

名張市立地適正化計画 届出制度の手引き

名張市立地適正化計画の策定・公表日である令和6年7月31日から届出制度の運用を開始します。届出の対象となる場合は 行為に着手する日の30日前まで に届出書類を **1部** 提出してください。



目次

1. 居住誘導区域に係る届出制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 ページ
2. 都市機能誘導区域に係る届出制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 ページ
3. 届出書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6 ページ
4. 届出に関するQ & A・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14 ページ

【届出・問合せ先】

名張市都市整備部都市計画室

〒518-0492 名張市鴻之台1番町1番地

TEL 0595-63-7764 FAX 0595-63-4677

メールアドレス toshi@city.nabari.lg.jp

1. 居住誘導区域に係る届出制度

居住誘導区域外で次の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合は、市長への届出が必要です。

【届出の対象となる行為】

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㎡以上のもの
建築等行為	③ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
	④ 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と③のイメージ>



<②のイメージ>



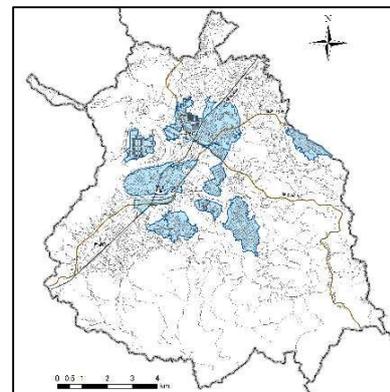
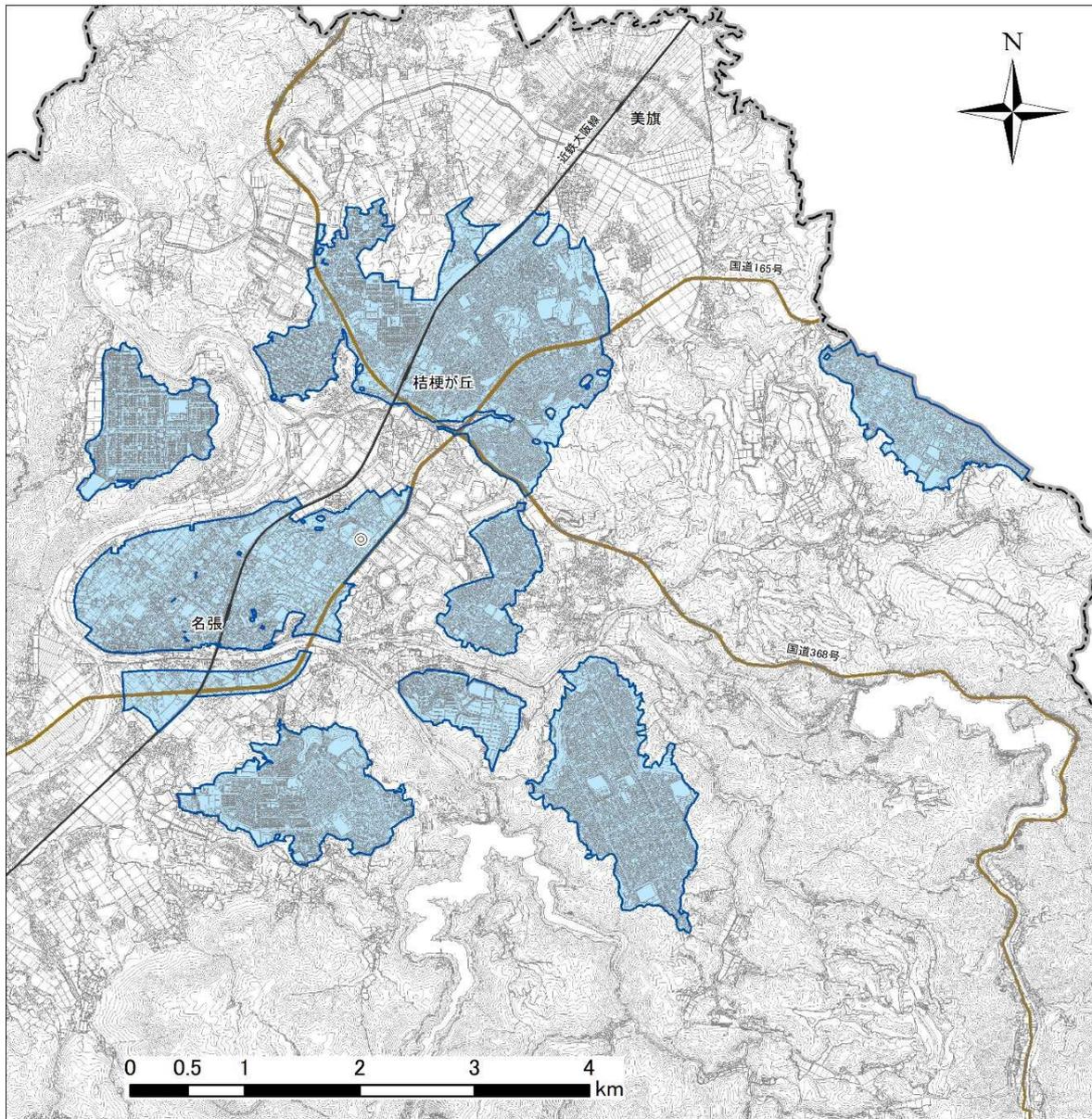
<④のイメージ>



