

近江八幡市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

近江八幡市

1. 届出制度について

(1) 届出制度とは

「近江八幡市立地適正化計画」の策定に伴い、都市再生特別措置法（以下、「法」という）第 88 条または第 108 条の規定に基づき、「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」「都市機能誘導区域内」で開発行為等を行う場合には市への届出が必要になります。

※「開発行為等」…P3～P6 に記載されている開発行為及び建築等行為

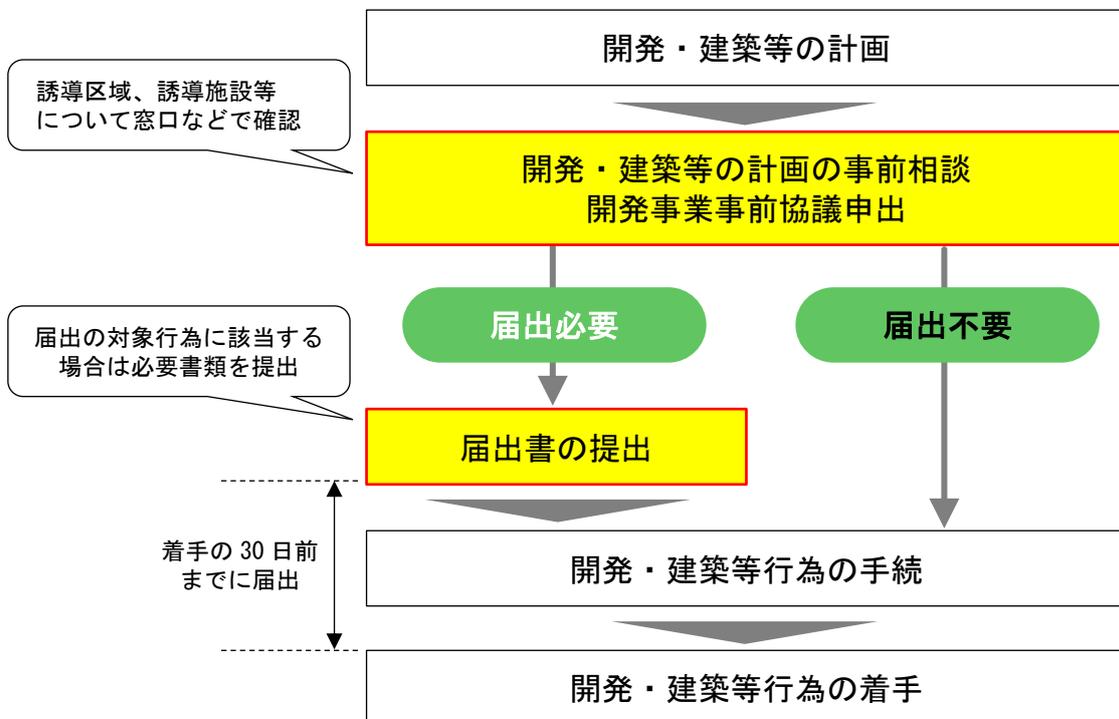
(2) 届出の目的

居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域の内外における誘導施設の立地動向を把握することが目的です。

(3) 届出の時期

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。また、届出内容を変更する場合にも、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

