

阪南市立地適正化計画・誘導区域に 係る届出の手引き

阪 南 市

目次

1. 居住誘導区域（居住促進区域）外における事前届出	1
2. 都市機能誘導区域（中心区域）外における事前届出	3
3. 都市機能誘導区域（中心区域）内における事前届出	6

参考資料

<居住誘導区域（居住促進区域）外の届出に関する様式>

様式第一（開発行為届出書）	8
様式第二（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	9
様式第三（行為の変更届出書）	10

<都市機能誘導区域（中心区域）外の届出に関する様式>

様式第四（開発行為届出書）	11
様式第五（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	12
様式第六（行為の変更届出書）	13

<都市機能誘導区域（中心区域）内の届出に関する様式>

様式第七（誘導施設の休廃止届出書）	14
-------------------	----

<区域図>

誘導区域図	15
-------	----

<その他>

Q&A	23
-----	----






1. 居住誘導区域（居住促進区域）外における事前届出

(1) 届出制の目的

阪南市立地適正化計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為

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市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第1項）

届出が必要な行為	
開発行為 ^{※1}	<p>◆3戸以上の住宅^{※2}の建築目的の開発行為</p>  <p>届出が 必要</p>
	<p>◆1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの</p> <p>1戸の開発行為で 1,000㎡の場合…</p>  <p>届出が 必要</p>
	<p>2戸の開発行為で 900㎡の場合…</p>  <p>届出が 不要</p>
建築等行為	<p>◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>◆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</p>  <p>届出が 必要</p>
	<p>2戸の建築行為</p>  <p>届出が 不要</p>

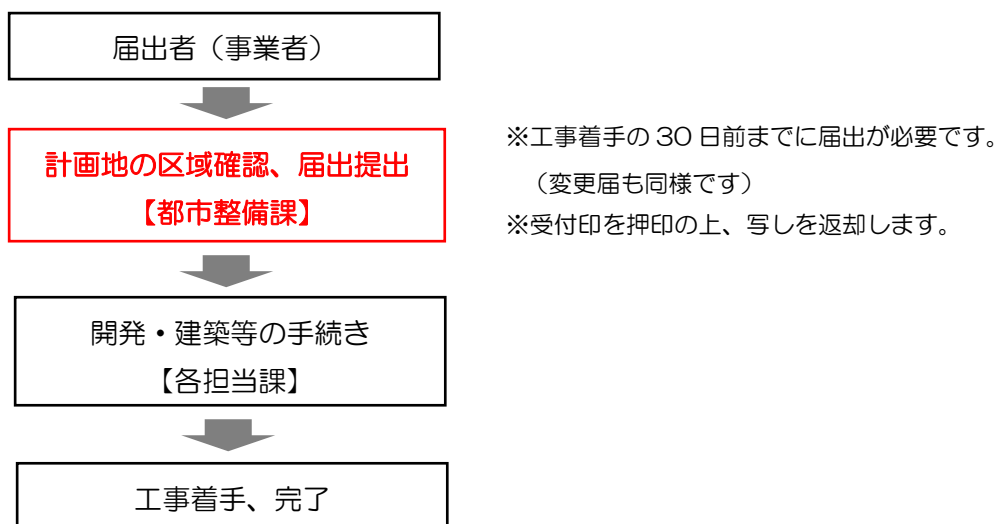
※1 開発行為とは、主として、「建築物の建築や特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

※2 住宅には共同住宅（住戸）を含みます。

(3) 届出の時期・手続きの流れ

開発行為、建築等行為に着手する30日前までに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)

なお、開発許可申請等及び建築確認申請等に先行して届出してください。



(4) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、届出書(様式第一、様式第二)に添付図書を添えて行います。

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	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(位置図)	縮尺 1,000 分の 1 以上
	②配置図	縮尺 100 分の 1 以上
	③その他参考となる事項を記載した図書	
建築等行為の場合	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面(位置図)	縮尺 100 分の 1 以上
	②住宅等の1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	
上記2つの届出内容を変更する場合	上記のそれぞれの場合と同様	

(5) 届出を要しない軽易な行為(都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第27条)

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③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

2. 都市機能誘導区域（中心区域）外における事前届出

（1）届出制の目的

阪南市立地適正化計画の適正な運用に向け、都市機能誘導区域（中心区域）外における誘導施設の整備の動向を把握するための制度です。

（2）届出の対象となる行為

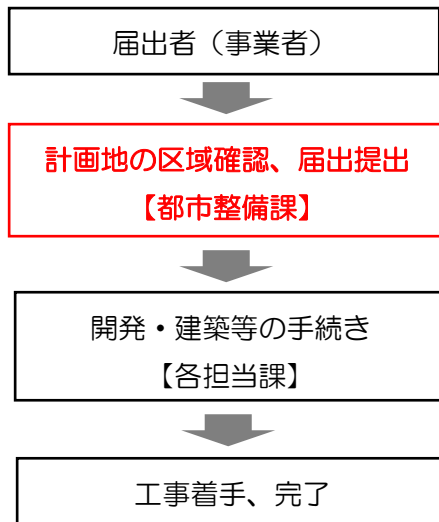
都市機能誘導区域外の区域等^{注)}で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条第1項）

届出が必要な行為	
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

誘導施設	届出対象施設		説明
商業	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買物ができる施設	大規模小売店舗	・大規模小売店舗立地法第2条及び第3条、大規模小売店舗立地法施行令第2条に規定する物販店舗
医療	総合的な医療サービスが受けられる施設	病院	・医療法第1条の5に規定する病院
教育・文化	一般の教育・文化活動を支える拠点となる施設	図書館	・図書館法第2条第1項に定める図書館
		劇場その他これに類するもの	・建築基準法別2（ハ）項第3号に定めるもの
行政	主要な行政施設 中枢的な施設	市役所等	・市域全体を施設利用の対象とするなど、中枢的機能を有する施設
交流・健康 増進	多世代交流の機能またはポテンシャルを有する施設（総合型の施設） 市民の健康増進を図る施設（スポーツ施設） （総合型の施設）	総合型の施設	・市民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設のうち、市民が利用できる多目的ホール、集会場等の複数の機能を備える施設

