

高砂市立地適正化計画に基づく届出の手引き



令和2年3月
高砂市

1 届出制度の概要

① 立地適正化計画とは

本市では今後、人口減少が顕著に進むと予測されています。それに伴い、空き家や空き地が散発的に発生し、市街地がスポンジのように空洞化すると予想されます。人口密度が低下すると都市の財政効率も低下する傾向にあることから、スポンジ化する市街地の整備方針として「高砂市立地適正化計画」を策定しました。

この計画では、市街化区域内に、新規定住世帯を積極的に誘導する区域として「居住誘導区域」を設定しました。また、居住誘導区域内に、新規定住世帯の確保を図るのに必要な生活サービス施設（買い物施設・医療施設・福祉施設等）や公共施設の建設・整備を積極的に誘導するエリアとして、「都市機能誘導区域」を設定しました（図1）。

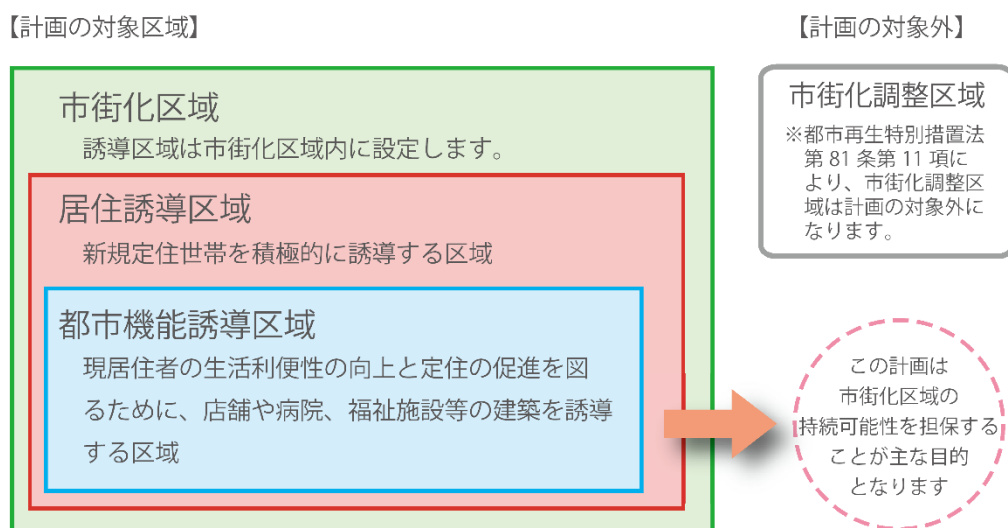


図1. 立地適正化計画で定める項目のイメージ

② 届出制度の開始について

立地適正化計画の公表に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用を開始します。この届出制度は、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の考え方に合わない開発行為・建築行為を把握することを目的としています。

- ・届出制度は令和2年3月31日から運用を開始します。
- ・届出制度については、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象になります。

2 届出が必要なケースについて

		届出の対象となる行為	届出が必要な行為の内容	届出の期間	
都市計画区域	居住誘導区域	【区域内】 開発行為	届出は必要ありません	/	
		建築等行為			
	【区域外】	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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に開発行為でその規模が1,000㎡以上のも ・ 住宅以外で、人の居住に用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 	開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされています。	
		建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築する場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合 		
	都市機能誘導区域	【区域内】	開発行為	届出は必要ありません	/
			開発行為以外		
誘導施設を休止又は廃止しようとする場合		誘導施設を休止又は廃止しようとする30日前までに届出を行うこととされています。			
【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を行おうとする場合	開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされています。	
	開発行為以外	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 			
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 			
誘導施設を休止又は廃止しようとする場合		届出は必要ありません	/		

罰則

必要な届出をしなかった場合、あるいは虚偽の届出をして開発行為又は建築等行為を行った場合 30万円以下の罰則に処せられることがあります。

開発行為

主として、(1) 建築物の建築、(2) 第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設、(3) 第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」をいいます。

