

津久見市立地適正化計画

届出の手引き

都市機能誘導区域・居住誘導区域における
開発行為、建築等行為および
誘導施設の休廃止の届出について

令和4年11月

お問い合わせ

津久見市 まちづくり課 都市計画班

TEL : 0972-82-9515

FAX : 0972-82-9520

目 次

第 1 章	立地適正化計画と届出制度の概要	1
1－1	立地適正化計画・届出制度とは	1
1－2	届出における事業者等への影響	2
第 2 章	誘導施設（都市機能誘導区域）に関する届出	3
2－1	届出の目的・必要となる行為・誘導施設	3
2－2	都市機能誘導区域	6
第 3 章	住宅（居住誘導区域）に関する届出	7
3－1	届出の目的・必要となる行為	7
3－2	居住誘導区域	9
第 4 章	届出書類（提出用・記入例）	10
4－1	都市機能誘導区域に関する届出書類	10
	様式 1 開発行為届出書	
	様式 2 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	
	様式 3 行為の変更届出書	
	様式 4 誘導施設の休廃止届出書	
4－2	居住誘導区域に関する届出書類	15
	様式 5 開発行為届出書	
	様式 6 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	
	様式 7 行為の変更届出書	

第1章 立地適正化計画と届出制度の概要

1-1. 立地適正化計画・届出制度とは

■立地適正化計画とは

現在、日本全土において人口減少の時代を迎える中、非効率な行財政のあり方等を見直し、コンパクトな都市を目指す気運が高まっています。こうした中で、本市では都市再生特別措置法に基づき、「津久見市立地適正化計画」を策定しました。

立地適正化計画は、これまでの拡大基調のまちづくりからコンパクトで持続可能なまちづくりへと転換を図り、都市施設や居住の適正配置の方向性を示すものです。都市全体を見渡し、都市施設や居住を集約すべきエリアを定め、これらを誘導するための施策、公共交通の充実に関する施策等について定めます。

■届出制度とは

本計画では、「都市機能誘導区域・誘導施設」、「居住誘導区域」を定め、都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止、また居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発行為・建築等行為等をする場合には、市への事前の届出が義務付けられます。

誘導区域の確認から届出までの流れ

事業の計画

- 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の確認
(詳細はまちづくり課都市計画班にて閲覧)
- 届出が必要な行為は、着手する30日前までに
まちづくり課都市計画班へ届出

開発・建築手続き

工事着工

完了

市は、当該届出に係る行為が、住宅や誘導施設の立地の誘導等を図るうえで支障があるかどうかを判断し、以下のような措置を検討します。

- ・届出をした者に対して、税財政・金融上の支援措置など、誘導のための施策に関する情報提供等を行い、誘導区域内への立地を促す等の対応をします。

- ・届出をした者に対して、以下のような調整を行い、必要に応じて勧告を行う場合があります。(都市再生特別措置法第 88 条第 3 項及び第 4 項、第 108 条第 3 項及び第 4 項)

- 誘導区域内において開発行為等を行うよう調整
- 開発行為等の規模を縮小するよう調整
- 開発行為等を中止するよう調整 等

- ## ■罰則規定

市への届出が義務付けられている行為について、これらの届出をせずに、または虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金が科される場合があります。（都市再生特別措置法第 130 条）

必要な届出を行わなかった場合には罰則があることから、届出義務を知らずに宅地または建物を購入等した場合には不測の損害を被る可能性があります。そこで、宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。（宅地建物取引業法 第 35 条）

第2章 誘導施設（都市機能誘導区域）に関する届出

2-1. 届出の目的・必要となる行為

■届出の目的

市が都市機能誘導区域内外における誘導施設の開発等の動きを把握するためのものです。

■届出が必要となる行為

以下の行為を行おうとする場合には、事前に市への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第108条第1項、第108条の2第1項）

