

宇城市立地適正化計画 届出の手引き

令和5年6月

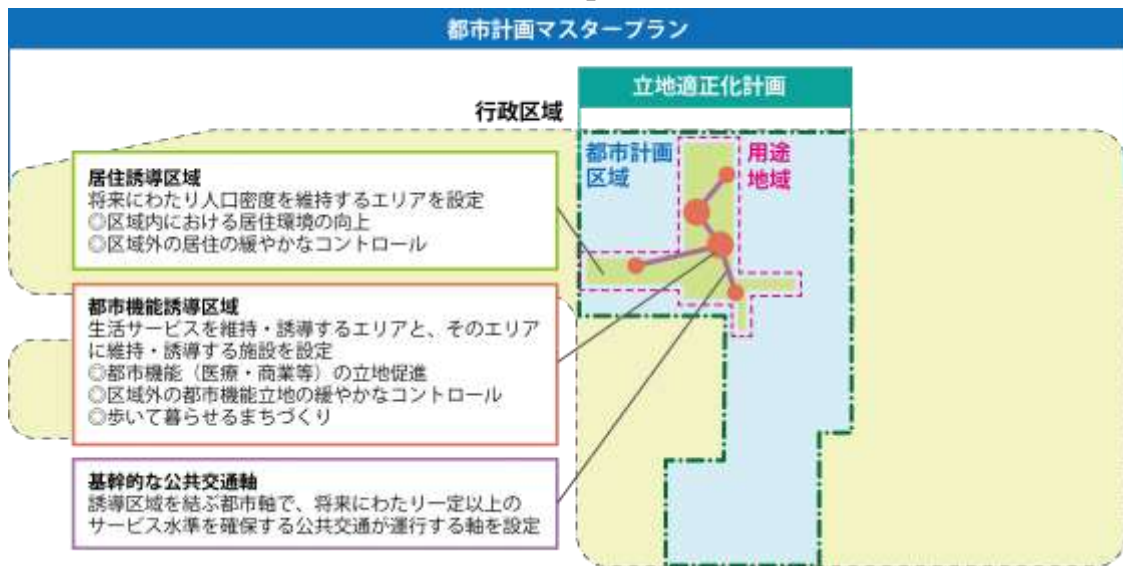
宇城市

住宅及び誘導施設の開発や建築を計画している皆様へ

本市では、既に人口減少が進行しており、今後の人口減少も予測されています。また、高齢化も深刻な問題となっており、将来的に4割程度まで増加することが予測されています。加えて、本市は、水害及び地震・津波、土砂災害等の様々な災害リスクを抱えています。

このような中で、健康かつ快適な生活環境の確保及び若年層にも魅力的なまちの形成、財政面・経済面で持続可能な都市経営の推進、さらには災害に強いまちづくりを推進するため、「宇城市立地適正化計画」を、令和5年6月1日付けで公表しました。

立地適正化計画は、都市計画区域内に居住や医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、安全かつ安心なまちづくりを推進する「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」を定め、公共交通と連携しながら、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。



