

湖西市立地適正化計画「届出制度」の手引き



1. 湖西市立地適正化計画と届出制度について

(1) 立地適正化計画の策定について

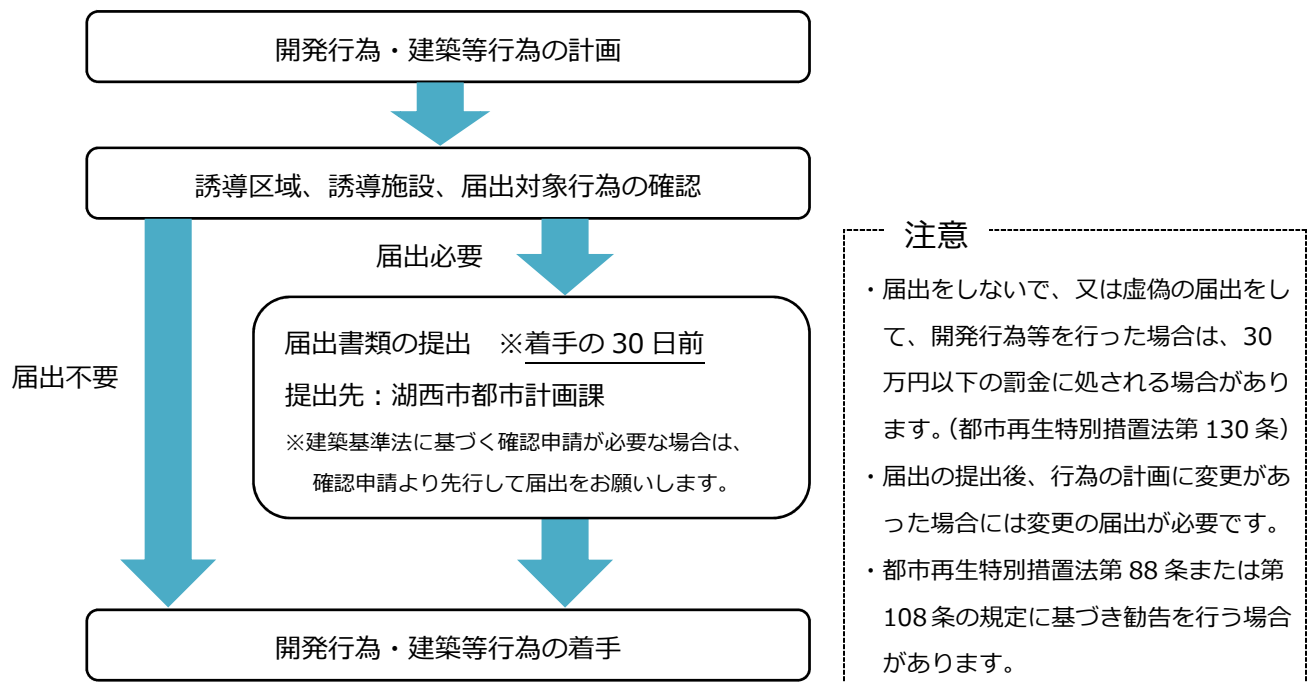
本市では、都市再生特別措置法に基づき「湖西市立地適正化計画」を策定し、令和3年4月1日に公表しました。本計画は、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を集約し、人口減少・少子高齢化社会に対応した、持続可能なコンパクトなまちづくりを目指すものです。

(2) 届出制度について

本計画に基づく届出制度は、誘導区域内外での住宅や誘導施設等の開発・建築等の動向を市が把握するための制度です。

本計画の公表日以降、誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに届出が義務付けられます。また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

《 行為着手までの流れ 》



2. 都市機能誘導区域外での開発・建築等行為

(1) 届出の目的

市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

(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目的の開発行為(土地の造成など)を行おうとする場合
- ・ **開発行為以外**：誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

