

# 総社市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

## 届出制度について

多くの地方都市では、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきました。

今後は、全国的に急速な人口減少が進展し、都市の低密度化が市民生活に重大な影響を及ぼすことが懸念されています。

総社市では、このような課題を踏まえつつ、持続可能な都市を実現するため、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」を令和元年（2019年）11月に作成しました。

本計画はコンパクトなまちづくりを進めるための計画であり、都市全体を見渡し、公共交通ネットワークとの調和を図りながら、生活サービスの拠点となる「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」と、一定の人口密度を維持するエリアとして「居住誘導区域」を定めています。

都市全体で開発行為等がいつどこで行なわれているのか、実態を把握するために、居住誘導区域外や都市機能誘導区域の内・外において、届出の対象となる行為を行う場合、行為を行う30日前までに、市長への届出が必要となります。

令和元年11月

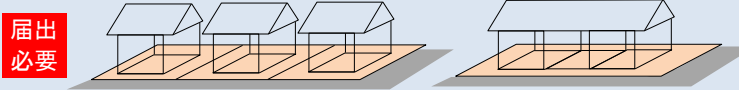
総社市 建設部 都市計画課

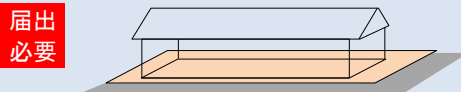
# 1. 住宅の建築等に関する届出

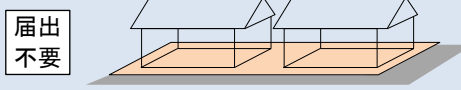
## (1) 居住誘導区域外での住宅建築等に係る届出

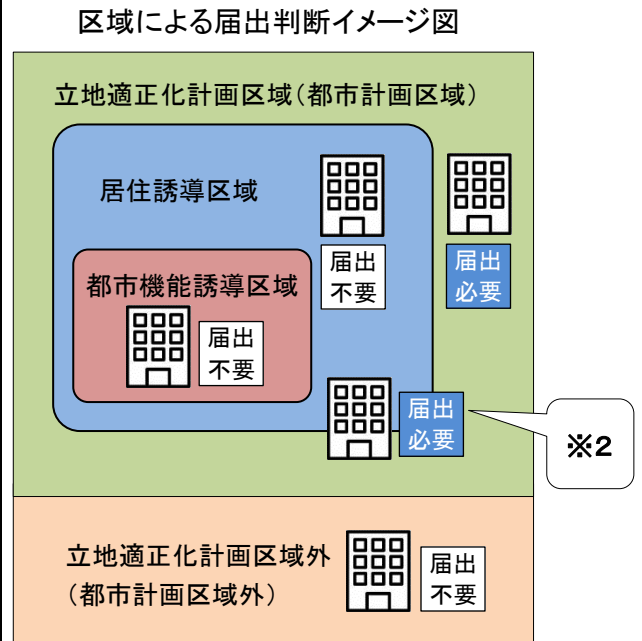
