

「赤磐市立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

令和5年11月

赤磐市建設事業部建設課

目次

1. 計画の目的	1
2. 都市機能誘導区域、誘導施設と居住誘導区域	1
3. 届出が必要な行為	3
(1) 居住誘導区域外での届出対象行為	3
(2) 都市機能誘導区域外での届出対象行為	7
(3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止	10
4. 届出	11
(1) 届出の流れ	11
(2) 届出先	11

【様式】

- 様式1 居住誘導区域外での開発行為の届出様式
- 様式2 居住誘導区域外での建築行為の届出様式
- 様式3 居住誘導区域外での届出内容の変更届出様式
- 様式4 都市機能誘導区域外での開発行為の届出様式
- 様式5 都市機能誘導区域外での建築行為の届出様式
- 様式6 都市機能誘導区域外での届出内容の変更届出様式
- 様式7 休止・廃止届出様式

1. 計画の目的

赤磐市では、少子高齢・人口減少社会を背景に、地域の活力低下や税収の減少、老朽化した公共施設の維持管理コストの増大など、持続可能な都市運営が困難になりつつあります。このままでは公共交通や医療・福祉・商業などの都市機能の維持もできなくなるなど、更なる問題も生じることが懸念されます。

そこで、将来にわたって生活サービスや公共施設を維持しながら、市民誰もが住みやすい持続可能なまちづくりを進めていくため「赤磐市立地適正化計画」を作成しました。

2. 都市機能誘導区域、誘導施設と居住誘導区域

本計画では、商業・福祉・子育て等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することで効率的な各種サービスの提供が図られるエリアとなる「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」、一定の人口密度を維持するエリアとして「居住誘導区域」を定めています。

都市機能や居住についてゆるやかに区域内に誘導を図り、持続可能なまちづくりを実現するため、「都市機能誘導区域」又は「居住誘導区域」以外の地域では、住宅開発等の行為を行う場合、行為着手の30日前までに届出が必要となります。

【居住誘導区域】

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となって利便性の向上を図り、一定の人口を維持するために居住の誘導を行う区域です。

【都市機能誘導区域】

商業・福祉・子育て等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られる区域です。

【誘導施設】

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与する施設です。

都市機能	施設	定義
交通	交通ターミナル	<ul style="list-style-type: none"> 複数のバス路線の発着点となっている施設で、他の多様な交通手段とも接続された施設
福祉	サービス付き 高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定されるサービス付き高齢者向け住宅
健康増進	健康増進施設 (温浴・トレーニング)	<ul style="list-style-type: none"> 日本標準産業分類にある「その他の公衆浴場業」に該当する施設で、薬治、美容など特殊な効果を目的として公衆又は特定多数人を対象として入浴させる施設 日本標準産業分類にある「フィットネスクラブ」に該当する施設で、室内プール、トレーニングジム、スタジオなど複数の運動施設を有し、会員に提供する施設
文化	市民交流センター	<ul style="list-style-type: none"> 世代間交流、子育て、サークル活動、生涯学習、コワーキングなどの市民活動を幅広く支援する施設
商業	商業施設（複合型）	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいと交流を創出し、滞留できる魅力的な施設

3. 届出が必要な行為

- (1) 居住誘導区域外での届出対象行為
(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

【届出行為】

○開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅を建築目的とした開発行為を行おうとする場合
- ・ 1 戸又は 2 戸の住宅を建築目的とした開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のものを行おうとする場合

○開発行為

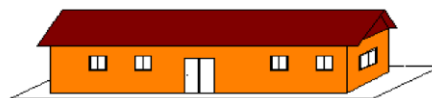
① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為

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 m²以上のもの

①の例示
3 戸の開発行為



②の例示
1,300 m²
1 戸の開発行為



800 m²
2 戸の開発行為



イラスト：国土交通省

○建築行為

- ・ 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、若しくは建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

○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



イラスト：国土交通省

○内容変更

- ・ 上記の届出の内容を変更しようとする場合（住宅区画数の変更等）

※詳細について不明な点がある場合は、赤磐市建設事業部建設課都市管理班へお問い合わせください。

【届出に必要な書類】

○届出書（開発行為は様式1、建築行為は様式2、内容変更は様式3）

〈様式1の添付資料〉

- ・位置図（縮尺1/2, 500以上）
- ・土地利用計画図（縮尺1/100以上）
- ・平面図（現況平面図、計画平面図）
- ・その他、市長が必要として求める資料

〈様式2の添付資料〉

- ・位置図（縮尺1/2, 500以上）
- ・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）
- ・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）
- ・その他、市長が必要として求める資料

〈様式3の添付資料〉

- ・様式1、様式2と同様の資料
- ・新旧対照図（変更箇所を赤色表示）

【届出対象とならない行為】

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項ただし書)

- 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
- ②①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場合
- 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

〈参考〉

都市再生特別措置法第 88 条

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 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として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

