

## 第5章 誘導施策及び届出

### 1. 都市機能や居住を誘導するための取組

立地適正化計画の基本方針や都市機能及び居住誘導区域の考え方等を踏まえ、“都市機能誘導区域や居住誘導区域に「ヒト・モノ・コト」を誘導”するための施策を講じます。

また、これら取組と併せて、居住環境の利便性や安全性の向上を目指し、“公共交通等の充実”や“都市機能誘導区域や居住誘導区域の安全性を高める”ための施策に取り組みます。

施策は、都市再生特別措置法\*に基づき行うもの、国等が直接行うもの、市が国・県・事業者・市民等と協力して行うもの等を組み合わせ、総合的、計画的に展開します。

#### ■ 主な施策の体系

##### ① 都市機能誘導区域や居住誘導区域への「ヒト・モノ・コト」の誘導に関する取組

- 「中心市街地の活性化」に関する取組
- 「各拠点周辺等の充実や周辺地域資源との連携」に関する取組
- 「まちなか居住促進や新たな施策検討」に関する取組
- 「基盤整備\*等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備」に関する取組
- 「既存ストック\*の有効利用」に関する取組
- 「民間活動を促進」する取組
- 「都市のスポンジ化\*」に関する取組
- 「定住促進・地方移住支援」に関する取組
- 「その他、居住誘導」に関する取組

##### ② 公共交通等の充実に関する取組

- 「総合的な交通体系の構築」に関する取組
- 「公共交通の利便性向上」に関する取組
- 「交通結節点の充実」に関する取組
- 「その他、公共交通や道路のネットワーク形成」に関する取組

##### ③ その他、まちの魅力や利便性、持続性を高める取組



- ・ 鉄道高架事業や周辺の建築物の更新等と連携した公共空間\*（南口駅前広場等）の再編
- ・ 自動車や歩行者、公共交通などの交通戦略策定と連携した公共空間\*（道路・公園等）の再編
- ・ 特定用途誘導地区\*や駐車場配置適正化区域\*の検討
- ・ 都市再生緊急整備地域\*の指定（予定）
- ・ 町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業の実施（組合施行）
- ・ 町方町・通横町第二地区第一種市街地再開発事業の実施（組合施行）（予定）
- ・ 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業の実施（組合施行）（予定）
- ・ 優良建築物等整備事業\*の実施
- ・ 公共空間\*の再編や利活用、駐車場配置適正化等に向けた社会実験\*の実施
- ・ 民間まちづくり活動支援事業の実施

■ 中心市街地の活性化に関する取組



公共空間の再編に向けた社会実験\*の様子  
（OPEN NUMAZU 2022 STREET（再））



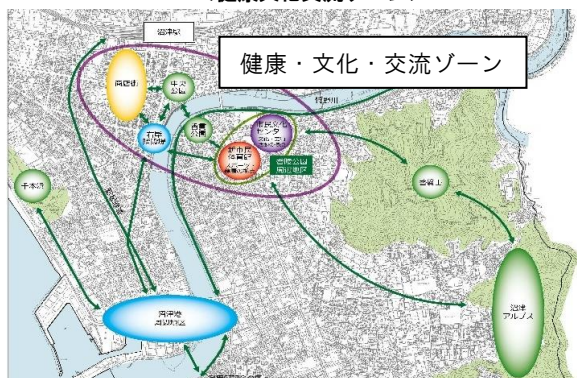
町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業  
（施設建築物イメージ）

○ 「各拠点周辺等の充実や周辺地域資源との連携」に関する取組

- ・ 中央公園整備事業の実施
- ・ 蛇松緑道整備事業の実施
- ・ 内膳堀整備事業の実施
- ・ 市街化区域への編入\*の検討

■ 中心市街地と周辺地域資源との連携イメージ

<健康文化交流ゾーン>



\*出典：沼津市都市計画マスタープラン\*

<中央公園整備イメージ>



\*出典：沼津市中央公園再整備基本計画

## 【重点施策1：中心市街地まちづくり戦略\*等を踏まえた、中心市街地活性化の取組推進】

### ① 中心市街地まちづくり戦略\*等に示した、取組の段階的な進め方や留意点の反映

沼津駅周辺整備事業をはじめとする本市の中心市街地のまちづくりは、長期を要することから、「沼津市中心市街地まちづくり戦略\*」や「沼津市公共空間再編整備計画\*」では、どこから、どのように事業を進めていくか等、取組の段階的な進め方を示しています。

また、公共空間\*再編の機会を活かし、ヒト中心の魅力的なまちをつかっていくため、「沼津市都市空間デザインガイドライン\*」では、空間整備や空間活用の際に留意すべき事項を示しています。

本計画に位置付けた事業についても、その効果や効率を高めるため、中心市街地まちづくり戦略\*等に示された段階的な進め方や留意すべき事項を踏まえ、実施していくこととします。