○開発行為（都市機能誘導区域外）

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

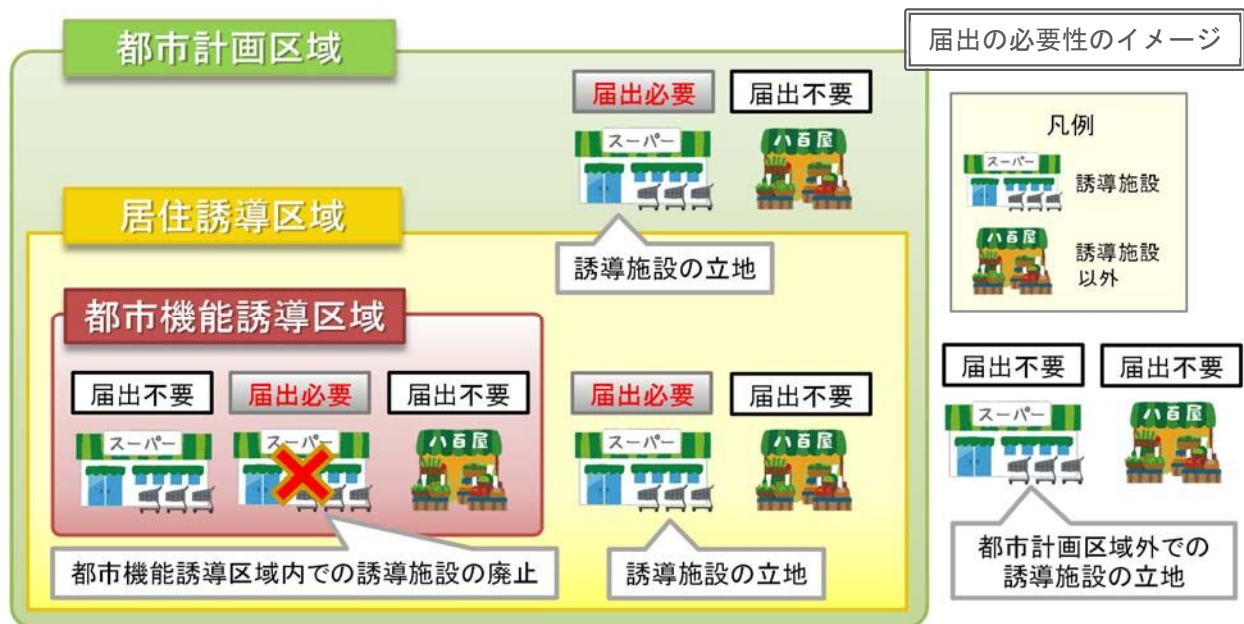
※開発行為は、建築物の建築、第1種・第2種特定工作物の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」全てを対象とします

○建築等行為（都市機能誘導区域外）

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③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

