

三木市立地適正化計画 届出の手引き

1 立地適正化計画の届出制度

1—1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として、都市再生特別措置法第 81 条に規定されている都市計画の制度です。

人口減少・少子高齢化が進む中、高齢者でも出歩きやすく健康で快適な生活を確保し、子育て世代等の若年層にも魅力的なまちにすること、また経済面・財政面で持続可能な都市運営を可能にすること、環境に配慮したまちを実現すること、災害に強いまちづくりの推進等が求められます。

そのためには、都市全体の構造を見直し、居住や医療・商業施設等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が徒歩や拠点間を結ぶ公共交通により、生活サービスにアクセスできるまちづくりの推進が不可欠です。

都市機能の維持・確保や居住の誘導は、短期間で実現するものではなく、計画的に進めていくべきものであり、また、居住の誘導等を推進する際には、市の中心部のみに誘導しようとするものではなく、市のなりたちや市街地形成の歴史的背景等も踏まえ、誘導することが重要です。

なお、全ての者が居住誘導区域に移り住むことを目的とするものではありません。

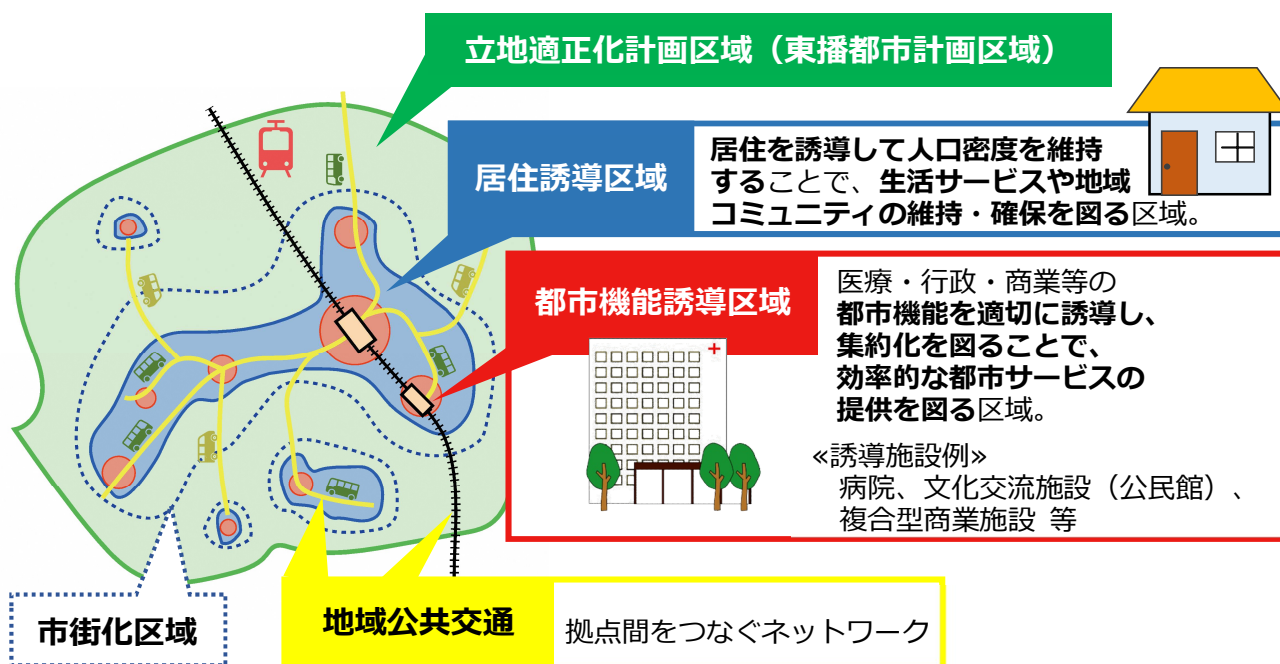


図 立地適正化計画のイメージ

1—2．届出制度

本計画の公表に伴い、下記の行為を行おうとする場合は、都市再生特別措置法に基づき、届出対象行為に**着手する30日前までに市長への届出が必要**となります。この手引きを参考に、手続きを行って下さい。

