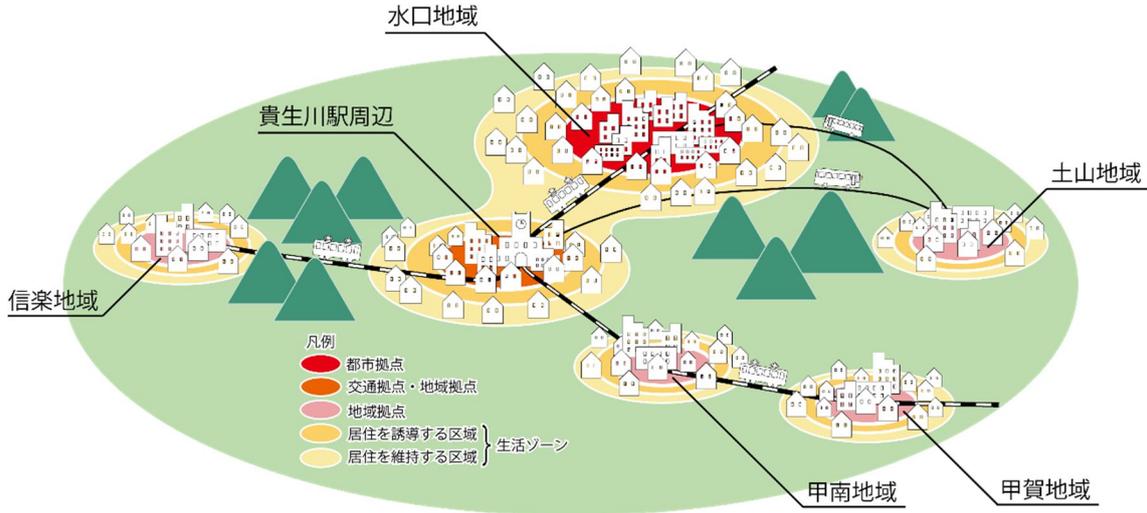


甲賀市立地適正化計画 届出の手引き

1. 立地適正化計画とは？

全国的に人口減少や少子高齢化が進行しており、このままでは、例えば人口減少によって買い物する施設が減少したり、鉄道やバス等の本数が減るなど、現在よりも日常生活が不便になる可能性が心配されます。そのような状態を防ぎ、市民の皆さんが今後も安全で快適な生活が送れるようにするには、今から準備することが必要です。

「立地適正化計画」は将来に向けた備えとして策定する計画であり、本計画に基づくまちづくりを行うことによって、長い時間をかけてゆっくりと持続可能な自治体経営を可能とする、目指すべき都市の姿に近づけていきます。



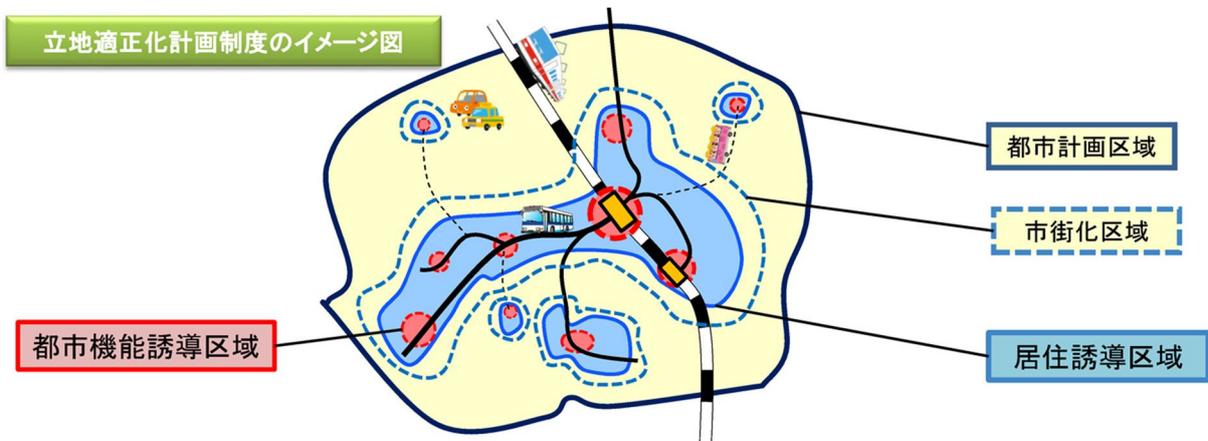
図：甲賀市の目指す将来都市構造

2. 立地適正化計画では何を決めるの？

立地適正化計画では、市民の皆さんが将来も快適で便利な生活を送るために必要な、公共施設や食料品スーパー等の都市機能を「誘導施設」として定めます。

また、誘導施設の立地を誘導する区域として「都市機能誘導区域」を定めます。その周辺には、居住を誘導することで都市機能や公共交通を維持するために必要な、人口を維持する区域として「居住誘導区域」を定めます。

ここで定められる都市機能誘導区域及び居住誘導区域は、市民の皆さまの日常生活を支える拠点をつくる役割を果たすもので、周辺の地域から、これらの拠点への公共交通によるアクセス手段を確保することで、過度に自家用車に頼らなくても生活できる都市を形成していきます。