### ■ 中心市街地の公共空間\*再編に係る段階的な進め方イメージ（出典：沼津市公共空間再編整備計画\*）

イメージ	点「つかう・つくる」		線「つながる」		面「ひろがる」	
	PHASE 1-1 (R3~)	PHASE 1-2 (R4~)	PHASE 2-1 (R6~)	PHASE 2-2 (R9~)	PHASE 3-1 (R12~)	PHASE 3-2 (R15~)
施策概要・ねらい	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかの貴重なオープンスペースである中央公園での利活用の取組に加え、空間のポテンシャルが最も高い(都)三枚橋錦町線西側区間において車道の一部を歩行者空間化する社会実験を実施する。</li> <li>公共空間の利活用に対する機運やまちの変化に対する市民の期待を醸成する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社会実験を踏まえて、(都)三枚橋錦町線西側区間における定期的な地先空間活用を図り、まちなかに新たな滞留・にぎわいスポットを生み出す。</li> <li>仲見世商店街周辺で地先空間活用に係る新たな取組を先行し、「(都)三枚橋錦町線西側区間・仲見世商店街・中央公園・旧園1南エリア」へ歩行者の回遊を生み出す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南口駅前広場の暫定整備に向けて、一般車乗降場の東西分散化・周辺交通への影響に関する社会実験を実施する。</li> <li>(都)三枚橋錦町線西側区間の再編整備、整備後の歩行者空間の利活用を推進し、駅からの動線及び仲見世商店街・中央公園を含む南北のつながりを強化する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>南口駅前広場の暫定整備とUR敷地での活動拠点づくりにより、開かれた空間を駅前に創出し、まちなかにヒトの交流によるにぎわいを生み出す。</li> <li>(都)沼津駅沼津港線等の空間再配分に向けて、車線数の減少・沼津駅南口交差点の地上横断化に関する社会実験を実施する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前街路の再編整備、沼津駅南口交差点の地上横断化により、歩きやすいまちなかを實現し、歩行者回遊範囲の面的拡大を図る。</li> <li>(都)沼津駅沼津港線沿道と仲見世商店街周辺の連携による空間利活用により、東西方向でのヒトの流れを生み出す。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>回遊環境の向上に合わせて、民間主導による低未利用地の活用や既存店舗の改修などを推進し、取組をエリア全体に広げていくことで、まちなかのエリア価値を高める。</li> </ul>

### ■ 中心市街地の公共空間\*整備や活用にあたっての留意事項（出典：沼津市都市空間デザインガイドライン\*）

#### A-1：グランドレベルにおける 民地からの滲み出し



建物1階の用途や建物外観の設えの工夫などによって、建物内部のにぎわいを沿道に滲み出します。

豊田区

#### S-1：歩きやすく、分かりやすい、 安心安全な歩行者空間



ユニバーサルデザインや、有事も見据えた照明・サイン等によって、誰もが安心・快適に回遊できる歩行空間とします

神戸市（サンキタ通り）

#### M-1：民間事業者等による積極的な 公共空間の利活用



空間活用の新たな制度を使いながら、民間活動の場を公共空間へと広げていきます。

静岡市（呉服町通り）

#### A-2：地先空間を活用した、 小さい滞留空間づくり



店先などの地先空間にたざむ場をつくり、沿道ににぎわいの風景を生み出します。

神戸市（サンキタ通り）

#### S-2：環境にやさしく、 自然を感じる快適な空間



身近な緑の確保や環境に配慮した設えによって、自然を感じ、環境負荷低減に貢献するまちなみをつくりま

仙台市（定禅寺通り）

#### M-2：にぎわいや安らぎを生み出す、 民間敷地の有効活用



民地内の余白の活用や土地の合理的な活用によって、まちに向かってにぎわいや安らぎを生み出します。

広島市

#### A-3：まちの資産となる使い勝手の良い オープンスペース



使い勝手の良いフレキシブルな空間づくりと併せて、利活用に必要な什器や設備を整えます。

豊田市（新とよパーク）

#### S-3：沼津らしさを感じる品性のある まちなみデザイン



建物外観のような大きな要素から地先空間のような小さな要素まで丁寧にデザインし、質の高いまちなみを表現します。

沼津市（沼津町商店街）

#### M-3：民間敷地と公共空間の一体的更新



官民が連携し、民間敷地と公共空間が一体感のあるまちなみ景観をつくりま

す。

② 中心市街地まちづくりにおける、人流データ等を活用したタクティカルアーバニズム\*の実践

タクティカルアーバニズム\*とは、イベント・社会実験\*・暫定利用など小さなアクションから始め、ストックや制度の使い方・使い勝手を何度も試し、効果を計測・検証したうえで実装するという、時代やニーズに柔軟に対応するしなやかなまちづくりの手法のことです。

