

# 洲本市立地適正化計画

## 届出の手引き

## 立地適正化計画に係る届出制度について

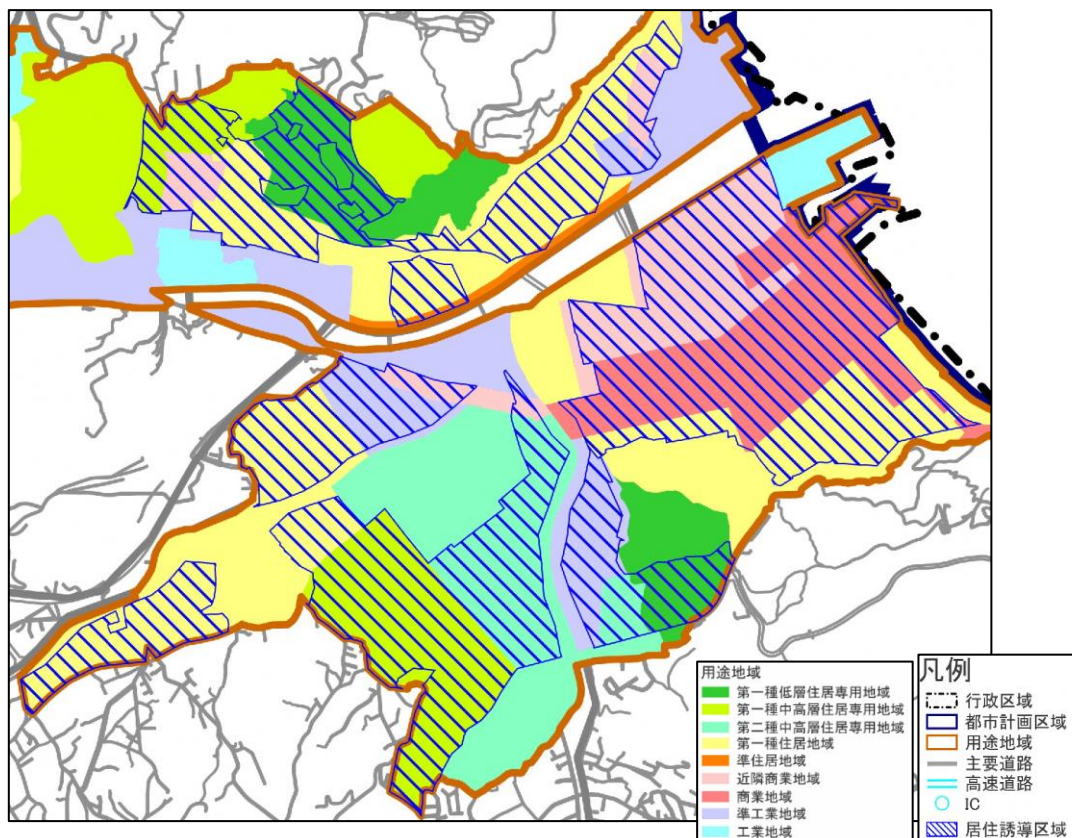
立地適正化計画は、人口減少・超高齢化社会の到来においても、持続可能な都市づくりを進めるために、人口密度の維持と生活サービス機能などの適切な誘導を図る方針や区域を示すとともに、その実効性を高めるため、法的に届出義務を付すことで、長期的に緩やかに土地利用の誘導を進めていく計画です。

洲本市立地適正化計画の公表に伴い、都市再生特別措置法の規定に基づき、都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為・建築行為を行う場合には、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

### ○居住誘導区域に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条関係）

洲本市立地適正化計画に定める居住誘導区域以外の区域で、一定規模以上の住宅の開発又は建築等行為を行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

#### 【居住誘導区域図】

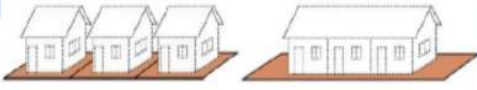

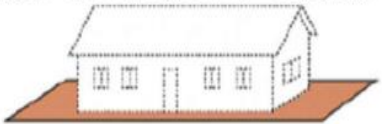

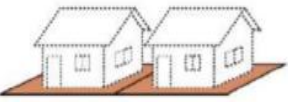


### 【届出が必要となる区域と対象行為】

対象となる区域	居住誘導区域外（都市計画区域外を除く）	
対象となる行為	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 1戸または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</li> </ul>
	建築等の行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>

※「住宅」とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

### 【参考例】

開発行為(土地の造成など)	建築等行為
<p>● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p><b>届出必要</b> (例1) 宅地分譲 (例2) 長屋、共同住宅</p> 	<p>● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p><b>届出必要</b> (例1) 建売住宅 (例2) 長屋、共同住宅</p> 
<p>● 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</p> <p><b>届出必要</b> (例3) 1,300㎡の敷地で1戸の開発行為</p> 	<p><b>届出不要</b> (例3) 1戸の建築行為</p> 
<p><b>届出不要</b> (例4) 800㎡の敷地で2戸の開発行為</p> 	<p>● 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</p>