### ① 届出の対象となる行為

**開発行為**


① 3戸以上の住宅(※1)の建築を目的とする開発行為  
 例. 3戸の開発  



② 3戸未満の住宅の建築を目的とする 1,000 m<sup>2</sup>以上の開発行為  
 例. 1,300 m<sup>2</sup> 1戸の開発行為  


例. 800 m<sup>2</sup> 2戸の開発行為  




**建築行為等**

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  
 例. 3戸の住宅の建築行為  


例. 1戸の建築行為  


② 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

**届出内容を変更する場合**

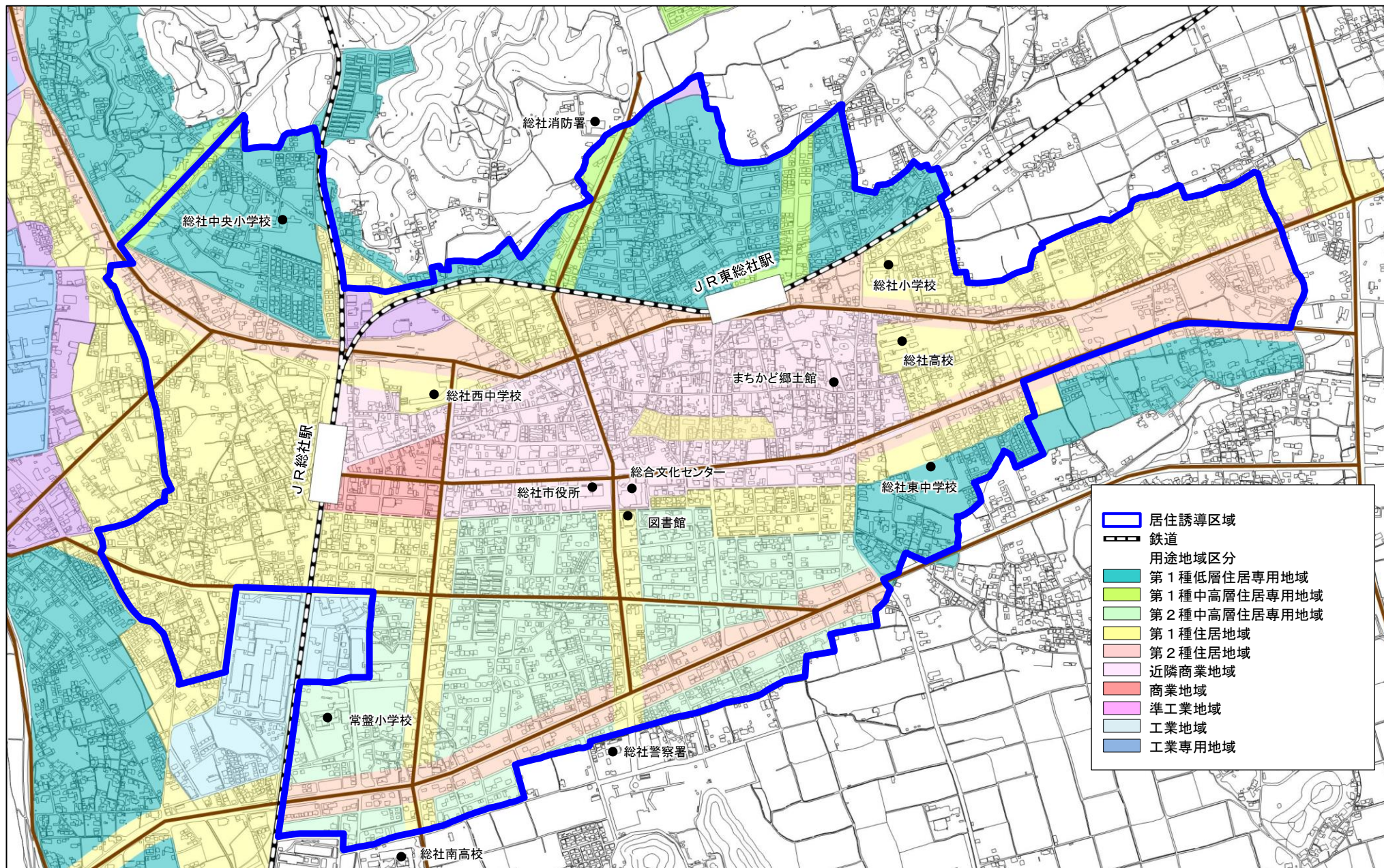
○上記の届出が必要な行為において、既に届出書を提出された物件の届出内容に変更がある場合

- ※1 「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。詳しくは建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。
- ※2 開発・建築行為等を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合、届出対象になります。

### ② 届出を要しない行為

- 住宅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及び新築
- 建築物を改築し、又は用途を変更して、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為
- 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又はこれに準ずる行為

