

■ 明石市立地適正化計画に係る 届出の手引

2023年3月



<目次>

1 立地適正化計画の届出制度とは

- 1.1 立地適正化計画とは 1
- 1.2 立地適正化計画の届出制度とは 1

2 届出手続

- 2.1 届出の流れ 2
- 2.2 留意事項 2
- 2.3 届出先・問合せ先 2

3 届出の対象となる区域及び行為

- 3.1 届出の対象となる区域及び行為 3
- 3.2 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図 3
- 3.3 誘導施設一覧 3

4 住宅に関する届出(都市再生特別措置法第 88 条)

- 4.1 届出の対象となる行為及び届出内容 4
- 4.2 留意事項 4

5 誘導施設に関する届出(都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2)

- 5.1 届出の対象となる行為及び届出内容 5
- 5.2 届出の対象となる誘導施設と各地域の都市機能誘導区域の関係 6
- 5.3 留意事項 6

6 様式集

- 様式集 7

1 立地適正化計画の届出制度とは

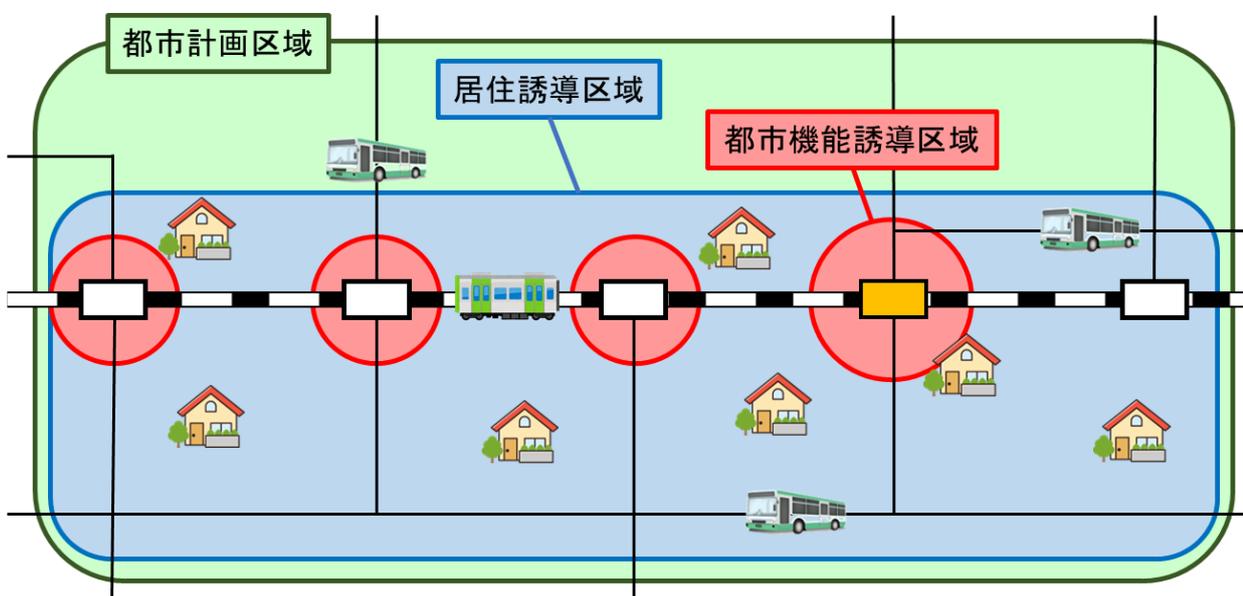
1.1 立地適正化計画とは

・立地適正化計画とは、都市計画区域を対象に都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加え、市街化区域内に居住誘導区域^{※1}を設定し、居住誘導区域内に都市機能誘導区域^{※2}を設定し、都市機能誘導区域内に誘導施設^{※3}などを設定するものです。

※1 居住誘導区域とは、市街化区域内において、一定のエリアで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、居住を誘導する区域です。

