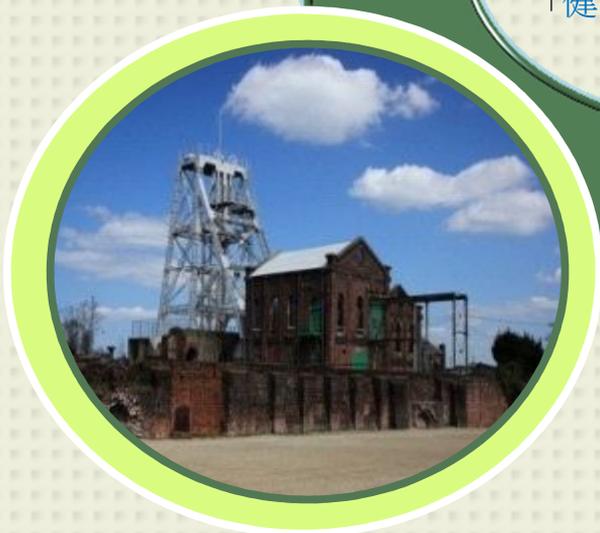


荒尾市立地適正化計画に 基づく届出制度の手引き



人口減少から人幸増加へ
スマートコンパクトシティであらお
「健幸」「賑幸」「幸共」



平成29年3月

荒尾市

都市再生特別措置法（第 88 条第 1 項・第 108 条第 1 項）による

荒尾市立地適正化計画に基づく届出制度について

全国的な人口の急減な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心して健康に暮らせる快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、まちづくりの大きな課題となっています。

こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組んでいくために、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法（以下、「法」といいます。）が改正され、市町村が「立地適正化計画」を策定することが可能となりました。

本市においても、今後、人口の減少や高齢化が進んでいくことが見込まれるため、高齢者や子育て世代にとって、安心して健康に暮らせる快適な住環境を守っていくことが、まちづくりの課題の一つとなっています。

これからは、医療・福祉・商業等の施設や住居等が一定程度まとまって立地し、公共交通による各地域の連携によって利便性の向上を図るなど、都市全体を考えたまちづくりを進めることがさらに重要となります。そのようなことから、本市では、将来に向けたより良いまちづくりのために、立地適正化計画を策定いたしました。

立地適正化計画の公表日（平成 29 年 3 月 31 日）以降は、法 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項の規定に基づき、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」の区域外での一定の開発行為又は建築行為について、届出が必要となりますので、その内容についてお知らせいたします。

なお、この届出義務に関する規定は、宅地建物取引における重要事項説明（宅地建物取引業法第 35 条）の対象となりますので、ご注意ください。

お問い合わせ先
荒尾市役所 建設経済部 都市計画課 計画係
〒860-8686
熊本県荒尾市宮内出目 390 番地
電話：0968-63-1487

平成 29 年 3 月 1 日版

居住誘導区域外における届出について

1. 届出制度の内容

居住誘導区域外において、次に示す行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに、市長への届出が必要となります。(法 88 条第 1 項)

なお、届出をしないで、又は虚偽の届出により次に示す行為をした者は、30 万円以下の罰金に処せられる場合があります。(法 130 条)

2. 届出の対象となる行為

<開発行為の場合>

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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 m²以上のもの

①の例示

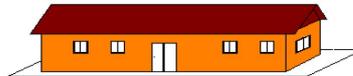
3 戸の開発行為



②の例示

1,300m²

1 戸の開発行為



800m²

2 戸の開発行為



<建築等の行為の場合>

- 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 戸の建築行為



1 戸の建築行為



◎住宅とは、1 戸建ての住宅、共同住宅及び長屋等をいい、寄宿舍等は含みません。

◎いずれの行為の場合も、行為の敷地が居住誘導区域の内外に渡る場合は、届出対象として取扱います。

3. 届出書類

次の届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

<開発行為の場合>（法施行規則第 35 条）

- 届出書（様式第十）
- 添付図書
 - (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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）
 - (2) 設計図（設計平面図, 計画平面図 縮尺 1/100 以上）
 - (3) その他参考となるべき事項を記載した図書

