

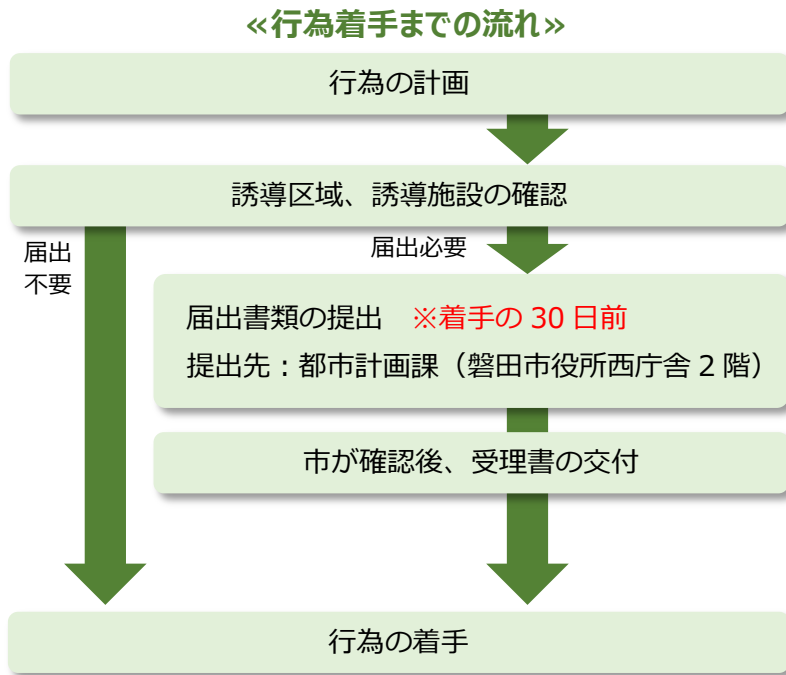
# 磐田市立地適正化計画 届出の手引き

## 「磐田市立地適正化計画」策定・公表に伴う届出制度について

本市は、平成 30 年 3 月に「磐田市立地適正化計画」を策定し、平成 30 年 7 月 1 日に計画を公表しました。本計画は、人口減少・高齢者社会に対応したコンパクトなまちづくりを進めるため、概ね 20 年後を展望しながら都市部における人口密度や生活に必要なサービス機能の維持を図る指針となるもので、届出については、誘導区域内外の住宅や誘導施設の整備・開発等の動向を把握するための制度です。

### 1. 届出制度について

立地適正化計画の公表日以降、誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の建築等を行う場合は、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ます。また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、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となります。



#### 注 意

- ・届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発行為等を行った場合は、30 万円以下の罰金に処される場合があります。（都市再生特別措置法第 130 条）
- ・届出の提出後、行為の計画に変更があった場合には変更の届出が必要です。
- ・都市再生特別措置法第 88 条または第 108 条の規定に基づき勧告を行う場合があります。

## 2. 居住誘導区域外での開発・建築等行為 ※区域は P6～P8 でご確認ください。

### ●目的

市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。



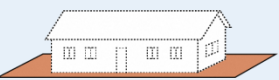


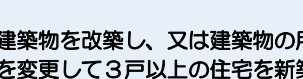

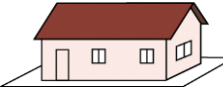
### ●対象となる行為

**開発行為**：3戸以上の住宅の建築目的、もしくは1戸又は2戸の住宅の建築目的で1,000㎡以上の規模のもの

**建築等行為**：3戸以上の住宅の新築、もしくは建築物を改築・用途変更して3戸以上の住宅とする場合

※開発・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要となります。

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

開発行為	建築等行為	※届出が不要な行為の例
<ul style="list-style-type: none"><li>● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例1) </li><li>(例2) </li><li>● 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの (例3) 1,200㎡・1戸の開発行為 </li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  </li><li>● 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅を新築しようとする場合 </li></ul>	<p>(例1) 800㎡・2戸の開発行為 </p> <p>(例2) 1戸の建築行為 </p>

#### 【届出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令第27条の規定により、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開発行為、住宅の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、届出を要しない軽易な行為となります。

### ●提出書類（1部提出）

#### ◆開発行為の場合

届出書：様式1

添付図書：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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）

②設計図（設計平面図、計画平面図縮尺 1/100 以上）

③その他参考となる事項を記載した図書（求積図：①②により面積が確認できない場合）等

#### ◆建築等行為の場合

届出書：様式2

添付図書：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 1/100 以上）

②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）

③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図：①②により面積が確認できない場合）等

#### ◆上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式3

添付図書：上記と同様

### 3. 都市機能誘導区域外での開発・建築等行為 ※区域は P6~P8 でご確認ください。

#### ●目的

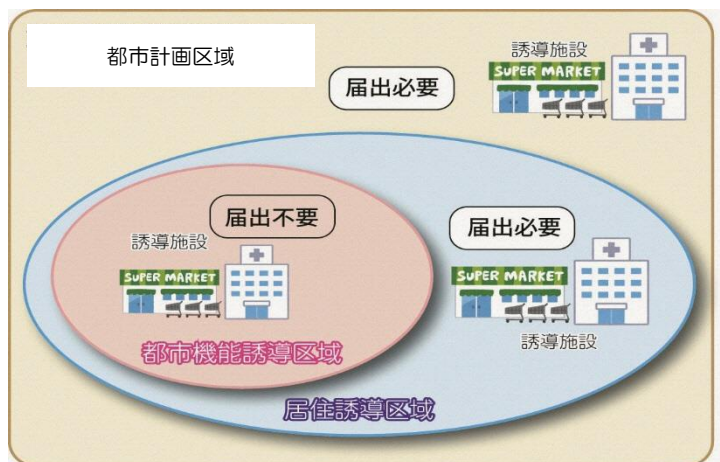
市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

