

守山市立地適正化計画に係る届出の手引き



守山市

平成 29 年3月

平成 30 年7月一部改訂

令和2年1月一部改訂

1 届出制度について

(1) 届出制度とは

都市再生特別措置法（以下、「法」という）第 88 条または第 108 条の規定に基づき、「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」「都市機能誘導区域内」で開発行為等を行う場合には届出が必要となります。

【届出制度の目的】

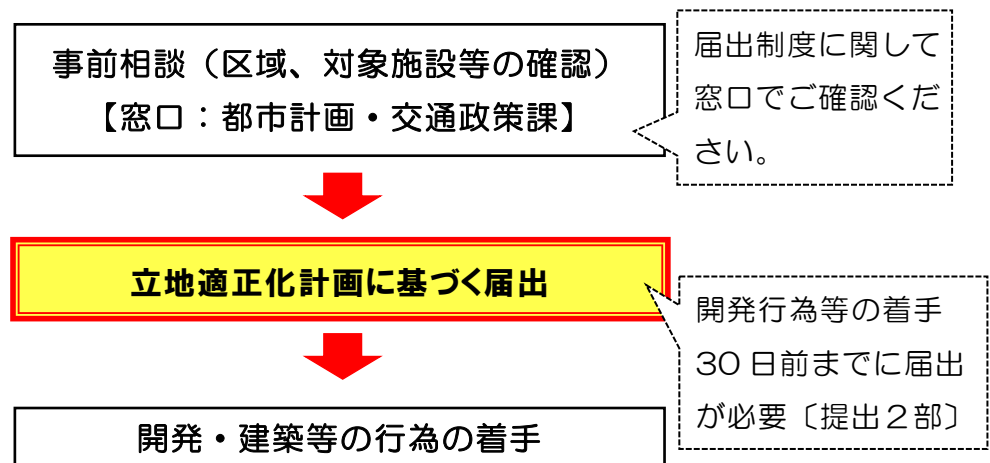
居住誘導区域外における住宅開発や都市機能誘導区域内外における誘導施設の開発、廃止等の動きを把握するための制度

(2) 届出の時期

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。また、届出内容を変更する場合にも、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

