

VI

誘導施策

1. エリアごとの誘導施策

2. 主要施策の進め方

3. 都市機能誘導及び居住誘導に係る届出制度

- 都市機能誘導区域では、
 - ・ 質の高い都市機能を計画的に集積
 - ・ 民間投資も活用し、良好な都市環境を整備
 - ・ 観光でヒト・モノ・コトを呼び込み、暮らしやすさも向上
 - ・ 公共交通の充実や渋滞対策で、暮らしやすさを向上
 - ・ 歩いても楽しいまちづくりを推進
- 居住誘導区域では、
 - ・ まちなかの居住環境を向上
 - ・ まちなか居住を推進
 - ・ 都市機能誘導区域へのアクセスを維持・向上

1. エリアごとの誘導施策

都市機能誘導区域及び居住誘導区域において、人口や都市機能を維持・誘導していくための具体的な施策や今後の方向性を示します。

都市機能誘導区域

⇒ 質の高い都市機能を計画的に集積

- ・誘導施設に対する国の補助等を活用
- ・市街地のストックを把握・活用・更新
(リノベーションまちづくりの継続、建替促進のための公的支援の検討等)
- ・公的資産を適切に配置し、有効活用
(熱海港、上宿町市有地の活用、人口推計を踏まえた公共施設管理、民間への貸出等)
- ・民間建築物の建替を促進するエリアを検討

⇒ 民間投資も活用し、良好な都市環境を整備

- ・スーパーヨット受入れに向け、港や港周辺の環境の整備を推進
- ・まちづくりの中で、公園・緑地整備やPark-PFIを検討 等

⇒ 観光でヒト・モノ・コトを呼び込み、暮らしやすさも向上

- ・「観光基本計画」による魅力づくりを、都市機能の誘導に活用
- ・観光ブランドプロモーション活動を継続 等

⇒ 公共交通の充実や渋滞対策で、暮らしやすさを向上

- ・「地域公共交通計画」を策定
- ・国・県や周辺市町と連携し、交通ビッグデータ等を使った渋滞対策の検討
- ・中心市街地や国道135号熱海港周辺の交通環境改善 等

⇒ 歩いても楽しいまちづくりを推進

- ・熱海におけるミクストユースのあり方を検討・促進
(職住近接、居住・観光の混在など)
- ・歩行者環境向上、バリアフリーを推進
- ・公共空間の利活用促進等で、活動の密度増加を誘導 等

居住誘導区域

⇒ まちなかの居住環境を向上

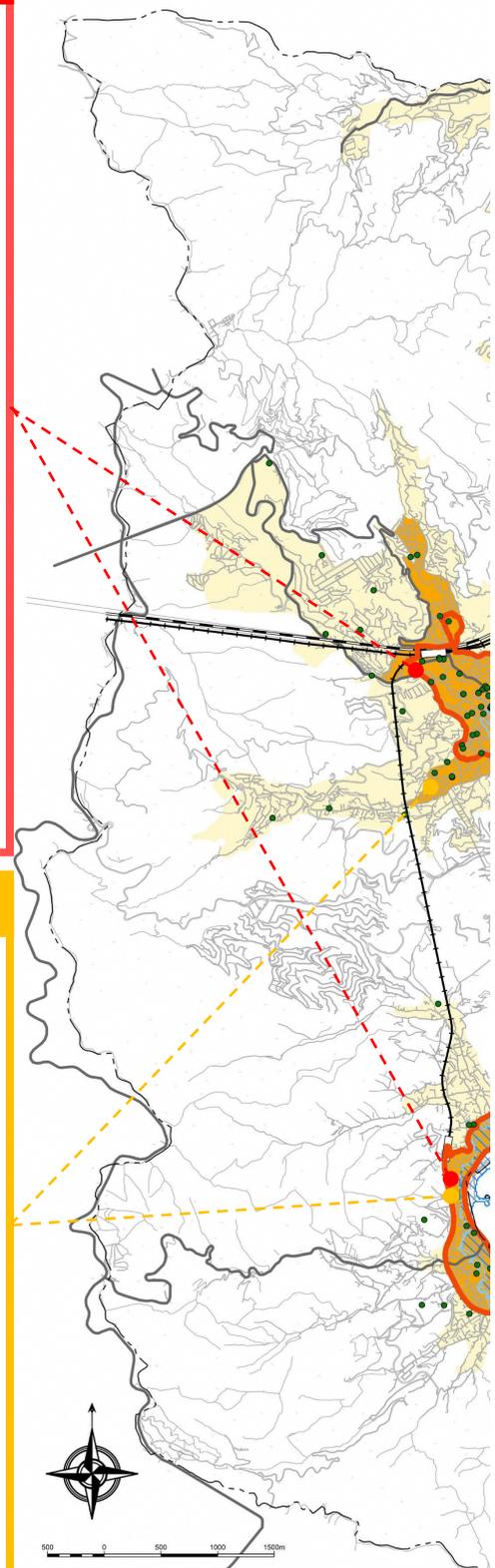
- ・高い人口密度により都市機能を維持・誘導
- ・熱海で生まれ老後まで暮らすための医療・福祉・子育て施策を充実
- ・公園・緑地の増加、魅力付けを検討
- ・歩行者環境向上、バリアフリー、渋滞対策等を推進
- ・熱海におけるミクストユースのあり方を検討・促進 (再掲) 等