●ただし、以下の行為については、届出の必要はありません。

- (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) (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(1)の住宅等とする行為
- (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (5) 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

居住誘導区域図



詳細図は、名張市ホームページ (<https://www.city.nabari.lg.jp/s044/20240626135241.html>)
又は都市計画室窓口でご確認いただけます。

2. 都市機能誘導区域に係る届出制度

〔1〕 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為又は建築等行為

都市機能誘導区域外で次の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合は、市長への届出が必要です。

【届出の対象となる行為】

開発行為	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
建築等行為	② 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
	③ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
	④ 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



● ただし、以下の行為については、届出の必要はありません。

- (1) 誘導施設を有する建築物で仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 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誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (5) 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

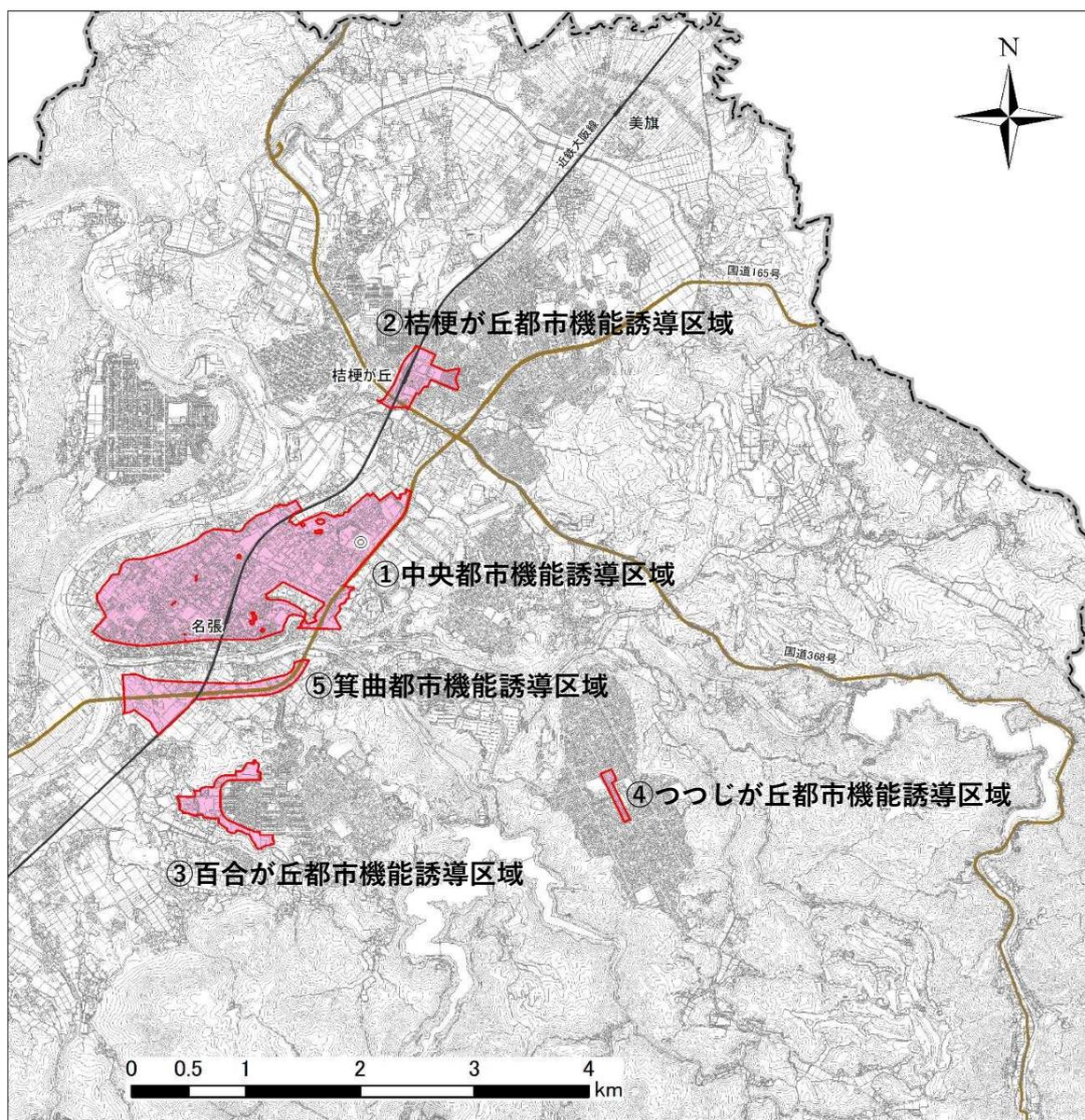
〔2〕 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止