(2) 都市機能誘導区域外での届出対象行為
(都市再生特別措置法第108条第1項)

【届出行為】

○開発行為

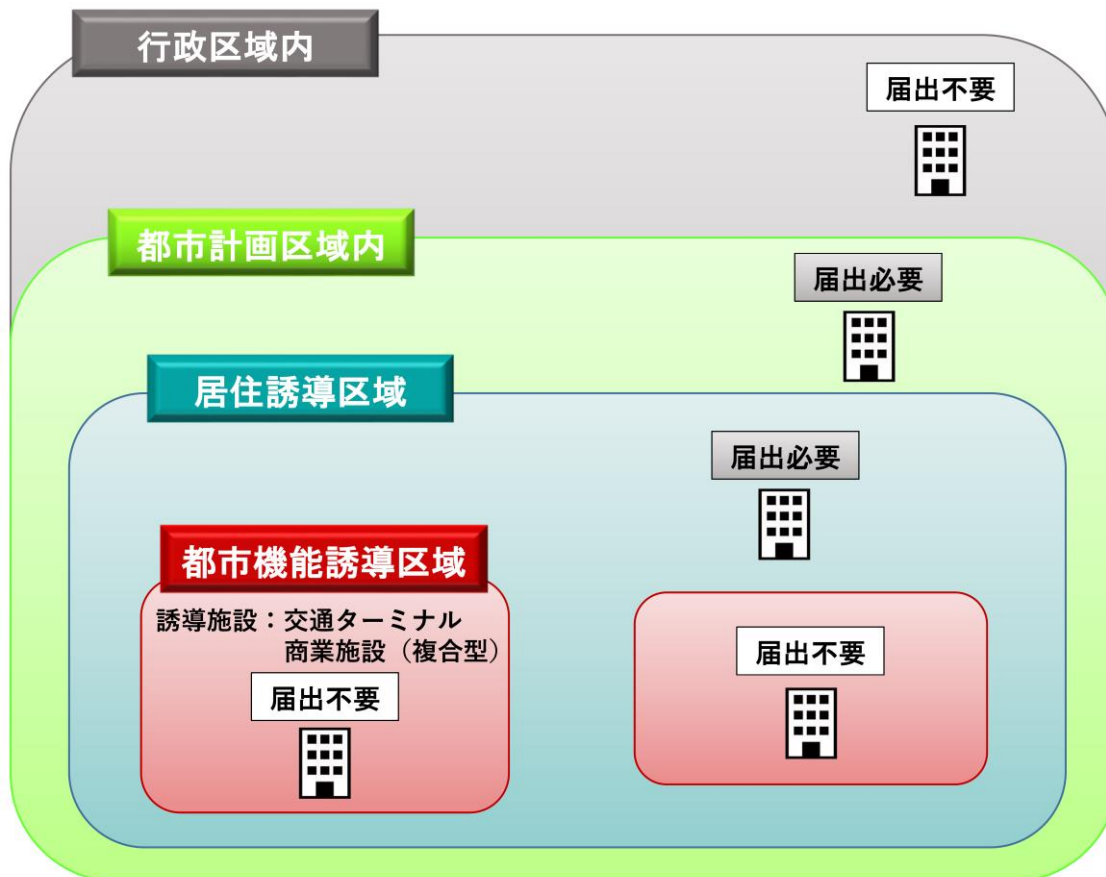
- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

○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、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しようとする場合

○内容変更

- ・ 上記の届出の内容を変更しようとする場合



【届出に必要な書類】

○届出書（開発行為は様式4、建築行為は様式5、内容変更は様式6）

〈様式4の添付資料〉

- ・位置図（縮尺1/2, 500以上）
- ・土地利用計画図（縮尺1/100以上）
- ・平面図（現況平面図、計画平面図）
- ・その他、市長が必要として求める資料

〈様式5の添付資料〉

- ・位置図（縮尺1/2, 500以上）
- ・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）
- ・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）
- ・その他、市長が必要として求める資料

〈様式6の添付資料〉

- ・様式4、様式5と同様の資料
- ・新旧対照図（変更箇所を赤色表示）

【届出対象とならない行為】

(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項ただし書)

- ①赤磐市立地適正化計画に記載された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
- ②①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これに準ずる行為

〈参考〉

都市再生特別措置法第 108 条

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 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として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

(3) 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止
(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