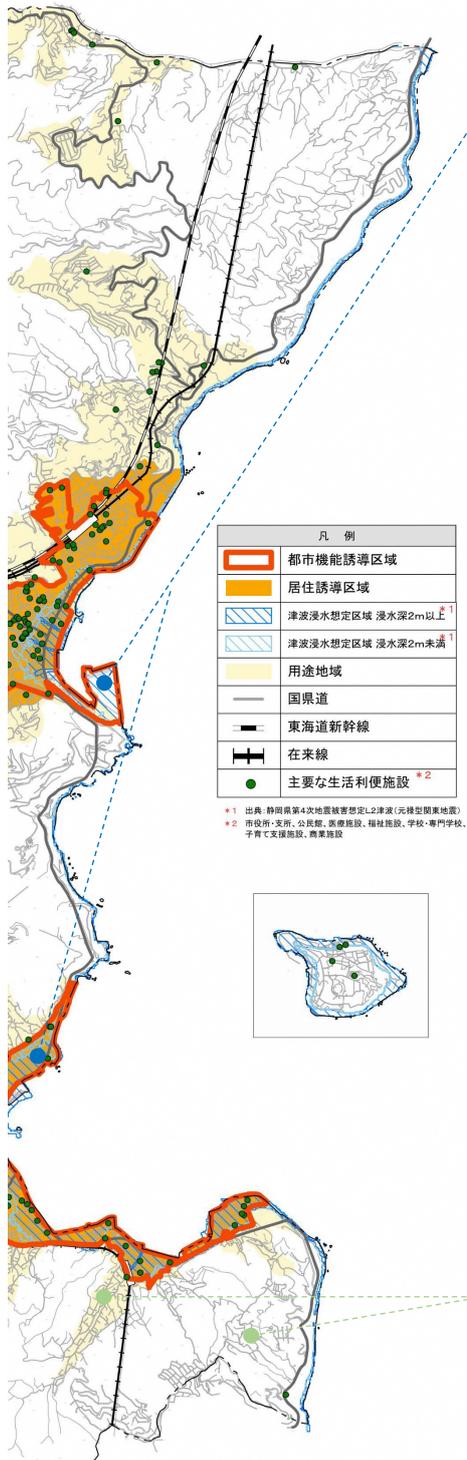
⇒ まちなか居住を推進

- ・住宅マスタープラン策定を検討
- ・公営住宅を集約化、機能確保
- ・ニーズに応じた居住機能を創出
(リノベーション、2階以上の活用方策研究、空き家の解体補助活用等)
- ・新規住宅取得に対する補助を継続
- ・まちなか起業の支援により職住近接を支援

⇒ 都市機能誘導区域へのアクセスを維持・向上

- ・「地域公共交通計画」を策定 (再掲)
- ・自動運転バス・タクシーやA1運行バス等を導入検討
- ・国道135号上多賀～下多賀間の防災対策 (通行確保) 及び迂回路整備を検討等





*土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、災害危険区域は、図示した都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外

津波浸水想定区域（かつ都市機能誘導区域及び居住誘導区域）

⇒ 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の安全性を向上（第VII章参照）

【短期】避難困難地区の解消

- ・「津波避難対策計画」（仮称）を策定
- ・津波避難ビルを追加／誘導施設を津波避難ビル化
- ・津波対策に、特別用途地区を活用（下層：商業、上層：居住）
- ・地区防災計画や逃げ地図作成等、地域主体の津波避難対策を支援

【中長期】避難阻害要因の改善／逃げ遅れへの対応

- ・「津波防災地域づくり推進計画」を策定
- ・津波から逃げられる市街地環境を整備（建物の耐震・耐火、無電柱化・ブロック塀解消等による避難路確保）
- ・ハード整備により、浸水域を軽減・津波到達時間を遅延（堤防、護岸整備、水門整備等）
- ・津波に対し安全な建物構造を研究 等

市域全体

⇒ 立地適正化計画の方針に併せ、都市計画等を見直し

【短期】市の条例を、都市機能誘導区域・居住誘導区域と整合

- ・熱海市まちづくり条例、熱海市景観条例を見直し

【中長期】機能の移動状況に併せ、都市計画の見直しを検討

- ・風致地区や特別用途地区を見直し
- ・居住調整区域の指定を検討

⇒ 不足する都市機能の確保方法を検討

- ・近隣市町との役割分担のあり方を検討（広域連携等）
- ・公共施設や空き家等を使い、定期的にサービスを提供（日替り複合施設等）

⇒ 都市機能や居住の誘導と併せ、カーボンニュートラルを推進

- ・脱炭素社会に繋がる住まいのあり方や補助の検討 等

⇒ まちの安全性向上に係る取組を検討・実施（第VII章参照）

- ・災害リスクの点検・観測・周知を強化
- ・災害に対する市街地の脆弱性改善に向け、調査や対策を実施

居住誘導区域外

⇒ 居住誘導区域の外から内への移動を補助

- ・引越を補助
- ・引越で発生する土地・建物の税金を軽減、引き取りを検討 等

⇒ 居住誘導区域内への生活サービスの集約を推進

- ・公共施設を統廃合
- ・公営住宅を統廃合
- ・地域公共交通計画によりバス路線の見直しを検討 等

⇒ 将来的には、居住誘導区域外の規制強化を検討

- ・居住調整区域の指定を検討（再掲）
- ・段階的な用途地域の見直し

2. 主要施策の進め方

(1) 居住誘導区域に、居住を維持・誘導

- 居住の維持・誘導に際しては、民間の建築ストックや公営住宅の現在の分布や量を踏まえ、居住誘導区域のどこに、どれくらい必要かを想定しつつ、具体の施策を推進していきます。

- ① 「住宅マスタープラン」により、施策の進め方・実施箇所を検討
- ② 居住誘導区域内の良質な住宅確保に向けた施策を検討
- ③ 公営住宅の機能を確保
- ④ 居住誘導区域の外から内への移住・移転を促進

① 「住宅マスタープラン」により、施策の進め方・実施箇所を検討

- 熱海市における住まい方のデータ整理（まちなか⇄郊外の転居の傾向、戸建て・集合住宅、持ち家・借家等）
- 将来必要な住宅を推計（市内全域、居住誘導区域など、エリアごと）
- 一定の区域に人口を誘導した場合の住宅過不足のシミュレーションと対策を検討
- 民間事業者とともに、まちなか居住を増やすための施策検討

