

# 西尾市立地適正化計画 届出の手引き (案)

策定委員会資料 令和5年1月12日

## 目次

|   |   |
|---|---|
| 1. 本手引きの概要 .....                        | 1 |
| (1)立地適正化計画の概要 .....                     | 1 |
| (2)手引きの目的.....                          | 1 |
| (3)届出制度の概要 .....                        | 1 |
| 2. 事前届出の内容 .....                        | 3 |
| (1)居住誘導区域外における事前届出 .....                | 3 |
| (2)都市機能誘導区域外における事前届出 .....              | 4 |
| 3. 届出の時期・手続きの流れ .....                   | 5 |
| ○居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における開発行為、建築等行為 ..... | 5 |
| ○誘導施設の休止又は廃止 .....                      | 5 |
| ○届出の開始時期 .....                          | 5 |
| 4. 届出書類の作成 .....                        | 6 |

令和5年4月  
西尾市

# 1. 本手引きの概要

## (1) 立地適正化計画の概要

人口減少や高齢化等が進み、医療、福祉、商業等のサービスの維持が困難になったり、空家や空地が増えたりなど、都市部において様々な問題が見られるようになってきました。そのため、生活に必要な機能やサービスをある程度の場所に集約した拠点を形成し、将来にわたり持続可能な都市としていくことが求められるようになってきています。このような社会背景のもと、平成26年に都市再生特別措置法の一部を改正し、「立地適正化計画制度」が制定されました。

## (2) 手引きの目的

立地適正化計画制度に基づいて作られた「立地適正化計画」は、市街化区域内において、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できるよう居住を誘導する区域（**居住誘導区域**）と、医療、福祉、商業等のサービス機能・施設を適切に誘導し各種サービスの効率的な提供を図る区域（**都市機能誘導区域**）を定め、計画的に誘導を図ることとしています。また、計画では、定めた方針の実効性を高めるため、一定の開発行為・建築行為について、事前に届け出るよう定めています。