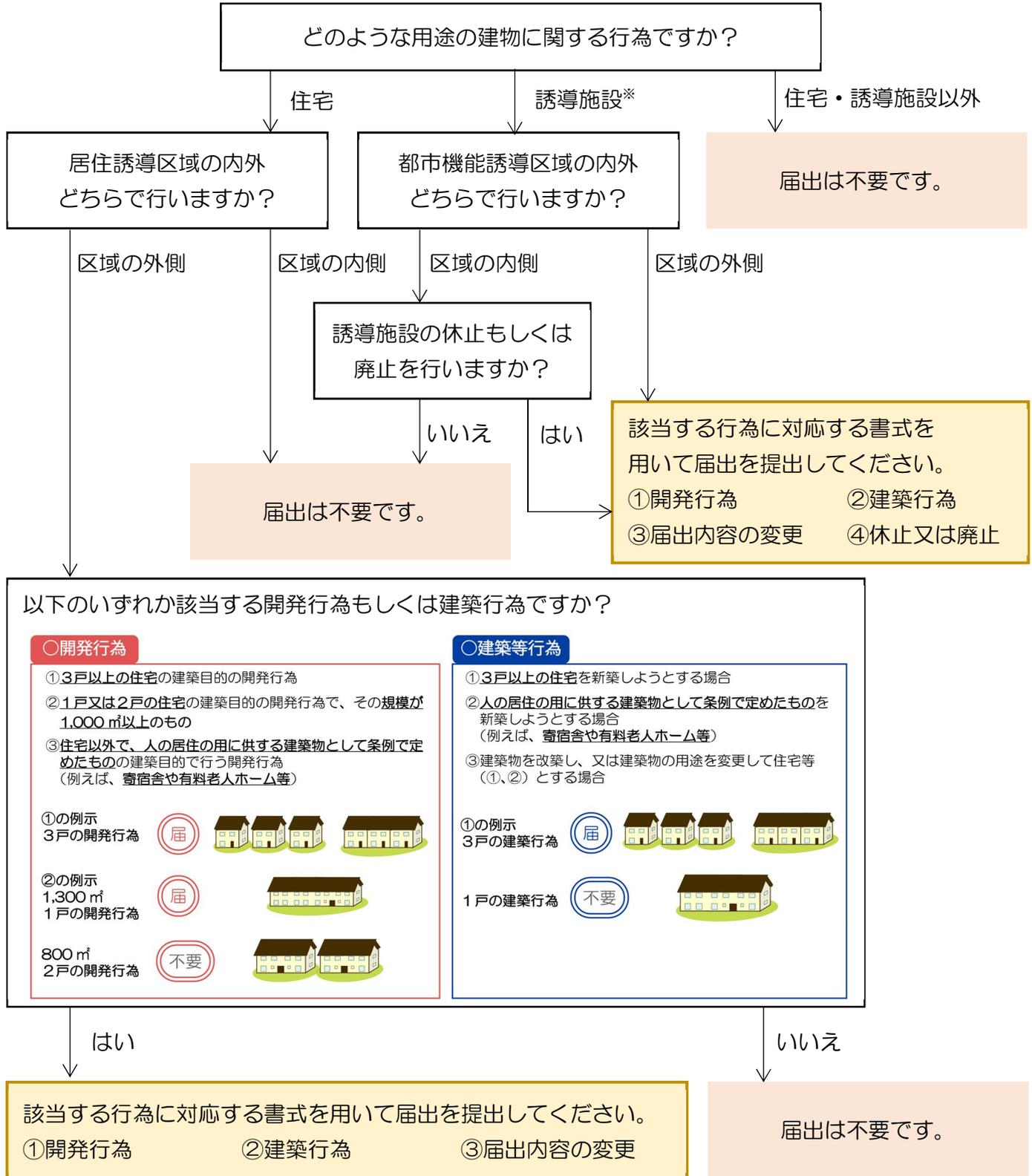
図：立地適正化計画制度のイメージ図

出典：立地適正化計画の手引き（平成28年（2016年）4月 国土交通省）

3. 届出の手続き

平成 31 年(2019 年)4 月 1 日より、特定の開発・建築等の行為を行う場合、開発許可申請・建築確認申請等とは別に、都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条に基づく届出が必要になります。この届出は、開発・建築等の行為を禁止するための手続きではなく、甲賀市のまちづくりの方針やまちづくりにご協力いただける方に向けて用意した支援施策をお知らせする機会として設けています。そのため、開発許可申請・建築許可申請等に先行して行うようご協力をお願いします。

計画する開発・建築等の行為が届出の対象となる場合は、所定の様式を用いて行為に着手する 30 日前までに都市計画課へ届出を行ってください。



以下のいずれか該当する開発行為もしくは建築行為ですか？

○ 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
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示
3戸の開発行為  (届)

②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  (届)

800㎡
2戸の開発行為  (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 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等 (①、②) とする場合

①の例示
3戸の建築行為  (届)

1戸の建築行為  (不要)