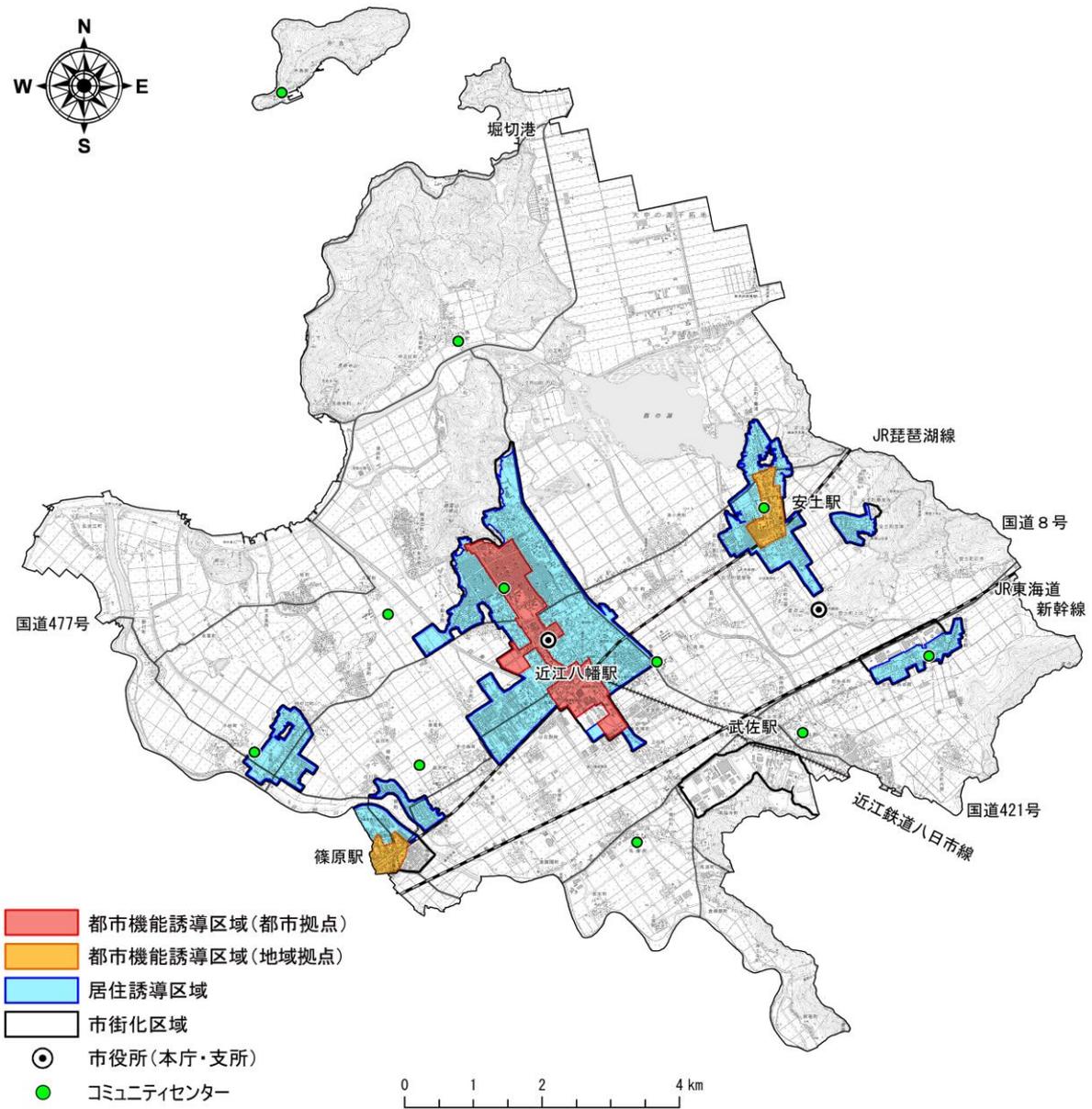
(4) 手続きの流れ



※当該届出に係る行為が誘導施設や住宅等の立地の誘導を図る上で著しく支障がある場合等は、誘導施設や住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。

(5) 届出の対象区域

本市の各誘導区域は、以下の通りです。(なお、区域の詳細については、都市計画課の窓口または市のホームページでご確認ください。)



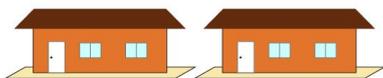
2. 居住誘導区域外における届出

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するため、当該区域において、次のいずれかに該当する開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

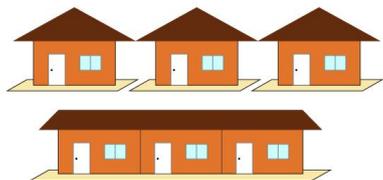
【開発行為】

- 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㎡以上のもの

①の例示 3戸の開発行為	届出 必要	
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為	届出 必要	
800㎡ 2戸の開発行為	届出 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 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

①の例示 3戸の建築行為	届出 必要	
1戸の建築行為	届出 不要	

(2) 届出書類【提出部数：2部】

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）に添付書類を添えて行います。

区分	届出書類
① 開発行為	届出書・・・様式第10 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1,000分の1程度） ▶設計図（縮尺100分の1程度） ▶その他参考となる事項を記載した図書
② 建築等行為	届出書・・・様式第11 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100分の1程度） ▶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程度） ▶その他参考となる事項を記載した図書
③ 上記の①、②の届出内容を変更する場合	届出書・・・様式第12 添付書類 ▶上記それぞれの場合と同様

3. 都市機能誘導区域外における届出

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するため、当該区域において誘導施設の開発行為や建築行為をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

【開発行為】

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
 ③ 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

(2) 届出書類【提出部数：2部】

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）に添付書類を添えて行います。

区分	届出書類
① 開発行為	届出書・・・様式第18 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1,000分の1程度） ▶設計図（縮尺100分の1程度） ▶その他参考となる事項を記載した図書
② 建築等行為	届出書・・・様式第19 添付書類 ▶敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1程度） ▶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程度） ▶その他参考となる事項を記載した図書
③ 上記の①、②の届出内容を変更する場合	届出書・・・様式第20 添付書類 ▶上記それぞれの場合と同様

4. 都市機能誘導区域内における届出

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休止又は廃止をしようとする場合には、市への届出が必要となります。

(2) 届出書類【提出部数：2部】

届出は、あらかじめ定められている届出書（様式第21）に位置図を添えて行います。また必要に応じて、参考となる事項を記載した図書等の提出を求める場合があります。

【誘導施設一覧】

区分	誘導施設	都市拠点	地域拠点	
		近江八幡駅	JR篠原駅	JR安土駅
医療	・病院（3次救急医療を提供する病院を除く）	○	○	○
福祉	・総合福祉センター	○	—	—
	・高齢者向け住宅	○	○	○
商業	・大規模小売店舗	・床面積 5,000 m ² 以上	○	—
		・床面積 2,000 m ² 以上	○	○
業務	・事務所（シェアオフィス、コワーキングスペース等を有した施設など）	○	○	○

