

**西都市立地適正化計画  
届出の手引き**

**令和6年2月  
西都市**

## －西都市立地適正化計画 届出の手引き－

立地適正化計画における届出制度について……………	1
居住誘導区域外での住宅開発等における届出……………	2
都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等における届出……………	4
都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止における届出……………	6
誘導施設に係る届出要否 早見表……………	7

## 立地適正化計画における届出制度について

### 届出制度の目的

全国的な人口減少が進む中、本市の人口も同様に減少傾向にあり、今後も減少することが予測されています。そのため、本市では、都市拠点及び地域生活拠点のそれぞれの特性に合った便利な都市機能が集積する市街地を形成し、市内各地を公共交通等のネットワークで結ぶことで、持続可能なまちの実現を目指すために、本市全域を対象とした「西都市立地適正計画」を策定しています。

本計画の公表により、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外で特定の開発・建築等の行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合は、都市再生特別措置法（第88条第1項、第108条第1項、第108条の2第1項）に基づき、事前に市へ届出を行う必要があります。

なお、届出を行わずに、又は虚偽の届出をして、開発・建築等の行為をした場合は、都市再生特別措置法（第130条）に基づき、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

### 届出に対する市の対応

市は、届出者に対し、立地適正化計画の趣旨の説明や、立地誘導のための施策に関する情報提供等を行います。

また、当該届出に係る行為が、計画に基づく立地の誘導を図る上で支障があると認める場合は、市は、都市再生特別措置法（第88条第3項、第108条第3項）に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。

居住誘導区域外における住宅等に係る開発又は建築等行為について勧告をした場合に、勧告を受けた届出者がこれに従わなかった時には、市は、都市再生特別措置法（第88条第5項）に基づき、その旨を公表する場合があります。

### 届出対象の行為・届出の流れ

・ 居住誘導区域外での住宅開発等について → P2～3へ

・ 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等について → P4～5へ

・ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止について → P6へ

### 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

宅地建物取引業法第35条第1項第2号の規定により、都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における開発・建築等の届出義務が、重要事項の説明として追加されました。

このことにより、届出をしない場合に罰則が科せられるなど、届出義務を知らないで宅地又は建物を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、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、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における開発・建築等の届出義務について説明が必要となります。

# 居住誘導区域外での住宅開発等における届出

## ◆届出の目的

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため

## ◆届出の対象となる行為

土地適正化計画区域（都市計画区域）内において、**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、事前に市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第1項）

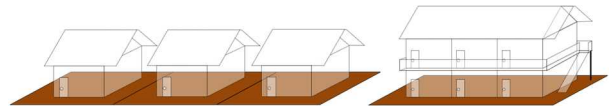
### 開発行為

「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を言います。

- ① 面積に関係なく、3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、規模が1,000㎡以上のもの