該当する行為に対応する書式を用いて届出を提出してください。
① 開発行為 ② 建築行為 ③ 届出内容の変更

届出は不要です。

図：都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条に基づく届出の要否確認フロー

※誘導施設とは、以下に該当する施設をいいます。

機能	誘導施設	法的定義	該当する拠点		
			都市拠点	交通拠点 地域拠点	地域拠点
行政	市役所	・地方自治法第4条第1項及び甲賀市役所の位置を定める条例に規定される市役所	○	—	—
	地域市民センター (旧町役場)	・甲賀市地域市民センター設置条例に規定される施設のうち、旧町役場の位置に立地する地域市民センター	—	—	○
介護福祉	訪問型・通所型 介護福祉施設	・介護保険法に基づく自宅に訪問する介護・看護サービス ・介護保険法に基づく施設に通う介護・看護サービス	○	○	○
	地域包括支援センター	・介護保険法第115条の46第1項及び甲賀市介護保険条例第20条に規定される地域包括支援センター	○	○	○
子育て	子育て支援センター	・甲賀市子育て支援センター条例に規定される子育て支援センター	○	○	○
商業	大規模店舗	・建築基準法別表第二(か)項に規定する用途に用いる建築物	○	—	—
	食料品スーパー	・経済産業省による業態分類における食料品専門スーパー	○	○	○
	ホテル	・旅館業法第2条第2項に規定する「ホテル営業」に該当する施設	—	○	—
医療	病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院	○	—	—
	一般診療所	・医療法第1条の5第2項に規定する施設のうち、診療科目に内科を含む一般診療所	○	○	○
教育文化	図書館	・図書館法第10条及び甲賀市図書館条例に規定される図書館	—	—	—

都市拠点：水口地域

交通拠点・地域拠点：貴生川駅周辺

地域拠点：土山地域、甲賀地域、甲南地域、信楽地域

※図書館については誘導施設へ位置付けますが、整備についての具体的な方針が定まった際に誘導する拠点を示します。

※該当する施設の詳細については、都市計画課までお問い合わせください。

4. 届出にかかる留意事項

(1) 届出にかかる罰則

届出を怠った、または虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法第 130 条において以下の罰則が設けられています。

対象区域	内容	罰則
都市機能誘導区域 (同法第 108 条)	・都市機能誘導区域外における誘導施設の建設にかかる開発行為または建築行為 ・上記の届出に関する内容の変更	30 万円以下の罰金
居住誘導区域 (同法第 88 条)	・居住誘導区域外での一定規模以上の住宅建設にかかる開発行為または建築行為 ・上記の届出に関する内容の変更	30 万円以下の罰金

(2) 宅地建物取引業法に基づく重要事項の説明

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(平成 26 年 8 月)の施行に伴い、宅地建物取引業法施行令の一部が改正されました。これにより、宅地建物取引業法第 35 条第 1 項第 2 号に基づく「重要事項の説明等」の制限に、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等が追加されました。

平成 31 年(2019 年)4 月 1 日以降は本市においても、宅地建物取引に際して宅地建物取引士は取引の相手に対して、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築等の届出義務等の説明が必要になります。

5. 立地適正化計画の対象区域

(1) 届出が必要な区域

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域に含まれる区域です。

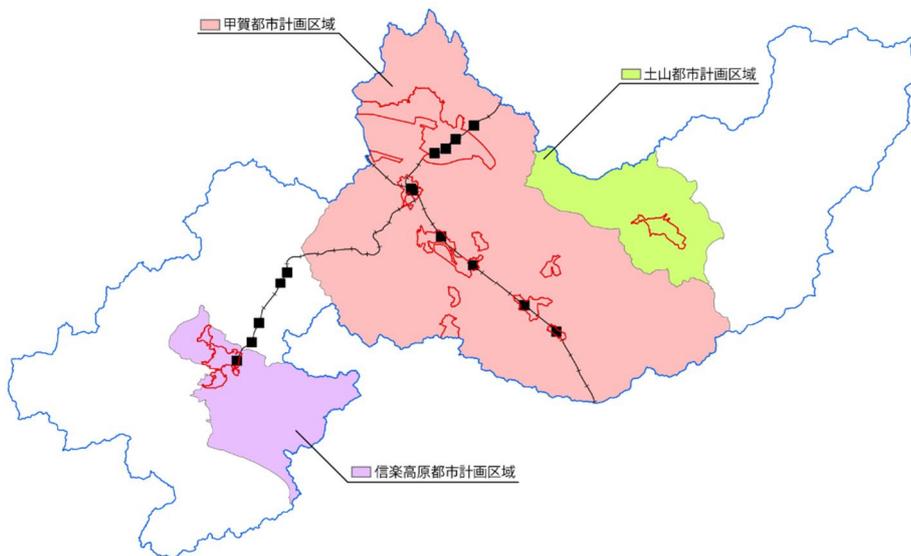
(2) 誘導区域の指定

居住誘導区域は人口減少の中にあっても人口密度を維持することにより、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、居住を誘導すべき区域に定めます。