建築等行為

建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為をいいます。

3 誘導区域と届出の内容

① 居住誘導区域

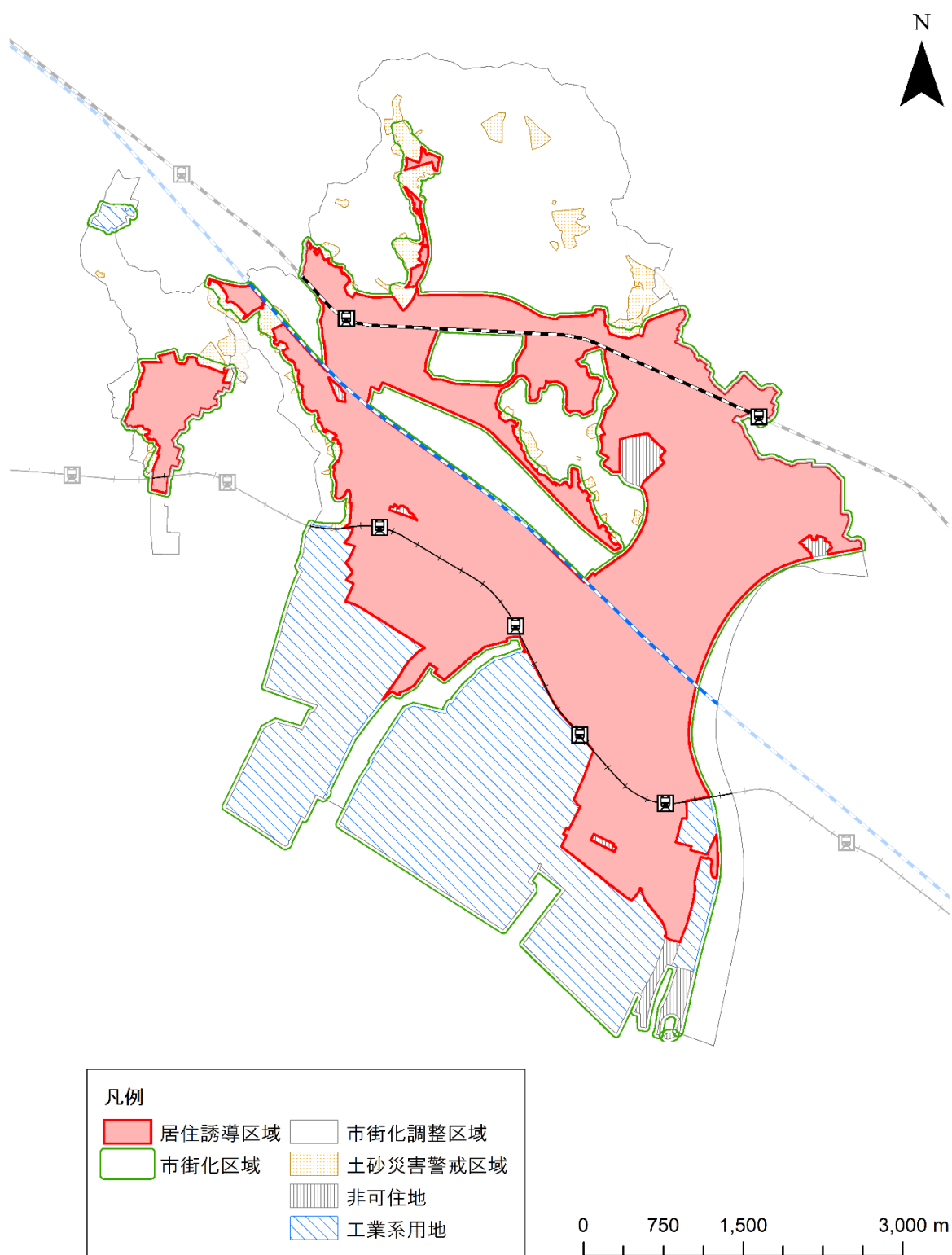


図 2. 本市における居住誘導区域

(1) 届出制度の内容

居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為又は建築行為については、市への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法第88条）。この制度は、居住誘導区域外における宅地開発等の動きを把握することを目的としています。

(2) 届出の対象となる行為

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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1,000㎡以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）



○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 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



- ※居住誘導区域外には市街化調整区域も含まれます。
- ※建物用途が住宅か否かは、建築確認申請の基準で判断します。
- ※仮設の建物や災害時の応急建築物等は届出の対象外となります。

