

周南市立地適正化計画

届出の手引き

(都市再生特別措置法 第88条第1項
第108条第1項 関係)

※宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

立地適正化計画に基づく届出は、宅地建物取引業法第35条第1項の規定に基づき、宅地や建物等の取引の際に相手方に対して、取引対象の宅地や建物等に係る制限を重要事項として説明することが義務付けられています。

平成30年12月

周南市都市整備部都市政策課

1. 立地適正化計画について

急激な人口減少や少子高齢化の進行が予測される中、郊外部に市街地が拡散したまま将来を迎えると、人口密度の低下により、生活サービス施設の撤退等による地域活力の低下、生活不安の増大、都市の持続可能性の低下等が課題となります。こうした課題に対応するために、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法の一部改正により市町村が策定できることになった計画が「立地適正化計画」です。

立地適正化計画は、「コンパクトシティ+ネットワーク」の考えを基に、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。都市計画区域内を対象に、計画により実現を目指す将来の都市像を示すとともに、都市機能誘導区域と居住誘導区域（本市立地適正化計画においては、居住促進区域として指定。以下、「居住促進区域」と表記。）を設定し、誘導施策と届出制度により、都市機能の緩やかな誘導と人口の集積を図ります。

【立地適正化計画区域】都市計画全体を見渡す観点から、都市計画区域全体をその区域としています。

●都市機能誘導区域

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により、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

【誘導施設】

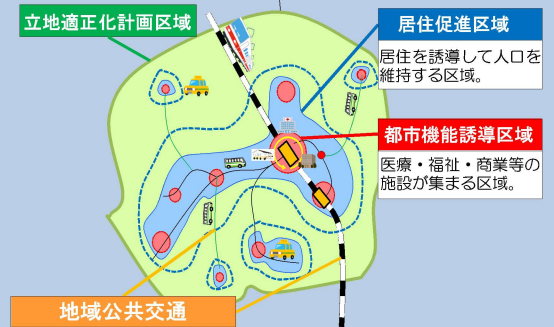
誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものです。

●居住促進区域

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて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です。