▲計画の概要

届出制度について

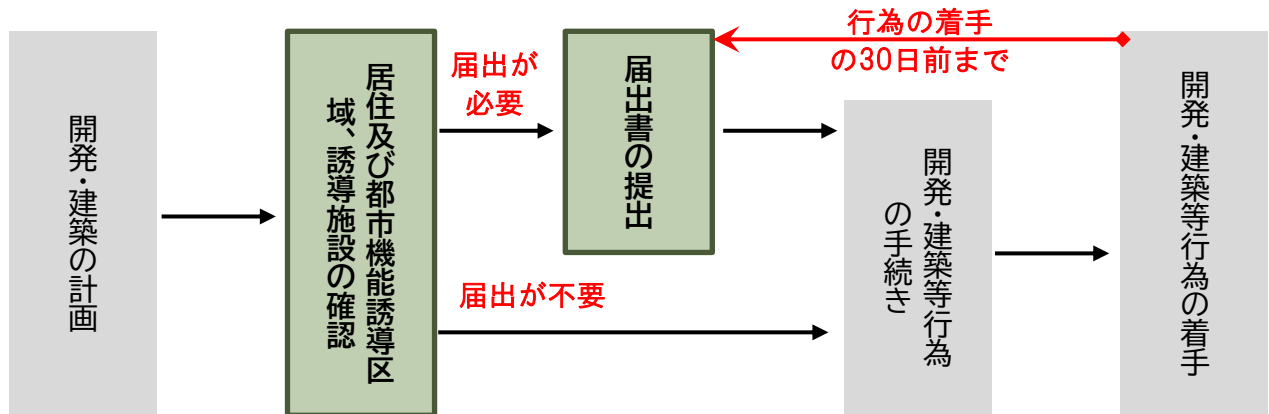
■届出制度の対象

立地適正化計画の公表により、住宅開発等の動向を把握するため、都市計画区域内を対象に、居住誘導区域外での住宅、および都市機能誘導区域外で都市機能施設を開発行為または建築等行為を行う際には、事前に届出が必要となります。

- ① 居住誘導区域の区域外における一定規模以上の住宅開発等
- ② 都市機能誘導区域の区域外における誘導施設の整備
- ③ 都市機能誘導区域の区域内における誘導施設の休廃止

■ 届出の流れ

届出の対象となる行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに、届出に必要な書類を作成し、都市整備課へ提出してください。