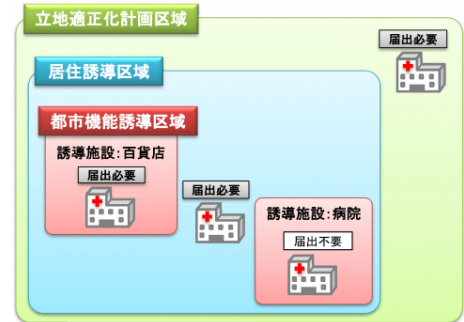
【届出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、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、誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築又は建築物を改築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については、届出を要しない軽易な行為となります。

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要となります。

※複合施設においては、誘導施設が含まれるものも対象となります。

※開発行為とは、都市計画法第 4 条に規定する開発行為（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**）



(3) 提出書類（1部提出）

| 行為の種類 | 添付書類 |
|--------------------|--|
| 開発行為の場合 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書（様式 1） ・ 位置図（縮尺：1/1,000 以上） ・ 区域求積図（縮尺：1/1,000 以上） ・ 土地利用計画図（縮尺：1/1,000 以上） ・ その他必要書類 |
| 建築等行為の場合 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書（様式 2） ・ 位置図（縮尺：1/1,000 以上） ・ 配置図（縮尺：1/1,000 以上） ・ 各階平面図及び 2 面以上の立面図（縮尺：1/300 以上） ・ その他必要書類 |
| 上記 2 つの届出内容を変更する場合 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 届出書（様式 3） ・ 上記のそれぞれの場合と同じ <p>※変更前及び変更後の内容が確認できるように表記してください。</p> <p>※変更に係る行為に着手する 30 日前までに提出してください。</p> |

(4) 都市機能誘導区域別の誘導施設

| 分類・施設 | | 根拠法などの定義 | 都市機能誘導区域 | |
|---------|-------------------|---|-----------------|-------|
| | | | 鷺津地区 市役所周辺地区 | 新所原地区 |
| 行政施設 | 市役所 | 地方自治法第4条第1項 | ● | — |
| | 行政サービス窓口 | 地方自治法第155条第1項 | ○ | ● |
| 医療施設 | 病院 | 医療法第1条の5第1項 | ● | — |
| 福祉施設 | 老人福祉センター | 老人福祉法第20条の7 | ○ | — |
| | 地域包括支援センター | 介護保険法第115条の4第1項 | ○ | ○ |
| | 障がい者支援施設 | 障害者総合支援法第5条第1項 | ○ | ○ |
| 子育て支援施設 | 子育て支援センター | 子育てについての相談、情報の提供その他の援助などを行う施設 | ○ | ○ |
| | 乳幼児一時預かり施設 | 厚生労働省による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って民間が整備・運営する施設 | ○ | ○ |
| 教育施設 | 小学校 | 学校教育法第1条 | ● | — |
| | 中学校 | | ● | — |
| 商業施設 | 商業施設※店舗面積1,500㎡以上 | 大規模小売店舗立地法第2条第2項 | ● | ● |
| 文化施設 | 図書館 | 図書館法第2条第1項 | ● | — |
| | 市民交流施設 | 文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設 | ○ | — |
| 金融機関 | 銀行 | 銀行法第2条第1項 | ● | ○ |
| | 信用金庫 | 信用金庫法 | ● | ● |

※○●：誘導施設とする施設

—：誘導施設に定めない施設

3. 都市機能誘導区機内における誘導施設の休廃止

(1) 届出の目的

市が都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止等の動きを把握するための制度です。

(2) 対象となる行為

- ・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

※誘導施設が含まれる建築物は全て対象となります。

(3) 提出書類（1部提出）

| 行為の種類 | 添付書類 |
|--------------|--|
| 誘導施設を休廃止する場合 | <ul style="list-style-type: none"> ・届出書（様式4） ・位置図（縮尺：1/1,000以上） ・建築物の用途及び面積がわかる書類等（登記簿謄本の写し等） |