○誘導施設の休廃止（都市機能誘導区域内）

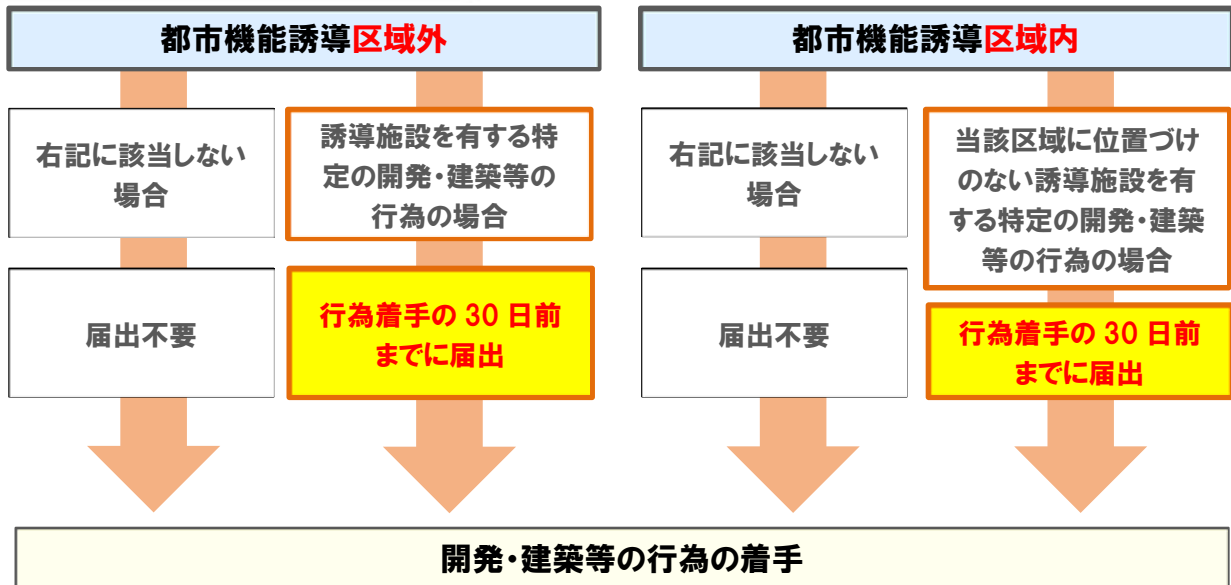
誘導施設を休止または廃止しようとする場合



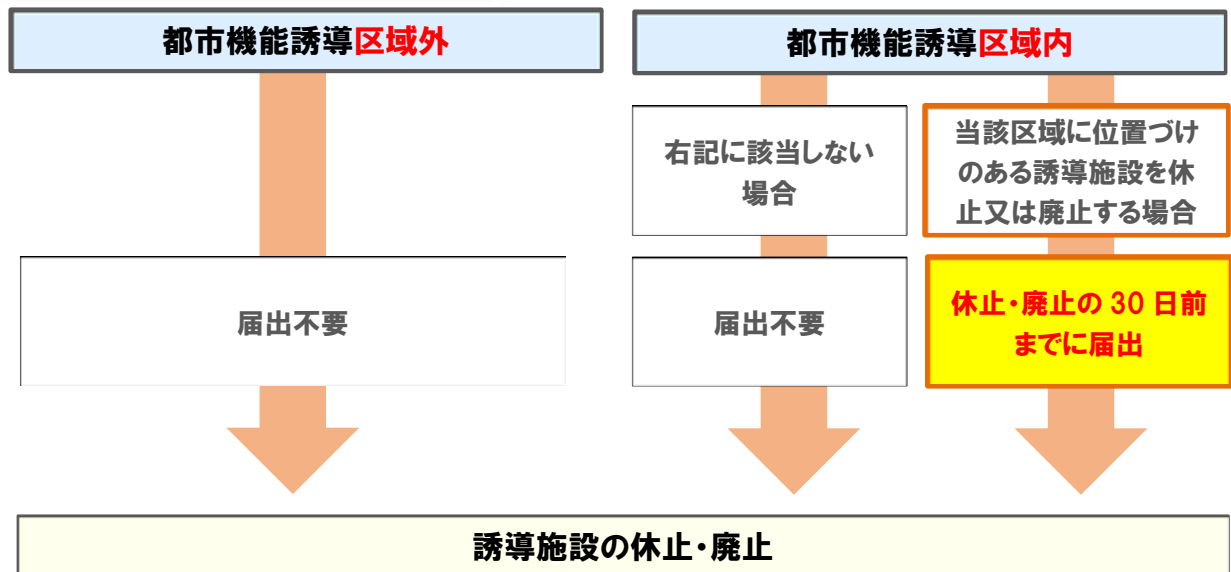
■届出の流れ

誘導施設（都市機能誘導区域）に関する届出の流れは以下の通りです。

①開発・建築等の行為をする場合



②「誘導施設」を休止・廃止する場合



◇届出を要しない行為（都市再生特別措置法第108条第1項、都市再生特別措置法施行令第35条及び第36条）

- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 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・新築
- 建築物を改築し、またはその用途を変更して誘導施設を有することとなる建築物で仮設のものとする行為
- 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く）

■誘導施設

誘導施設は、下表に示すとおりです。

- ：誘導施設に設定する
（現在立地しており、既存施設の維持、新たな施設の誘導）
●：誘導施設に設定する（現在立地しておらず、新たな施設の誘導）
－：誘導施設に設定しない