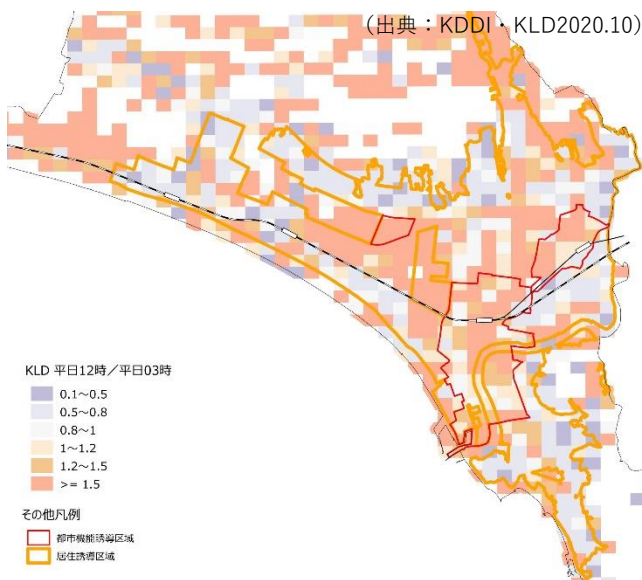
「沼津市中心市街地まちづくり戦略\*」等においても、タクティカルアーバニズム\*の思想を取り入れ、まちづくりシナリオの各ステップにおいて、市民との対話・社会実験\*・効果検証のサイクルを重ねながら進めていくことで、社会情勢の変化に対応し、本市にふさわしい中心市街地の空間整備や活用を図ることとしています。

この際、「X-Tech NUMAZU VISION\*」等と連携し、人流データなど都市を可視化する新たな技術を活用することで、本市の立地適正化計画が目指す「居住と交流に一体的に取り組む」という特徴や、沼津駅周辺・沼津港等の都市機能誘導区域における取組とその連携による都市の魅力・価値向上の状況を数値で検証しながら、取組を繰り返していくことを検討します。

■ 都市を可視化する新たな技術と立地適正化計画の観点での分析イメージ

マクロでみる人流データ・昼夜間人口比

(出典：KDDI・KLD2020.10)



・沼津駅周辺や沼津港周辺などは、周辺市町から通勤・通学で人が集まり、夜間人口より昼間人口が多いことから、昼間人口の多さで、生活サービス\*に係る都市機能の維持・誘致が期待できる。

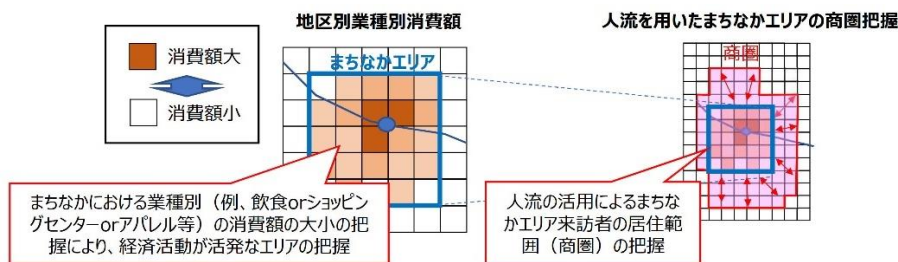
ミクロでみる人流データ・歩行者通行量

(出典：プローブパーソン調査)



・人の流れは南北方向が強く、東西方向は弱いことがわかる。  
 ・南北方向では、店前の交通量を取り込む小売店・飲食店などの都市機能の維持・誘致が期待できる。

まちなかの消費実態や商圈の把握 (出典：データを活用したまちづくり～取組のヒントと事例～ (国土交通省))



・クレジットカードやPOSデータを使うことで、地区別の業種別の消費額の実態を把握する。  
 ・この結果を活用することで、まちなかの経済活動のエリア動向や大規模店等の出店効果等を推測することができる。

### ○ 「まちなか居住促進や新たな施策検討」に関する取組

- ・ 空きビル等を活用したまちなか居住促進事業の実施
- ・ 優良建築物等整備事業\*の実施（再）

### ○ 「基盤整備\*等の機会を活かした住宅地の更新・新たな整備」に関する取組

- ・ 沼津駅周辺総合整備事業（沼津駅南第一地区土地区画整理事業、沼津駅南第二地区土地区画整理事業、静岡東部拠点第二地区土地区画整理事業 等）の実施
- ・ 町方町・通横町第一地区第一種市街地再開発事業の実施（組合施行）（再）
- ・ 町方町・通横町第二地区第一種市街地再開発事業の実施（組合施行）（予定）（再）
- ・ 大手町五丁目第一地区第一種市街地再開発事業の実施（組合施行）（予定）（再）
- ・ 岡宮北土地区画整理事業の実施
- ・ 都市計画道路沼津南一色線整備事業の実施
- ・ 都市計画道路三枚橋岡宮線整備事業の実施
- ・ 市営住宅の計画的な整備
- ・ 公共空間\*（道路・公園等）の再編の検討
- ・ 地域居住機能再生推進事業\*の検討

