

貝塚市立地適正化計画に基づく 届出制度の手引き

立地適正化計画とは

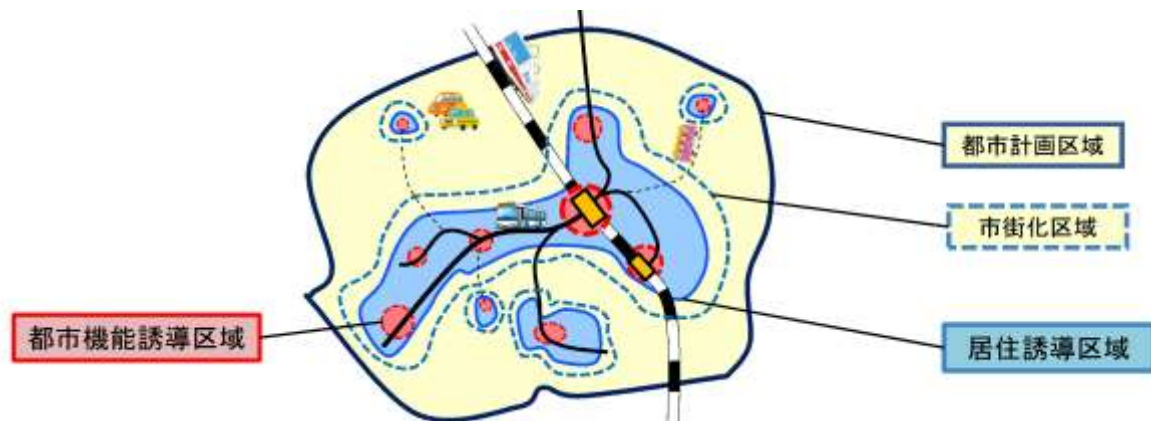
本計画は、本格的な人口減少社会の到来や少子高齢化が進むなか、持続可能な都市づくりを進めるため、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えのもと、公共交通を利用しやすく災害リスクが比較的小さい区域に、居住や都市機能を誘導することで、一定の人口密度を維持し、災害に強いコンパクトなまちづくりを形成するための計画です。

届出制度の目的

立地適正化計画では、都市の人口減少を見据え、都市全体を見渡し、居住や都市機能を集積すべきエリア（居住誘導区域・都市機能誘導区域）を定め、計画的に誘導を図ることとなっています。

このため、開発行為などがいつどこで行われているか、実態を把握するために、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外で行われる一定規模以上の開発行為等について、新たに届出が必要となります。

