

鳴門市立地適正化計画 届出の手引き

**令和5年4月
鳴門市**

目次

1	立地適正化計画と届出制度について	1
1-1	立地適正化計画の概要	1
1-2	届出制度の概要	1
2	居住誘導区域に関する届出	2
2-1	届出対象となる対象行為と範囲	2
2-2	届出の書類（居住誘導関係）	7
3	都市機能誘導区域に関する届出	8
3-1	届出が必要となる誘導施設	8
3-2	届出が必要となる対象行為と範囲	8
3-3	届出の種類（都市機能誘導関係）	10
4	届出の手続きの流れ	11
5	届出に関する Q & A	12

1 立地適正化計画と届出制度について

1-1. 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、都市計画マスタープランと同様に 20 年後の令和 24 年（2042 年）度を目標として、持続可能な都市経営等の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等の方針を定めるものであり、都市計画マスタープランの高度化版とされています。

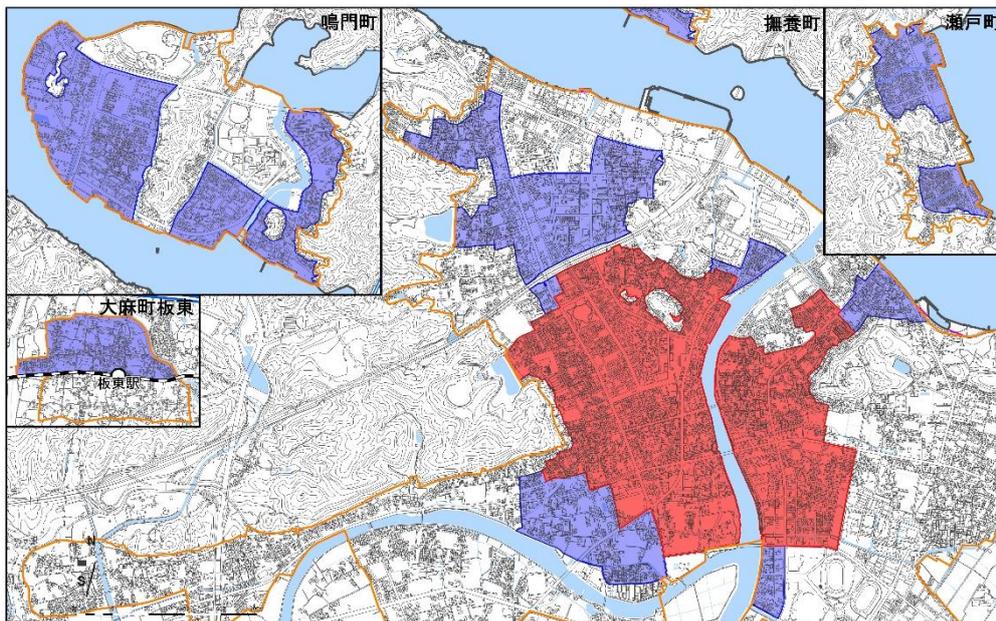
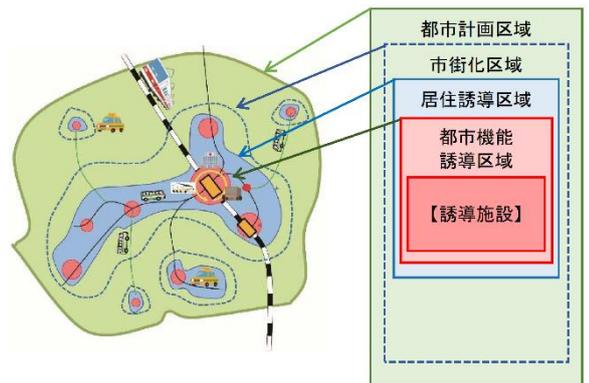
なお、計画区域は都市計画区域（本市では北灘町を除く市全域）が対象となります。

(1) 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少下にあっても人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域です。

(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定し、公共公益・商業施設等の都市機能（誘導施設）を都市の中心拠点等に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域です。



■誘導区域（総括図）

1-2. 届出制度の概要

誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為または開発行為、誘導施設の建築行為または開発行為を行おうとする場合などに、市への届出が義務付けられます（着手する 30 日前まで）。

なお、区域外での建築行為または開発行為が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、市は届出者に対し、勧告等の必要な措置を行う場合があります。

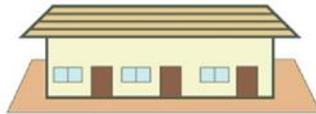
2 居住誘導区域に関する届出

2-1. 届出対象となる対象行為と範囲

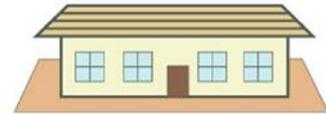
届出が必要となる対象行為と範囲は以下のとおりです。

居住誘導区域外で 届出が必要となる 開発行為・建築行為	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	建築行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