※2 都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内において、医療、福祉、商業、行政窓口など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各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

※3 誘導施設とは、都市機能誘導区域内において、立地を誘導すべき都市機能増進施設です。



立地適正化計画イメージ図

1.2 立地適正化計画の届出制度とは

・立地適正化計画の届出制度とは、居住誘導区域外における住宅開発などの動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

・明石市立地適正化計画の公表に伴い、都市計画区域内において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、誘導区域外における一定規模以上の開発行為や誘導施設の整備などを行う場合は、届出が必要です。

・届出の対象にも関わらず届出をしない又は虚偽の届出をして、開発行為等を行った場合は、都市再生特別措置法に基づき、30万円以下の罰金に処されることがあります。

・明石市立地適正化計画の公表に伴い、届出義務について宅地建物取引業法に基づく重要事項の説明等の対象となります。

2 届出手続

2.1 届出の流れ

- ・開発許可申請・建築確認申請又は施設の休止・廃止手続までに、明石市立地適正化計画に基づく各誘導区域を確認し、届出が必要となるか確認してください。
- ・届出が必要となる場合は、行為に着手する日から 30 日前までに届出手続を行ってください(届出内容を変更する場合も変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。)

開発・建築行為の場合

- ① 開発・建築等の計画
↓
- ② 居住誘導区域の確認(住宅の場合) 都市機能誘導区域の確認(誘導施設の場合)
(居住誘導区域外・当該誘導施設が設定されている都市機能誘導区域外→③・上記の区域以外→④)
↓
- ③ 都市再生特別措置法第 88 条・第 108 条に基づく届出書等の提出
(行為に着手する日の 30 日前までに届出)
↓
- ④ 開発許可申請・建築確認申請等の手続
↓
- ⑤ 開発・建築行為の着手

誘導施設の休止・廃止の場合

- ① 休止・廃止の計画
↓
- ② 都市機能誘導区域の確認
(都市機能誘導区域内→③ 都市機能誘導区域外→⑤)
↓
- ③ 当該地域の都市機能誘導区域内に設定されている誘導施設を確認
(当該誘導施設が設定されている→④ 設定されていない→⑤)
↓
- ④ 都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づく届出書等の提出
(行為に着手する日の 30 日前までに届出)
↓
- ⑤ 休止・廃止

2.2 留意事項

- ・明石市立地適正化計画の公表日である 2023 年(令和 5 年)4 月 1 日以降に着手する行為から届出が必要となります。
- ・届出の対象となる行為を行おうとする者が届出者となります(届出者から委任を受けた代理人が届出手続を行うことも可能です。その場合、委任状の添付が必要です。)
- ・届出を行わない又は虚偽の届出を行い、届出対象となる開発・建築行為等(変更を含む)を行った場合は、都市再生特別措置法第 130 条において、30 万円以下の罰金に処するものと規定されています。

2.3 届出先・問合せ先

- ・明石市 政策局 企画・調整室 TEL : 078-918-5283 FAX : 078-918-5136
メール : toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

