

届け出制度に係わる案内

1 立地適正化計画とは

阿賀野市を含む多くの地方都市では、これまで人口増加とともに郊外開発が進み市街地が拡散してきました。しかし、昨今の急速な人口減少により、拡散した市街地が低密度化することで、都市機能の提供や地域の活力維持が満足にできなくなることが懸念されています。

このような中で、すべての世代が快適な暮らしを確保し、財政面・経済面で持続可能な都市経営を実現するためには、住居や都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）がまとまって立地し、それらへの公共交通等を使ったアクセスが可能な、より適正な都市構造への再構築が必要とされました。

「立地適正化計画」とは、宅地開発や都市機能の立地を適切な場所に誘導し、今まで以上にコンパクトなまちづくりを進めることで、まちなかの空洞化を解消し、市民の暮らしやすさを高めることを目的に、住居や都市機能増進施設を誘導する区域や、区域への誘導方法等を定める計画です。

2 届け出制度について

立地適正化計画に係る届出は、これまでの規制に基づく許認可等と異なり、都市計画区域内の都市機能誘導区域外での誘導施設の立地動向や居住誘導区域外での住宅開発等を市が事前に把握するために実施するものです。市がこのような開発や建築の動向を把握し、今後の取り組みに活かすとともに、届出者に対して取組施策の情報提供を行うことで、施設や住宅を時間を掛けながら緩やかに誘導していくことを目指していきます。

都市再生特別措置法の規定により、立地適正化計画の策定・公表後に以下の行為を行おうとする者は、行為を着する **30 日前**までに市への届け出が必要となります。

◆届出の対象となる行為（※都市機能誘導区域、居住誘導区域の詳細は市 HP の区域詳細図を確認）

- I. 「都市機能誘導区域」外で誘導施設を整備する
- II. 「都市機能誘導区域」内の誘導施設を休廃止する
- III. 「居住誘導区域」外での一定規模以上の住宅を整備する

【誘導施設の一覧】（施設の法律・定義は P.5 に記載）

都市機能	誘導施設
行政機能	本庁舎、保健センター
介護福祉機能	社会福祉センター、老人福祉センター、サービス付高齢者向け住宅
子育て福祉機能	子育て支援センター
商業機能	中規模集客施設（店舗、飲食店、展示場、遊戯場等の 1 棟当たりの床面積が 3,000 m ² を超えるもの）
	大規模小売店舗（店舗 1 棟当たりの床面積 1,000 m ² を超えるもの）のうち各種商品小売業、飲食料品小売業に分類される店舗
医療機能	病院
金融機関	銀行
教育機能	高等学校
文化機能	文化ホール、社会教育センター、中央公民館、図書館

3 対象となる行為の詳細

I. 「都市機能誘導区域」外で誘導施設を整備する

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、30 日前までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

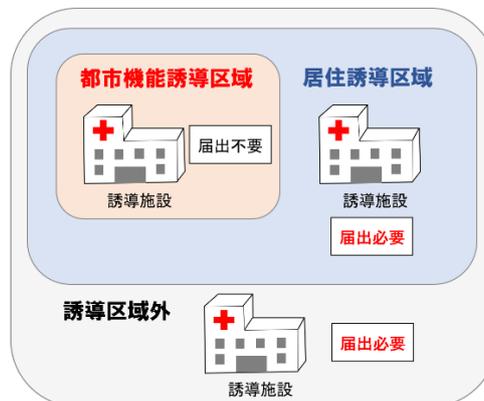
① 開発行為の場合

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

② 建築等行為の場合

- 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

届出必要/不要のイメージ (例：病院の場合)



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）の図を加工

(2) 届出に必要な書類

届出に際しては以下の書類・図面 2 部（正・副 1 部ずつ）を提出する必要があります。

① 開発行為の場合

- 届出書 → [様式第十八](#)
- 添付書類（図面）
 - ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面（位置図等：縮尺 1/1000 以上）
 - ・設計図（設計平面図、計画平面図：縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

② 建築等行為の場合

- 届出書 → [様式第十九](#)
- 添付書類（図面）
 - ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図：縮尺 1/100 以上）
 - ・建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