【3戸以上の住宅開発・建築行為】

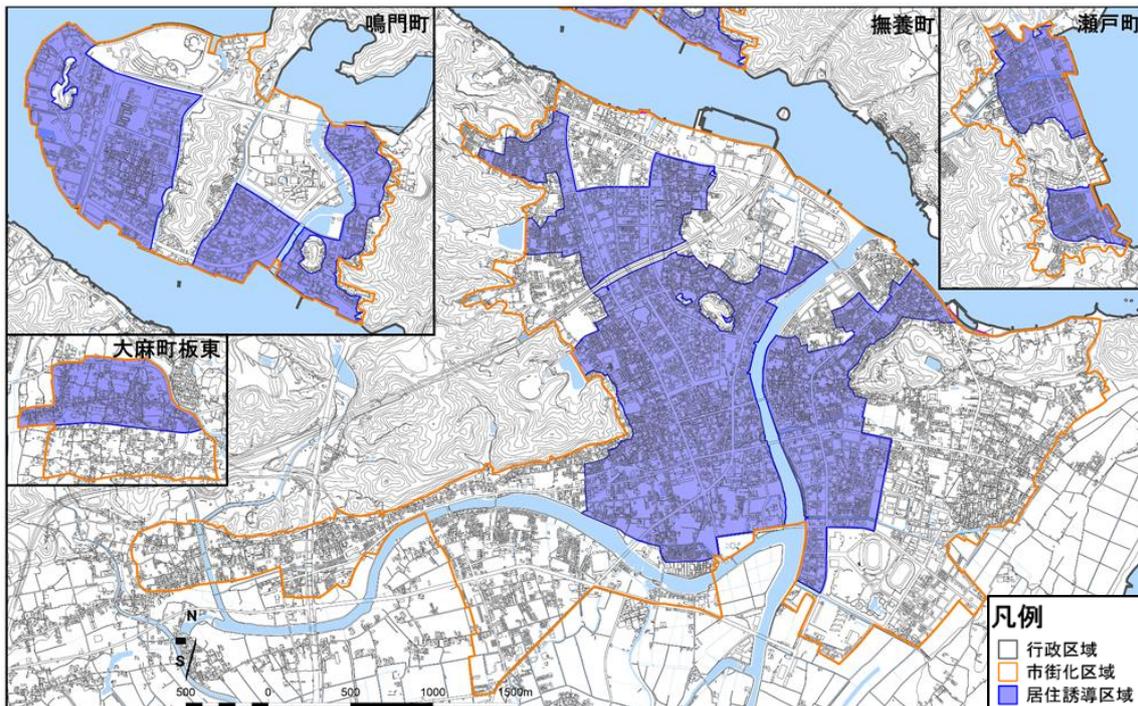


【1,000㎡以上の開発行為】

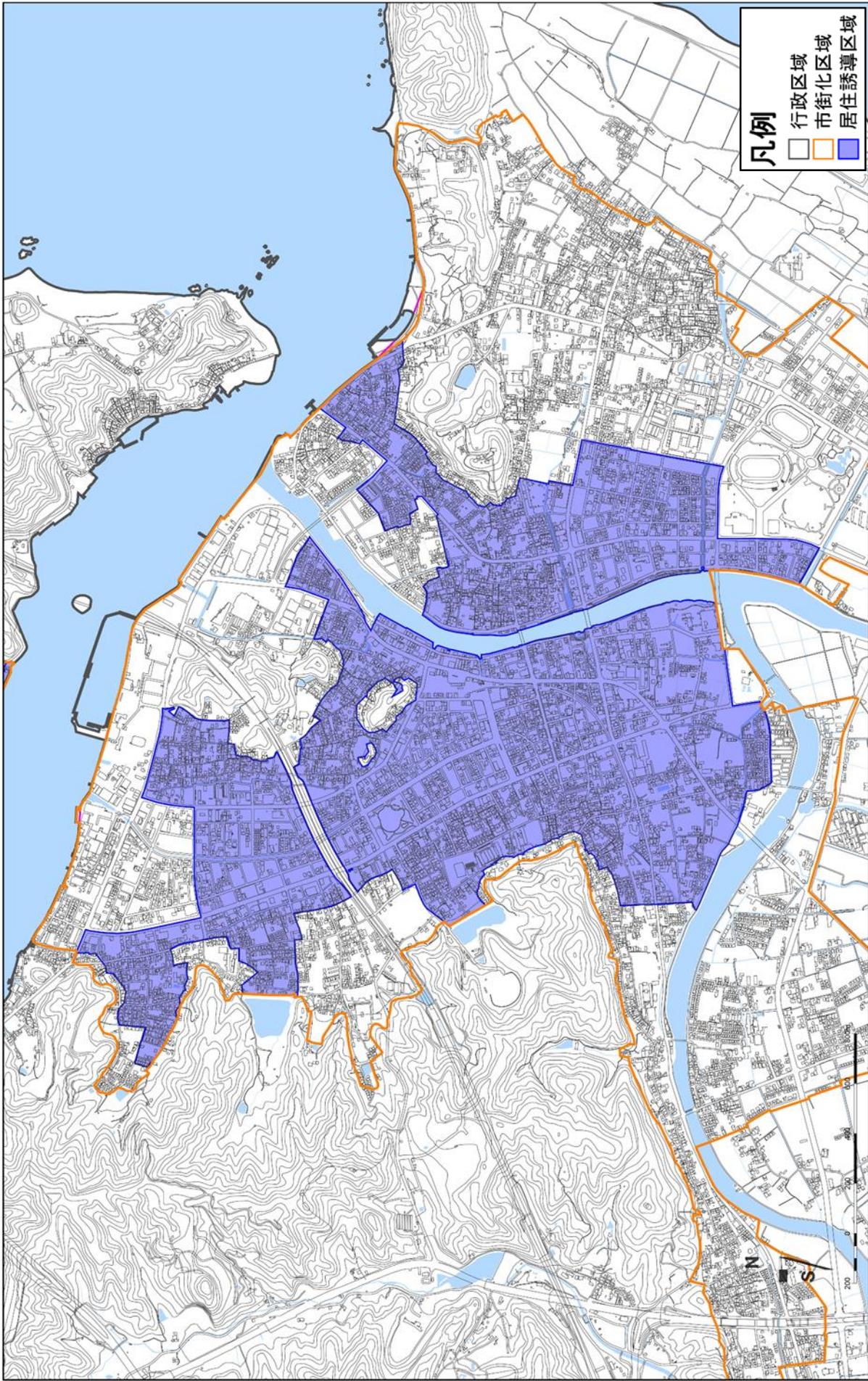


【届出が不要な場合】

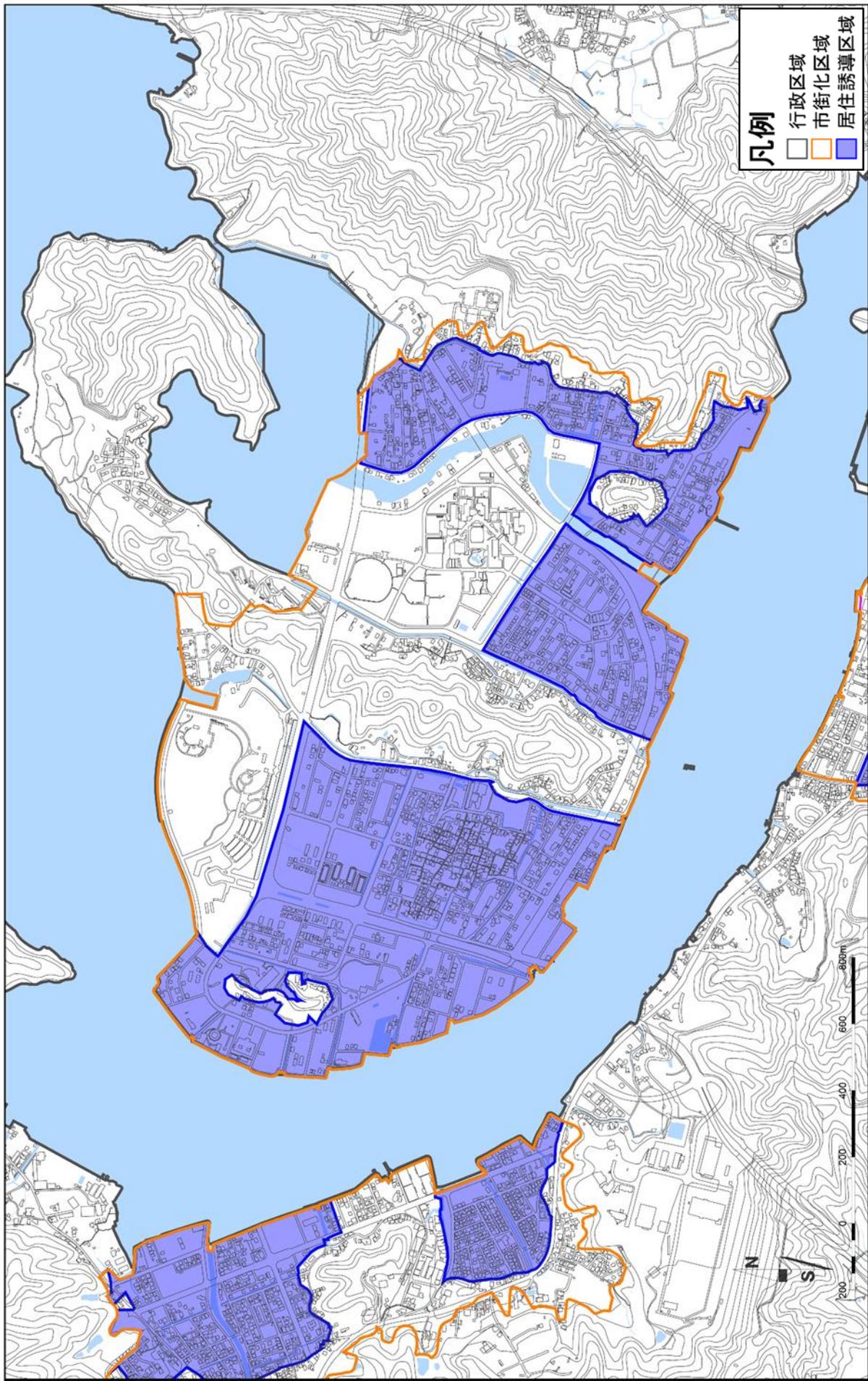
- (ア) 住宅等で仮設のものまたは農林漁業を含む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- (イ) (ア) の住宅等の新築
- (ウ) 建築物を改築し、またはその用途を変更して (ア) の住宅等とする行為
- (エ) 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為



