

II 事前届出制度

伊豆の国市立地適正化計画 届出の手引き

平成 30 年 6 月 1 日から都市再生特別措置法に基づく、「伊豆の国市立地適正化計画」に係る事前届出制度が始まります。

静岡県伊豆の国市都市整備部 都市計画課

1. 立地適正化計画とは、

立地適正化計画（以下、本計画という。）は、全国的に進む「人口減少」と「少子高齢化」の進展を背景に、今後も安心できる健康で快適な生活環境の実現、財政面及び経済面において都市に振り向ける投資余力を維持するために創設された、都市再生特別措置法に基づく制度です。

伊豆の国市では、将来の都市構造の具現化に向け、拡散した市街地の見直しを始め、安全で効率的な居住と経済活動の場や公共交通の充実の実現、鉄道駅周辺区域の人口密度の維持といったまちづくりの方針を「伊豆の国市立地適正化計画」に位置付けました。計画策定後は、計画方針に基づく関連施策を中・長期的に実施することで、集約型都市形成の構築を図ります。



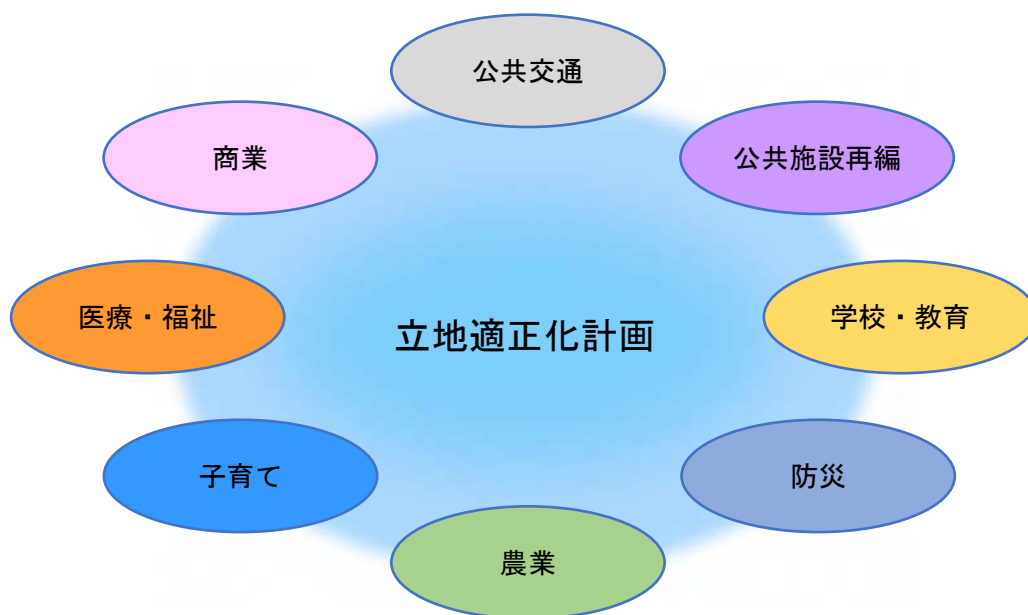
■ 集約型都市形成のイメージ



2. 立地適正化計画と都市計画マスタープラン、各種関連計画との関係

2011年に策定済みの「伊豆の国市都市計画マスタープラン」の高度化版として、第2次伊豆の国市総合計画や静岡県が定める都市計画区域マスタープランに即するとともに、医療・福祉、商業、交通、防災など幅広い視点での検討が必要なため、各種関連計画との整合を図り、将来の都市形成に係る方針を定めます。

