

渋川市立地適正化計画 届出の手引き

目次

1. 立地適正化計画について	1
2. 届出制度について	1
3. 届出から行為着手までの流れ	2
4. 住宅の開発・建築等行為に関する届出	3
5. 誘導施設の開発・建築等行為、休廃止に関する届出	7
6. Q & A	11

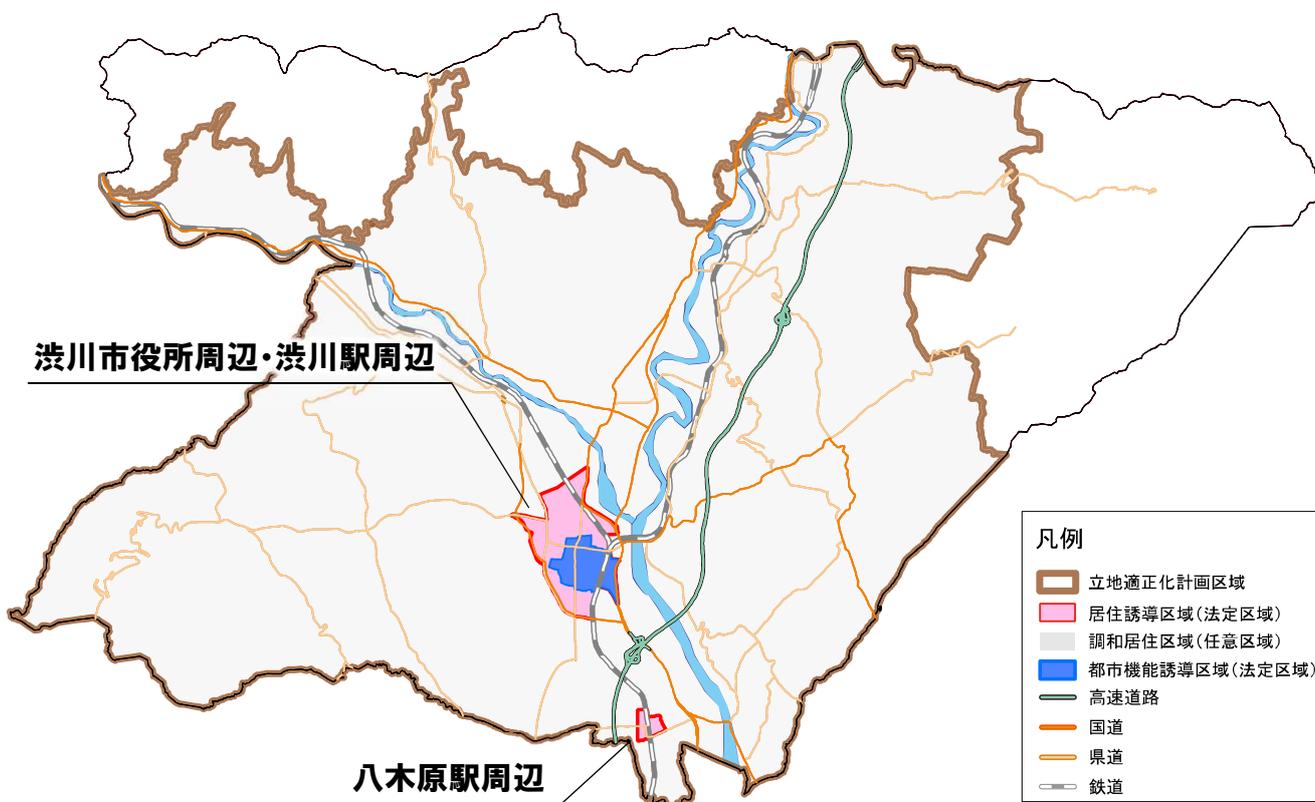
1. 立地適正化計画について

渋川市では、長期的に人口減少が見込まれる中、中心市街地の空洞化が進行する一方で、人口や産業の郊外化による都市の拡散が進んでいます。

現状の拡散型都市構造では、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねません。

このため、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約して生活サービスの効率的な提供、都市機能の周辺に居住を誘導して一定のエリアの人口密度を維持し生活サービスやコミュニティの持続的な確保、拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保して公共交通の充実を一体的に図る必要があります。

渋川市では、拡散型都市構造から集約型都市構造への転換を目指し、都市の中心拠点や生活拠点に居住及び都市機能の立地を誘導するとともに、公共交通の効率的なネットワーク化を図ることにより、まちのまとまりを形成する渋川市立地適正化計画を策定します。