■ 届出の対象区域

届出の対象となる区域は「都市計画区域」となります。「都市計画区域外」については、届出を行う必要はありません。

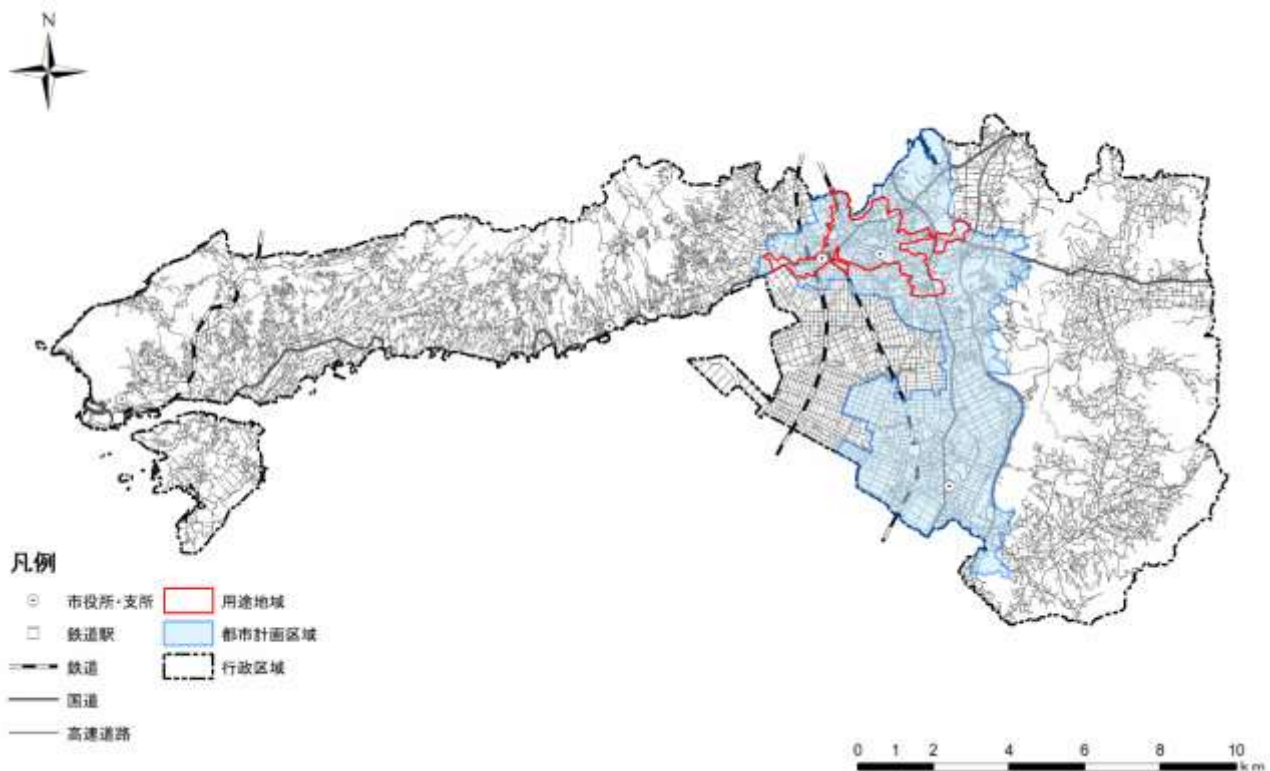
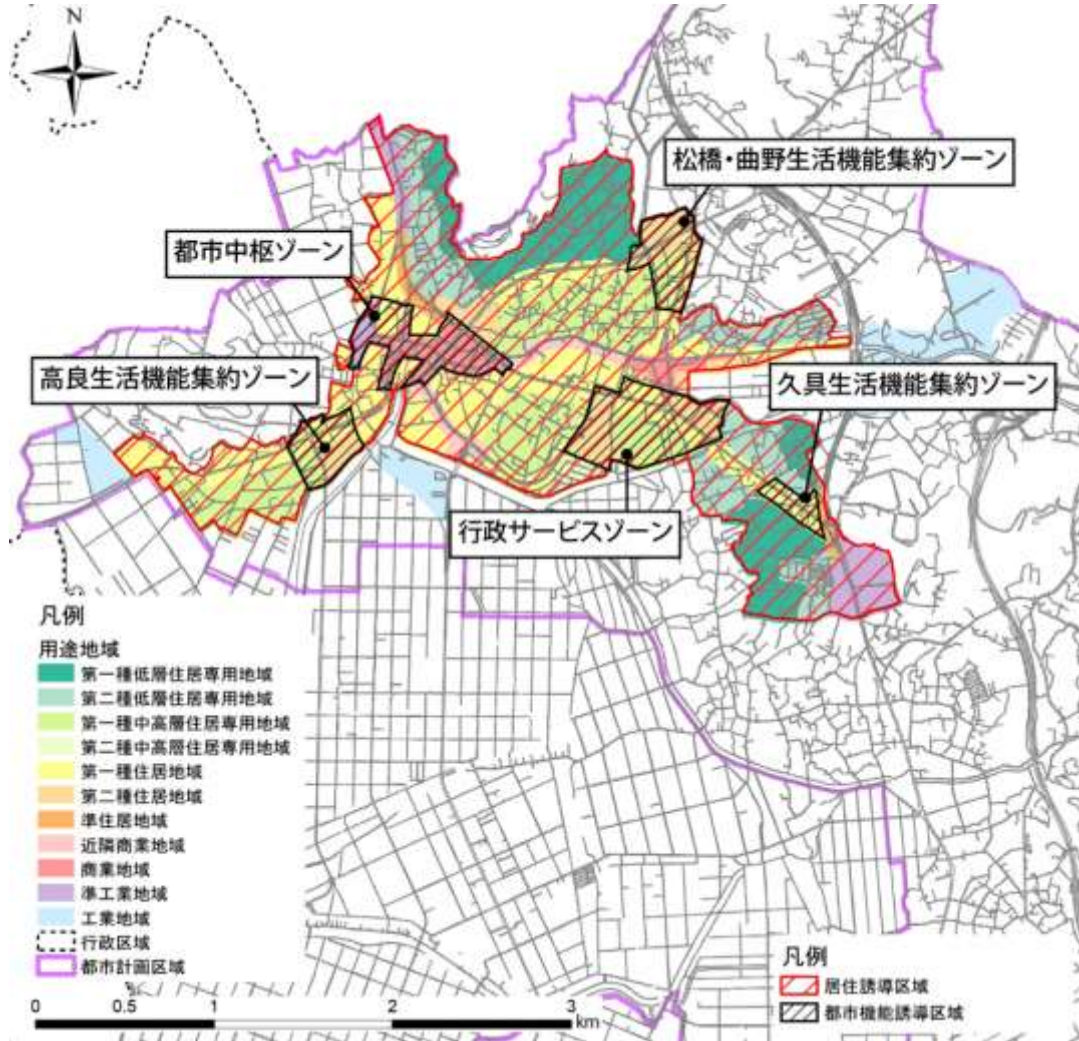