誘導施設	定義
病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院
総合福祉センター	・近江八幡市総合福祉センター条例に基づき市が設置する施設
高齢者向け住宅	・サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第3条第2項第5号に規定する高齢者居宅生活支援体制の確保された賃貸住宅） ・老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
大規模小売店舗	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗
事務所	・建築基準法別表第2（ほ）項第4号に規定する事務所の用途に係る施設

届出様式記入例

居住誘導区域外の届出様式

開発行為時・・・・・・・・・・様式第 10

建築等行為時・・・・・・・・・・様式第 11

届出事項の変更・・・・・・・・・・様式第 12

都市機能誘導区域外の届出様式

開発行為時・・・・・・・・・・様式第 18

建築等行為時・・・・・・・・・・様式第 19

届出事項の変更・・・・・・・・・・様式第 20

都市機能誘導区域内の届出様式

誘導施設の休止、廃止・・・・・・・・様式第 21

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、下記により届け出ます。

○年○月○日

近江八幡市長 様

届出者 住 所 近江八幡市 ○町 ○○○○
氏 名 ○○○○○○ 印
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（住所）	近江八幡市 ○町 ○○○○
	2 開発区域の面積	3,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	一戸建て住宅
	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	（住宅区画数） 10 区画

- 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。

（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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）
- ・設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）

様式第 11（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

<p>都市再生特別措置法第 8 8 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p>住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> </div> <div style="margin-left: 10px;"> <p>）について、下記により届け出ます。</p> </div> </div> <p style="text-align: center; color: red; margin-top: 20px;">○年○月○日</p> <p style="text-align: center;">近江八幡市長 様</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>届出者 住 所 近江八幡市 ○○町 ○○○○</p> <p>氏 名 ○○○○○○ 印</p> <p>連絡先 ○○○○○○</p> </div>	
<p>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</p>	<p>土地の所在：近江八幡市 ○○町 ○○○○</p> <p>地目：宅地</p> <p>面積：3,000 平方メートル</p>
<p>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</p>	<p>共同住宅</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>（着手予定） ○年○月○日</p> <p>（完了予定） ○年○月○日</p> <p>（棟数戸数） 2 棟（A棟 6 戸、B棟 10 戸）</p>

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。

（添付書類）

- ・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 1/100 以上）
- ・住宅等の二面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

行為の変更届出書

○年○月○日

近江八幡市長 様

届出者 住 所 近江八幡市 ○○町 ○○○○
氏 名 ○○○○○○ 印
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：住宅の区画数の変更（20 区画→18 区画）
- 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 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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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 1/1,000 以上）
- ・設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）

《建築行為の場合》

- ・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 1/100 以上）
- ・住宅等の二面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

開 発 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、下記により届け出ます。

○年○月○日

近江八幡市長 様

届出者 住 所 近江八幡市 ○町 ○○○○
 氏 名 ○○○○○○ 印
 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（住所）	近江八幡市 ○町 ○○○○
	2 開発区域の面積	6,000 平方メートル
	3 建築物の用途	店舗
	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	(建物名称) ドラックストア○○○店 (延床面積) ○○○○平方メートル

- 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。

（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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）
- ・設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）

様式第 19（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

<p>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。</p> <p style="text-align: center;">○年○月○日</p> <p style="text-align: center;">近江八幡市長 様</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 近江八幡市 ○○町 ○○○○ 氏名 ○○○○○○ 印 連絡先 ○○○○○○</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	土地の所在：近江八幡市 ○○町 ○○○○ 地目：宅地 面積：5,000 平方メートル
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	病院
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	(建物名称) ○○○病院 (延床面積) ○○○○平方メートル (着手予定) ○年○月○日 (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。

（添付書類）

- ・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 1/100 以上）
- ・建築物の二面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

行為の変更届出書

○年○月○日

近江八幡市長 様

届出者 住 所 近江八幡市 ○○町 ○○○○
氏 名 ○○○○○○ 印
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：開発区域の面積の変更 (5,000 m²→5,200 m²)
- 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 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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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 1/1,000 以上）
- ・設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）

《建築行為の場合》

- ・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 1/100 以上）
- ・建築物の二面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（位置図、現況写真等）

誘導施設の休廃止届出書

○年○月○日

近江八幡市長 様

届出者 住 所 近江八幡市 ○○町 ○○○○
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：
○○スーパー（大型小売店舗）、近江八幡市 ○○町 ○○○○
- 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つてはその期間：
- 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、当該建築物の存置する事項
除却作業開始予定 ○年○月○日
除却作業完了予定 ○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（法人にあつてはその代表の氏名）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却の予定時期その他の事項について記入すること。

（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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書（現況写真等）