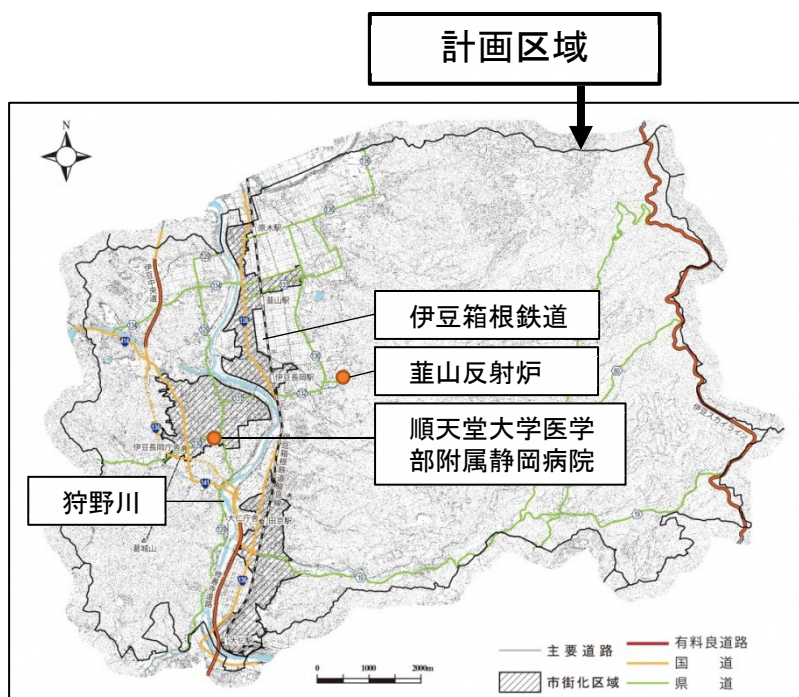
■ 様々な関係施策との連携イメージ



3. 立地適正化計画の区域

本計画は、「伊豆の国市全域」を対象区域とします。

■ 計画区域

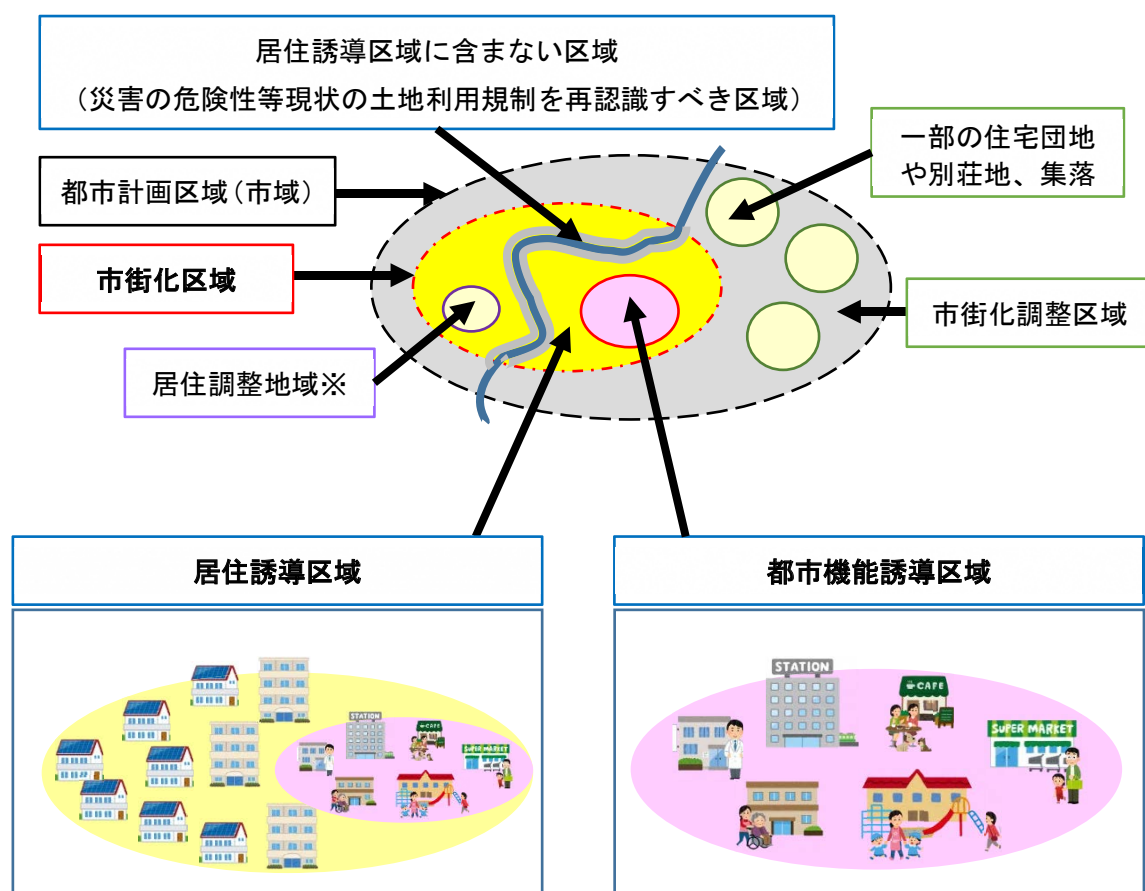


4. 居住誘導区域、都市機能誘導区域

本計画においては、市街化区域内に「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を定めるほか、居住誘導区域に含まない区域等を定めます。

■ 区域設定のイメージ

居住誘導区域や都市機能誘導区域は、都市再生法特別措置法第 81 条第 2 項の規定に基づく、都市の居住者の居住を誘導すべき区域。居住誘導区域と都市機能誘導区域は、市街化区域内に設定します。



居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域（国の方針）

- 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺区域
- 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- 都市機能や居住が一定程度集積している区域

※ 居住調整地域とは、立地適正化計画に記載された居住誘導区域に含まない区域のうち、住宅地化を抑制するために定める地域地区です。居住調整地域の設定は任意事項となります。

5. 居住誘導区域における事前届出について

(1) 届出制の目的

届出は、都市再生特別措置法（以下、「法」という。）に基づき、立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域以外における住宅地開発等の動向を、市が把握するための制度です。（法第 88 条第 1 項）

(2) 届出の対象となる行為

本計画の区域内（伊豆の国市全域）の居住誘導区域以外において、以下の行為のうち、届出が必要となる行為を行う場合には、これらの行為に**着手する 30 日前**までに市への届出が義務付けられています。（法第 88 条第 1 項、第 2 項）

①開発行為	ア) 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 イ) 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の都市計画法で定める開発行為で、その敷地規模が 1,000 m²以上のもの ア) の例) 3 戸の開発行為 届  イ) の例 1) 1,300 m² 1 戸の開発行為 届  イ) の例 2) 800 m² 2 戸の開発行為 不要 
②建築行為	ウ) 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 エ) 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 ウ) エ) の例) 3 戸の建築行為 届  ウ) エ) の例) 1 戸の建築行為 不要 

(3) 届出の対象とならない軽易な行為

以下の行為については、届出の必要はありません。(法第 88 条第 1 項、法施行令第 27 条、28 条)

- ①住宅等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建築行為
- ②①の住宅等の新築
- ③建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅棟とする行為
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤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

(4) 届出先

伊豆の国市都市整備部 都市計画課

〒410-2292 静岡県伊豆の国市長岡 184-2 (別館 2 階)

TEL 055-948-2909

(5) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行います。

①開発行為	ア) 届出書(様式 1) イ) 添付書類 ・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 2,500 分の 1 以上(例: 位置図) ・設計図: 縮尺 1,000 分の 1 以上(例: 土地利用計画図) ・その他参考となる事項を記載した図書 (例: 付近見取図、計画敷地求積図: 縮尺 1,000 分の 1 以上)
②建築行為	ウ) 届出書(様式 2) エ) 添付書類 ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面: 縮尺 250 分の 1 以上(例: 配置図) ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 250 分の 1 以上 ・その他参考となる事項を記載した図書 (例: 付近見取図、求積図: 縮尺 1,000 分の 1 以上)
③上記 2 つの届出内容の変更	カ) 届出書(様式 3) キ) 添付書類 ・上記の①及び②の他、新旧対照表(図)

様式第 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 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届出ます。 年 月 日 (宛先) 伊豆の国市長 届出者 住 所 氏 名 連絡先 (印)		
開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	伊豆の国市
	(2) 開 発 区 域 の 面 積	m ²
	(3) 住 宅 等 の 用 途	
	(4) 工事の着手予定年月日	
	(5) 工事の完了予定年月日	
	(6) その他必要な事項	【区画数】

- 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。

様式第 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 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、下記により届出ます。 年 月 日 （宛先） 伊豆の国市長 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	伊豆の国市
	地 番	
	地 目	
	面 積	m ²
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	【工事の着手予定年月日】 【工事の完了予定年月日】 【戸数】	

注 1 届出者が法人である場合には、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は、押印を省略することができる。

様式第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） 伊豆の国市長

届出者 住 所
氏 名
連絡先

印

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、下記により届出ます。

記

- 1 当初の届出年月日
- 2 変更の内容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日

- 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 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。
- 3 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。

