# 桜井市立地適正化計画 (概要版)

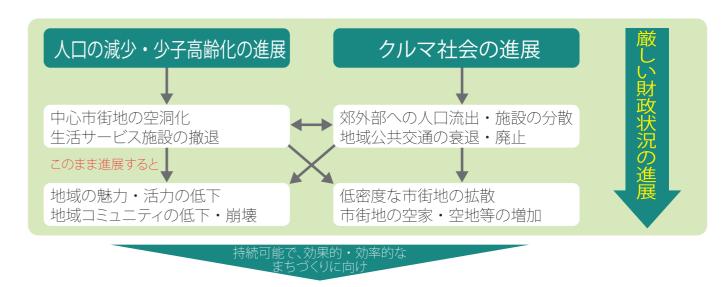


# 1 背景と目的

近年、わが国では、急速な人口減少による活力低下や少子高齢化、大都市への人口集中などが大きな課題となっています。このような背景の中、平成26年8月に『立地適正化計画制度』が創設されました。この制度は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、"集約型都市構造"に向けた取組みを推進する計画として活用できるものです。

一方、桜井市(以下、「本市」という)では、クルマ社会の進展に伴い、郊外部への人口の流出や、商業施設等の日常生活サービス施設が分散傾向にあります。今後、人口減少・少子高齢化の進展が見込まれる中、中心市街地の空洞化や、これに伴う地域の魅力・活力の低下が懸念されます。

こうした背景や課題を踏まえ、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービスや 地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住機能や都市機能の誘導に向けた考え方や、地域間の連携を 強化する地域公共交通等の都市交通体系の方針等を示すことを目的に、桜井市立地適正化計画(以下、「本計 画」という)を策定します。



### 将来のまちづくりの方向性

鉄道駅を交流拠点とした都市機能の誘導 拠点強化による地域コミュニティの確保 都市交通体系の強化による地域間の連携



# 2 計画の目標年次

本計画の目標年次は、中長期的なまちづくりの方向性を視野に入れつつ、概ね 20 年後の平成 47 年 (2035 年)までとします。なお、本計画は、本市を取り巻く社会経済状況の変化や、本計画の達成状況に合わせ、必要に応じて見直しを行います。

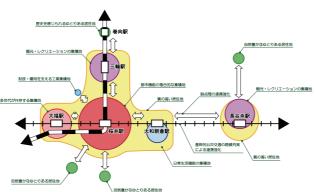
# 3 計画対象区域

本計画の対象区域は、都市全体を見渡す観点から都市計画区域全域とすることが基本となります。本市は市全域が大和都市計画区域の一部(A=約 9,891ha)に指定されており、市全域を計画対象区域とします。



# 4 まちづくりの基本理念

活力ある中心市街地と 地域性あふれる拠点をつなぐ、<sub>2</sub> 集約・連結型都市 桜井



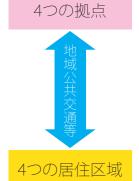
# 5 まちづくりの基本方針

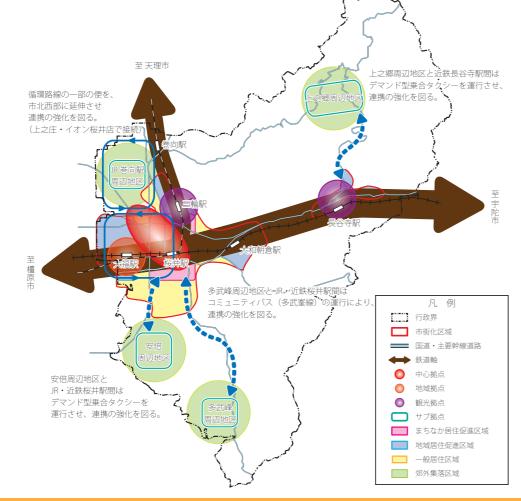
- ●吸引力を高める中心市街地への複合機能の誘導
- ●地域資源を生かしつつ、日常生活の利便性を享受できる質の高い居住環境の構築
- ●過度にクルマ移動に頼らない、都市交通体系の構築
- ●地域コミュニティの維持・活性化に向けた集落・自然・歴史が調和したまちの形成

# 6 将来の都市構造



集約型 地域連結型 コンパクトシティ





# 届け出制度

## 都市機能

### 1) 対象行為

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設に対する以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届け出が義務づけられています。(都市再生特別措置法第108条第1項)

#### <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を行 おうとする場合
- <建築行為>
- ●誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ●建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ●建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

#### 2) 届け出の時期

開発行為や建築等行為に着手する30日前までに届け出を行うこととなります。(都市再生特別措置法第108条第1項)なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届け出することが望ましいとされています。

### 3)届け出の書類

■開発行為の場合

届け出書

添付図書

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び 当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺:1/1,000以上)
- ② 設計図(縮尺:1/100以上)
- ③ その他参考となる事項を記載した図書
- ■建築行為の場合

届け出書

添付図書

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面 (縮尺:1/100以上)
- ②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺:1/50以上)
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

## 居住機能

### 1) 対象行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として、市への届け出が義務づけられています。(都市再生特別措置法第88条第1項)



図 届け出が必要となる対象行為

### 2) 届け出の時期

対象行為に着手する30 日前までに届け出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに届け出が必要となります。

(都市再生特別措置法第88条第2項)

### 3)届け出の書類

■ 開発行為の場合

届け出書

添付図書

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び 当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺:1/1,000 以 F)
- ② 設計図(縮尺:1/100以上)
- ③ その他参考となる事項を記載した図書
- 建築行為の場合

届け出書

たけ 図書

- ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (縮尺:1/100以上)
- ②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺:1/50以上)
- ③ その他参考となる事項を記載した図書