●地域公共交通

都市機能誘導区域にアクセスしやすくする公共交通施設の整備や再編をする等、公共交通と連携したまちづくりを行います。



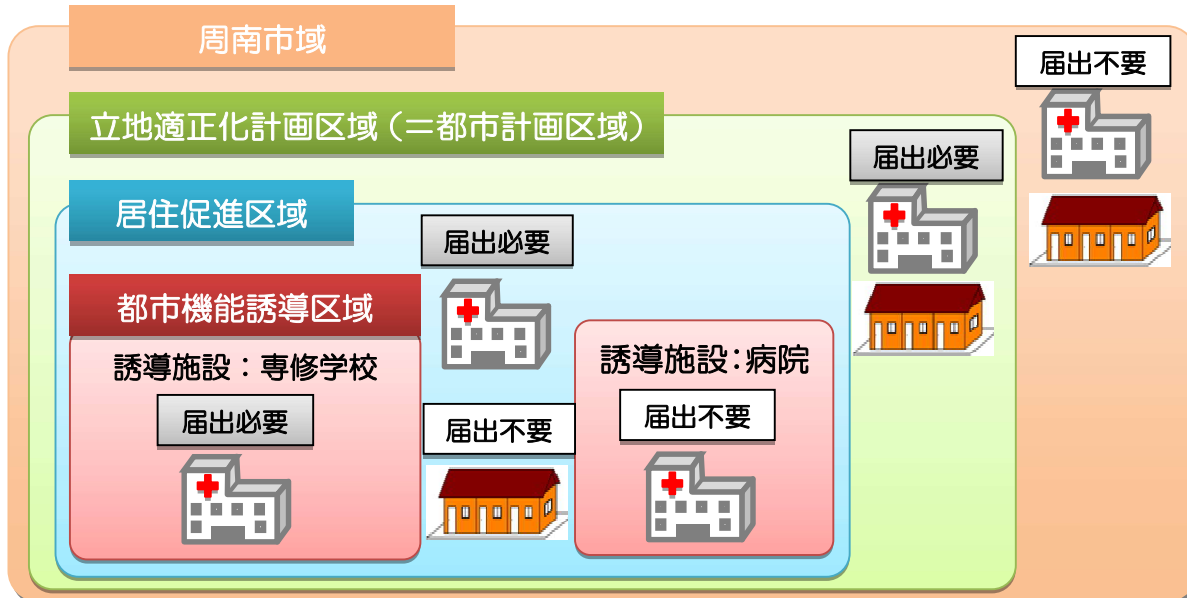
2. 届出制度について

2-1. 届出対象行為

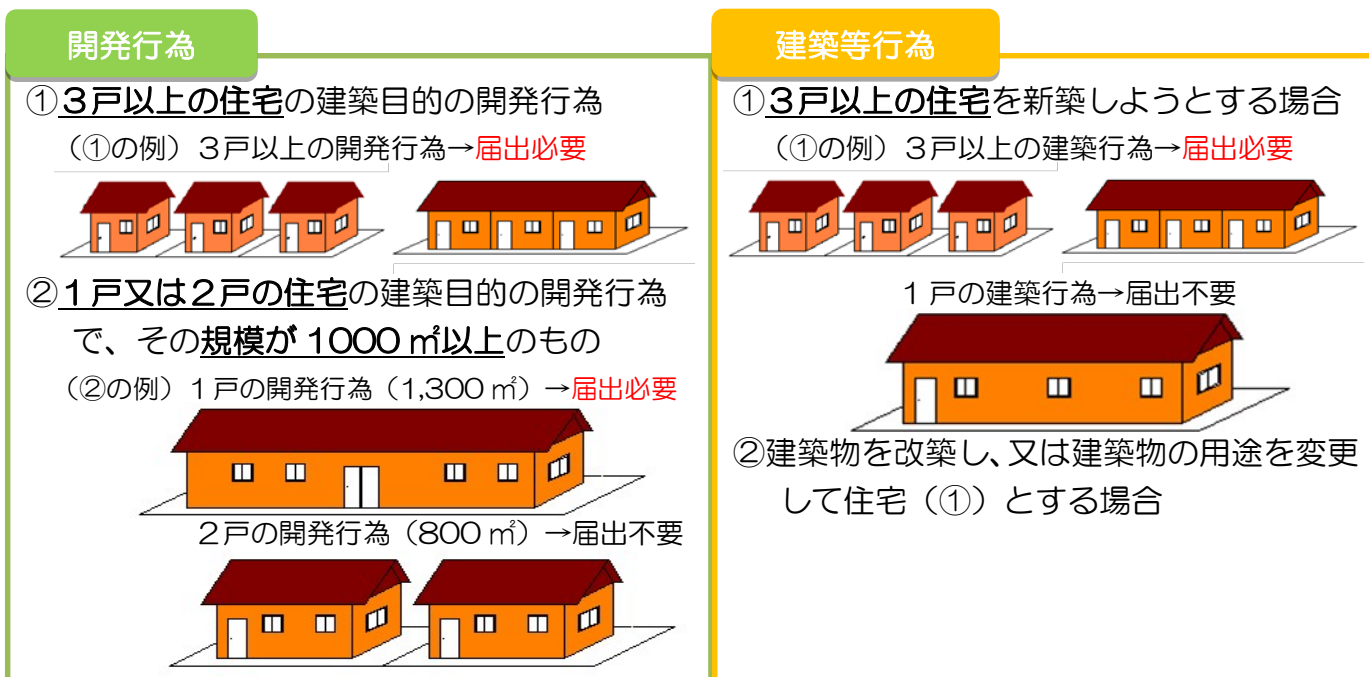
住宅開発や誘導施設の整備の動きを把握するために、立地適正化計画を公表した日から、立地適正化計画区域（都市計画区域）内で行う一定規模以上の開発行為や建築行為に対して、市への届出が義務付けられます。届出の対象となる行為は、下記の表のとおりです。各区域及び誘導施設は、P.3~4 を参照して下さい。

届出対象区域	届出対象行為	
都市機能誘導区域外	開発行為	P.3に示す誘導施設を有する建築物の建築を目的とする場合
	建築行為	P.3に示す誘導施設を有する建築物を新築する場合 建築物を改築し,又は用途を変更し,P.3に示す誘導施設を有する建築物とする場合
都市機能誘導区域内	P.3に示す誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	
居住促進区域外	開発行為	3戸以上の住宅の建築を目的とする場合
		1戸又は2戸の住宅の建築を目的とするもので、規模が 1,000㎡以上の場合
	建築行為	3戸以上の住宅を新築する場合
		建築物を改築し,又は用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