本手引きは、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。

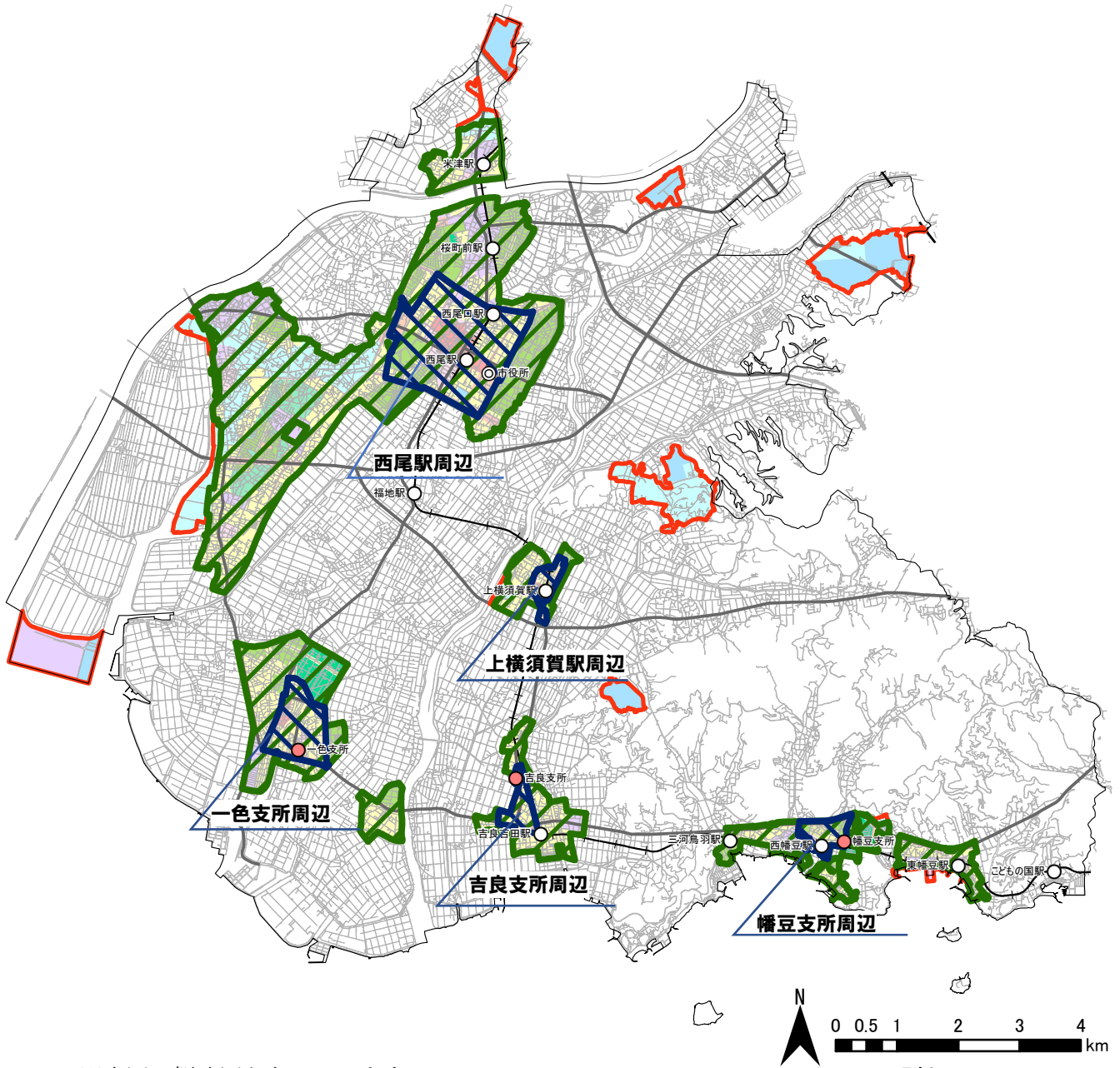
## (3) 届出制度の概要

届出制度は、西尾市の立地適正化に向け、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外での開発等の動向を把握する制度です。

届出には、居住誘導区域外で住宅開発等の動向を把握する届出と、都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設の開発等の動向を把握する届出の2つがあります。

|                 |   |       |
|-----------------|---|-------|
| 住宅開発等の動向        | <b><u>居住誘導区域外</u></b> で、住宅を建築するための開発行為、一定数以上の住宅を新築等する場合             | →3ページ |
| 都市機能誘導施設の開発等の動向 | <b><u>都市機能誘導区域外</u></b> 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 | →4ページ |

【本市における居住誘導区域及び都市機能誘導区域の概略図】



※本図は概略図となっています。  
 詳細は、西尾市都市計画のホームページ、または、  
 都市計画課窓口でご確認ください。

凡例

- 市街化区域
- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 市役所
- 支所
- 主な道路
- 鉄道
- 駅
- 第1種低層住居専用地域
- 第2種低層住居専用地域
- 第1種中高層住居専用地域
- 第2種中高層住居専用地域
- 第1種住居地域
- 第2種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域

## 2. 事前届出の内容

### (1) 居住誘導区域外における事前届出

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 を利用し、添付図書を添えて提出してください。(詳細は 6 ページを参照ください)

#### <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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>の 1 戸の開発行為：届出必要



800 m<sup>2</sup>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住宅等①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



※1 開発行為とは、主として、「建築物の建築や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。

## (2) 都市機能誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外の区域等で、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)

### 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<br>・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>・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 |

届出が必要となる誘導施設と都市機能誘導区域の関係は下表の通りです。

都市機能誘導区域外で開発・建築等行為を行おうとする場合、または、都市機能誘導区域内であっても、開発・建築等行為を行おうとする施設が当該区域の誘導施設として設定されていない場合は、届出が必要です。また、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。区域ごとに、誘導施設の届出対象行為が異なりますのでご注意ください。

事前届出は、様式-4、様式-5 を利用し、添付図書を添えて提出してください。(詳細は6ページを参照ください)

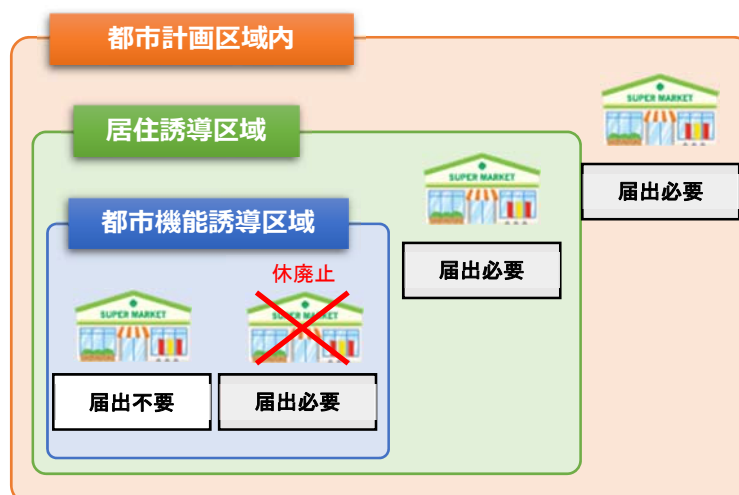
### 誘導施設と届出の対象となる区域

| 誘導施設   | 誘導する施設の定義  | 都市機能誘導区域  |            |            |             |            | 区域外 |
|--------|--|-----------|------------|------------|-------------|------------|-----|
|        |  | 西尾駅<br>周辺 | 一色支所<br>周辺 | 吉良支所<br>周辺 | 上横須賀駅<br>周辺 | 幡豆支所<br>周辺 |     |
| 教育施設   | 学校教育法第124条に定める専修学校、学校教育法第134条に定める各種学校              | ◇         | ●          | ●          | ●           | ●          | ●   |
| 生涯学習施設 | ホール、会議室を有する市民等の交流施設                                | ◇         | ◇          | ◇          | ●           | ◇          | ●   |
| 商業施設   | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗で、店舗面積の合計が3,000㎡を超えるもの | ◇         | ◇          | ◇          | ◇           | ◇          | ●   |