6. 都市機能誘導区域における事前届出について

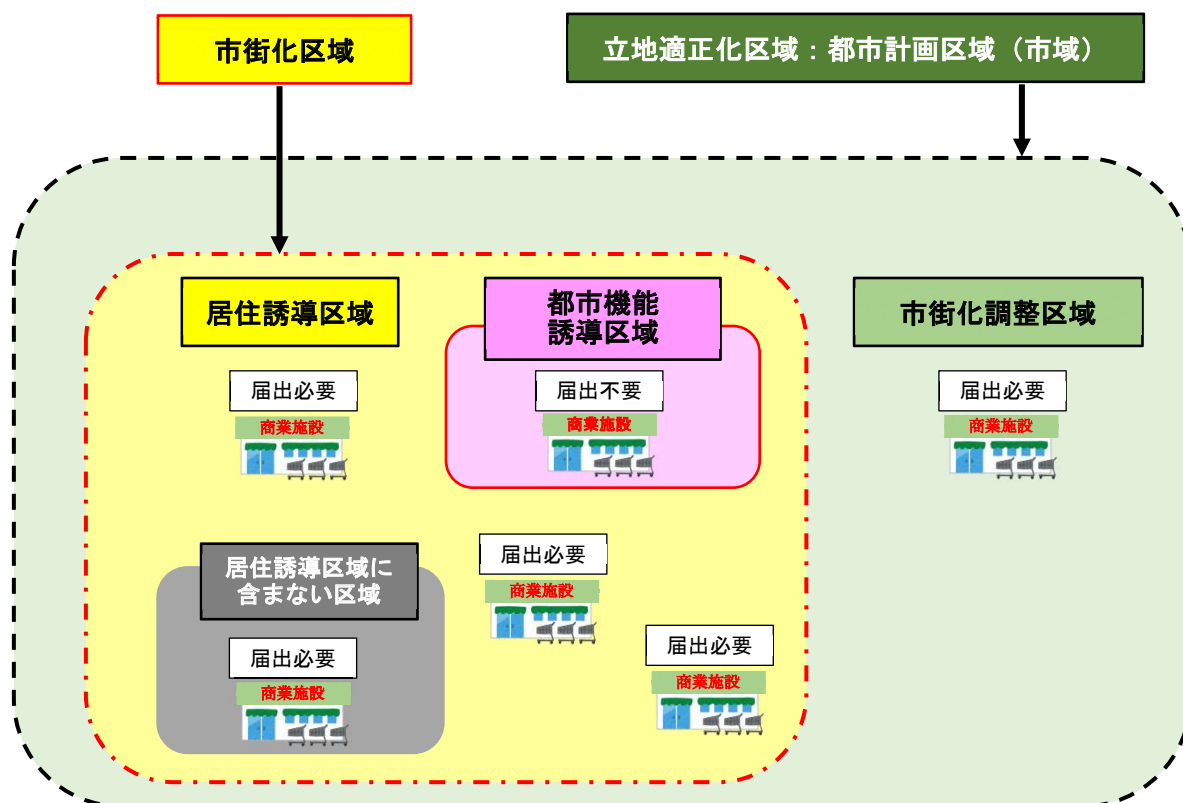
(1) 届出制の目的

届出は、法に基づき、立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された3つの都市機能誘導区域（伊豆長岡駅周辺、田京駅周辺、温泉駅周辺）以外における誘導施設の整備の動向を、市が把握するための制度です。（法第108条第1項）

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外において、以下の行為のうち、届出が必要となる行為を行う場合には、これらの行為に**着手する30日前**までに市への届出が義務付けられています。（法第108条第1項、第2項）

①開発行為	ア) 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
②建築行為	イ) 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ウ) 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 エ) 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（※１）

番号	区分	誘導施設	都市機能誘導区域(※2)			根拠法、条例等
			a. 伊豆 長岡 周辺 区域	b. 田京 駅周 辺区 域	c. 温 泉 駅周 辺 (順天 堂大 学医 学部 附属 静岡 病院 周辺 及び 温泉 駅、 市役 所周 辺)区 域	
A	公共系 機能	市役所	★	★	★	地方自治法、 伊豆の国市役所の位置を 定める条例
		支所				
		窓口サービス				
		警察署、派出所、駐在所	●	●	●	警察法
B	文化 機能	市民交流施設 (総合会館、区民ホール等)	★	★	★	伊豆の国市韮山文化セン ターの設置、管理及び使 用料に関する条例
		図書館	—	●	—	図書館法
		公民館	●	●	●	社会教育法、 伊豆の国市公民館条例
C	商業機能 (買物)	大規模商業施設 (売場面積 1000 m ² 以上)	●	●	●	大規模小売店舗立地法施 行令 (大規模小売店舗立地法 の届出対象施設)
D	商業機能 (金融)	銀行等(郵便局、信用金庫)	●	●	●	銀行法、 日本郵便株式会社法、 信用金庫法
E	医療 機能	病院(※3)	●	●	●	医療法
F	保健・福 祉機能	地域包括支援センター	—	●	—	介護保険法
		保健センター	●	●	●	伊豆の国市保健センター の設置及び管理に関する 条例
		高齢者福祉施設				老人福祉法
		施設系介護施設(※4)				介護保険法、 老人福祉法、 医療法
		訪問・通所施設				介護保険法

●：誘導施設として設定する。施設数は規定しない。

★：誘導施設として設定するが、3つの区域のいずれかで1か所設置する。(これら以外の場所とする場合には、別途改めて検討する)

※1：誘導施設：市民の生活の豊かさや利便性の向上、まちのにぎわいを生み出す観点から、都市機能誘導区域に立地を誘導する(既存施設の維持も含む)施設。

※2：都市機能誘導区域：医療・福祉、子育て、商業等の都市機能を誘導し、多くの人が利用しやすい場所となるよう、様々なサービスの充実を図る区域。

※3：病院：医師又は歯科医師が医業又は歯科医業を行う場所であって、患者20人以上の入院施設を有するものを指す。

※４：施設系介護施設：介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院、介護保険特定施設、小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型共同生活介護施設（グループホーム）を指す。

（３）届出の対象とならない軽易な行為

本計画に記載された誘導施設を有する仮設建築物の建築や用途変更、そのための開発行為については、上記（２）に示す届出が必要ない場合があります。（同法第 108 条第 1 項第 1 号及び同法施行令第 33 条に基づく行為）

（４）届出先

伊豆の国市都市整備部 都市計画課
〒410-2292 静岡県伊豆の国市長岡 184-2 （別館 2 階）
TEL 055-948-2909

（５）届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

①開発行為	ア) 届出書（様式 4） イ) 添付書類 ・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 2,500 分の 1 以上（例：位置図） ・設計図 縮尺：1,000 分の 1 以上（例：土地利用計画図） ・その他参考となる事項を記載した図書 （例：付近見取図、計画敷地求積図：縮尺 1,000 分の 1 以上）
②建築行為	ウ) 届出書（様式 5） エ) 添付書類 ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面：縮尺 250 分の 1 以上（例：配置図） ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図：縮尺 250 分の 1 以上 ・その他参考となる事項を記載した図書 （例：付近見取図、求積図：縮尺 1,000 分の 1 以上）
③上記 2 つの届出内容の変更	カ) 届出書（様式 6） キ) 添付書類 ・上記の①及び②の他、新旧対照表（図）