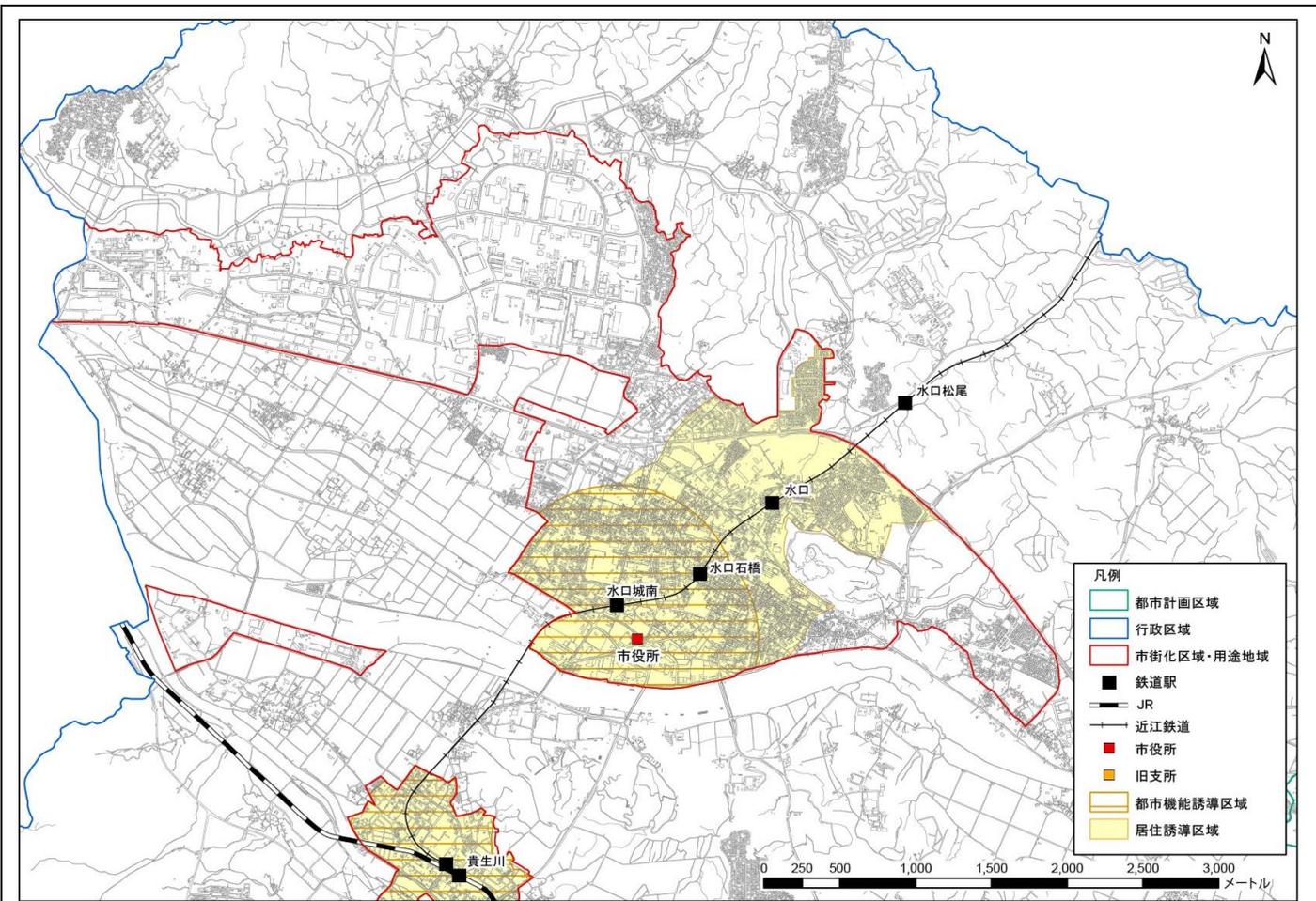
また、都市機能誘導区域は医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することでこれらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めます。

これらのことから、本市では公共交通の利用に便利な区域を基本として、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めています。