#### ①の例示

800㎡の3戸の開発行為 ⇒ **届出が必要**

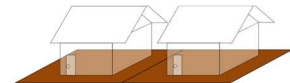


#### ②の例示

1,300㎡の1戸の開発行為 ⇒ **届出が必要**



800㎡の2戸の開発行為 ⇒ **届出は不要**

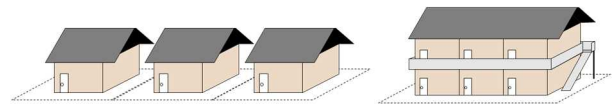


### 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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

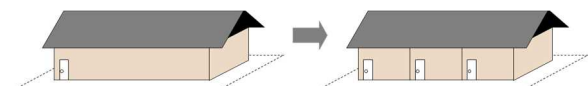
#### ①の例示

3戸の建築行為 ⇒ **届出が必要**



#### ②の例示

3戸以上の改築 ⇒ **届出が必要**



## ◆届出の時期

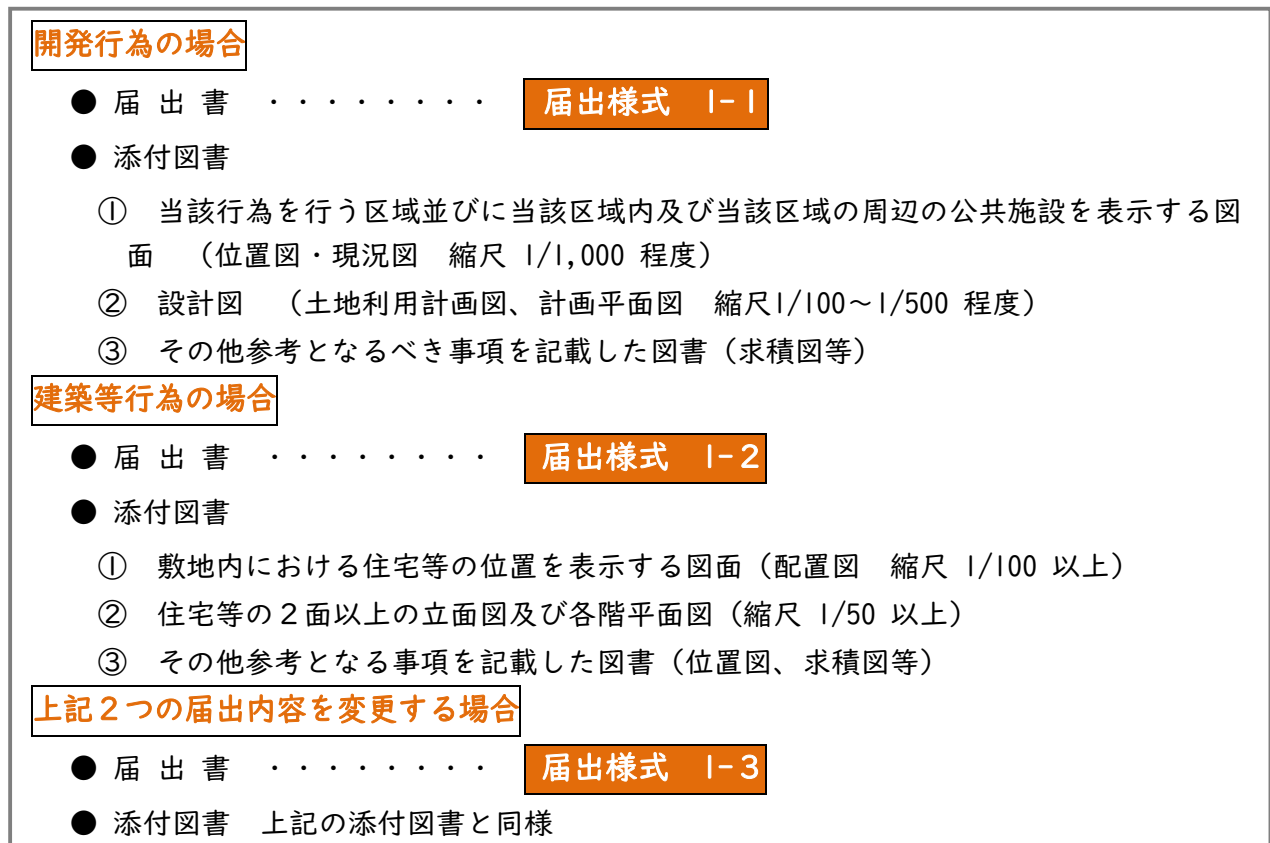
開発行為や建築等行為に **着手する 30 日前までに届出** を行って下さい。

（都市再生特別措置法第88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出することが望ましいとされています。