② 居住誘導区域内の良質な住宅確保に向けた施策を検討

- 市街地のストックを把握（GISで概要把握⇒ホームインスペクション（住宅診断）で使えるストックを仕分け等）
- リノベーションまちづくりを継続、リノベーションに対する支援の拡充検討（市独自の制度補助等）
- 公的支援を視野に入れた、民間建築物の建替促進

③ 公営住宅の機能を確保

- 市街地郊外の公営住宅を統廃合、公営住宅入居者の民間住戸への移転支援
- 民間のアパート・マンションの空き室改修支援を検討

④ 居住誘導区域の外から内への移住・移転を促進

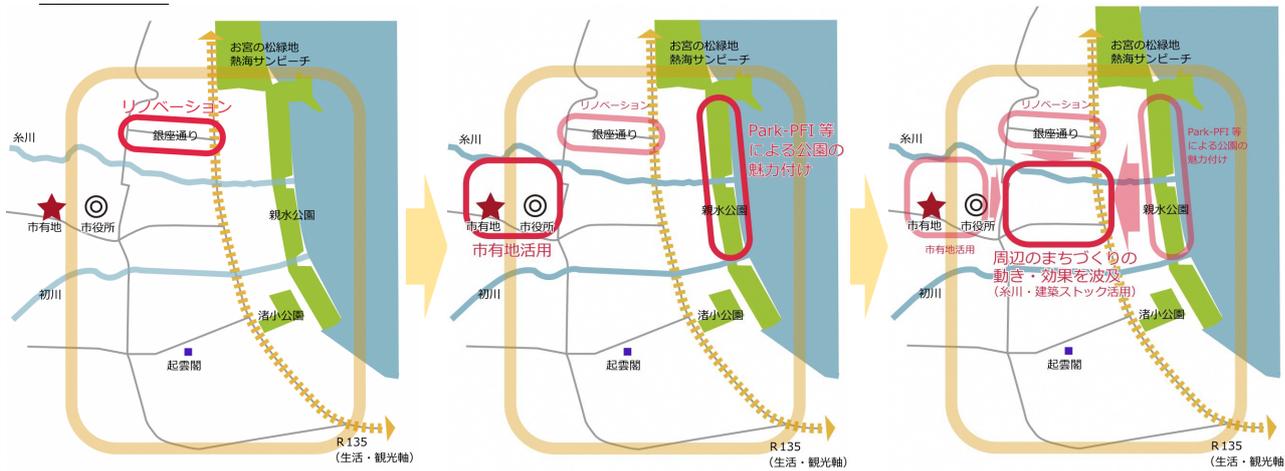
- 空き家の解体補助活用等
- 新規住宅取得に対する補助を検討
- 引越で発生する土地・建物の税金軽減、引き取り等を検討
- 引越を補助
- * 上記の費用として、廃止する市営住宅の維持・管理費を検討

■ リノベーションまちづくりの展開イメージ

○ 「できることから」「試しながら」、プロジェクトを積み重ね、まちづくりを連鎖的・段階的に進行

- … リノベーションだけでなく、社会実験、暫定利用等も組み合わせ、まちの使い方を試行
- … 効果や影響を確認しながら、ゾーンごとに展開。支援・協力体制を整え、取組を連鎖
- … 地域や時代のニーズに併せ、将来像や空間イメージを調整。ハード整備も含め、まちを段階的に更新

展開イメージ



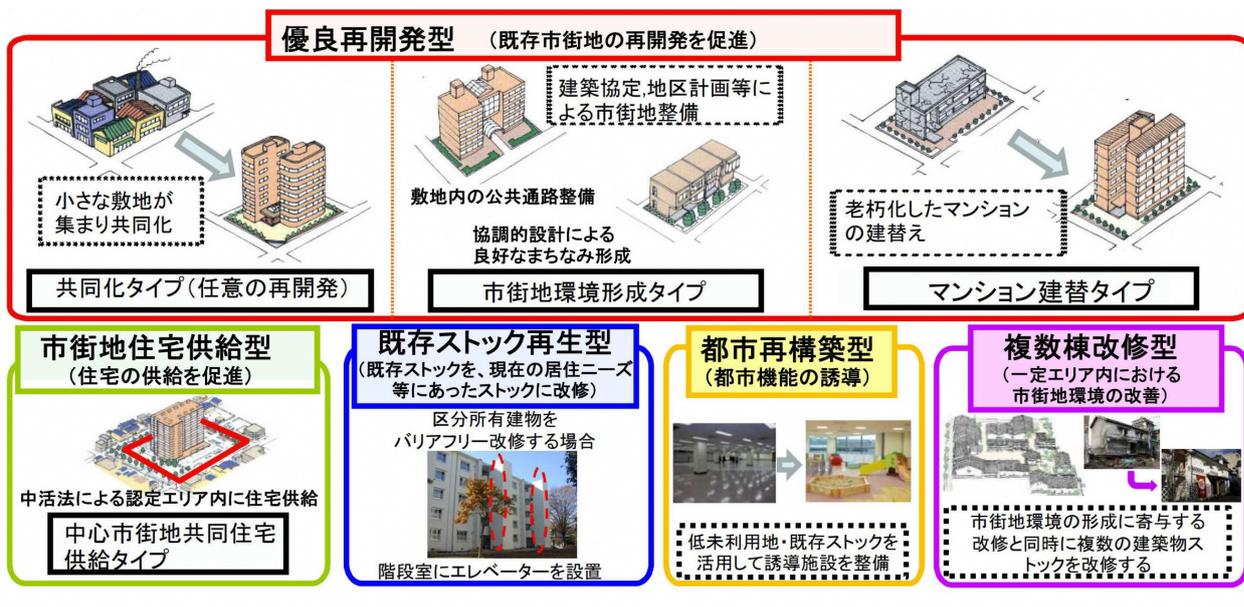
銀座通りから始まったリノベーションの動きに併せ、 周辺の公共用地でもまちづくりの動きを展開し、 リノベーションまちづくりを隣接するエリアに拡大

