

袋井市立地適正化計画「届出制度」の手引き

「袋井市立地適正化計画」策定に伴う届出制度について

平成30年9月に策定した本計画は、平成31年1月10日の公表により運用を開始します。

本計画は、人口減少・少子高齢者社会に対応したコンパクトなまちづくりを進めるため、概ね20年後を展望しながら市街地における人口密度や医療・福祉・商業施設などの生活サービス施設の維持を図ることで、市民の利便性や都市活力の維持・向上を目指すものです。

届出制度については、誘導区域内外での住宅や誘導施設等の開発・建築等の動きを把握するための制度です。

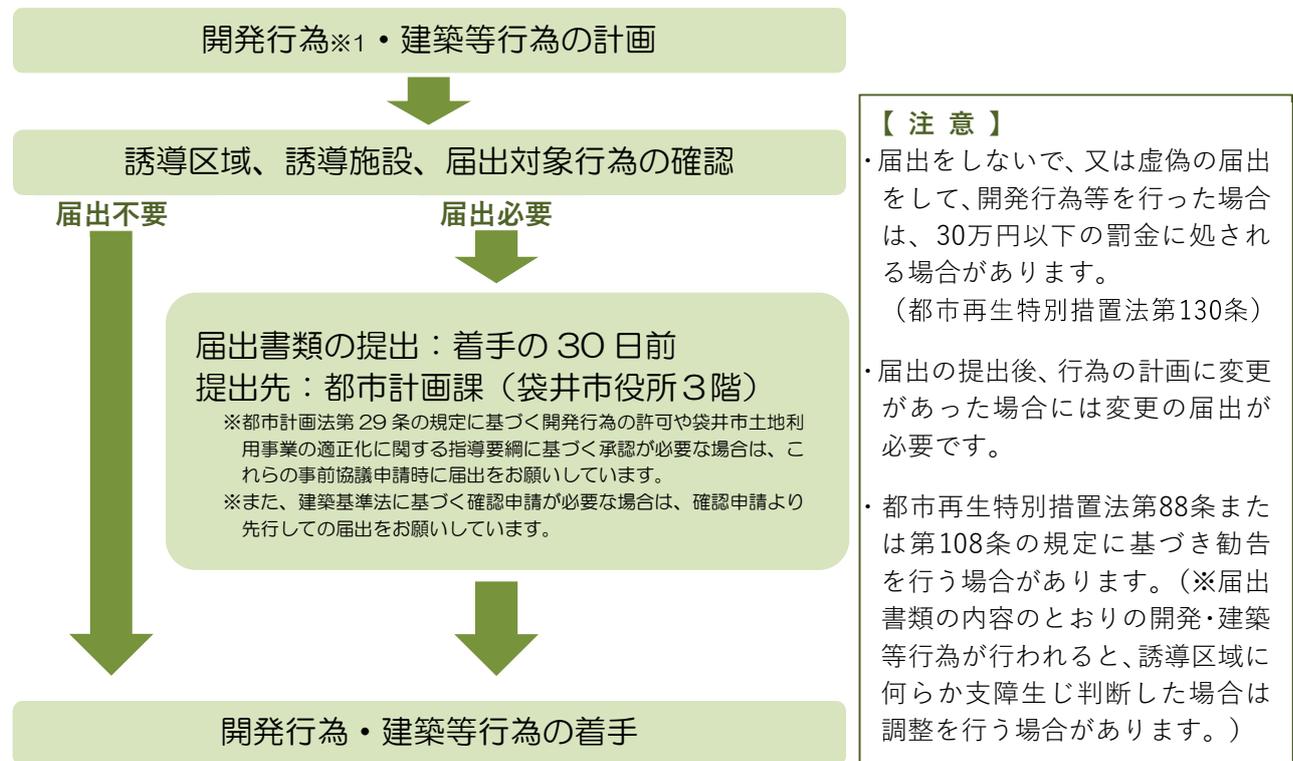


■ 1. 届出制度について

袋井市立地適正化計画の公表日（平成31年1月10日）以降、都市機能誘導区域外において誘導施設の建築目的の開発行為※1（土地の造成など）や建築等行為を行う場合、または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、行為の着手や施設の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。

また、居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為※1（土地の造成など）や建築等行為を行う場合は、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。

届出から行為着手までの流れ



※1「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項に定める「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」をいいます。「開発行為の許可」の要・不要にかかわらず届出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