## (2) 居住誘導区域図



## 2. 誘導施設の建築等に関する届出

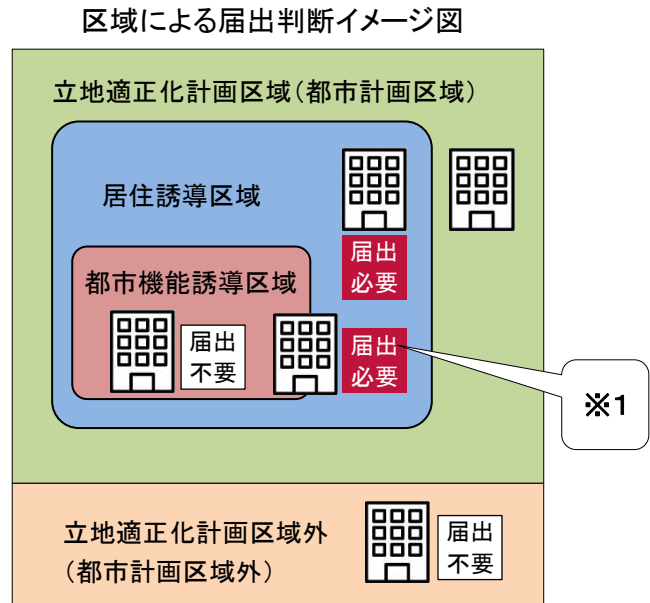
### (1) 都市機能誘導区域外での誘導施設の建築等に係る届出

#### ① 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の用に供する目的で開発行為を行う場合

**建築行為等**  
 ○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

**届出内容を変更する場合**  
 ○上記の届出が必要な行為において、既に届出書を提出された物件の届出内容に変更がある場合



※1 開発・建築行為等を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合、届出対象になります。

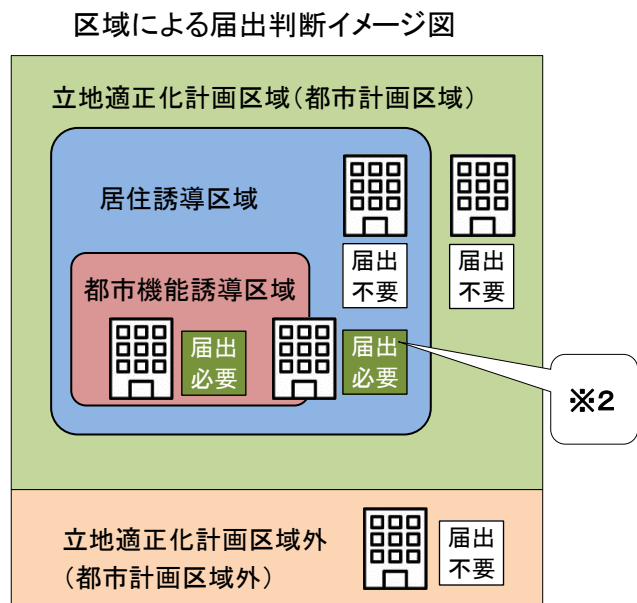
#### ② 届出を要しない行為

- 誘導施設を有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及び新築
- 建築物を改築し、又は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
- 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又はこれに準ずる行為