都市機能誘導区域内外での届出要否、居住促進区域内外での届出要否（イメージ図）



居住促進区域外での住宅の整備で届出対象となる行為（イメージ図）



2-2. 届出の必要のない軽易な行為

【都市機能誘導区域外】

- 本手引き P.3 に示す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及びその建築物の新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して本手引き P.3 に示す誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

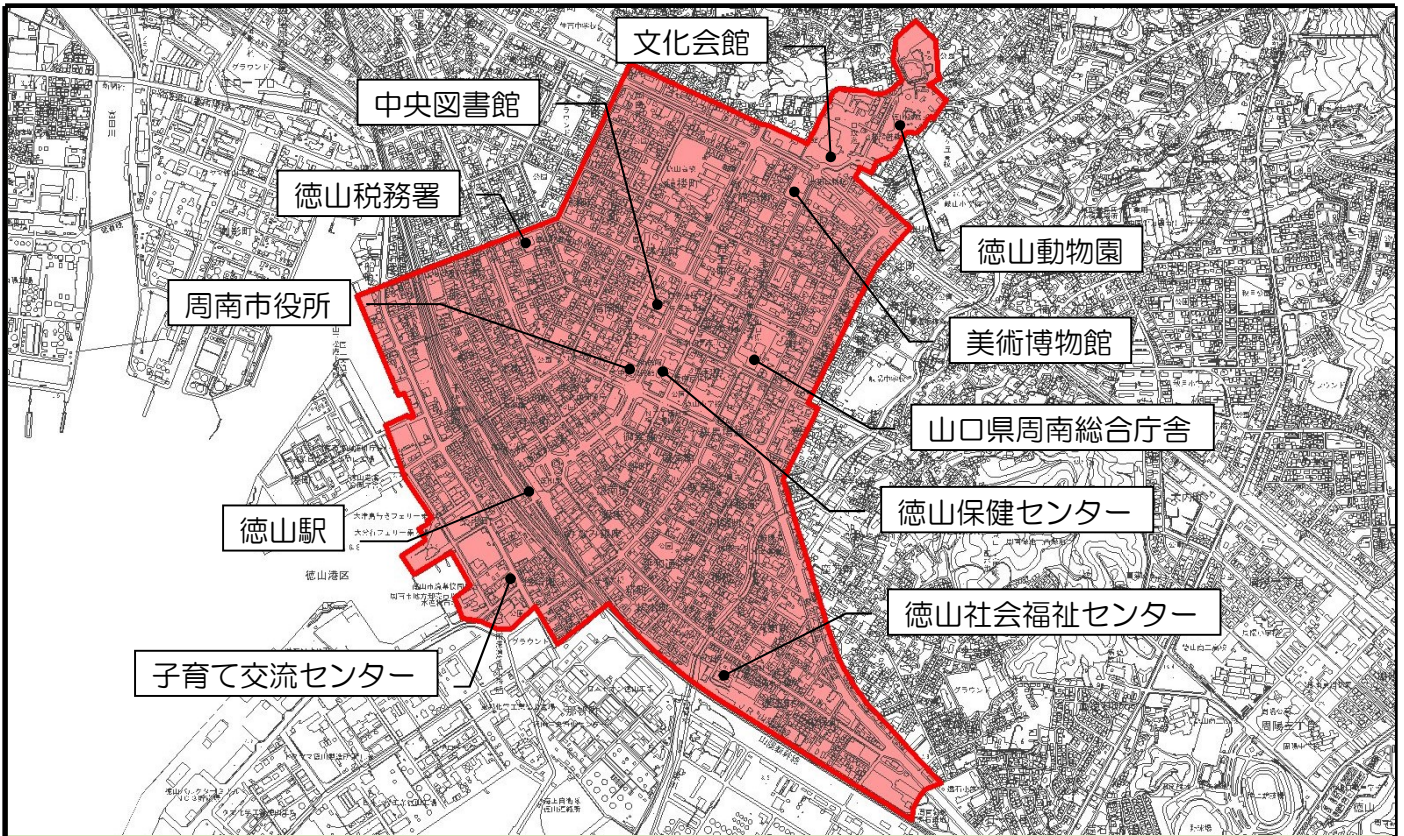
【居住促進区域外】

- 住宅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及びその住宅等の新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等とする行為