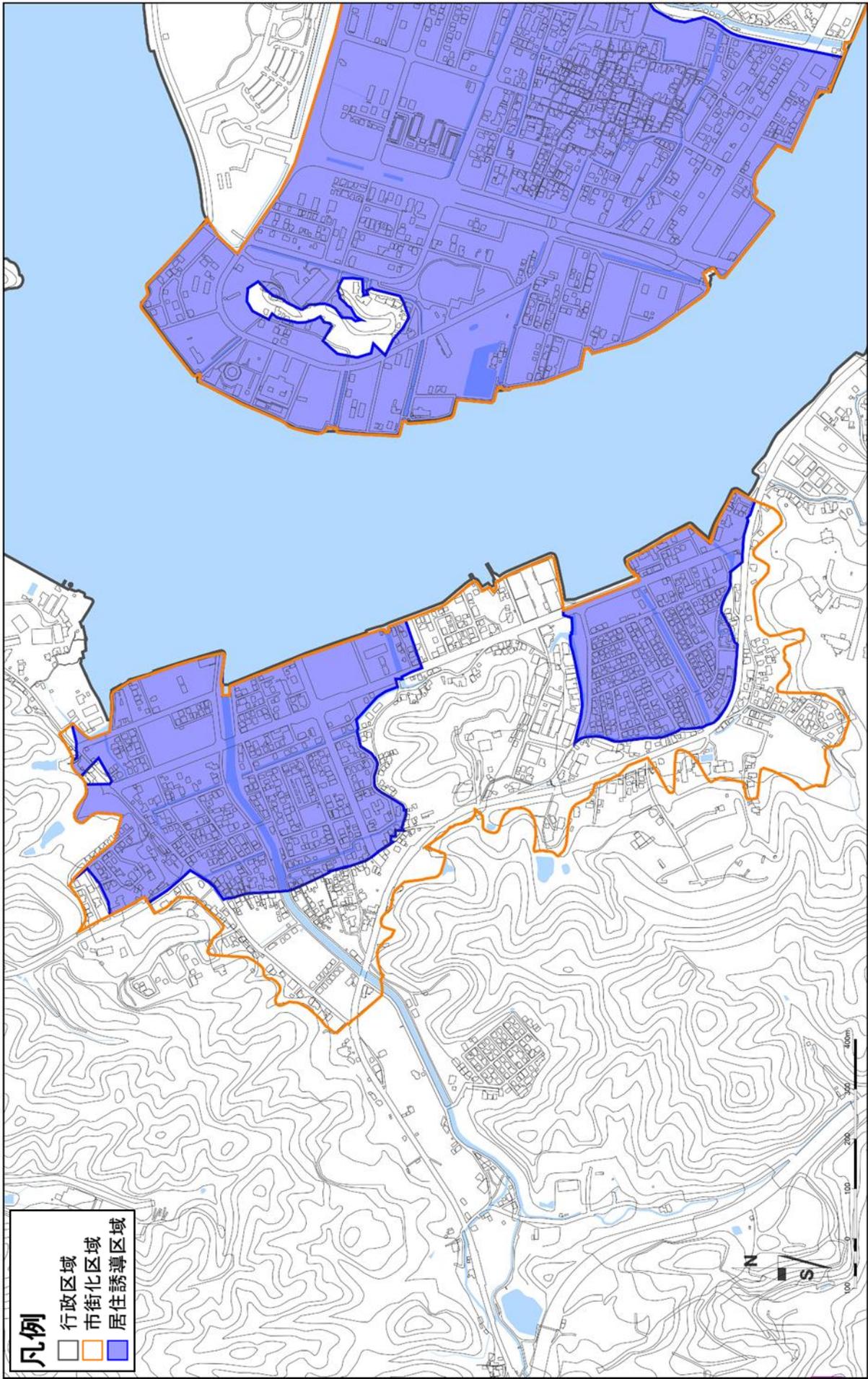
■ 居住誘導区域（総括図）



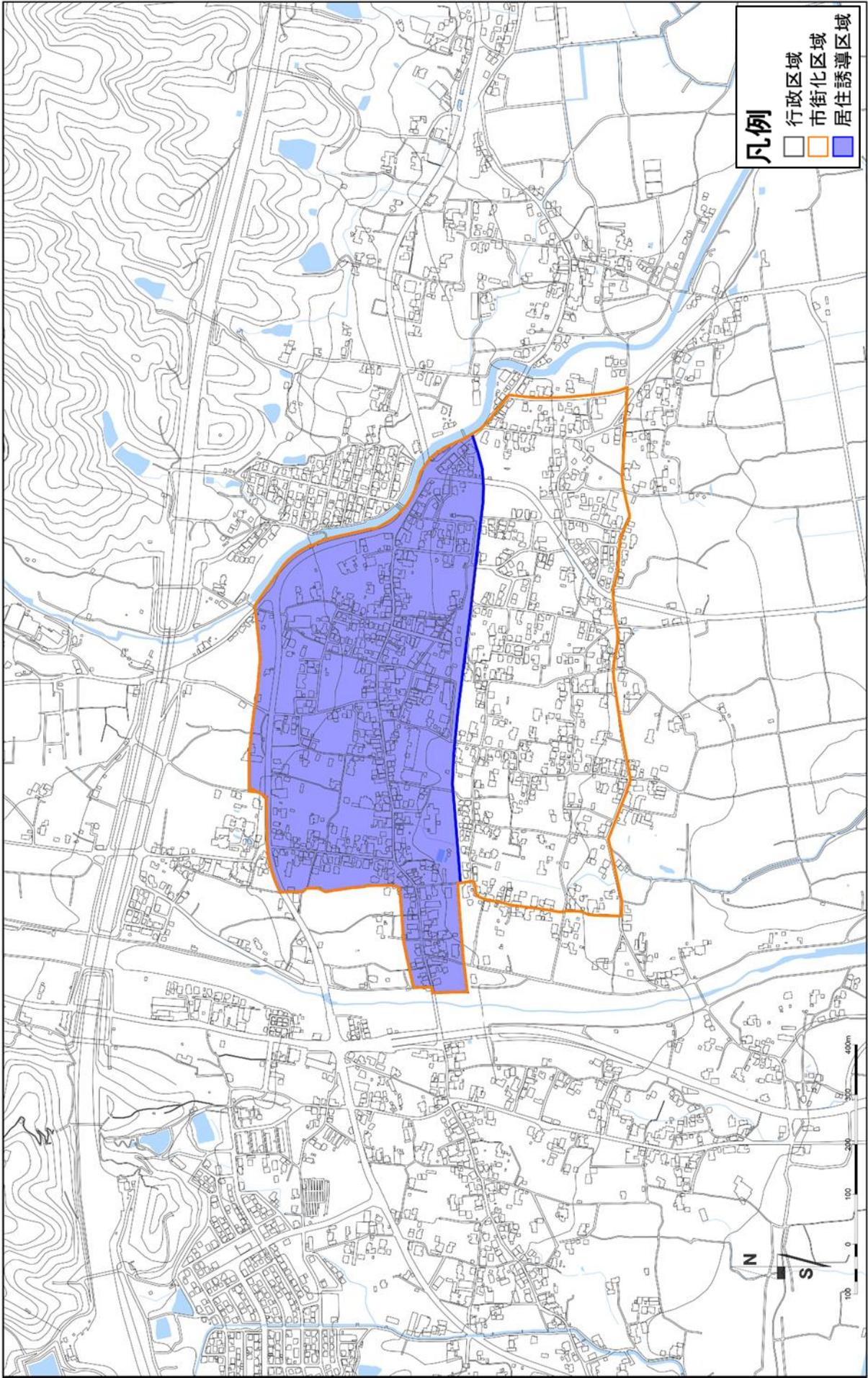
■ 居住誘導区域（撫養町）



■ 居住誘導区域（鳴門町）



■ 居住誘導区域（瀬戸町）



■ 居住誘導区域（大麻町）

2-2. 届出の書類（居住誘導関係）

届出は、所定の届出書に添付図書を添えて、2部（正・副）提出してください。

対象となる行為	法施行規則	届出様式	添付図書
開発行為	都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係	様式 1	①位置図【縮尺：1/2, 500 以上】 ②現況図（当該地周辺の立地状況が分かる図面）【縮尺：1/1, 000 以上】 ③設計図（土地利用計画図等）【縮尺：1/100 以上】 ④その他参考となる事項を記載した図面（例：計画敷地求積図）
建築行為	都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係	様式 2	①位置図【縮尺：1/2, 500 以上】 ②配置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面）【縮尺：1/100 以上】 ③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】 ④その他参考となる事項を記載した図面
変更 （上記の届出内容を変更する場合）	都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係	様式 3	変更内容を示す上記と同様の図書

3 都市機能誘導区域に関する届出

3-1. 届出が必要となる誘導施設

都市機能誘導区域外に以下の誘導施設を整備（建築行為・開発行為）しようとする場合は届出が必要となります。

都市機能	具体施設	説明
商業施設	大規模小売施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設
金融施設	銀行・農協	銀行法第4条、農業協同組合法第92条の2のそれぞれに定める施設
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条第4項に定める施設
子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康法第22条に定める施設
	子ども家庭センター	児童福祉法第10条の2に定める施設
情報交流施設	市民ホール、劇場・ホール	市民福祉の増進及び芸術文化の向上を図るため、市が設置する施設
行政施設	市役所・分庁舎、国県出先機関	地方自治法第4条第1項に定める施設、国や県の行政機関において地域に置かれる補助機関
交通施設	バスターミナル（鳴門駅前）	バス交通の拠点としての機能を有する施設