## ◆届出時の提出書類

届出は、所定の届出書様式に添付図書を添えて**2部（正本・副本）**提出します。

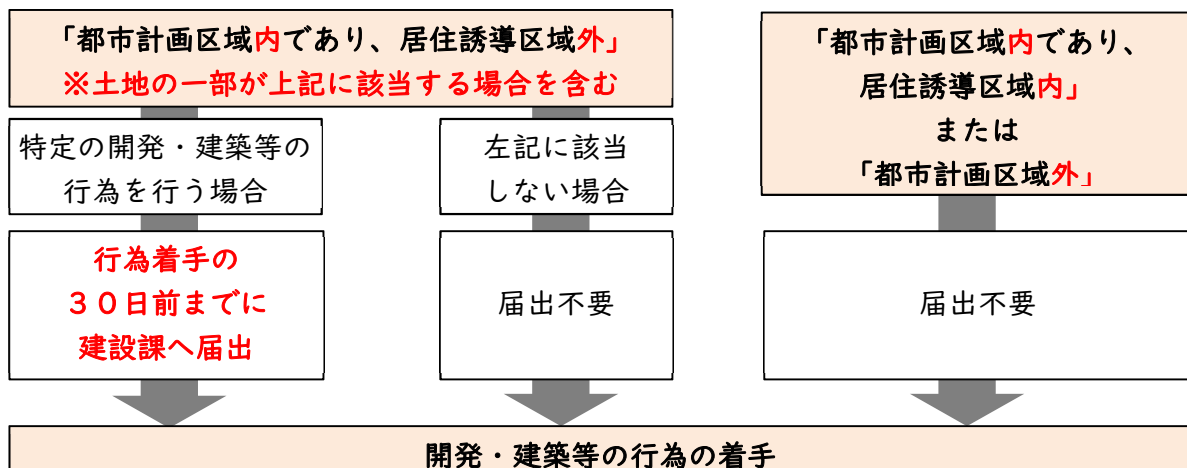


## ◆届出を要しない軽易な行為

区域外の行為であっても次に掲げる項目に該当する場合は、届出を要しない場合があります（都市再生特別措置法施行令第34条）。

- ① 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅等とする行為

## ◆届出要否の判断から開発・建築等行為の着手までの流れ



# 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等における届出

## ◆届出の目的

都市機能誘導区域外における誘導施設（生活利便施設）の動きを把握するため

## ◆届出の対象となる行為

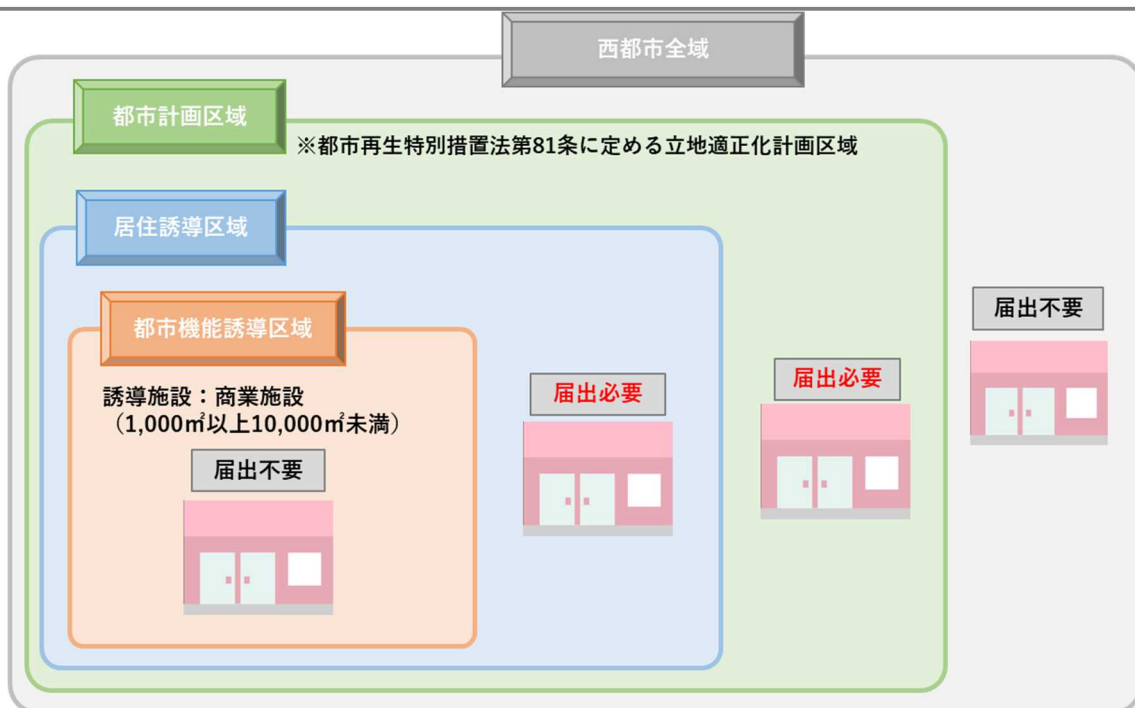
立地適正化計画区域（都市計画区域）内において、**都市機能誘導区域外の区域**で以下の行為を行おうとする場合には、事前に市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条第1項）

