都市　第４２４号
令和２年３月９日

三重県土地家屋調査士会
会長　古尾　圭一　様

四日市市長　　森　智広

四日市市立地適正化計画の策定に係る事前周知について

向春の候、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。
平素は、本市の都市計画行政にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

さて、現在、本市では「四日市市立地適正化計画」の策定を進めており、令和２年３月31日に公表する予定です。
立地適正化計画は、人口減少・高齢化が進展する中、公共交通ネットワークと連携しながら、居住や都市の生活を支える機能の誘導を図ることにより人口密度や生活サービスを維持し、持続可能な「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造の形成を目指すものです。
具体的には、市街化区域内において、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定めるとともに、「都市機能誘導区域」に誘導すべき都市の生活を支える都市機能を「誘導施設」として定めることとなっています。
本計画の公表以降は、この居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等行為、都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為等、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合、都市再生特別措置法に基づく届出義務が生じます。
届出制度は、本計画で定める居住誘導区域外の住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域内外における都市施設の立地動向を把握するための制度であり、当該行為に着手または休廃止する日の30日前までに市への届出が必要となります。

つきましては、「四日市市立地適正化計画の事前周知と届出制度のご案内」について送付いたしますので、貴団体会員様へ周知いただきますようお願い申し上げます。

事務担当
四日市市　都市整備部　都市計画課　計画グループ（市役所４階）　　担当：杉浦
TEL：059-354-8272　　E-mail：toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp

事　務　連　絡
令和２年３月６日

各位

四日市市長　　森　智広
（公 印 省 略）

四日市市立地適正化計画の策定について

向春の候、ますますご健勝のこととお喜び申し上げます。
平素は、本市の都市計画行政にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

さて、現在、本市では「四日市市立地適正化計画」の策定を進めており、令和２年3月31日に公表する予定です。
立地適正化計画は、人口減少・高齢化が進展する中、公共交通ネットワークと連携しながら、居住や都市の生活を支える機能の誘導を図ることにより人口密度や生活サービスを維持し、持続可能な「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造の形成を目指すものです。
具体的には、市街化区域内において、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定めるとともに、「都市機能誘導区域」に誘導すべき都市の生活を支える都市機能を「誘導施設」として定めることとなっています。
本計画の公表以降は、この居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等行為、都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為等、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合、都市再生特別措置法に基づく届出義務が生じます。
届出制度は、本計画で定める居住誘導区域外の住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域内外における都市施設の立地動向を把握するための制度であり、当該行為に着手または休廃止する日の30日前までに市への届出が必要となります。

つきましては、届出制度の円滑な運用に向け、「四日市市立地適正化計画の事前周知と届出制度のご案内」を送付いたしますので、ご確認いただきますようお願いいたします。
なお、計画の本編など詳細については、市ホームページ（下記URL参照）に掲載しております。
URL：https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1577231526288/index.html

■ご不明な点などありましたらこちらまで
四日市市　都市整備部　都市計画課　計画グループ（市役所４階）　　担当：杉浦
TEL：059-354-8272　　E-mail：toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp

事前周知

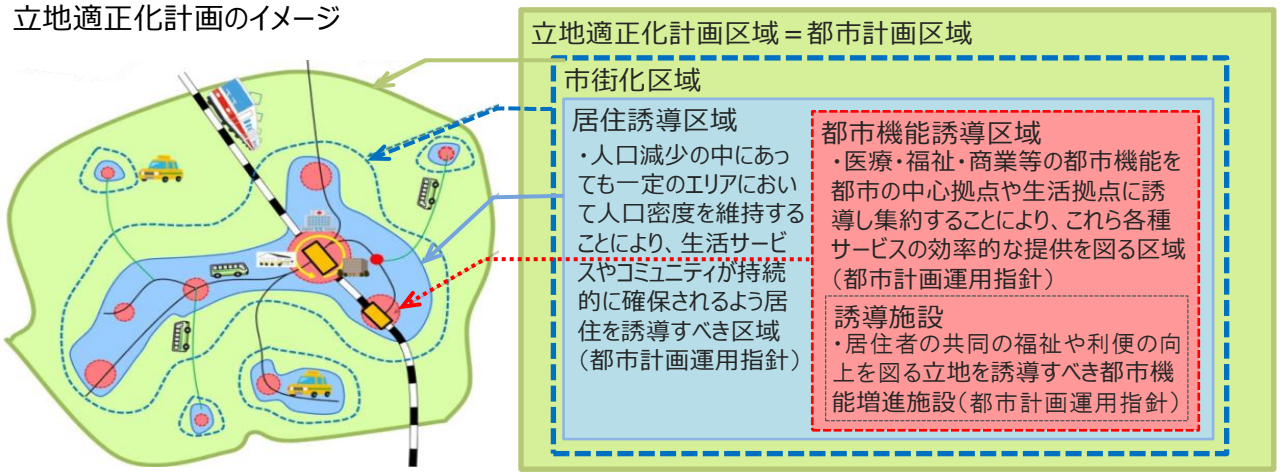
四日市市立地適正化計画の事前周知と届出制度のご案内

1．立地適正化計画とは

●立地適正化計画は、平成 26 年の都市再生特別措置法（以下、「法」という。）の改正に伴い創設された制度で、人口減少・高齢化が進展する中、公共交通ネットワークと連携しながら、居住や医療・福祉・商業といった都市の生活を支える機能の誘導を図ることにより、人口密度や生活サービスを維持し、持続可能な「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の都市構造を目指すものです。

●具体的には、市街化区域内において、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」を定めるとともに、「誘導施設（都市機能誘導区域に誘導すべき都市機能）」などを定めます。

立地適正化計画のイメージ



●本市では、これまでコンパクトなまちづくりに取り組んできましたが、将来的な人口減少が避けられない中で、公共交通と連携した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりをより一層推進するべく、この立地適正化計画の策定を進めています（令和 2 年 3 月 31 日策定・公表予定）。

2．届出制度について

令和２年３月 31 日以降　義務付け

届出制度とは

●立地適正化計画が策定されると、法の規定に基づき、下記の行為等を行おうとする場合、

行為着手または**休廃止する日**の**30 日前**までに**市への届出**が必要となります。

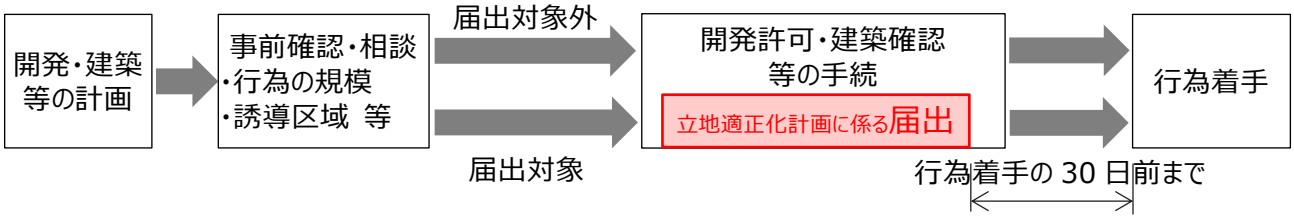
■ **居住誘導区域外**における一定規模以上の**住宅の開発や建築等**（新築・改築・用途変更）**行為**

■ **都市機能誘導区域外**における**誘導施設の開発や建築等**（新築・改築・用途変更）**行為**

■ **都市機能誘導区域内**における**誘導施設の休止または廃止**

●なお、この届出制度は、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の立地動向などを把握するための制度で、誘導区域外への立地等を認めないものではありません。

手続きの流れ（誘導区域外における開発・建築等の場合）



※制度の趣旨を踏まえ、開発許可申請や建築確認申請等に先行して相談・届出いただくようご協力をお願いします。

届出の対象となる行為について

■**居住誘導区域外**において、以下に示す開発行為または建築等行為を行おうとする場合、当該行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が必要です（法第 88 条第 1 項）。また、届出した内容を変更しようとする場合も、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が必要です（法第 88 条第 2 項）。



※本市では立地適正化計画の令和 2 年 2 月現在、条例は定めていません。

■**都市機能誘導区域外**において、以下に示す開発行為等を行おうとする場合、当該行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が必要です（法第 108 条第 1 項）。また、届出した内容を変更しようとする場合も、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が必要です（法第 108 条第 2 項）。

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
開発行為以外	・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

■**都市機能誘導区域内**において、誘導施設を有する建築物を休止または廃止しようとする場合は、法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、休廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が必要です。

休止・廃止	・誘導施設を休止または廃止しようとする場合

■届出対象行為が住宅や誘導施設の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、協議・調整の上、勧告を行う場合があります（法第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項、第 108 条の 2 第 2 項）。また、届出せずに、または虚偽の届出により届出対象行為を行った場合、罰金に処せられる場合があります（法第 130 条）。