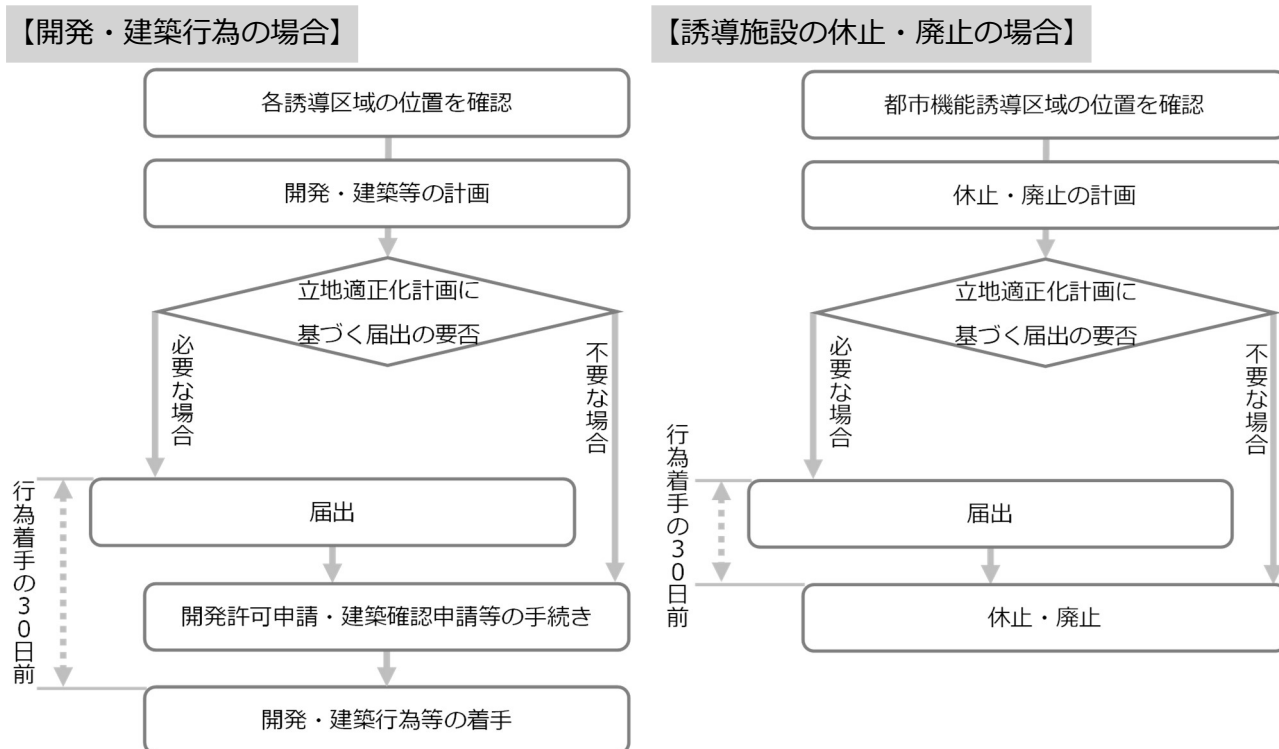
- ① 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為、建築等行為 ⇒P5 へ
- ② 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止または廃止 ⇒P5 へ
- ③ 居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発行為、建築等行為 ⇒P6 へ

上記の行為が住宅や誘導施設の誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて勧告を行う場合があります。

1—3．届出の流れ

開発許可申請・建築確認申請又は施設の休止・廃止手続までに、三木市立地適正化計画に基づく各誘導区域の位置を確認し、届出が必要となるか確認してください。

届出が必要となる場合は、行為に着手する日から 30 日前までに届出手続を行ってください。
(届出内容を変更する場合も変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。)



2 都市機能誘導区域に関する届出

2—1. 都市機能誘導区域

各都市機能誘導区域の位置及び名称は次のとおりです。(詳細な都市機能誘導区域図は別紙を参照)