【届出行為】

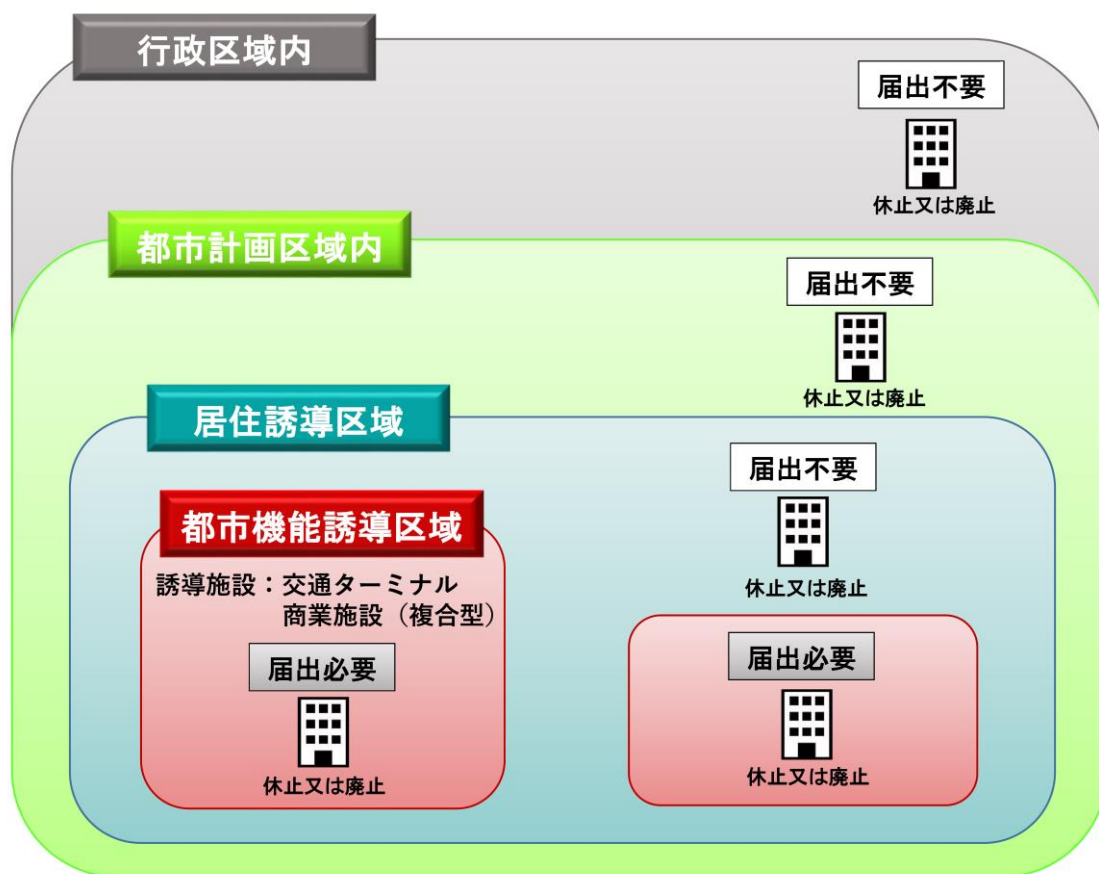
○休廃止

- ・誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

【届出に必要な書類】

○休廃止届出書（様式7）

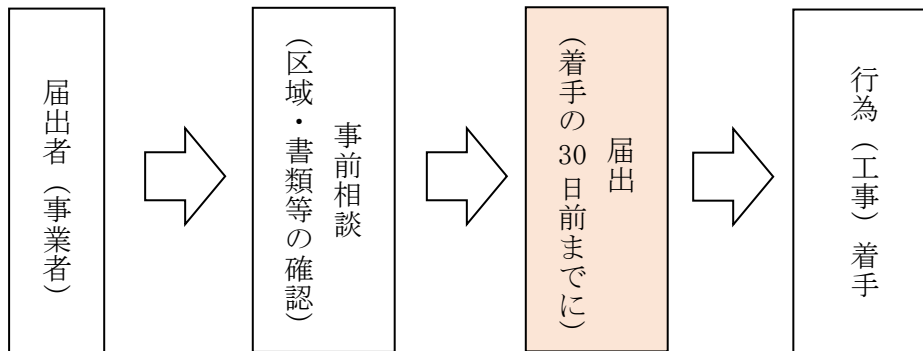
- ・添付資料なし



4. 届出

(1) 届出の流れ

届出書は、行為に着手する 30 日前までに提出してください。



(2) 届出先

赤磐市 建設事業部 建設課 都市管理班

電話番号 086-955-1485

メール tokei@city.akaiwa.lg.jp

届出書類一覧

届出内容	居住誘導区域 外	都市機能誘導区域 外	都市機能誘導区域 内
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・様式 1 ・位置図 ・土地利用計画図 ・平面図 ・その他必要な資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式 4 ・位置図 ・土地利用計画図 ・平面図 ・その他必要な資料 	—
建築行為	<ul style="list-style-type: none"> ・様式 2 ・位置図 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面 ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 ・その他必要な資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式 5 ・位置図 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面 ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 ・その他必要な資料 	—
届出内容の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・様式 3 ・様式 1・2 の添付資料と同様の資料 ・新旧対照図 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式 6 ・様式 4・5 の添付資料と同様の資料 ・新旧対照図 	—
休止・廃止	—	—	・様式 7