③ 届け出内容を変更する場合

- 届出書 → [様式第二十](#)
- 添付書類 … 当初届出と同様

(3) その他

届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。(都市再生特別措置法第130条)

届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。

II. 「都市機能誘導区域」内の誘導施設を休廃止する

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の状況を市が把握するため、都市機能誘導区域内で以下の行為を行う場合には、30日前までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

- 都市機能誘導区域内において、同計画に掲げる誘導施設について、休止し、または廃止しようとする場合

(2) 届出に必要な書類

届け出に際しては、以下の書類・図面2部(正・副1部ずつ)を提出する必要があります。

- 届出書 → [様式第二十一](#)
- 添付書類原則不要 (必要に応じて位置図等の提出をお願いする場合があります。)

III. 「居住誘導区域」外での一定規模以上の住宅を整備する

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外での住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、30日前までに市長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)

① 開発行為の場合

- 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のも

● 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

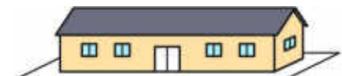
①の例示
3戸の開発行為

届



②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為

届



800㎡
2戸の開発行為

不要



② 建築等行為の場合

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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

● 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅の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



1戸の建築行為

不要



(2) 届出に必要な書類

届出に際しては以下の書類・図面 2 部（正・副 1 部ずつ）を提出する必要があります。

① 開発行為の場合

- 届出書 → [様式第十](#)
- 添付書類（図面）
 - ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域及び当該区域周辺の公共施設を表示する図面（位置図等：縮尺 1/1000 以上）
 - ・設計図（設計平面図、計画平面図：縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

② 建築等行為の場合

- 届出書 → [様式第十一](#)
- 添付書類（図面）
 - ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図：縮尺 1/100 以上）
 - ・建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

③ 届け出内容を変更する場合

- 届出書 → [様式第十二](#)
- 添付書類 … 当初届出と同様

(3) その他

届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。（都市再生特別措置法第 130 条）

届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。

〈参考〉誘導施設の誘導根拠と施設の法律・定義

誘導施設	誘導する根拠、施設の法律・定義
行政機能	市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有するが、利便性の高いエリアでの建替えを担保するため誘導施設に定める。
本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定される施設
保健センター	地域保健法第18条第1項に規定される施設
介護福祉機能	公共交通機関・医療機関へのアクセスが悪い地域などに立地した場合、関係機関との連絡・調整機能が低下し、必要なサービスが受けにくくなるおそれがあることから誘導施設に定める。
社会福祉センター	社会福祉法第14条第6項に規定される施設、 老人福祉法第20条の7に規定する施設
サービス付高齢者向け住宅	高齢者住まい法第5条第1項に規定する施設
子育て機能	子育て支援センターは、公共交通機関へのアクセスがよい地域に立地誘導し、センター的機能を担保する必要があるため、誘導施設に定める。
子育て支援センター	子ども・子育て支援法第7条第10項八に規定する子育て支援施設
商業機能	誘導区域内に立地する総合スーパーは、公共交通機関を移動手段とする市民の日常生活を支える機能として不可欠であり、現存施設が撤退あるいは郊外へ移転することを避けるため誘導施設に定める。
大規模小売店舗	大規模小売店舗法第2条第2項、日本標準産業分類に規定する店舗
医療機能	病院は、介護福祉機能と一体となる場合が多く、建替えや新たに立地される場合はより交通の利便性の高いエリアへの立地誘導が不可欠なため、誘導施設に定める。
病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融機関	銀行は金融再編のために施設の統廃合が進んでおり、誘導施設内に現存する銀行の郊外への移転を避けるため誘導施設に定める。
銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
教育機能	高等学校へのアクセスが悪い地域に立地した場合、高等学校に関連するサービス施設がその周囲に連坦し立地するおそれがあることから誘導施設に定める。
高等学校	学校教育法第五十条に規定する高等学校
文化機能	市は、公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合・適正配置を進める責務を有するが、利便性の高いエリアでの建替えを担保するため誘導施設に定める。
文化ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項に準ずる機能を有する施設
図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
社会教育センター	社会教育法第2条に規定する社会教育の奨励に必要な施設
中央公民館	社会教育法第20条第1項に規定する公民館