都市機能誘導区域内で次の行為を行おうとする場合は、市長への届出が必要です。

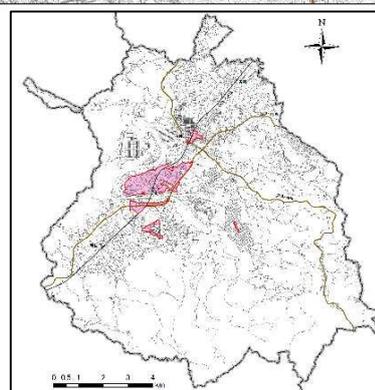
【届出の対象となる行為】

休止・廃止	誘導施設を有する建築物を休止し、又は廃止しようとする場合
-------	------------------------------

都市機能誘導区域図



凡例	
	都市機能誘導区域
	行政界
	市役所



詳細図は、名張市ホームページ (<https://www.city.nabari.lg.jp/s044/20240626135241.html>)
又は都市計画室窓口でご確認いただけます。

各都市機能誘導区域に設定している誘導施設

都市機能誘導区域	誘導施設	誘導施設の定義
中央	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する事務所
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の4第1項に規定する施設
	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所
	総合スーパー	従業者が50人以上で、衣、食、住に渡る各種商品を小売し、いずれの小売販売額も10%以上70%未満の範囲にある事業所
	食品スーパー	食料品の取扱いが70%以上で、売り場面積が250㎡以上の事業所
	文化会館	文化振興を目的とした座席数300以上のホールを有する施設
	図書館	図書館法第2条に規定する施設
	防災センター	名張市防災センターの設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
	消防本部	消防組織法第10条第1項に規定する消防本部
桔梗が丘	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所
	総合スーパー	従業者が50人以上で、衣、食、住に渡る各種商品を小売し、いずれの小売販売額も10%以上70%未満の範囲にある事業所
	食品スーパー	食料品の取扱いが70%以上で、売り場面積が250㎡以上の事業所
百合が丘	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
	子どもセンター ・子ども発達支援センター ・教育センター	名張市子どもセンターの設置及び管理に関する条例第2条及び第3条に規定する施設
つつじが丘	食品スーパー	食料品の取扱いが70%以上で、売り場面積が250㎡以上の事業所
箕曲	食品スーパー	食料品の取扱いが70%以上で、売り場面積が250㎡以上の事業所

※誘導施設の建築に当たっては、用途地域の制限を優先します。

3. 届出書類

▶ 居住誘導区域（住宅）に係る届出

開発行為	届出書	様式第十
	添付図書	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（例：土地利用計画図） （縮尺1/1000以上）
		設計図（例：造成計画平面図）（縮尺1/100以上） その他参考となるべき事項を記載した図書 （例：開発区域位置図、求積図など）
建築等行為	届出書	様式第十一
	添付図書	敷地内における住宅の位置を表示する図面（例：配置図） （縮尺1/100以上）
		住宅の2面以上の立面図及び各階平面図（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 （例：付近見取図、求積図など）
上記2つの 内容変更	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