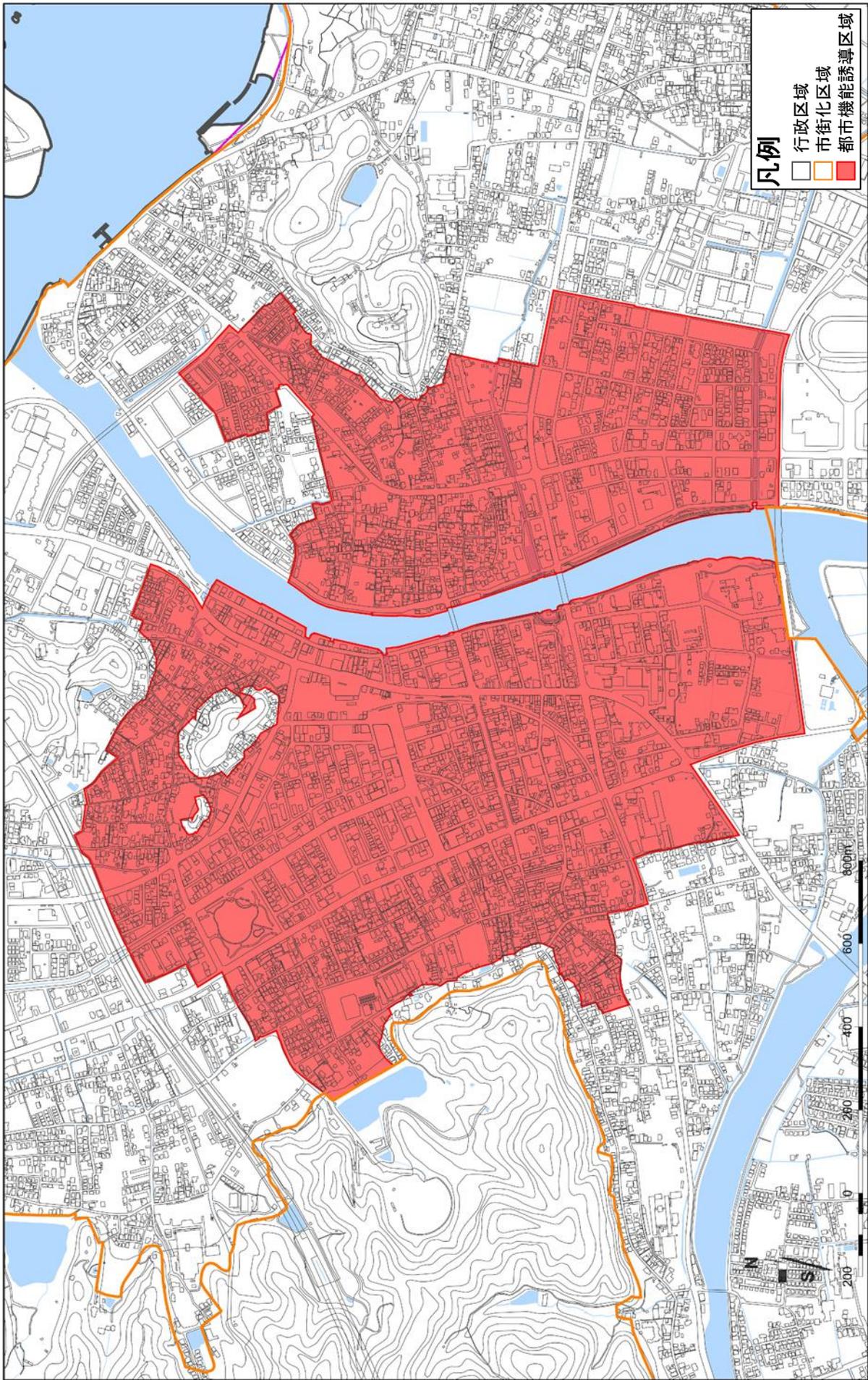
3-2. 届出が必要となる対象行為と範囲

届出が必要となる対象行為と範囲は以下のとおりです。

都市機能誘導区域 <u>外</u> で届出が必要となる建築行為・開発行為	開発行為	・誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合
	建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域 <u>内</u> で届出が必要となる建築行為・開発行為	・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止、または廃止しようとする場合	

【届出が不要な場合】

- (ア) 鳴門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の建築の用に供する目的で行う開発行為
- (イ) (ア)の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- (ウ) 建築物を改善し、またはその用途を変更して(ア)の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- (エ) 非常事態のため必要な緊急措置として行う行為
- (オ) 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為