【共通】

- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

3. 都市機能誘導区域及び誘導施設



都市機能誘導区域(徳山駅周辺地区)

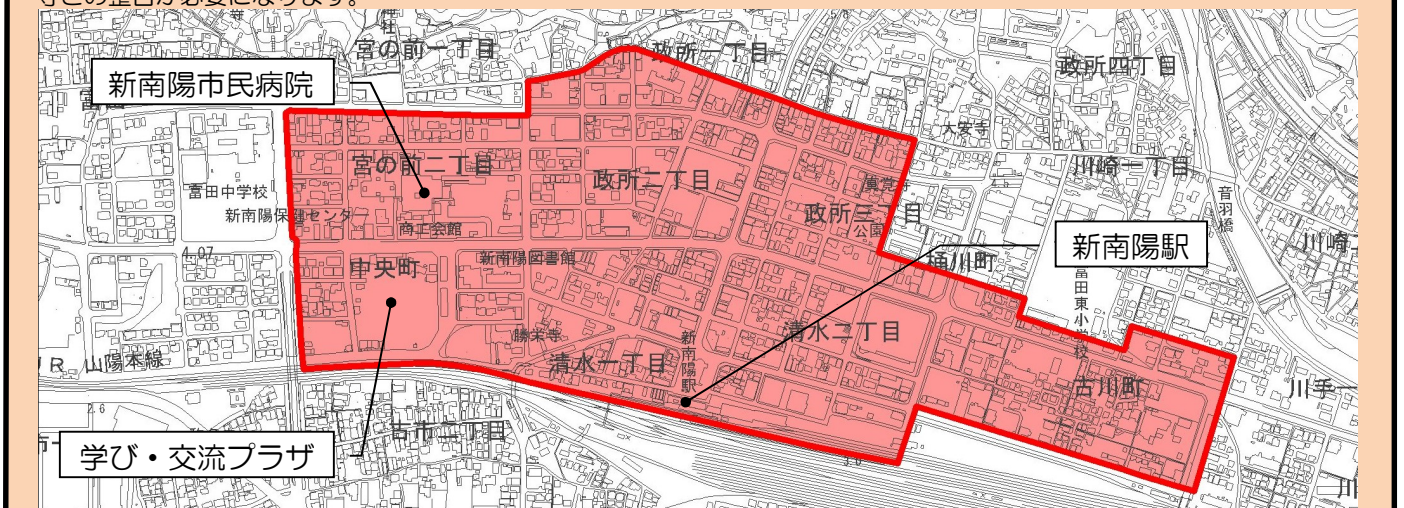
誘導施設	種類・規模等
商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項の規定による小売店舗
映画館・劇場	
図書館	中央図書館 民間が商業施設と一体的に運営する図書館法上の図書館（民間活力導入図書館）
広域交流施設	徳山駅前賑わい交流施設
専修学校等	専門学校、各種学校
博物館	美術博物館
博物館相当施設	徳山動物園
文化ホール	文化会館
病院※	
診療所※	小児科、産婦人科
保健センター	
子育て支援施設	子育て交流センター
市役所	交流施設を含む。

都市機能誘導区域(新南陽駅周辺地区)