### 開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為

### 建築等行為

- 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



届出対象のイメージ図（【例】大規模小売店舗（誘導施設）を新築する場合）

## ◆届出の時期

開発行為や建築等行為に **着手する 30 日前までに届出** を行って下さい。

（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出することが望ましいとされています。

## ◆届出時の提出書類

届出は、所定の届出書様式に添付図書を添えて**2部（正本・副本）**提出します。

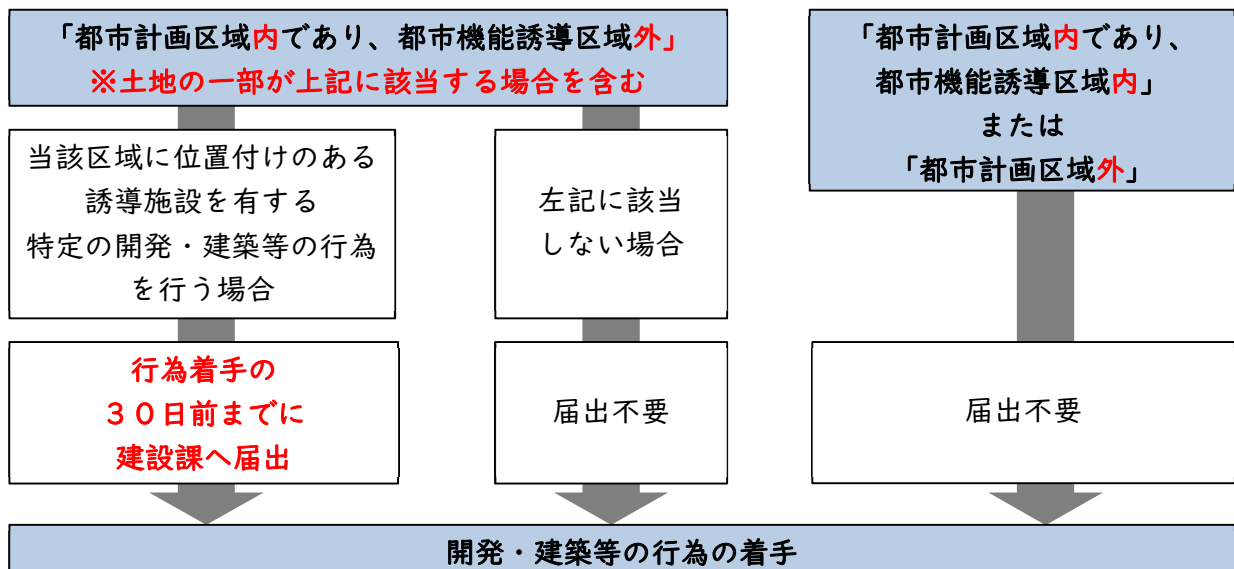
<b>開発行為の場合</b>	
● 届出書	<b>届出様式 2-1</b>
● 添付図書	
① 当該行為を行う区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（位置図・現況図 縮尺 1/1,000 程度）	
② 設計図（土地利用計画図、計画平面図 縮尺 1/100～1/500 程度）	
③ その他参考となるべき事項を記載した図書（求積図等）	
<b>建築等行為の場合</b>	
● 届出書	<b>届出様式 2-2</b>
● 添付図書	
① 敷地内における建築物等の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上）	
② 建築物等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）	
③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図等）	
<b>上記2つの届出内容を変更する場合</b>	
● 届出書	<b>届出様式 2-3</b>
● 添付図書	上記の添付図書と同様

## ◆届出を要しない軽易な行為

区域外の行為であっても次に掲げる項目に該当する場合は、届出を要しない場合があります（都市再生特別措置法施行令第34条）。

- ① 誘導施設に該当する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② 誘導施設に該当する建築物で仮設のものの新築又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