(3) 手続きの流れ

開発許可申請および建築確認申請等に先行して届出することが望ましいです。



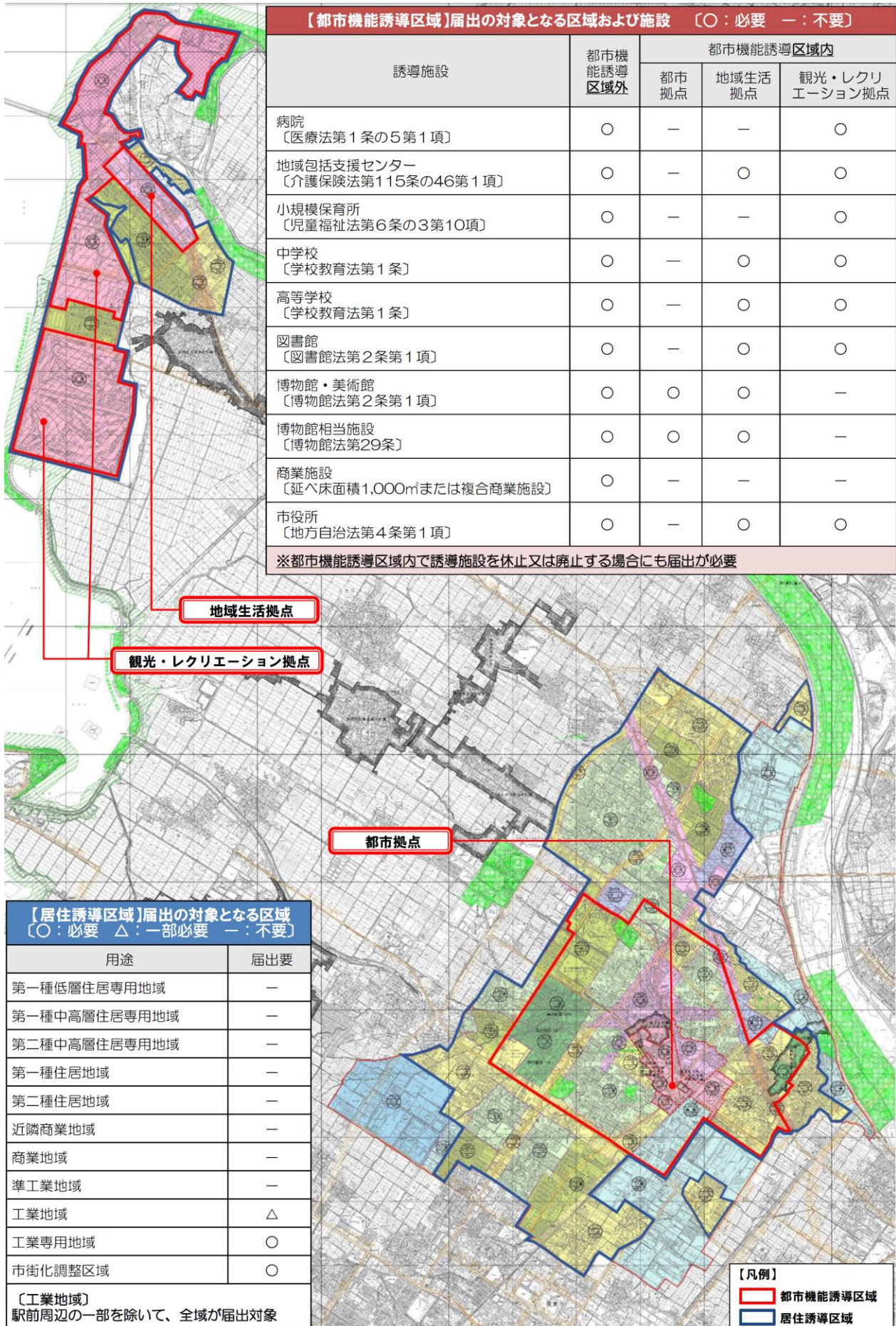
※当該届出に係る行為が誘導施設や住宅等の立地の誘導を図る上で著しく支障がある場合等は、誘導施設や住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。（法第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項）

(4) 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

誘導区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合には、届出が義務付けられています。

届出を行わない場合、罰則が科されるなど、届出義務を知らず宅地または建物を購入等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 条に基づく重要事項説明の対象となります。

図. 誘導区域および届出簡易チェックリスト



2 居住誘導区域外の届出

(1) 届出の対象となる行為（法第 88 条第 1 項、法施行令第 26 条）

居住誘導区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。

【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、その規模が 1,000㎡以上

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



【建築等行為】

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 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

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含みません。

イメージ図：国土交通省資料

(2) 届出を要しない行為（法 88 条第 1 項、法施行令第 27 条、第 28 条）

- 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
- 2：1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これに準ずる行為

(3) 届出書類（法施行規則第 35 条）【提出部数：2 部】

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）に添付書類を添えて行います。

開発行為	建築等行為
届出書・・・様式第 10 ≪添付書類≫ ○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 1,000 分の 1 程度） ○設計図（縮尺 100 分の 1 程度） ○その他参考となるべき事項を記載した図書	届出書・・・様式第 11 ≪添付書類≫ ○敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 程度） ○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 程度） ○その他参考となる事項を記載した図書（位置図等）

居住誘導区域

居住誘導区域は以下のとおりとなります。区域外での対象行為につきましては、届出が必要となります。

●：居住誘導区域内 ▲：一部を除いて居住誘導区域外 ×：居住誘導区域外

	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居系用途地域	●	●	●	●	●					
商業系用途地域						●	●			
工業系用途地域								●	▲	×