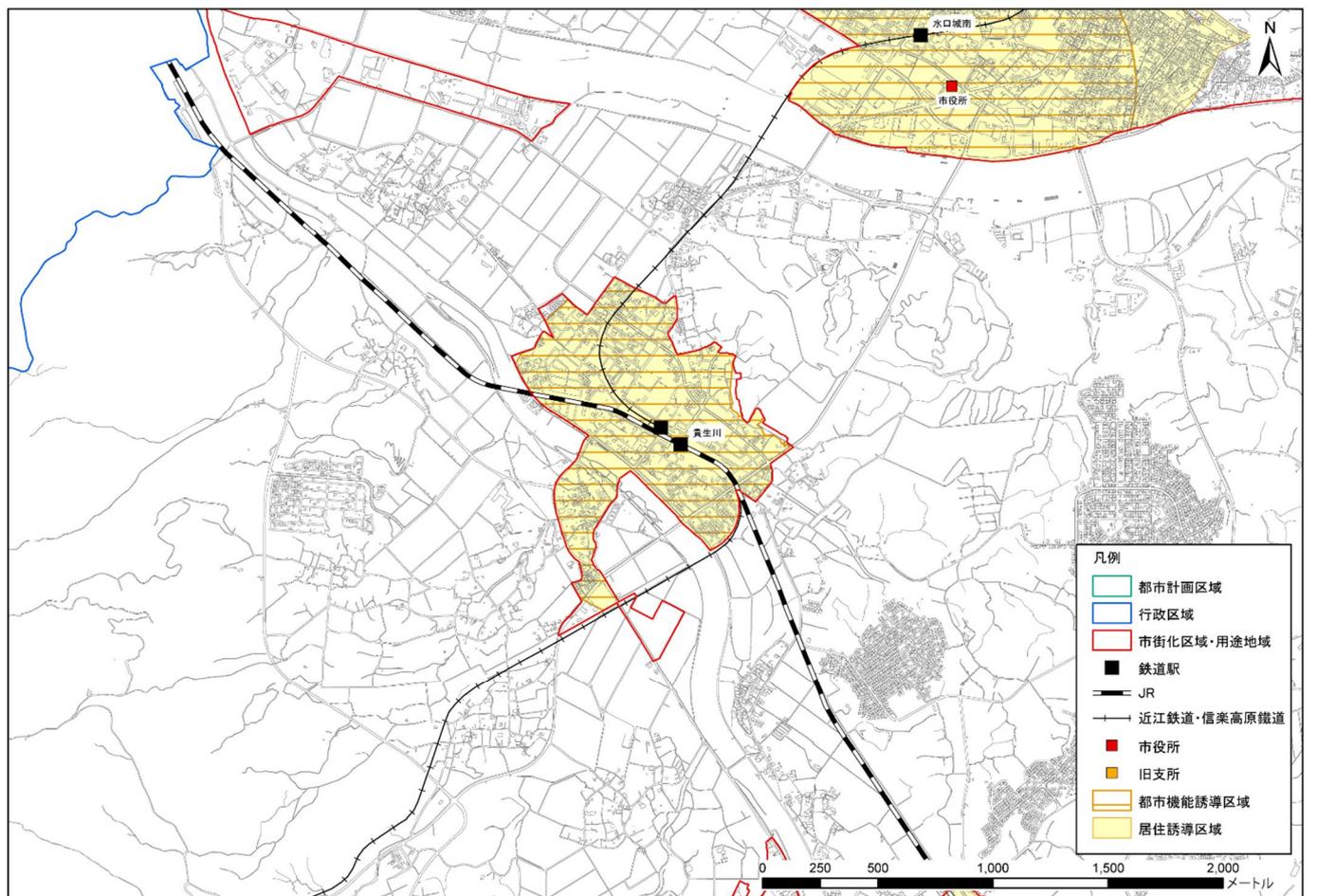
計画する開発・建築等の行為を行う対象区域が誘導区域の内外にわたる場合は、対象区域の全てが誘導区域に含まれるものと見なしますが、詳しい判断は都市計画課までお問い合わせください。



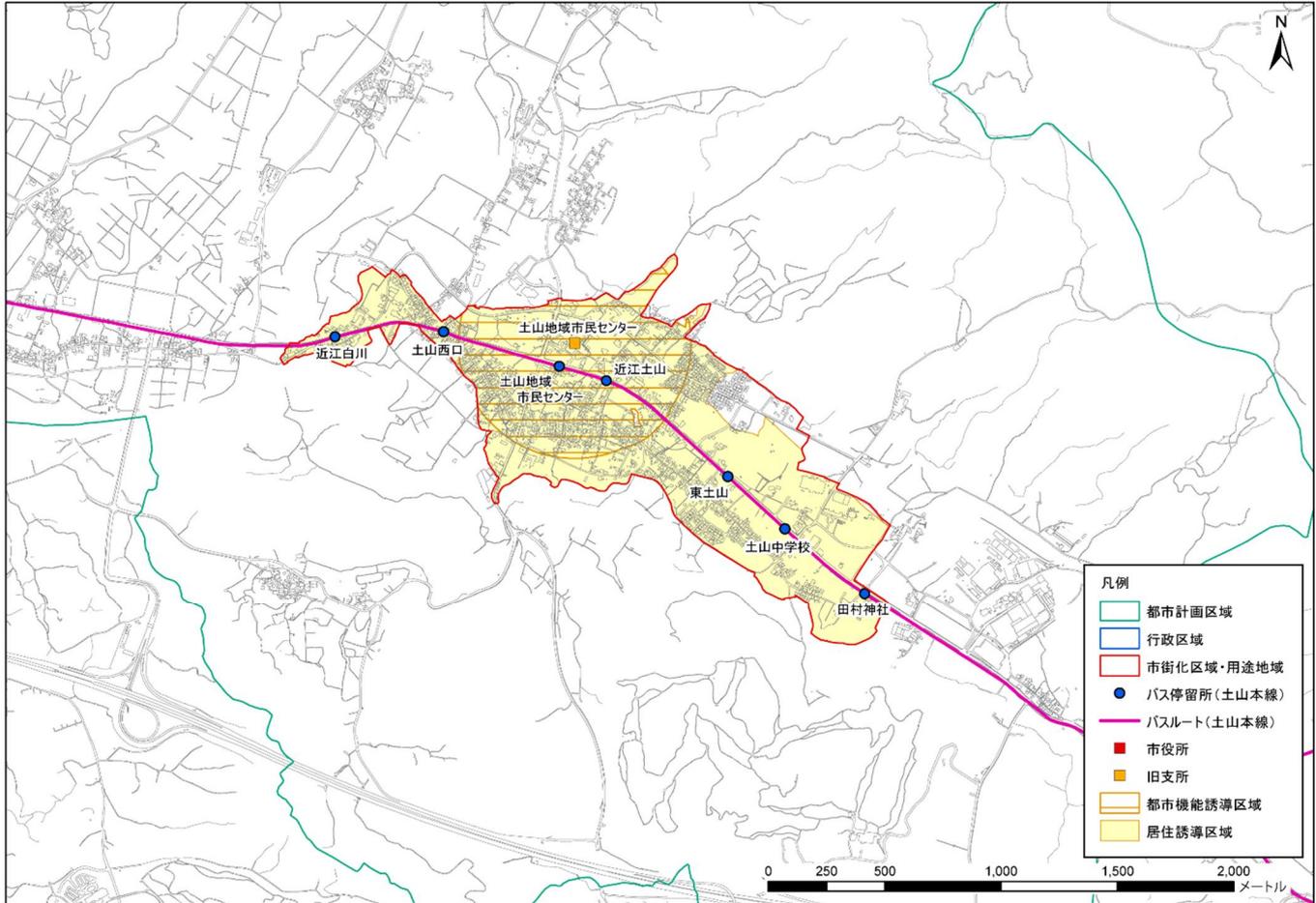
図：立地適正化計画の対象区域(都市計画区域)