都市施設		津久見・下青江・離島エリア	千怒・日代・四浦エリア	上青江エリア	堅徳・長目エリア	誘導施設とする都市施設の根拠法等
医療	病院（病床 20 以上）	－	○	－	－	医療法第 1 条の 5 第 1 項で定める施設
	診療所	－	－	－	－	－
福祉	高齢者施設	－	－	－	－	－
	障がい者施設	－	－	－	－	－
商業	大規模小売店舗（1,000 m ² 以上）	○	○	●	●	大規模小売店舗施行令第 2 条で定める施設
	コンビニ	○	○	●	●	大規模小売店舗、個人商店を除く、食料品・日用品を扱う施設
	スーパー	○	●	●	●	
	ドラッグストア・薬局 その他店舗	○	○	●	●	
子育て・教育	幼稚園・保育所（園） 認定こども園	○	●	－	－	学校教育法第 1 条、児童福祉法第 39 条第 1 項、認定こども園法第 2 条第 6 項
	小学校 小・中学校	－	－	－	－	－
	中学校	－	－	－	－	－
	高校	－	－	－	－	－
行政・金融	役所	○	－	－	－	地方自治法第 4 条第 1 項で定める施設
	出張所	－	－	－	－	－
	銀行、郵便局、漁業協働組合、農業協働組合	－	－	－	－	－
文化・交流	文化・交流施設(図書館・市民ホール・市公民館)	○	－	－	－	図書館法第 2 条第 1 項、津久見市民会館条例、津久見市公民館条例で定める施設
	交流施設（複合施設）	●	●	●	●	交流機能に加えて、防災機能、観光機能、交通機能のいずれか 1 つ以上を有する施設
	交流施設（公民館・集会所）	－	－	－	－	－