様式第4 (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 發 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、下記により届出ます。

年 月 日

(宛先) 伊豆の国市長

届出者

氏 名

連絡先

住 所

氏 名

連絡先

印

開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	伊豆の国市
	(2) 開 発 区 域 の 面 積	㎡
	(3) 建 築 物 の 用 途	
	(4) 工事の着手予定年月日	
	(5) 工事の完了予定年月日	
	(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。

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。

様式第 5（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、下記により届出ます。 年 月 日 （宛先） 伊豆の国市長 届出者 住 所 氏 名 連絡先 印		
(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	伊豆の国市
	地 番	
	地 目	
	面 積	m ²
(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】 【工事の完了予定年月日】	

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 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。

様式第 6（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） 伊豆の国市長

届出者 住 所
氏 名
連絡先

印

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、下記により届出ます。

記

（1）当初の届出年月日

（2）変更の内容

（3）変更部分に係る行為の着手予定日

（4）変更部分に係る行為の完了予定日

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 届出者の氏名（法人にあつ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。

3 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。

7. 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出について

(1) 届出の内容

都市再生特別措置法の一部を改正する法律が平成 30 年 7 月 15 日に施行されたことにより、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の状況を市が把握できるよう届出制度が定められました。このため、法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合には、行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が必要となります。

(2) 対象となる区域

都市機能誘導区域内（資料編 P 29～P 32 参照：青線で囲んだ区域）

(3) 対象となる施設

誘導施設（資料編 P 19 参照）

(4) 届出の期日

行為に着手する日の 30 日前まで

(5) 対象となる行為

立地適正化計画に掲げる誘導施設を、休止、又は廃止しようとする場合。

(6) 届出先

伊豆の国市都市整備部 都市計画課
〒410-2292 静岡県伊豆の国市長岡 184-2 （別館 2 階）
TEL 055-948-2909

(7) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。（各 2 部）

- ・ 届出書（様式第 7）
- ・ 添付書類
 - ①位置図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
 - ②その他参考となる事項を記載した図書
 - ③委任状（代理人に委任する場合）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

（宛先） 伊豆の国市長

届出者 住 所

氏 名

印

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

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

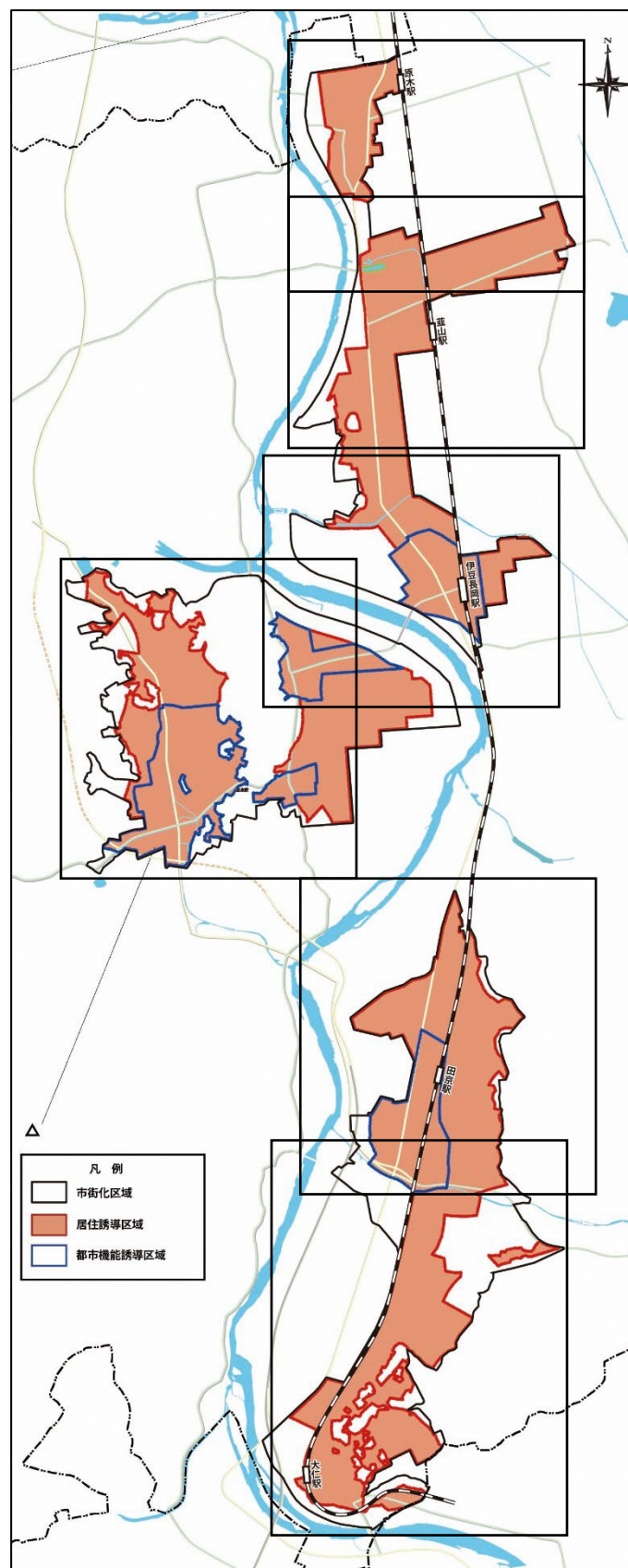
（2）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