■ 2. 都市機能誘導区域外での開発・建築等行為

※区域はP5~P9でご確認ください

●届出の目的

市が都市機能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。

●届出の対象となる行為

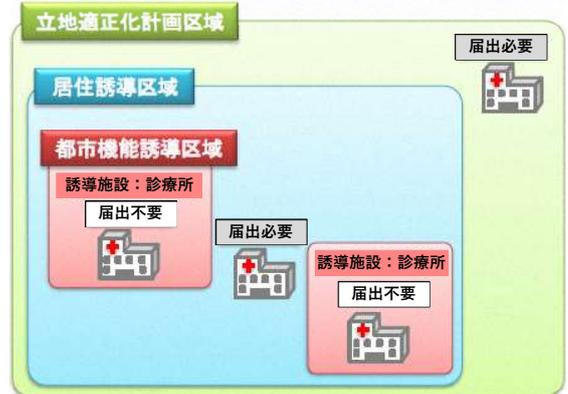
開発行為（土地の造成など）

：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

建築等行為

- ・ 誘導施設を有する建築物の新築する場合
- ・ 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

■参考例（例えば、診療所を建設する場合）



出典：国土交通省

【注意】

※「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項に定める「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」をいいます。「開発行為の許可」の要・不要にかかわらず届出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

※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。

【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新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。

●都市機能誘導区域別の誘導施設

| 都市機能 | 建物用途 | 定義 | 都市機能誘導区域 | | | |
|--------|-----------|--|----------|-----------|---------|--------|
| | | | 袋井市役所周辺 | J R 愛野駅周辺 | 上山梨地区周辺 | 浅羽支所周辺 |
| 行政施設 | 市役所 | 地方自治法第4条第1項に規定するもの | ● | | | |
| | 支所 | 地方自治法第155条第1項に規定するもの | | | | ● |
| 医療施設 | 診療所 | 医療法第1条の5第2項に規定する診療所のうち内科・外科のいずれかを診療科目としているもの | ● | ● | ● | ● |
| 福祉施設 | 高齢者福祉施設 | 介護保険法第8条第7項(通所介護)、第8項(通所リハビリテーション)及び第18項(小規模多機能型居宅介護)に規定するサービスを行う施設に該当するもの | ● | ● | ● | ● |
| 商業施設 | スーパーマーケット | 日常生活に必要な生鮮食品や日用品を販売する店舗（大規模小売店舗立地法第3条、同法施行令第2条に規定する基準面積1,000㎡以上） | ● | ● | ● | ● |
| 教育文化施設 | 図書館 | 図書館法第2条第1項に規定するもの | ● | | | ● |

●：誘導施設とするもの 空白：誘導施設に定めない都市機能

●提出書類（2部提出）

◆開発行為（土地の造成など）の場合

届出書：様式1

添付図書：①位置図（縮尺：1/10,000以上）

②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）、誘導施設や誘導施設以外の床面積がわかる建物求積図（必要な場合のみ）

◆建築等行為の場合

届出書：様式2

添付図書：①位置図（縮尺：1/10,000以上）

②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）、敷地求積図、誘導施設や誘導施設以外の床面積がわかる建物求積図（必要な場合のみ）

◆上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式3

添付図書：上記と同様（※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。）

■ 3. 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止 ※区域はP5～P9、誘導施設はP2でご確認ください。

●届出の目的

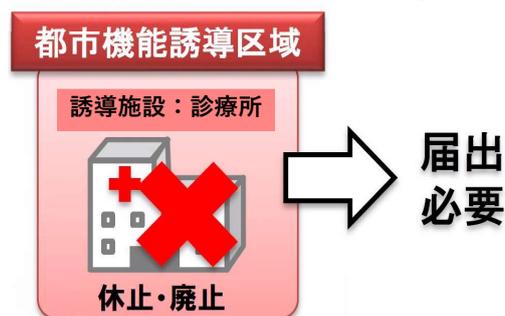
市が都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止等の動きを把握するため制度です。

●届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は、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。

■参考例（例えば、診療所を休廃止する場合）



●届出の提出書類（2部提出）

届出書：様式4

添付図書：①位置図（縮尺1/1,000以上）

②建築物の用途及び面積が分かる書類等

■ 4. 居住誘導区域外での住宅の開発・建築等行為

※区域はP5～P9でご確認ください

●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。

●届出の対象となる行為

開発行為（土地の造成など）

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的（敷地面積に関わらず対象となる。）とした土地の造成などの開発行為を行おうとする場合
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的で敷地面積が1,000㎡以上の土地の造成などの開発行為を行おうとする場合