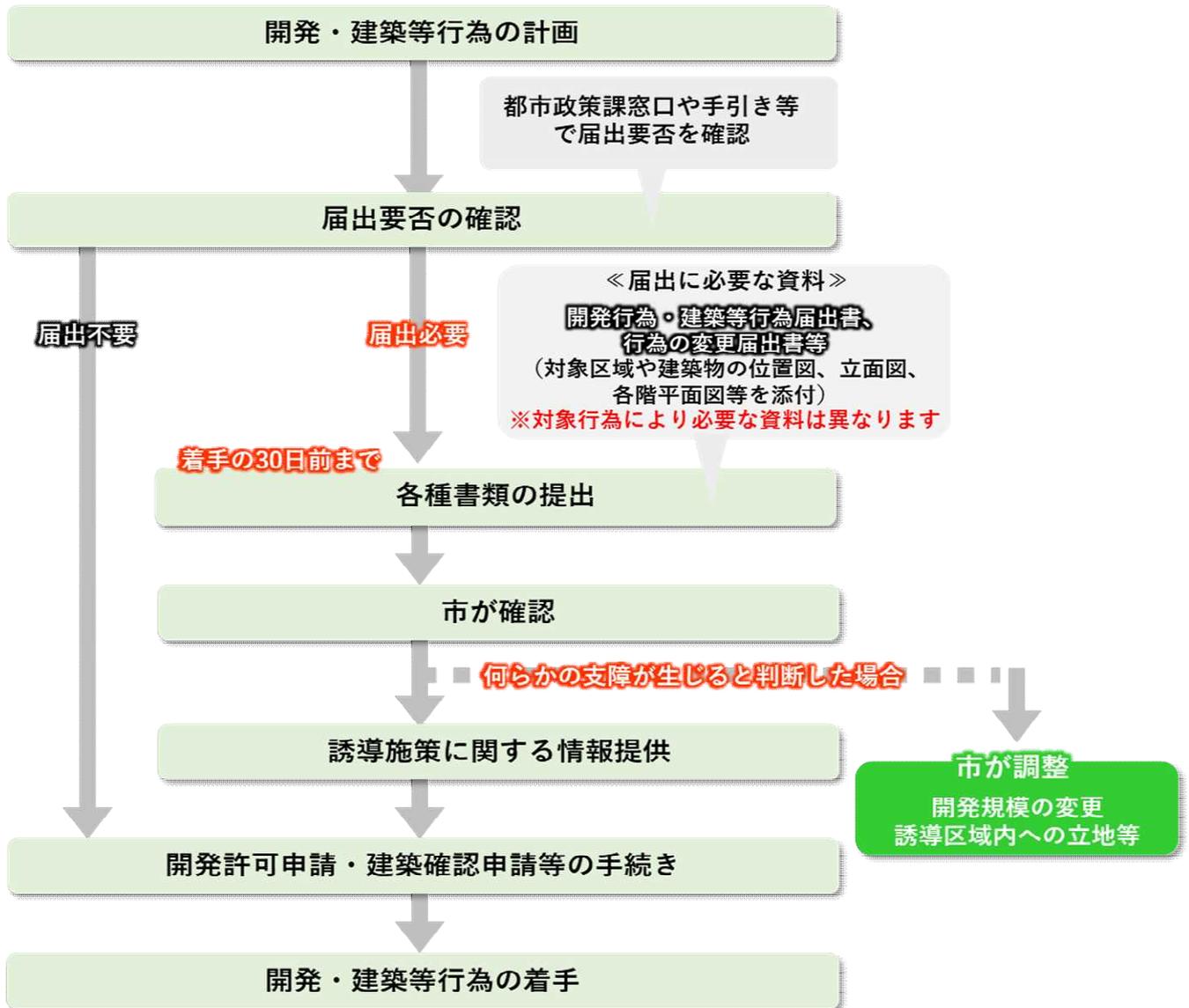
2. 届出制度について

立地適正化計画区域内における開発等の動きを把握するため、一定の行為に対して、市への届出が義務付けられます。なお、本届出制度は開発行為、建築等行為を規制するものではありませんが、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、都市再生特別措置法(以下「法」という。)第130条の規定により罰金に処せられる場合があります。

3. 届出から行為着手までの流れ

立地適正化計画に係る届出は、開発行為や建築等行為に着手する日の30日前までに行う必要があります。また、届出内容の変更や誘導施設の休廃止を行う場合も、その行為に着手する日の30日前までに届出を行う必要があります。