### (2) 都市機能誘導区域内に立地している誘導施設の休止・廃止における事前届出

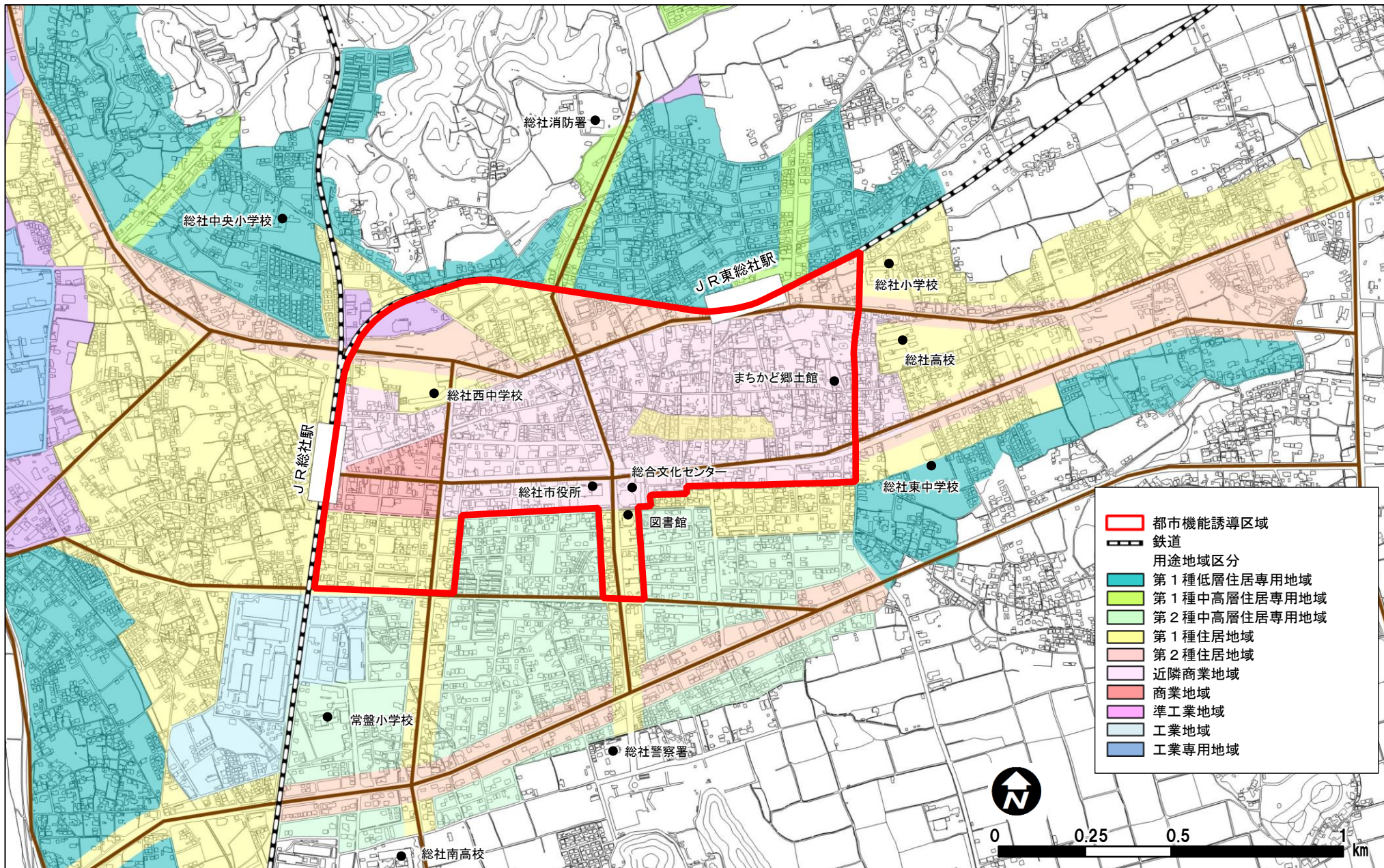
#### ① 届出の対象となる行為

**休止・廃止**  
 ○都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は、廃止する場合



※2 上記の施設が立地する敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域内にある場合、届出対象になります。