<建築等の行為の場合>（法施行規則第 35 条）

- 届出書（様式第十一）
- 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（配置図 縮尺 1/100 以上）
 - (2) 住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - (3) その他参考となるべき事項を記載した図書
〔位置図等（縮尺 1/1,000 以上）, 求積図（上記図面で面積が確認できない場合）〕

<届出内容の変更の場合>（法施行規則第 38 条）

- 届出書（様式第十二）
- 添付図書
 - ・ 上記のそれぞれの場合と同様

4. 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法 88 条第 1 項, 法施行令第 27 条, 28 条）

- ① 軽易な行為その他の行為で次のもの
 - (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) 上記(1)の住宅等の新築
 - (3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して上記(1)の住宅等とする行為
- 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（都市計画法第 4 条第 6 項に規定する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））

都市機能誘導区域外における届出について

1. 届出制度の内容

都市機能誘導区域外において、次に示す行為を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに、市長への届出が必要となります。(法 108 条第 1 項)

なお、届出をしないで、又は虚偽の届出により次に示す行為をした者は、30 万円以下の罰金に処せられる場合があります。(法 130 条)

2. 届出の対象となる行為

<開発行為の場合>

- ① 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

<建築等の行為の場合>

- ① 誘導施設(※)を有する建築物を新築する場合
- 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

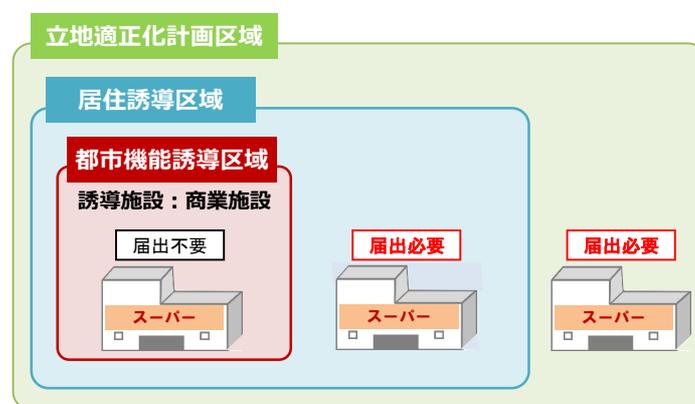
※誘導施設：荒尾市立地適正化計画に定める誘導施設は以下のとおりです。

【荒尾駅周辺】

- ・商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m²を超えるもの)
- ・市役所本庁舎
- ・市民の健康・福祉の増進に資する基幹的な公共施設
- ・子育て支援サービスの円滑な利用に資する基幹的な公共施設

【緑ヶ丘地区周辺】

- ・商業施設(大規模小売店舗立地法による店舗面積 1,000 m²を超えるもの)
- ・基幹的な体育館(市民体育館、荒尾体育センターと同等の機能を有する公共施設)
- ・文化・芸術・科学技術活動を推進するための基幹的な公共施設(総合文化センターと同等の機能を有する公共施設)



◎いずれの行為の場合も、行為の敷地が都市機能誘導区域の内外に渡る場合は、届出対象として取扱います。

3. 届出書類

次の届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

<開発行為の場合>（法施行規則第 52 条）

- 届出書（様式第十八）
- 添付図書
 - (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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）
 - (2) 設計図（設計平面図, 計画平面図 縮尺 1/100 以上）
 - (3) その他参考となるべき事項を記載した図書

<建築等の行為の場合>（法施行規則第 52 条）

- 届出書（様式第十九）
- 添付図書
 - (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
 - (2) 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - (3) その他参考となるべき事項を記載した図書
〔位置図等（縮尺 1/1,000 以上）、求積図（上記図面で面積が確認できない場合）〕