建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅の新築する場合
- ・ 建築物を改築・用途変更して3戸以上の住宅とする場合

【注 意】

※「住宅」とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の居住の用に供する建築物です。

※「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項に定める「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」をいいます。「開発行為の許可」の要・不要にかかわらず届出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

※開発行為、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。

■参考例

開発行為(土地の造成など)

● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

届出 必要 (例1) 宅地分譲 (例2) 長屋、共同住宅



● 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

届出 必要 (例3) 1,300㎡の敷地で1戸の開発行為



届出 不要 (例4) 800㎡の敷地で2戸の開発行為



建築等行為

● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

届出 必要 (例1) 建売住宅 (例2) 長屋、共同住宅



届出 不要 (例3) 1戸の建築行為



● 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

【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と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。

●提出書類（2部提出）

◆開発行為（土地の造成など）の場合

届出書：様式5

添付図書：①位置図（縮尺：1/10,000以上）

②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

届出書：様式6

添付図書：①位置図（縮尺：1/10,000以上）

②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

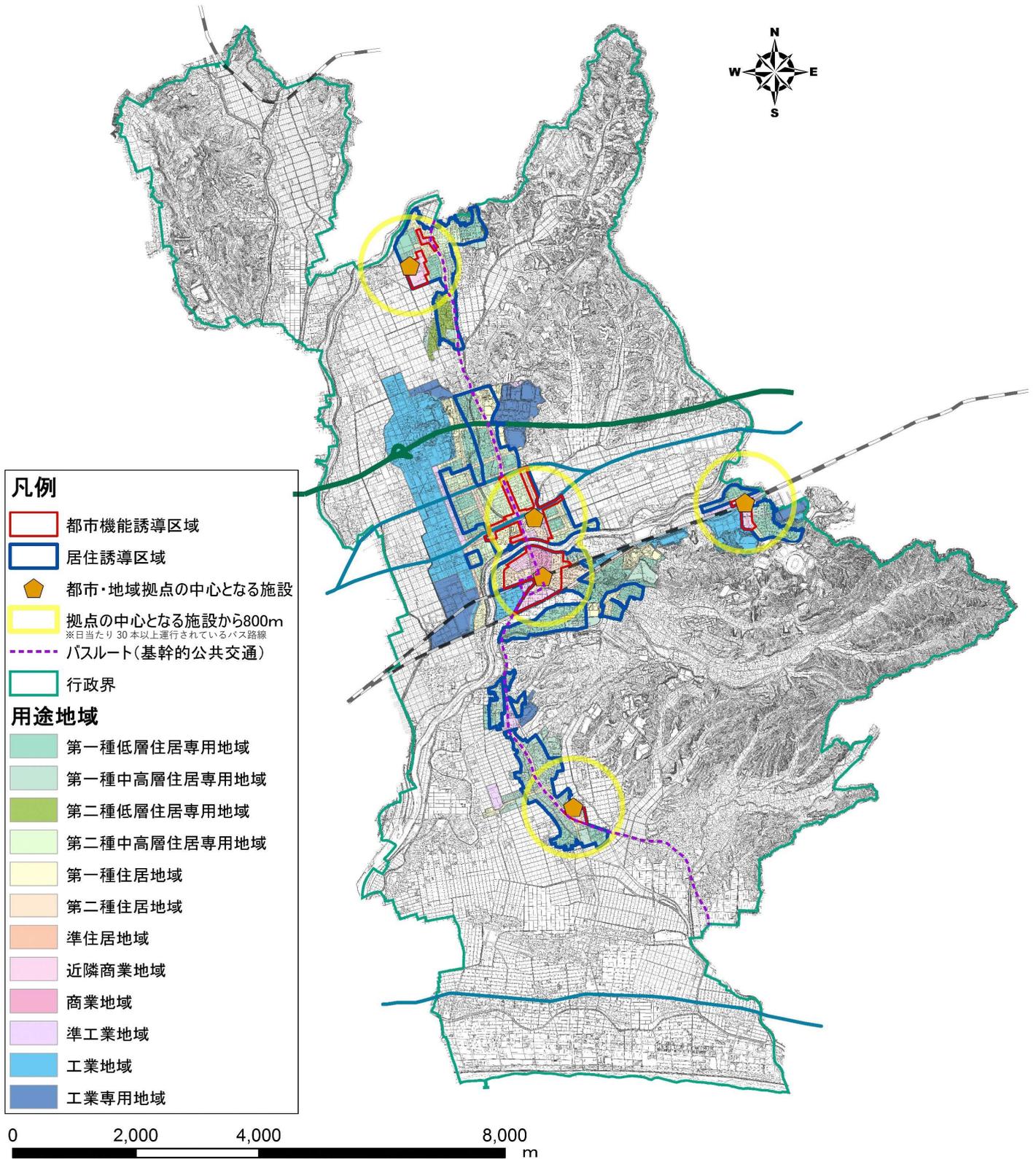
◆上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式7

