

射水市立地適正化計画

届出の手引き

〈目次〉

1. 立地適正化計画と届出制度について.....	1
2. 都市機能の誘導に関する届出について.....	4
3. 居住の誘導に関する届出について.....	7
4. 届出の対象となる区域.....	9
5. 届出様式.....	10

〈問い合わせ・提出窓口〉

■所在地：〒939-0292 射水市小島 703 番地

■電話番号：0766-51-6680 FAX：0766-51-6693 ■E メールアドレス：toshi@city.imizu.lg.jp

令和5年2月

射水市

1. 立地適正化計画と届出制度について

(1) 立地適正化計画の概要（都市再生特別措置法（以下法）第 81 条）

立地適正化計画とは、人口減少・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推進するため、居住機能や公共公益（行政・文化交流）、医療、福祉、子育て、商業などの都市機能増進施設の立地を、適切に誘導するための方策等を示す計画です。

本市においても、これまで以上に少子高齢化社会に対応した、安全・安心のまちづくりを行う必要があるという認識から、「射水市都市計画マスタープラン」が掲げる『多核連携型のまちづくりの推進』の実現に向けて、安全性や暮らしやすさが確保される生活環境を整え、行政サービスの提供や財政面においても「持続可能なまちづくり」を目指し、『射水市立地適正化計画』を策定しました。

(2) 届出が必要な行為の概要（法第 88 条、108 条、108 条の 2）

都市機能の立地や住宅開発の動向を把握するとともに、誘導区域に都市機能や居住を緩やかに誘導するため、公表日以降に一定の条件に該当する開発・建築等行為を行う場合、行為の着手の 30 日前までに市への届出が必要です。

◆都市機能の誘導に関すること（p.4～6）

- ア. 都市機能誘導区域外における「誘導施設」の開発・建築等行為（法 108 条）
- イ. 都市機能誘導区域内で「誘導施設」を休止・廃止する場合（法 108 条の 2）

◆居住の誘導に関すること（p.7～9）

- ウ. 居住誘導区域外における「一定規模の住宅等」の開発・建築等行為（法 88 条）

※都市計画区域外における上記行為の届出は不要です。

なお、都市計画法第 29 条に基づく開発許可に基づく事前協議は別途必要です。

(3) 届出に対する市の対応・罰則について

市は届出者に対し立地適正化計画の趣旨、都市機能や居住誘導のための施策に関する情報提供等を行います。

当該届出に係る行為が誘導施設の立地や居住の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、必要な勧告をする場合があります。(法第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項)

届出を行わずに、又は虚偽の届出をして、開発行為・建築等行為をした場合は、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。(法第 130 条)