### (3) 都市機能誘導区域図

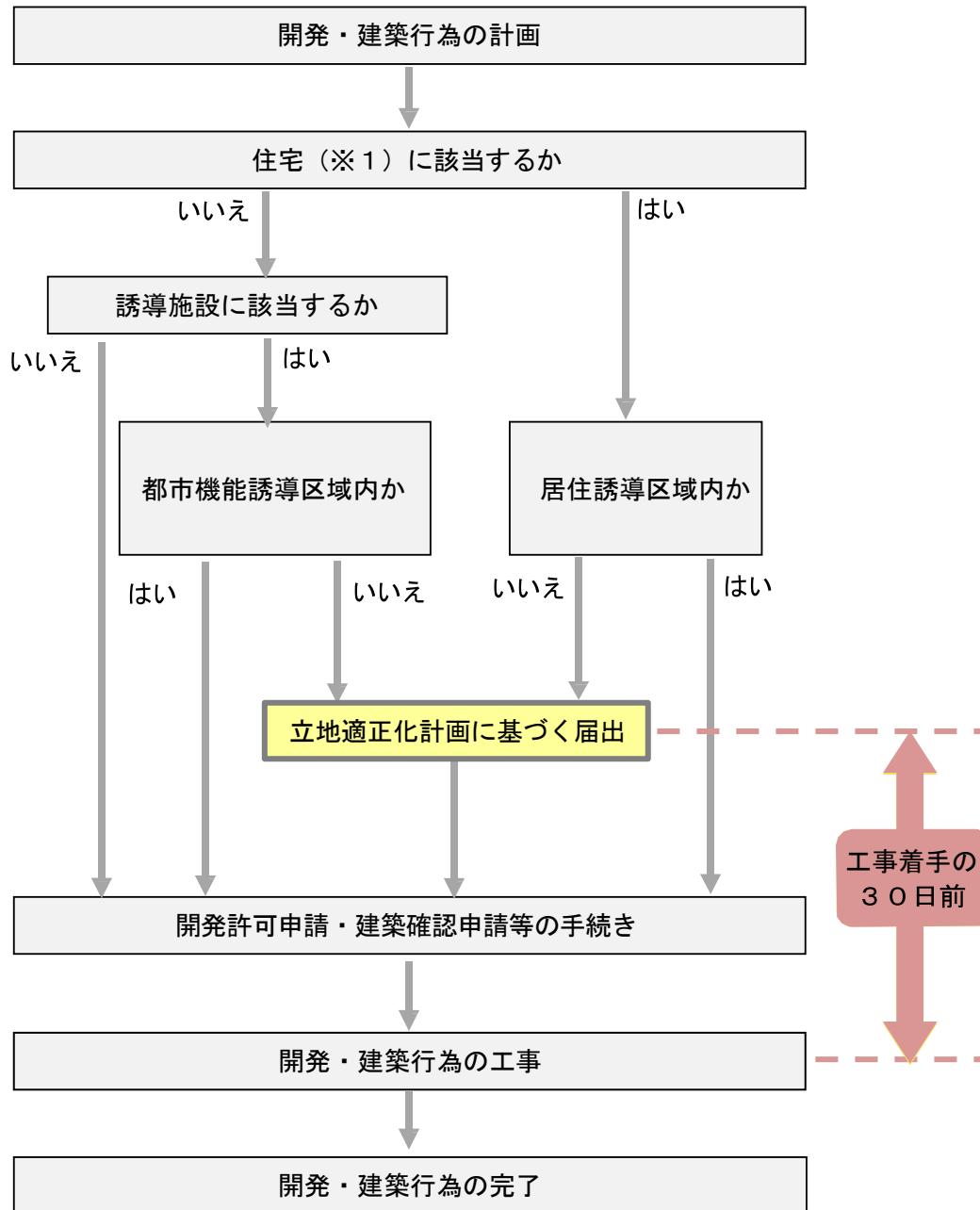


#### (4) 誘導施設一覧

区分	誘導施設	概要
健康増進機能	・ 温浴施設	・ 日本標準産業分類にある「その他の公衆浴場業」に該当する施設で、薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる施設
	・ トレーニング施設	・ 日本標準産業分類にある「スポーツ・健康教授業」に該当する施設で、指導者が柔道、水泳、ヨガ、体操などを教授することを主たる目的とする施設
	・ フィットネスクラブ	・ 日本標準産業分類にある「フィットネスクラブ」に該当する施設で、室内プール、トレーニングジム、スタジオなどの運動施設を有し、会員に提供する施設
子育て機能	・ 子育て支援施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 児童福祉法第7条第1項に規定する保育所、幼保連携型認定こども園</li> <li>・ 児童福祉法第6条の3第7項の事業（一時預かり事業）を行う施設</li> <li>・ 学校教育法第1条に規定する幼稚園</li> <li>・ 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項の施設（認定こども園）</li> <li>・ 母子健康法第22条の施設（母子保健に関する各種の相談に応ずるほか、保健指導等を行う施設）</li> </ul>
商業機能	・ 大規模小売店舗（食品スーパー等）	・ 日本標準産業分類にある「各種商品小売業」，「飲食料品小売業」に該当する店舗で、店舗面積が1,000㎡を超える施設
	・ 映画館	・ 日本標準産業分類にある「映画館」，「興行場（劇場，興行場）」に該当する施設
	・ 劇場	
	・ 興行場	

### 3. 届出の流れ

(開発行為・建築行為が伴う場合)



※1 「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。詳しくは建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

### 4. 届出の時期及び提出先

**開発行為、建築行為等に着手する30日前までに届出**を行ってください。

届出の窓口（提出先）は、総社市建設部都市計画課です。

## 5. 届出に必要な書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行ってください。

都市機能誘導区域 外	居住誘導区域 外
<p><b>【開発行為】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第十八</b></p> <p>◆添付図書</p> <p>① 当該行為を行う土地の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 縮尺 1/1,000 以上</p> <p>② 設計図 縮尺 1/100 以上</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 (例:土地の登記簿, 公図, 求積図)</p> <p><b>【建築行為】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第十九</b></p> <p>◆添付図書</p> <p>① 敷地内における建築物の位置を表示する図面 縮尺 1/100 以上</p> <p>② 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</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 (例:土地の登記簿, 公図, 求積図)</p> <p><b>【上記2つの届出内容を変更する場合】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第二十</b></p> <p>◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様</p>	