届出書（様式）

●届出に必要となる書類は以下のとおりです（詳細は市ホームページ参照（URL は末尾記載））。

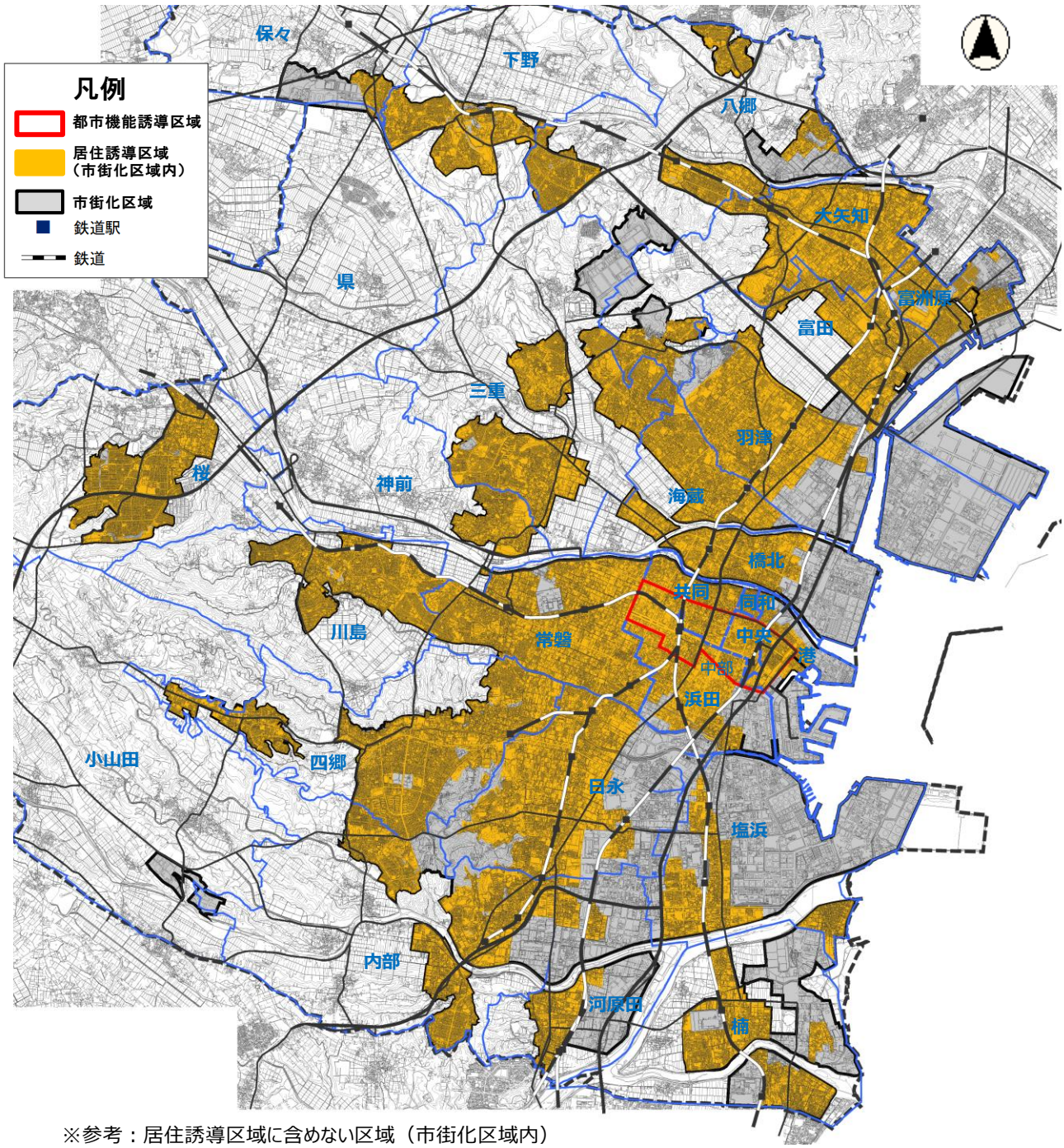
区域等	**居住誘導区域外** （法第 88 条）	**都市機能誘導区域外** （法第 108 条）	**都市機能誘導区域内** （法第 108 条の 2）
届出様式	■開発行為 様式第 10 ■建築等行為 様式第 11 ■変更する場合 様式第 12	■開発行為 様式第 18 ■建築等行為 様式第 19 ■変更する場合 様式第 20	■誘導施設の休廃止 様式第 21
添付書類	・当該行為を行う土地の区域や周辺の公共施設を表示する図面 ・その他設計図や参考となる事項を記載した図書など （各様式下部に記載の添付書類を参照）		・定めなし ・必要に応じて提出
委任状	・代理人に委任する場合、委任状（任意書式）		参考様式