#### ●対象となる行為

**開発行為**：誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的のもの

**建築等行為**：誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

※誘導施設が含まれる建築物は全て対象となります。



**【届出を要しない軽易な行為】**  
 都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、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、誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為については、届出を要しない軽易な行為となります。

#### ●都市機能誘導区域別の誘導施設

施設名称		都市拠点型			地域拠点型			暮らし維持型	スマートIC周辺地区 遠州豊田PA
		磐田駅周辺	豊田町駅周辺	磐田新駅周辺 (仮称)	豊田地区	竜洋地区	福田地区	見付・今之浦地区	
医療	病院（内科・外科・小児科）	○	○	○				○	
福祉	総合健康福祉会館	○							
子育て	子育て支援センター	○	○	○	○	○	○	○	
	保育園、幼稚園、認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	
商業	大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）	○	○	○				○	○
	生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）	○	○	○	○	○	○	○	
金融	銀行、信用金庫	○	○	○	○	○	○	○	
行政施設	本庁舎	○							
教育文化	図書館、学習センター	○	○	○				○	
	小学校・中学校	○			○	○	○	○	

※○：誘導施設とするもの

■：開発・建築等行為の際に届出が必要なる施設

【誘導施設の法律上の定義等】

施設分類	施設の種類	根拠法	定義
医療	病院 (内科・外科・小児科)	医療法	・医療法第1条の5第1項に定める病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの(病床数20床以上) ※県保健医療計画の第1次保健医療圏を担う病院を対象
福祉	総合健康福祉会館	社会福祉法	・法第14条の6に定める市町村が設置する福祉に関する事務所
子育て	子育て支援センター	児童福祉法	・法第6条の3第6項に定める地域子育て支援事業の実施を目的とする施設
	保育園	児童福祉法	・法第39条第1項に定める保育所 ・法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う事業所 ・法第6条の3第12項に定める事業所内保育事業を行う事業所
	幼稚園	学校教育法	・法第22条に定める幼稚園
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律	・法第2条第6項に定める認定こども園
商業	大型商業店舗 (小規模店舗の集積等含む)	—	・日常生活に必要な生鮮食料品や日用品に加え、買回り品や専門品を販売する店舗(大規模小売店舗立地法第3条に定める基準面積10,000㎡以上)
	スーパーマーケット	—	・日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗(大規模小売店舗立地法第3条に定める基準面積1,000㎡以上)
金融	銀行、信用金庫	銀行法	・法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行(政策投資銀行を除く)
		信用金庫法	・法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会
教育・文化	図書館	図書館法	・法第2条第1項に規定する図書館
	学習センター	—	・コワーキングスペースや学習室、図書の閲覧スペースなどが併設された施設

## ●提出書類（1部提出）

### ◆開発行為の場合

届出書：様式 4

添付図書：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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）

②設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 以上議等

③その他参考となる事項を記載した図書（求積図：①②により面積が確認できない場合）等

### ◆建築等行為の場合

届出書：様式 5

添付図書：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 1/100 以上)

②建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図(縮尺 1/50 以上)

③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図：①②により面積が確認できない場合）等

### ◆上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式 6 添付図書：上記と同様

## 4. 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止※区域は P6～P8 でご確認ください。

### ●目的

市が都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の動きを把握するための制度です。

※休廃止の行為を妨げるものではありません。

### ●提出書類

◆誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合：様式 7 開発行為：誘導施設

届出書：様式 7

添付図書：①周辺の状況が分かる位置図 縮尺 1/1,000 以上

②建築物の用途及び面積がわかる書類等

## 5. 届出に対する市の対応

届出の受理後、内容等を確認し受理の通知を交付します。

※届出内容どおりの建築等が行われると、誘導区域内に何らかの支障が生じると判断した場合には、調整等を行う場合があります。

## 6. 問い合わせ等

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の詳細については、都市計画課又は磐田市地図情報提供サービス (<https://www.sonicweb-asp.jp/iwata/>) で確認ができます。

磐田市 建設部 都市計画課 電話:0538-37-4907

FAX:0538-36-2459 Email : toshikei@city.iwata.lg.jp



参考：居住誘導区域及び都市機能誘導区域・誘導施設

居住誘導区域  
 都市機能誘導区域  
 市街化区域のうち  
 居住誘導区域に含まないエリア

病院：20床以上（内科・外科・小児科のいずれかを含む）  
 大規模商業店舗：売場面積 10,000㎡以上  
 生鮮三品取扱店：売場面積 1,000㎡以上  
 学習センター：コワーキング機能など