※市街化調整区域は誘導区域に設定できないため、全域誘導区域外

図. 南部市街化区域の居住誘導区域

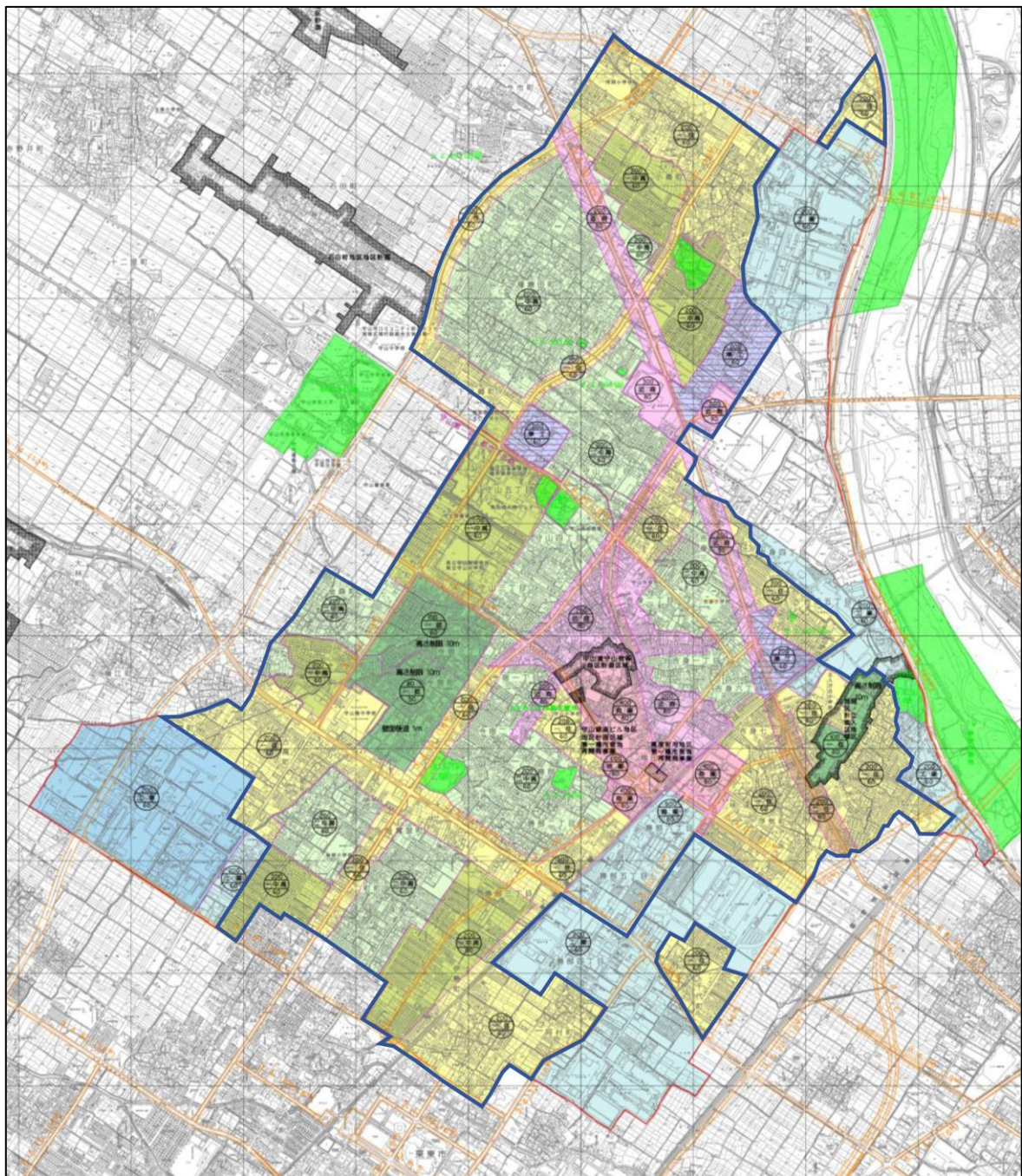
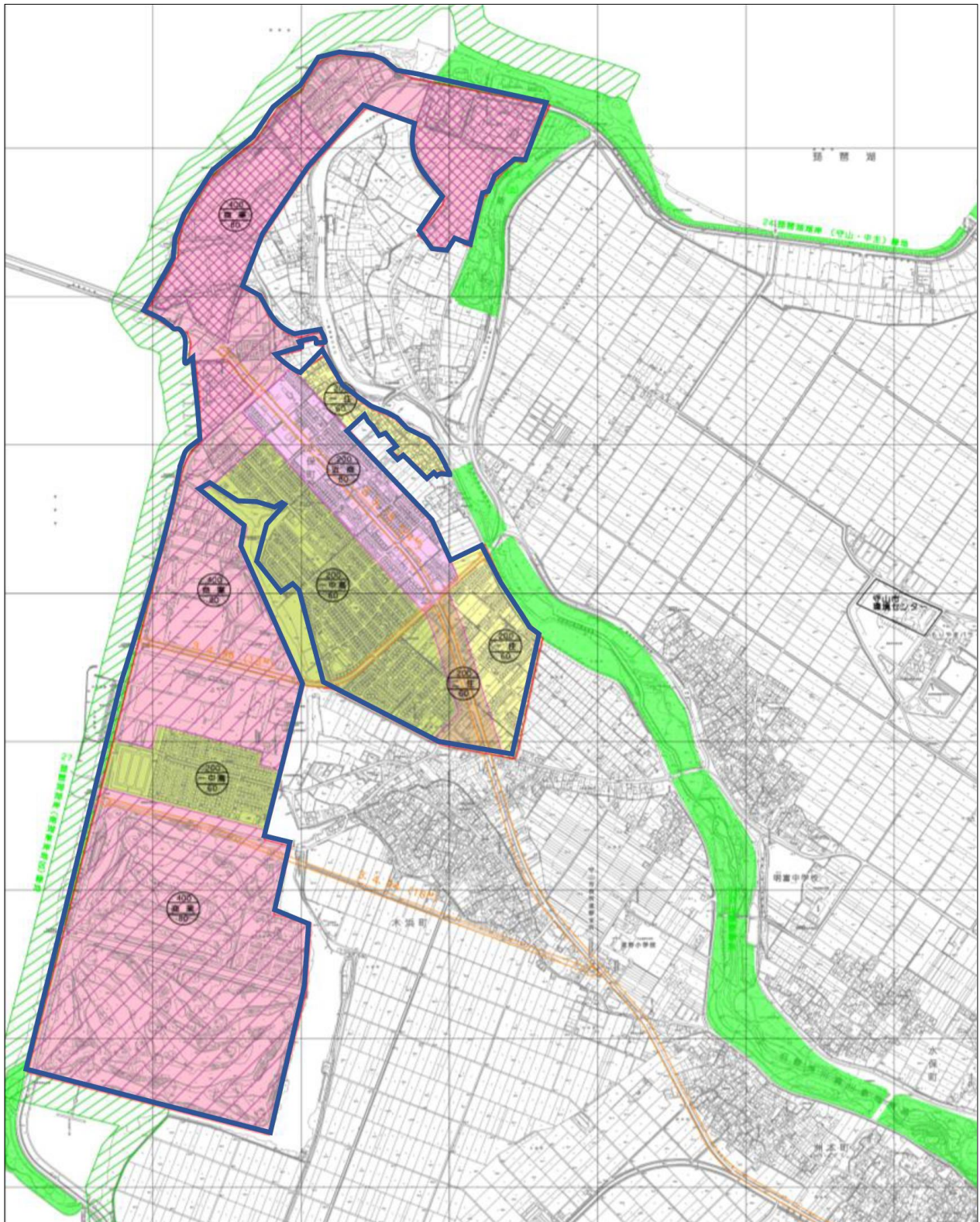