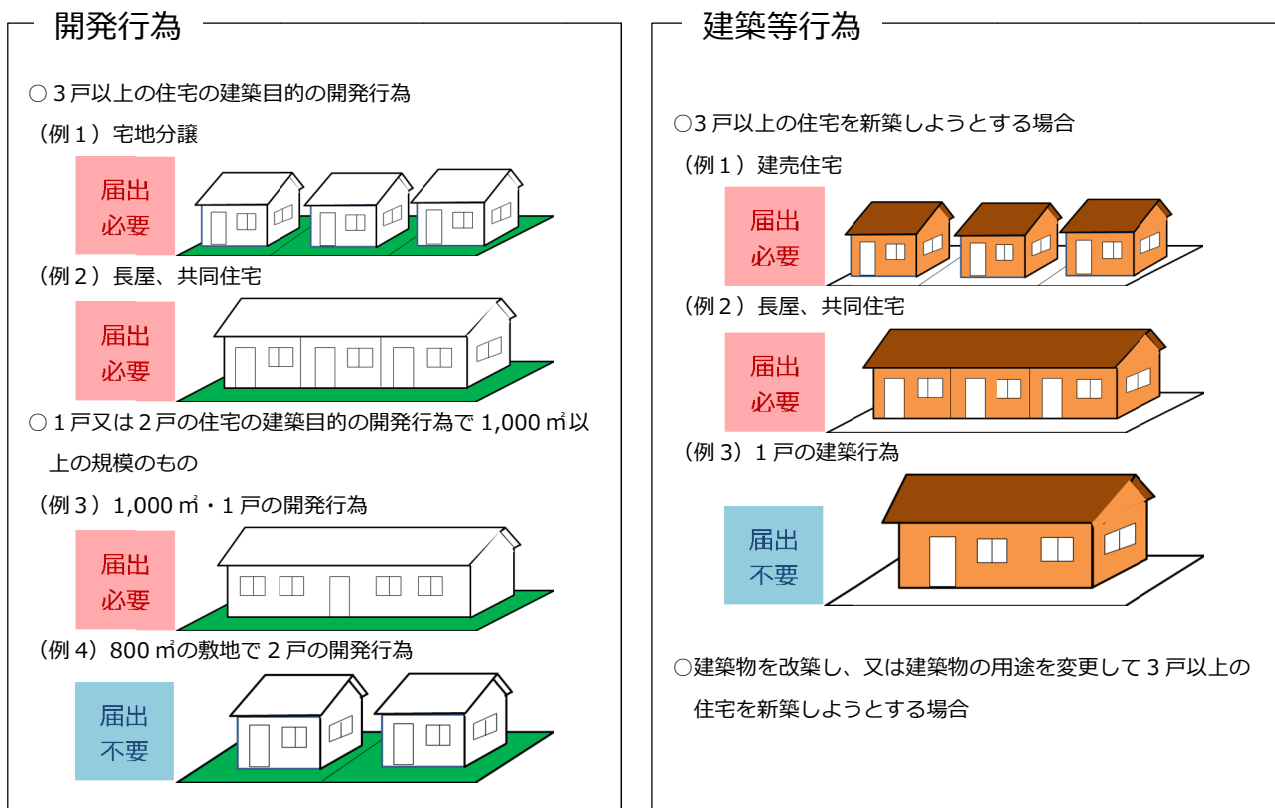
4. 居住誘導区域外での開発・建築行為

(1) 届出の目的

市が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の制度です。

(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 1,000 ㎡以上の規模のもの
- ・ **建築等行為** : ① 3 戸以上の住宅を新築する場合
② 建築物を改築し、又はその用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



※開発行為とは、都市計画法第 4 条に規定する開発行為（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**）

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要となります。

【届出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令第 27 条の規定により、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、住宅の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、届出を要しない軽易な行為となります。

(3) 提出書類（1部提出）

| 行為の種類 | 添付書類 |
|--------------------|---|
| 開発行為の場合 | <ul style="list-style-type: none">・届出書（様式 5）・位置図（縮尺：1/1,000 以上）・区域求積図（縮尺：1/1,000 以上）・土地利用計画図（縮尺：1/1,000 以上） |
| 建築等行為の場合 | <ul style="list-style-type: none">・届出書（様式 6）・位置図（縮尺：1/1,000 以上）・配置図（縮尺：1/1,000 以上）・各階平面図及び 2 面以上の立面図（縮尺：1/300 以上）・敷地面積求積図 |
| 上記 2 つの届出内容を変更する場合 | <ul style="list-style-type: none">・届出書（様式 7）・上記のそれぞれの場合と同じ <p>※変更前及び変更後の内容が確認できるように表記してください。</p> <p>※変更に係る行為に着手する 30 日前までに提出してください。</p> |