図 都市計画区域

居住誘導区域および都市機能誘導区域の位置図等

■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の位置



■ 誘導施設

対象地区		都市中枢ゾーン	行政サービスゾーン	生活機能集約ゾーン			
				松橋・曲野	久具	高良	
高次都市施設	大規模集客施設	●	—	—	—	—	
	ホテル（集会機能を有するもの）	○	—	—	—	—	
	救急病院（二次・三次医療）	●	●	—	—	—	
	文化施設（ホール、地域交流施設等）	○	○	—	—	—	
	庁舎	—	○	—	—	—	
	防災施設（防災センター等）	○	○	—	—	—	
生活利便施設	商業	スーパーマーケット（売場面積 250 m ² 以上）	○	●	—	—	○
		コンビニエンスストア（売場面積 250 m ² 未満）	○	○	○	●	○
	医療	一般診療所（内科）	○	○	●	●	●
		介護保険施設（地域密着型サービス施設）	●	●	●	●	●
	福祉	障害者福祉施設	○	●	—	—	—
		地域包括支援センター	●	○	●	●	●
	児童福祉	幼稚園・保育園・認定こども園	●	●	●	●	●
		学童保育施設	●	●	—	—	—
	教育	高等学校	—	○	—	—	—
	その他	金融機関	○	○	—	—	—
地区公民館・コミュニティ施設		○	○	●	●	○	

居住誘導区域外における住宅の建築等の届出

■届出の目的

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的としています。

■届出の対象となる行為

居住誘導区域の区域外において、一定規模以上の住宅開発等（以下の行為）を行おうとする場合、届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）

【開発行為】

- ・ **3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為
- ・ **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**のもの

【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、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

● 開発行為	● 建築等行為
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㎡以上のもの	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戸以上の開発行為 届 	①の例示 3戸以上の建築行為 届 
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為 届 	1戸の建築行為 不要 
800㎡ 2戸の開発行為 不要 	

出典：国土交通省資料

ただし、以下の①～⑤の行為については、都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第34条および第35条の規定により、届出を行う必要はありません。

- ① 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
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、また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またはこれに準ずる行為

■届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する日の30日前までに届出を行って下さい。

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

■届出に必要な書類等

届出は、以下の区分により、所定の様式に添付図書を添えて、都市整備課へ1部提出してください。

《開発行為の場合》

- 届出書 様式10
- 添付図書 (A3)
 - ① 位置図 (当該区域が分かり、周辺の状況を明示する図面 縮尺 1,000 分の 1 程度)
 - ② 設計図書 (平面図、土地利用計画図、配置図など 縮尺 100 分の 1 ~ 500 分の 1 程度)
 - ③ その他参考となるべき事項を記載した図書 (位置図、求積図 (開発区域の面積) 等)

《建築等行為の場合》

- 届出書 様式11
- 添付図書 (A3)
 - ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (配置図など 縮尺 100 分の 1 以上)
 - ② 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)
 - ③ その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図 (住宅の存する土地の面積) 等)

《上記2つの届出内容を変更する場合》

- 届出書 様式12
- 添付図書 上記の添付図書の変更となる図書

※届出を代理人に委任する場合は、委任状 (任意様式) を添付してください。

都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等の届出

■届出の目的

市が都市機能誘導区域外における誘導施設の動きを把握することを目的としています。

■届出の対象となる行為

都市機能誘導区域の区域外において、**誘導施設**の整備（以下の行為）を行おうとする場合、届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第1項）

都市機能誘導区域内において、誘導施設の整備を行う場合であっても、誘導施設の種類によっては届出が必要となる場合があります。

【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

【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

ただし、以下の①～⑤の行為については、都市再生特別措置法第108条第1項、同法施行令第44条および第45条の規定により、届出を行う必要はありません。

- 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、また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またはこれに準ずる行為

■届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する日の**30日前まで**に届出を行ってください。