## ・届出書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を2部提出して下さい。

### 【届出に必要な書類】

対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為 (法施行規則 第35条第1項 第1号)	様式10	① 位置図【縮尺1/2,500以上】 ② 現況図(当該地周辺の立地状況が分かる図面) 【縮尺1/1,000以上】 ③ 設計図(土地利用計画図等)【縮尺1/100以上】 ④ その他参考となる事項を記載した図面(例:計画敷地求積図)
建築等の行為 (法施行規則 第35条第1項 第2号)	様式11	① 位置図【縮尺1/2,500以上】 ② 配置図(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】 ③ 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】 ④ その他参考となる事項を記載した図面
上記2つの届出 内容の変更 (法施行規則 第38条第1項)	様式12	① 変更内容を示す上記と同様の図書

※代理人に委任する場合は、委任状の提出も必要です。(様式は任意)

## ・届出の流れ

- ① 事前相談(居住誘導区域の確認)
- ② 開発・建築等の届出(行為に着手する30日前までに)
- ③ 開発・建築等の行為の着手

## ・届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。(都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第27条)

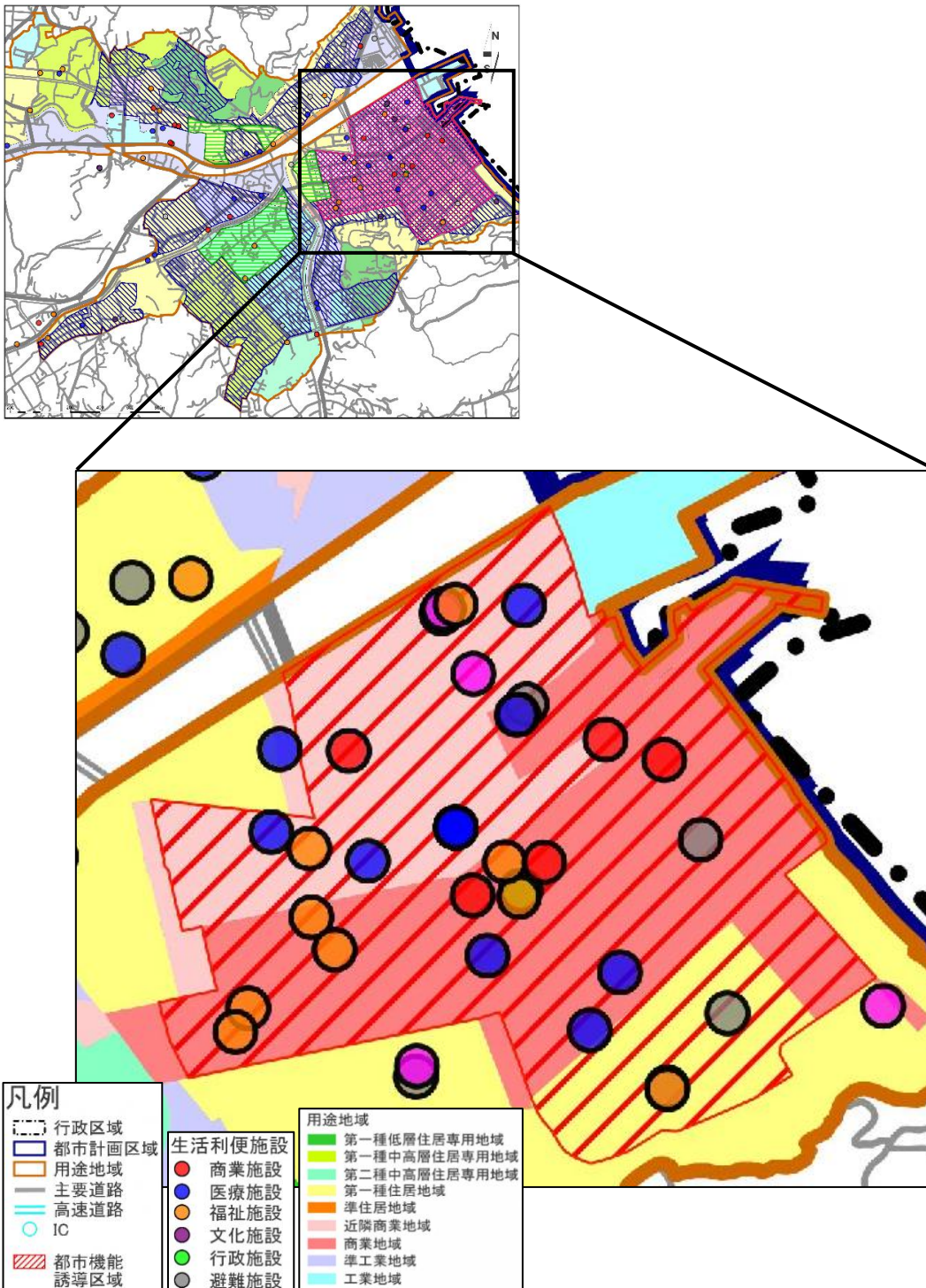
- ・軽易な行為その他の行為(仮設など)
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為、またはこれに準ずる行為