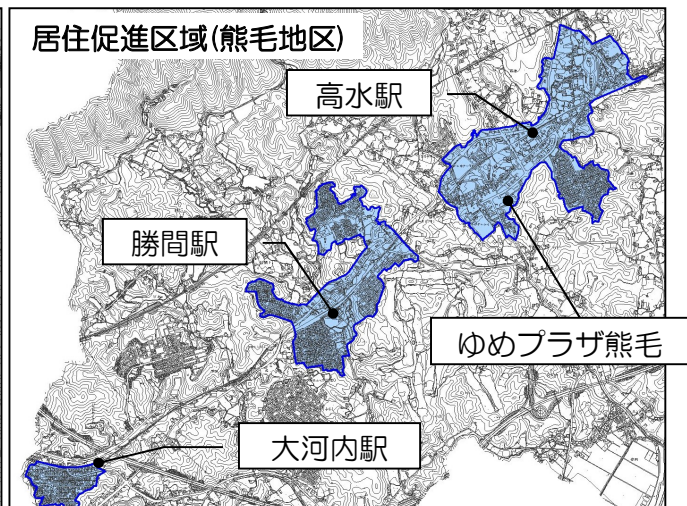
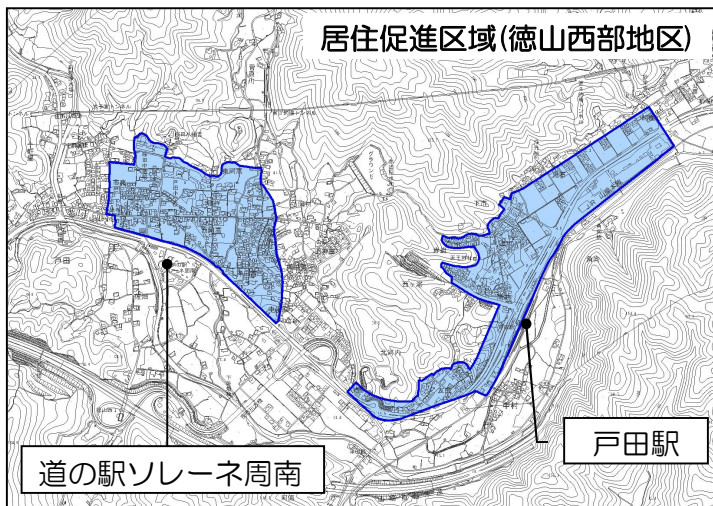
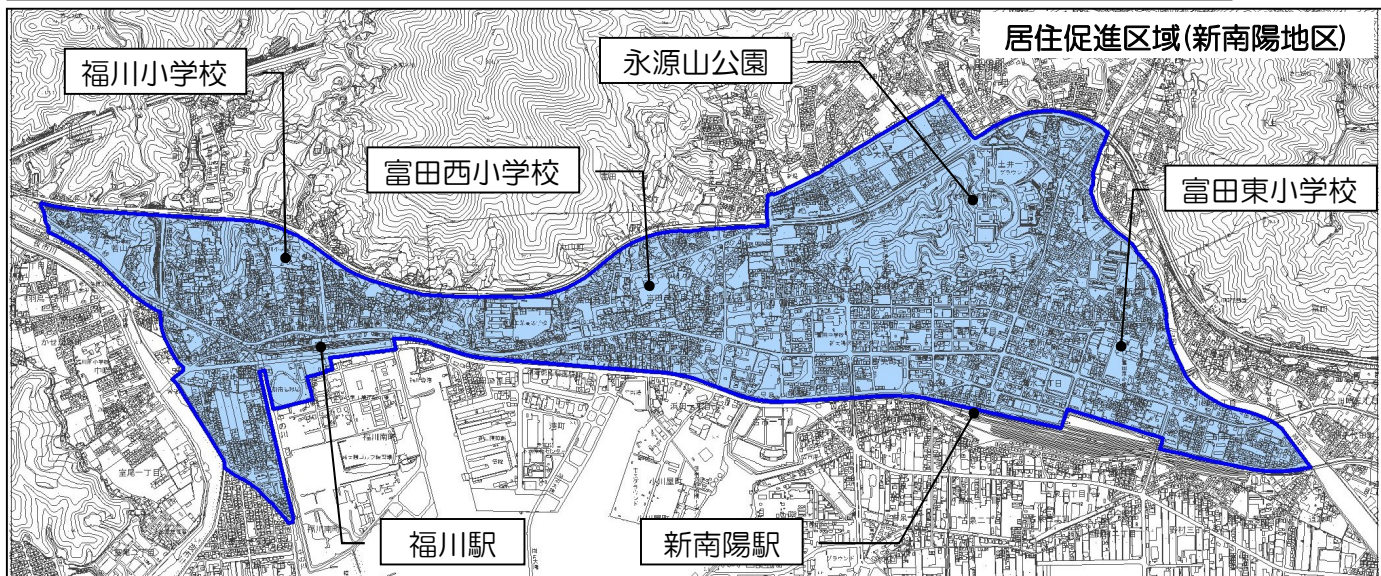
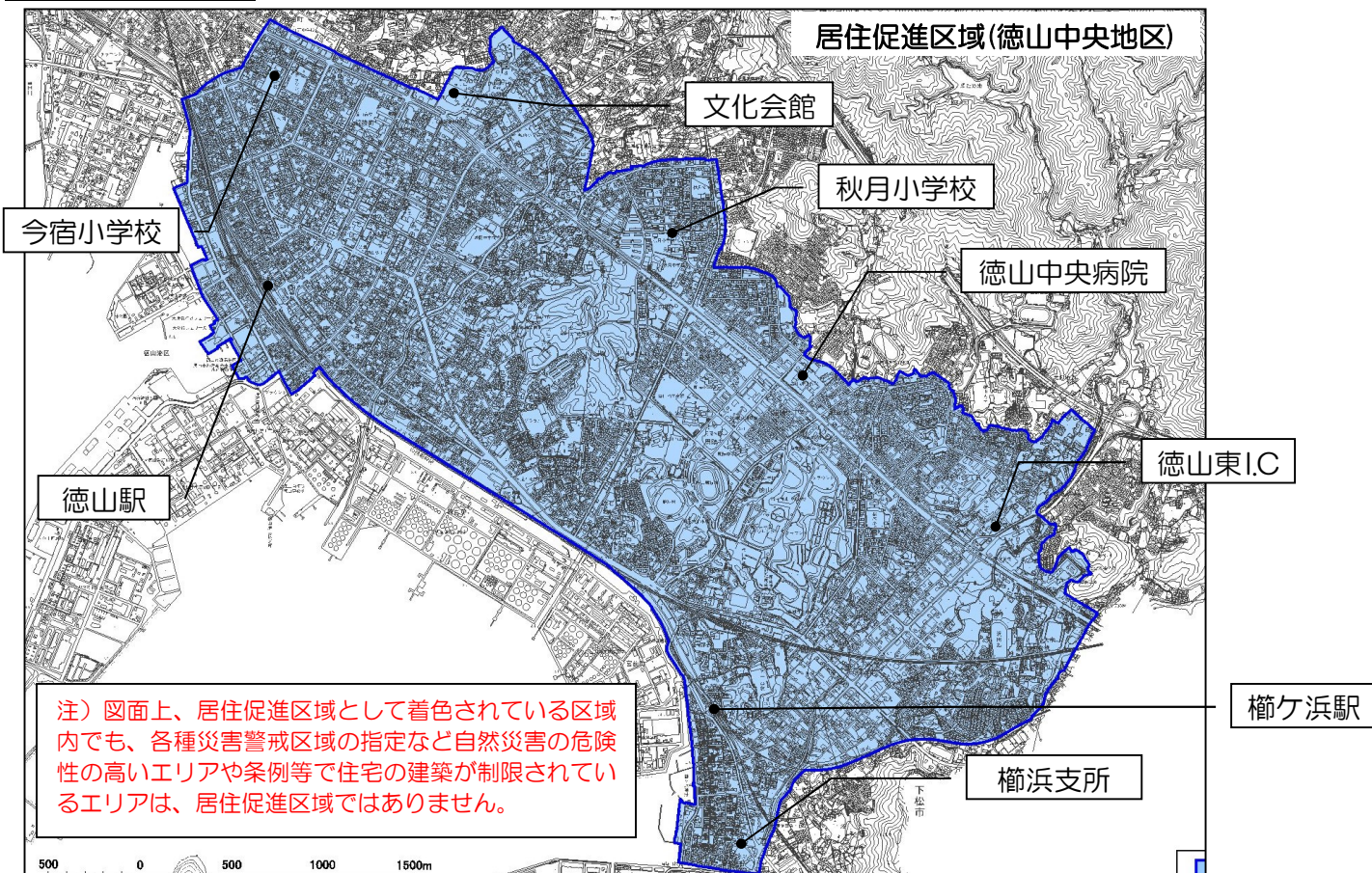
誘導施設	種類・規模等
商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項の規定による小売店舗
病院※	
診療所※	小児科、産婦人科、整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科
広域交流施設	学び・交流プラザ