(3) 届出書類

○開発行為の場合（法施行規則第35条）

- 届出書(様式第10)
- 添付図書
 - ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺1/2500]
 - ②現況図 [縮尺1/2500以上]
 - ③土地利用計画図 [縮尺1/100以上]
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

※開発許可申請時に上記の添付図書をご提出いただくため届出書のみ提出で問題ありません

○建築行為の場合（法施行規則第35条）

- 届出書(様式第11)
- 添付図書
 - ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺1/2500]
 - ②配置図 [縮尺1/100以上]
 - ③各階平面図 [縮尺1/50以上]
 - ④2面以上の立面図 [縮尺1/50以上]
 - ⑤その他参考となる事項を記載した図書

※建築行為の場合、上記の添付図書もご提出ください

※届出内容に変更が生じた場合は、届出書（様式第12）と上記の添付資料を提出してください（法施行規則第38条）

② 都市機能誘導区域

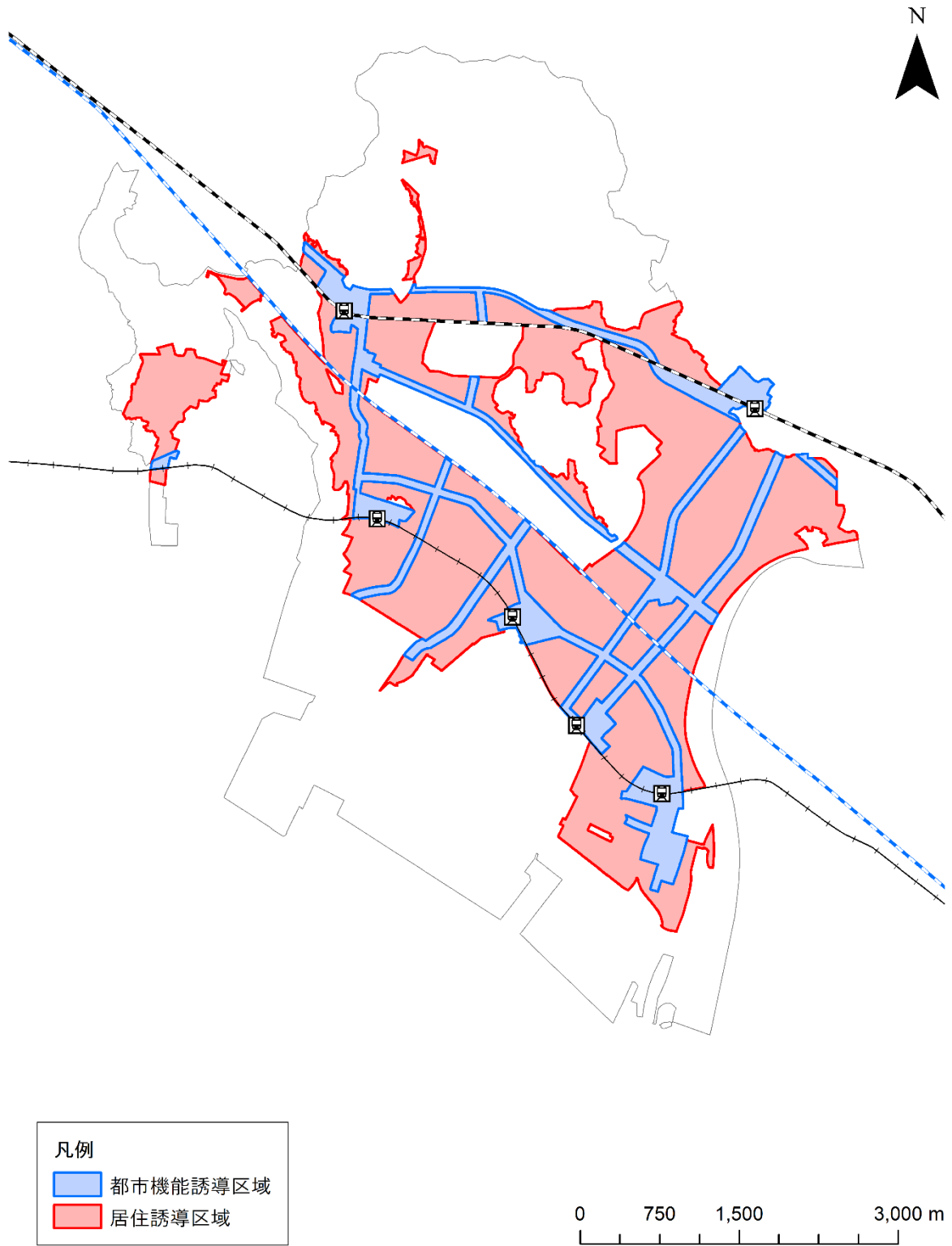


図 3. 本市における都市機能誘導区域

(1) 届出制度の内容

都市機能誘導区域外で誘導施設（p7 参照）を有する建築物の開発行為または建築行為を行おうとする場合には、市への届出が義務づけられます（都市再生特別措置法第 108 条）。また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、市への届出が義務づけられます（都市再生特別措置法第 108 条の 2）。この制度は、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地動向を把握することを目的としています。