3 届出の対象となる区域及び行為

3.1 届出の対象となる区域及び行為

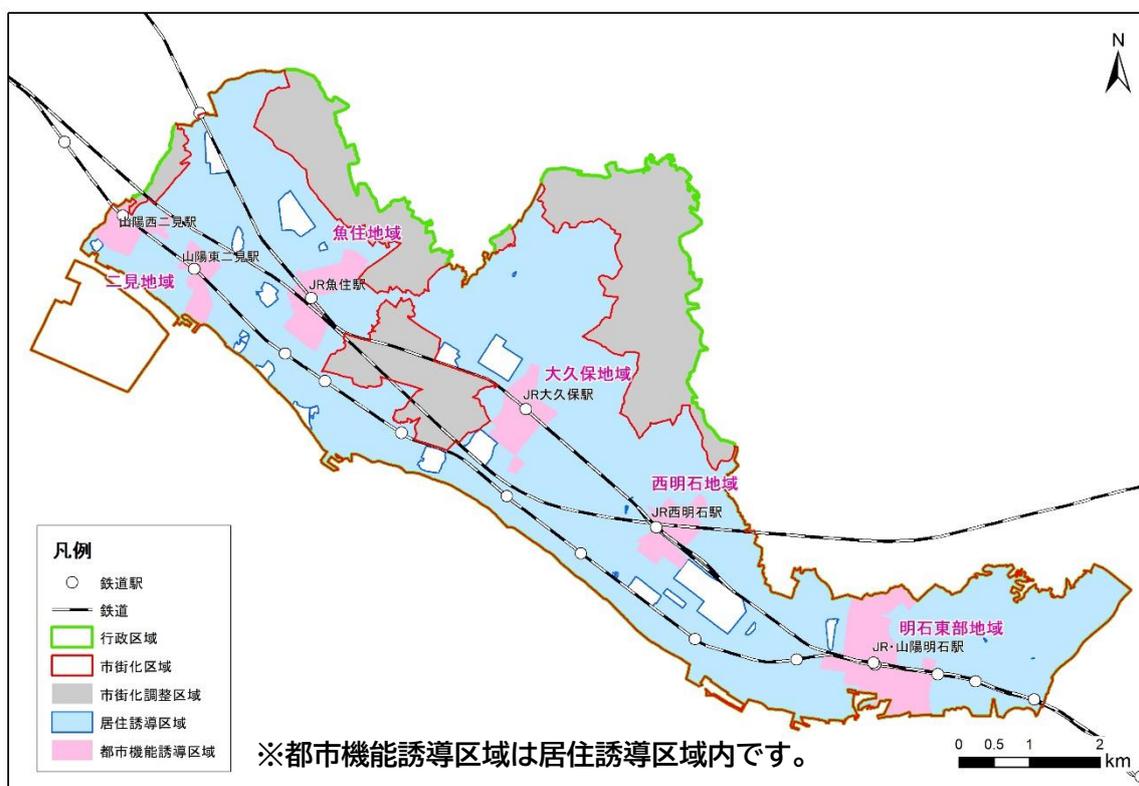
(1) 住宅の場合

対象となる区域	対象となる行為	
居住誘導区域外	開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 1,000㎡以上の規模の1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為
	建築行為	・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物の改築又は用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合

(2) 誘導施設の場合

対象となる区域	対象となる行為	
都市機能誘導区域外	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
	建築行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・ 建築物を改築又は用途を変更し、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		・ 誘導施設を休止又は廃止する場合

3.2 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図



※居住誘導区域及び都市機能誘導区域の詳細な区域は、市ホームページの地図情報システムの「立地適正化計画」にてご確認ください。

3.3 誘導施設一覧

誘導施設	都市機能誘導区域				
	明石東部地域	西明石地域	大久保地域	魚住地域	二見地域
①行政窓口機能を有する施設	○	○	○	○	○
②保健施設	—	—	○	—	—
③子育て支援施設	○	—	○	—	—
④大型商業施設	○	—	○	—	○
⑤地域医療支援病院	○	—	○	—	—
⑥社会教育施設	○	○	○	○	○
⑦文化・交流施設	○	○	○	○	—

4 住宅に関する届出(都市再生特別措置法第 88 条)

4.1 届出の対象となる行為及び届出内容

	開発行為 ^{※1}	建築行為 ^{※2}
対象区域	居住誘導区域外	
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅^{※3}の建築目的の開発行為 ・ 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 	<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
届出書 ^{※4}	様式1(7ページ参照)	様式2(8ページ参照)
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> 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(位置図) (縮尺1,000分の1以上) ②設計図(現況図・土地利用計画図) (縮尺100分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (住宅の戸数が判断できる資料) ④委任状(任意様式) (代理の方が届出書を提出する場合) 	<ul style="list-style-type: none"> ①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) ②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺50分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (住宅の戸数が判断できる資料) ④委任状(任意様式) (代理の方が届出書を提出する場合)
届出内容変更時	様式3(9ページ参照)に添付書類①～④を添付し、届出を行ってください。	
届出時期	行為(変更の場合は変更に係る行為)に着手する日の30日前	
提出部数	1部	