図. 北部市街区域の居住誘導区域



3 都市機能誘導区域外の届出

(1) 届出の対象となる行為（法 108 条第 1 項）

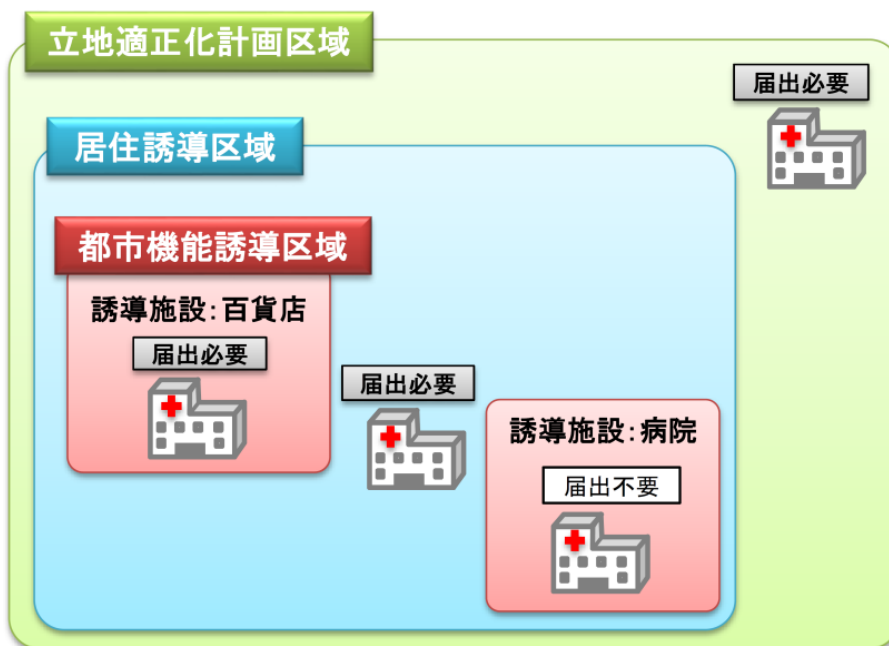
都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には原則として市への届出が義務付けられています。

【開発行為】

- ① 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】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
 ③ 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



例えば、病院を建築する場合に、都市機能誘導区域内の誘導施設として病院が設定されている場合には届出は必要ありません。
 ただし、都市機能誘導区域が複数設定されており、都市機能誘導区域ごとに設定している誘導施設が異なる場合もあり、都市機能誘導区域内であっても病院が誘導施設に設定されていない場合には、届出が必要となります。

イメージ図：国土交通省資料

(2) 届出を要しない行為（法 108 条第 1 項、法施行令第 35 条、第 36 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
- 2：1の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、又はその用途を変更して1の誘導施設とする行為
- 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これに準ずる行為

(3) 届出書類（法施行規則第 52 条）【提出部数：2 部】

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）に添付書類を添えて行います。

開発行為	建築等行為
届出書・・・様式第 18 <<添付書類>> ○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 1,000 分の 1 程度） ○設計図（縮尺 100 分の 1 程度） ○その他参考となるべき事項を記載した図書	届出書・・・様式第 19 <<添付書類>> ○敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 程度） ○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 程度） ○その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図等）

4 都市機能誘導区域内の届出

(1) 届出の対象となる行為（法第 108 条の 2）

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、届出が必要となります。

(2) 届出書類（法施行規則 55 条の 2）【提出部数・・・2 部】

届出は、あらかじめ定められている届出書（様式）に位置図を添えて行います。

※必要に応じて、参考となる事項を記載した図書等の提出を求める場合があります。

【誘導施設一覧表】

誘導施設	条件等	都市拠点	地域生活拠点	観光・レクリエーション拠点
病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項	○	○	
地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項	○		
小規模保育所	児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項	○	○	
中学校	学校教育法第 1 条	○		
高等学校		○		
図書館	図書館法第 2 条第 1 項	○		
博物館・美術館	博物館法第 2 条第 1 項			○
博物館相当施設	博物館法第 29 条			○
商業施設	延床面積 1,000 ㎡以上	○	○	○
	複合商業施設（テナントビル等）	○	○	○
市役所	地方自治法第 4 条第 1 項	○		