(2) 届出の対象となる行為

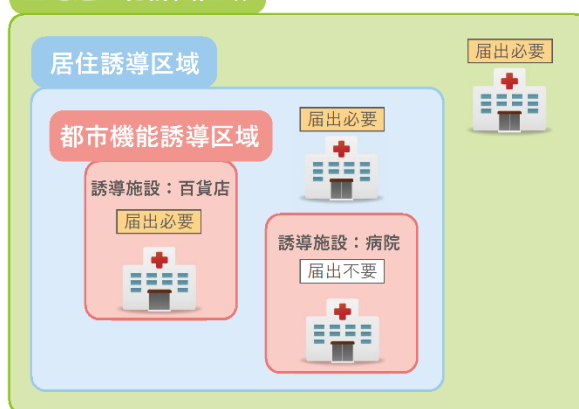
○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築を目的に開発行為を行おうとする場合

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合
- ②建築物を**改築**し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

立地適正化計画区域



(3) 届出書類

○開発行為の場合（法施行規則第52条）

- 届出書(様式第18)
- 添付図書
 - ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺1/2500]
 - ②現況図 [縮尺1/2500以上]
 - ③土地利用計画図 [縮尺1/100以上]
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

※開発許可申請時に上記の添付図書をご提出いただくため届出書のみ提出で問題ありません

○建築行為の場合（法施行規則第52条）

- 届出書(様式第19)
- 添付図書
 - ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺1/2500]
 - ②配置図 [縮尺1/100以上]
 - ③各階平面図 [縮尺1/50以上]
 - ④2面以上の立面図 [縮尺1/50以上]
 - ⑤その他参考となる事項を記載した図書

※建築行為の場合、上記の添付図書もご提出ください

※届出内容に変更が生じた場合は、届出書（様式第 20）と 上記の添付資料を提出してください
(法施行規則第 55 条)