■届出に必要な書類等

届出は、所定の届出様式に添付図書を添えて、都市整備課へ**1部**提出してください。

《開発行為の場合》

- 届出書 様式18
- 添付図書 (A3)
 - ① 位置図 (当該区域が分かり、周辺の状況を明示する図面 縮尺 1,000 分の 1 程度)
 - ② 設計図書 (平面図、土地利用計画図、配置図など 縮尺 100 分の 1 ~ 500 分の 1 程度)
 - ③ その他参考となるべき事項を記載した図書 (位置図、求積図 (開発区域の面積) 等)

《建築等行為の場合》

- 届出書 様式19
- 添付図書 (A3)
 - ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (配置図など 縮尺 100 分の 1 以上)
 - ② 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)
 - ③ その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図 (住宅の存する土地の面積) 等)

《上記2つの届出内容を変更する場合》

- 届出書 様式20
- 添付図書 上記の添付図書の変更となる図書

※届出を代理人に委任する場合は、委任状 (任意様式) を添付してください。

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出

■届出の目的

市が都市機能誘導区域内における誘導施設の動きを把握することを目的としています。

■届出の対象となる行為

都市機能誘導区域の区域内において、当該都市機能誘導区域に係る導施設を休止または廃止しようとする場合、届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

■届出の時期

誘導施設を休止または廃止しようとする日の30日前までに届出を行ってください。

■届出に必要な書類等

届出は、所定の届出様式に添付図書を添えて、都市整備課へ**1部**提出してください。

《休廃止の場合》

- 届出書 様式21
- 添付図書 位置図

宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

届出をしないで、または虚偽の届出をして届出の対象となる行為を行った者は、30万円以下の罰金に科される場合があります。（誘導施設の休廃止の届出を除く）（都市再生特別措置法第130条）

届出義務を知らずに宅地または建物を購入等した者が不測の損害を被る可能性があるため、届出の義務に関する規定（都市再生特別措置法第88条第1項および第2項、第108条第1項および第2項）が宅地建物取引業法第35条（重要事項の説明等）の対象にされています。

届出様式の記入例

- 居住誘導区域外における住宅の建築等の届出様式
 - 届出様式 1 0 （開発行為）
 - 届出様式 1 1 （建築等行為）
 - 届出様式 1 2 （変更）

- 都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等の届出様式
 - 届出様式 1 8 （開発行為）
 - 届出様式 1 9 （建築等行為）
 - 届出様式 2 0 （変更）

- 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出様式
 - 届出様式 2 1 （休廃止）

※記入例

様式第10（都市再生特別措置法施行規則第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。

令和 4 年 4 月 1 日

宇城市長 宛

届出者 住所 熊本県宇城市△△△
氏名 株式会社 ○○○
代表 宇城 太郎
連絡先 電話番号:0964-□□-□□□□

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称（住所）	宇城市○○ △△番地△
	2 開発区域の面積	2,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	一戸建て住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 4 年 5 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 5 年 4 月 1 日
	6 その他必要な事項	住宅用区画数：4区画 地 目：宅地 届出代理人：株式会社○○設計 担当：○○ 熊本県宇城市□□□ 電話番号：0964-□□-□□□□

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）

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度）
- ・設計図（土地利用計画図、計画平面図 縮尺1/100～1/500 A 3程度）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

※記入例

様式第11（都市再生特別措置法施行規則第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> <table border="0"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> </td> <td style="padding: 5px;"> <p>について、下記により届け出ます。</p> </td> </tr> </table> <p>令和 5 年 6 月 1 日</p> <p>宇城市長 宛</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 熊本県宇城市△△△ 氏名 株式会社 ○○○ 代表 宇城 太郎 連絡先 電話番号:0964-□□-□□□□</p>		<p>住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p>	<p>について、下記により届け出ます。</p>
<p>住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p>	<p>について、下記により届け出ます。</p>		
<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：宇城市○○ △△番地△ 地目：宅地 面積：2,000 m²</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>共同住宅</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：令和4年5月1日 完了予定年月日：令和5年4月1日 戸数：10戸 届出代理人：株式会社○○設計 担当：○○ 熊本県上益城郡益城町□□□ 電話番号：0964-□□-□□□□</p>		

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)

- ・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1/100程度）
- ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50程度）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面
〔位置図等（縮尺1/1,000程度）、求積図（上記図面で面積が確認できない場合）〕