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。

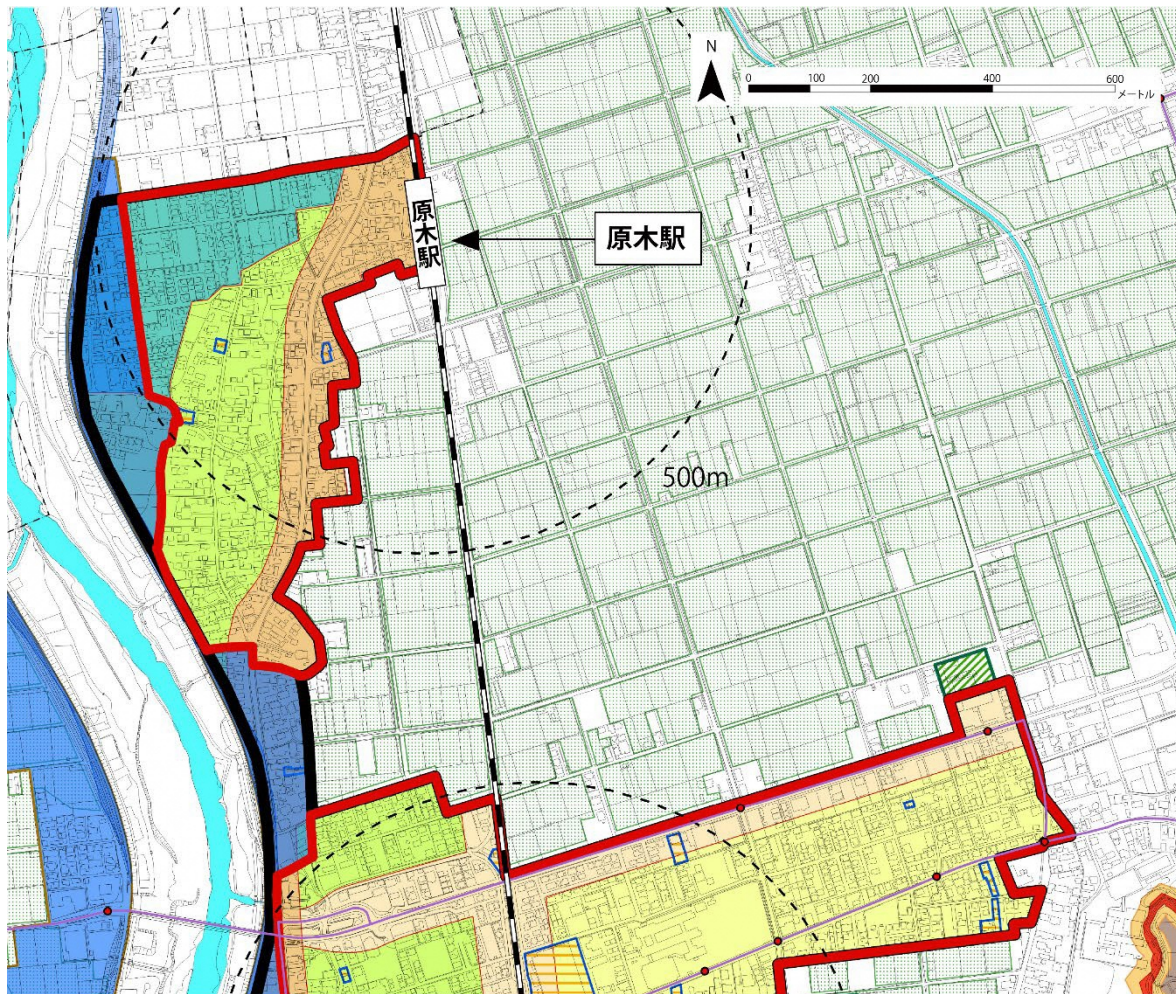
2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

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、当該建築物を存置する予定がない場合は、当該建築物の除去の予定次期その他の事項について記載すること。

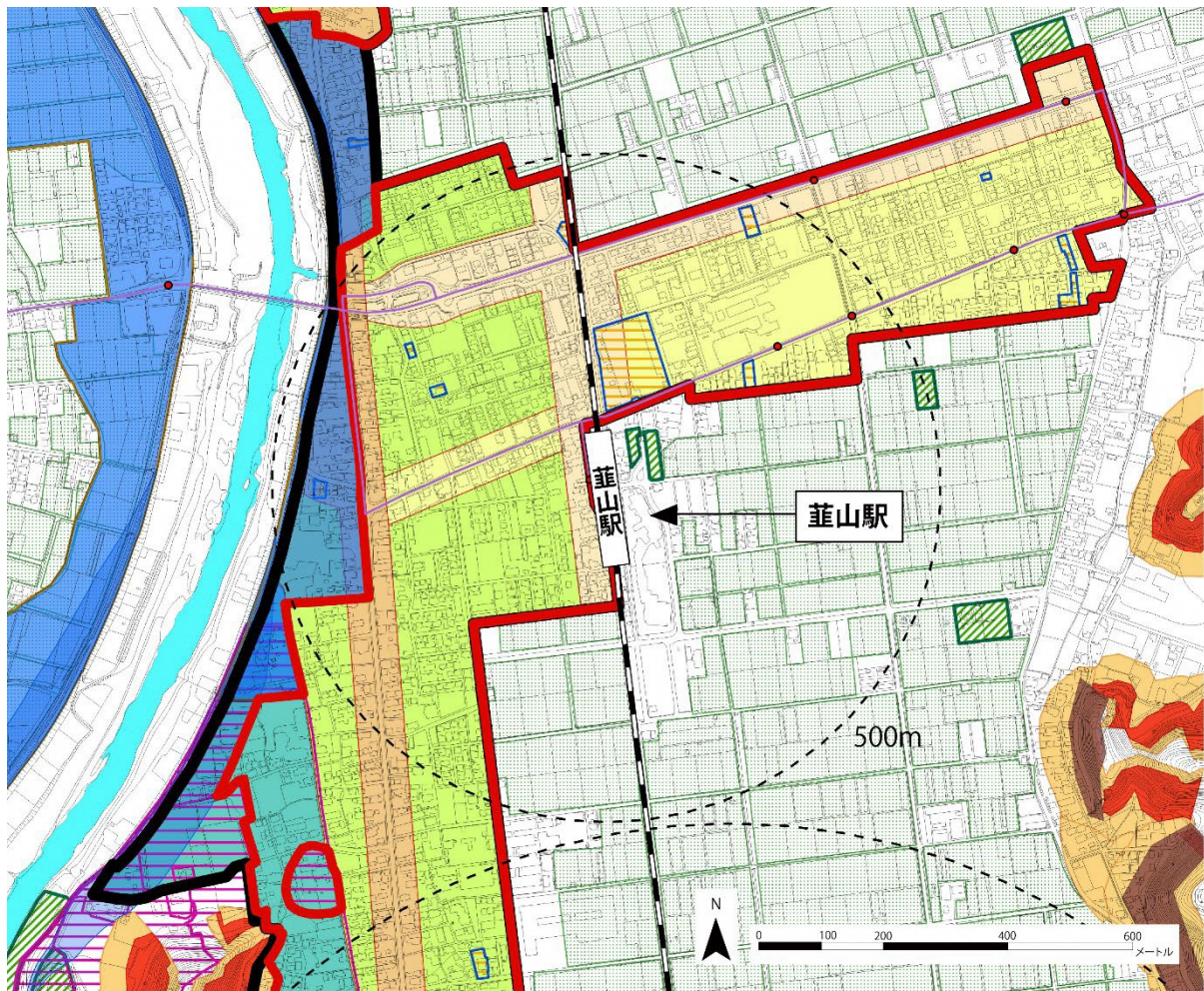
■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域 全体図