5. 届出に対する市の対応

届出書に不備がないことを確認し、届出を受理しますが、受理書等は発行しません。

控えが必要な場合は、受付印を押印した届出書の写しをお渡しします。

※届出内容どおりの建築等が行われると、誘導区域内に何らかの支障が生じると判断した場合には、調整等を行う場合があります。

6. 問い合わせ等

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の詳細については、ホームページで確認ができます。

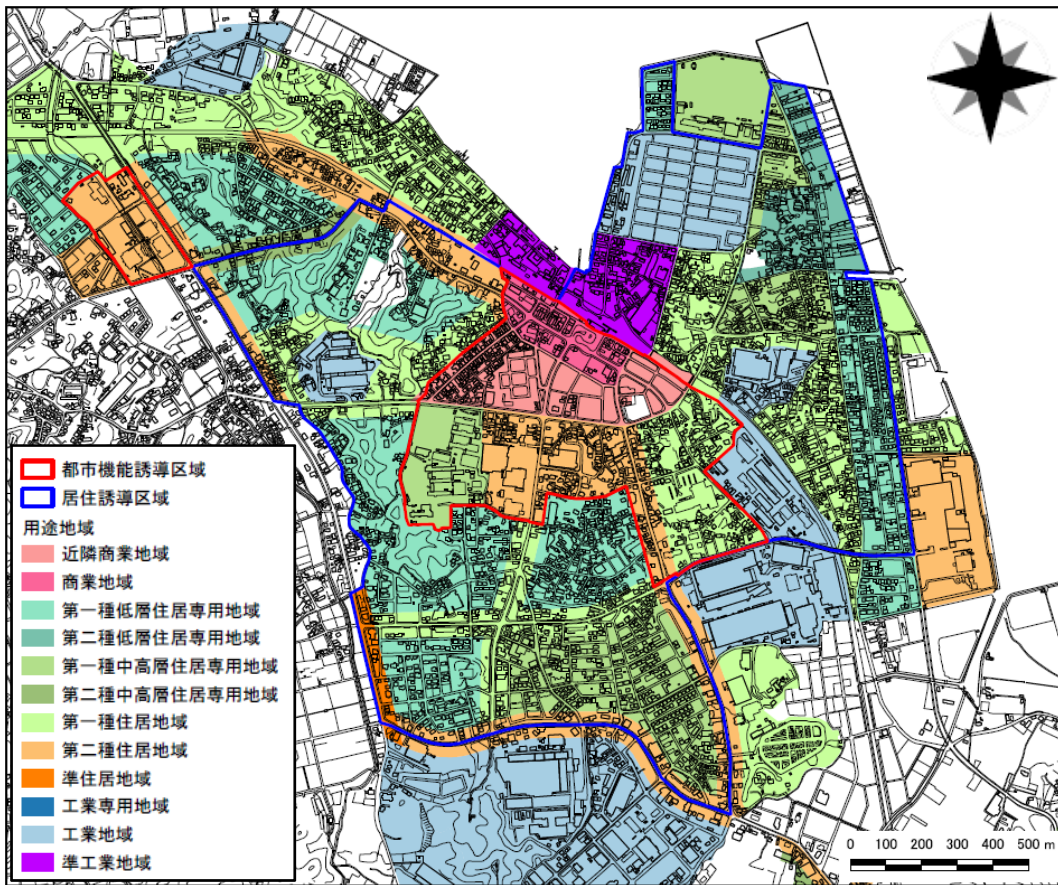
湖西市 都市整備部 都市計画課

電話：053-576-3117

FAX：053-576-1897

Email：toshikei@city.kosai.lg.jp

鷺津地区・市役所周辺地区



新所原地区