▶ 都市機能誘導区域（誘導施設）に係る届出

開発行為	届出書	様式第十八
	添付図書	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（例：土地利用計画図） （縮尺1/1000以上）
		設計図（例：造成計画平面図）（縮尺1/100以上） その他参考となるべき事項を記載した図書 （例：開発区域位置図、求積図など）
建築等行為	届出書	様式第十九
	添付図書	敷地内における建築物の位置を表示する図面（例：配置図） （縮尺1/100以上）
		建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（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 （例：付近見取図、求積図など）
上記2つの 内容変更	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
休止又は廃止	届出書	様式第二十一

※いずれも代理の方が届出をする場合は、委任状（任意様式）を添付してください。

(3) 様式第十二 行為の変更届出書

様式第十二 (第三十八条第一項関係)

行為の変更届出書

届出者が法人の場合は、法人の所在地、
名称、代表者氏名を記入してください。

令和〇年〇〇月〇〇日

名張市長 宛て

届出者 住所 〇〇市〇〇〇〇〇〇〇〇
氏名 〇〇 〇〇

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 令和〇年〇〇月〇〇日
- 2 変更の内容
【例】開発区域面積 (変更前) 〇,〇〇〇㎡ (変更後) 〇,〇〇〇㎡
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和〇年〇〇月〇〇日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和〇年〇〇月〇〇日

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。

変更する項目と、変更前・変更後の内容を記入してください。

4. 届出に関するQ&A

Q 1 届出者は誰になりますか？

A 開発行為の場合は開発事業者、建築等行為の場合は建築主です。

Q 2 代理者が届出の手続きを行うことは可能ですか？

A 行為を行おうとする方から委任を受けた代理の方が手続きを行うことは可能です。その場合、委任状（任意の様式）の添付が必要です。

Q 3 届出後に市から通知等がありますか？

A 届出後に市から通知等はありません。控えをご希望される場合は副本を1部ご提出ください。

Q 4 開発許可申請や建築確認申請との関係はどうなりますか？

A 都市再生特別措置法では、「行為に着手する日の30日前まで」とされていますが、誘導施策に関する情報提供や、立地に係る協議・調整等をさせていただく場合がありますので、できるだけ開発許可申請や建築確認申請に先行して、事前相談・届出をお願いします。

Q 5 開発行為の届出をすれば建築等行為の届出は不要ですか？

A 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。

Q 6 届出対象となる「開発行為」とはどのような行為ですか？

A 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいい、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う、土地の区画形質の変更を指します。

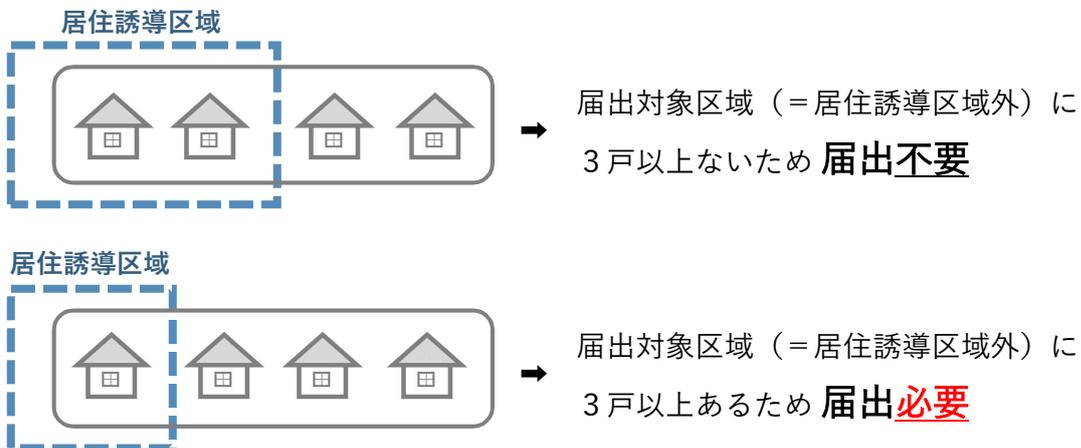
Q 7 届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