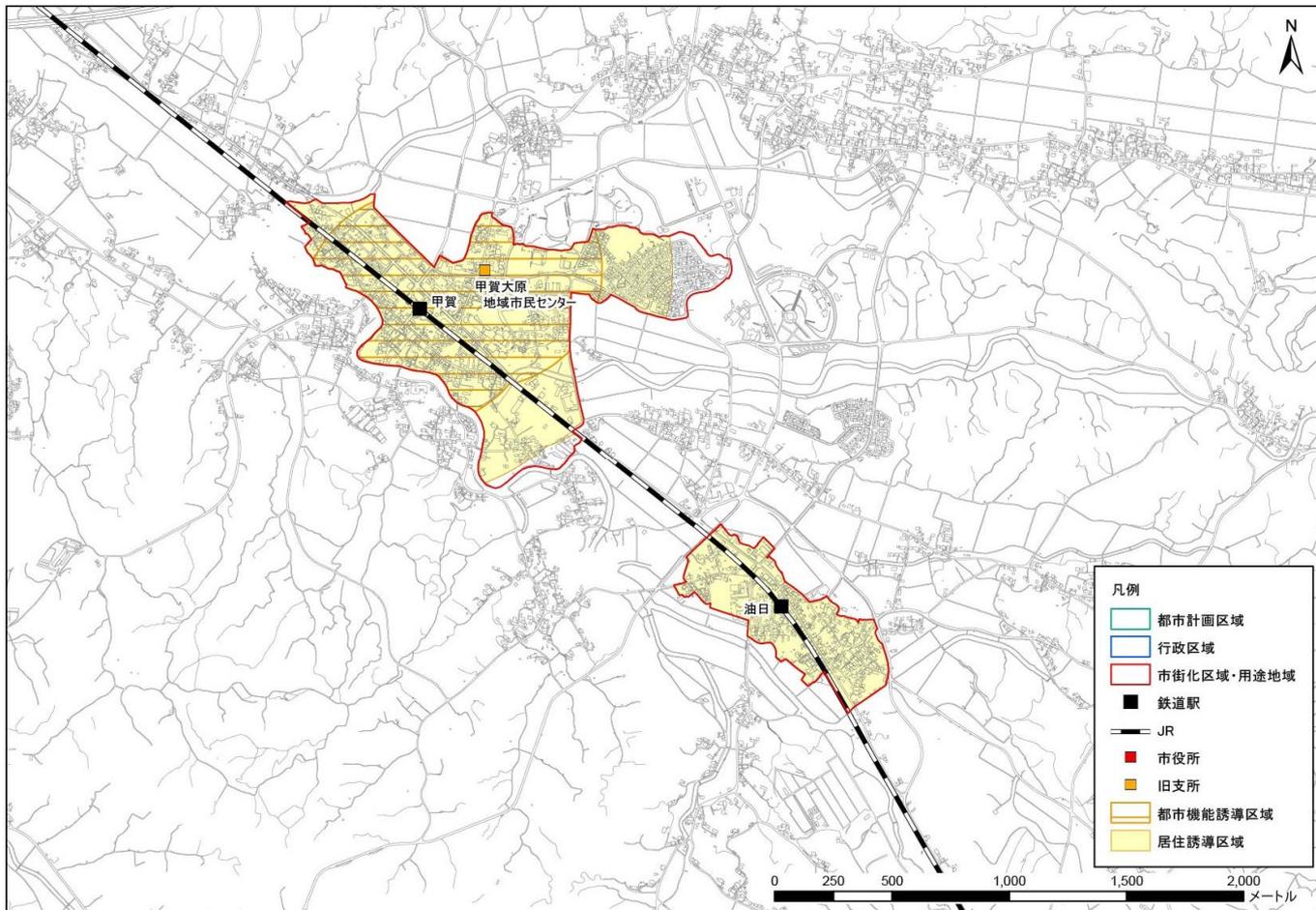
図：居住誘導区域及び都市機能誘導区域(水口地域)