※1 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為をいいます。

※2 建築行為とは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物を建築する行為をいいます。

※3 住宅とは、戸建て住宅、共同住宅、併用住宅、長屋などの用に供する建築物で建築基準法における「住宅」に該当すると判断されるものです。寄宿舎や老人ホームは含みませんが、サービス付高齢者向け住宅及び社宅は、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。

※4 届出書の様式は、市ホームページでダウンロードできます。

4.2 留意事項

- ・ 居住誘導区域外で届出の対象となる行為を行おうとする場合は、届出が必要です。
- ・ 居住誘導区域内で届出の対象となる行為を行おうとする場合は、届出不要です。
- ・ 2戸以下かつ1,000㎡以下の住宅に係る開発行為又は建築行為を行おうとする場合は、届出不要です。
- ・ 届出の対象となる行為を行おうとする敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合は、届出が必要です。
- ・ 隣接する土地で3戸以上の建売住宅を同時期に建築する場合において、建築主及び着工日が同一である開発行為又は建築行為を行おうとするときは、届出が必要です。
- ・ 仮設のための開発行為及び仮設建築物の建築行為を行おうとする場合は、届出不要です。
- ・ 届出の対象となる開発行為を行った上で、建築行為を行う場合は、開発行為着手前に開発行為に係る届出及び建築行為着手前に建築行為に係る届出がそれぞれ必要です。

5 誘導施設に関する届出(都市再生特別措置法第108条、第108条の2)

5.1 届出の対象となる行為及び届出内容

	開発行為	建築行為	休止・廃止
対象 誘導施設	各地域の都市機能誘導区域に設定している誘導施設(全7種類)		
対象区域	都市機能誘導区域外 対象となる誘導施設の設定のない各地域の都市機能誘導区域内		対象となる誘導施設の設定のある各地域の都市機能誘導区域内
対象行為	・本市が定めた誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うとする場合	・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、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、誘導施設を有する建築物とする場合	・誘導施設を休止又は廃止する場合
届出書	様式4(10ページ参照)	様式5(11ページ参照)	様式7(13ページ参照)
添付書類	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(位置図) (縮尺1,000分の1以上) ②設計図(現況図・土地利用計画図) (縮尺100分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (誘導施設の用途・規模等が判断できる資料) ④委任状(任意様式) (代理の方が届出書を提出する場合)	①敷地内における建築物の位置を表示する図面(配置図) (縮尺100分の1以上) ②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) ③その他参考となる事項を記載した図書 (誘導施設であること(用途・規模等)が判断できる資料) ④委任状(任意様式) (代理の方が届出書を提出する場合)	①委任状(任意様式) (代理の方が届出書を提出する場合)
届出内容 変更時	様式6(12ページ参照)に添付書類①～④を添付し、届出を行ってください。		
届出時期	行為(変更の場合は変更に係る行為)に着手する日の30日前		
提出部数	1部		