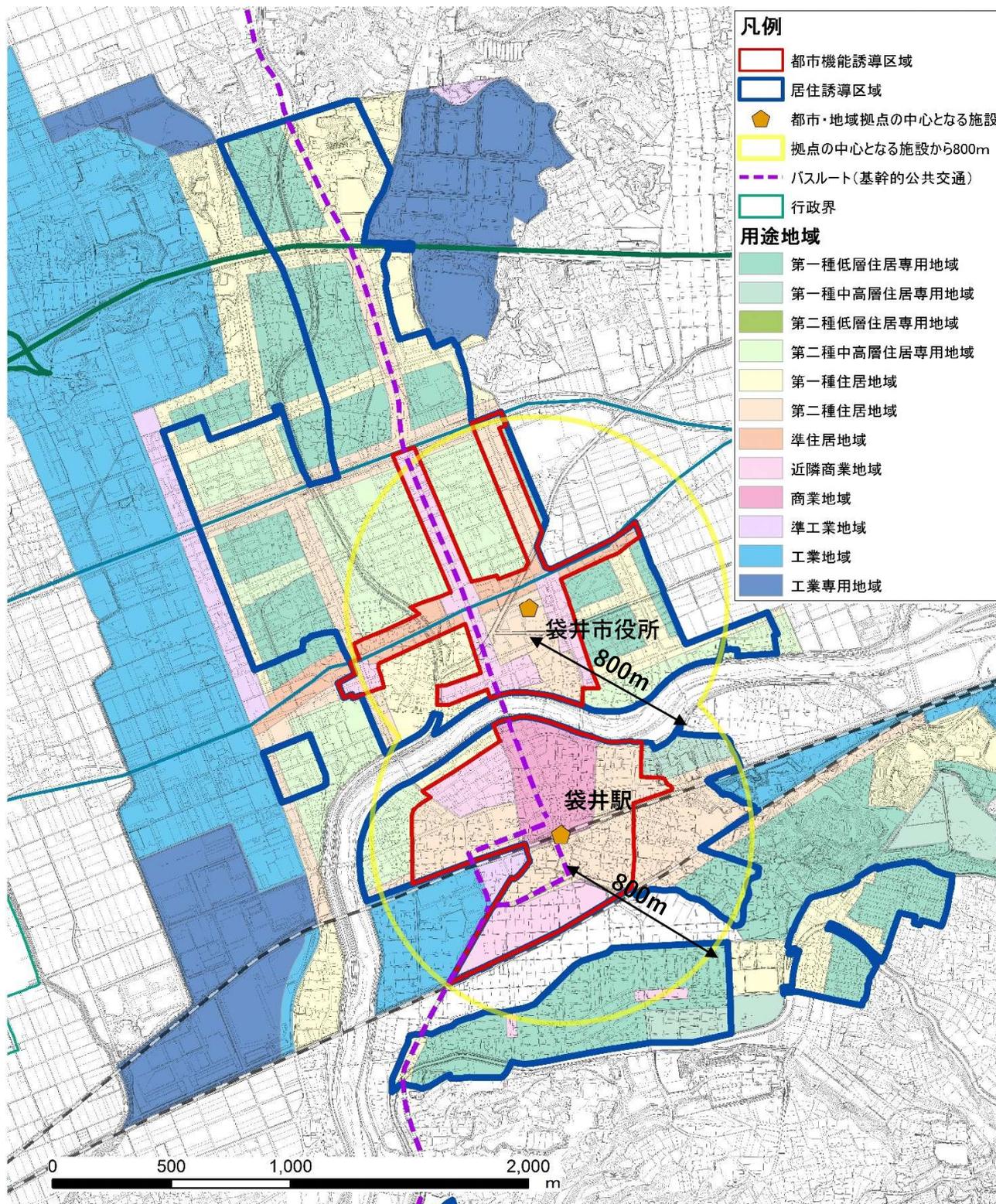
添付図書：上記と同様（※変更前及び変更後の内容が確認できるように表記してください。）