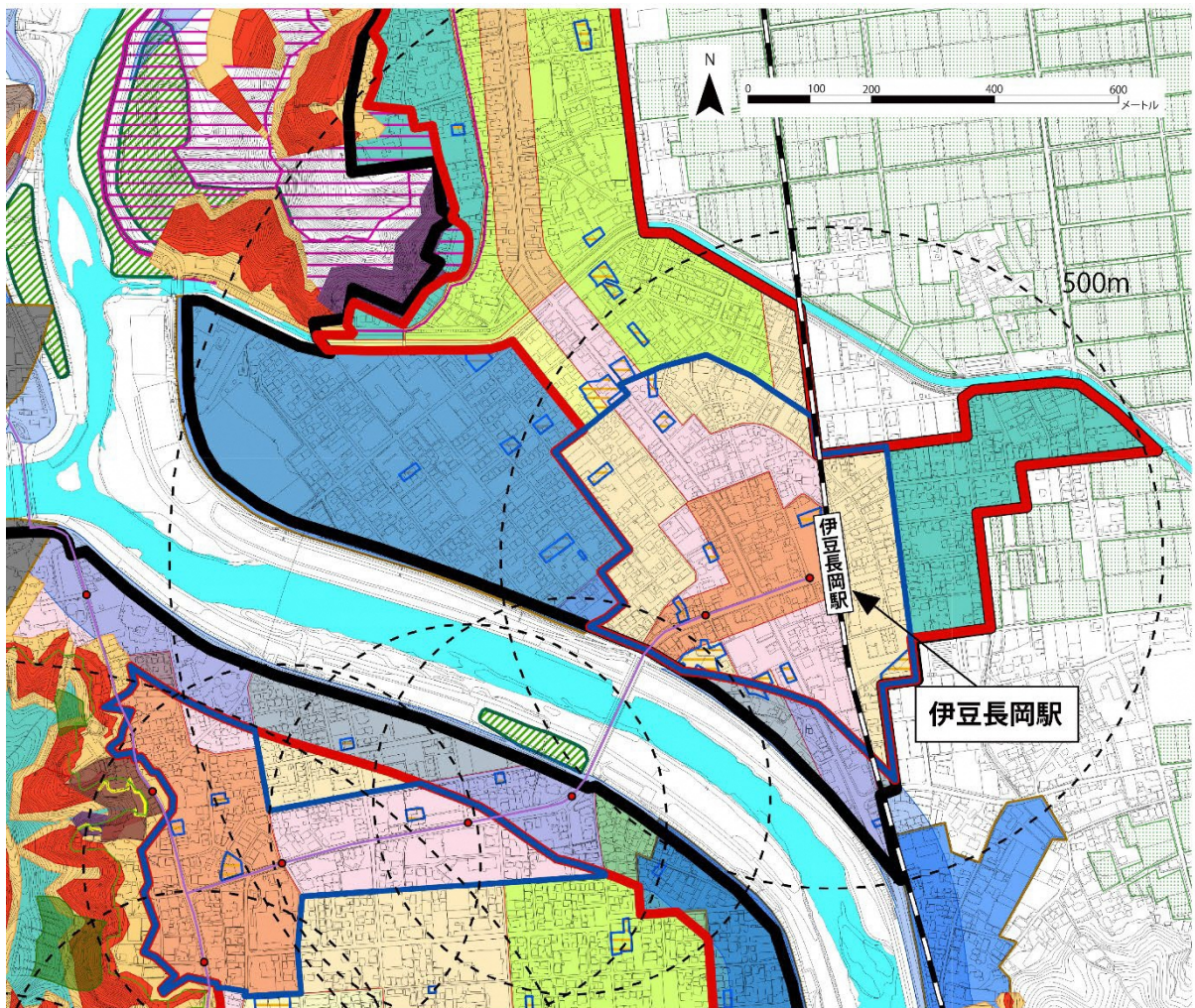
■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図



凡 例	
	行政界
	市街化区域
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域
	第1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
	工業地域
	都市計画公園
	バス路線、バス停
	鉄道、駅
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	土石流危険区域
	災害危険区域
	非可住地
	よう壁
	家屋倒壊等氾濫想定地域(氾濫流)
	家屋倒壊等氾濫想定地域(河岸侵食)
	農振農用地
	保安林
	風致地区
	守山中世史跡群のうち国史跡等範囲
※地すべり該当なし	