各施設を下記の場所に立地する場合、届出が必要となります。なお下記の場所であっても、都市計画区域外の場合は、届出の必要はありません。

病_____院_____：千怒・日代・四浦エリアの都市機能誘導区域以外

商業施設_____：全ての都市機能誘導区域以外

子育て施設_____：津久見・下青江・離島、千怒・日代・四浦エリアの都市機能誘導区域以外

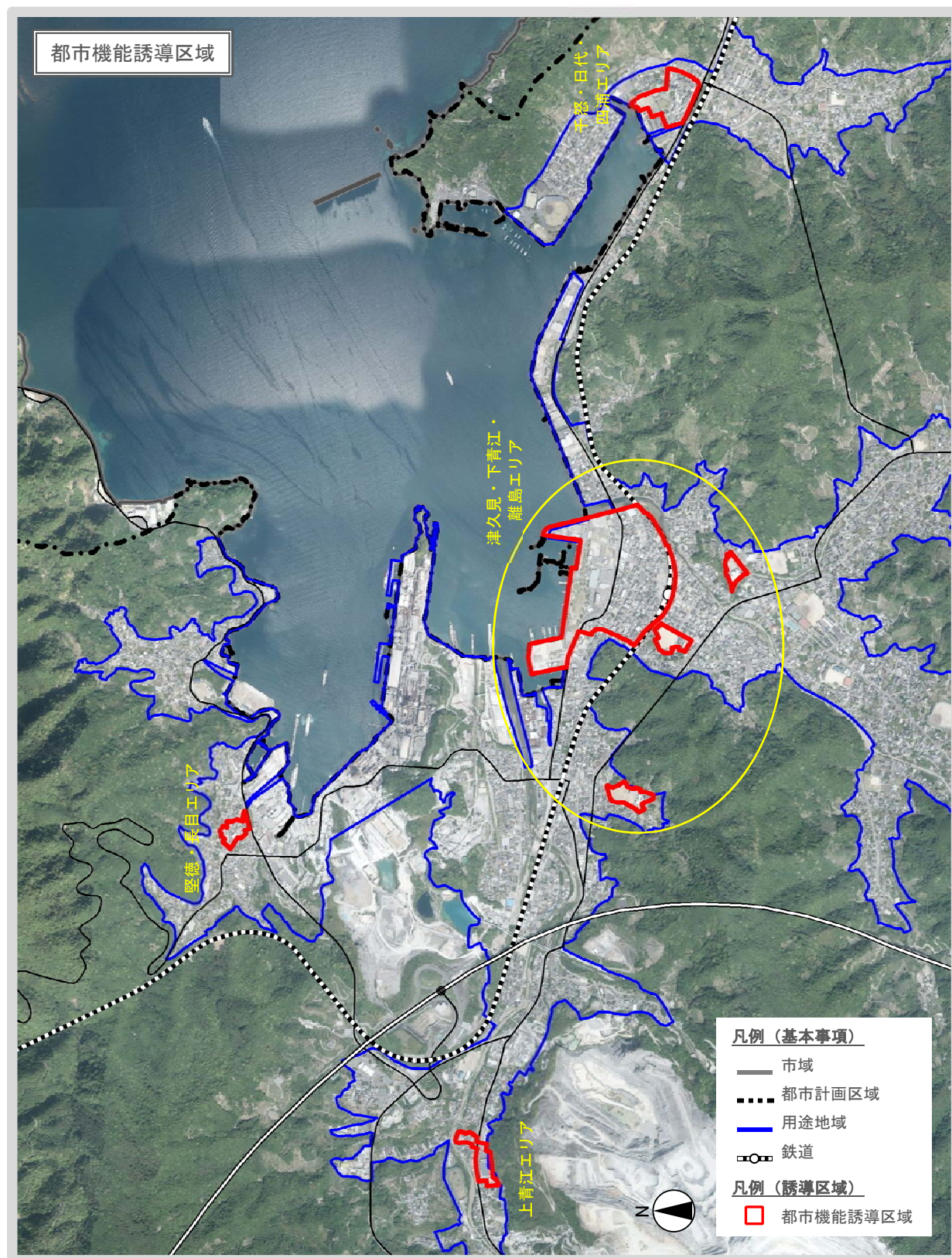
文化・交流施設（図書館・市民ホール・市公民館）：

津久見・下青江・離島エリアの都市機能誘導区域以外

交流施設（複合施設）：全ての都市機能誘導区域以外

2-2. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域を以下に示します。各区域の詳細は、津久見市立地適正化計画の本編でご確認ください。



第3章 住宅（居住誘導区域）に関する届出

3-1. 届出の目的・必要となる行為

■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ためのものです。

■届出が必要となる行為

居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合には、事前に市への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第88条第1項）

○開発行為（居住誘導区域外）