※商業施設とは・・・店舗、飲食店その他これらに類するもので延べ床面積 1,000 ㎡以上または 3 店舗以上有する施設

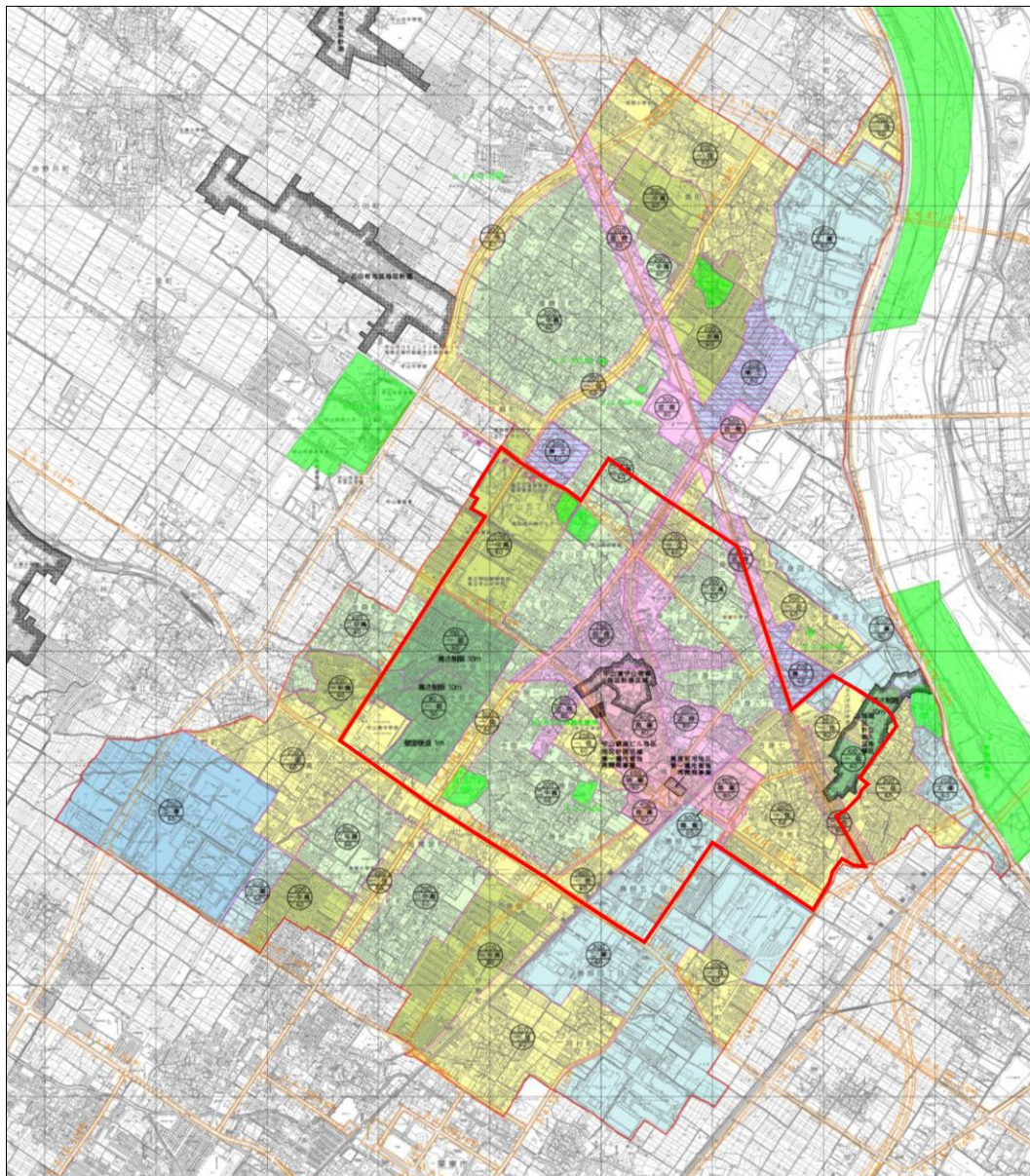
都市機能誘導区域および誘導施設

守山市においては、**都市拠点**、**地域生活拠点**、**観光・レクリエーション拠点**があり、拠点ごとに誘導施設の設定が異なります。

都市拠点

南部市街化区域である都市拠点の誘導施設は以下のとおりです。

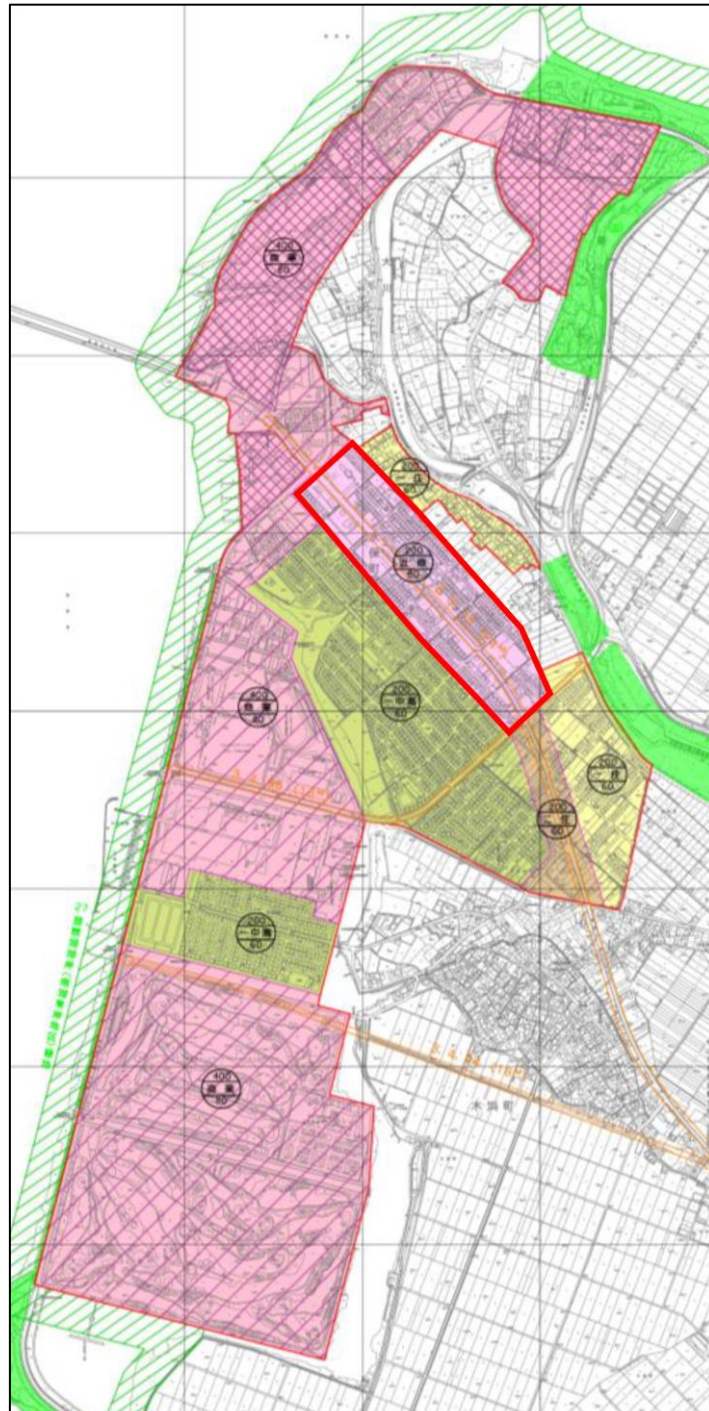
- 医療法第1条の5第1項に定める病院
- 介護保険法第115条の46第1項に定める地域包括支援センター
- 児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育所
- 学校教育法第1条に定める中学校
- 学校教育法第1条に定める高等学校
- 図書館法第2条第1項に定める図書館
- 店舗、飲食店その他これらに類するもので延べ床面積 1,000㎡以上または3店舗以上有する施設
- 地方自治法第4条第1項に定める市役所



地域生活拠点

北部市街化区域である地域生活拠点の誘導施設は以下のとおりです。

- 児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育所
- 医療法第1条の5第1項に定める病院
- 店舗、飲食店その他これらに類するもので延べ床面積 1,000㎡以上または3店舗以上有する施設



観光・レクリエーション拠点

北部市街化区域である観光・レクリエーション拠点の誘導施設は以下のとおりです。

- 店舗、飲食店その他これらに類するもので延べ床面積 1,000 ㎡以上または 3店舗以上有する施設
- 博物館法第 2 条第 1 項に定める博物館・美術館
- 博物館法第 29 条に定める博物館相当施設