3．誘導区域、誘導施設等について

■誘導区域

●本市における居住誘導区域及び都市機能誘導区域は下図のとおりとなります。

●居住誘導区域は市街化区域の内、災害リスクや産業の維持・増進を図る区域などを考慮した上で、生活サービス施設の状況や公共交通の状況を評価して設定しています。



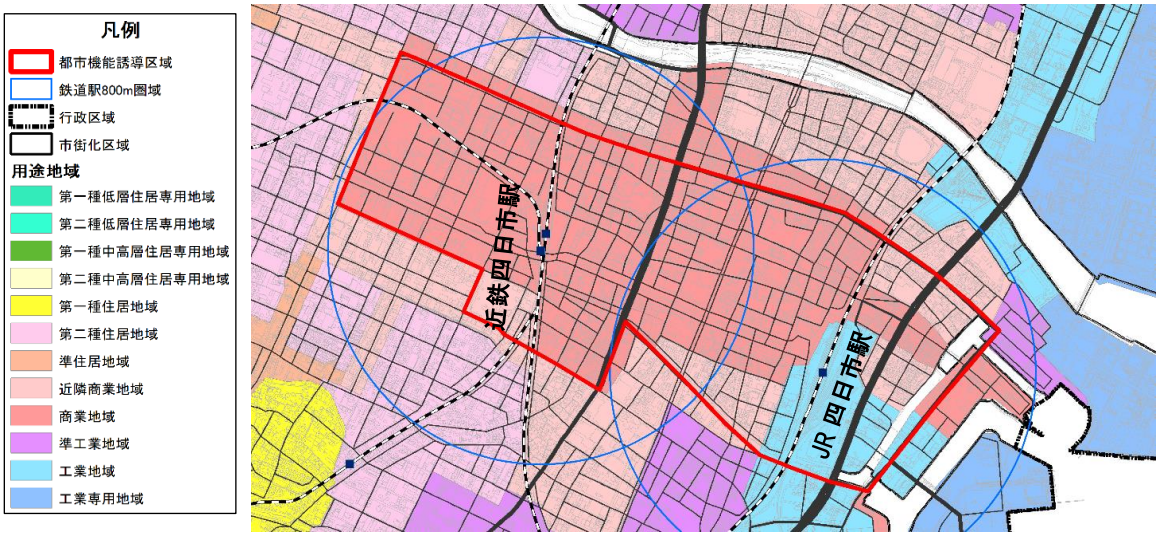
※参考：居住誘導区域に含めない区域（市街化区域内）

災害リスクに配慮する区域	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	南海トラフ地震（理論上最大震度）による津波の想定浸水深 2m 以上の区域（家屋倒壊の危険性の高い区域）
産業の維持・増進を図る区域	工業専用地域
	工業地域
	準工業地域（人口密度が低い区域や住宅系土地利用の割合が低い区域）
	臨港地区
大規模公園・緑地	2ha 以上の都市計画公園・緑地

事前周知

■都市機能誘導区域について

●都市機能誘導区域は、中心市街地に設定することとし、駅からの徒歩圏やこれまでのまちづくりの経緯などを考慮し、「四日市市中心市街地活性化基本計画」の計画区域と同様の区域としています。



■誘導施設

●届出の対象となる誘導施設について、都市機能誘導区域において市内外から多くの人が訪れ、学び、楽しみ、交流することにより、賑わいが創出されるような都市機能を設定しています。

機能	誘導施設	摘要
行政	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する市役所
商業	百貨店、複合型商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積が 10,000 ㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設含む）
教育文化	図書館	図書館法第 2 条に規定する施設
	博物館	博物館法第 2 条第 1 項に規定する施設、第 29 条に規定する施設
	文化会館	主に市民を対象とした文化芸術に関する講演等を行う収容人数 1000 人以上のホール機能を有する施設
	文化交流施設	主に市民の交流等を目的とした客席数 200 席以上のホール機能を有する施設
	コンベンション	主に市民向けの展示会や会議などを開催することができる収容人数 300 人以上のホール・会議室等を有する施設
	大学・専門学校 ※ｻﾃﾗｲﾄｷｬﾝﾊﾟｽ、学術研究施設含む	学校教育法第 1 条に規定する大学、学校教育法第 124 条・134 条に規定する学校 ※大学の組織の一部として構成する学術研究機関を含む