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

【①の例】

3戸の開発行為

届



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㎡以上のもの

【②の例】

1,300㎡

1戸の開発行為

届



③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

【②の例】

800㎡

2戸の開発行為

不要



○建築等行為（居住誘導区域外）

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

【①の例】

3戸の建築行為

届



② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを、新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）

【①の例】

1戸の建築行為

不要



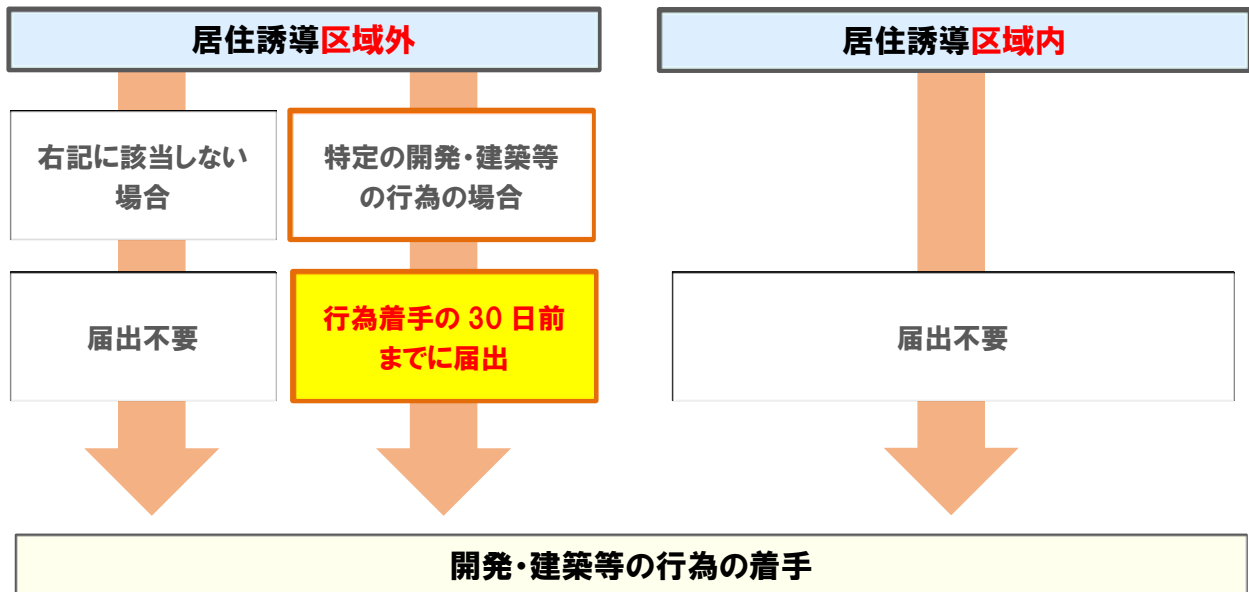
③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※改築は、建築物の全部もしくは一部を除却し、またこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続き、これと用途・規模・構造の著しく異ならない建築物を建てる行為を対象とします