5.2 届出の対象となる誘導施設と各地域の都市機能誘導区域の関係

**開発
建築**

：開発・建築行為をする場合、届出必要

**休止
廃止**

：休止・廃止する場合、届出必要

誘導施設	定義	都市機能誘導区域					都市機能誘導区域外
		明石東部地域	西明石地域	大久保地域	魚住地域	二見地域	
行政窓口機能を有する施設	・ 中枢的な行政機能のほか、各証明書の発行など日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能を有する施設	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	開発 建築
保健施設	・ 地域保健法第5条第1項に基づく施設 ・ 明石市保健所設置条例第1条に基づく施設	開発 建築	開発 建築	休止 廃止	開発 建築	開発 建築	開発 建築
子育て支援施設	・ 児童福祉法第12条第1項に基づく施設 ・ 明石市児童相談所設置条例第1条に基づく施設 ・ 明石子ども広場条例第1条に基づく施設又は類する施設	休止 廃止	開発 建築	休止 廃止	開発 建築	開発 建築	開発 建築
大規模商業施設	・ 延床面積 10,000 m ² 以上の商業施設	休止 廃止	開発 建築	休止 廃止	開発 建築	休止 廃止	開発 建築
地域医療支援病院	・ 医療法第4条に基づく病院	休止 廃止	開発 建築	休止 廃止	開発 建築	開発 建築	開発 建築
社会教育施設	・ 図書館法第2条第1項に基づく施設 ・ 博物館法第2条第1項又は第29条に基づく施設 ・ 明石市立図書館条例第1条に基づく施設 ・ 明石市立文化博物館条例第1条に基づく施設 ・ 明石市立天文科学館条例第1条に基づく施設	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	開発 建築
文化・交流施設	・ 劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項に規定する施設で客席数がおおむね200席以上の施設 ・ 地域住民の交流に資する施設 ・ 明石市立市民会館条例第1条に基づく施設 ・ 明石市立西部市民会館条例第1条に基づく施設 ・ 明石市立中高年齢労働者福祉センター条例第1条に基づく施設 ・ 明石市立勤労福祉会館条例第1条に基づく施設 ・ 明石市生涯学習センター条例第1条に基づく施設 ・ 明石市男女共同参画センター条例第1条に基づく施設	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	休止 廃止	開発 建築	開発 建築

5.3 留意事項

- ・ 都市機能誘導区域外で誘導施設の届出の対象となる開発行為又は建築行為を行おうとする場合は、届出が必要です。
- ・ 都市機能誘導区域内で当該地域に設定されていない誘導施設の届出の対象となる開発行為又は建築行為を行おうとする場合は、届出が必要です。
- ・ 都市機能誘導区域内で当該地域に設定されている誘導施設の休止又は廃止を行おうとする場合は、届出が必要です。
- ・ 誘導施設以外の施設で届出の対象となる行為を行おうとする場合は、届出不要です。
- ・ 届出の対象となる行為を行おうとする敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、届出が必要です。
- ・ 施設の一部に誘導施設を含む複合施設の届出の対象となる行為を行おうとする場合は、届出が必要です。
- ・ 仮設のための開発行為及び仮設建築物の建築行為を行おうとする場合は、届出不要です。
- ・ 期間限定の催し物などで一時的に誘導施設の用途となる場合は、届出不要です。
- ・ 届出の対象となる開発行為を行った上で、建築行為を行う場合は、開発行為着手前に開発行為に係る届出及び建築行為着手前に建築行為に係る届出がそれぞれ必要です。

6 様式集

様式 1 (住宅・開発行為)

開発行為届出書

様式 1 記入例

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、以下のとおり届け出ます。

行為に着手する日の 30 日前までに届出してください。

2023 年 4 月 1 日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号

氏名 明石 太郎

開発区域の所在地（地番）を記入してください。

1 開発区域に含まれる地域の名称（土地の所在、地番）

明石市〇町〇丁目〇番

2 開発区域の面積

〇〇平方メートル

3 建築物の用途

一戸建ての住宅

建築基準法に基づく用途を記入してください。

4 工事の着手予定年月日

2023 年 5 月 15 日

5 工事の完了予定年月日

2023 年 6 月 30 日

6 その他必要な事項

住宅戸数： 5 戸

開発行為の概要

注 1 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び氏名を記載すること。

様式2 (住宅・建築行為)

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

様式2 記入例

都市再生特別措置法第88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、以下のとおり届け出ます。

いずれかを選択してください。

2023年 4月 1日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号

氏名 明石 太郎

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：明石市〇町〇丁目〇番 地目：宅地 面積：〇〇平方メートル
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	共同住宅
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	住宅戸数：10戸 工事の着手予定年月日：2023年 5月15日 工事の完了予定年月日：2023年 6月30日