※複合施設の取扱いについて
　単独で延べ面積が 10,000 ㎡未満の施設であっても、他の誘導施設と合わせて延べ面積が 10,000 ㎡以上となる建築基準法施行令第 130 条の 5 の 2 第 1 号、第 2 号、第 5 号及び第 130 条の 5 の 3 第 2 号、第 3 号に規定する店舗・施設並びに建築基準法施行令第 19 条第 1 項に規定する児童福祉施設等（就寝室を有する施設を除く。）及び診療所（病床を有する施設を除く。）で、管理者が同一かつ利用者が一体施設として利用する複合施設は誘導施設とみなす。

※文化交流施設について
　主に市民の交流等を目的とした集会室等を有する施設は、他の誘導施設と合わせて延べ面積が 10,000 ㎡以上となるものは誘導施設とみなす。

●計画の内容や届出制度等の詳細については、都市計画課窓口及び下記にてご確認ください。

問合せ先：
〒510-8601　四日市市諏訪町 1 番 5 号　　四日市市　都市整備部　都市計画課　計画グループ(4F)
TEL：059-354-8272　　FAX：059-354-8404　　Mail：toshikeikaku@city.yokkaichi.mie.jp
URL（計画案、様式等）:https://www.city.yokkaichi.lg.jp/www/contents/1577231526288/index.html

参考資料

立地適正化計画策定に係る届出制度　Ｑ＆Ａ

No.	Q	A
1	届出制度の目的は何か。	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の立地の動向などを把握するための制度です。
2	届出が必要となるのはいつからか。	令和2年3月31日以降、届出が必要です。
3	届出の期日は。	届出対象となる開発行為、建築行為等に着手する日の30日前までに届出が必要です。 例）5月1日着手の場合、4月1日までに届出 6月1日着手の場合、5月2日までに届出
4	3月31日公表とのことだが、4月10日に工事着手する予定の場合、30日前までの届出ができないがどうすればよいか。	公表日以降に着手予定の場合、届出が必要となりますので、都市計画課に事前に相談の上、できる限り速やかに届出いただくようお願いします。
5	代理人による届出は可能か。	可能です。その場合は委任状（任意様式）を添付ください。参考様式も用意していますので、必要に応じて活用ください。
6	誘導区域の詳細はどこで確認できるか。	大まかな区域は市ホームページに掲載の「四日市市立地適正化計画（案）」や「届出制度のご案内」にて確認いただけます。また、区域の詳細図につきましては、都市計画課窓口にて用意しており、公表日以降は市ホームページにおいても掲載する予定です。 詳細につきましては都市計画課までお問合せください。
7	届出対象となる「住宅」とはどういったものか。	「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扱いを参考にしてください。
8	サービス付き高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当するか。	実態に応じて、前項の「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。
9	開発行為時に届出を行った場合でも、建築行為時に届出は必要か。	届出対象となる場合は、開発行為、建築等行為のそれぞれについて、行為着手の30日前までに届出が必要です。
10	建物の一部に誘導施設を含む複合施設を建築する場合、届出の対象か。	一部でも誘導施設を有する建築物の場合は対象となります。
11	届出を行わないと開発許可申請や建築確認申請はできないのか。	法的な前後関係の定めはありませんが、届出制度は、開発行為等の動向を市が事前に把握するための制度であり、行為着手等する30日前までに届出が必要でもあることから、開発許可申請や建築確認申請等に先立ち相談、届出いただくようお願いします。
12	届出事項に変更が生じた場合はどうすればよいか。	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。

参考資料

立地適正化計画策定に係る届出制度　Ｑ＆Ａ

No.	Q	A
13	居住誘導区域外には、住宅の立地ができなくなるのか。	居住誘導区域外における住宅の立地を制限するものではありません。 ただし、誘導を図る上で支障があると認められる場合は、協議・調整の上、勧告を行う可能性があります。 なお、居住誘導区域は災害リスク等考慮の上、設定していますので、住宅の新築や建替え等検討する際は、参考としていただきたいと思います。
14	都市機能誘導区域外には、誘導施設に位置づけられた施設は立地できなくなるのか。	都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等を制限するものではありません。 ただし、誘導を図る上で支障があると認められる場合は、協議・調整の上、勧告を行う可能性があります。 なお、都市機能誘導区域内に施設を立地する場合、様々な支援を受けられる場合があるなどメリットがあります。
15	届出後、市から通知などはあるのか。	住宅や誘導施設の立地動向を把握するためのものであり、基本的に届出書類の受理を持って手続きは完了します。 ただし、前項・前々項に記載のとおり、誘導を図る上で支障があると認められる場合は、勧告を行う可能性があります。
16	届出しなかった場合、罰則などあるのか。	届出をせずに、または虚偽の届出により届出対象となる開発行為、建築行為等を行った場合、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。

※公表時までに記載内容を変更する場合があります