■ 都市機能誘導区域

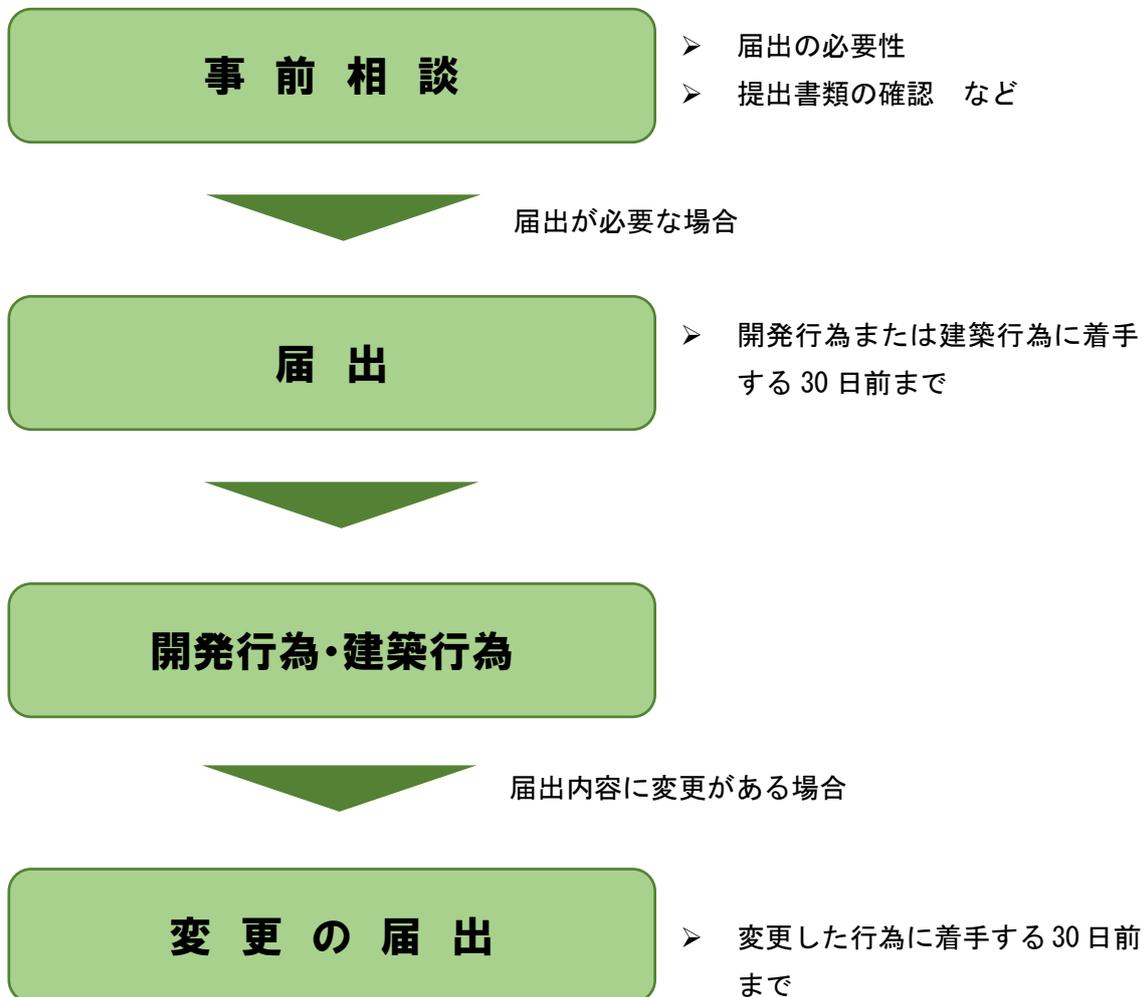
3-3. 届出の種類（都市機能誘導関係）

届出は、所定の届出書に添付図書を添えて、2部（正・副）提出してください。

対象となる行為	法施行規則	届出様式	添付図書
開発行為	都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係	様式 4	①位置図【縮尺：1/2, 500 以上】 ②現況図（当該地周辺の立地状況が分かる図面）【縮尺：1/1, 000 以上】 ③設計図（土地利用計画図等）【縮尺：1/100 以上】 ④その他参考となる事項を記載した図面（例：計画敷地求積図）
建築行為	都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係	様式 5	①位置図【縮尺：1/2, 500 以上】 ②配置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面）【縮尺：1/100 以上】 ③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】 ④その他参考となる事項を記載した図面
変更	都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係	様式 6	（変更内容を示す上記と同様の図書）
休止・廃止	都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係	様式 7	—

4 届出の手続きの流れ

届出の手続きは、以下の流れに沿って行います。



5 届出に関するQ&A

Q. 届出制度とは何ですか。

A. 鳴門市立地適正化計画において設定した居住誘導区域、都市機能誘導区域の区域外で一定規模以上の開発行為や誘導施設の建築行為を行う場合などに、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 108 条）。

Q. 届出制度の目的は何ですか。

A. 居住誘導区域外における住宅開発等の動向や都市機能誘導区域内外における誘導施設（商業・公共公益施設など）の整備等の動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として活用し、居住や都市機能（誘導施設）を緩やかに誘導していくための制度です。

Q. 届出制度の対象となる区域はどこですか。

A. 届出制度の対象となる区域は、鳴門市立地適正化計画の区域（都市計画区域（北灘町以外））です。本計画の区域外（都市計画区域外（北灘町））では、届出制度の対象となりません。

Q. 届出の対象となる行為は何ですか。

A. 届出の対象となる行為は以下の通りです。

○居住誘導区域外における行為（住宅の建築など）

- ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模（土地）が1,000㎡以上のもの
- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする建築行為
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする建築行為

○都市機能誘導区域外における行為（誘導施設の建築など）

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を新築しようとする建築行為
- ・ 建築物を改築し、または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建築行為

