

## 第9章 計画の実現に向けて

### 9-1 目標値等の設定

#### (1) 目標値等の設定に関する基本的な考え方

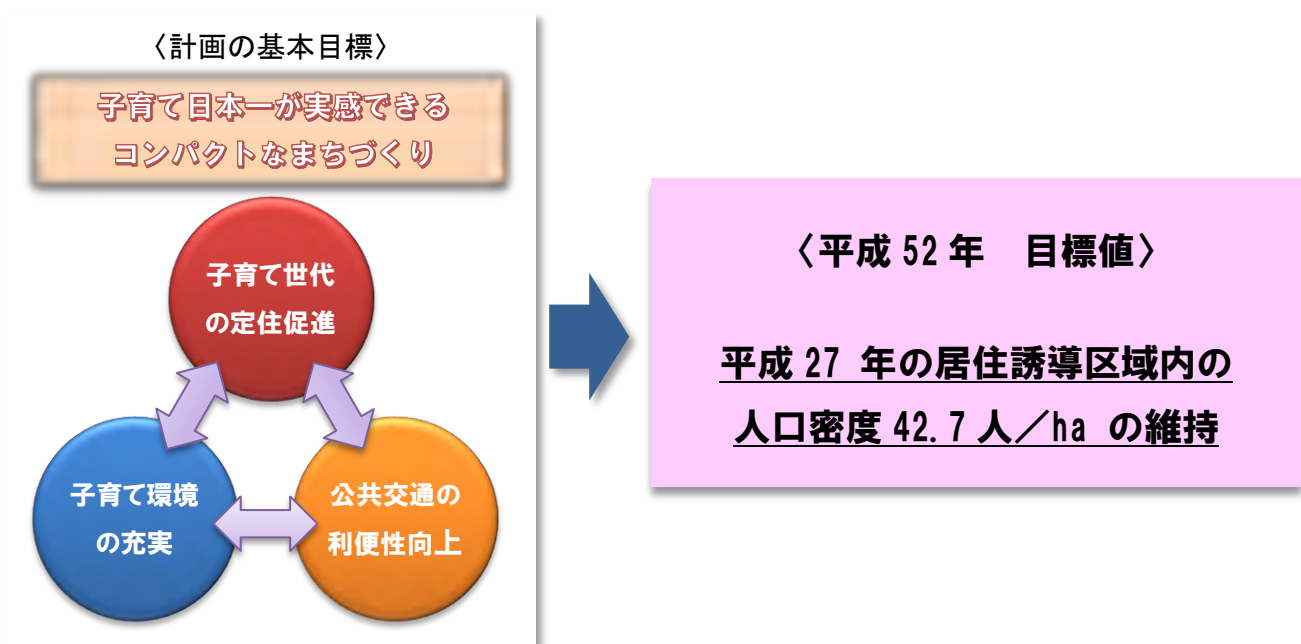
本計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に示すためには、客観的かつ定量的に評価できる指標を設定し、その達成状況を確認することが重要です。こうした観点から、本計画の基本目標の実現に向けた目標値及び期待される効果の指標（効果指標）を設定します。

また、当該目標値、効果指標の達成状況等をもとに、本計画の見直し時期に合わせて評価、分析することにより、施策の必要性や妥当性を検証します。

#### (2) 定量的な目標値の設定

本計画で設定した居住誘導区域内の人口密度は、国立社会保障・人口問題研究所の推計結果によると、現状のまま推移した場合、目標年次とする平成52年（2040年）時点で、35.9人/haと予測されており、平成27年（2015年）の42.7人/haから6.8人/ha低下すると見込まれています。


このため、今後は、本計画における『子育て日本一が実感できるコンパクトなまちづくり』を目標とした施策を講じながら、平成27年（2015年）の居住誘導区域内の人口密度42.7人/haの維持を目指します。