### ○ 「既存ストック\*の有効利用」に関する取組

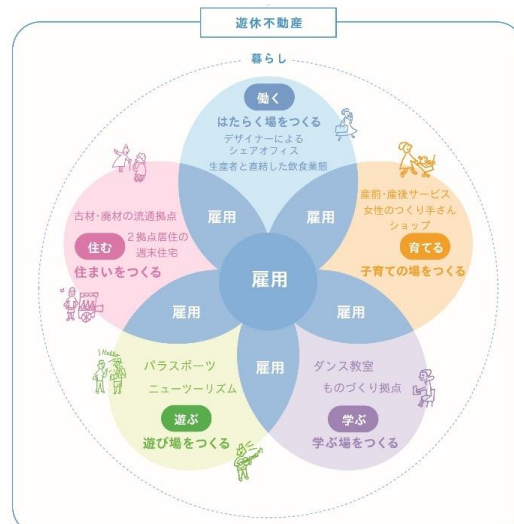
- ・ リノベーションまちづくり\*の推進による空き家等のリノベーション\*の促進
- ・ 市や地域金融機関のファンドによる、リノベーション\*事業の支援
- ・ リノベーションまちづくり\*における「家守\*」等の育成
- ・ 空き家等の適正管理と利活用の推進
- ・ 市内在住者等が空き家等を改修して居住する場合の補助の実施
- ・ まちなかの土地所有者等の土地建物利用\*に向けた機運の醸成
- ・ 公共施設活用等にあたり、民間事業者のアイデア等を活かした公民連携の取組推進

#### ■ まちなか居住促進プロジェクト案

まちなか居住促進施策案（プロジェクト）	
みんなで居住促進プロジェクト ー住民・企業・地域団体・行政の連携による居住促進ー	
子育て住まいるプロジェクト ー子育て世帯の居住支援ー	
元気なシニアのいきいき住宅プロジェクト ー高齢者の居住支援ー	
住環境の未来を考えるプロジェクト ー地域のより良い住環境の創出ー	
商店街に住む？！プロジェクト ー空き店舗・テナント活用による魅力の創出ー	
一緒に建替えプロジェクト ー老朽建築物の更新ー	
その他まちなか居住に関する事業	

\*出典：沼津市まちなか居住促進計画\*

#### ■ リノベーション\*による遊休不動産の活用



\*出典：沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン\*

○ 「民間活動を促進」する取組

- ・ 民間まちづくり活動支援事業の実施（再）
- ・ 起業創業支援事業の実施

○ 「都市のスポンジ化<sup>\*</sup>」に関する取組

- ・ 低未利用土地権利設定等促進計画<sup>\*</sup>や立地誘導促進施設協定制度<sup>\*</sup>など、都市のスポンジ化<sup>\*</sup>対策に係る施策活用に向けた検討

○ 「定住促進・地方移住支援」に関する取組

- ・ 沼津しごと応援事業の実施
- ・ 奨学金返還支援事業の実施
- ・ 移住希望者1人1人にきめ細かく対応する市内の魅力紹介や案内の実施
- ・ 公民連携による住宅や職業情報の提供など、移住希望者の受入支援体制の充実

○ 「その他、居住誘導」に関する取組

- ・ 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進に向けた検討
- ・ 緑化の推進に係る事業の実施

■ 定住や移住を促す取組（移住希望者1人1人にきめ細かく対応する市内の魅力紹介や案内の実施）



## 【重点施策2：まちなか居住促進や新たな施策検討について】

### ① まちなか居住に係る考え方

本市では今後、良好なコミュニティが適切に維持された生活圏ごとのまちづくりを進めていくため、市全体の人口の6割が居住する、沼津駅を中心とした概ね3kmの圏域への居住誘導を重視し、特に、中心市街地（沼津駅1km圏）について、「質の高い都市機能を計画的に集積し、沼津駅を中心に公共交通の利便性を活かした歩いて暮らせるまちづくり」を目指します。

このためには、沼津駅周辺総合整備事業により魅力的な都市空間\*を再構築するとともに、まちなかに人が住むことで、住んでいる人がまちを歩き、まちのにぎわいを生み出す「まちなか居住」を促進することが必要です。

### ② 今後の取組の方針

これまでもこうした考えのもと、2015年には“住まう場所”としての中心市街地の機能を強化していくため「沼津市まちなか居住促進計画\*」を、2017年には、まちなかの地域資源（遊休化した民間・公的不動産\*等）を活用し、働く場、子育ての場、住まい等を生み出す「沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン\*」を策定し、既存ストック\*を活用した居住機能の創出に努めてきました。