5. 都市機能誘導区域と居住誘導区域

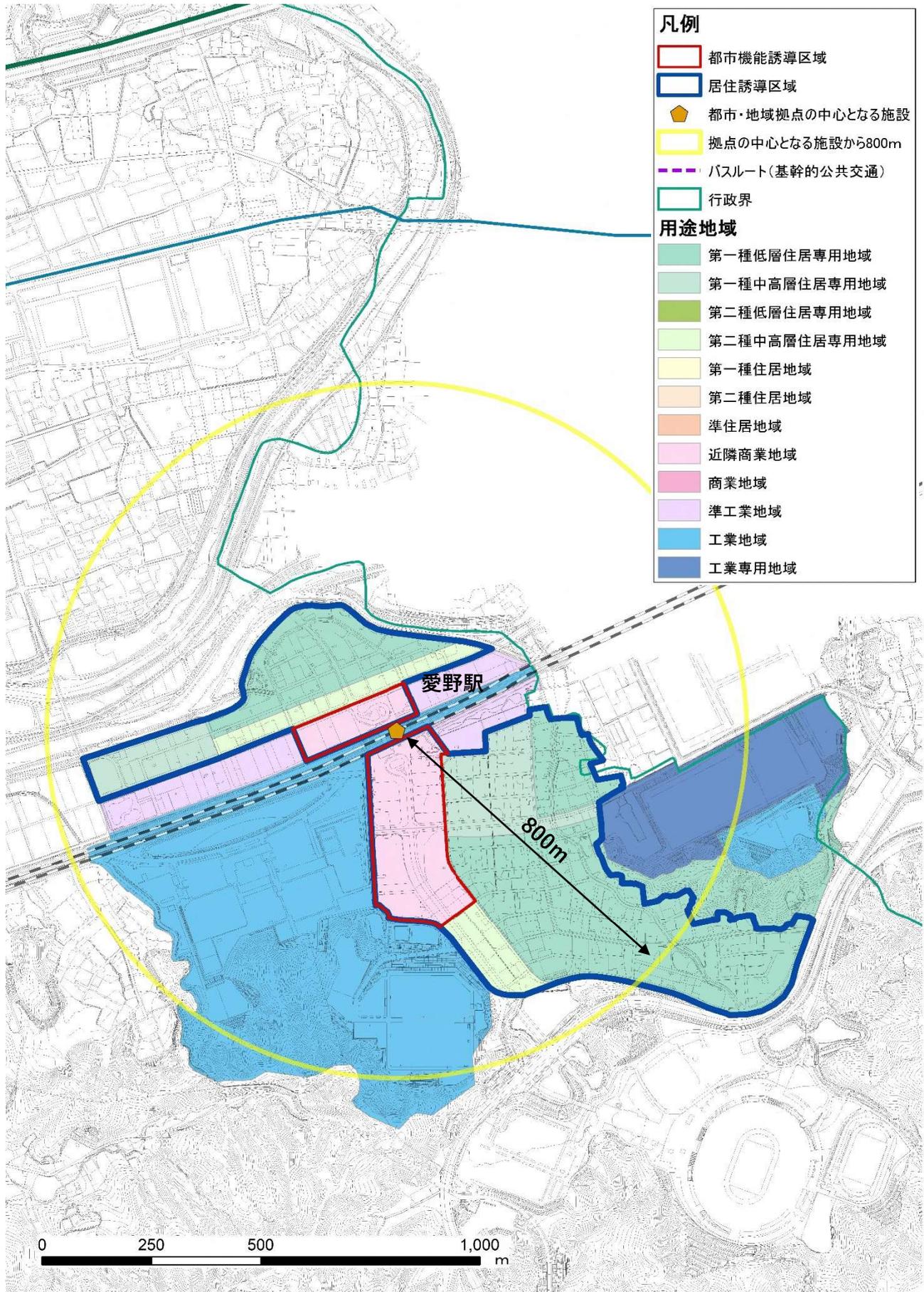
※誘導区域の詳細について、不明な点がございましたら都市計画課窓口にてご確認ください。