届出から行為着手までの流れは以下のとおりです。

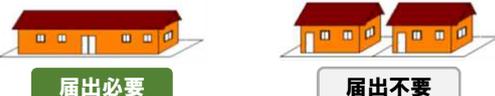
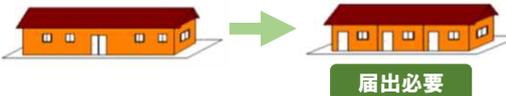


4. 住宅の開発・建築等行為に関する届出

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外(※)における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外において次の開発行為又は建築等行為を行う場合は、法第88条第1項の規定により、開発行為等に着手する30日前までに届出が必要となります。

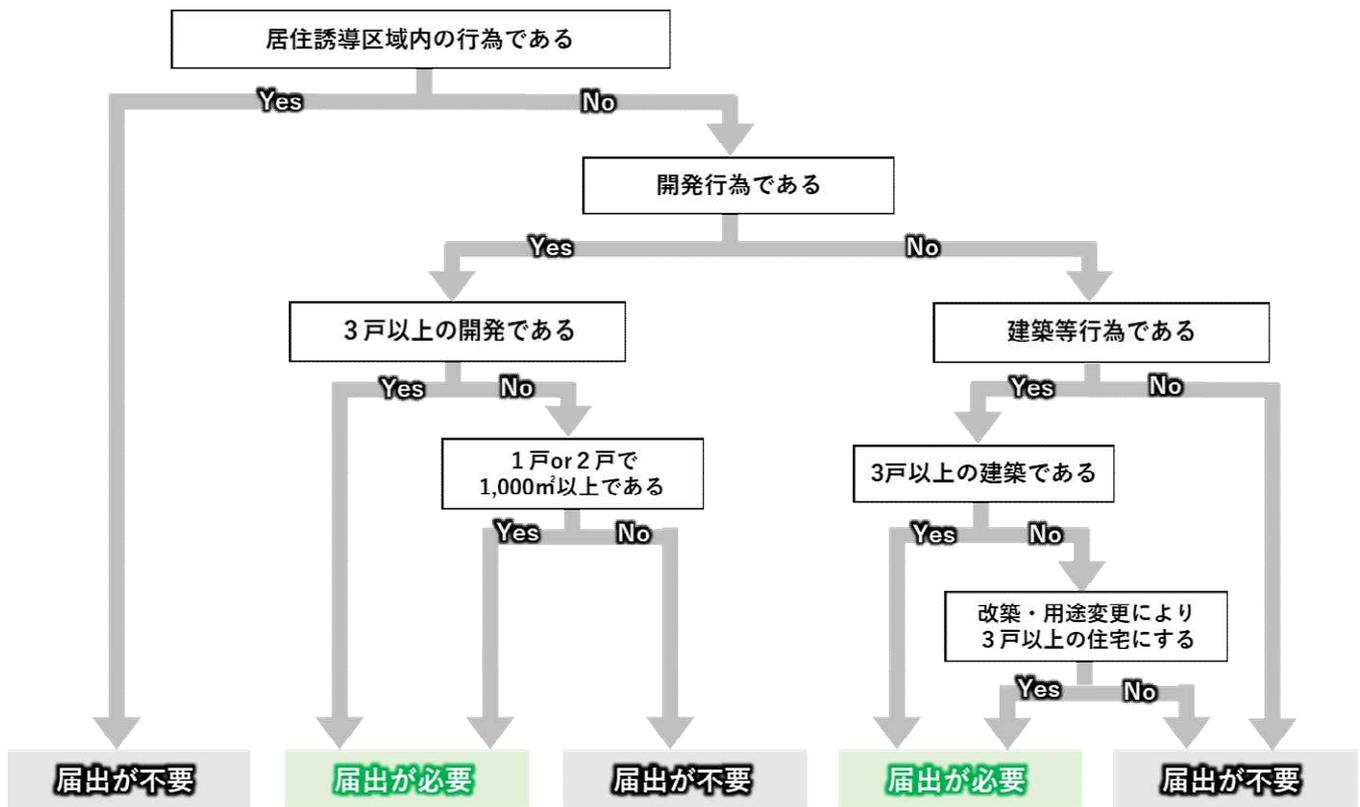
居住誘導区域内への居住の誘導に支障がある場合は、届出に対して勧告を行う場合があります。
なお、開発行為及び建築等行為の一連の行為は、それぞれ届出が必要となります。

開発行為	建築等行為
<p>◆ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 例) 3戸の戸建て 例) 3戸の集合住宅</p> 	<p>◆ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 例) 3戸の戸建て 例) 3戸の集合住宅</p> 
<p>◆ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1,000㎡以上のもの 例) 1戸/1,300㎡ 例) 2戸/800㎡</p> 	<p>◆ 建築物の改築又は用途の変更で3戸以上の住宅とする場合 例) 1戸→3戸の住宅へ改築</p> 

