

(都市再生特別措置法に基づく)

彦根市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

彦 根 市

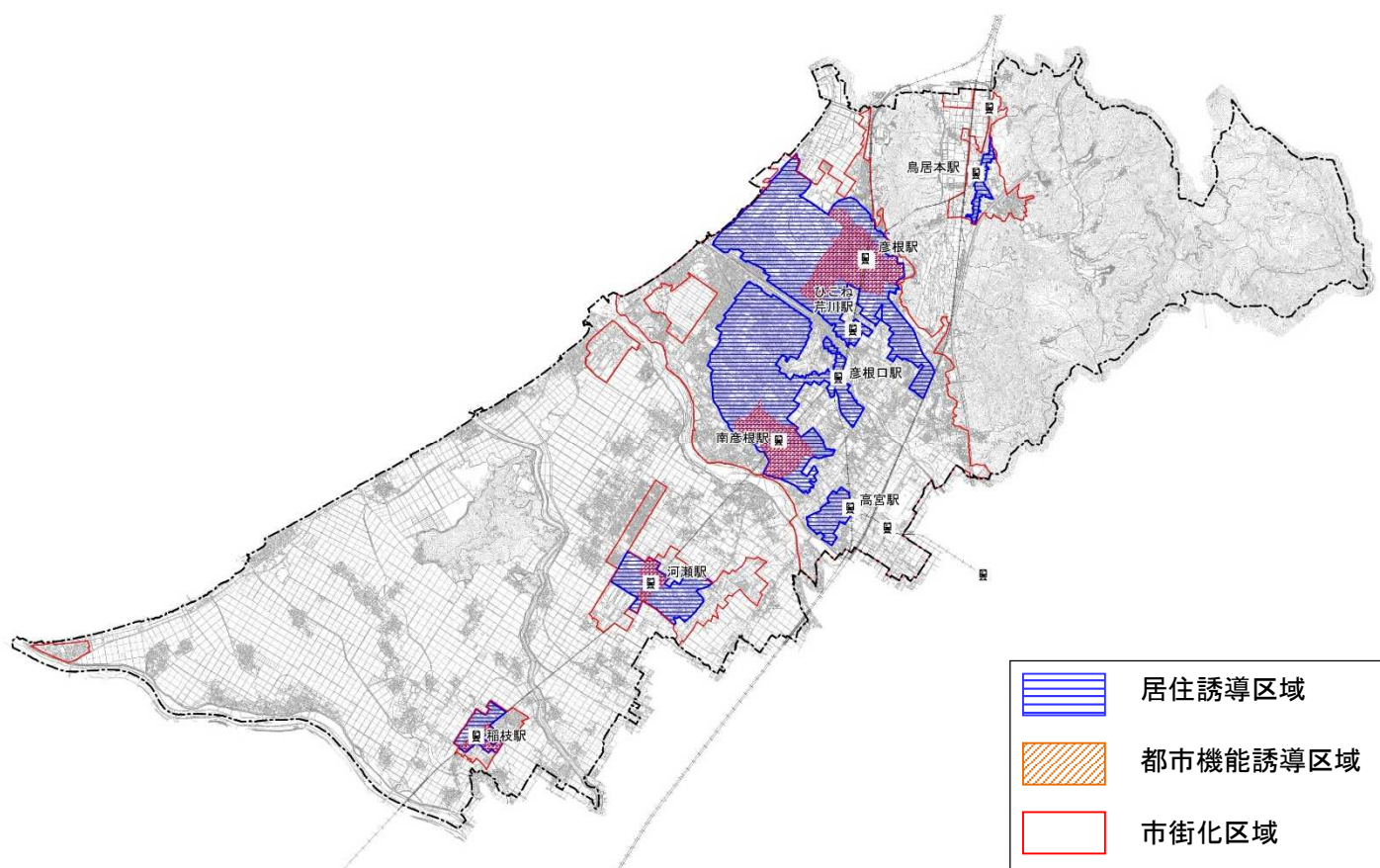
立地適正化計画の策定にともない、届出制度が始まります

本市では、平成 30 年 4 月 1 日から都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画(以下、本計画という)」の運用を開始します。

本計画は、人口減少・超高齢化社会の進展が見込まれる中でも、現在の暮らしやすさや都市の活力を将来にわたって維持することを目的としており、誰もが移動しやすく暮らしやすいコンパクトな都市の実現に向けて取り組むものです。

本計画の中では、「都市機能誘導区域」および「居住誘導区域」が設定されており、これらの区域外において、誘導施設や一定規模以上の住宅の開発・建築を行おうとする場合には、着手の 30 日前までに市への届出が必要となります。

■立地適正化計画で定める都市機能誘導区域と居住誘導区域



注) 区域の詳細については別途ご確認ください

1. 都市機能誘導区域外における届出について

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、医療や商業などの都市機能を、都市の拠点となる地域で維持・確保することにより、これらの生活サービス機能の効率的な提供を図る区域です。

本市では、「都市計画マスタープラン」に位置づけた「都市核」「地域核」を都市機能誘導区域に設定します。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で、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)