■ ポテンシャルが高まったエリアにおいて、公的支援を視野に入れた民間建築物の建替促進

○ エリアの特性や目的に応じ、優良建築物整備事業等の活用も想定しつつ、市街地を更新

- … エリアの特性は、「老朽木造住宅等が多いエリア」、「中高層のマンション・ホテル等が多いエリア」、「住まい方に特徴があるエリア（シェアハウス・職住同一・二地域居住）」等
- … 目的は、「ニーズに応じたまちなかの居住ストック確保」、「暮らしやすさと観光の魅力向上に貢献する都市機能の導入」、「熱海駅・来宮駅・熱海港などをつなぐポイントとして回遊性向上」、「防災性向上（空地の確保、老朽建築物の除却、津波避難ビルとして活用）」等

優良建築物整備事業のイメージ



(2) 暮らしの質と観光の魅力を高めるため、公的不動産を活用

- 暮らしの質と観光の魅力を高めるため、市が所有する最大の公的不動産である道路空間の利活用や、まちなかの市有地及び低未利用の公的施設等の活用を推進します。

- ① 道路空間の利活用を推進
- ② 民間の力を使い、海辺や公園等を再生
- ③ 市有地や低未利用の公的施設を利活用

① 道路空間の利活用を推進

- 使える土地に限られた熱海ならではの、ウォーカブルなまちづくりを推進
- 社会実験等で使い方を試しつつ、まちなかの道路空間の占用や再配分を検討

② 民間の力を使い、海辺や公園等を再生

- 観光のポテンシャルを生かしたPark-PFIを導入（観光宿泊業者が海浜や公園を管理等）

③ 市有地や低未利用の公的施設を利活用

- 熱海港を「暮らしの質」と「観光の魅力」を高めるために活用
- 上宿町市有地の活用方策検討
- 統廃合により、低未利用となった公的施設の活用方策検討

■ ウォーカブルなまちづくりに係る取組の紹介（資料提供：machimori）

○ 公共空間を使って「稼ぐ」、「日常を豊かで楽しいものにする」

- … 熱海銀座では、ストリートを歩行者天国にし、地元の食材や手工芸を出品する「海辺のあたまマルシェ」を開催
- … マルシェは、地元の農家やクリエイターが稼ぐ場であるとともに、「熱海市民」の日常をもっと豊かで楽しいものにする場としても機能
- … また、熱海で新しいチャレンジやつながりをつくるきっかけとしても機能し、新たな起業や出品者を通じたまちのファンも発生



○ 街路沿いの空間を使った「まちの魅力向上」

- … 民間による店舗軒先へのベンチ設置やオープンスペース化なども、「熱海市民」の交流・滞在を促進し、まちのにぎわいに寄与することから、まちにとって重要な取組
- … まちなかに多様な「熱海市民」が集い、交流する「居心地がよく歩きたくなる」空間を形成する取組が、まちの魅力向上に有効



■ 熱海港の活用イメージ (出典：熱海市観光基本計画)

○ 伊豆箱根の海の玄関口として熱海港エリアを整備

- … 熱海港渚エリアにおけるコースタルリゾート計画が進められています。今後整備される渚第四工区を中心として、熱海港湾エリアの利活用の方向性を定め、官民連携により賑わいのある熱海港エリアの整備に取り組みます。
- … また、利用者の利便性を図るため「海の駅」への認定、機能の強化に取り組み交流拠点の形成を推進するとともに、初島を活用したアイランドツーリズムの推進、マリナクティビティによるコト消費の拡大など、海事観光を推進します。

○ クルーズ船・スーパーヨットを誘致

- … クルーズ船の人気の高まりにより、国・県の方針としてもクルーズ船誘致の方向性が示されています。また、世界のラグジュアリー層が所有するスーパーヨットと呼ばれる大型クルーザーの国内への寄港も着実に増加しています。
- … 熱海港は伊豆箱根エリアの海の玄関口としての可能性を有していることから、クルーズ船、スーパーヨットの誘致に向けたポートセールスに取り組みます。

《参考：熱海港の賑わい創出に向けた整備検討調査 (出典：官民連携基盤整備推進調査費 実施案件一覧 (港湾関係))》

地域の特徴等

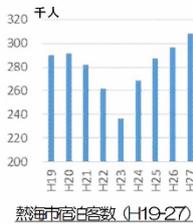
- 熱海港の立地する熱海市は、伊豆箱根地域の中心都市として「日本ナンバー1の温泉観光地」づくりを目指している。
- 当該地域は、世界遺産の富士山を望み、葦山反射炉や世界認定を目指す伊豆半島・箱根ジオパークをはじめ質の高い景観・歴史・文化を活かした観光地域づくりの取組により、「富士箱根伊豆交流圏構想」に基づく県域を超えた対流促進を図る広域連携プロジェクトに位置付けられている。
- 熱海市では、熱海港を伊豆箱根地域の海の玄関口として、民間投資活動と一体で港湾エリアの賑わい創出を図るため、官民連携で観光交流の増加やクルーズ船受け入れの活動に取り組んでいる。

【対象地域：
静岡県熱海市】

位置図



富士箱根伊豆交流圏構想

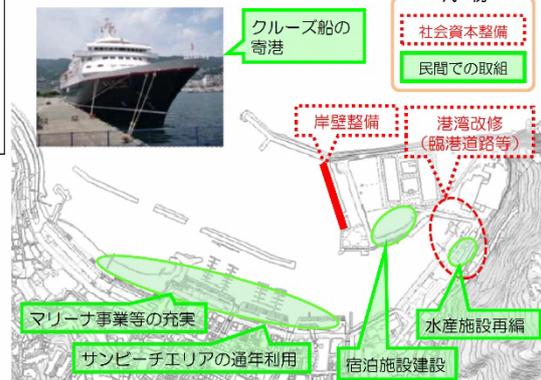


(1) 社会的背景・状況の変化等(きっかけ)