<p><b>【開発行為】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第十</b></p> <p>◆添付図書</p> <p>① 当該行為を行う土地の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 縮尺 1/1,000 以上</p> <p>② 設計図 縮尺 1/100 以上</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 (例:土地の登記簿, 公図, 求積図)</p> <p><b>【建築行為】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第十一</b></p> <p>◆添付図書</p> <p>① 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</p> <p>② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 1/50 以上</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 (例:土地の登記簿, 公図, 求積図)</p> <p><b>【上記2つの届出内容を変更する場合】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第十二</b></p> <p>◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様</p>
都市機能誘導区域 内	
<p><b>【誘導施設の休止・廃止】</b></p> <p>◆届出書 <b>様式第二十一</b></p> <p>◆添付図書 なし</p>	



## 6. 届出に関するQ&A

### 【1】届出の対象となる区域について

**Q 1** 各誘導区域の範囲は、どこで確認できますか。

A 1 本書（手引きP2及びP4）で確認できます。  
また、総社市ホームページに掲載しています。

**Q 2** 都市計画区域外での開発行為や建築行為等も届出の対象になりますか。

A 2 都市計画区域外は、立地適正化計画区域外となるため、届出は必要ありません。

### 【2】届出の対象となる行為等について

**Q 3** 届出対象となる「住宅」とはどういったものですか。

A 3 「住宅」とは一戸建住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは建築基準法における住宅の取り扱いをご参考ください。

**Q 4** サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか。

A 4 実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは「住宅」として取り扱います。

**Q 5** 開発行為とは何ですか。

A 5 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為です。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区画形質の変更を指します。

**Q 6** 開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出が必要ですか。

A 6 開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要となります。

**Q 7** 休止と廃止の違いは何ですか。

A 7 施設の再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止となります。

**Q 8** 廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も届出が必要ですか。

A 8 届出が必要です。本届出は誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握し、都市機能の誘導を推進するための制度です。