(4) 宅建業法における重要事項説明

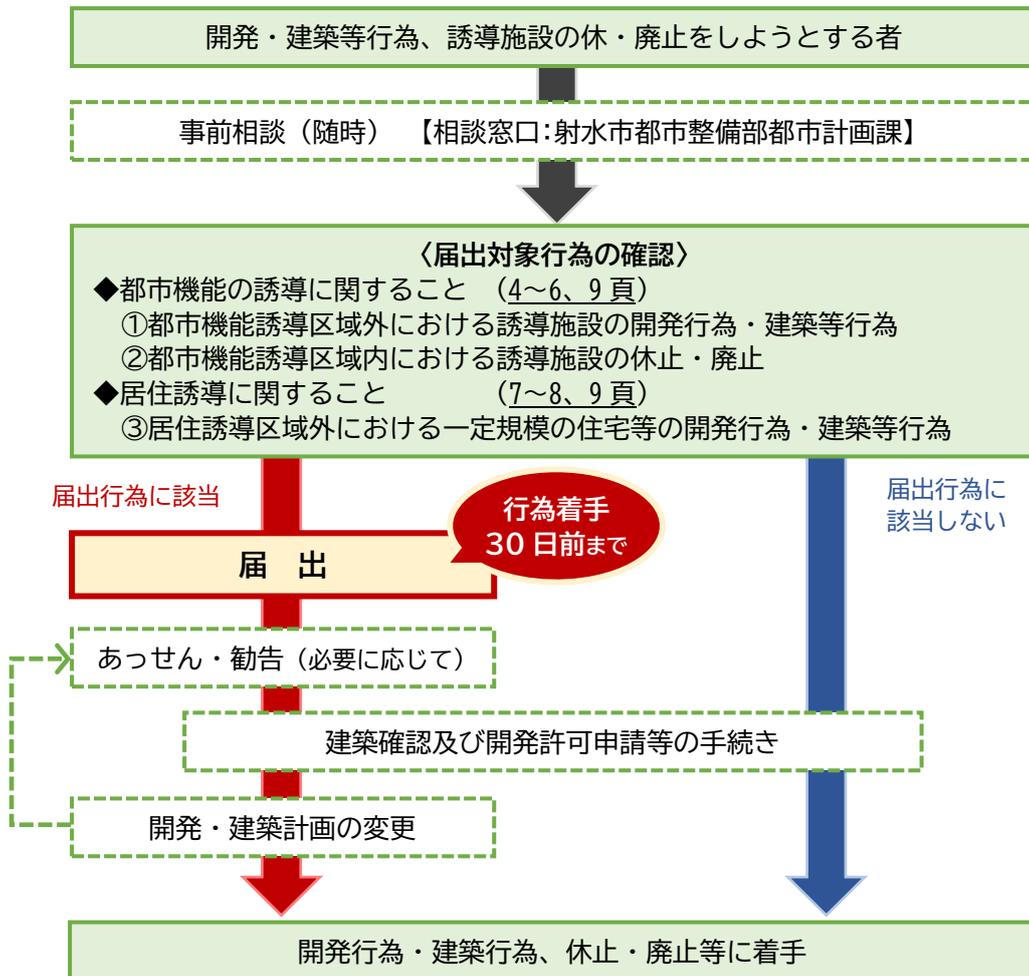
宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。(宅地建物取引業法第 35 条)

〔立地適正化計画で定める都市機能誘導区域外と居住誘導区域外における行為着手の 30 日前届出に関する規定についての説明。〕

(5) 届出を要しない行為

都市機能誘導区域	居住誘導区域
◇法第 108 条第 1 項第 1 号～第 4 号 ◇同法施行令第 42 条、第 43 条	◇法第 88 条第 1 項第 1 号～第 4 号 ◇同法施行令第 34 条、第 35 条
①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 ②誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築 ③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 ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ⑤都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為。	①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 ②上記①の住宅等の新築 ③建築物を改築し、又はその用途を変更して上記①の住宅等とする行為 ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ⑤都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為
●開発・建築等行為について、敷地の一部でも都市機能誘導区域内であれば届出は不要です。 ●一部に誘導施設を含む複合施設の開発・建築等も届出の対象となります。 ●誘導施設の休止・廃止については、敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合も届出が必要です。	●開発・建築等行為について、敷地の一部でも居住誘導区域内であれば届出は不要です。

(6) 届出のフロー



2. 都市機能の誘導に関する届出について

(1) 届出の対象行為 (法第 108 条、108 条の 2)

以下の行為の着手の 30 日前までに市へ届出が必要です。

① 都市機能誘導区域外 (都市計画区域外は除く) で届出が必要となる行為 (法第 108 条第 1 項)

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

② 都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為 (法第 108 条の 2 第 1 項)

休止・廃止

- ◆ 誘導施設を休止または廃止する場合

[都市機能誘導に関する届出のイメージ]

	誘導施設		
	開発行為	建築等行為	休止・廃止
都市機能誘導区域	届出不要	届出不要	届出必要
居住誘導区域	届出必要	届出必要	届出不要
都市計画区域	届出必要	届出必要	届出不要

(2) 届出の対象となる施設（誘導施設）

届出の対象となる施設（誘導施設）は、以下のとおりです。

都市機能	誘導施設	法的根拠、定義等
福祉	○地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 45 に定める施設
	○デイサービスセンター (通所介護事務所)	・老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に定める施設 ・介護保険法
	○サービス付き高齢者向け住宅	・高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法） 第 5 条に定める施設
子育て支援	○子育て支援センター	・児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める施設
	○児童館	・児童福祉法第 40 条に定める施設
医療	○病院	・医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める施設（20 床以上）
	○診療所	・医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める施設（0～19 床）
教育・文化	○図書館	・図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館
	○文化会館	・市民の福祉の増進、文化芸術の振興、交流の促進等を図るための施設
	○公民館等 (基幹的な公民館)	・社会教育法第 20 条に定める施設