- ・ 国内外からの旅行者が増加し、ラグビーW杯、東京オリパラの開催に向けてさらに増加を予測
- ・ 平成28年3月に中部圏広域連携プロジェクトに「富士箱根伊豆交流圏構想」に基づく観光振興が位置付け
- ・ 平成29年4月より熱海港客船誘致委員会が活動を開始
- ・ 熱海港内の漁協による水産施設再編検討の動きや民間事業者によるホテル建設計画が開始

(2) 民間事業者の活動・新たな投資・予定

- ・ 大熱海漁業協同組合による水産施設の再編整備検討 (H29~)
- ・ 民間事業者による宿泊施設建設 (H32~)
- ・ 熱海港客船誘致委員会によるクルーズ船誘致活動 (H29~)
- ・ クルーズ船の寄港打診 (H33~)
- ・ ㈱JTB中部・熱海市協働によるプロモーション強化 (H29~)
- ・ ㈱SPA・マリーナ熱海によるマリーナ事業・カフェ運営の充実 (H30)



(3) 基盤整備の必要性(現状の課題等)

- ・ クルーズ船の寄港打診に対応した港湾施設の受入環境整備(岸壁整備等)が必要
- ・ クルーズ旅客だけでなく、多くの観光交流客により伊豆箱根地域の玄関口として熱海港エリア全体の魅力アップが必要

(4) 調査内容

- ① 熱海港湾エリア賑わい創出検討基礎調査(需要予測、導線計画検討等)
- ② クルーズ船受け入れのための入出港ミルレット・岸壁整備検討、臨港道路等の配置・整備検討

(5) 民間の活動と一体的に整備する効果

- ・ 既存ストックの有効活用による港湾の賑わいエリアの創出、民間投資誘発効果
- ・ 熱海港及び富士箱根伊豆地域全体の観光交流客の増加、観光消費額の増加

(3) 都市計画や条例を使い、都市機能誘導区域や居住誘導区域への機能誘導を補完

○ 本市の特性を踏まえた特別用途地区、風致地区等の都市計画や、開発に係るまちづくり条例等を使い、都市機能誘導区域や居住誘導区域への機能誘導を補完します。

① 市の条例を、都市機能誘導区域や居住誘導区域と整合

(熱海市まちづくり条例、熱海市景観条例)

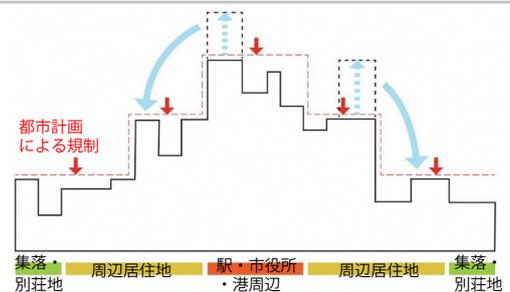
② 機能の新規立地や移動状況をモニタリングし、必要に応じ、土地利用規制に係る都市計画を検討

(特別用途地区や風致地区の見直し、居住調整区域の指定検討、段階的な用途地域の見直し 等)

■ 熱海市における土地利用規制・誘導の進め方 (試案)

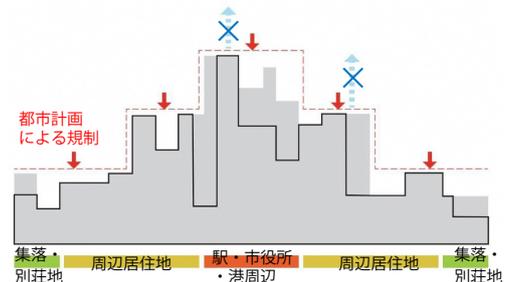
これまで：都市マスタープラン（都市計画）による「規制」

- ・人口増加時代、開発圧力があつた。
 - ・「都市計画マスタープラン」で将来像を描き、ゾーニング（≒都市計画）
- ⇒都市計画（建蔽・容積率等）より、はみ出た開発圧力を周辺に分配



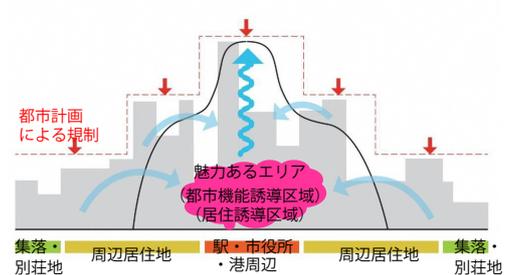
現在

- ・人口減少時代、周囲に分配するほどの開発圧力はない。
- ⇒都市計画が過大で、まちのドーナツ化・スポンジ化が進行
- …実態に併せて規制を見直そうにも、まだ人が住んでいる。
 - …規制を強くしては、貴重な開発ニーズを逃すかもしれない。



これから：立地適正化計画による「誘導」で補完

- ・都市計画による規制は残しつつ（一人勝ちするような開発防止）、
- ⇒魅力あるエリア（都市機能誘導区域、居住誘導区域）をつくることで人口密度や機能集積、土地の高度利用を誘導



機能の新規立地や移動状況をモニタリングし、必要に応じ、土地利用規制に係る都市計画を検討

- ・本計画では、山側より海側、「熱海市民」の量や活動が多いエリア、幹線道路にアクセスしやすい範囲など、居住を誘導する「だいたいの方向」を示す。
- ・居住調整区域の指定、用途地域の見直しなど、居住誘導区域外の規制強化は、「時代の変化に対応して、柔軟に対応」、「むやみに軋轢を生まず、無理がない範囲で誘導」等を勘案し、本計画等による今後の誘導状況を踏まえ、改めて検討する。