この手引きは、立地適正化計画に基づく事前届出制度についてご案内するものです。



届出制度の概要

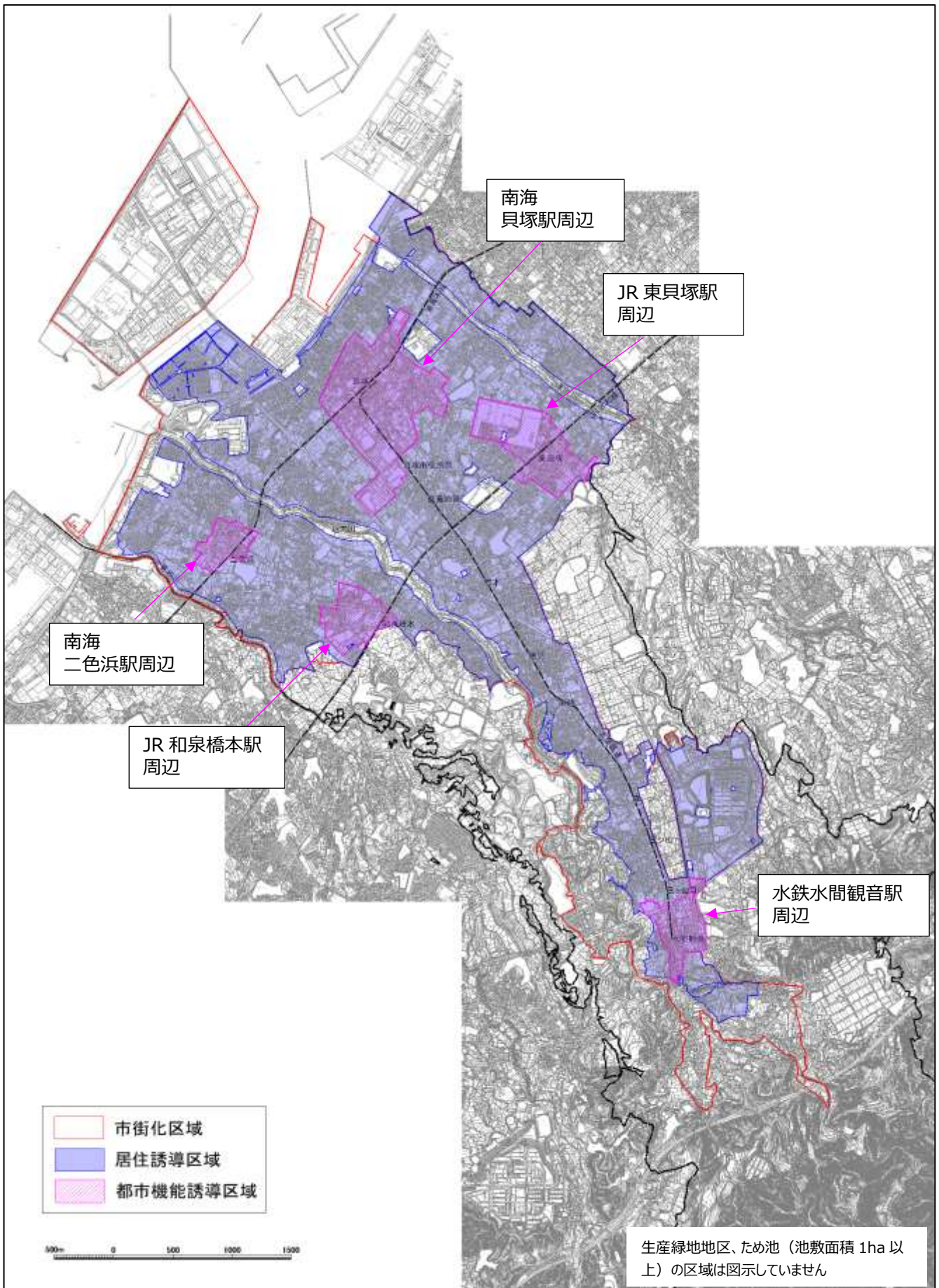
立地適正化計画の公表日以降、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の開発・建築等を行う場合は、行為に着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の30日前までに市への届出が必要となります。

届出が必要な行為

- ① 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等
- ② 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等
- ③ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

届出義務に関する規定は宅地建物取引業法（第35条）の重要事項説明の対象となります。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の概略図



※詳細は、貝塚市都市計画課のホームページ、または、都市計画課窓口でご確認ください。

(1) 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等

居住誘導区域外で、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。原則として、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です。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)


事前届出は、様式-1、様式-2、様式-3 (届出内容の変更) を利用し、添付図書を添えて提出してください。

- ※ 1 開発行為とは、主として、「建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行な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 1 2 項)
- ※ 2 住宅には共同住宅 (住戸) を含みます。


<開発行為>

- 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：届出必要



②の例示
1,300 m²で 1 戸の開発行為：届出必要




800 m²で 2 戸の開発行為：届出不要




<建築等行為>

- 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：届出必要




1 戸の建築行為：届出不要



<敷地が居住誘導区域をまたぐ場合の取り扱い>


敷地の一部でも居住誘導区域内であれば、居住誘導区域として扱います。



居住誘導区域として取り扱う
届出不要

<敷地が災害リスクの高い場所*にある場合の取り扱い>

予定敷地の一部に災害リスクの高い場所*がある場合、居住誘導区域外として扱います



居住誘導区域外として取り扱う
届出必要

(2) 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等

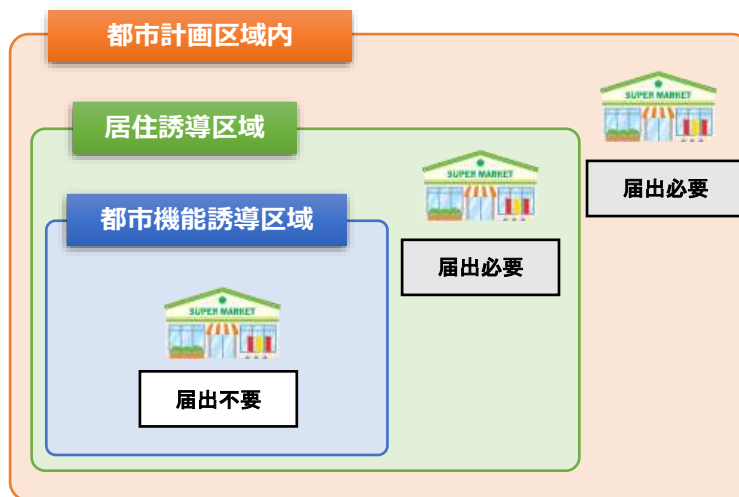
都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設として位置付けられた施設を対象に開発行為または建築等行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第108条第1項)