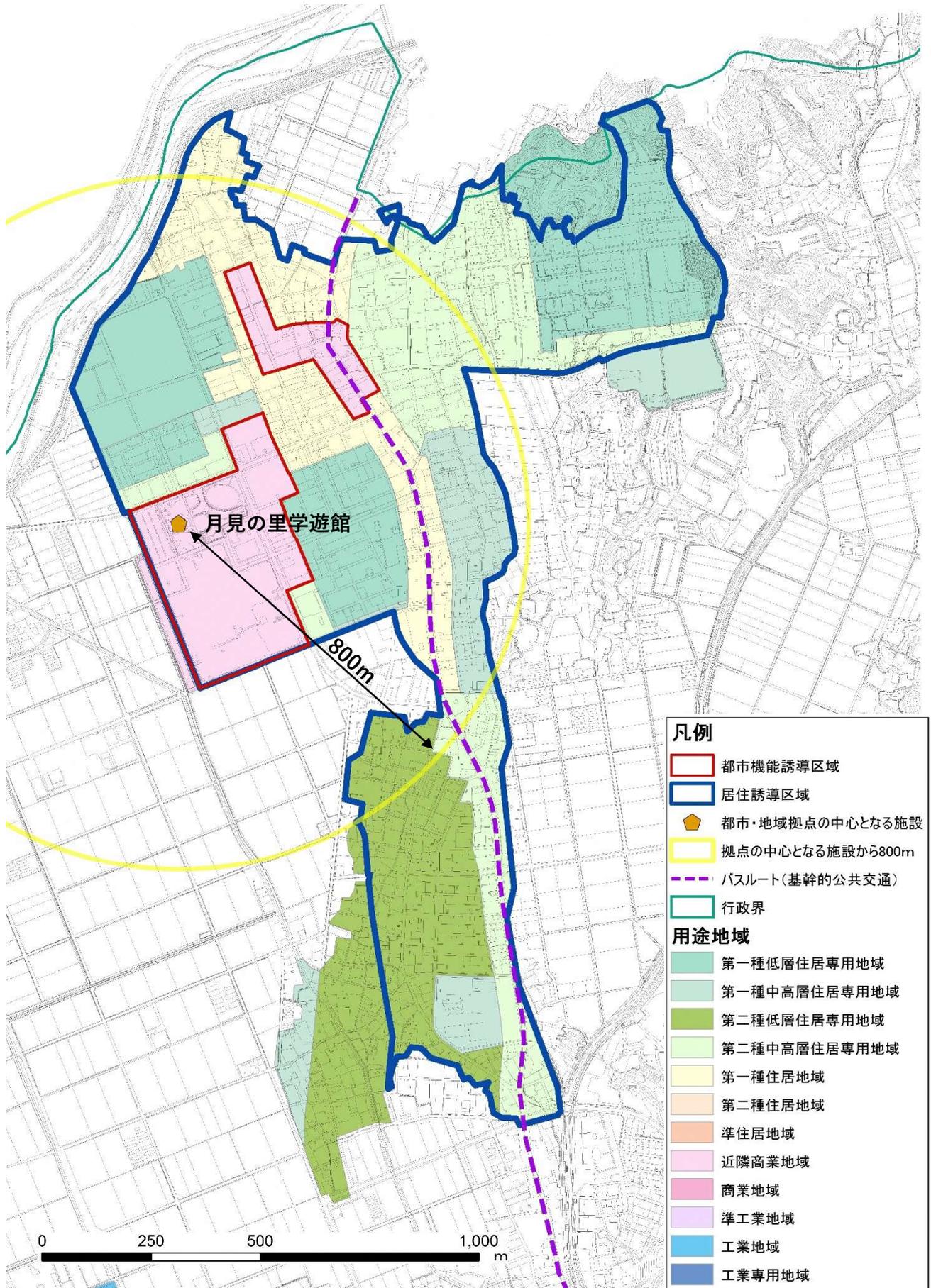
●JR 袋井駅及び袋井市役所周辺の居住誘導区域



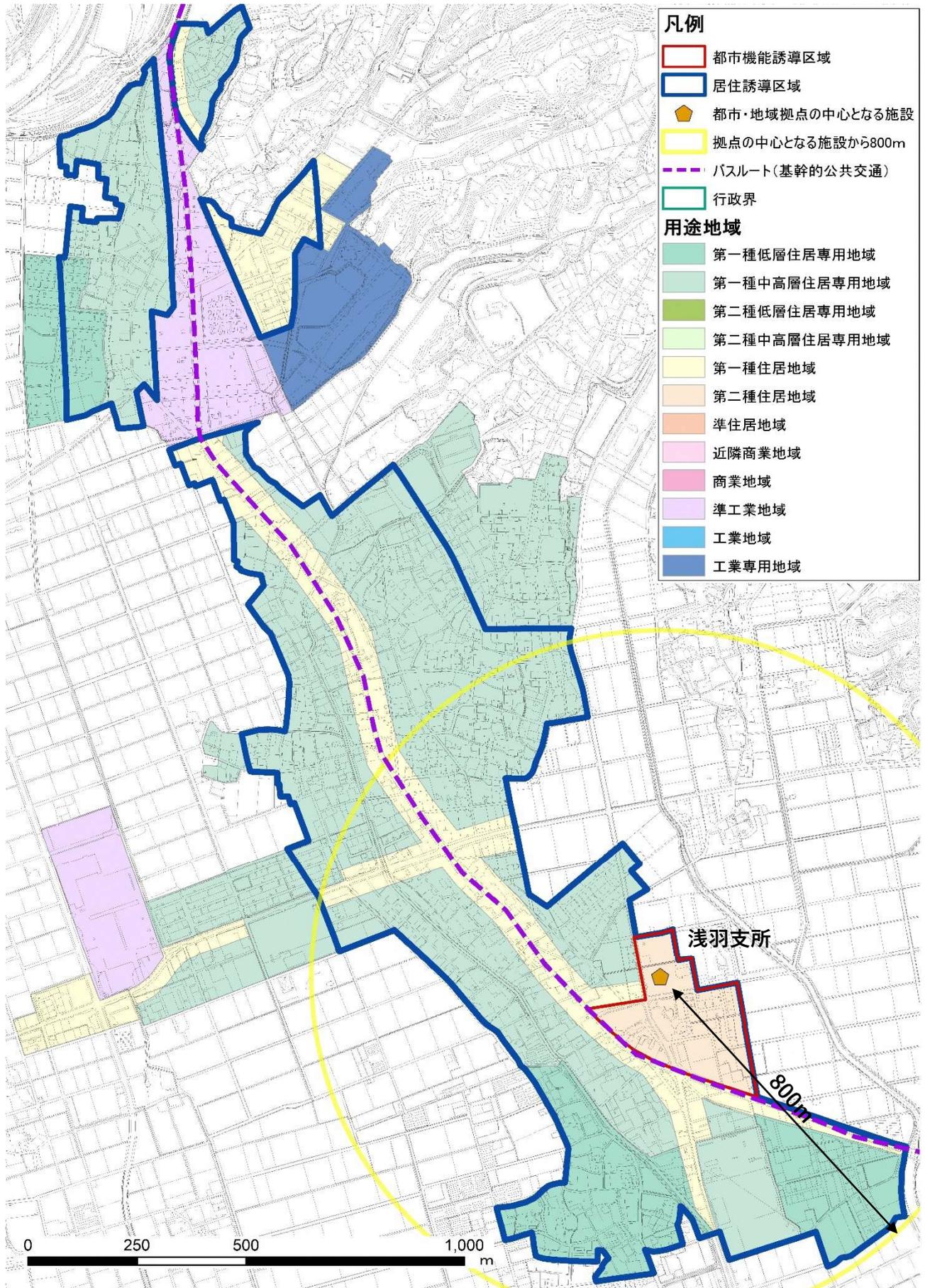
● JR 愛野駅周辺の居住誘導区域



●上山梨地区周辺の居住誘導区域



●浅羽支所周辺の居住誘導区域



■ 6. 届出制度Q&A

1. 届出制度の趣旨について

1-1 届出制度とは？

袋井市立地適正化計画に設定した居住誘導区域及び都市機能誘導区域の区域外で一定規模以上の開発行為（土地の造成など）や誘導施設の建築等行為などを行う場合は、届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条）

1-2 届出制度の目的は？

居住誘導区域外における住宅開発等の動向や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等の動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として活用するものです。

2. 届出対象となる行為について

2-1 開発行為とは？

都市計画法第 4 条 12 項に規定する開発行為（土地の造成など）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土地の区画形質の変更を指します。「開発行為の許可」の要・不要にかかわらず届出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

2-2 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅です。

2-3 「サービス付き高齢者住宅」や「社宅」についても届出の対象となりますか？

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」として届出の対象となります。

2-4 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合、届出の対象となりますか？

届出対象となる開発行為（土地の造成など）・建築等行為を行おうとする敷地の一部が誘導区域内にある場合は、届出が不要です。

2-5 既存の建物を改築又は用途変更し、「住宅」とした場合、届出が必要ですか？

改築や用途の変更をした後の建築物が 3 戸以上の住宅となれば届出の対象となります。

2-6 隣接する土地で 3 戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となりますか？

建築主が同一であれば届出の対象となります。

2-7 都市機能誘導区域内であれば、誘導施設の届出は不要となるのですか？

届出が不要となるのは、それぞれの都市機能誘導区域内において定めた誘導施設である場合に限りです。例えば、上山梨地区の都市機能誘導区域内で図書館を建築しようとする場合には届出が必要となります。（※図書館は、上山梨地区の都市機能誘導区域の誘導施設ではないため（P12 参照））