【対象となる区域】 都市機能誘導区域外の区域

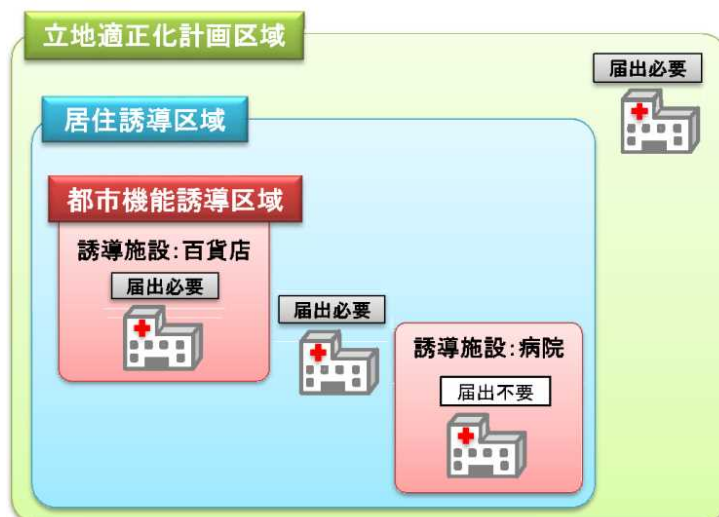
【対象となる行為】 ■開発行為

- ・誘導施設（P3 参照）を有する建築物の建築目的で行う開発行為

■建築等行為

- ・誘導施設（P3 参照）を有する建築物の新築
- ・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

【届出の期日】 工事着手の 30 日前までに届出



資料：改正都市再生特別措置法についての説明資料（国土交通省）

※誘導施設について

本市では、下表の通り4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。

■都市機能誘導区域と誘導施設

区分	彦根駅周辺	南彦根駅周辺	河瀬駅周辺	稲枝駅周辺
日常生活サービス機能	①商業施設 ②診療所 ③社会福祉施設 ④子育て支援施設 ⑤金融機関	①商業施設 ②診療所 ③社会福祉施設 ④子育て支援施設 ⑤金融機関	①商業施設 ②診療所 ③社会福祉施設 ④子育て支援施設 ⑤金融機関	①商業施設 ②診療所 ③社会福祉施設 ④子育て支援施設 ⑤金融機関
高次都市機能	⑥公共施設（※1） ⑦大規模店舗 ⑧病院	⑥公共施設（※2） ⑦大規模店舗 ⑧病院 ⑨文化・スポーツ交流施設 ⑩図書館	・なし	・なし

■誘導施設の内容

誘導施設	施設の定義等
①商業施設	・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、食料品を扱うもの
②診療所	・医療法第1条の5第2項に定める診療所のうち、内科、外科、整形外科、小児科のいずれかを含むもの
③社会福祉施設	・通所を主目的とする老人福祉施設、障害者福祉施設
④子育て支援施設	・保育所（児童福祉法第7条）、幼稚園（学校教育法第1条）、認定こども園（就学前のこどもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条）、地域子育て支援センター
⑤金融機関	・窓口機能を有する、銀行（銀行法第2条）、郵便局（日本郵便株式会社法第2条第4項）、信用金庫（長期信用銀行法第2条、信用金庫法）
⑥公共施設（※1）	・市役所本庁舎、地域交流センター、国・県出先機関
⑥公共施設（※2）	・国・県出先機関
⑦大規模店舗	・建築基準法別表第2（わ）に記載された、店舗面積が10,000㎡以上の大規模集客施設のうち、食料品や買回り品を扱うもの
⑧病院	・医療法第1条の5第1項に定める病院
⑨文化・スポーツ交流施設	・体育館、および地域交流センター合築施設
⑩図書館	・図書館法第2条に規定する図書館

(3) 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行います。

■届出書類

区分	提出書類		備考
開発行為の場合	届出書	様式第 1	P 9 参照
	添付図書	①当該行為を行う土地の区域ならびに当該区域内およ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 1,000 分の 1 以上
		②設計図（土地利用計画図、造成計画図、横断面図）	縮尺 100 分の 1 以上
		③その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）	
建築等行為の場合	届出書	様式第 2	P 10 参照
	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（配置図）	縮尺 100 分の 1 以上
		②建築物の 2 面以上の立面図および各階平面図	縮尺 50 分の 1 以上
		③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、現況写真等）	
上記 2 つの届出内容を変更する場合	届出書	様式第 3	P 11 参照
	添付図書	上記のそれぞれの場合と同様	

2. 居住誘導区域外における届出について

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、人口減少にともなう人口密度の低下、住宅の空き家化、各種生活サービス施設の機能低下等が懸念される中で、市民の暮らしに必要な生活基盤施設や公共公益施設が充足し、定住継続や定住促進につなげていく区域です。

本市では、公共交通の利便性が高く将来的にも人口を維持すべき区域や自然災害リスクの低い地域、歴史文化資源や街なみが残る地域に設定します。

(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88条第1項)

【対象となる区域】 居住誘導区域外の区域

【対象となる行為】 ■開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または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

■建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物を改築、または用途変更して3戸以上の住宅等とする場合