### (3) 期待される効果

前項で設定した目標を達成することにより期待される効果として、次のように設定します。

#### ① 子育て世代の誘導による年少人口比率の上昇

効果指標	基準値 (H27)	目標年次の指標値 (H52)
年少人口比率	13.9% 	15.1% <sup>※1</sup>

※1 大垣市人口ビジョンの主要指標を参照

#### ② 公共交通の利用促進によるバス利用者数の維持

効果指標	基準値 (H27)	目標年次の指標値 (H52)
バス利用者数 <sup>※2</sup>	86 万人 	86 万人

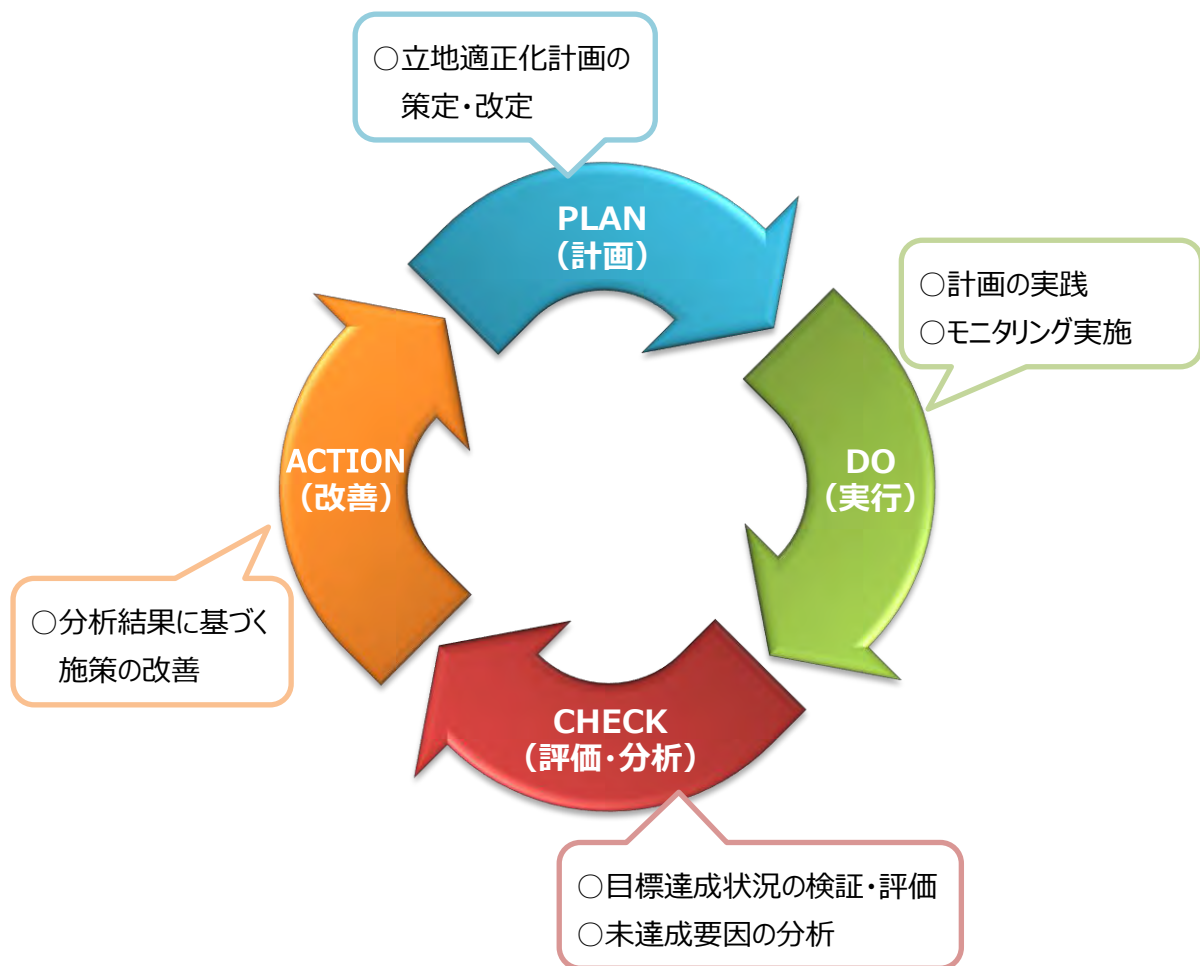
※2 大垣市内（上石津を除く）を起点終点とするバス路線の利用者数

## 9-2 目標の達成状況に関する評価方法

本計画が効果的に機能し、集約型都市構造の実現がなされているかを確認するため、概ね5年ごとに前項で設定した目標値及び効果指標に対する実績値を把握し評価を行います。

そして、下図に示すPDCAサイクルの考え方に基づき、目標達成状況の検証・評価を行い、目標が達成されていない場合にはその要因を分析します。

さらに、分析結果をもとに、必要に応じて施策の改善を検討し、その内容を都市計画景観審議会に報告して意見を求め、より効果的な計画へと見直していきます。



### 9-3 届出制度

#### (1) 居住誘導区域外における行為の届出（都市再生特別措置法第 88 条）

居住誘導区域外における住宅開発の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の建築行為又は開発行為については、既存の建築確認申請や開発許可申請に加え、行為着手日の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

なお、当該届出を行わない場合や虚偽の届出を行った場合は、30 万円以下の罰金に処せられます。（法第 130 条）

#### ■届出の対象となる行為




○開発行為	○建築等行為
<p>① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1000 m<sup>2</sup>以上のもの</p>	<p>① 3 戸以上の住宅を建築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合</p>
<p>①の例示 3 戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>①の例示 3 戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>
<p>②の例示 1300 m<sup>2</sup> 1 戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">届 </p>	<p>1 戸の建築行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>
<p>800 m<sup>2</sup> 2 戸の開発行為</p> <p style="text-align: center;">不要 </p>	

#### (2) 都市機能誘導区域外における行為の届出（都市再生特別措置法第 108 条）

都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導施設を対象に次の行為を行おうとする場合は、既存の建築確認申請や開発許可申請に加え、行為着手日の 30 日前までに市への届出が義務づけられます。