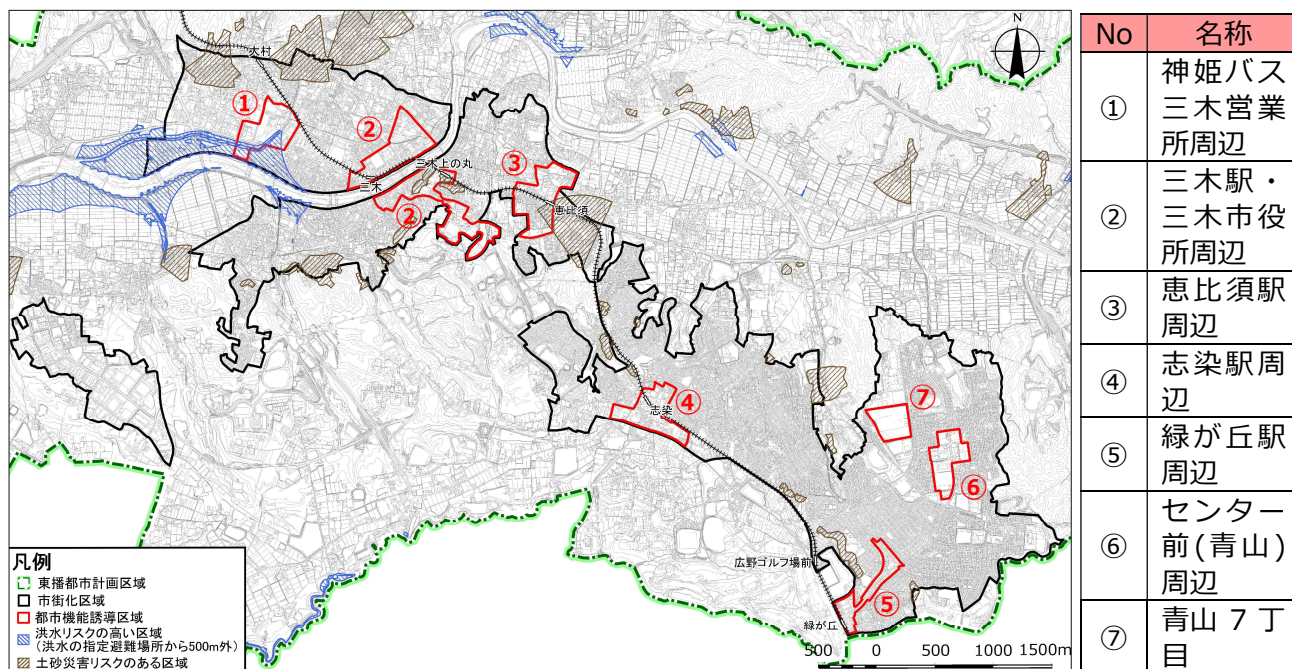


図 各都市機能誘導区域の位置及び名称

2—2. 誘導施設と届出が必要となる対象行為について

届出が必要となる誘導施設と都市機能誘導区域との関係は下表のとおりです。

区域ごとに届出対象行為が異なりますので、ご注意ください。

表 届出対象となる誘導施設と都市機能誘導区域の関係

分類	施設	定義	都市機能誘導区域							都市機能誘導区域外
			① 神姫バス 三木営業所 周辺	② 三木駅・三 木市役所周 辺	③ 恵比須駅周 辺	④ 志染駅周 辺	⑤ 緑が丘周 辺	⑥ センター前 (青山)周 辺	⑦ 青山7丁目	
大規模 集客施設	複合型 商業施設	物品販売業務を営む店舗や、飲食店、映画館、劇場、観覧場に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が 6,000 m ² を超えるもの	◇	◇	●	◇	●	●	●	●
商業施設	総合スーパー	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める 1,000 m ² 以上～6,000 m ² の大規模小売店舗で、主に生鮮食品を扱う施設	●	◇	◇	◇	◇	◇	●	●
医療施設	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院	●	◇	◇	◇	◇	●	●	●
子育て 支援施設	児童 センター	児童福祉法第 40 条に規定する児童厚生施設	●	◇	●	●	●	●	●	●
文化交 流施設	文化会館	市民の福祉の増進を図り、文化の向上に寄与するため市が設置する施設	●	◇	●	●	●	●	●	●
	公民館等	地域活性化の拠点として、コミュニティ活動を支える施設のうち地域住民が利用できる集会機能を備える施設	●	◇	●	●	●	◇	◇	●
	資料館等	博物館法第 2 条及びこれに準ずる施設	●	◇	●	●	●	●	●	●
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に定める施設	●	◇	●	●	●	◇	●	●
行政施設	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に定める施設	●	◇	●	●	●	●	●	●

●：開発・建築等行為をする際に届出が必要 ◇：休止・廃止する際に届出が必要

届出が必要となる対象行為は以下のとおりです。

都市機能誘導区域外 で届出が必要となる 建築行為・開発行為 (都市再生特別措置法 第108条第1項)	○開発行為	・誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合
	○建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築して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
都市機能誘導区域内 で届出が必要となる 建築行為・開発行為 (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の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	

2-3. 届出の書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。

表 届出の書類一覧

対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為	様式第1	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)
建築行為	様式第2	①位置図【縮尺：1/2,500以上】 ②配置図(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】 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
変更	様式第3	(変更内容を示す上記と同様の図書)
休止・廃止	様式第4	—