※病院及び有床診療所を開設する場合は、山口県保健医療計画等との整合が必要になります。

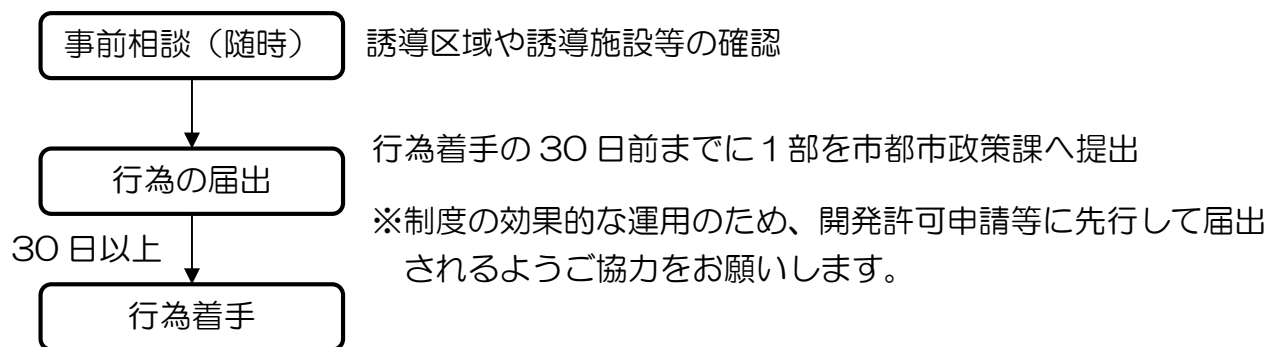
※病院及び有床診療所を開設する場合は、山口県保健医療計画等との整合が必要になります。



4. 居住促進区域



5. 届出手順



6. 必要書類

届出の際は、以下の様式に必要書類を添えて提出をお願いします。

届出対象区域	届出対象行為	様式	添付書類
居住促進 区域外	開発行為	様式 1-1 号	1. 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で縮尺 1/1000 以上のもの ⇒現況図 2. 設計図で縮尺 1/100 以上のもの ⇒土地利用計画図 3. その他参考となるべき事項を記載した図書 ⇒位置図
	建築行為	様式 1-2 号	1. 敷地内における住宅等の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの ⇒配置図 2. 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの ⇒立面図、平面図 3. その他参考となるべき事項を記載した図書 ⇒付近見取図
	上記届出対象行為の変更	様式 1-3 号	上記と同様
都市機能誘導 区域外	開発行為	様式 2-1 号	1. 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で縮尺 1/1000 以上のもの ⇒現況図 2. 設計図で縮尺 1/100 以上のもの ⇒土地利用計画図 3. その他参考となるべき事項を記載した図書 ⇒位置図
	建築行為	様式 2-2 号	1. 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの ⇒配置図 2. 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの ⇒土地利用計画図 3. その他参考となるべき事項を記載した図書 ⇒付近見取図
	上記届出対象行為の変更	様式 2-3 号	上記と同様
都市機能誘導 区域内	休廃止	様式 3 号	1. 休廃止する誘導施設の位置を表示する図面で縮尺 1/1000 以上のもの ⇒位置図（付近見取図）

参考_届出様式

様式第 1-1 号_開発行為(居住促進区域外)

様式第 1-1 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 8 8 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) 周南市長

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、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第 1-2 号_建築等行為(居住促進区域外)

様式第 1-2 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係)

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

都市再生特別措置法第 8 8 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) 周南市長

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又は改築若しくは用途の変更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	所在地: 地 目: 面積:
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	
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	

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。

様式第 1-3 号_行為の変更(居住促進区域外)

様式第 1-3 (都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係)

行為の変更届出書

年 月 日
(宛先) 周南市長

届出者 住 所
氏 名
(連絡先)

都市再生特別措置法第 8 8 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。

様式第 2-1 号_開発行為(都市機能誘導区域外)

様式第 2-1 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 1 0 8 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) 周南市長

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、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第 2-2 号_建築等行為 (都市機能誘導区域外)

様式第 2-2 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係)

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

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、
 誘導施設を有する建築物の新築
 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為
 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 } について、下記により届け出ます。

年 月 日
 (宛先) 周南市長

届出者 住 所
 氏 名
 (連絡先)

1 建築物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	所在地: 地 目: 面 積:
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	

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。

様式第 2-3 号_行為の変更 (都市機能誘導区域外)

様式第 2-3 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係)

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 周南市長

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。

様式第 3 号_誘導施設休廃止 (都市機能誘導区域内)

様式第 3 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(宛先) 周南市長

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: 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。

<お問い合わせ>

周南市 都市整備部 都市政策課

〒745-8655

山口県周南市岐山通一丁目1番地

Tel: 0834-22-8427

Fax: 0834-22-3707

Mail: toshi@city.shunan.lg.jp

立地適正化計画についてはこちら

https://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

周南市立地適正化計画はこちら

<https://www.city.shunan.lg.jp/site/sinsei/6457.html>