<届出内容の変更の場合>（法施行規則第 55 条）

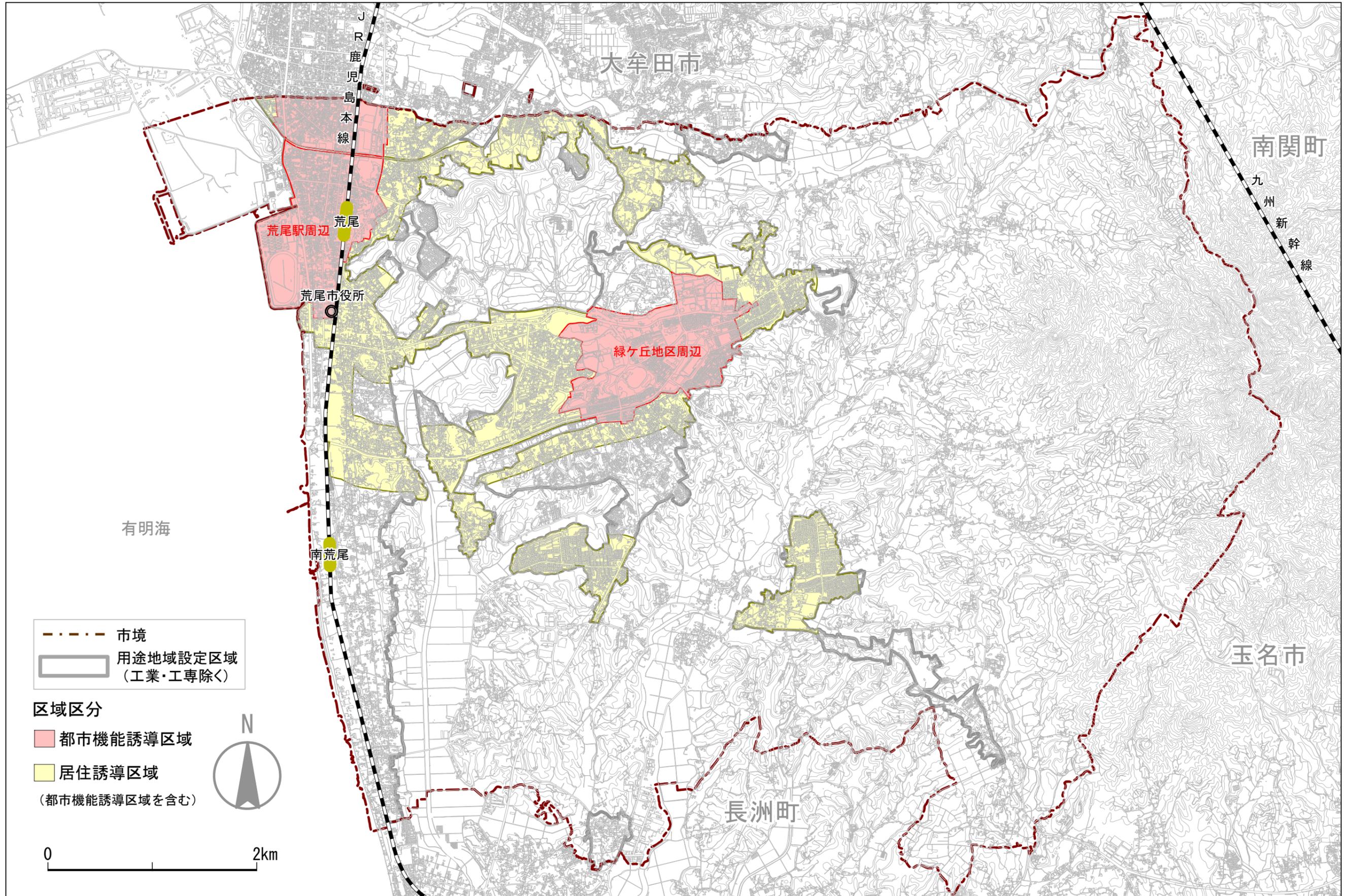
- 届出書（様式第二十）
- 添付図書
 - ・上記のそれぞれの場合と同様

4. 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法 108 条第 1 項, 法施行令第 35 条, 36 条）

- ① 軽易な行為その他の行為で次のもの
 - (1) 荒尾市立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築の用に供する目的で行う開発行為
 - (2) 上記（1）の誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築
 - (3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して上記（1）の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 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（都市計画法第 4 条第 6 項に規定する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））

荒尾市立地適正化計画 区域図



※いずれも誘導区域から除外すべき土砂災害ハザード（未指定分を含む）を考慮していません。
※誘導区域の詳細は、都市計画課にてご確認をお願いします。