(3) 添付書類

届出には、以下の書類・図面を各1部ご提出ください。

届出対象の行為	届出書	添付図面
①開発行為 (法施行規則第 52 条)	様式第 18	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) ②設計図 (縮尺 1/100 以上) ③その他参考となる事項を記載した図書
②建築等行為 (法施行規則第 52 条)	様式第 19	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) ②建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 1/50 以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
③上記①、②の届出内容の変更 (法施行規則第 55 条)	様式第 20	○上記①、②の場合と同様
④休廃止 (法施行規則第 55 条の 2)	様式第 21	○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)

3. 居住の誘導に関する届出について

(1) 届出の対象行為 (法第 88 条)

以下の行為の着手の 30 日前までに市へ届出が必要です。(法第 88 条第 1 項)

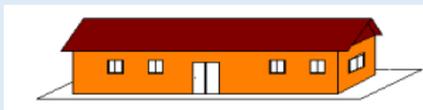
① 居住誘導区域外 (都市計画区域外は除く) で届出が必要となる開発行為

開発行為

- ◆ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為



- ◆ 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が 1,000 m²以上のもの



② 居住誘導区域外 (都市計画区域外は除く) で届出が必要となる建築等行為

建築等行為

- ◆ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ◆ 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



(2) 添付書類

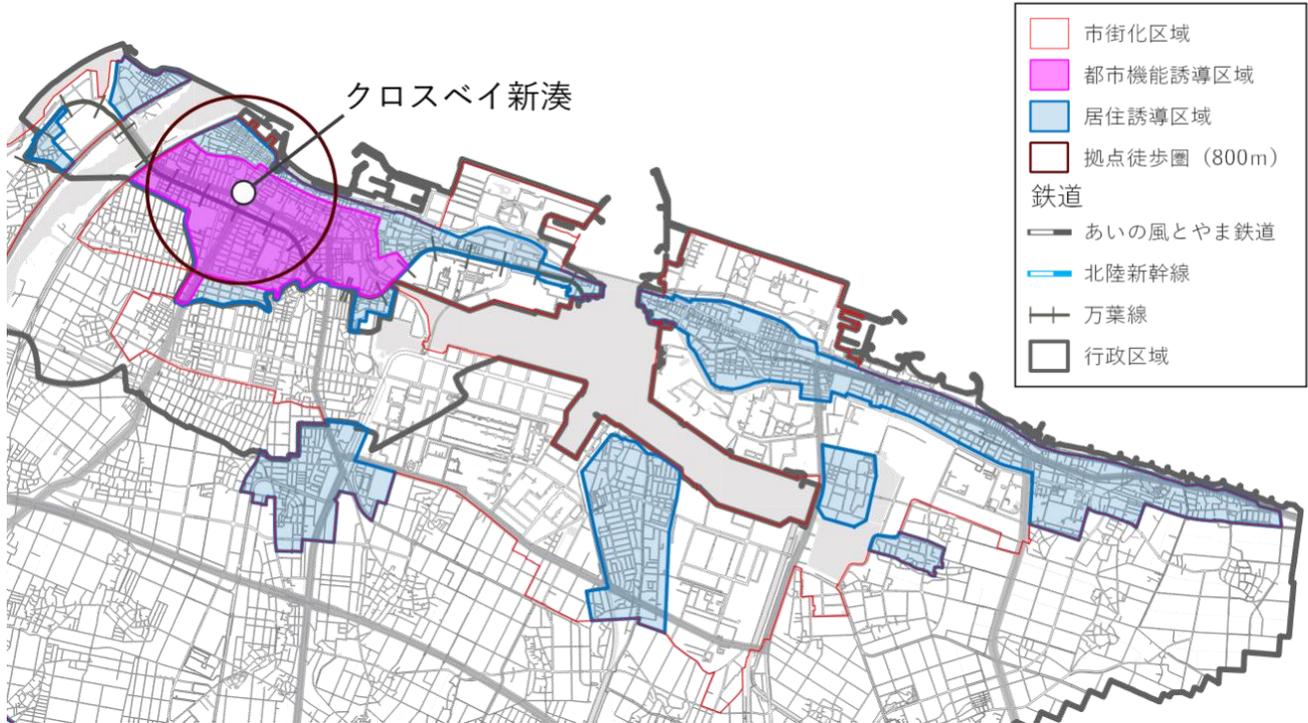
届出には、以下の書類・図面を各1部ご提出ください。

届出対象の行為	届出書	添付図面
①開発行為 (法施行規則第35条)	様式第10	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) ②設計図(縮尺1/100以上) ③その他参考となる事項を記載した図書
②建築等行為 (法施行規則第35条)	様式第11	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) ②住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺1/50以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
③上記①、②の届出内容の変更 (法施行規則第38条)	様式第12	○上記①、②の場合と同様