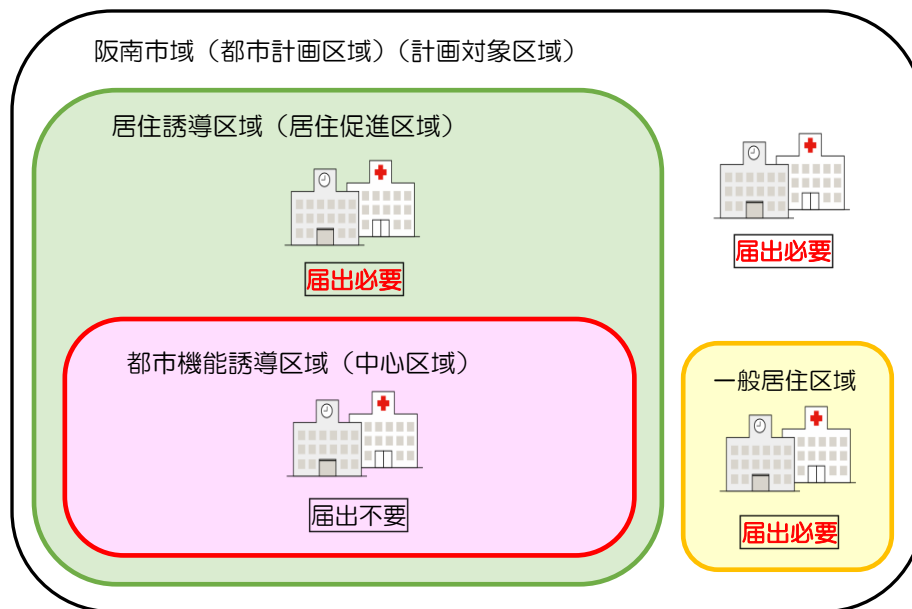
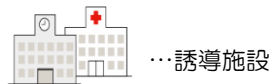
(3) 届出の時期・手続きの流れ

開発行為、建築等行為に着手する30日前までに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）なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。



※工事着手の30日前までに届出が必要です。
（変更届も同様です）
※受付印を押印の上、写しを返却します。

<誘導施設に係る届出のイメージ>



(4) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、届出書(様式第四、様式第五)に添付図書を添えて行います。

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	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(位置図)	縮尺 1,000 分の 1 以上
	②配置図	縮尺 100 分の 1 以上
	③その他参考となる事項を記載した図書	
建築等行為の場合	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面(位置図)	縮尺 100 分の 1 以上
	②住宅等の 1 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	
上記 2 つの届出内容を変更する場合	上記のそれぞれの場合と同様	

(5) 届出を要しない軽易な行為(都市再生特別措置法第108条第1項、同法施行令第35条)

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③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. 都市機能誘導区域（中心区域）内における事前届出

(1) 届出制の目的

阪南市立地適正化計画の適正な運用に向け、都市機能誘導区域（中心区域）内における誘導施設の整備の動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域等^{注)}で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

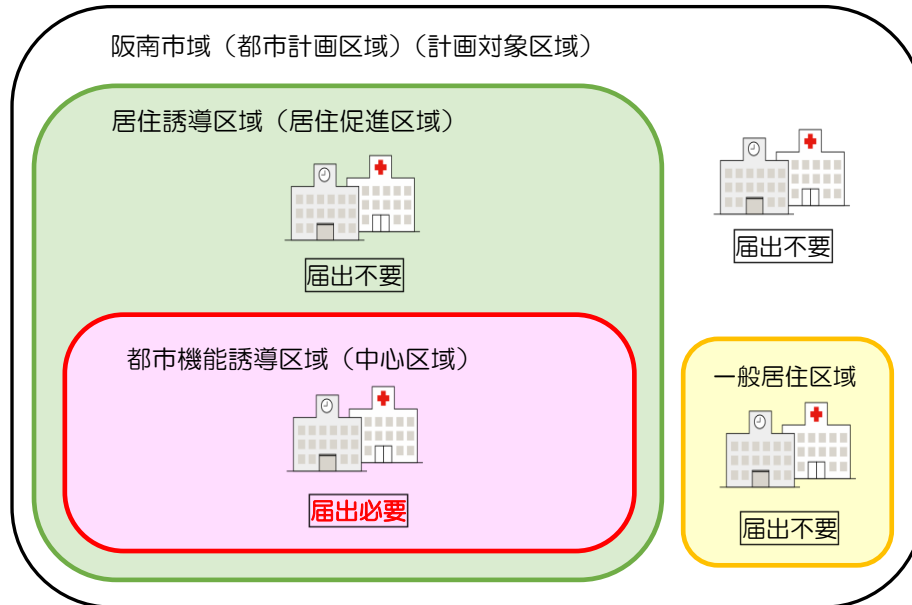
届出が必要な行為	
施設の 休廃止	◆誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

誘導施設	届出対象施設		説明
商業	日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買物ができる施設	大規模小売店舗	・大規模小売店舗立地法第2条及び第3条、大規模小売店舗立地法施行令第2条に規定する物販店舗
医療	総合的な医療サービスが受けられる施設	病院	・医療法第1条の5に規定する病院
教育・文化	一般の教育・文化活動を支える拠点となる施設	図書館	・図書館法第2条第1項に定める図書館
		劇場その他これに類するもの	・建築基準法別2(ハ)項第3号に定めるもの
行政	主要な行政施設 中枢的な施設	市役所等	・市域全体を施設利用の対象とするなど、中枢的機能を有する施設
交流・健康 増進	多世代交流の機能またはポテンシャルを有する施設（総合型の施設） 市民の健康増進を図る施設（スポーツ施設） （総合型の施設）	総合型の施設	・市民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設のうち、市民が利用できる多目的ホール、集会場等の複数の機能を備える施設

(3) 届出の時期・手続きの流れ

施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに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)

<誘導施設に係る届出のイメージ>



(4) 届出書類の作成

次のページ以降の様式を利用し、届出書類を作成して市に提出してください。

様式第一

開発行為届出書

阪南市立地適正化計画に定める居住誘導区域（居住促進区域）外における開発行為届出

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

阪南市長 様

届出者 住所
 氏 名 印
 連絡先

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。
2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
3 開発予定地の付近見取り図（1:1,000 以上）、開発予定地内の建物配置図（1:100 以上）を添付すること。

様式第二

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

阪南市立地適正化計画に定める居住誘導区域（居住促進区域）外における建築等行為届出

<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="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px; margin-right: 10px;"> <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> </div> <div style="font-size: 2em;">}</div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>について、下記により届け出ます。</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p>阪南市長 様</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</p> <p>連絡先</p> <p style="margin-left: 200px;">印</p> </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：</p> <p>地目：</p> <p>面積：</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>	

- 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 住宅等の配置図（1:100 以上）、1 面以上の立面図及び各階平面図（1:50 以上）を添付すること。

様式第三

行為の変更届出書

年 月 日

阪南市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

様式第四

開発行為届出書

阪南市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域（中心区域）外における開発行為届出

<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>阪南市長 様</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名 印</p> <p>連絡先</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。
 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 3 開発予定地の付近見取り図（1:1,000 以上）、開発予定地内の建物配置図（1:100 以上）を添付すること

様式第五

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

阪南市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域（中心区域）外における建築等行為届出

<p>都市再生特別措置法第 108 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;">誘導施設を有する建築物の新築</div> <div style="margin-right: 10px;">建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為</div> <div style="margin-right: 10px;">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</div> <div style="font-size: 3em; margin-left: 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>阪南市長 様</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</p> <p>連絡先</p> <p style="margin-left: 200px;">印</p> </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：</p> <p>地目：</p> <p>面積：</p>
<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</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>	

- 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 建築物の付近見取り図（1:1,000 以上）、配置図（1:100 以上）、1 面以上の立面図及び各階平面図（1:50 以上）を添付すること。

様式第六

行為の変更届出書

年 月 日

阪南市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

様式第七

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

阪南市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

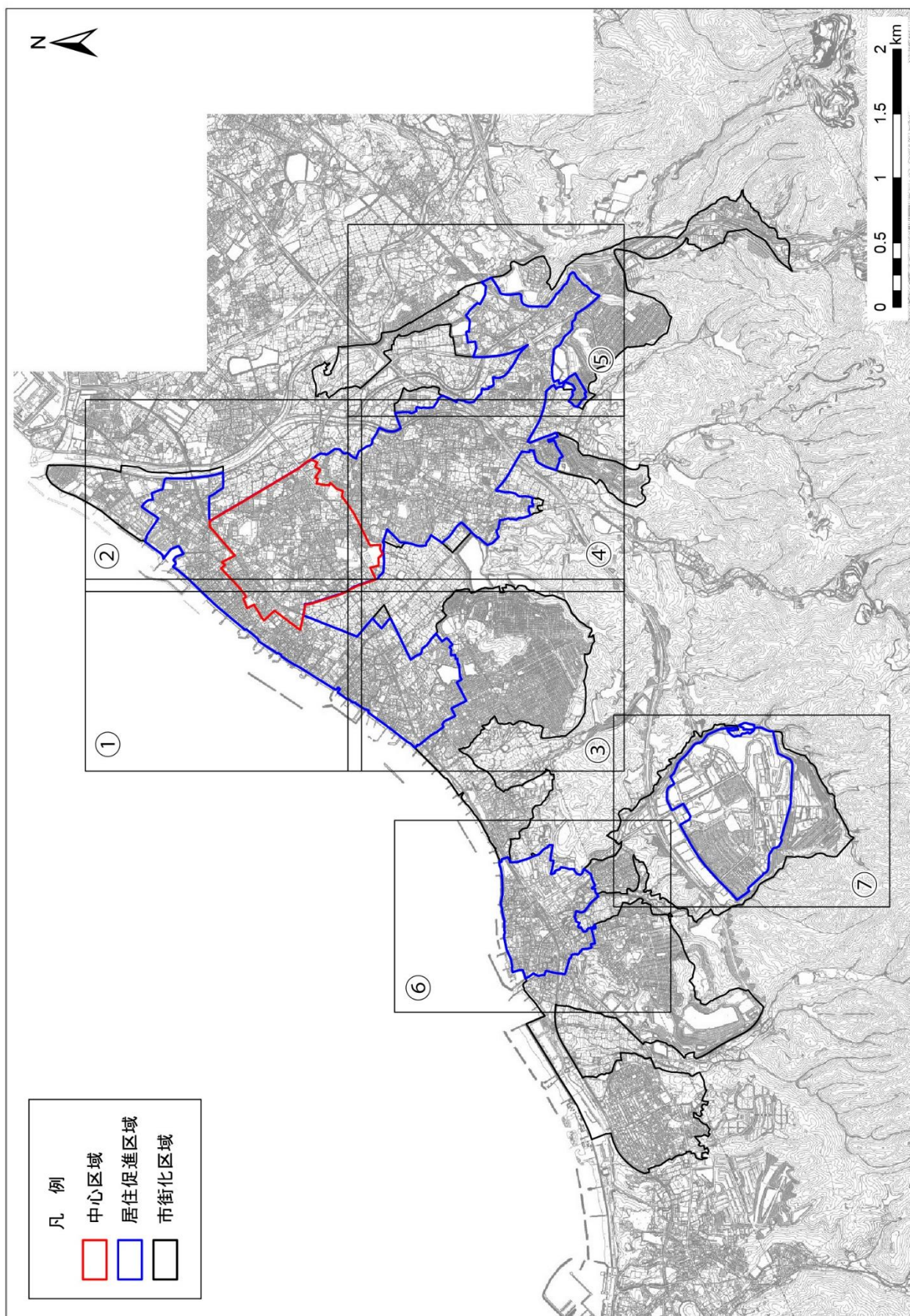
都市再生特別措置法第 108 条の2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（ 休止 ・ 廃止 ）について、下記により届け出ます。

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

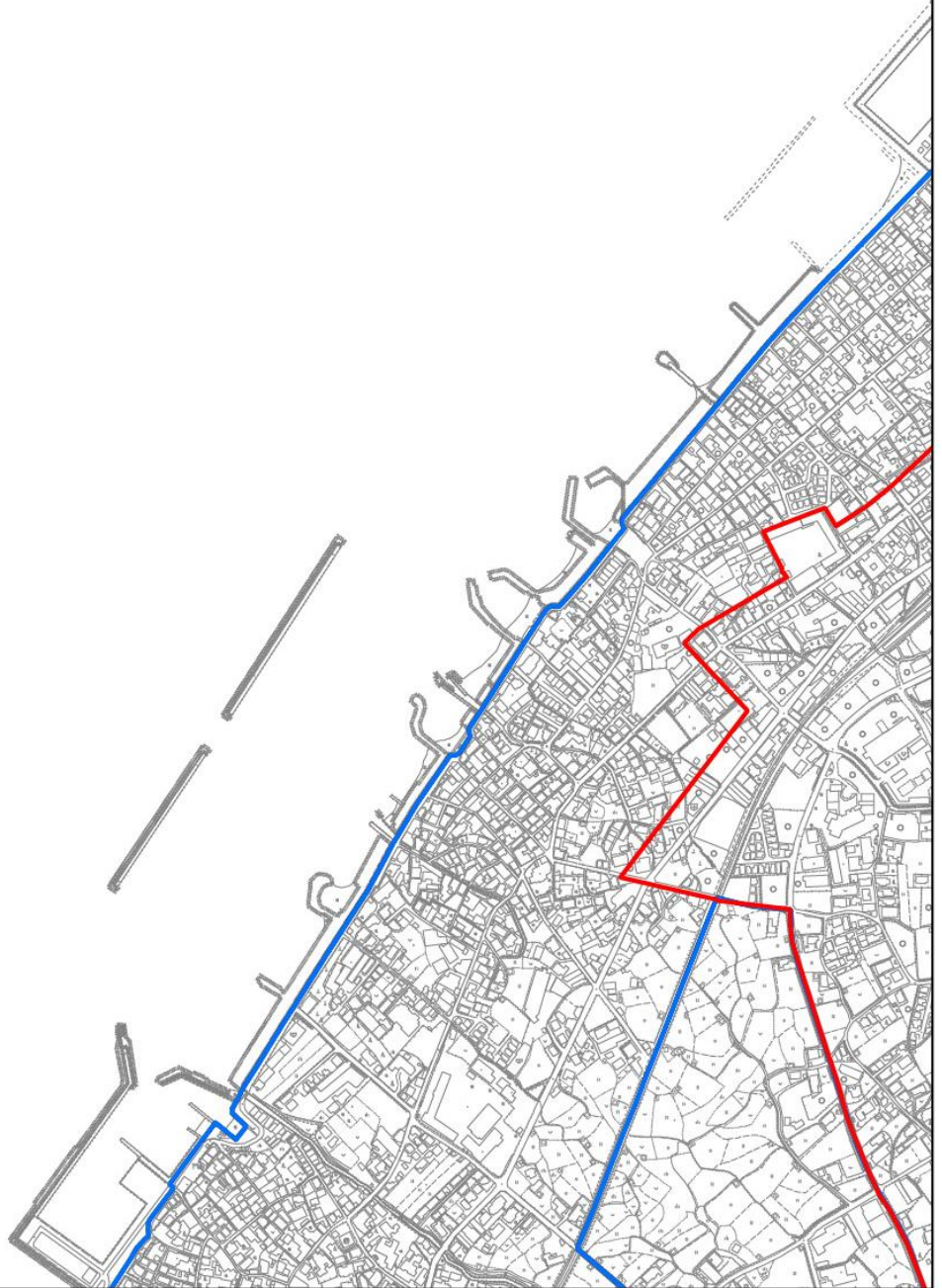
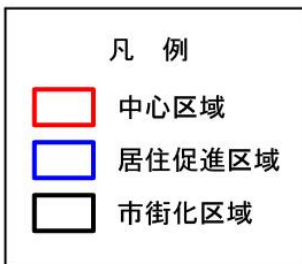
- 注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
 - 3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。
 - 4 当該誘導施設の付近見取り図を添付すること。

■誘導区域図



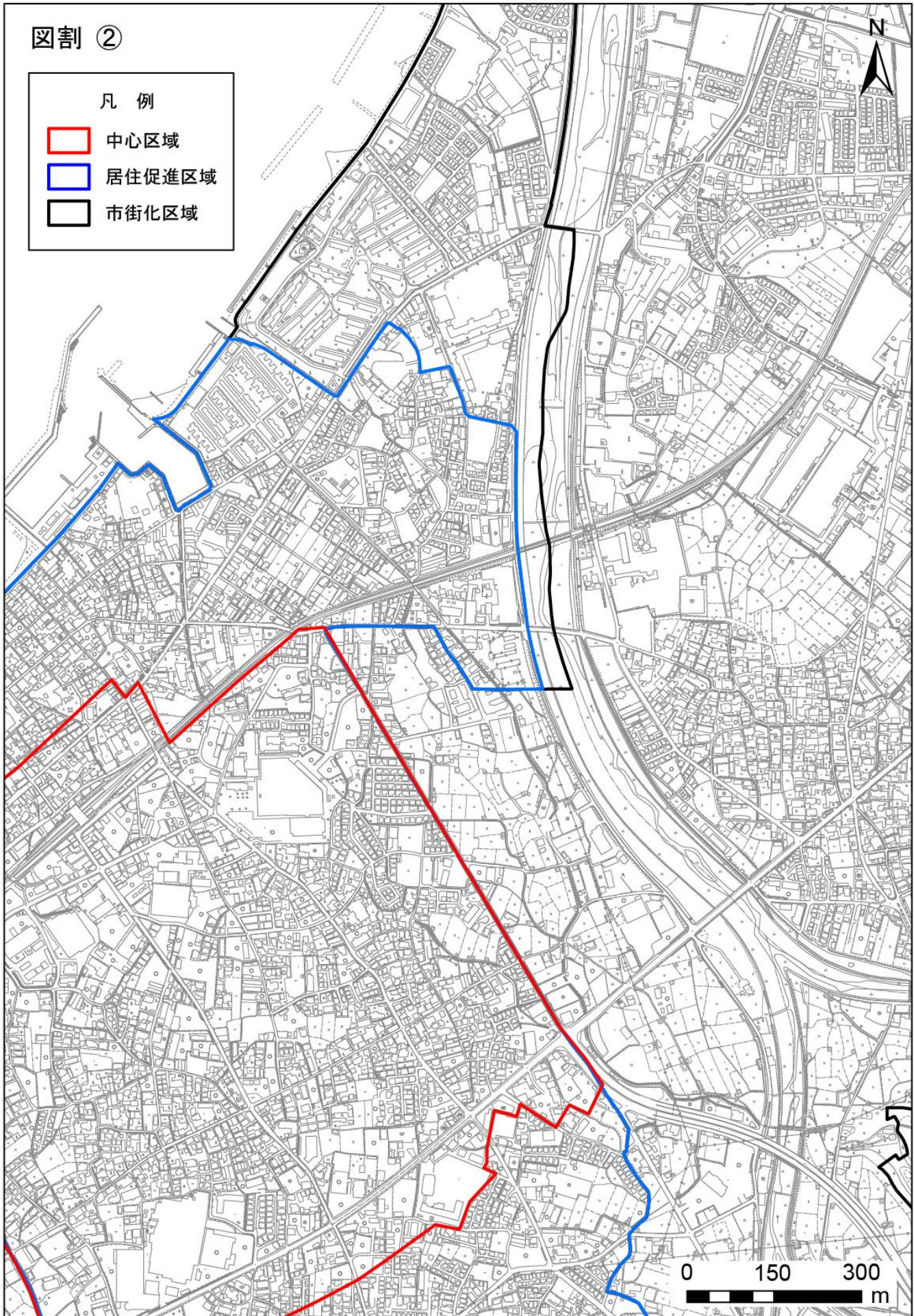
※詳細は阪南市事業部 都市整備課へお問い合わせ下さい。

図割 ①

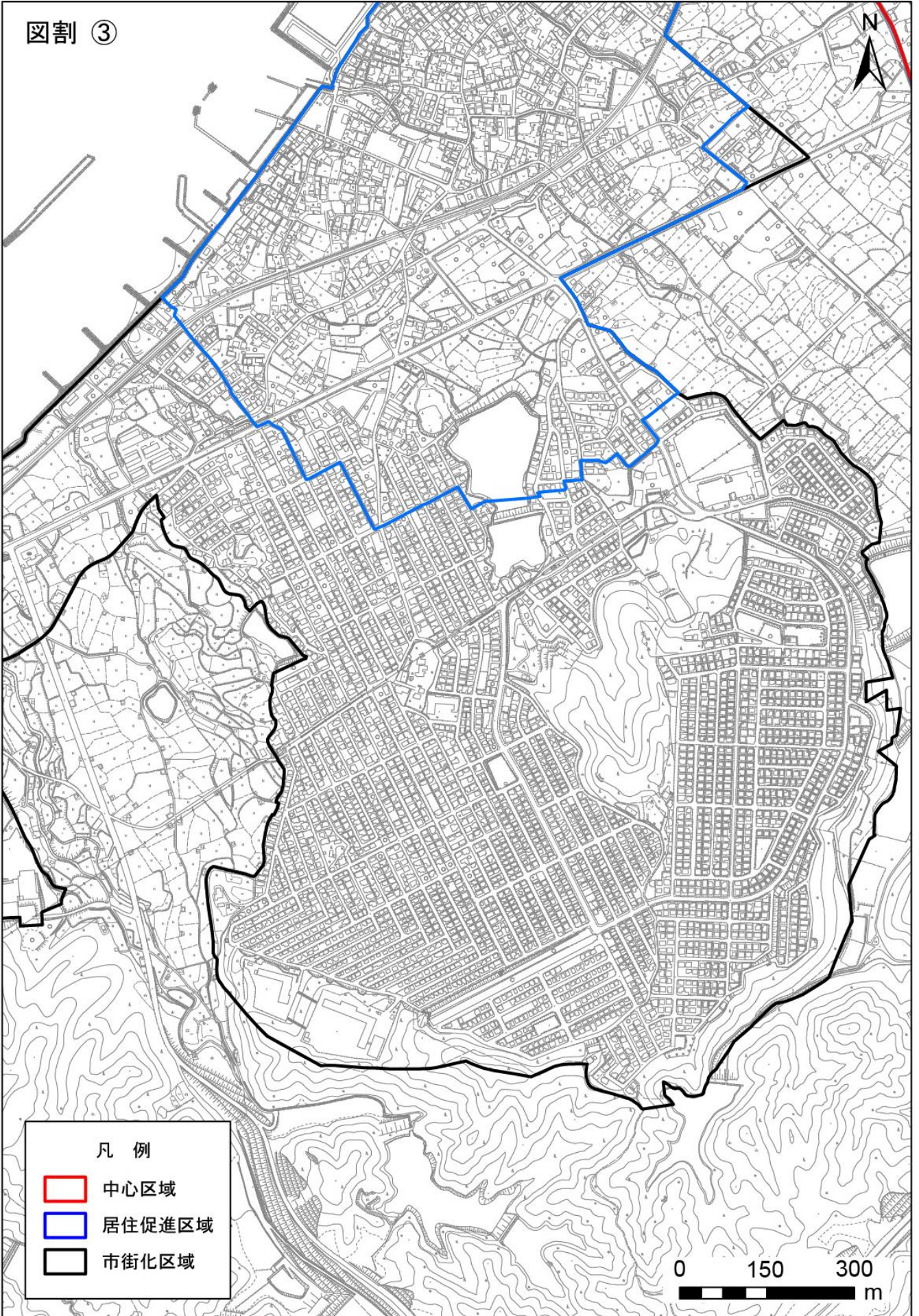


図割 ②

- 凡 例
- 中心区域
 - 居住促進区域
 - 市街化区域

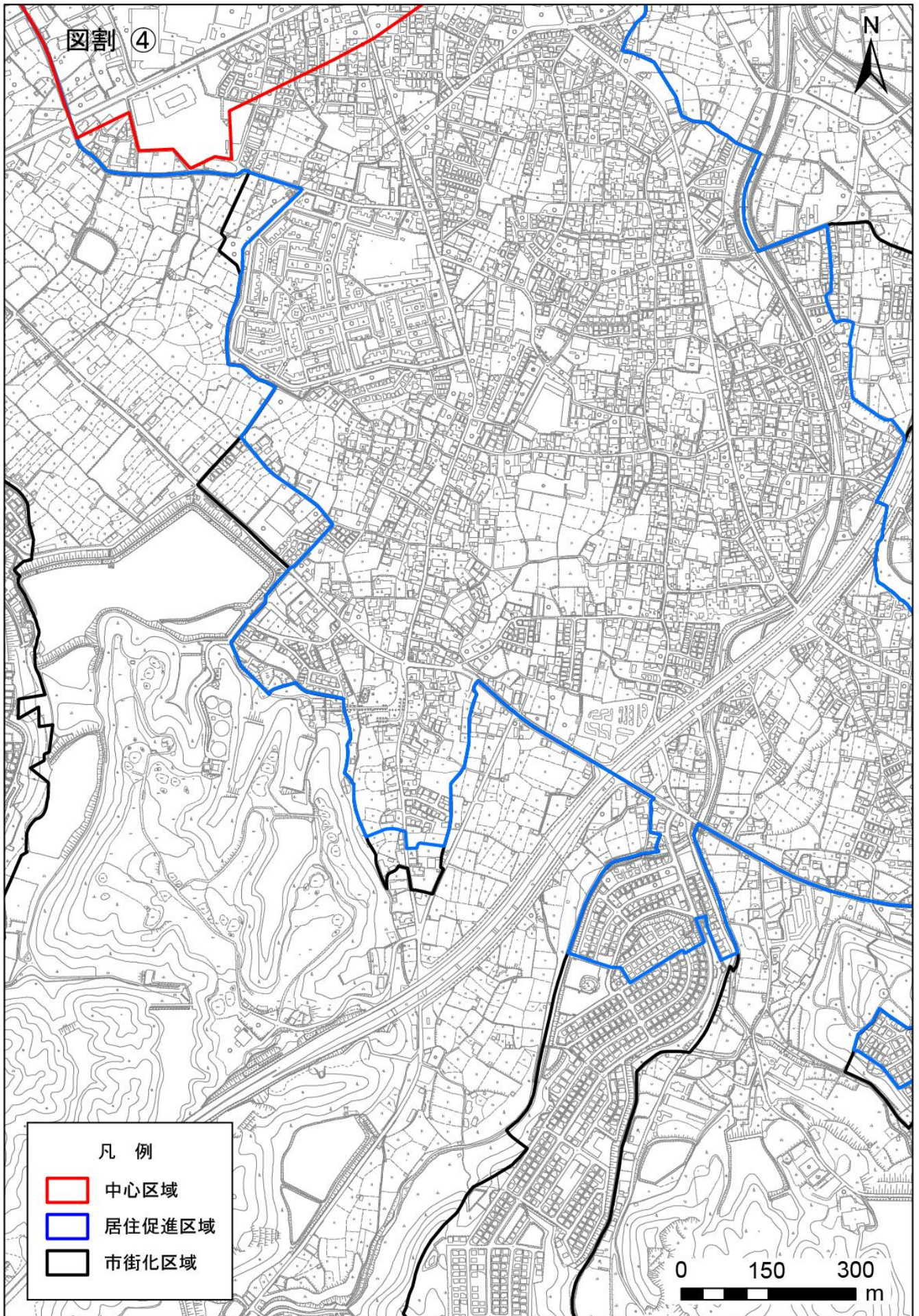


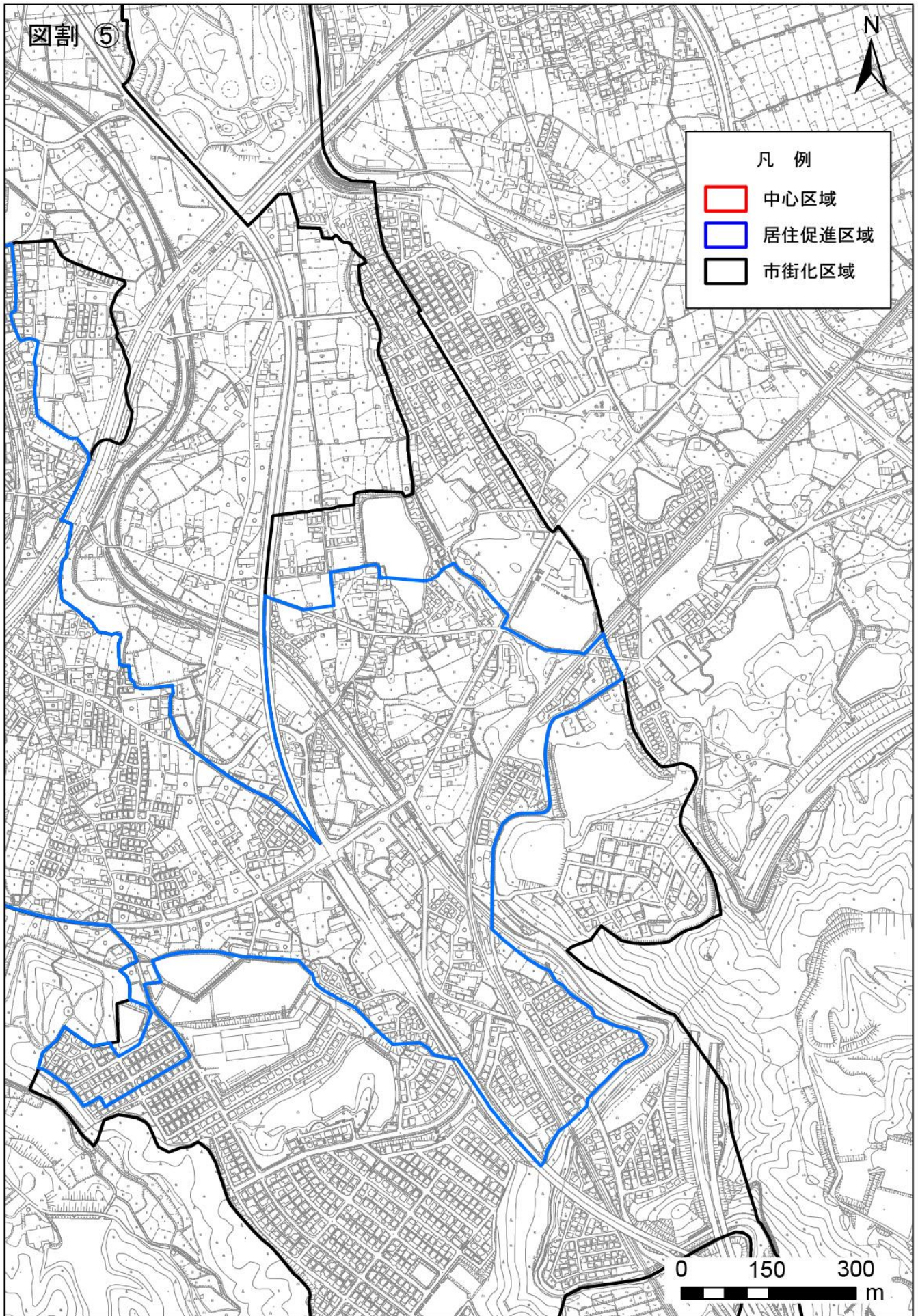
图割 ③



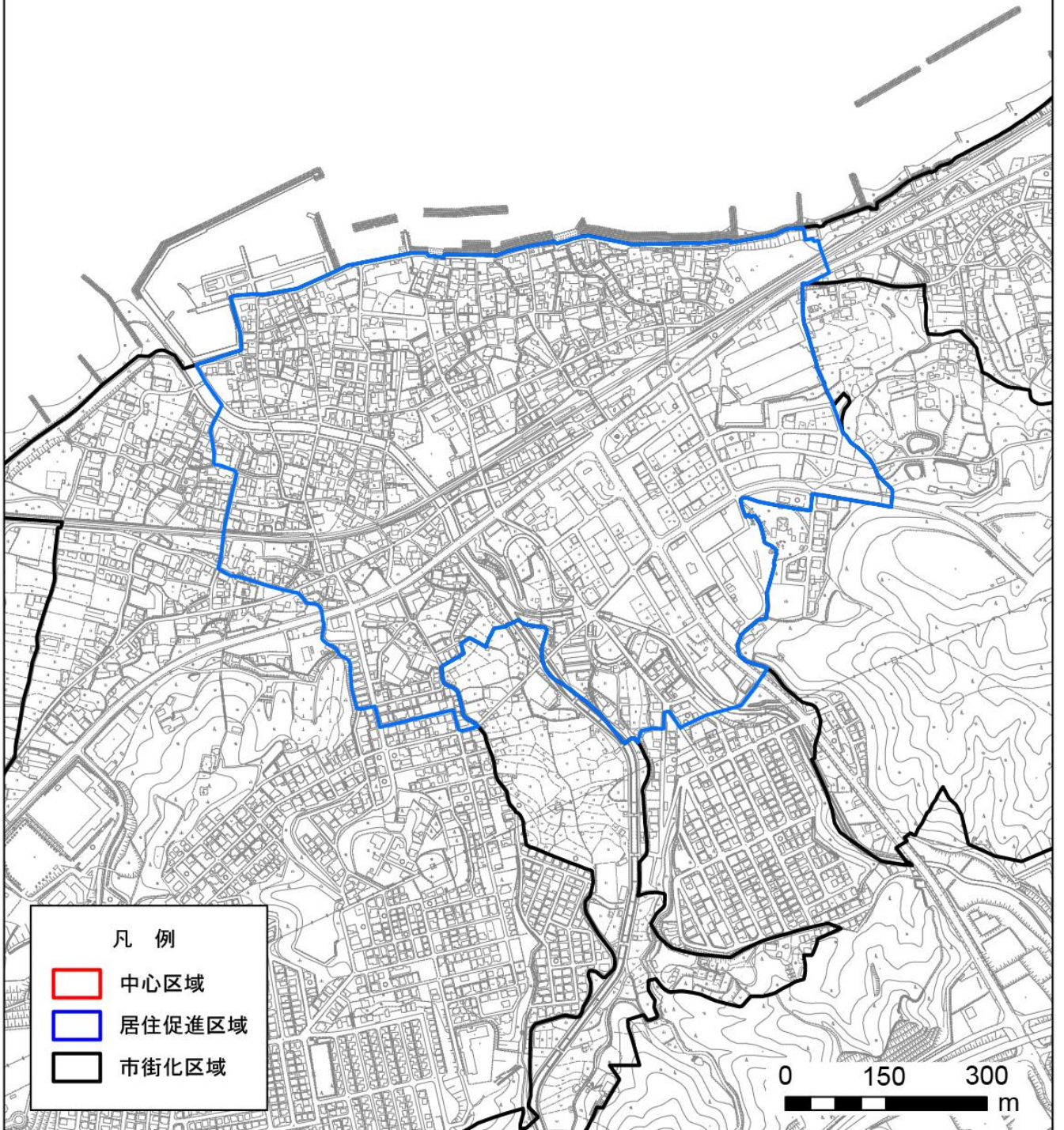
- 凡例
- 中心区域
 - 居住促进区域
 - 市街化区域

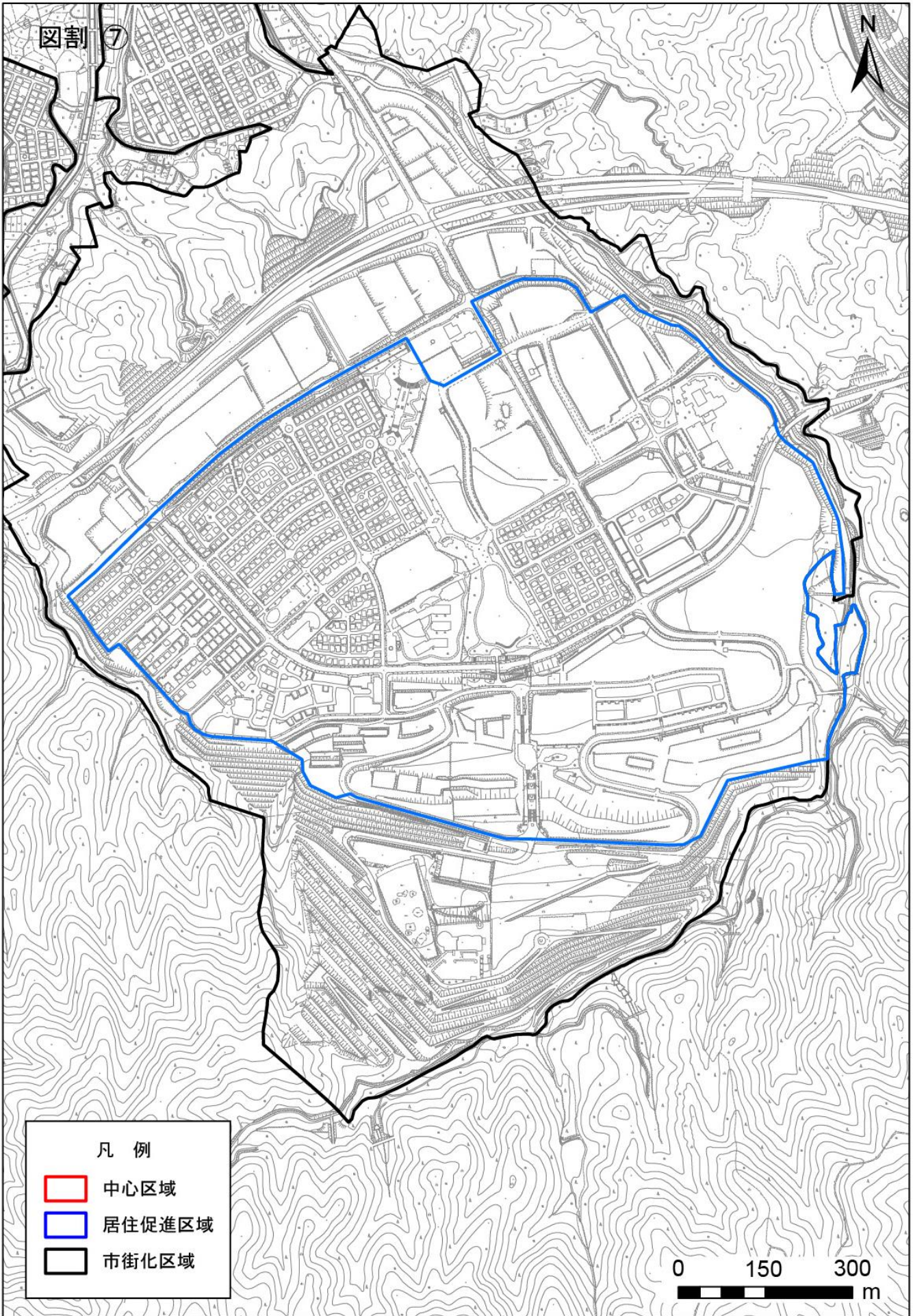






图割 ⑥





■ Q & A

Q. 阪南市立地適正化計画とは？

A. 平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、人口減少および少子高齢化への対応として、コンパクトプラスネットワークによるまちづくりをめざすため「立地適正化計画」が位置づけられました。

立地適正化計画は、市が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

本市においても、中長期的な人口減少・少子高齢化に対応できるよう、持続的発展が可能な都市への転換が必要と考えていることから、都市機能や居住機能の誘導を図る「阪南市立地適正化計画」を策定しました。

Q. なぜ事前届出が必要なの？

A. 居住誘導区域外における住宅開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止等に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する日の30日前までに届出しなければならないことが定められています。

本市では、届出制度の運用により、開発行為等の動向を事前に把握し、人口密度の維持や日常生活に必要なサービス機能などの計画的な誘導を図ります。

Q. 開発行為とは？

A. 土地の区画形質の変更（土地に対して物理力を行使する行為や土地の利用状況を変更する行為）を開発行為として規制の対象としています。

なお、開発行為には、都市計画法第29条に基づく開発許可が不要なものも含まれます。

Q. 開発地が届出対象区域の内外にわたる場合は、届出は必要ですか？

A. 届出対象行為を行おうとする土地のうち、一部が居住誘導区域内または都市機能誘導区域外であれば、届出は不要です。

Q. サービス付高齢者向け住宅や社員住宅の場合は「住宅」に該当しますか？

A. 実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。「寄宿舍」に該当するものは、「住宅」として取り扱いません。

Q. 届出書は何部必要ですか？

A. 1部提出してください。届出書の受理後、届出書のコピーを返却します。

Q. 届出義務はいつから発生しますか？

A. 「阪南市立地適正化計画」に基づく届出の義務は、平成30年8月31日から発生します。

Q. 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A. 届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。

Q. 居住誘導区域（居住促進区域）外における一定規模以上の住宅開発等や都市機能誘導区域（中心区域）外における誘導施設の整備は規制されるのですか？

A. 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、特に規制等は伴いません。
ただし、「阪南市立地適正化計画」では、中長期的な人口減少・少子高齢化に対応できるよう、持続可能な都市への転換が必要と考えており、そのために住宅や誘導施設を各種誘導区域内へ緩やかに誘導していく方針です。
なお、都市再生特別措置法において、市長は、居住誘導区域内や都市機能誘導区域内においてそれぞれの立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対して、立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができることとなっています（法第88条3項、法第108条3項、法第108条の2第2項）。

Q. 届出書の提出や相談窓口はどこですか？

A. 阪南市都市整備部 都市整備課へ直接お問い合わせ下さい。

阪南市都市整備部都市整備課
TEL：072-489-4535 FAX：072-471-5781
E-mail:tosei@city.hannan.lg.jp