(※) 居住誘導区域は、P5,6をご確認ください。

(2) 届出要否の確認フロー

住宅の開発・建築等行為を行う際には、このフローを参考に届出の要否を確認してください。



(3) 届出に必要な書類

届出が必要な場合は、該当する行為に応じて以下の書類を1部提出してください。

対象行為	届出書	添付書類
開発行為	様式第10 (開発行為届出書)	<ul style="list-style-type: none">位置図（縮尺1/10,000以上）付近見取図（縮尺1/1,000以上）設計図（土地利用計画図、造成計画図等） （縮尺1/100以上）その他参考図書（求積図、公図の写し等）
建築等行為	様式第11 (建築等行為届出書)	<ul style="list-style-type: none">位置図（縮尺1/10,000以上）付近見取図（縮尺1/1,000以上）配置図（縮尺1/100以上）住宅等の2面以上の立面図（縮尺1/50以上）住宅等の各階平面図（縮尺1/50以上）その他参考図書（求積図、公図の写し等）
行為の変更	様式第12 (行為の変更届出書)	開発行為及び建築等行為の添付書類と同様

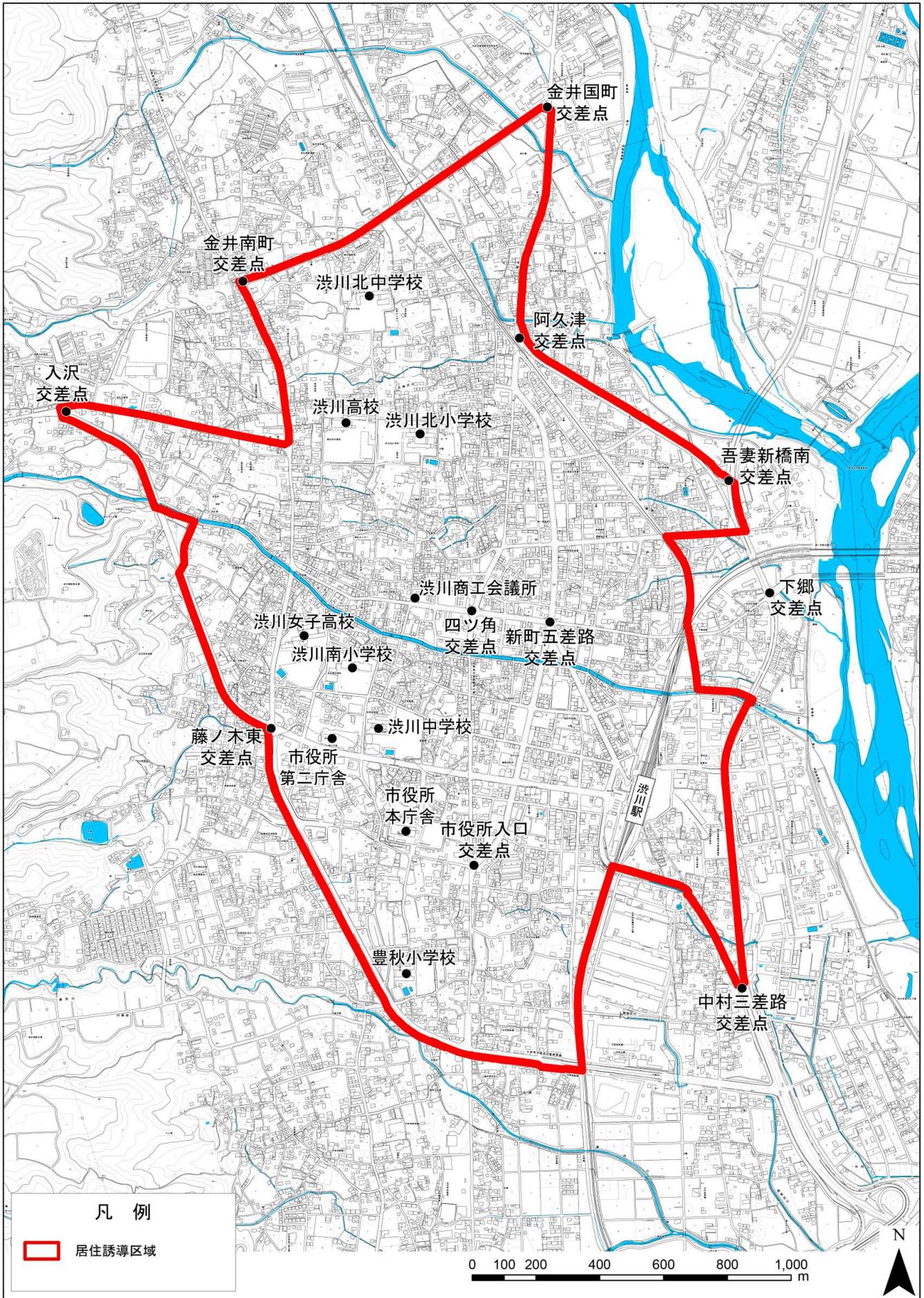
※届出を代理人に委任する場合は、委任状を提出してください。

(4) 届出の対象とならない行為

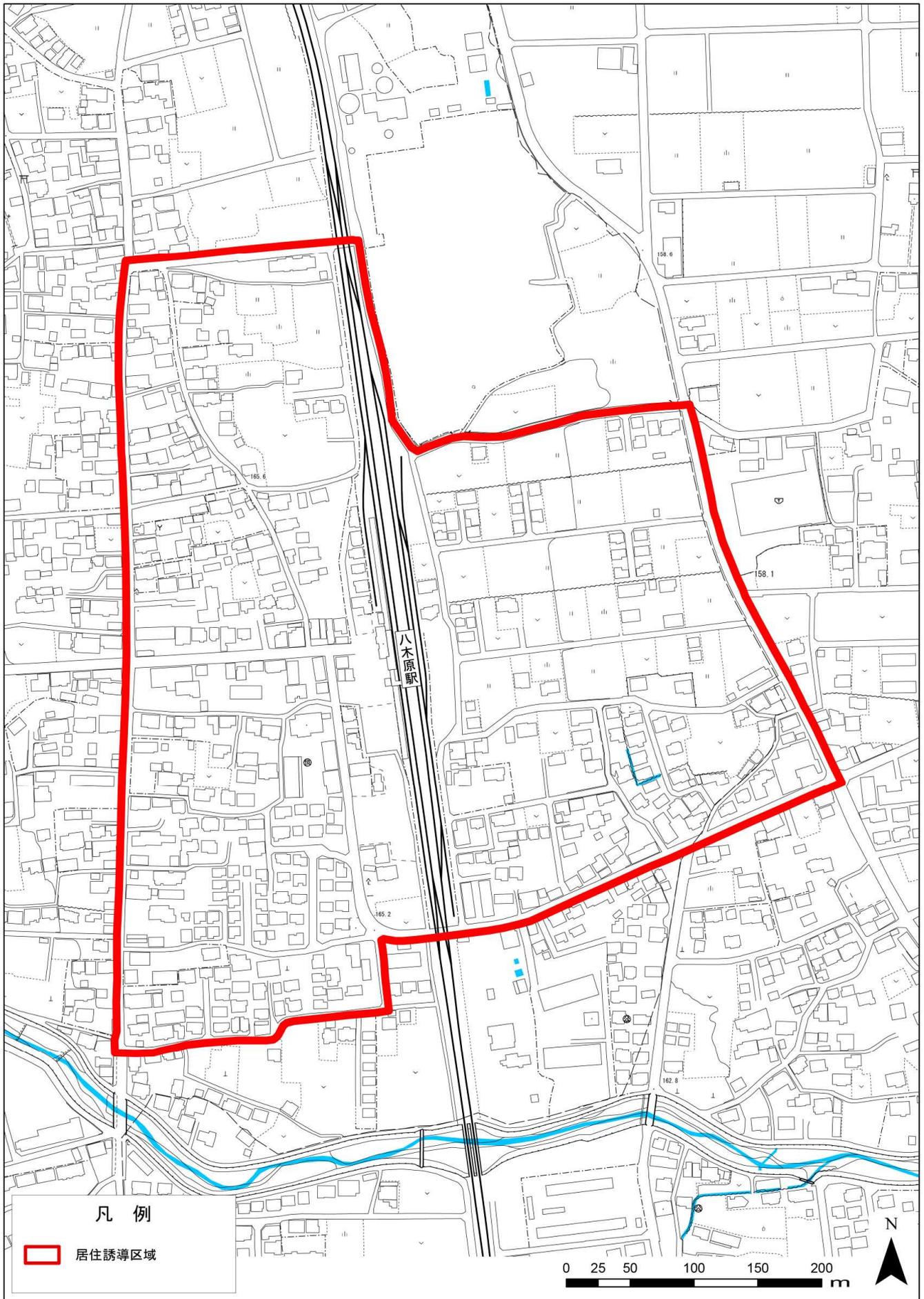
以下の行為を行う場合は、届出は不要です。

- 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
- 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新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して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とする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 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