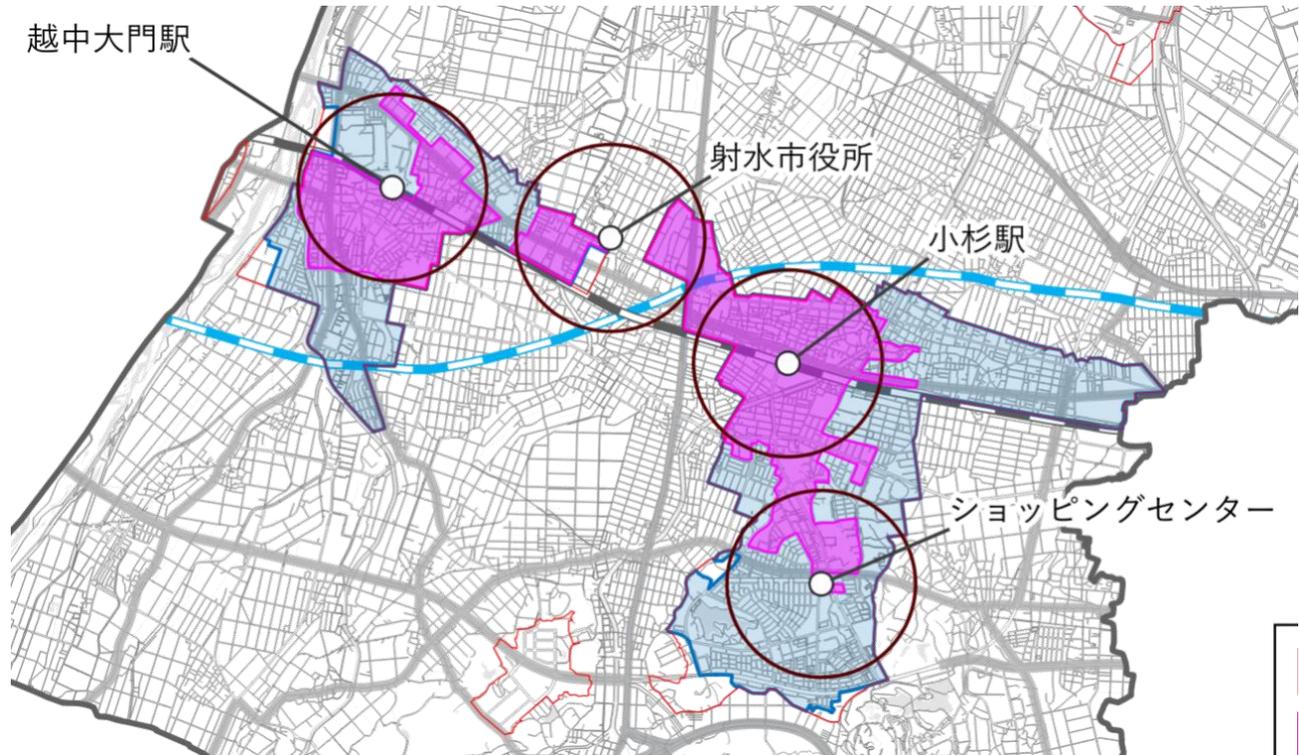
4. 届出の対象となる区域

※この図面は概ねの位置・範囲を示すものです。詳細は窓口でご確認ください。

[クロスベイ新湊周辺地区～放生津周辺地区、庄西周辺地区、市民病院周辺地区、海老江・片口・七美周辺地区]



[小杉駅周辺地区～太閤山地区、本庁舎周辺地区、越中大門駅周辺地区]