■ 都市機能や居住の誘導を補完する都市計画の見直し検討案

ア 特別用途地区の見直し・活用により、都市機能の誘導と防災性の向上

- ・ 熱海地域に指定されている特別用途地区（観光にぎわい商業地区）を見直し、観光機能の誘導と併せ、地域の防災性向上を図ることを検討
- ・ 見直しの内容として、例えば、以下を想定
 - … 建築物の建て方の制限：津波浸水想定区域における建築物の耐浪化
 - … 建築物の使い方の制限：住宅の寝室やホテル・旅館の宿泊室を、基準水位以上に設置

《特別用途地区（観光にぎわい商業地区）の概要》

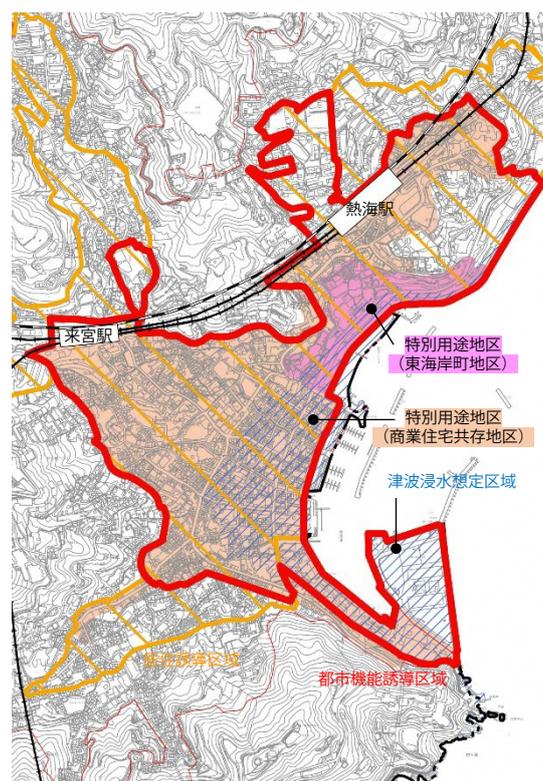
● 東海岸町地区（商業地域のうち東海岸町）の建築制限

- ① 建築物の用途の制限（次に掲げる用途の建築物は建築可）
 - 1 店舗、飲食店
(風営法第2条第6項に該当するものを除く)
 - 2 旅館業法第2条に規定するホテル、旅館
(風営法第2条第6項第4号に該当するものを除く)
 - 3 劇場、映画館、演劇場、観覧場
(風営法第2条第6項第3号に該当するものを除く)
 - 4 公衆浴場
 - 5 巡査派出所その他の公益施設
(建築基準法施行令第130条の4及び同条5の4に該当するもの)
 - 6 その他、地域の健全な賑わい創出に支障がないものとして市長が認めたもの
(①食品製造のパン屋及び菓子屋、民芸品等の工房その他の作業場で床面積が150㎡以下のもの、②病院、診療所、保育所等、③その他集客、観光を目的した用途の建築物)
- ② 国道135号に面する建築物には、道路につながる階に観光商業用途に供する部分を設けること
- ③ 次に掲げる場合は、①の規定にかかわらず、建築できるものとする。
 - ・ 既存の戸建住宅、長屋の建替で、住宅部分の容積率が300%以下のとき
 - ・ 共同住宅・寄宿舎・下宿に観光商業用途を併設し、市長が規則で定める基準に従い許可したとき

● 商業住宅共存地区（熱海地区の商業地域及び近隣商業地域）の建築制限

- ① 建築物の用途の制限
共同住宅、寄宿舎、下宿、優良老人ホームの容積率の合計が300%を超える建築物を建築してはならない。

● 特別用途地区と津波浸水想定区域等との位置関係



イ 居住調整区域の指定、用途地域の見直し（指定解除）によるコンパクトな市街地の実現

- ・ 居住調整区域の指定により、郊外開発を抑制し、居住誘導区域への住宅及び都市機能の誘導を促進
 - … 背景として、非線引き都市のため、今後も、用途地域外に住宅地が無秩序に拡大するおそれがある。また、住宅地の拡散により、インフラ整備・管理費用が増大することも懸念される。
- ・ 人口密度が低いエリアにおける用途地域の見直し（指定解除）により、都市経営コストを抑制
 - … 用途地域縁辺部の別荘地や企業の保養地など、人口密度が低いエリアでは、用途地域の指定解除を検討する。これにより、都市機能誘導区域や居住誘導区域への都市機能や居住の誘導を促進する。なお、用途地域の指定解除をした場合には、併せて居住調整区域を指定する。

(4) 居住や観光交流のために、交通環境を改善

- 周辺市町との連携や、交通ビッグデータを活用し、交通環境の改善を図ります。
 - ① 都市機能や居住の誘導と併せて、公共交通網を形成
 - ② 国・県・隣接市町等との連携のもと、交通ビッグデータ等を使い、渋滞対策を検討
 - ③ 急峻な地形を踏まえつつ、歩いても楽しいまちづくりを推進

① 都市機能誘導と併せて、公共交通網を形成

- 「地域公共交通計画」を策定
- バスロケーションシステムの拡充等により、公共交通の利便性を向上
- 都市構造の集約過渡期における、居住誘導区域外の交通弱者対策を検討
(自動運転バス・タクシーやA I 運行バス等の導入検討) 等

② 国・県・隣接市町等との連携のもと、交通ビッグデータ等を使い、渋滞対策を検討

- 国・県・隣接市町等と連携し、広域で渋滞対策を推進
- ETC 2. 0等の交通ビッグデータの活用検討
- 交通の最適化・再配分、エリアプライシング・駐車場適正配置等の渋滞対策を検討
(これらと併せた住機能の配置再考)
- 観光促進や迅速な復旧・復興に寄与する伊豆湘南道路の整備促進 等

