

守山市立地適正化計画に係る届出の手引き



令和7年6月

守山市

1 届出制度について

(1) 届出制度とは

次のいずれかに該当する場合は、都市再生特別措置法（以下「法」という。）に基づき、届出が必要となります。

- ア 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の開発行為または建築等行為を行おうとする場合
- イ 都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築等行為を行おうとする場合
- ウ 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止または廃止する場合

【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ってください。また、届出内容を変更する場合も、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。

開発行為を行った上で建築等行為を行う場合は、開発行為着手前に開発行為に係る届出を、建築等行為着手前に建築等に係る届出をそれぞれ行う必要があります。

(3) 手続の流れ

開発許可申請、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住宅・誘導施設の立地の誘導を図る上で支障がある場合等は、住宅・誘導施設の立地を適正なものとするために、法に基づき必要な勧告等をする場合があります。

(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。

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33条）

居住誘導区域外で次の行為を行おうとする場合は、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戸または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、また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、長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍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（法第88条第1項、法施行令第34条、第35条）

ア 住宅等で仮設のものまた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

イ アの住宅等の新築

ウ 建築物を改築し、またはその用途を変更してアの住宅等とする行為

エ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

オ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為

(3) 届出書類【提出部数：2部】（法施行規則第35条）

届出は、次の区分により行います。

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ならびに当該区域内およ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 ○委任状	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面以上の立面図および各階平面図（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 ○委任状

居住誘導区域

居住誘導区域は、次のとおりです。居住誘導区域外での対象行為は、届出が必要です。

	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								●	▲	×

備考

- は、居住誘導区域内で、▲は、一部を除いて居住誘導区域外で、×は、居住誘導区域外です。ただし、特別用途により住宅の建築を制限している地区および住宅以外の機能の充実を図る地区（第1種および第2種公共公益施設特別用途地区ならびに第1種および第2種観光・レクリエーション特別用途地区）は、居住誘導区域から除きます。
- 市街化調整区域は、全域が居住誘導区域外です。

3 都市機能誘導区域外の届出

(1) 届出の対象となる行為（法第108条第1項）

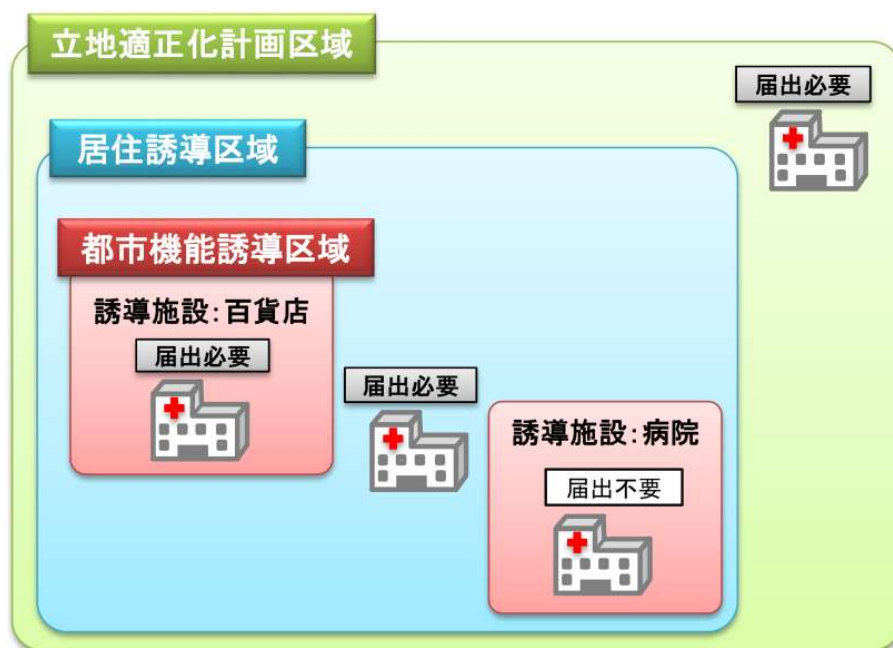
都市機能誘導区域外で次の行為を行おうとする場合は、市への届出が義務付けられています。

【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（法第108条第1項、法施行令第44条、第45条）

- ア 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
 イ アの誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
 ウ 建築物を改築し、またはその用途を変更してアの誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
 エ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 オ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為

(3) 届出書類【提出部数：2部】（法施行規則第52条）

届出は、次の区分により行います。

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ならびに当該区域内およ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 ○委任状	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 ○委任状

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で誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、届出が必要となります。

(2) 届出書類【提出部数：2部】（法施行規則第55条）

届出は、届出書（様式第21）に位置図を添えて行います。ただし、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。

5 届出の対象となる誘導施設と都市機能誘導区域

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、次のとおりです。

誘導施設	条件等	都市機能誘導区域				都市機能誘導区域外
		都市拠点	文化スポーツ・市民交流拠点	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	◇	●	●	●	●
地域子育て支援拠点施設	児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を行う施設	◇	●	●	●	●
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	◇	●	●	●	●
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	◇	●	●	●	●
市民ホール	客席数1,000席以上を有するホール	●	◇	●	●	●
資料館	動植物の保護繁殖および環境学習を行う施設	●	◇	●	●	●
水泳プール	都市公園法第2条第2項第5号	●	◇	●	●	●
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	●	●	●	◇	●

備考

- は、開発、建築等の行為をする際に届出が必要です。
- ◇は、休止または廃止する際に届出が必要です。
- 商業施設は、店舗、飲食店その他これらに類するもので延床面積1,000㎡以上または3店舗以上を有する施設です。

都市機能誘導区域の拠点ごとの誘導施設は、次のとおりです。

拠点	誘導施設
都市拠点	病院、地域包括支援センター、地域子育て支援拠点施設、小規模保育所、中学校、高等学校、図書館、商業施設、市役所
文化スポーツ・市民交流拠点	中学校、高等学校、市民ホール、資料館、水泳プール
地域生活拠点	病院、小規模保育所、商業施設
観光・レクリエーション拠点	商業施設、博物館・美術館、博物館相当施設