○都市機能誘導区域内における行為

- ・ 誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合

Q. 開発行為とは何ですか。

A. 建築物の建築また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等をいいます（都市計画法4条第12項）。

Q. 開発行為を行った上で誘導施設を建築する場合は、開発行為の前に届出をすればよいのですか。

A. 法的な前後関係の定めはありませんが、立地適正化計画に基づく届出は、開発許可申請や建築確認申請に先行して行うことが望ましいとされています。そのため、対象となる行為を行おうとする場合は、事業検討の早い段階からご相談ください。また、開発行為時に届出を行った場合でも、建築行為時にも再度届出が必要になります。

Q. 着手とは何を指しますか。

A. 開発行為については造成工事（切土・盛土）、建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）となります。

なお、以下の行為は着手に該当しません。

- ・既存建築物の撤去 ・地盤調査の掘削 ・ボーリング調査 ・地鎮祭
- ・現場の整地（粗造成） ・現場の仮囲い ・現場事務所の建設 ・資材の搬入など

Q. 誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要ですか。

A. 誘導区域の内外にまたがる場合は、以下のように判断します。

※以下はそれぞれ建築物の位置ではなく敷地で判定します。

○開発行為・建築行為の場合

- ・敷地の一部でも誘導区域に含まれる場合は、届出は不要です。
- ・敷地の全てが誘導区域外の場合は、届出が必要です。

○誘導施設の休廃止の場合（都市機能誘導区域）

- ・敷地が一部でも都市機能誘導区域に含まれる場合は、届出が必要です。
- ・敷地の全てが都市機能誘導区域外となる場合は、届出は不要です。

Q. 届出の対象となる「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り扱いを参考にしてください。

Q. サービス付高齢者住宅や社宅についても、「住宅」に該当しますか。

A. 実態に応じて、建築基準法の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. 3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となりますか。

A. 申請者及び着工日が同一で、隣接（※）する土地に建築する場合には、届出の対象となります。

なお、2戸の長屋と1戸の戸建て住宅を建設する場合なども、届出対象となる場合があります。

※「隣接」の例

- ・土地が直接、接している場合
- ・道路等の公共施設や排水路等を挟んでいるが、お互いの区域を自由に往来できる場合
- ・独立した宅地としての利用が困難な状態で残された土地を挟んでいる場合

Q. 仮設建築物でも届出の対象となりますか。

A. 届出の対象となりません。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。仮設のための開発行為についても同様です。

Q. 誘導施設にはどのような施設が該当しますか。

A. 誘導施設は、誰もが住み慣れた地域で安心して快適な暮らしができるように都市機能誘導区域内において維持・確保すべき施設として設定しています。具体的には以下の施設になります。

都市機能	具体施設	説明
商業施設	大規模小売施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱う施設
金融施設	銀行・農協	銀行法第 4 条、農業協同組合法第 92 条の 2 のそれぞれに定める施設
	郵便局	日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に定める施設
子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康法第 22 条に定める施設
	子ども家庭センター	児童福祉法第 10 条の 2 に定める施設
情報交流施設	市民ホール、劇場・ホール	市民福祉の増進及び芸術文化の向上を図るため、市が設置する施設
行政施設	市役所・分庁舎、国県出先機関	地方自治法第 4 条第 1 項に定める施設、国や県の行政機関において地域に置かれる補助機関
交通施設	バスターミナル（鳴門駅前）	バス交通の拠点としての機能を有する施設

Q. 1 つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか。

A. 1 つの届出で結構です。行為を行おうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行ってください。

Q. 一部に誘導施設を含む複合施設は対象となりますか。

A. 一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q. 誘導施設の設定のない施設について届出は必要ですか。

A. 誘導施設の設定となっていない場合は、必要ありません。

Q. 届出対象となる開発・建築行為自体の内容に制限はありますか。

A. 制限はありません。

Q. 届出に係る事項に変更が生じた場合は、どのようにすればよいですか。

A. 変更に係る行為に着手する 30 日前までに所定の様式により届出をお願いします。

Q. 届出はいつから必要になりますか。

A. 公表日（令和 5 年 4 月 1 日）以降に着手する開発行為、建築行為は届出の対象となります。

Q. 運用開始日と同じ令和 5 年 4 月 1 日に工事に着手する予定であり、既に 30 日前の届出ができない場合はどうすればよいですか。

A. すみやかに届出を行うようにしてください。

Q. 届出書の地目、面積とは何に基づいて記入すればよいですか。

A. 地目については登記簿、面積については実測に基づき記入してください。

Q. 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、または虚偽の届出をした場合については、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき、30 万円以下の罰金に処する場合があります。(なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に伴う届出の場合は、罰則はありませんが、届出制度の趣旨をご理解いただき、届出をお願いします)。

また、届出義務を知らないで、宅地または建物を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が「宅地建物取引業法第 35 条重要事項の説明等」の対象になります。

Q. この届出により計画の修正を求められることがありますか。

A. あくまでも届出制度であり、必要な記載事項や添付書類等が揃っていれば原則としての計画の修正等を求めるものではありません。ただし、法の定めには、「届出に係る行為が誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは(中略)必要な勧告をすることができる。」とされており、市は届出者に対し、勧告等の必要な措置を行う場合があります。

Q. 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか。

A. 本計画は5年ごとに見直しを予定しており、それに伴い区域や誘導施設が変わる可能性があります。