A 「住宅」とは、一戸建ての住宅、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扱いを参考にしてください。なお、サービス付き高齢者向け住宅や社宅については、実態に応じて、建築基準法上、共同住宅に該当すると判断されるものは住宅として取り扱います。

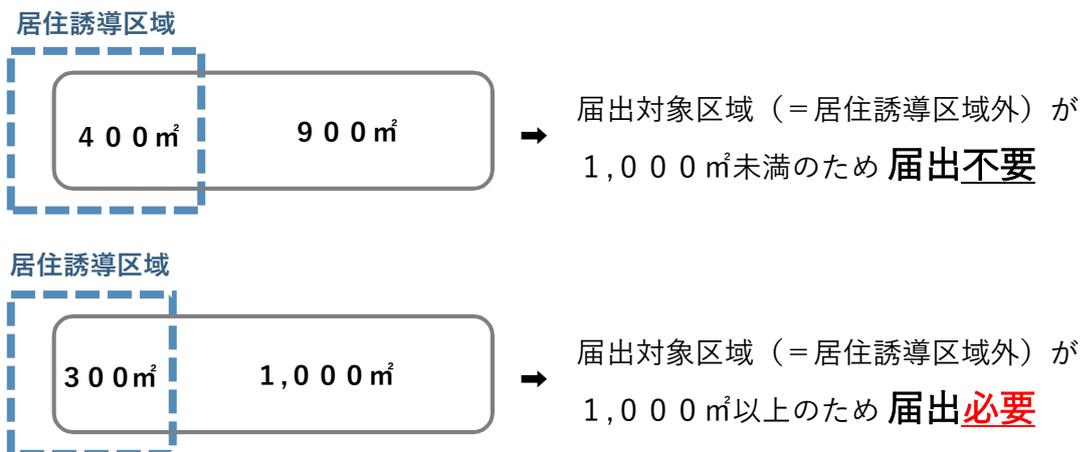
Q 8 居住誘導区域の内外にまたがる敷地で届出の対象となる行為を行う場合は、届出は必要ですか？

A 居住誘導区域外の部分について届出要件を満たす場合は、届出が必要です。

<例1> 4戸の住宅を新築する場合（又はそのための開発をする場合）



<例2> 1戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,300㎡の場合



Q 9 都市機能誘導区域の内外にまたがる敷地で誘導施設の開発行為又は建築等行為を行う場合は、届出は必要ですか？

A 敷地又は誘導施設の一部でも誘導区域外にまたがる場合は、届出が必要です。

Q 10 建築物の一部に誘導施設を含む場合、届出は必要ですか？

A 一部でも誘導施設を含む場合は、届出が必要となります。なお、1つの建築物に複数の誘導施設が含まれる場合は、届出は1つで構いません。

Q 1 1 届出に対して、計画内容の修正を求められる場合はありますか？

A 必要な記載事項や添付書類が揃っていれば、計画内容の修正等を求めることはありませんが、届出された行為が区域内における立地誘導を図る上で大きな支障があると認められる時は、届出者と協議・調整等を行う場合があります。

Q 1 2 どのような場合に勧告されますか？

A 届出された行為が、区域内における立地誘導を図る上で大きな支障があると認められる時は届出者と協議・調整等を行い、協議が不調となった場合には勧告をする場合があります。特に災害レッドゾーン（※1）内での住宅等の開発（※2）において勧告を受けたものがこれに従わなかったときは、届出者（※3）の主たる事務所の所在地や開発区域に含まれる地域の名称等を公表する場合があります。

（※1）災害レッドゾーンとは、災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域、急傾斜地崩壊危険区域のことです。

（※2）3戸以上又は1,000㎡以上の住宅等の開発で開発許可の対象とならないもの。

（※3）当該行為を業として行うものに限ります。

Q 1 3 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A 届出をしない場合、または虚偽の届出により届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出について違反した場合の罰則はありません。

Q 1 4 届出については、重要事項として説明が必要ですか？

A 宅地建物取引業者（宅地建物取引士）は、取引の相手方に対し、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。

Q 1 5 今後、届出の対象となる区域や誘導施設が変更になることはありますか？

A 立地適正化計画は、概ね5年ごとに内容についての評価を行い必要に応じて見直しを行いますので、届出の対象も変わる可能性があります。見直しを行った場合は、市広報やホームページ等で速やかにお知らせします。