資料：国交省「改正都市再生特別措置法等について」を加工

■届出の流れ

住宅（居住誘導区域）に関する届出の流れは以下の通りです。

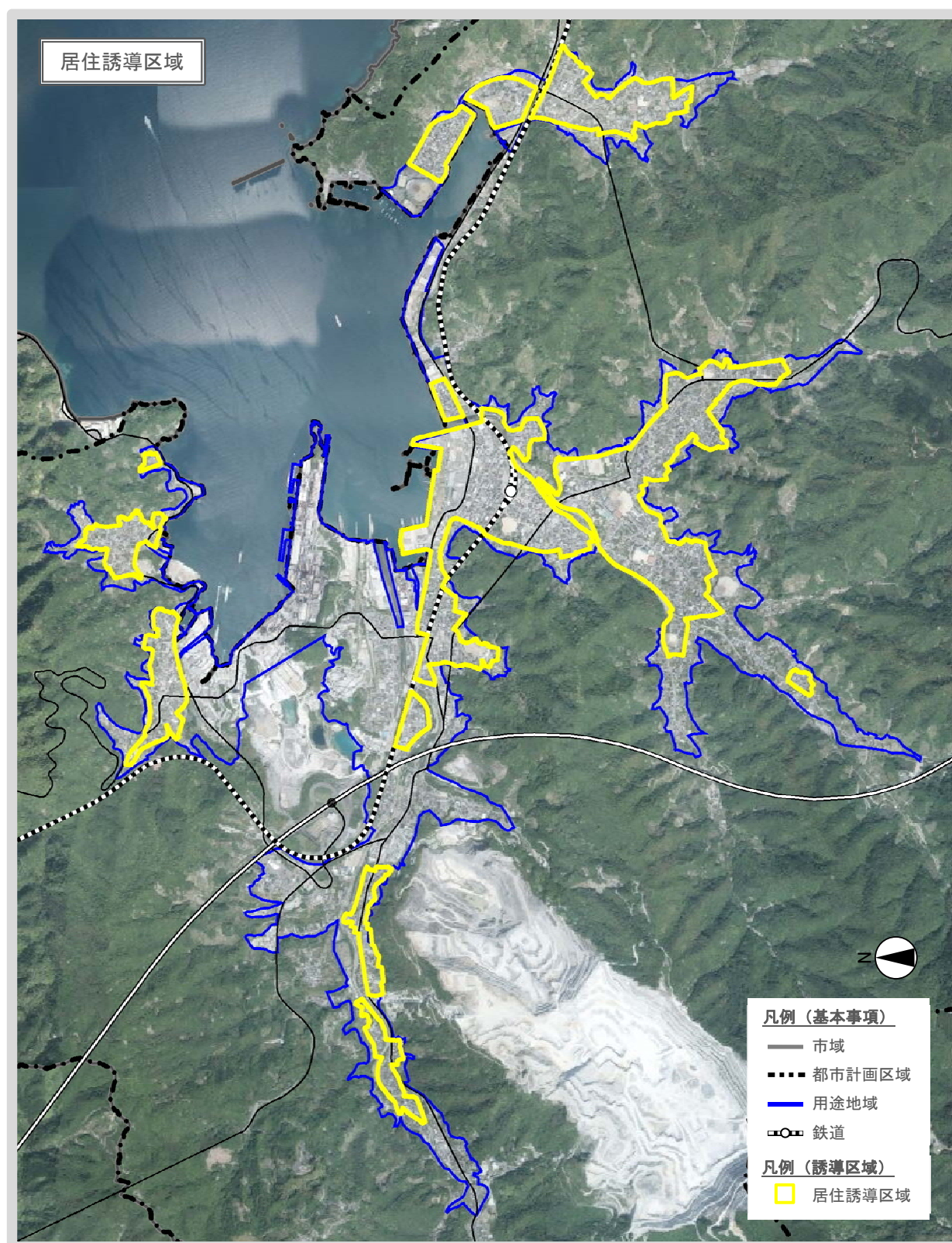


◇届出を要しない行為（都市再生特別措置法第88条第1項、都市再生特別措置法施行令第27条及び第28条）

- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 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・新築
- 建築物を改築し、またはその用途を変更して、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とする行為
（建築物の届出を要しない都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為）
- 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為
（都市計画事業の施行として行うものを除く）

3-2. 居住誘導区域

居住誘導区域を以下に示します。居住誘導区域の詳細は、津久見市立地適正化計画の資料編でご確認いただくため、まちづくり課都市計画班までご連絡ください。



第4章 届出書類（提出用・記載例）

4-1. 都市機能誘導区域に関する届出書類

■届出の時期

開発行為等に着手する日の30日前までに届出なければなりません。（都市再生特別措置法第108条第1項、第108条の2第1項）

※開発許可申請及び建築確認申請等を行う前に、届出してください。

■届出の書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。開発行為を行ったうえで建築等行為を行う場合は、それぞれの行為の前に届出が必要となります。

都市機能誘導区域に関する届出書類を以下に示します。

○開発行為（都市機能誘導区域外）

- ◆届出書様式1
- ◆添付図書（都市再生特別措置法施行規則第52条第2項に定める図書）
 - ①位置図
 - ②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（縮尺1,000分の1以上）
 - ③設計図（縮尺100分の1以上）
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

○建築等行為（都市機能誘導区域外）

- ◆届出書様式2
- ◆添付図書（都市再生特別措置法施行規則第52条第2項に定める図書）
 - ①位置図
 - ②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）
 - ③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）
 - ④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

- ◆届出書様式3
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

○誘導施設の休廃止（都市機能誘導区域内）

- ◆届出書様式4

開発行為届出書

記載例

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 5 日

30 日前までに届出

(宛先) 津久見市長

届出者 住 所 津久見市■■■◇丁目◇◇

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	津久見市■■■◇丁目◇◇
	2 開発区域の面積	1,500 平方メートル
	3 建築物の用途	病院と老人福祉センターの複合施設 床面積の合計 2,000 平方メートル
	4 工事の着手予定年月日	令和 5 年 5 月 11 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 5 年 10 月 25 日
	6 その他必要な事項	(連絡先窓口) 担当○○

注 1 届出者が法人である場合、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。

注 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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②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（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ③設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ④その他参考となる事項を記載した図書

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

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、		記載例
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		
について、下記により届け出ます。		
令和5年4月3日	← 30日前までに届出	
(宛先) 津久見市長		
届出者	住所 津久見市■■■丁目◆◆	
	氏名 ○○ ○○	印
	連絡先 ○○○○-○○-○○○○	
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) 津久見市■■■丁目◆◆ (地目) 宅地 (面積) 300 平方メートル	
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	大型商業施設 (店舗面積 1,000 m ² 以上、床面積 1 万 m ² 未満)	
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	(着工予定年月日) 令和5年5月27日 (完了予定年月日) 令和5年10月31日 (連絡先窓口) 担当○○	

注1 届出者が法人である場合、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。

注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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②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）
- ③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）
- ④その他参考となる事項を記載した図書