さらに、2017年1月には第2次沼津市都市計画マスタープラン\*を策定し、今後の都市計画に関する基本的な方針の一つとして「沼津駅周辺整備を中心とした中心市街地のまちづくり」を掲げ、また、2020年3月に公表した「沼津市中心市街地まちづくり戦略\*」では、沼津駅周辺総合整備事業を契機とした中心市街地において取り組むべき施策の方向性をとりまとめており、まちなか居住の重要性はますます高まっています。

このため、今後はこれまでの取組に加え、都市空間\*の再構築と併せて、既存ストック\*の活用や更新による居住環境の整備や居住機能の創出をさらに促進し、「まちなか居住」を戦略的に推進します。

### ③ 具体的な施策について

具体的な施策については、既に基盤が整備されつつも「都市のスポンジ化\*」が進行している中心市街地の土地利用\*の現状や、「第2次沼津市都市計画マスタープラン\*」における基本戦略、「沼津市中心市街地まちづくり戦略\*」の中心市街地まちづくりの検討の方向性などを踏まえ、

1) 公民連携による魅力ある質の高い居住環境の整備

2) 戦略的な居住機能の創出

を基本的な方向性とし、エリアと時間軸を明確にして戦略的に進めます。



## ■ まちなか居住促進に係る施策の検討

### 1) 公民連携による魅力ある質の高い居住環境の整備

#### ア 空き家等を活用した多様な世代の居住環境整備

本市ではこれまでも、リノベーションまちづくり\*や民間支援まちづくりファンド\*の取組を通じ、産後の女性や元気な高齢者が気軽に立ち寄れるサロンなど、空き家等を活用した民間主導の居場所づくりが行われてきました。

今後は、沼津駅周辺総合整備事業を契機とした中心市街地の都市空間\*の再構築を見据え、「歩いて暮らせるまちづくり」に向け、より一層の居住環境整備を進める必要があります。

具体的には、地域の将来像を空き家等の所有者やコミュニティビジネス\*の担い手と共有し、多様な世代のニーズにあった空き家等を活用した居住環境整備を進めるとともに、タクティカルアーバンイズム\*の思想を取り入れた公共空間\*の再編を進め、エリアごと戦略をもって、公民連携による居住環境の整備を進めます。

#### イ 既存ストック\*を活用した都市機能の導入

まちなか居住を促進するには、住宅そのものの立地誘導だけでなく、生活を支える機能の充実や、柔軟な働き方を可能とするオフィススペースの立地など、周辺に様々な都市機能が備わっていることが必要と考えられるため、空き店舗などの既存の遊休ストックを活用し、持続可能な形で立地促進を図る視点も重要と考えられます。そのため、空き床や空き店舗等を活用して、初期投資を抑えながら持続可能な形で小さなビジネスを生み出し、エリア全体の活性化につなげる「リノベーションまちづくり\*」を引き続き推進します。

#### ウ 駐車場の配置適正化に資する仕組みの構築（検討）

本市では「質の高い都市機能を計画的に集積し、沼津駅を中心に公共交通の利便性を活かした、歩いて暮らせるまちづくり」の一環として、中心市街地に虫食い状に増加しつつある駐車場の集約化や高質化、利用転換に向けた検討を進めています。今後も中心市街地の将来像実現のため、駐車場のあり方について検討を進め、駐車場配置適正化区域\*の設定を検討します。

その後、エリア全体を俯瞰した上で、まちなかの低・未利用地\*の地権者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、所有権にこだわらず複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する「低未利用土地権利設定等促進計画制度\*（都市再生特別措置法\*）」の活用等について検討します。

また、歩行者中心のにぎわいある街路に面した場所での駐車場の設置制限や、駐車場の附置義務\*に係るルールの見直し等について検討します。

#### エ 不動産オーナーのまちづくりへの参画

空き家、駐車場、空き地等の活用を通じた居住環境づくりを進めるためには、所有者等の理解やまちづくりへの参画が不可欠です。

本市ではこれまでも、リノベーションまちづくり\*を通じて、遊休不動産オーナーのまちづくりへの参画を進めてきましたが、今後は、都市空間\*の再構築の機会を活かし、沿道の土地利用\*による「稼ぎ」を公共空間\*に再投資する好循環を、いかに創出するかが課題となります。

このため、多くの不動産オーナーと中心市街地におけるまちづくりの議論を深め、まちなかの将来像を共有するとともに、エリアマネジメント\*や地権者団体の組成に向けた研究、社会実験\*の実施、エリアごとの戦略の策定など、多面的な検討を進めます。