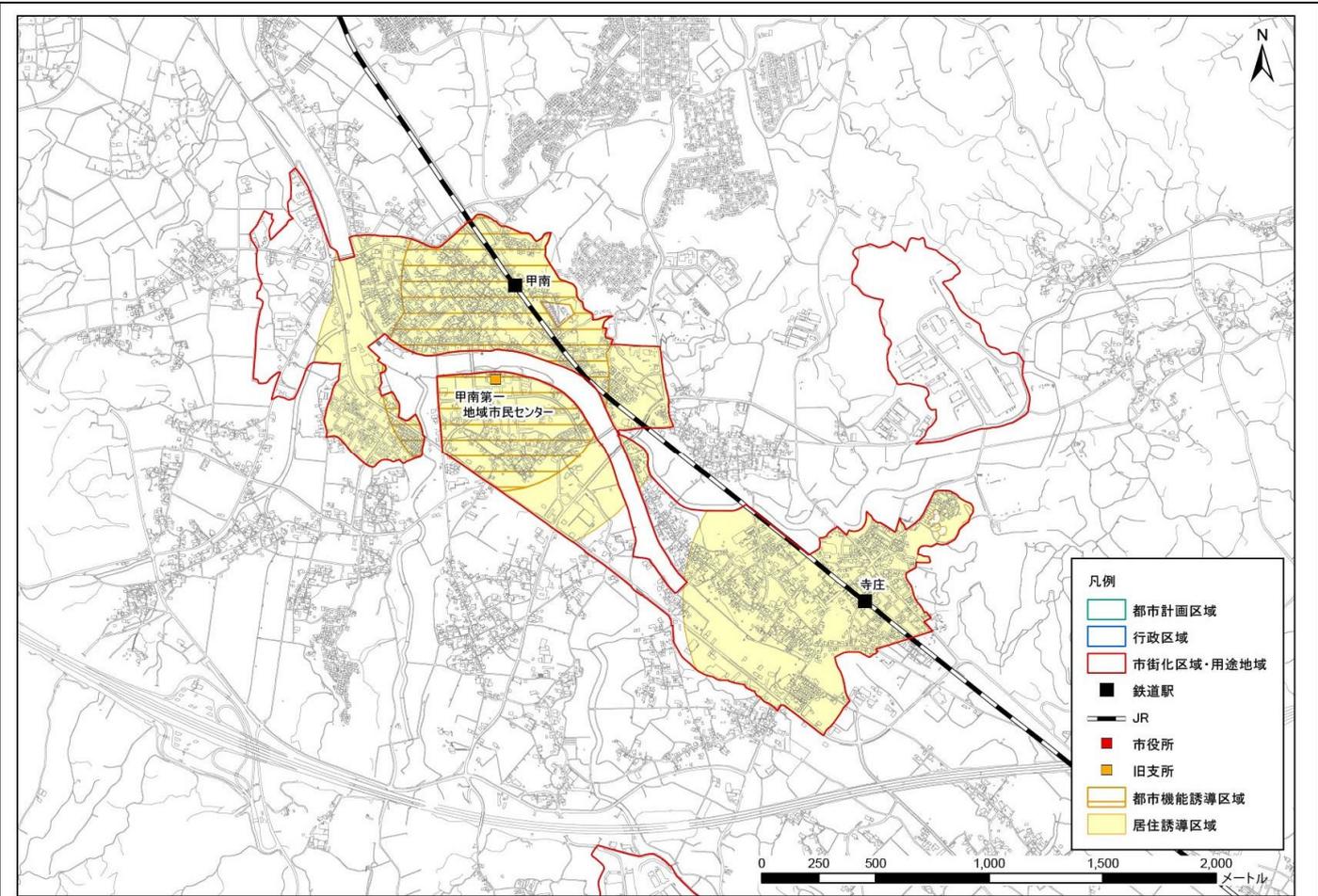
図：居住誘導区域及び都市機能誘導区域(貴生川駅周辺地域)