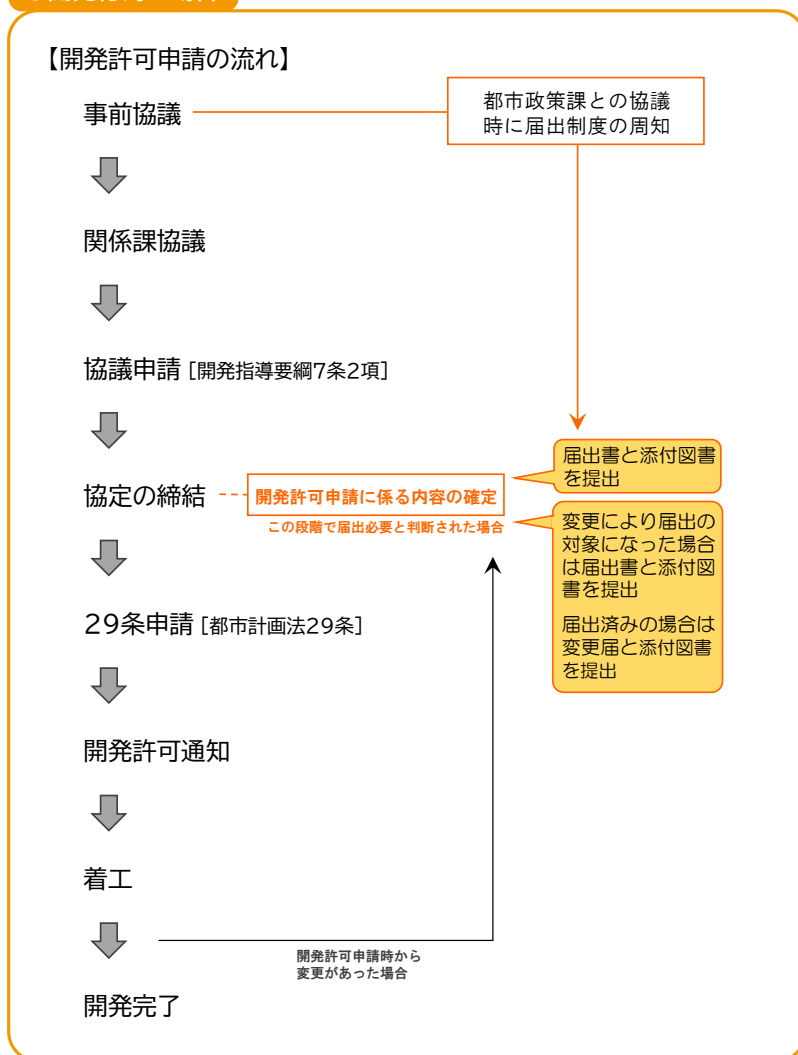
※誘導施設を休止・廃止する場合は、届出書（様式第 21）を提出してください
(法施行規則第 55 条の 2)

(4) 誘導施設

機能	誘導施設	定義
医療	・ 病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
	・ 診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設
	・ 母子健康相談施設	日本標準産業分類（総務省）において、「母子健康相談施設」に分類される施設
介護福祉	・ 介護保険施設	介護保険法に規定される施設
	・ 老人福祉施設	老人福祉法に規定される施設
	・ 地域包括支援センター	介護保険法第115条の46条第1項及び高砂市地域包括支援センターの包括的支援事業の実施に係る基準を定める条例に規定される地域包括支援センター
子育て	・ 保育所	子ども・子育て支援法第7条第4項によって規定する教育・保育施設
	・ 認定こども園	
	・ 子育て支援センター	高砂市子育て支援センター条例に規定される子育て支援センター
商業	・ 商品小売業施設 （スーパーマーケット、コンビニエンスストアなど）	建築基準法第2条第二号に規定する特殊建築物のうち、日本標準産業分類（総務省）において、総合スーパーもしくはその他の各種商品小売業に分類される施設
教育文化	・ 社会教育施設	日本標準産業分類（総務省）において、「社会教育」に分類される施設
地域交流	・ コミュニティセンター	日本標準産業分類（総務省）において、「集会所」に分類される施設で都市再生整備計画事業に高次都市施設として位置づけられるもの

4 届出のフロー

○開発行為の場合



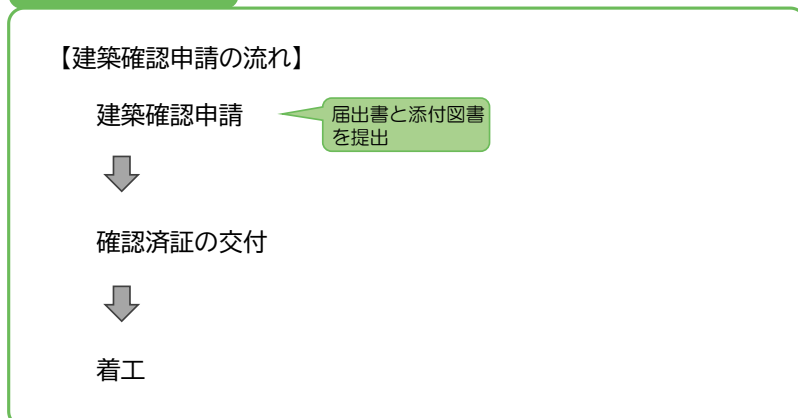
※開発行為の場合、協定の締結段階まで事業内容が確定しないので、協定の締結の段階で届出書と添付図書を提出していただきます。