## ○都市機能誘導に関する届出（都市再生特別措置法第 108 条関係）

洲本市立地適正化計画に定める誘導施設を有する建築物に関する開発又は建築等行為を、当該施設が設定されている都市機能誘導区域以外の区域で行おうとする場合は、届出対象行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

【都市機能誘導区域図】



【届出対象になる誘導施設一覧】

都市機能	具体施設	定義
医療施設	高次医療病院	高度医療（専門医療・先進医療等）が受けられる施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所
商業施設	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設
金融施設	銀行・郵便局	銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、日本郵便株式会社法第2条第4項のそれぞれに定める施設
福祉施設	保健・福祉センター	介護・福祉の指導・相談・活動の最寄りの拠点となる施設
子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康法第22条に定める施設
	児童館	児童福祉法第40条に定める施設
	保育園	児童福祉法第39条に定める施設
	幼稚園	学校教育法第1条に定める施設
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める施設
高齢者支援施設	介護保険サービス提供施設	指定地域密着型サービス事業者の指定を受けた者による当該サービス提供施設
	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に定める施設
障害者支援施設	障害者支援施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設
教育施設	小学校	学校教育法第1条に定める施設
文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設
情報交流施設	映画館	興行場法第1条に定める施設
	劇場・ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条に定める施設
行政施設	市役所	地方自治法第4条第4項に定める施設

## 【届出が必要となる区域と対象行為】

対象となる区域	都市機能誘導区域外（都市計画区域外を除く）	
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目的で開発行為を行う場合
	建築等の行為	・ 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、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て、誘導施設を有する建築物とする場合

## ・届出書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を2部提出して下さい。

### 【届出に必要な書類】

対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為 （法施行規則 第52条第1項 第1号）	様式18	① 位置図【縮尺1/2,500以上】 ② 現況図（当該地周辺の立地状況が分かる図面） 【縮尺1/1,000以上】 ③ 設計図（土地利用計画図等）【縮尺1/100以上】 ④ その他参考となる事項を記載した図面（例：計画敷地求積図）
建築等の行為 （法施行規則 第52条第1項 第2号）	様式19	① 位置図【縮尺1/2,500以上】 ② 配置図（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】 ③ 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】 ④ その他参考となる事項を記載した図面
上記2つの届出 内容の変更 （法施行規則第 55条第1項）	様式20	① 変更内容を示す上記と同様の図書

※代理人に委任する場合は、委任状の提出も必要です。（様式は任意）

## ・届出の流れ

- ① 事前相談（都市機能誘導区域の確認）
- ② 開発・建築等の届出（行為に着手する30日前までに）
- ③ 開発・建築等の行為の着手

## ○誘導施設の休廃止

洲本市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域内で、当該都市機能誘導区域に設定されている誘導施設を休止又は廃止する場合は、休止又は廃止をする日の30日前までに、市長への届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

### 【届出が必要となる区域と対象行為】

対象となる区域	都市機能誘導区域内
対象となる行為	・都市機能誘導施設の休止 ・都市機能誘導施設の廃止

### ・届出書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を2部提出して下さい。

#### 【届出に必要な書類】

対象となる行為	届出様式	添付図書
休廃止 (法施行規則 第55条の2)	様式21	① 位置図【縮尺1/2,500以上】 ② その他参考となる事項を記載した図面 (例：建築物の用途、面積等)

※代理人に委任する場合は、委任状の提出も必要です。(様式は任意)

### ・届出の流れ

- ① 事前相談(都市機能誘導施設の確認)
- ② 開発・建築等の届出(行為に着手する30日前までに)
- ③ 開発・建築等の行為の着手



## ○防災対策を推進すべき区域（防災対策推進区域）

本市独自の考え方として、居住誘導区域に含めないものの「洪水浸水想定区域の浸水深3m以上」の区域の一部において、今後防災対策を推進することにより、継続して居住ができるよう良好な住環境を保全する区域として「防災対策推進区域」を設定しています。

防災対策推進区域は、都市機能誘導区域、居住誘導区域のどちらにも属さない任意の区域ですが、防災対策を推進し、安全性が確保された後に居住誘導区域に含めることとする区域とします。

対象の区域は以下のとおり、物部地区、宇山地区、栄町地区とします。  
なお、防災対策推進区域は家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）を除く区域とします。

※○居住誘導区域に関する届出と同様の届出が必要になります。

### 【防災対策推進区域図】