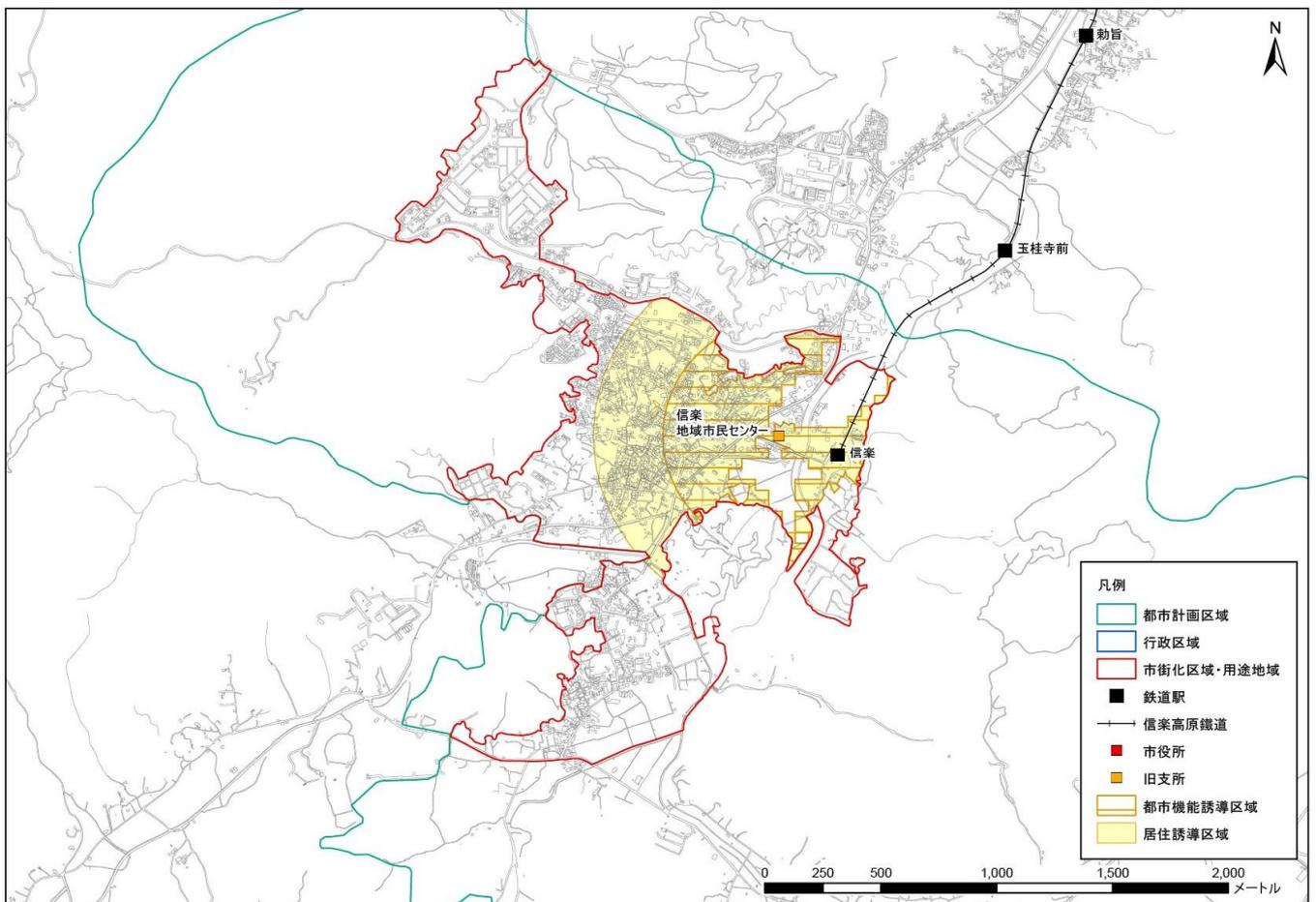
図：居住誘導区域及び都市機能誘導区域(土山地域)



図：居住誘導区域及び都市機能誘導区域(甲賀地域)



図：居住誘導区域及び都市機能誘導区域(甲南地域)



図：居住誘導区域及び都市機能誘導区域(信楽地域)

6. 届出の書式

(1) 住宅等の開発・建築等に関する届出

都市再生特別措置法第 88 条に規定される住宅等の開発・建築等に関する届出については、それぞれの行為に着手する 30 日前までに所定の様式を用いて都市計画課まで届出を行ってください。また、届出の際には必要な図書を添付してください。

内容	添付図書
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・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(位置図)【縮尺 1,000 分の 1 以上】 ・設計図(設計平面図、計画平面図)【縮尺 100 分の 1 以上】 ・その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図【縮尺 50 分の 1 以上】 ・その他参考となる事項を記載した図書
届出内容の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為、建築等行為と同様。

※届出様式は、甲賀市ホームページにおいてダウンロードできます。

(2) 誘導施設の開発・建築等に関する届出

都市再生特別措置法第 108 条に規定される誘導施設の開発・建築等に関する届出については、それぞれの行為に着手する 30 日前までに所定の様式を用いて都市計画課まで届出を行ってください。また、届出の際には必要な図書を添付してください。

内容	添付図書
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・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(位置図等)【縮尺 1,000 分の 1 以上】 ・設計図(設計平面図、計画平面図)【縮尺 100 分の 1 以上】 ・その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・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】 ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図【縮尺 50 分の 1 以上】 ・その他参考となる事項を記載した図書
届出内容の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・開発行為、建築等行為と同様。
休止または廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・原則不要。

※届出様式は、甲賀市ホームページにおいてダウンロードできます。

《問い合わせ先》

甲賀市建設部都市計画課

TEL : 0748-69-2203 (直通) FAX : 0748-63-4601

E-mail : koka10401000@city.koka.lg.jp