### 2) 戦略的な居住機能の創出

#### ア 床需要に応じた、居住機能の創出支援

本市の中心市街地にある既存ストック\*の多くは昭和40年代を中心に整備されており、老朽化が進んだ建物も少なくありませんが、建物更新をまちづくりのゴールととらえることは避けなければなりません。

このため、本市のまちなかでは、既存ストック\*を活用した居住環境の整備を先行して進め、床需要の改善したエリアで建物更新や居住機能の提供が行われることを基本とし、時間軸を明確にしたエリアごとの将来像を地域住民等と共有するとともに、優良建築物等整備事業\*の実施や、公共空間\*と一体となった、歩いて楽しく、くつろげる公開空地\*のデザイン検討を進めます。

#### イ 住み替え支援制度の充実（検討）

需要に応じた居住機能の創出を戦略的に進めていくためには、既存ストック\*の活用にも取り組む必要があります。

また、本市の人口動態を踏まえ、社会移動を戦略的にまちなかへ誘導することも必要です。

このため、既存ストック\*を活用した居住機能の創出に向け、市内の工務店や宅地建物取引業者等の民間事業者との連携により、既存ストック\*ならではの魅力的な住まいを創出するための連携の在り方や具体的取組について検討します。

また、郊外の高齢者を対象に、利便性の高いまちなかへの住み替えを支援する「住み替え支援制度」の研究を進め、まちなかへの誘導施策としての実効性等を検証します。

## ② 公共交通等の充実に関する取組

### ○ 「総合的な交通体系の構築」に関する取組

- ・ 都市・地域総合交通戦略\*策定の検討
- ・ 沼津市地域公共交通計画\*及び地域公共交通利便増進実施計画\*の策定
- ・ 沼津市自転車活用推進計画\*の策定

### ○ 「公共交通の利便性向上」に関する取組

- ・ 公共交通ネットワークの再構築
- ・ 駐車場配置適正化区域\*の設定の検討（再）
- ・ ICキャッシュレス決済システムやバスロケーションシステム\*の導入
- ・ スマートパーキング（モビリティハブ）の推進
- ・ グリーンスローモビリティ\*等、地域の特性に応じた新たなモビリティ導入の検討
- ・ 居住誘導区域内の公共交通によるアクセシビリティ向上

### ○ 「交通結節点の充実」に関する取組

- ・ 沼津駅や沼津港におけるバス・タクシーターミナルの整備
- ・ 市内拠点における路線バス運行案内用デジタルサイネージの設置
- ・ 市内拠点における駐輪場の整備、維持管理
- ・ シェアサイクルの導入

### ○ 「その他、公共交通や道路のネットワーク形成」に関する取組

- ・ 路線バスや自主運行バスの運行支援
- ・ 沼津駅－沼津港間における自動運転プロジェクトの推進
- ・ 沼津市自転車ネットワーク計画\*に基づく自転車通行空間の整備

## ■ 公共交通等の充実に関する取組



グリーンスローモビリティ\*の導入  
（沼津駅－沼津港間を運行するEVバス）



新たなモビリティ導入の検討  
（電動キックボード社会実験\*）



シェアサイクルの導入  
（市内13箇所にポートを設置）

### ③ その他、まちの魅力や利便性、持続性を高める取組

- 公共施設マネジメント計画\*による公共施設の長寿命化・複合化・集約化の実施
- 住宅用新エネルギー・省エネルギー機器の設置や省エネリフォームに対する補助
- 緑の基本計画\*に基づく花と緑にあふれる美しいまちづくりの推進
- パークマネジメントプラン\*に基づく地域の魅力増進につながる公園の利活用の推進

#### ■ まちの魅力や利便性、持続性を高める取組



中央公園再整備に係る利用実証トライアル  
「PARK UP! NUMAZU」



公共施設の複合化・集約化  
(総合体育館)



花と緑にあふれる美しいまちづくりの推進  
(さんさん通り 花装飾)

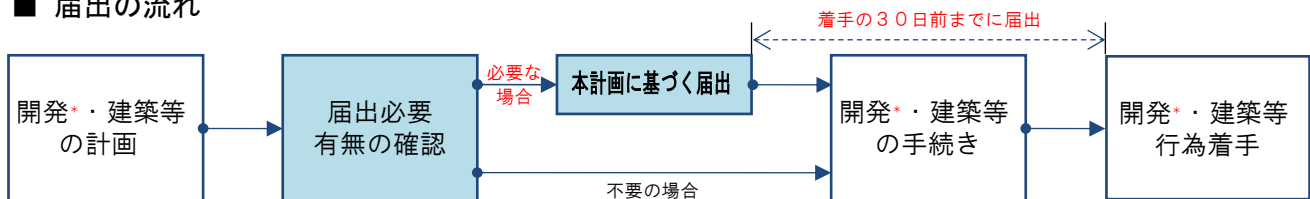
## 2. 都市機能及び居住の誘導に係る届出

都市再生特別措置法\*に基づき、以下の行為を行う場合、着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。また、当該届出に係る行為が区域内における都市機能や居住の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、勧告をする場合があります。