(5) 居住誘導区域(渋川市役所周辺・渋川駅周辺)



(5) 居住誘導区域(八木原駅周辺)



5. 誘導施設の開発・建築等行為、休廃止に関する届出

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外における届出対象となる行為

都市機能誘導区域外(※1)における誘導施設(※2)の整備の動きを把握するため、都市機能誘導区域外において次の開発行為又は建築等行為を行う場合は、法第108条第1項の規定により、開発行為等に着手する30日前までに届出が必要となります。

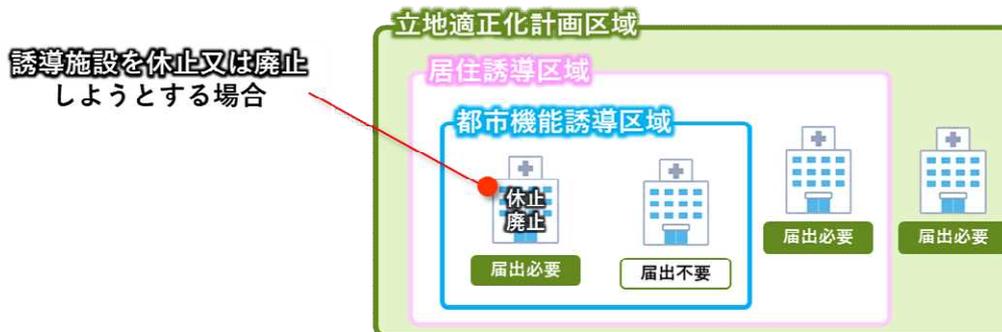
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物の改築又は用途の変更で誘導施設を有する建築物とする場合

(※1) 都市機能誘導区域は、P10をご確認ください。

(※2) 誘導施設は、P9をご確認ください。

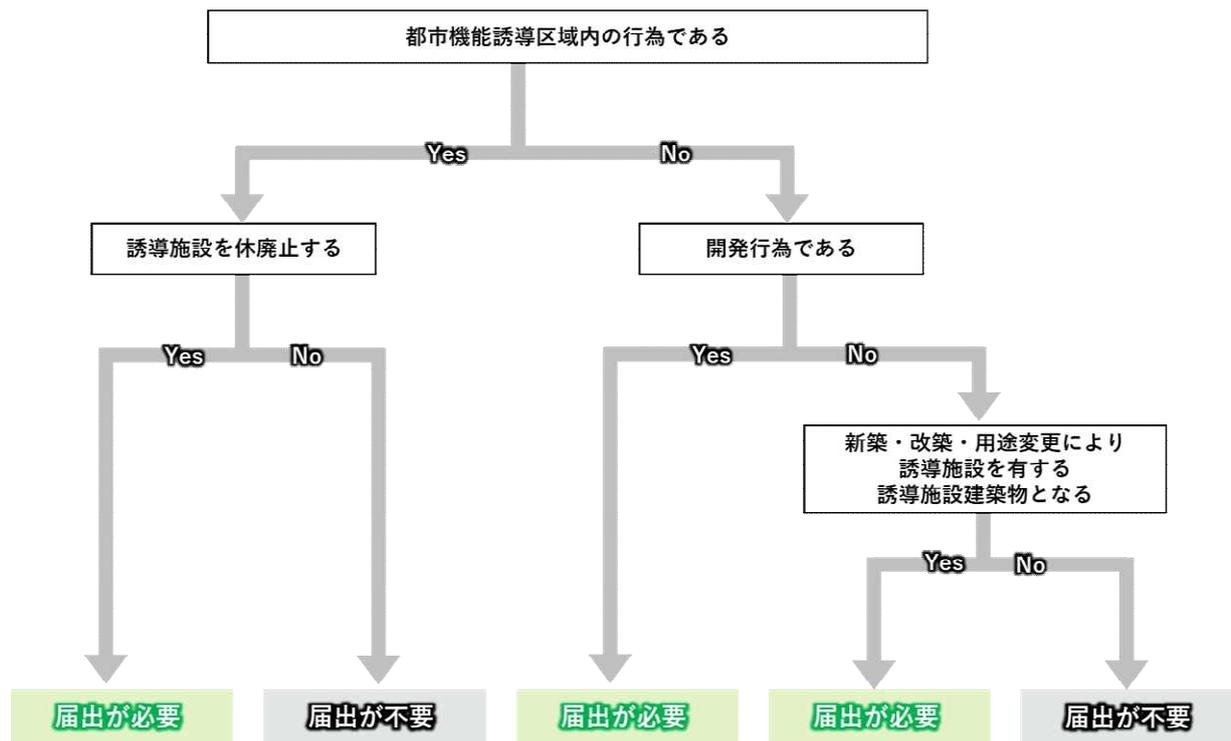
都市機能誘導区域内における届出対象となる行為

都市機能誘導区域内における既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けた機会を確保するため、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、法第108条の2第1項の規定により、誘導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。