## ◆届出要否の判断から開発・建築等行為の着手までの流れ



# 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止における届出

## ◆届出の目的

都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握するため

## ◆届出の対象となる行為

**都市機能誘導区域内の区域**で以下の行為を行おうとする場合には、事前に市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

区域図及び都市機能誘導区域に設定した誘導施設の内容については、P7、8を参照してください。

○都市機能誘導区域内で当該区域に係る誘導施設を休止又は廃止する場合

## ◆届出の時期

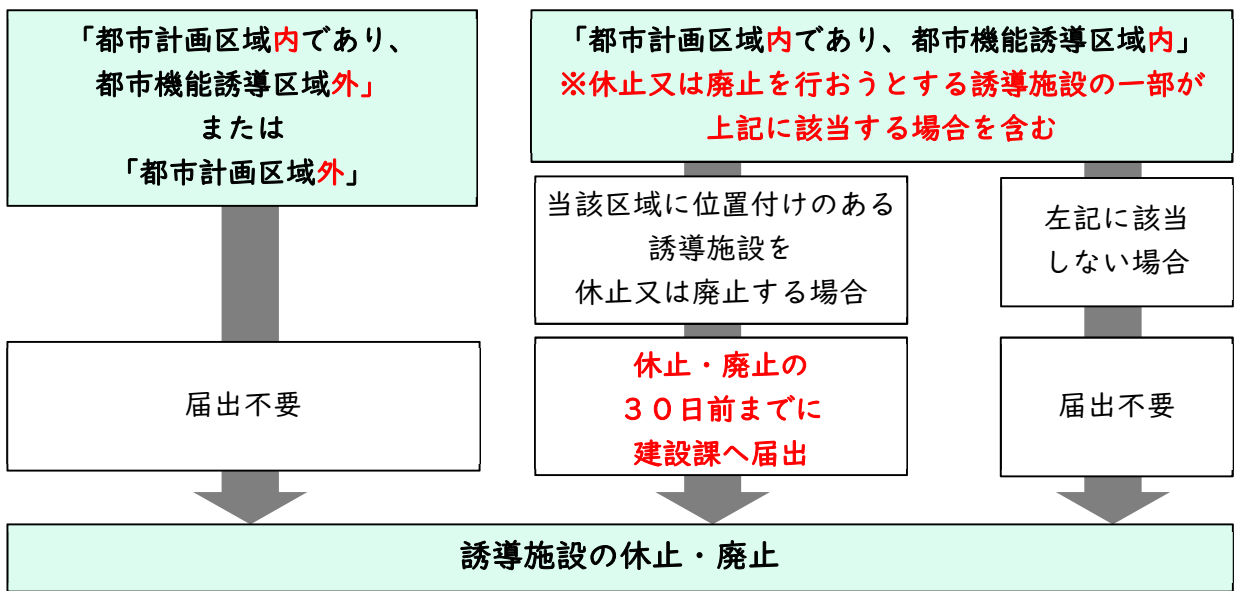
施設を休止又は廃止しようとする日の **30 日前までに届出** を行って下さい。  
（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

## ◆届出時の提出書類

届出は、所定の届出書様式に添付図書を添えて **2部（正本・副本）** 提出します。

- 届出書 …………… **届出様式 3-1**
- 添付図書
  - ① 当該行為を行う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（位置図・現況図 縮尺 1/1,000 程度）
  - ② その他参考となるべき事項を記載した図書

## ◆届出要否の判断から誘導施設の休廃止までの流れ





## 誘導施設に係る届出要否 早見表

### 凡例

○ : 休止・廃止する場合に届出が必要

● : 開発・建築等行為をする場合に届出が必要

空白 : 開発・建築等行為をする場合、休止・廃止する場合のいずれも届出が不要

区分	誘導施設	定義	都市計画区域内		都市計画区域外
			都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	
行政機能	市役所本庁舎	・ 地方自治法第 4 条に規定する施設	○	●	
	保健センター	・ 地方自治法第 244 条の 2 に規定する施設	○	●	
介護福祉機能	地域包括支援センター	・ 介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設	○	●	
子育て機能	子育て支援センター	・ 児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する施設	○	●	
商業機能	大規模小売店舗 ※店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 10,000 m <sup>2</sup> 未満の小売商業施設	○	●	
医療機能	病院 ※災害拠点病院を除く	・ 医療法第 1 条の 5 に規定する病院（災害拠点病院に指定される施設を除く）	○	●	
教育機能	中学校	・ 学校教育法第 1 条に規定する中学校	○	●	
金融機能	銀行	・ 銀行法第 2 条に規定する銀行	○	●	
	信用金庫	・ 信用金庫法に基づく信用金庫	○	●	
	労働金庫	・ 労働金庫法に基づく労働金庫	○	●	
教育・文化機能	図書館	・ 図書館法第 2 条に規定する図書館	○	●	
	市民会館	・ 地方自治法第 156 条第 5 項に規定する施設	○	●	