※建築確認申請の内容が開発許可申請の内容と同じ場合、改めて届出書を提出していただく必要はありません。

※開発工事の着工後に変更が生じた場合は、改めて29条申請をする際に届出書と添付資料の提出をお願いします。

※開発許可申請時に届出を行っていても、届出対象の建築工事を行う場合は、建築確認申請を行う際に建築行為に係る届出を行って下さい。

○建築行為の場合



※建築行為の場合は、建築確認申請を行う際に、届出書と添付資料の提出をお願いします。

5 FAQ

質問1. 居住誘導区域と居住誘導区域外にまたがる敷地で開発もしくは建築を行う場合、届出は必要ですか？

【回答】

居住誘導区域外は、安全面や衛生面から新規定住世帯の積極的な誘導を図るのに適さない地域なので、敷地の一部が居住誘導区域外にかかる土地において4ページに記載した開発・建築行為を行う場合、「届出は必要」と判断します。

質問2. 都市機能誘導区域と居住誘導区域外にまたがる敷地で誘導施設の建築を行う場合、誘導施設に関する届出は必要ですか？

【回答】

本市の場合、現都市機能の維持を図るべく、幹線道路の沿道を中心に都市機能誘導区域を設定しています。敷地の一部が都市機能誘導区域にかかる土地において誘導施設の開発・建築を行う場合、沿道サービスを充実させたいという本計画の主旨に合致することから、「届出は不要」と判断します。

質問3. 都市機能誘導区域と居住誘導区域にまたがる敷地で誘導施設の建築を行う場合、誘導施設に関する届出は必要ですか？

【回答】

質問2の回答と同じ理由で「届出は不要」と判断します。

質問4. 隣接市との境界をまたいだ敷地で届出案件の開発・建築を行う場合、届出はどちらの自治体に出したらいいのでしょうか？

【回答】

開発許可申請（建築行為のみの場合は建築確認申請）を提出する市に届出を提出してください。※本市と隣接市の双方に開発許可申請を行う場合は、隣接市との協議後、届出先をご案内します。

質問5. 届出は何部提出する必要がありますか？

【回答】

届出書は1部提出して頂きます。なお、処理後に受理書等を送付することはいたしません。確認申請時に届出書を提出した旨が分かる書類が必要な場合、ご提出いただいた届出書のコピーを窓口にてお渡しいたします。※その場合、コピー代として10円をいただきます。

届出様式

様式第10（第35条第1項第1号関係）

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>高砂市長 様</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	㎡
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第11（第35条第1項第2号関係）

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、</p> <table border="0"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>住宅等の新築</td> <td rowspan="3" style="font-size: 2em;">}</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築物を改築して住宅等とする行為</td> </tr> <tr> <td></td> <td>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</td> </tr> </table> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>高砂市長 様</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: right;">氏 名</p>		{	住宅等の新築	}		建築物を改築して住宅等とする行為		建築物の用途を変更して住宅等とする行為
{	住宅等の新築	}						
	建築物を改築して住宅等とする行為							
	建築物の用途を変更して住宅等とする行為							
1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更しようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積								
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途								
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途								
4 その他必要な事項								

注 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第12（第38条第1項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

高砂市長 様

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 年 月 日
- 2 変更の内容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式第18（第52条第1項第1号関係）

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第 108条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>高砂市長 様</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	㎡
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること

様式第19（第52条第1項第2号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し、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とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第 108条第1項の規定に基づき、</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: none;"> <p>{ 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為</p> </td> <td style="border: none; vertical-align: middle; font-size: 3em;">}</td> </tr> </table> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>高砂市長 様</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: right;">氏 名</p>		<p>{ 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為</p>	}
<p>{ 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為</p>	}		
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積			
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途			
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途			
4 その他必要な事項			

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第20（第55条第1項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

高砂市長 様

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第 108条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 年 月 日
- 2 変更の内容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式第21（第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

高砂市長 様

届出者 住 所

氏 名

都市再生特別措置法第 108条の2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 3 休止しようとする場合にあつては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

- 2 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。