### ■ 届出の対象行為

都市機能誘導区域	外	開発行為*	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為*
		建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
	内	休・廃止	・ 誘導施設を休止又は廃止する場合
居住誘導区域	外	開発行為*	・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為* ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発*行為で1,000㎡以上の規模のもの
		建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

### ■ 届出の流れ



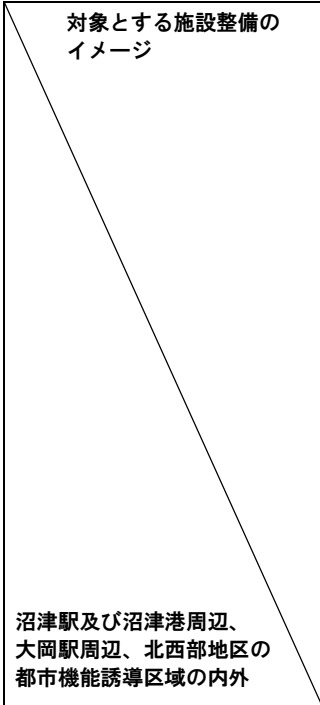






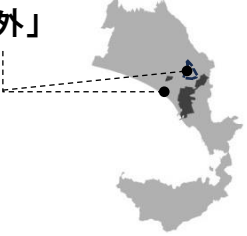



### ■ 区域ごとの届出イメージ

区域		開発*・建築等行為			休止・廃止	
		都市機能誘導施設		住宅等で規模要件に該当するもの	都市機能誘導施設	
		広域からの利用	生活利便機能		広域からの利用	生活利便機能
都市機能誘導区域	沼津駅及び沼津港周辺	×	×	×	○	○
	大岡駅周辺北西部	×	○	×	○	○
	北部	○	×	×	○	○
居住誘導区域内 (都市機能誘導区域内を除く)		○	○	×	×	×
居住誘導区域外 (都市計画区域外を除く)		○	○	○	×	×
都市計画区域外		×	×	×	×	×

\* 「○」届出が必要、「×」届出が不要

(1) 誘導施設のうち、広域からの利用が見込まれる機能に係る届出の要・不要のイメージ

広域からの利用が見込まれる機能については、沼津駅及び沼津港周辺、大岡駅周辺、北西部地区の都市機能誘導区域外において、店舗等の床面積が 10,000 m<sup>2</sup> を超える「商業」、映画館・劇場等の「娯楽」、大学・図書館等の「教育・文化」、コンベンションセンター・展示場等の「業務・交流」、魚や野菜等を扱う「市場」、病床数 20 以上の病院等の「健康・医療」に係る機能を含む施設等は、届出が必要となります。(詳細はP54、都市機能誘導区域ごとの誘導施設一覧参照)

<p>対象とする施設整備のイメージ</p>  <p>沼津駅及び沼津港周辺、大岡駅周辺、北西部地区の都市機能誘導区域の内外</p>	<p><b>商業</b></p> <p>(店舗等の床面積が 10,000 m<sup>2</sup> を超える百貨店、ショッピングモール 等)</p> 	<p><b>娯楽</b></p> <p>(映画館、劇場、アリーナ、コンサートホール 等)</p> 	<p><b>教育・文化</b></p> <p>(大学、図書館、博物館、美術館、水族館、体育館、教育センター、文化センター 等)</p> 
<p><b>業務・交流</b></p> <p>(コンベンションセンター、展示場、研修施設 等)</p> 	<p><b>市場</b></p> <p>(魚市場、野菜・花き市場 等)</p> 	<p><b>健康・医療</b></p> <p>(病床数 20 以上の病院、保健センター)</p> 	
<p>「外」</p> 	<p><b>届出が「必要」</b></p>  <p>※北部地区については届出が必要</p>		
<p>「内」</p> 	<p><b>届出が「不要」</b></p> 		

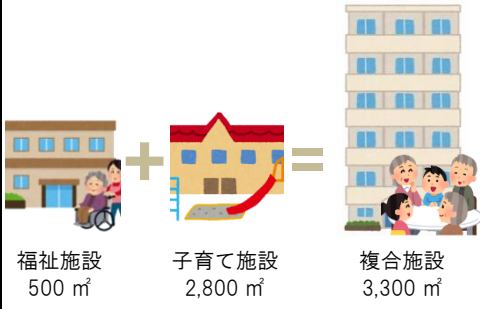


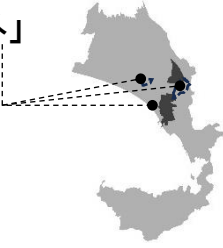


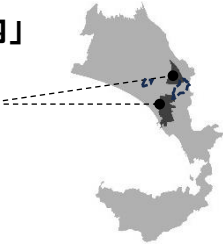


\* 沼津駅及び沼津港周辺、大岡駅周辺、北西部地区の都市機能誘導区域内においても、上記の「広域からの利用が見込まれる機能に係る誘導施設」を休止又は廃止する場合は届出が必要です。