**豊田地区**

- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・小学校、中学校

**遠州豊田PAスマートIC周辺**

- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）

**居住誘導区域**

**見付・今之浦地**

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・図書館、学習センター
- ・小学校、中学校

**JR 豊田町駅周辺**

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・図書館、学習センター

**(仮称)JR 磐田新駅周辺**

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・図書館、学習センター

**JR 磐田駅周辺**

- ・病院（内科・外科・小児科）
- ・総合健康福祉会館
- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・大型商業店舗（小規模店舗の集積等含む）
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・本庁舎
- ・図書館、学習センター
- ・小学校、中学校

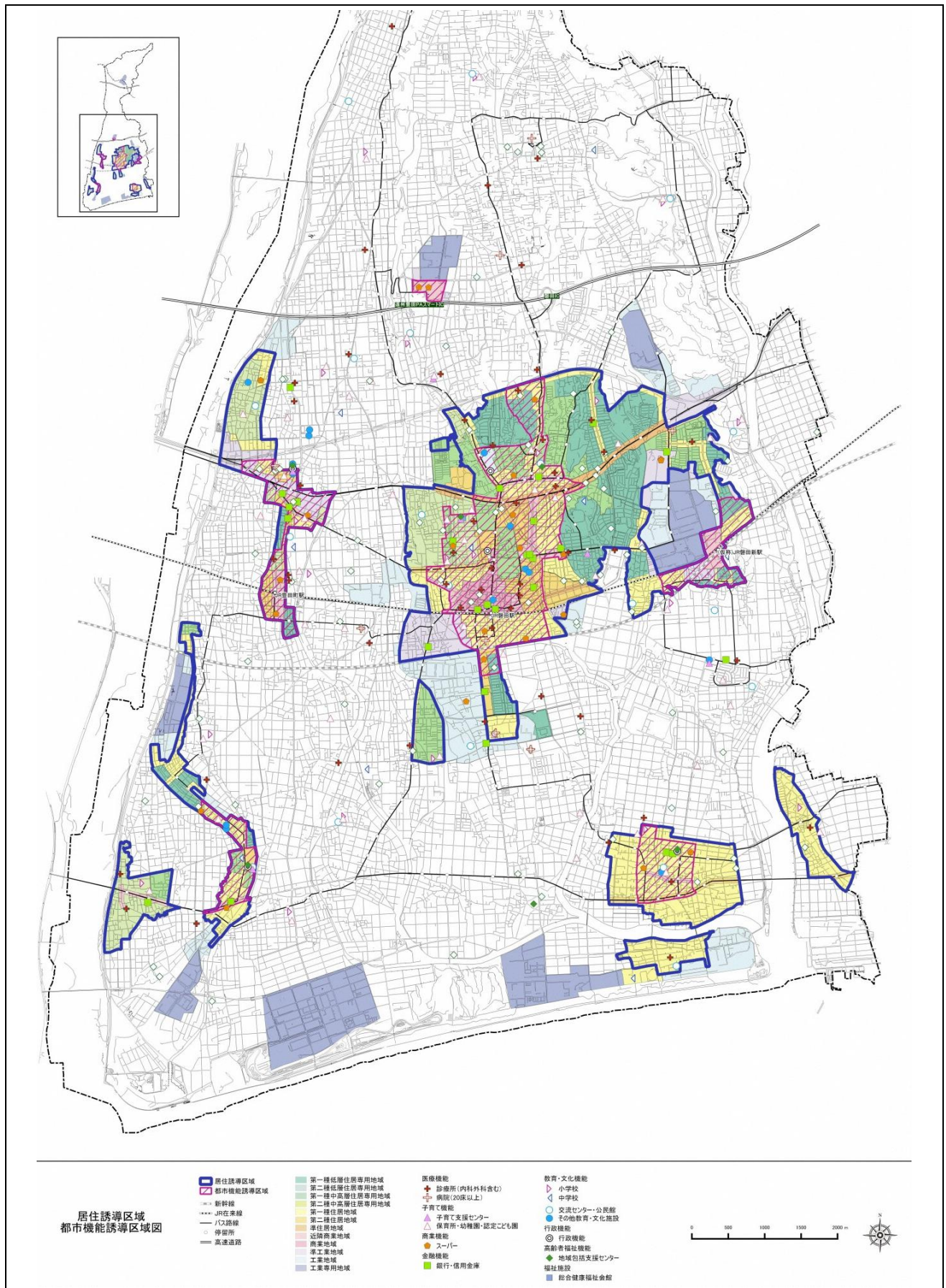
**福田地区**

- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・小学校、中学校

**竜洋地区**

- ・子育て支援センター
- ・保育園、幼稚園、認定こども園
- ・生鮮三品取扱店（スーパーマーケット）
- ・銀行、信用金庫
- ・小学校、中学校

参考：居住誘導区域（用途地域重ね）





# 参考：都市機能誘導区域（地区別）