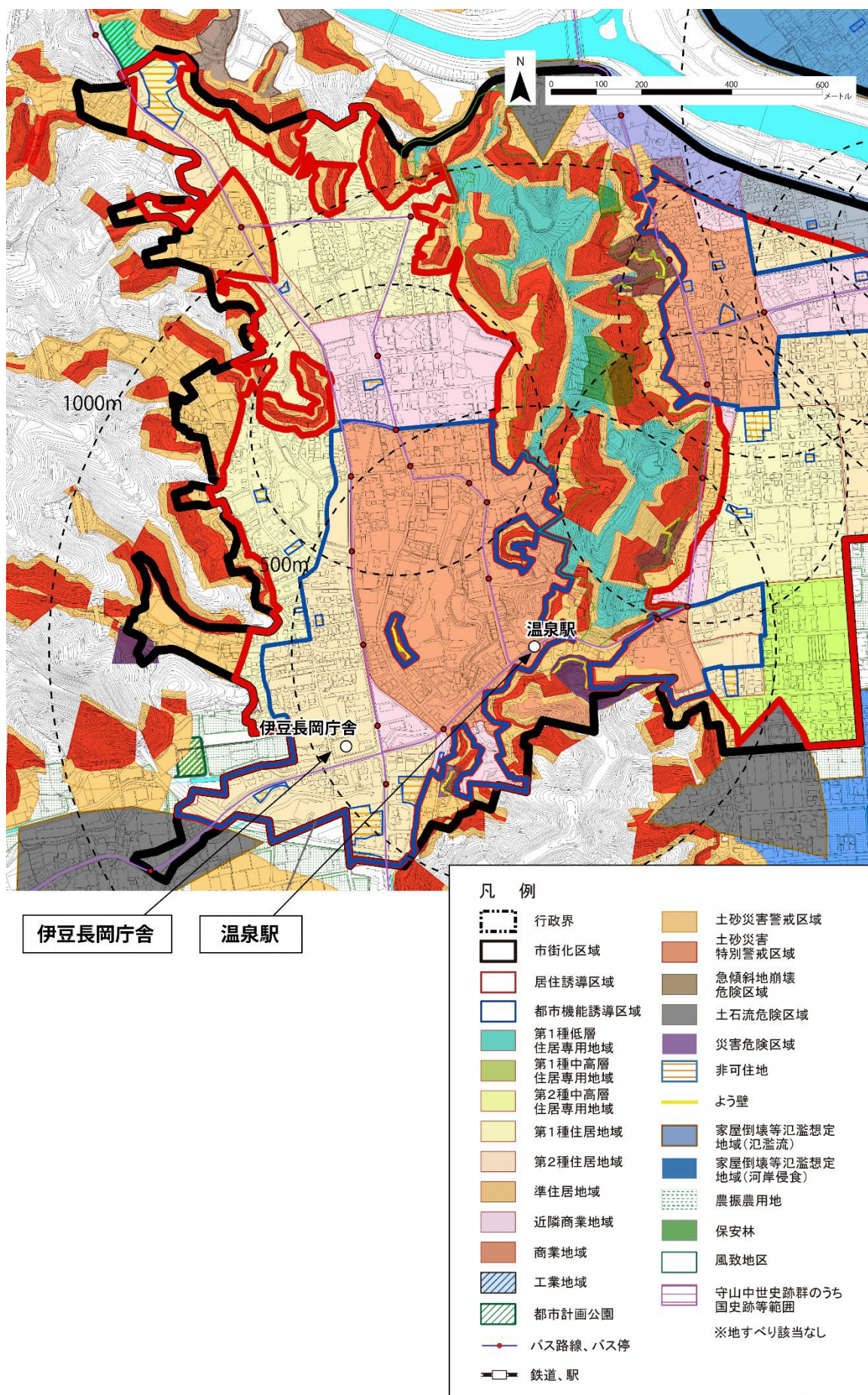


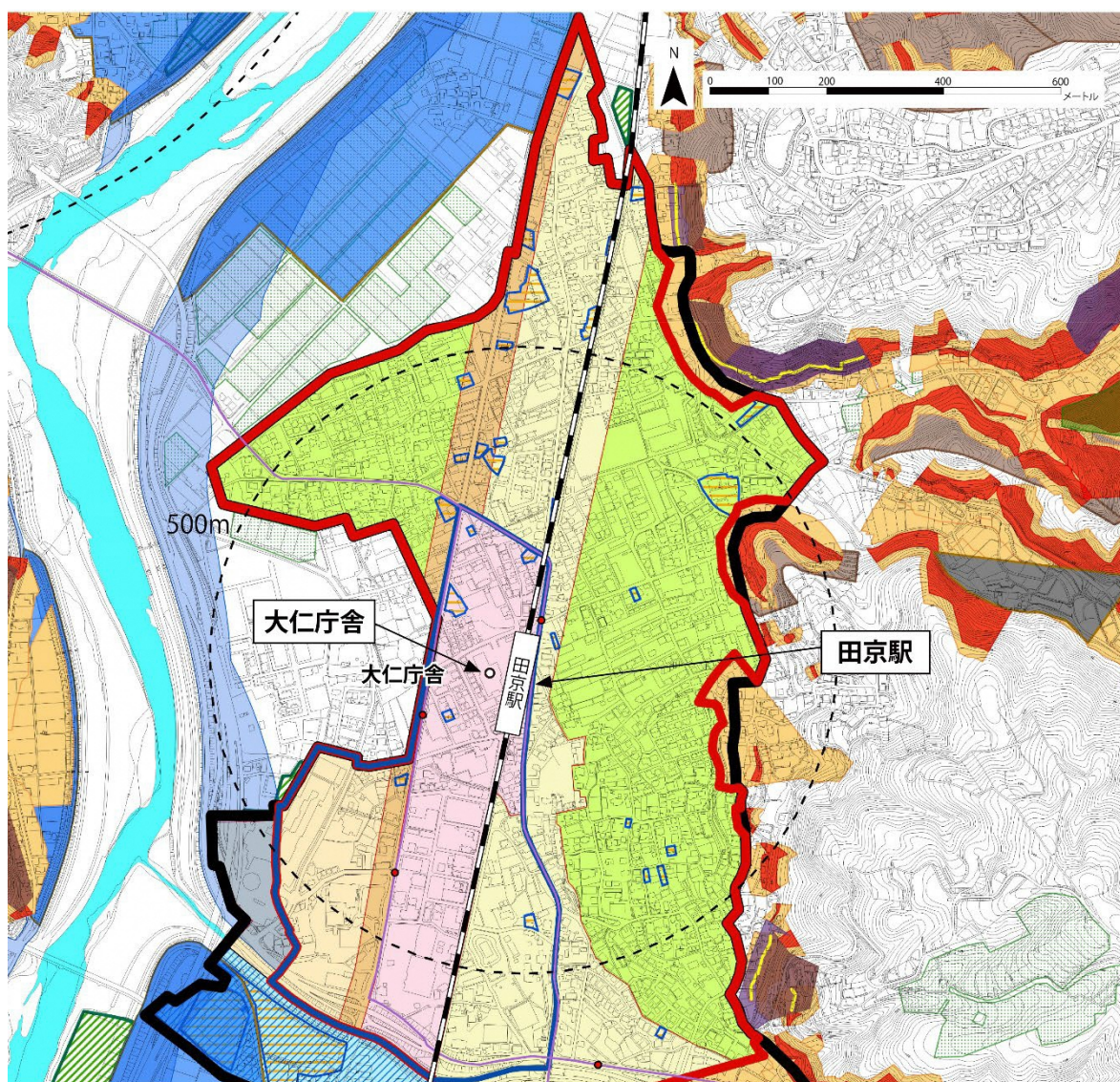
凡 例	
	行政界
	市街化区域
	居住誘導区域
	都市機能誘導区域
	第1種低層住居専用地域
	第1種中高層住居専用地域
	第2種中高層住居専用地域
	第1種住居地域
	第2種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	工業地域
	都市計画公園
	バス路線、バス停
	鉄道、駅
	土砂災害警戒区域
	土砂災害特別警戒区域
	急傾斜地崩壊危険区域
	土石流危険区域
	災害危険区域
	非可住地
	よう壁
	家屋倒壊等氾濫想定地域(氾濫流)
	家屋倒壊等氾濫想定地域(河岸侵食)
	農振農用地
	保安林
	風致地区
	守山中世史跡群のうち国史跡等範囲
※地すべり該当なし	