(2) 届出要否の確認フロー

誘導施設の開発・建築等行為、休廃止を行う際には、このフローを参考に届出の要否を確認してください。



(3) 届出に必要な書類

届出が必要な場合は、該当する行為に応じて以下の書類を1部提出してください。

対象行為	届出書	添付書類
開発行為	様式第18 (開発行為届出書)	<ul style="list-style-type: none">位置図(縮尺1/10,000以上)付近見取図(縮尺1/1,000以上)設計図(土地利用計画図、造成計画図等) (縮尺1/100以上)その他参考図書(求積図、公図の写し等)
建築等行為	様式第19 (建築等行為届出書)	<ul style="list-style-type: none">位置図(縮尺1/10,000以上)付近見取図(縮尺1/1,000以上)配置図(縮尺1/100以上)建築物の2面以上の立面図(縮尺1/50以上)建築物の各階平面図(縮尺1/50以上)その他参考図書(求積図、公図の写し等)
行為の変更	様式第20 (行為の変更届出書)	開発行為及び建築等行為の添付書類と同様
休止・廃止	様式第21 (休廃止届出書)	不要

※届出を代理人に委任する場合は、委任状を提出してください。

(4) 届出の対象とならない行為

以下の行為を行う場合は、届出は不要です。

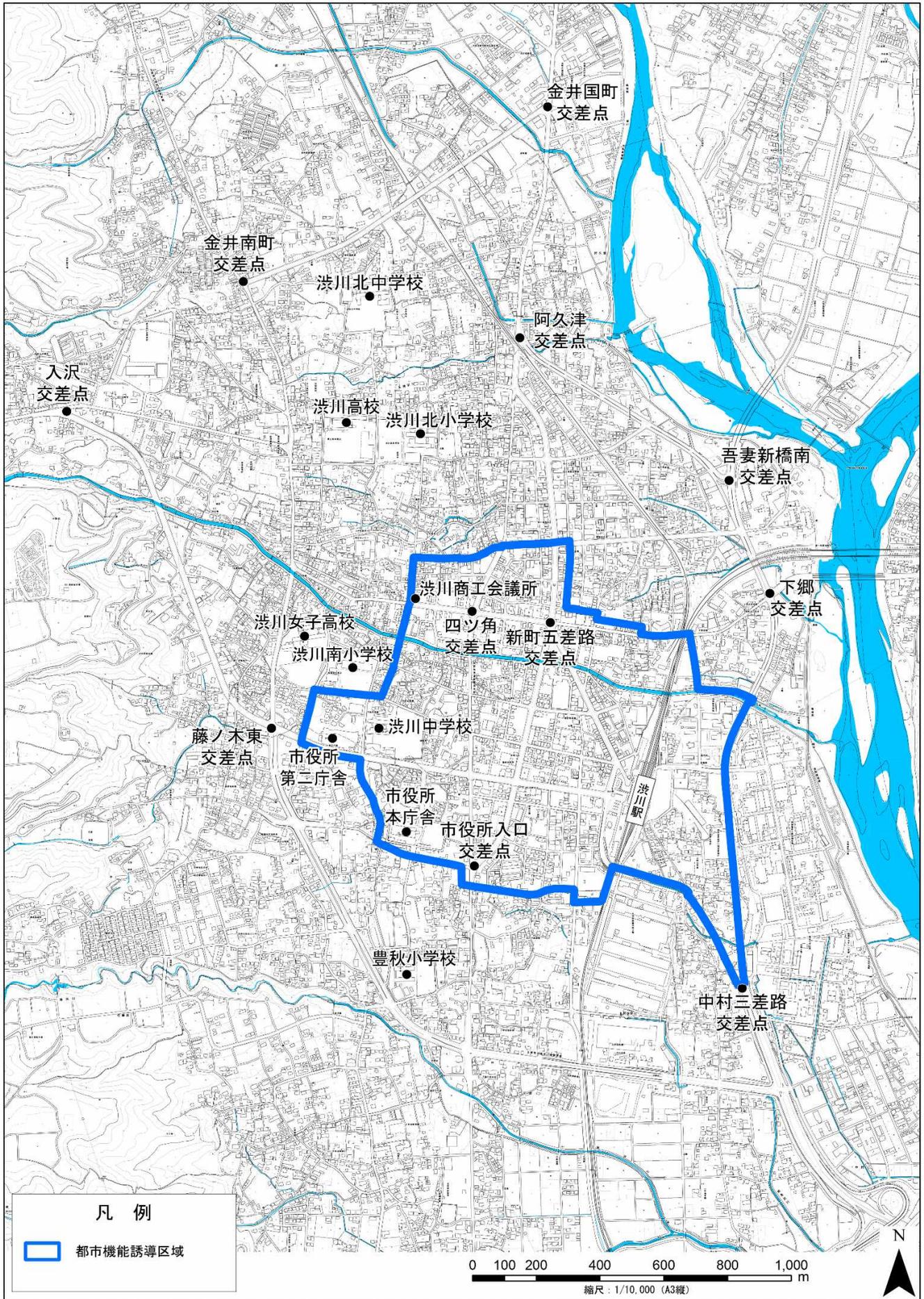
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