事前届出は、様式-4、様式-5、様式-6（届出内容の変更）を利用し、添付図書を添えて提出してください。

【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

(例) 誘導施設【大規模店舗（店舗面積1000㎡以上）】を新築する場合



※都市機能誘導区域ごとの誘導施設については5～6ページをご確認ください。

<敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合の取り扱い>

敷地の一部でも都市機能誘導区域内であれば、都市機能誘導区域として扱います。

※誘導施設一覧表

本市では、下表の通り5地区の都市機能誘導区域を設定しており、各々、設定している誘導施設が異なるため、届出対象となる誘導施設が異なります。

○：誘導施設として位置付けているもの

機能	施設	定義	都市拠点	地域拠点				
			南海貝塚駅	南海一色浜駅	JR東貝塚駅	JR和泉橋本駅	水鉄水間観音駅	
行政、公共	市役所	貝塚市役所庁舎	○	-	-	-	-	-
	図書館	貝塚市民図書館条例に基づく図書館	○	-	-	-	-	-
	文化会館	貝塚市民文化会館条例に基づく文化会館	○	-	-	-	-	-
	総合体育館	貝塚市立総合体育館条例に基づく体育館	○	-	-	-	-	-
	コミュニティセンター	・貝塚市立公民館条例に基づく貝塚市立中央公民館、貝塚市立山手地区公民館 ・貝塚市ひと・ふれあいセンター条例に基づく貝塚市ひと・ふれあいセンター ・貝塚市立青少年センター条例に基づく貝塚市立青少年人権教育交流館（ハート交流館）	○	-	-	-	-	○
	観光交流センター	来訪者に対し市内の観光に関する相談、情報の提供を行うための観光案内所（まちの駅 かいづか）	○	-	-	-	-	-
福祉	市民福祉センター	貝塚市立福祉センター条例に基づく貝塚市民福祉センター、貝塚市やすらぎ老人福祉センター	○	-	-	-	-	-
子育て	地域子育て支援拠点	児童福祉法第6条の3第2項6号で定める地域子育て支援拠点事業を行う施設	○	-	-	○	○	-
商業	複合施設	①商業、②地域交流、③観光交流、④テレワーク拠点、⑤子育て支援等の機能のうち、3種類以上の機能を有した施設	○	-	-	-	-	-
	スーパーマーケット	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㎡以上の商業施設で、生鮮品・日用品の販売を主目的とするもの	○	○	○	○	○	○

医療	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院（病床数 20 床以上）で、内科、外科、整形外科を扱うもの	○	-	-	-	○
金融	銀行、信用金庫	銀行法第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行、信用金庫法第 4 条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫	○	-	○	○	-
業務	事業所、研究所	事業所、研究所で、かつ地域住民との連携・交流機能を兼ね備えているもの	○	○	○	○	○
交流	バンケットに対応したホールを有する宿泊施設	市民のバンケット（50 m ² 以上の会議・宴会場）に対応したもの	○	○	-	-	-

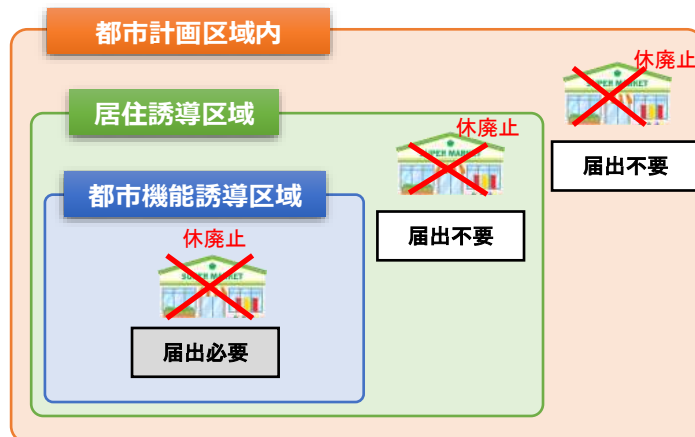
（3）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