【届出の期日】 工事着手の30日前までに届出

開発行為	建築等行為
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの ①の例示 3戸の開発行為   ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為   800㎡ 2戸の開発行為  	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、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合 ①の例示 3戸の建築行為   1戸の建築行為  

資料：改正都市再生特別措置法についての説明資料（国土交通省）

(3) 届出書類

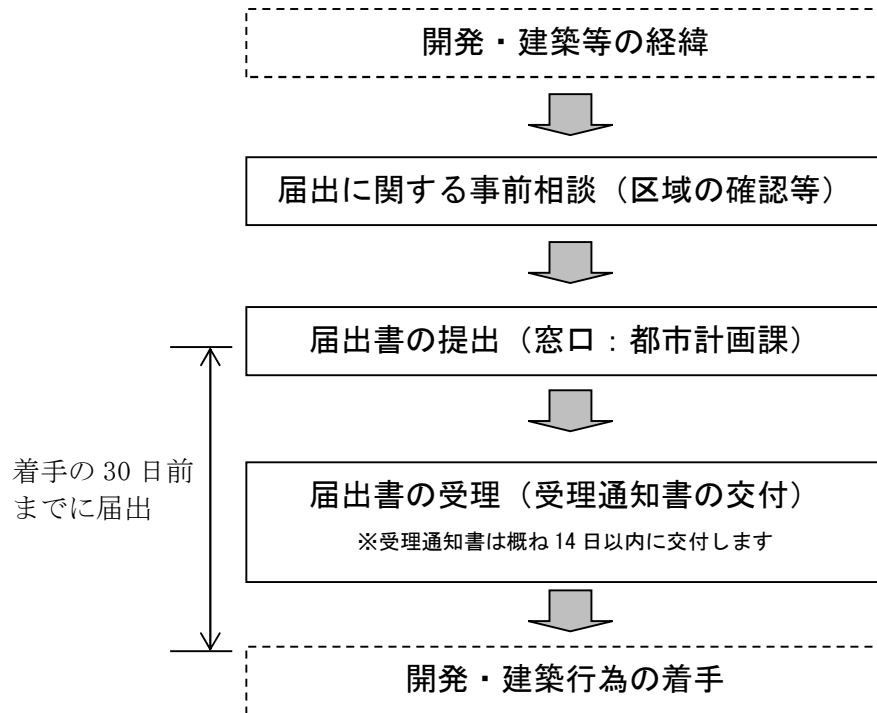
届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

■届出書類

区分	提出書類		備考
開発行為の場合	届出書	様式第 4	P 12 参照
	添付図書	①当該行為を行う土地の区域ならびに当該区域内およ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 1,000 分の 1 以上
		②設計図（土地利用計画図、造成計画図、横断面図）	縮尺 100 分の 1 以上
		③その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）	
建築等行為の場合	届出書	様式第 5	P 13 参照
	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 100 分の 1 以上
		②住宅等の 2 面以上の立面図および各階平面図	縮尺 50 分の 1 以上
		③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、現況写真等）	
上記 2 つの届出内容を変更する場合	届出書	様式第 6	P 14 参照
	添付図書	上記のそれぞれの場合と同様	

4. 手続きの流れ

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となります。



届出様式

様式第 1 号（都市再生特別措置法施行規則第五十二条第一項第一号関係）

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）彦根市長 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	
	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 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

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においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

- ・当該行為を行う土地の区域ならびに当該区域内およ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）
- ・設計図（土地利用計画図、造成計画図、横断面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面（現況写真等）

誘導施設を有する建築物を新築し、または建築物を改築し、も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

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（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）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

様式第3号（都市再生特別措置法施行規則第五十五条第一項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）彦根市長

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、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

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においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前および変更後の内容を対照させて記載すること。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・当該行為を行う土地の区域ならびに当該区域内およ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）
- ・設計図（土地利用計画図、造成計画図、横断面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面（現況写真等）

《建築行為の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（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）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

様式第 4 号（都市再生特別措置法施行規則第三十五条第一項第一号関係）

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）彦根市長 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	
	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 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

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においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

- ・当該行為を行う土地の区域ならびに当該区域内およ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）
- ・設計図（土地利用計画図、造成計画図、横断面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面（現況写真等）

様式第5号（都市再生特別措置法施行規則第三十五条第一項第二号関係）

住宅等を新築し、または建築物を改築し、も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 (宛先) 彦根市長 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または改築も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、地目および面積	所在・地番： 地目： 面積：
2 新築しようとする住宅等または改築もしくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築また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、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

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においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・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）
- ・住宅等の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

様式第 6 号（都市再生特別措置法施行規則第三十八条第一項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）彦根市長

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、その法人の名称および代表者の氏名を記載すること。

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においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前および変更後の内容を対照させて記載すること。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・当該行為を行う土地の区域ならびに当該区域内およ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）
- ・設計図（土地利用計画図、造成計画図、横断面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面（現況写真等）

《建築行為の場合》

- ・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）
- ・住宅等の 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

彦根市都市政策部都市計画課

T E L : 0749-30-6124 F A X : 0749-24-8517

E - m a i l : toshikeikaku@ma.city.hikone.shiga.jp