※記入例

様式第12（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書

令和5年6月1日

宇城市長 宛

届出者 住所 熊本県宇城市△△△

氏名 株式会社 ○○○

代表 宇城 太郎

連絡先 電話番号:0964-□□-□□□□

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 令和5年6月1日

2 変更の内容

住宅用区画数の変更（10区画⇒9区画）

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和5年6月1日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和6年4月1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。

（開発行為の場合の添付書類）

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度）
- ・設計図（土地利用計画図、計画平面図 縮尺1/100～1/500 A3程度）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面（添付書類）

（建築行為の場合の添付書類）

- ・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1/100程度）
- ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50程度）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

〔位置図等（縮尺1/1,000程度）、求積図（上記図面で面積が確認できない場合）〕

※記入例

様式第18（都市再生特別措置法施行規則第52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 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。

令和 5 年 4 月 1 日

宇城市長 宛

届出者 住 所 熊本県宇城市△△△
氏 名 株式会社 ○○○
代表 宇城 太郎
連絡先 電話番号：0964-□□-□□□□

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称（住所）	宇城市○○ △△番地△
	2 開発区域の面積	2,000 平方メートル
	3 建築物の用途	一般診療所（内科）
	4 工事の着手予定年月日	令和 4 年 5 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 5 年 4 月 1 日
	6 その他必要な事項	用 途：住宅 面 積：1,000 m ² ※誘導施設外の用途がある場合は、その用途と面積を記載すること。 届出代理人：株式会社○○設計 担当：○○ 熊本県宇城市□□□ 電話番号：0964-□□-□□□□

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）

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度）
- ・設計図（土地利用計画図、計画平面図 縮尺1/100～1/500 A 3 程度）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

※記入例

様式第19（都市再生特別措置法施行規則第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> 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 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>令和5年6月1日</p> <p>宇城市長 宛</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 熊本県宇城市△△△ 氏名 株式会社 ○○○ 代表 宇城 太郎 連絡先 電話番号：0964-□□-□□□□</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	所在・地番：益城町大字○○ △△番地△ 地目：宅地 面積：5,000 m ²
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	店舗（スーパーマーケット） 床面積：4,000 m ²
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	着手予定年月日：令和5年6月1日 完了予定年月日：令和6年6月1日 用途：住宅 面積：1,000 m ² ※誘導施設外の用途がある場合は、その用途と面積を記載すること。 届出代理人：株式会社○○設計 担当：○○ 熊本県宇城市□□□ 電話番号：0964-□□-□□□□

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）

- ・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1/100程度）
- ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50程度）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面
〔位置図等（縮尺1/1,000程度）、求積図（上記図面で面積が確認できない場合）〕

※記入例

様式第20（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

行為の変更届出書

令和5年6月1日

宇城市長 宛

届出者 住所 熊本県宇城市△△△
氏名 株式会社 ○○○
代表 宇城 太郎
連絡先 電話番号：0964-□□-□□□□

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 令和5年6月1日
- 2 変更の内容 建築面積の変更 (2,000㎡⇒3,000㎡)
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和5年7月1日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和6年4月1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。

(開発行為の場合の添付書類)

- ・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 (位置図等 縮尺 1/1,000 程度)
 - ・設計図 (土地利用計画図、計画平面図 縮尺1/100～1/500 A 3 程度)
 - ・その他参考となるべき事項を記載した図面 (添付書類)
- (建築行為の場合の添付書類)
- ・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1/100程度)
 - ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺1/50程度)
 - ・その他参考となるべき事項を記載した図面
〔位置図等 (縮尺1/1,000程度)、求積図 (上記図面で面積が確認できない場合) 〕

※記入例

様式第21（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

令和5 年 6 月 1 日

宇城市長 宛

届出者 住 所 熊本県宇城市△△△
氏 名 株式会社 ○○○
代表 宇城 太郎
連絡先 電話番号：0964-□□-□□□□

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

名称	○○保育園
用途	保育園
所在地	宇城市 ○○ △△番地△

2 ~~休止~~（廃止）しようとする年月日 令和5 年 6 月 1 日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間

年 月 日 ～ 年 月 日

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

令和5年8月1日に除却予定

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載すること。