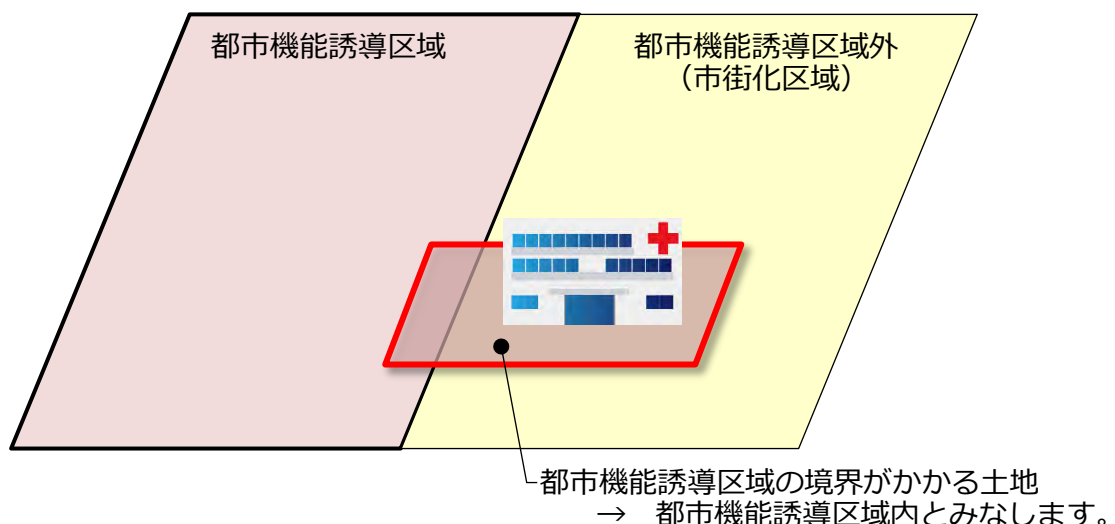
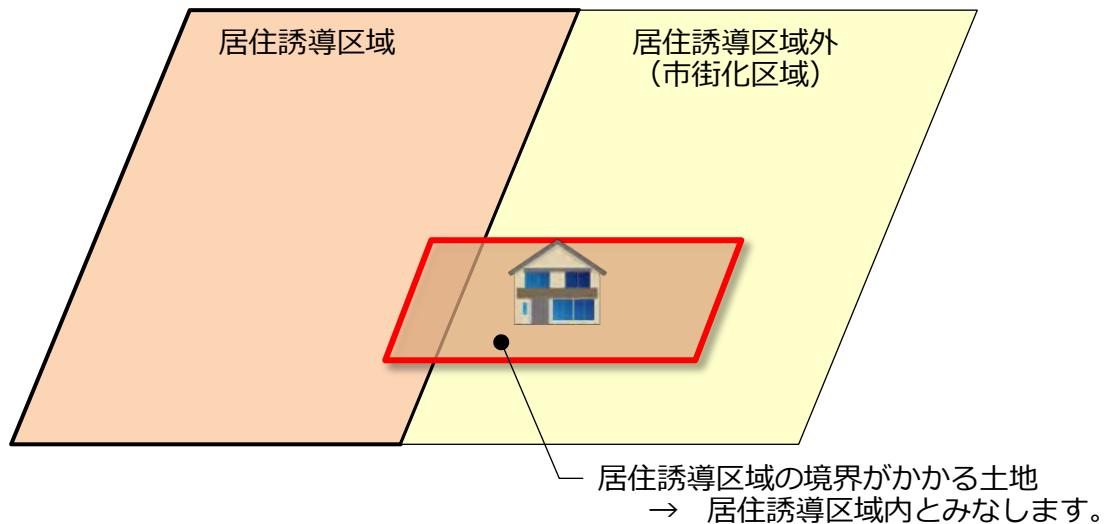
なお、当該届出を行わない場合や虚偽の届出を行った場合は、30 万円以下の罰金に処せられます。（法第 130 条）

#### ■届出の対象となる行為

○開発行為	立地適正化計画区域
<p>都市機能誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #42a5f5; padding: 5px; border-radius: 5px;">居住誘導区域</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px;">届出必要 </div> </div> <div style="background-color: #f44336; padding: 5px; border-radius: 5px; margin-top: 10px;">                 都市機能誘導区域                  誘導施設：病院                  届出不要  </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;">届出必要 </div>
<p>○開発行為以外</p> <p>① 都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</p> <p>② 建築物を改築し都市機能誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>③ 建築物の用途を変更し都市機能誘導施設を有する建築物とする場合</p>	

### (3) 誘導区域の境界にかかる土地の取扱い

市街化区域内において、誘導区域の境界にかかる土地で、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地は誘導区域内とみなします。



#### 9-4 宅地建物取引に関する事項

(宅地建物取引業法第35条第1項第2号、同施行令第3条第1項)

都市再生特別措置法の施行(平成26年8月)にともない、宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして、宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明させなければならない法律の制限として、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されました。

宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務を説明しなければなりません。