5. 届出様式

(1) 届出様式について

国土交通省令（法施行令様式第 10 ほか）によりお手続きください。
射水市都市計画課のホームページからもダウンロードできます。

(2) 都市機能誘導に関する届出に必要な様式

（法第 108 条、同法施行規則第 52 条及び第 55 条）

届出対象の行為	行為の内容	届出書様式
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を行おうとする場合	様式第 18
建築等行為	◆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	様式第 19
上記の届出内容（開発行為・建築等行為）を変更する場合		様式第 20
休止・廃止	◆誘導施設を休止または廃止する場合	様式第 21

(3) 居住誘導に関する届出に必要な様式

（法第 88 条、同法施行規則第 35 条及び第 38 条）

届出対象の行為	行為の内容	届出書様式
開発行為	◆3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ◆1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの	様式第 10
建築等行為	◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ◆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	様式第 11
上記の届出内容（開発行為・建築等行為）を変更する場合		様式第 12

様式第 10 (第 35 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

(あて先) 射水市長

届出者 住所

氏名

担当者

電話

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	(地名地番)
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(地目)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付書類 各 1 部)

- 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 (現況図) 【縮尺 1,000 分の 1 以上】
- 2) 設計図 (土地利用計画図) 【縮尺 100 分の 1 以上】
- 3) その他参考となるべき事項を記載した図面 (案内図、公図の写し、委任状など)

様式第 11 (第 35 条第 1 項第 2 号関係)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/>住宅等の新築 <input type="checkbox"/>建築物を改築して住宅等とする行為 <input type="checkbox"/>建築物の用途を変更して住宅等とする行為 </div> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>(あて先) 射水市長</p> <p style="text-align: center;">届出者 住所</p> <p style="text-align: center;">氏名</p> <p style="text-align: center;">担当者</p> <p style="text-align: center;">電話</p> </div> </div>	
<p>1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p>土地の所在： (地名地番) 地目： 面積： 平方メートル</p>
<p>2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途</p>	
<p>3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>(着手予定年月日) (完了予定年月日) (戸 数)</p>

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付書類 各 1 部)

- 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(現況図)【縮尺 1,000 分の 1 以上】
- 2) 敷地内における住宅等の位置を表示する図面(配置図)【縮尺 100 分の 1 以上】
- 3) 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図【縮尺 50 分の 1 以上】
- 4) その他参考となるべき事項を記載した図面(案内図、公図の写し、委任状など)

様式第 12 (第 38 条第 1 項関係)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 射水市長

届出者 住所

氏名

担当者

電話

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日： 年 月 日
- 2 変更の内容：
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(添付書類 各 1 部)

- ・開発行為の場合：様式 10 と同様
- ・建築等行為の場合：様式 11 と同様

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>(あて先) 射水市長</p> <p>届出者 住所</p> <p>氏名</p> <p>担当者 電話</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	(地名地番)
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	(地目)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付書類 各 1 部)

- 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 (現況図) 【縮尺 1,000 分の 1 以上】
- 2) 設計図 (土地利用計画図) 【縮尺 100 分の 1 以上】
- 3) その他参考となるべき事項を記載した図面 (案内図、公図の写し、委任状など)

様式第 19 (第 52 条第 1 項第 2 号関係)

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p> <input type="checkbox"/>誘導施設を有する建築物の新築 <input type="checkbox"/>建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 <input type="checkbox"/>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行為 </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>届出者 住所</p> <p>氏名</p> <p>担当者 電話</p>	
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	<p>土地の所在： (地名地番)</p> <p>地目：</p> <p>面積： 平方メートル</p>
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	<p>(着手予定年月日)</p> <p>(完了予定年月日)</p>

備考 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付書類 各 1 部)

- 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 (現況図) 【縮尺 1,000 分の 1 以上】
- 2) 敷地内における建築物の位置を表示する図面 (配置図) 【縮尺 100 分の 1 以上】
- 3) 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 【縮尺 50 分の 1 以上】
- 4) その他参考となるべき事項を記載した図面 (案内図、公図の写し、委任状など)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 射水市長

届出者 住所

氏名

担当者

電話

都市再生特別措置法第 108 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(添付書類 各 1 部)

- ・開発行為の場合：様式 18 と同様
- ・建築等行為の場合：様式 19 と同様

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(あて先) 射水市長

届出者 住所

氏名

担当者

電話

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

(添付書類 各 1 部)

- 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（現況図）【縮尺 1,000 分の 1 以上】