3—3. 届出書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。

表 届出の書類一覧

対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為	様式第 5	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）
建築行為	様式第 6	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
変更	様式第 7	（変更内容を示す上記と同様の図書）

4 届出に関するQ & A

Q:届出制度の目的は何ですか。

A: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内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し、居住や都市機能誘導施設を緩やかに誘導していくための制度です。

Q:届出制度の対象となる区域はどこですか。

A:届出制度の対象となる区域は、三木市立地適正化計画の区域（＝三木市の東播都市計画区域）です。本計画の区域外では、届出制度の対象となりません。

Q:開発行為とは何ですか。

A:都市計画法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土地の区画形質の変更のことです。

Q:開発行為について届出を行った後、同一箇所で行う建築行為についても届出が必要ですか。

A:開発行為と建築行為は別の届出となりますので、それぞれの様式で別に届出が必要です。なお、開発行為の着手前に開発行為と建築行為の本制度における届出を合わせて行うことは可能です。

Q:開発許可申請や建築確認申請と本届出に提出の前後関係はありますか。

A: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、開発許可申請や建築確認申請等に先立ち相談、届出をお願いします。

Q:着手とは何を指しますか。

A:開発行為については造成工事（切土・盛土）、建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）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
- ・現場の整地（粗造成） ・現場の仮囲い ・現場事務所の建設 ・資材の搬入 等

Q:敷地が居住誘導区域内と居住誘導区域外の両方にかかる場合の居住誘導区域に関する届出は必要ですか。

A:敷地が一部でも居住誘導区域を含む場合は、届出は不要です。ただし、土砂災害警戒区域等、居住誘導区域の設定にあたり防災上の観点から除外する区域を一部でも含む場合は、居住誘導区域外として取り扱いますので、届出が必要になります。

Q:敷地が都市機能誘導区域内と都市機能誘導区域外の両方にかかる場合はどのように考えますか。

A:敷地が一部でも都市機能誘導区域を含む場合は、都市機能誘導区域内とみなします。ただし、土砂災害のリスクがある区域を一部でも含む場合は、都市機能誘導区域外とみなします。

Q:届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。

A:「住宅」とは、一戸建て住宅、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参考にしてください。

Q:3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となるか。

A:申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。なお、2戸の長屋と1戸の戸建て住宅を建設する場合なども、届出対象となる場合があります。

- ・土地が直接、接している場合
- ・道路等の公共施設や排水路等を挟んでいるが、お互いの区域を自由に往来できる場合
- ・独立した宅地としての利用が困難な状態で残された土地を挟んでいる場合

Q:仮設建築物でも届出の対象となりますか。

A:届出の対象となりません。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。仮設のための開発行為についても同様です。

Q:誘導施設とは何ですか。

A:誘導施設は、誰もが安心して快適な暮らしができるように都市機能誘導区域内において維持・確保すべき施設として設定しています。

Q:1つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出は施設ごとに必要ですか。

A:誘導施設が1つの建築物に集約されている場合、届出は1つで構いません。ただし、建築物の用途の欄に届出対象となる「全ての誘導施設名」をご記入ください。

Q:一部に誘導施設を含む複合施設は対象となりますか。

A:一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q:誘導施設の設定のない施設について届出は必要ですか。

A:誘導施設の設定となっていない場合は、必要ありません。

Q:届出に係る事項に変更が生じた場合は、どのようにすればよいですか。

A: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。

Q:届出書の地目、面積とは何に基づいて記入すればよいですか。

A:地目については登記簿、面積については実測に基づき記入してください。

Q:届出をしなかった場合、罰則等がありますか。

A: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。(ただし、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に伴う届出の場合は除きます。) また、届出義務を知らないで、宅地又は建物を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が「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。

Q:届出後、建築計画の修正等が求められることはありますか。

A:立地適正化計画に基づく届出制度ですので、原則として建築計画の修正等を求めるものではありません。ただし、誘導区域外での開発行為または建築行為が、誘導区域内の誘導施設または住宅等の立地誘導を図る上で、支障があると認められる場合は届出者に対し、勧告等の必要な措置を行うことがあります。(都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条)

Q:今後、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設が変更になることはありますか。

A:計画は必要に応じて見直しを行う予定です。そのため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の変更等に伴い、届出の対象区域も変更される場合があります。また、誘導施設についても変更となる場合があります。変更がある場合には、その都度、三木市都市政策課ホームページや広報を通じて情報を提供いたします。