**Q 9** 誘導施設を休止または廃止しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか。

A 9 届出が必要です。届出書に休止、廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

### 【3】届出の対象となる誘導施設について

**Q 10** 一部に誘導施設を含む複合施設は届出対象になりますか。

A 10 一部でも誘導施設を有する場合は届出対象となります。

**Q 11** 誘導施設の設定に位置付けのない施設については、届け出る必要はありませんか。

A 11 必要ありません。

### 【4】届出の書類について

**Q 12** 届出書や必要書類等はどこで入手できますか。

A 12 総社市役所ホームページからダウンロードできるほか、都市計画課の窓口でも配布しています。

**Q13 届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか。**

A13 都市機能誘導については誘導施設名を、居住誘導については建築確認と同様の用途（専用住宅、共同住宅等）を記載してください。

---

**Q14 届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。**

A14 地目については登記簿、面積については実測に基づき記載してください。

---

**Q15 その他参考となる事項を記載した図書とは、どのようなものですか。**

A15 届出書に記載する内容が確認できるような図書を添付してください。（例：土地の登記簿、公図、求積図など）

---

**Q16 届出は何部必要ですか。**

A16 1部提出してください。（届出書の受理証明が必要な場合は、副本としてもう1部用意いただければ受付印を押印いたします。）

## 【5】届出の期日について

**Q17 届出に係る事項に変更が生じた場合はどうすればよいですか。**

A17 変更に係る行為に着手する30日前までに所定の様式により届出をお願いします。

---

**Q18 開発許可申請や建築確認申請との提出の前後関係は、どのようにすればよいですか。**

A18 法令上は前後関係の定めはありません。ただし、届出の主旨が立地場所の誘導でもあることから、開発許可申請や確認申請等に先立ち相談、提出をお願いします。

## 【6】その他全般について

**Q19 届出により、計画の修正を求められることがありますか。**

A19 必要な記載事項や添付書類が揃っていれば、原則として計画の修正等を求めるものではありません。

---

**Q20 届出後に市から通知等がありますか。**

A20 必要がある場合（誘導を図る上で支障があると認められる場合）のみ、届出者に対し勧告を行うことがあります。

---

**Q21 届出に関する罰則はありますか。**

A21 都市再生特別措置法第130条に罰則規定があります。

## 7. その他

### (1) 留意事項

#### ① 建築行為や開発行為等を行う時

都市機能誘導区域外における届出（変更を含む）<sup>※1</sup>や居住誘導区域外における届出（変更を含む）<sup>※2</sup>に違反して、届出をしない者または虚偽の届出をした場合は、30万円以下の罰金刑に処せられる場合があります<sup>※3</sup>。

※1：都市再生特別措置法第108条第1項または同条第2項

※2：都市再生特別措置法第88条第1項または同条第2項

※3：都市再生特別措置法第130条第1項第2号または同項第3号

#### ② 不動産を取り扱う時

宅地建物取引業者は、当該不動産（宅地もしくは建物）の売買、交換または賃借の契約が成立するまでの間に、都市再生特別措置法にもとづく制限について、書面により説明しなければなりません<sup>※4</sup>。

これに違反した場合は、指示処分<sup>※5</sup>や業務停止処分<sup>※6</sup>、免許の取消処分<sup>※7</sup>を受けることがあります。

※4：宅地建物取引業法第35条第1項の第2号

※5：宅地建物取引業法第65条第1項、第3項

※6：宅地建物取引業法第65条第2項の第2号、第4項の第2号

※7：宅地建物取引業法第66条第1項の第9号

## (2) 参考

### 都市再生特別措置法・施行令（抜粋）

#### ■ 建築等の届出等

##### 法第八十八条

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数<sup>※1</sup>未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模<sup>※2</sup>以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの<sup>※3</sup>
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

※1、※2 **施行令第二十六条**（建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件）

法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

※3 **施行令第二十七条**（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為

## ■ 建築等の届出等

### 法第百八条第一項

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で、政令で定めるもの<sup>※4</sup>
  - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
  - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのであつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

#### ※4 施行令第三十五条（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

法第百八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有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
- 二 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

## ■休廃止の届出等

### 法第百八条の二第一項

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができる。