

# 桜井市立地適正化計画 届出の手引き

---

平成 30 年 3 月

桜 井 市

## ■ はじめに

### 1. 立地適正化計画とは

桜井市（以下、「本市」という）の人口は、昭和 40 年代後半以降、新たな住宅・宅地開発により増加傾向を示してきましたが、少子高齢化の進行や市外への流出等により、平成 12 年の 63,190 人をピークに減少に転じ、平成 29 年 12 月現在では、57,944 人にまで減少しました。今後も人口の減少及び少子高齢化は、さらに進行することが予想されています。

また、地方分権の進展により「自己決定・自己責任」が求められる中、本市でもこれまでのように国からの財政的支援は期待できない状況にあります。こうした厳しい財政状況の中、このまま人口の減少及び少子高齢化が進むと、将来は大幅な財源不足を招く恐れがあり、これに伴う市民サービスの低下も懸念されます。

国においては、平成 26 年 8 月 1 日に都市再生特別措置法を改正・施行し、市町村は人口の減少、少子高齢化社会への対応に向けた「立地適正化計画（以下、「本計画」という）」を策定することができるようになりました。本計画は、人口減少に即した効率的な都市構造を構築することにより、市民の財源負担をできるだけ抑え、市民サービスの低下を防ぐとともに、市民が暮らしやすい持続可能なまちづくりを実現するために策定しました。

### 2. 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や地域拠点に誘導することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本市では、桜井駅周辺と大福駅周辺の 2 箇所の区域に都市機能誘導区域を設定しています。

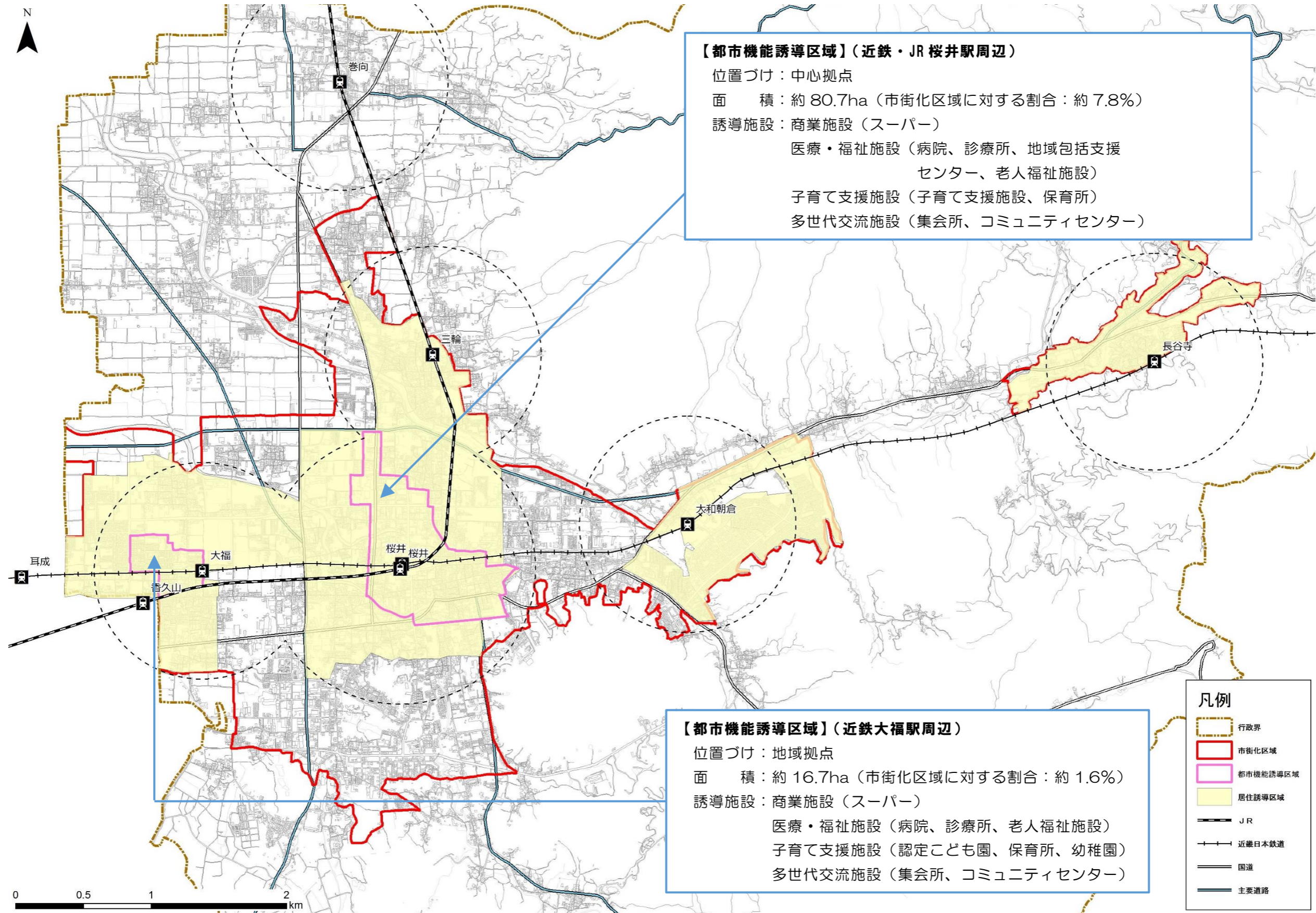
### 3. 誘導施設とは

誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために都市機能誘導区域ごとに定める施設で、都市機能を増進させる施設のことです。

### 4. 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。本市では、市街化区域内の鉄道駅周辺に居住誘導区域を設定しています。

5. 桜井市立地適正化計画で設定する都市機能誘導区域、誘導施設及び居住誘導区域



## ■ 都市機能誘導区域外における事前届出

### 1. 届出制度の目的

この制度は、誘導施設に対し都市機能誘導区域内への誘導を促進するため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを市が把握することを目的としています。

### 2. 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として事前に市長への届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

#### <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

### 【都市機能誘導区域外における届出の対象となる施設】

	施設	定義
商業施設	スーパー	延べ床面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の生鮮食料品を取り扱う商業施設
医療・福祉施設	病院、診療所	医療法第 1 条の 5 に規定する病院及び診療所
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
	老人福祉施設	老人福祉法第 5 条の 3 に規定する施設
子育て支援施設	子育て支援施設	子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設
	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設
	幼稚園	学校教育法第 1 条に規定する施設
	認定こども園	就学前の子供に関する教育・保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 3 条、17 条第 1 項に規定する施設
多世代交流施設	コミュニティセンター	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、地域住民が利用できる集会議室機能を備える施設
	集会所	

### 3. 届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。  
(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することが望ましいとされています。

### 4. 届出書類

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)に添付図書を添えて提出します。

<p>&lt;開発行為の場合&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式 1</li><li>● 添付図書<ul style="list-style-type: none"><li>①位置図 (当該区域が分かり、周辺の状況を明示する図面)</li><li>②設計図書(平面図、土地利用計画図、土地所在図)</li><li>③その他参考となるべき事項を記載した図書</li></ul></li></ul> <p>&lt;建築等行為の場合&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式 2</li><li>● 添付図書<ul style="list-style-type: none"><li>①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 以上)</li><li>②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 以上)</li><li>③その他参考となるべき事項を記載した図書</li></ul></li></ul> <p>&lt;上記 2 つの届出内容を変更する場合&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式 3</li><li>● 添付図書(上記の添付図書の変更となる図面)</li></ul>
--

### 5. 届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について 2 週間以内に通知することを標準とします。

### 6. 届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 33 条の規定により、都市機能誘導区域外の行為であっても、次に掲げる行為に該当する場合は、届出を要しない場合があります。

- ① 誘導施設に該当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 誘導施設に該当する建築物で仮設のものの新築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で仮設のものとする行為

## ■ 居住誘導区域外における事前届出

### 1. 届出制度の目的

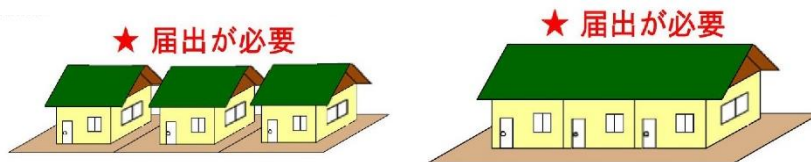
この制度は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的としています。

### 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、原則として事前に市長への届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

#### < 開発行為 >

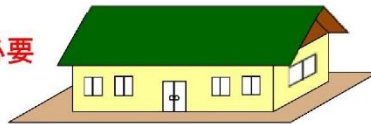
- 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為



- 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 m<sup>2</sup>以上のもの

1,300 m<sup>2</sup>  
1 戸の開発行為

★ 届出が必要



800 m<sup>2</sup>  
2 戸の開発行為

× 届出は不要



#### < 建築行為 >

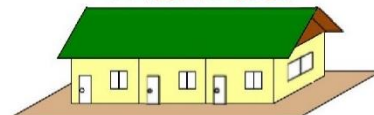
- 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

3 戸の建築行為

★ 届出が必要



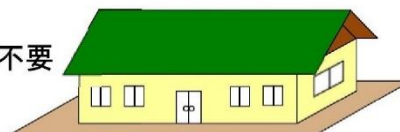
★ 届出が必要



- 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 戸の建築行為

× 届出は不要



### 3. 届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。  
(都市再生特別措置法第 88 条第 2 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することが望ましいとされています。

### 4. 届出書類

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)に添付図書を添えて提出します。

**<開発行為の場合>**

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式 4
- 添付図書
  - ①位置図 (当該区域が分かり、周辺の状況を明示する図面)
  - ②設計図書(平面図、土地利用計画図、土地所在図)
  - ③その他参考となるべき事項を記載した図書

**<建築等行為の場合>**

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式 5
- 添付図書
  - ①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 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その他参考となるべき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>**

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式 6
- 添付図書(上記の添付図書の変更となる図面)

### 5. 届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について 2 週間以内に通知することを標準とします。

### 6. 届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 25 条の規定により、居住誘導区域外の行為であっても次に掲げる項目に該当する場合は、届出を要しない場合があります。

- 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、またはその用途を変更して①の住宅等とする行為

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。

年 月 日

(宛先) 桜井市長

届出者 住 所

氏 名

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	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	

注 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。

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> <span style="font-size: 2em;">{</span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">                     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                 </span> <span style="font-size: 2em;">}</span> </p> <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>（宛先）桜井市長</p> <p style="text-align: center;">届出者    住    所</p> <p style="text-align: center;">氏    名</p>	
<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</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 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。

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）桜井市長

届出者 住 所

氏 名

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 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。

年 月 日

(宛先) 桜井市長

届出者 住 所

氏 名

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	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	

注 届出者が法人である場合には、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。

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> <p>す。 { 住宅等の新築 建築物を改築して住宅等とする行為 } について、下記により届け出ます。</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> <p>年 月 日</p> <p>(宛先) 桜井市長</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</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	
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	
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	

注 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。

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）桜井市長

届出者 住 所

氏 名

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 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。