2-8 1 つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか？

誘導施設が 1 つの建築物に集約されている場合は、1 つの届出で結構です。

2-9 一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？

一部でも誘導施設を有する場合は、届出の対象となります。

2-10 開発行為（土地の造成など）時に届出を行った場合でも、建築行為時に届出は必要ですか？

開発行為（土地の造成など）、建築行為のそれぞれについて届出が必要となります。

2-11 仮設建築物でも届出の対象となりますか？

仮設建築物については届出の必要はありません。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。また、仮設のための開発行為（土地の造成など）についても同様です。（都市再生特別措置法施行令第 27 条及び第 35 条）

3. 届出の期日について

3-1 いつから着手する行為が対象ですか？

平成 31 年 1 月 10 日から計画の運用を開始しますので、それ以降に着手する場合は届出の対象となります。

3-2 着手とはどのような行為を指しますか？

建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎工事（杭工事がある場合はその時）、開発行為（土地の造成など）については造成工事（切土・盛土）となります。なお、以下の行為は着手に該当しません。

- ・既存建築物の撤去
- ・地盤調査の掘削、ボーリング調査
- ・地鎮祭
- ・現場の仮囲い
- ・現場事務所の建設
- ・資材の搬入など

3-3 平成 31 年 1 月 10 日に工事に着手する予定ですが、届出は必要ですか？

必要です。届出制度運用開始日（平成 31 年 1 月 10 日）以降に着手する開発行為（土地の造成など）、建築等行為、用途の変更は、届出の対象となります。

3-4 平成 31 年 1 月 10 日に工事着手する場合は、平成 31 年 1 月 10 日に届出をすればよいですか？

原則 30 日前までの届出が必要となります。そのため、平成 31 年 1 月 10 日から平成 31 年 2 月 8 日までに工事着手する場合は、その 30 日前まで、すなわち制度開始日（平成 31 年 1 月 10 日）より前の届出が必要となります。提出時期等について、お早めに都市計画課にご相談ください。

3-5 開発許可申請や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？

法的な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行為の許可申請や建築確認申請に先立ち届出をお願いします。

3-6 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

届出をしない者又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法第 130 条第 1 項の規定に基づき、30 万円以下の罰金に処する場合があります。

4. その他全般について

4-1 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？

本計画は概ね 5 年毎に定期的な見直しを予定しています。これに伴い届出の対象も変わることが考えられます。

4-2 この届出により、計画の変更を求められることがありますか？

あくまで届出制度あり、必要な記載事項や添付書類等が揃っていれば原則として計画の変更等を求めるものではありません。ただし、法の定めには「届出に係る行為が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（中略）必要な勧告をすることができる。」とされており、

必要な勧告をする場合があります。(都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条)

4-3 どのような計画(行為)の時に勧告を行いますか。

法の定めには「届出に係る行為が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(中略)必要な勧告をすることができる。」とあります。※国においては、勧告基準を定めていません。

本市では、例えば、都市機能誘導区域^外及び居住誘導区域^外の開発・建築等行為で、公共施設(道路、水道など)の維持管理費において行政経営に著しく影響を与える場合には、勧告する可能性があると考えています。

また、居住誘導区域^外の開発・建築等行為においては、防災の観点から袋井市洪水ハザードマップで示す洪水浸水域で「浸水深さが 2m 以上の区域内での平屋建ての住宅の建設」、「浸水深さが 4m 以上の区域内での 2 階建ての住宅の建設」などが行われる場合には勧告する可能性があると考えています。

※現在、袋井市洪水ハザードマップの見直しを行っており、2019 年(平成 31 年)4 月に改訂する予定です。これに併せ、本 Q&A につきましても変更する予定です。

4-4 勧告までの流れはどのようになりますか。

届出がされ、届出に係る行為が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、開発行為等の規模を縮小や誘導区域内において行為を行っていただくよう届出者に対し調整を行います。調整の結果、不調となった場合には都市再生特別措置法に基づき勧告を行うこととなります。

【お問い合わせ先】

袋井市 都市建設部 都市計画課 まちづくり計画室
〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目 1 番地の 1
TEL: 0538-44-3122 (直通)
TEL: 0538-43-2111 (代表)
FAX: 0538-44-3145