行為の変更届出書

令和 5 年 4 月 19 日

(宛先) 津久見市長

届出者 住 所 津久見市■■■丁目◆◆

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

30 日前までに届出

1 当初の届出年月日 令和 5 年 4 月 4 日

2 変更の内容

・面積の変更(300平方メートル → 400平方メートル)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 5 年 5 月 27 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 5 年 11 月 7 日

注1 届出者が法人である場合、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。

注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、押印を省略することができる。

注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。

◇添付図書

開発行為、建築等行為のそれぞれの場合と同様

誘導施設の休廃止届出書

令和 5 年 4 月 22 日

(宛先) 津久見市長

届出者 住 所 津久見市■■■丁目◆◆

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

△△△ショッピングセンター （大型商業施設）

津久見市■■■丁目□□-□

- 2 休止（廃止）しようとする年月日

令和 5 年 6 月 30 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

除却予定時期 令和 5 年 7 月 31 日

注1 届出者が法人である場合、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。

注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、押印を省略することができる。

注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。

30 日前まで
に届出

4-2. 居住誘導区域に関する届出書類

■届出の時期

開発行為等に着手する日の30日前までに届出なければなりません。（都市再生特別措置法第88条第1項）

※開発許可申請及び建築確認申請等を行う前に、届出してください。

■届出の書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。開発行為を行ったうえで建築等行為を行う場合は、それぞれの行為の前に届出が必要となります。

居住誘導区域に関する届出書類を以下に示します。

○開発行為（居住誘導区域外）

- ◆届出書様式5
- ◆添付図書（都市再生特別措置法施行規則第35条第2項に定める図書）
 - ①位置図
 - ②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（縮尺1,000分の1以上）
 - ③設計図（縮尺100分の1以上）
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

○建築等行為（居住誘導区域外）

- ◆届出書様式6
- ◆添付図書（都市再生特別措置法施行規則第35条第2項に定める図書）
 - ①位置図
 - ②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）
 - ③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）
 - ④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

- ◆届出書様式7
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

記載例

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5年4月9日

30日前までに届出

(宛先) 津久見市長

届出者 住所 津久見市■■■丁目◆◆

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

津久見市■■■丁目◆◆

2 開発区域の面積

1,400 平方メートル

3 住宅等の用途

一戸建ての住宅・長屋・共同住宅

4 工事の着手予定年月日

令和5年5月27日

5 工事の完了予定年月日

令和5年9月16日

6 その他必要な事項

(住宅用区画数) 5区画

注1 届出者が法人である場合、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。

注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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②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（縮尺1,000分の1以上）
- ③設計図（縮尺100分の1以上）
- ④その他参考となる事項を記載した図書

記載例

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

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、 住宅等の新築 建築物を改築して住宅等とする行為 建築物の用途を変更して住宅等とする行為		について、下記により届け出ます。
令和 5 年 4 月 26 日		30 日前までに届出
(宛先) 津久見市長		
届出者	住所 津久見市■■■丁目◆◆	
	氏 名 ○○ ○○	印
	連絡先 ○○○○-○○-○○○○	
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	(所在・地番) 津久見市■■■丁目◆◆ (地 目) 宅地 (面 積) 1,000 平方メートル	
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	一戸建ての住宅 ・ 長屋 共同住宅	
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	(着工予定年月日) 令和 5 年 6 月 8 日 (完了予定年月日) 令和 6 年 2 月 18 日 (戸 数) 12 戸	

注 1 届出者が法人である場合、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。

注 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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②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）
- ③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）
- ④その他参考となる事項を記載した図書

記載例

行為の変更届出書

令和5年4月25日

(宛先) 津久見市長

届出者 住所 津久見市■■◇丁目◇◇

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

30日前までに届出

1 当初の届出年月日 令和5年4月4日

2 変更の内容

・戸数の変更(12戸 → 10戸)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和5年6月10日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和6年3月10日

注1 届出者が法人である場合、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。

注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、押印を省略することができる。

注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。

◇添付図書

開発行為、建築等行為のそれぞれの場合と同様