\* 戸田地区及び愛鷹山周辺の都市計画区域\*外は、立地適正化計画の対象外のため、届出不要です。

\* 上記はあくまでイメージです。必ず事前にご相談ください。

## (2) 誘導施設のうち、生活利便機能に係る届出の要・不要のイメージ

生活利便機能については、沼津駅及び沼津港周辺、北部地区の都市機能誘導区域外において、「医療」、「福祉」、「子育て」、「商業」、「金融」、「文化・交流」、「居住」機能をいずれか2つ以上含むもの、かつこれらの機能の用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるものは、**届出が必要**となります。（詳細はP54、都市機能誘導区域ごとの誘導施設一覧参照）

<p><b>施設整備のイメージ</b> 医療、福祉、子育て、商業、金融、文化・交流、居住機能のうち2つ以上を含み、3,000㎡を超える施設の該当、非該当</p> <p>沼津駅及び沼津港周辺、北部地区の都市機能誘導区域の内外</p>	<p><b>「該当する」場合</b></p> <p>例①： 500㎡の福祉施設と2,800㎡の子育て施設による複合施設（生活利便機能に係る床面積の合計3,300㎡）</p>  <p>福祉施設 500㎡      子育て施設 2,800㎡      複合施設 3,300㎡</p>	<p><b>「該当しない」場合</b></p> <p>例②： 3,500㎡の福祉施設</p>  <p>例③： 500㎡の福祉施設と2,000㎡の子育て施設による複合施設（生活利便機能に係る床面積の合計2,500㎡）</p>  <p>福祉施設 500㎡      子育て施設 2,000㎡      複合施設 2,500㎡</p>
<p><b>「外」</b></p> 	<p><b>届出が「必要」</b></p>  <p>※大岡駅周辺、北西部地区については届出が必要</p>	<p><b>届出が「不要」</b></p> 
<p><b>「内」</b></p> 	<p><b>届出が「不要」</b></p> 	<p><b>届出が「不要」</b></p> 

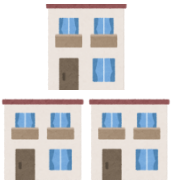



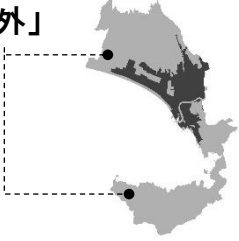


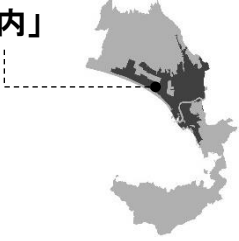


\* 沼津駅及び沼津港周辺、北部地区の都市機能誘導区域内においても、上記の「生活利便機能に係る誘導施設」を休止又は廃止する場合は届出が必要です。

\* 戸田地区及び愛鷹山周辺の都市計画区域\*外は、立地適正化計画の対象外のため、上記例①の場合でも届出不要です。

\* 上記はあくまでイメージです。必ず事前にご相談ください。

(3) 住宅の開発\*及び建築等行為に係る届出の要・不要のイメージ

居住誘導区域外において、「3戸以上の住宅の建築目的の開発行為\*や建築等を行う場合」や「1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為\*であっても 1,000 m<sup>2</sup>以上の規模の場合」には、届出が必要となります。

<p>住宅の開発・建築等のイメージ</p> <p>居住誘導区域の内外</p>	<p>「該当する」場合</p> <p>例①： 3戸以上の住宅の開発・建築行為</p>  <p>3戸の戸建住宅</p>  <p>3戸以上のアパート、マンション、長屋等</p> <p>例②： 1戸又は2戸の住宅であっても 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発となる場合</p>  <p>1,300 m<sup>2</sup>、1戸の戸建住宅</p>	<p>「該当しない」場合</p> <p>例③： 2戸以下で、1,000 m<sup>2</sup>未満の住宅の開発・建築行為</p>  <p>800 m<sup>2</sup>、2戸の戸建住宅</p>
<p>「外」</p> 	<p>届出が「必要」</p> 	<p>届出が「不要」</p> 
<p>「内」</p> 	<p>届出が「不要」</p> 	<p>届出が「不要」</p> 

\* 戸田地区及び愛鷹山周辺の都市計画区域\*外は、立地適正化計画の対象外のため、届出不要です。

\* 上記はあくまでイメージです。必ず事前にご相談ください。