(5) 誘導施設

届出の対象となる誘導施設は、以下のとおりです。

都市機能	誘導施設	施設の定義
行政機能	国・県の出先機関	-
	市役所（本庁舎機能）	地方自治法第4条第1項に規定する施設
介護福祉機能	地域包括支援センター（中央）	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
子育て機能	子育て支援総合センター	渋川市子育て支援総合センター条例第1条に規定する施設
	子育て世代包括支援センター	母子保健法第22条に規定する施設
商業機能	大型小売店舗 （店舗面積1,000㎡超）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積が1,000㎡を超える施設
医療機能	病院（20床以上）	医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融機能	銀行（本店又は支店）	銀行法第2条第1項に規定する銀行業を行う施設
	信用金庫（本店又は支店）	信用金庫法第53条に規定する事業を行う施設
	信用組合（本店又は支店）	中小企業等協同組合法第9条の8に規定する事業を行う施設
	労働金庫（本店又は支店）	労働金庫法第6条に規定する免許を受けて事業を行う施設
	郵便局（簡易郵便局は除く）	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設
教育・文化機能	大学、専修学校	学校教育法第1条及び同法第124条に規定する施設
	公民館（中央）	社会教育法第22条に規定する事業を行う施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設

(6) 都市機能誘導区域(渋川市役所周辺・渋川駅周辺)



6. Q&A

(1) 届出の対象となる区域について

No.	質問	回答
1	誘導区域はどこで確認できますか。	都市政策課の窓口や市ホームページで確認が可能です。
2	対象の土地が誘導区域内外にまたがる場合は、どう取り扱えば良いですか。	敷地の一部でも誘導区域に入っている場合、当該土地は誘導区域内にあるものと見なします。

(2) 届出の対象となる行為について

No.	質問	回答
1	「開発行為」とはなんですか。	都市計画法第4条12項に規定される、「主として建築物の建築又は特定工作物の建築の様に供する目的で行う土地の区画形質の変更」を指します。
2	「建築等行為」とはなんですか。	建築基準法第2条第1号に規定される建築物を建築する行為であり、同条第13号に規定される、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること」を指します。
3	開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出は必要ですか。	開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。

(3) 届出の対象となる住宅・施設について

No.	質問	回答
1	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。	一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。
2	1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれの施設ごとに届出が必要ですか。	1つの届出で結構です。行為を行おうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行ってください。
3	建築物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか。	届出の対象となります。

(4) 届出の変更について

No.	質問	回答
1	届出の変更とはどのようなものですか。	住宅の区画数や工事着手及び完了予定日、または敷地面積の変更等があげられます。
2	届出に係る事項に変更が生じた場合は、どのようにすればよいですか。	変更に係る行為に着手する30日前までに届出を行ってください。

(5) その他

No.	質問	回答
1	届出はいつから着手する行為が対象ですか。	令和3年12月1日以降に着手する行為が届出の対象となります。
2	届出は何部必要ですか。	1部提出して下さい。
3	届出後、市から通知等がありますか。	受領後、処理が終わり次第、通知書を交付します。
4	届出をしなかった場合、罰則はありますか。	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処せられる場合があります。
5	この届出により、計画の修正を求められることはありますか。	届出制度は、開発等の動きを把握することが目的であり、当該行為を規制するものではありません。ただし、居住や誘導施設の誘導を図る上で支障がある場合は、協議をさせていただく場合があります。
6	今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか。	本計画は概ね5年ごとに定期的な見直しを予定しており、それに伴い届出の対象も変わることが考えられます。