注1 届出の対象となる行為に☑を記入すること。

注2 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び氏名を記載すること。

行為の変更届出書

様式3 記入例

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、以下のとおり届け出ます。

2023年 5月 1日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号

氏名 明石 太郎

<p>1 当初の届出年月日</p>	<p>2023年 4月 1日</p>
<p>2 変更の内容</p>	<p>届出内容のうち、変更する項目と変更前後の内容が分かるように記入してください。</p> <p>・住宅等の用途、戸数の変更 変更前：一戸建ての住宅、10戸 変更後：共同住宅、8戸</p>
<p>3 変更部分に係る行為の着手予定日</p>	<p>2023年 6月 1日</p>
<p>4 変更部分に係る行為の完了予定日</p>	<p>2023年 7月30日</p>

注1 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び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。

開発行為届出書

様式4 記入例

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、以下のとおり届け出ます。

2023年 4月 1日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号
 〇〇株式会社
 氏名 代表取締役 明石 花子

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称（土地の所在、地番）	明石市〇町〇丁目〇番
	2 開発区域の面積	〇〇平方メートル
	3 建築物の用途	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">誘導施設の種類を記入してください。</div> 大規模商業施設
	4 工事の着手予定年月日	2023年 5月15日
	5 工事の完了予定年月日	2023年12月31日
	6 その他必要な事項	

注1 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び氏名を記載すること。

様式5 (誘導施設・建築行為)

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

様式5 記入例

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、以下のとおり届け出ます。

2023年 4月 1日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号
 〇〇株式会社
 氏名 代表取締役 明石 花子

<p>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</p>	<p>土地の所在、地番：明石市〇町〇丁目〇番 地目：宅地 面積：〇〇平方メートル</p>
<p>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</p>	<p>大規模商業施設</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>工事の着手予定年月日：2023年 5月15日 工事の完了予定年月日：2023年12月31日</p>

注1 届出の対象となる行為に☑を記入すること。

注2 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び氏名を記載すること。

行為の変更届出書

様式6 記入例

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、以下のとおり届け出ます。

2023年 6月 1日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号
 〇〇株式会社
 氏名 代表取締役 明石 花子

1 当初の届出年月日	2023年 4月 1日
2 変更の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・大型商業施設 床面積の変更 変更前：〇〇平方メートル 変更後：〇〇平方メートル
3 変更部分に係る行為の着手予定日	2023年 7月15日
4 変更部分に係る行為の完了予定日	2023年12月31日

注1 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び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。

誘導施設の変更届出書

様式7記入例

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
 誘導施設の廃止
 について、以下のとおり届け出ます。

2023年 6月 1日

明石市長 様

届出者 住所 明石市〇町〇丁目〇番〇号
 〇〇株式会社
 氏名 代表取締役 明石 花子

<p>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</p>	<p>名称：明石〇〇モール 用途：大型商業施設 所在地：明石市〇町〇丁目〇番</p> <p><small>誘導施設の種類を記入してください。</small></p>
<p>2 休止（廃止）しようとする年月日</p>	<p>2023年 7月15日</p>
<p>3 休止しようとする場合にあっては、その期間</p>	<p>年 月 日まで</p>
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>(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</p> <p>(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</p> <p style="text-align: center;">事務所</p>

- 注1 届出の対象となる行為に☑を記入すること。
 注2 届出者が法人である場合は、氏名欄にその法人の名称並びに代表者の役職及び氏名を記載すること。
 注3 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、存置する予定がない場合は除却の予定時期その他の事項について記入すること。



明石市立地適正化計画に係る届出の手引

2023年(令和5年)3月 作成

2024年(令和6年)5月 変更

発行／明石市 プロジェクト推進室（分庁舎5階）

〒673-8686 明石市中崎1丁目5番1号

T E L 078-918-5283

E-mail toshikaihatsu@city.akashi.lg.jp