③ 急峻な地形を踏まえつつ、歩いても楽しいまちづくりを推進

- 「移動等円滑化基本構想」に基づき、熱海地区の中心市街地などで、バリアフリー化推進
- 熱海駅・市役所・熱海港と周辺観光資源をつなぐ歩行空間を整備
- 高低差を生かした歩きたくなる坂道を整備
- 高齢者が少しでも歩いて通院や買物できるよう機能集約と併せて歩行補助システムを検討
- 道路空間のオープンカフェ化などの社会実験を実施 等

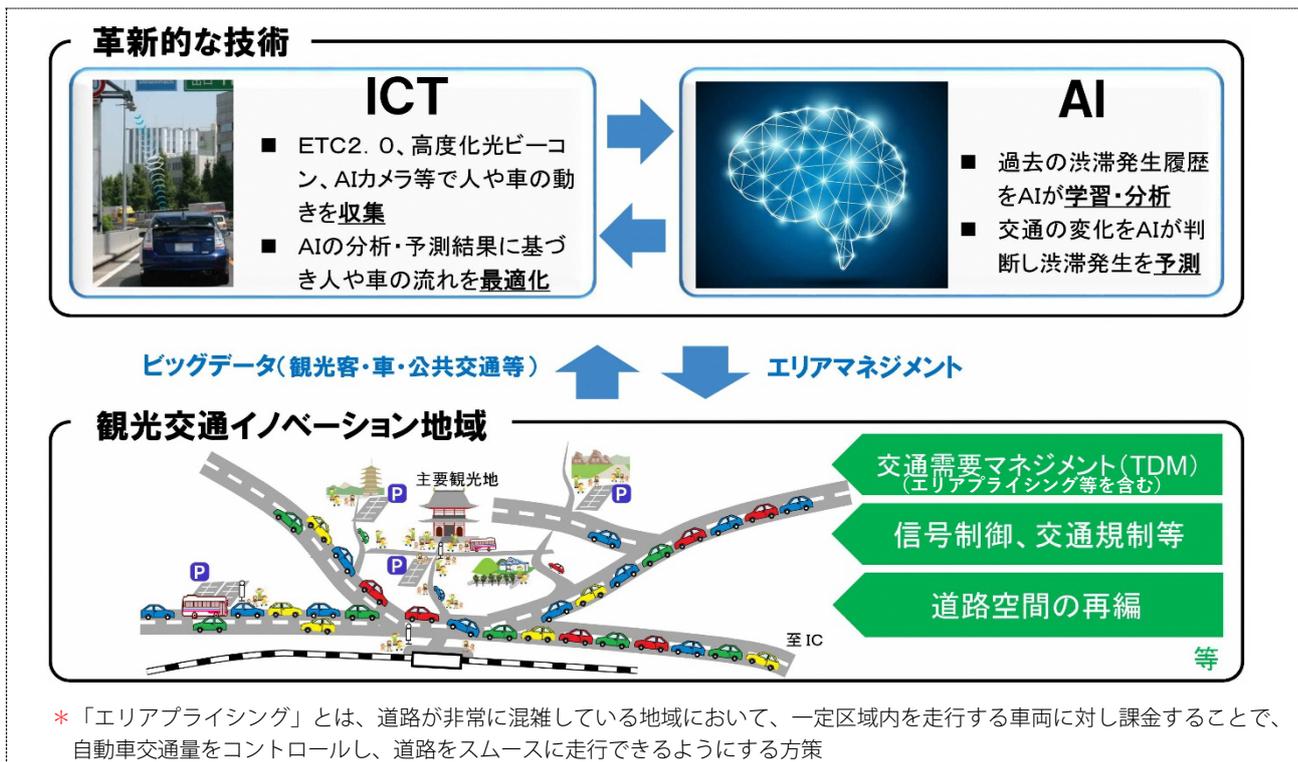
■ 渋滞対策等検討に係る参考数値 (出典：熱海市観光基本計画、熱海市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

- ・ 今後の渋滞対策(関連するインバウンドや民泊等の対策も含む)は、以下の目標値を参考に検討

	目標値(2025年度)	基準値(2018年度)	出典等
延べ宿泊客数	325万人	309万人	市入湯税課税人員調べ
外国人観光客数	7万人	3.5万人	
平日14時の滞在人口率	年平均1.4倍	年平均1.35倍	RESAS地域経済分析システム

* いずれも2020年度以降の新型コロナウイルス感染症による影響を考慮していないことに留意

■ 観光地における ICT・AI を活用した渋滞対策のイメージ (出典：国土交通省資料を加工して作成)



3. 都市機能誘導及び居住誘導に係る届出制度

(1) 届出制度の趣旨

立地適正化計画を定める法制度では、開発行為等に届出を義務付けています。

届出によって、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地や都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止等の動向、居住誘導区域外における住宅開発等の動向等を把握します。

(2) 届出対象となる行為

都市再生特別措置法に基づき、次の行為を行おうとする場合は、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要です。