各都市機能誘導区域内で設定されている誘導施設を休止・廃止する場合は、届出が必要です。

（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

事前届出は、様式-7 を利用し、添付図書を添えて提出してください。

（例）大規模店舗（店舗面積1000m²以上）を休廃止する場合



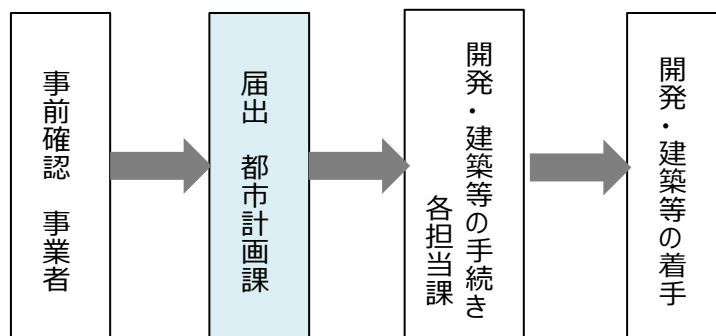
※都市機能誘導区域ごとの誘導施設については 5～6 ページをご確認ください。

（4）届出の流れ

開発、建築、休廃止等の行為に着手する **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、第 108 条第 1 項、108 条の 2 第 1 項）

なお、届出の開始時期は、貝塚市立地適正化計画が公表される日（令和 5 年 3 月 31 日）以降に着手が予定されている行為が対象となります。令和 5 年 3 月 31 日に着手を予定する場合、30 日前に届出を提出する必要があります。



※着手の 30 日前までに届出が必要です。（変更届も同様です）

(5) 届出の書類

- 届出の内容を参照の上、届出様式に添付図書を添えて**2部提出**してください。
- 居住誘導区域外における届出は、届出書の様式-1～様式-2（届出内容の変更の場合は様式-3）、都市機能誘導区域外における届出は、届出書の様式-4～様式-5（届出内容の変更の場合は様式-6）に以下の添付図書を添えて行います。
- 都市機能誘導区域内の誘導施設の休・廃止の届出は、様式-7を提出します。

区 域	届出の内容	様 式
居住誘導区域外	開発行為の場合	様式-1
	建築等行為の場合	様式-2
	届出内容を変更する場合	様式-3
都市機能誘導区域外	開発行為の場合	様式-4
	建築等行為の場合	様式-5
	届出内容を変更する場合	様式-6
都市機能誘導区域内	誘導施設を休止・廃止する場合	様式-7

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。（都市再生特別措置法第88条第1項、及び第108条第1項ただし書き）

- 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

※様式は、都市計画課ホームページからダウンロードできます。

区分	添付図書	備考
開発行為	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	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程度
	③設計図	縮尺100分の1以上
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	
建築等行為	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	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その他参考となるべき事項を記載した図書	
届出内容を変更する場合	当初届出時に添付した図書と同様のもの （変更に係るものを添付）	
施設を休止・廃止する場合	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	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程度

(様式-1)

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

貝塚市長 様

届出者 住 所

氏 名

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 (住所)	
	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	住宅戸数： 戸

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。

(添付図書)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図 (縮尺 2,500 分の 1 程度)
- (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 程度)
- (3) 設計図 (縮尺 100 分の 1 以上)
- (4) その他参考となるべき事項を記載した図書

(様式-2)

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。 年 月 日 貝塚市長 様 届出者 住所 氏名 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	土地の所在 (地番)	
	地目	
	面積	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		
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	戸数：	戸
	工事の着手予定年月日：	年 月 日
	工事の完了予定年月日：	年 月 日

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。

(添付図書)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図 (縮尺 2,500 分の 1 程度)
- (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) 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) その他参考となるべき事項を記載した図書

(様式-3)

行為の変更届出書

年 月 日

貝塚市長 様

届出者 住 所

氏 名

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 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)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当初届出時に添付した図書と同様のもの（変更に係るものを添付）

(様式-4)

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

貝塚市長 様

届出者 住 所

氏 名

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 (住所)	
	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。

(添付図書)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図 (縮尺 2,500 分の 1 程度)
- (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 程度)
- (3) 設計図 (縮尺 100 分の 1 以上)
- (4) その他参考となるべき事項を記載した図書

(様式-5)

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、 { 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。 年 月 日 貝塚市長 様 届出者 住 所 氏 名 連絡先		
1 住宅等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	土地の所在 (地番)	
	地 目	
	面 積	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		
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	工事の着手予定年月日： 年 月 日 工事の完了予定年月日： 年 月 日	

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。

(添付図書)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 位置図 (縮尺 2,500 分の 1 程度)
- (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) 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) その他参考となるべき事項を記載した図書

(様式-6)

行為の変更届出書

年 月 日

貝塚市長 様

届出者 住 所

氏 名

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 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)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 当初届出時に添付した図書と同様のもの（変更に係るものを添付）

(様式-7)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

貝塚市長 様

届出者 住所

氏名

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

名称：

用途：

所在地：

2 休止（廃止）しようとする年月日

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 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。

(添付図書)

この届出書には次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1) 位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度）

(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 程度）