凡 例

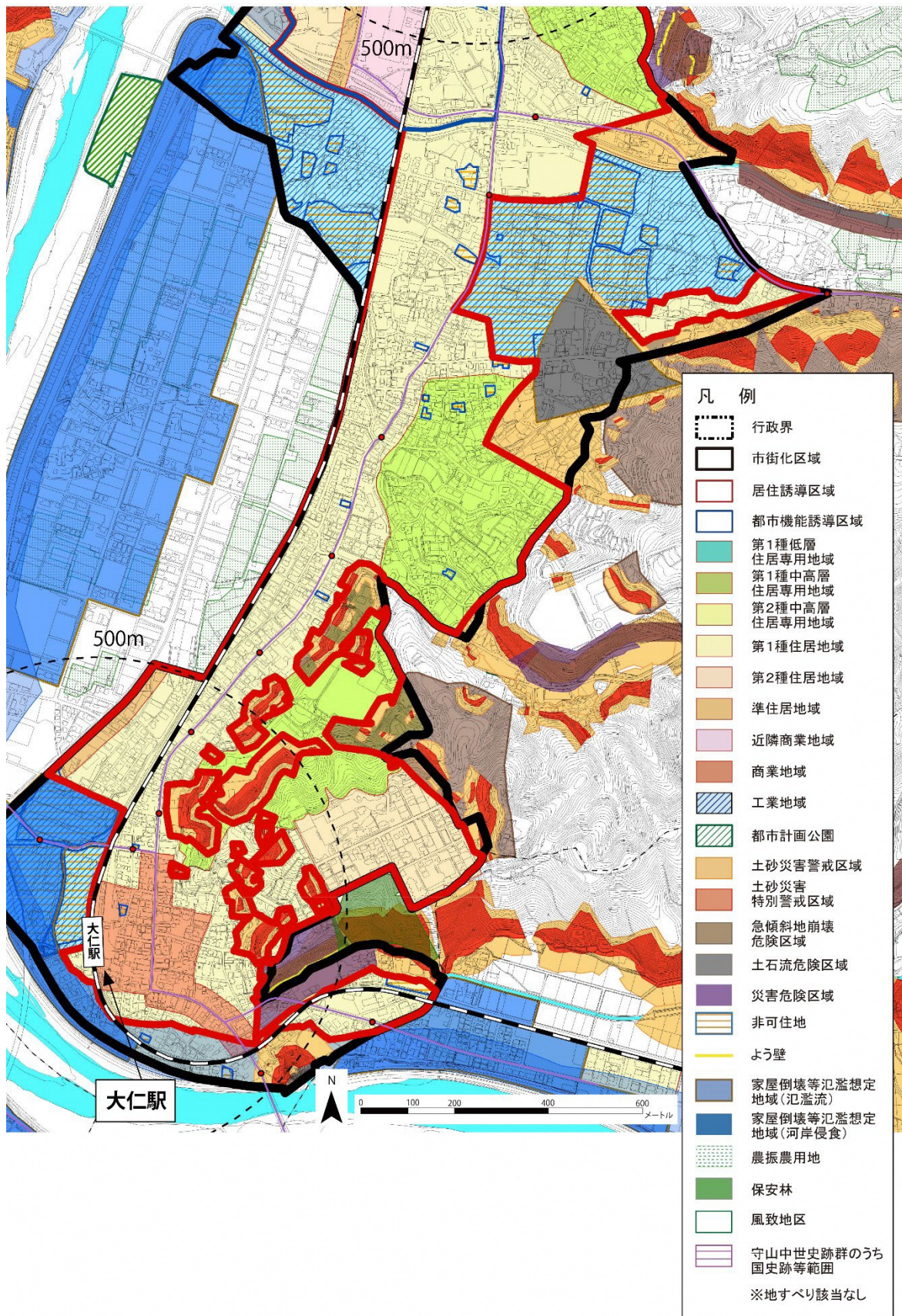
- | | | | |
|--|--------------|--|-------------------|
| | 行政界 | | 土砂災害警戒区域 |
| | 市街化区域 | | 土砂災害特別警戒区域 |
| | 居住誘導区域 | | 急傾斜地崩壊危険区域 |
| | 都市機能誘導区域 | | 土石流危険区域 |
| | 第1種低層住居専用地域 | | 災害危険区域 |
| | 第1種中高層住居専用地域 | | 非可住地 |
| | 第2種中高層住居専用地域 | | よう壁 |
| | 第1種住居地域 | | 家屋倒壊等氾濫想定地域(氾濫流) |
| | 第2種住居地域 | | 家屋倒壊等氾濫想定地域(河岸侵食) |
| | 準住居地域 | | 農振農用地 |
| | 近隣商業地域 | | 保安林 |
| | 商業地域 | | 風致地区 |
| | 工業地域 | | 守山中世史跡群のうち国史跡等範囲 |
| | 都市計画公園 | | ※地すべり該当なし |
| | バス路線、バス停 | | |
| | 鉄道、駅 | | |





凡 例

- | | | | |
|--|--------------|--|-------------------|
| | 行政界 | | 土砂災害警戒区域 |
| | 市街化区域 | | 土砂災害特別警戒区域 |
| | 居住誘導区域 | | 急傾斜地崩壊危険区域 |
| | 都市機能誘導区域 | | 土石流危険区域 |
| | 第1種低層住居専用地域 | | 災害危険区域 |
| | 第1種中高層住居専用地域 | | 非可住地 |
| | 第2種中高層住居専用地域 | | よう壁 |
| | 第1種住居地域 | | 家屋倒壊等氾濫想定地域(氾濫流) |
| | 第2種住居地域 | | 家屋倒壊等氾濫想定地域(河岸侵食) |
| | 準住居地域 | | 農振農用地 |
| | 近隣商業地域 | | 保安林 |
| | 商業地域 | | 風致地区 |
| | 工業地域 | | 守山中世史跡群のうち国史跡等範囲 |
| | 都市計画公園 | | ※地すべり該当なし |
| | バス路線、バス停 | | |
| | 鉄道、駅 | | |



なお、居住誘導区域は、ハザードの指定状況の変化により適宜更新していきます。区域の詳細については、伊豆の国市 都市整備部都市計画課又は建設課 窓口で閲覧し、ご確認ください。