■ 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

* 開発行為とは都市計画法第4条に規定する行為（1,000㎡以下も含む。）

(3) 届出制度の流れ



(4) 届出への対応

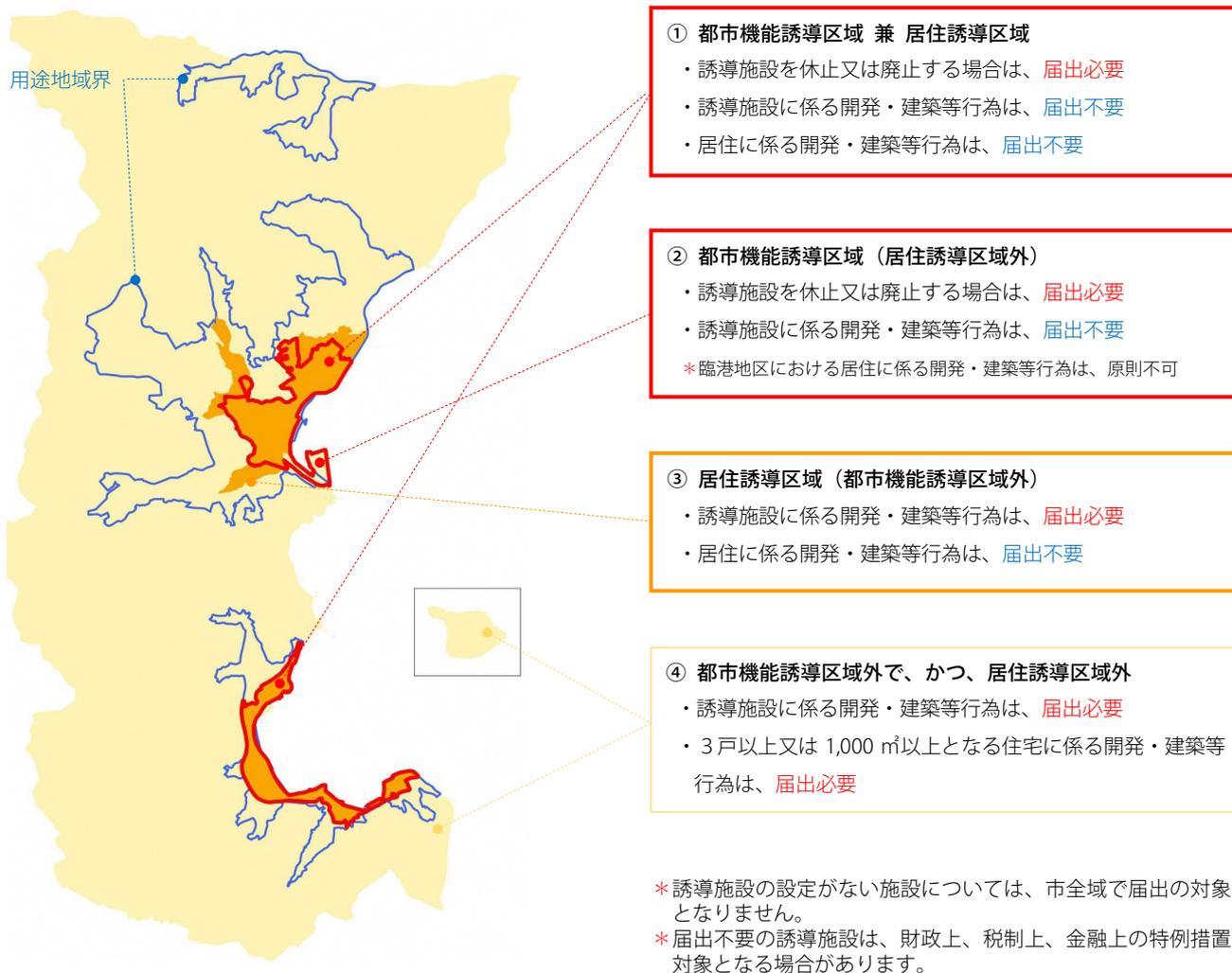
届出内容等が、各誘導区域内における住宅や誘導施設の立地の誘導に何らかの支障が生じると判断した場合には、市長は届出者に対し、開発規模の縮小や各誘導区域内への立地等に向けた調整を行うほか、都市再生特別措置法に基づき必要な勧告や助言をすることがあります。

(5) 届出を怠った場合

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合は、都市再生特別措置法の規定による罰則が設けられています。

なお、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止の届出については、休廃止の動きを事前に把握することを目的としており、違反した場合の罰則等はありません。

■ 区域ごとの届出参考図



■ 誘導施設の開発・建築等行為に係る届出の要「○」・不要「-」

区分	誘導施設		都市機能誘導区域「内」 (P63 届出参考図 ①、②)		都市機能誘導区域「外」 (P63 届出参考図 ③、④)
			熱海地域	多賀地域・網代地域	
① 「熱海の暮らしを支える」 ための施設	子育て教育	子育て支援センター	-	-	○
		親子ふれあいサロン	-	○	
		専修学校・各種学校	-	○	
	健康医療	保健センター	-	○	
		病院	-	-	
	介護福祉	総合福祉センター	-	○	
		高齢者相談センター（地域包括支援センター）	-	-	
		障がい者支援施設	-	-	
	金融	銀行・信用金庫・JAバンク 郵便局	-	-	
	行政	市役所 国・静岡県の機関	-	○	
支所		○	-		
② 「暮らしの質と観光の魅力を高める」 ための施設	観光	宿泊施設（温泉旅館・ホテル） 観光拠点施設	-	-	
		商業	スーパーマーケット ドラッグストア	-	-
	複合施設・市場（熱海港湾集客施設）		-	○	
	文化交流	図書館	-	○	
		公民館・市民交流施設	-	-	

- * 1 「-」は、誘導施設を休止又は廃止する場合には、届出が必要
- * 2 誘導施設の定義・法的位置付けは、P42 参照

■ 住宅の開発・建築等行為に係る届出の要「○」・不要「-」

	居住誘導区域「内」 (P63 届出参考図 ①、③)		居住誘導区域「外」 (P63 届出参考図 ②、④)
	熱海地域	多賀地域・網代地域	
・ 3戸以上の住宅の開発・建築行為 ・ 1戸又は2戸の住宅であっても1,000㎡以上の開発となる場合	-	-	○
・ 2戸以下で、1,000㎡未満の住宅の開発・建築行為	-	-	-