「●」：誘導施設を整備する場合に届出が必要です。

「◇」：誘導施設を休止又は廃止する場合には届出が必要です。

### 誘導施設に係る届出のイメージ



### 3. 届出の時期・手続きの流れ

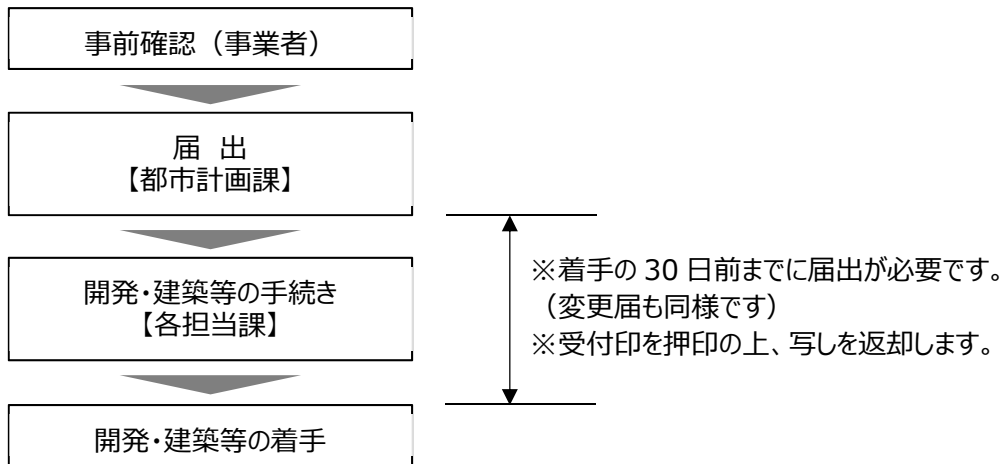
○居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における開発行為、建築等行為

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。（都市再生特別措置法 第 108 条第 1 項）

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。

○誘導施設の休止又は廃止

施設を休止又は廃止しようとする日の 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 108 条の 2 第 1 項）



○届出の開始時期

西尾市立地適正化計画が公表される日（令和 5 年 4 月 1 日）以降に着手が予定されている行為が対象となります。そのため令和 5 年 4 月 1 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。

## 4. 届出書類の作成

- 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（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（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、同法施行令第27条)

- 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<br>(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

西尾市長 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<br>(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。



(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

|   |   |   |   |   |                  |
|---|---|---|---|---|------------------|
| <p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <table border="0"><tr><td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td><td style="vertical-align: middle;">住宅等の新築<br/>建築物を改築して住宅等とする行為<br/>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</td><td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td><td style="vertical-align: middle;">について、下記により届け出ます。</td></tr></table> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>西尾市長 様</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: right;">氏 名</p> <p style="text-align: right;">連絡先</p> |   | { | 住宅等の新築<br>建築物を改築して住宅等とする行為<br>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。 |
| {   | 住宅等の新築<br>建築物を改築して住宅等とする行為<br>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。                                  |   |                  |
| <p>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</p>   | <p>土地の所在、地番：</p> <p>地目：</p> <p>面積： <span style="float: right;">平方メートル</span></p>  |   |   |   |                  |
| <p>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</p>   |   |   |   |   |                  |
| <p>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</p>   |   |   |   |   |                  |
| <p>4 その他必要な事項</p>   | <p>戸数： <span style="float: right;">戸</span></p> <p>工事の着手予定年月日： <span style="float: right;">年 月 日</span></p> <p>工事の完了予定年月日： <span style="float: right;">年 月 日</span></p> |   |   |   |                  |

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 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。

(様式-3)

行為の変更届出書

年 月 日

西尾市長 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。

(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

西尾市長 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<br>(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。

(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

|   |  |
|---|--|
| <p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p>{ 誘導施設を有する建築物の新築<br/>建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為<br/>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 }</p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>西尾市長 様</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名</p> <p>連絡先</p> |  |
| 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：<br>地目：<br>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<br>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。

(様式-6)

行為の変更届出書

年 月 日

西尾市長 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。

(様式-7)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

西尾市長 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
  - 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。