加古川市立地適正化計画
届出制度の運用について

令和５年４月

加古川市　都市計画部　都市計画課

１．立地適正化計画の概要

（1） 立地適正化計画の策定について

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条に基づく計画であり、人口減少・少子高齢化などを背景に、持続可能なまちの実現を目指すための計画です。加古川市（以下「本市」という。）では、加古川市都市計画マスタープランの改定にあわせて、令和５年４月１日に加古川市立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

本計画では、居住の誘導を目指す「居住誘導区域」、商業・医療・福祉などの都市機能の誘導・集約を目指す「都市機能誘導区域」、各都市機能誘導区域に立地の誘導を目指す「誘導施設」を設定しました。これにより、一定規模以上の住宅開発等や、本計画で設定した誘導施設の建築行為等を行う場合は、本市への届出が必要となります。

（2） 届出制度の開始について

立地適正化計画における届出制度は、令和５年４月１日から運用を開始します。

（3） 居住誘導区域

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて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、居住を誘導すべき区域のことです。

本計画では、「居住誘導区域 A」と「居住誘導区域 B」を法定上の居住誘導区域として位置づけます。なお、工業地域の一部、工業専用地域、及び工業系地区計画を「操業環境活性化区域」、市街化調整区域は「郊外集落区域」として、居住誘導区域から除外しています。

表．居住誘導区域の分類

区分		まちづくりの方向性
居住誘導区域	A	・計画規模の降雨（L1）で浸水しない、もしくは、概ね 3.0m未満の浸水が想定されている区域 ・区域内の人口密度を維持し、日常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、良好な住環境の構築を目指す。
	B	・計画規模の降雨（L1）で概ね 3.0m以上の浸水が想定されている区域 ・市民と行政が一体となって、防災に係るハード・ソフト対策を総合的に講じながら、居住地としての安全性の向上を目指す。
操業環境活性化区域		・既存の住宅地における住環境に配慮しつつ、工場の操業環境を保全・育成し、産業振興や雇用の場の創出に向けた産業用地としての活用を目指す。
郊外集落区域		・既存の郊外集落地において、農業振興や地域活力・コミュニティの維持を図り、地域の実情に応じた持続可能なまちづくりを目指す。※ ただし、土砂災害特別警戒区域は、居住誘導区域から除外する。

（4） 都市機能誘導区域・誘導施設

都市機能誘導区域とは、商業・医療・福祉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、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

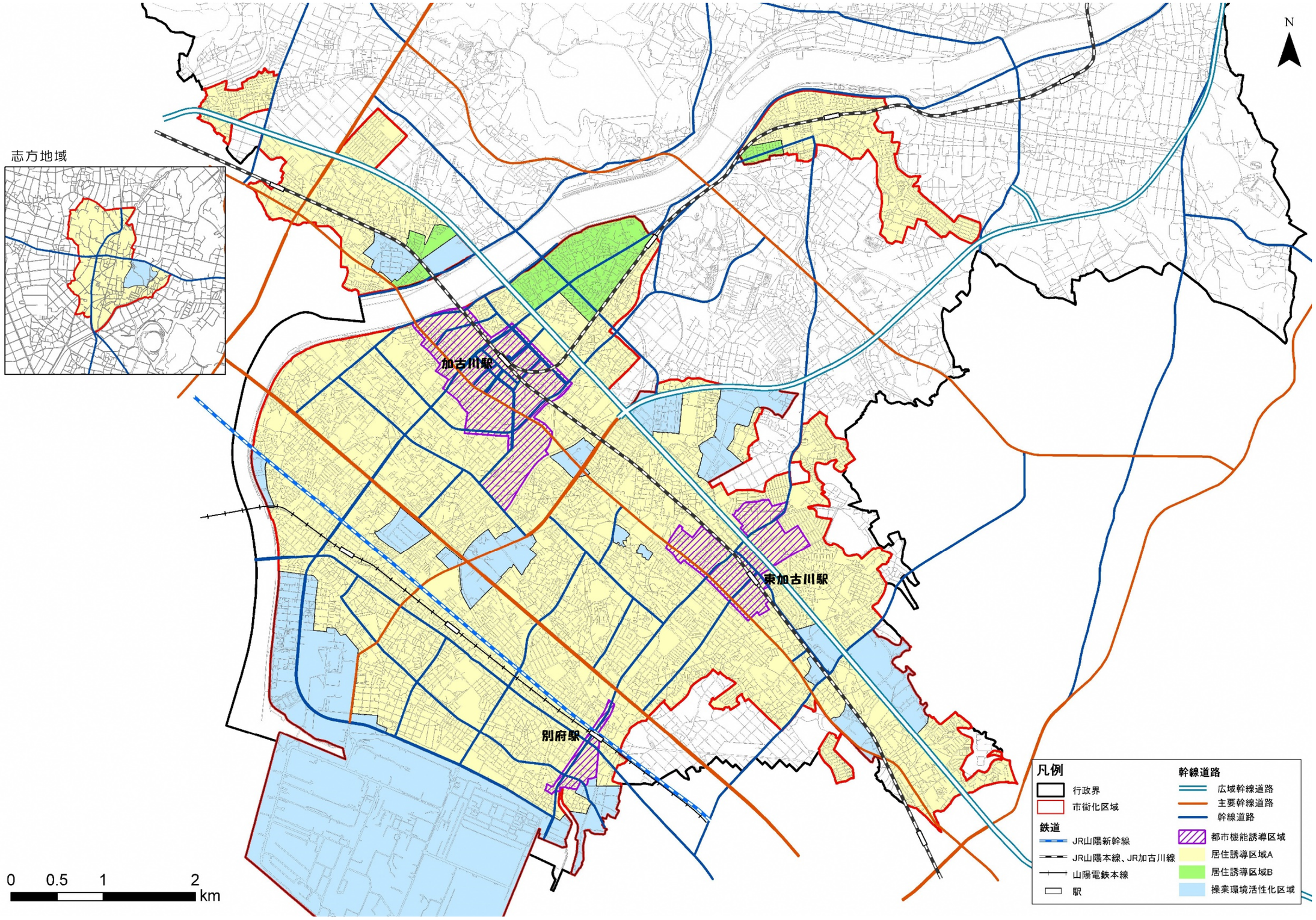
本計画では、都市機能誘導区域を都心・副都心に設定しており、各誘導区域に対応する誘導施設は以下のとおりです。

表．誘導施設

種別	誘導施設	定義	加古川駅周辺	東加古川駅周辺	別府駅周辺
行政	市役所（本庁舎）	地方自治法第４条第１項に規定する事務所	■	―	―
	支所・出張所	地方自治法第155条第１項に規定する支所又は出張所	○ ■	■	○
福祉	総合福祉会館	加古川市総合福祉会館の設置及び管理に関する条例に規定する総合福祉会館	■	―	―
子育て	子育て世代包括支援センター	母子保健法第 22 条第１項に規定する母子健康包括支援センター	■	―	―
商業	大規模商業施設	店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 6,000 ㎡を超えるもの	■	■	■
医療	病院	医療法第 4 条に規定する地域医療支援病院	■	―	―
教育文化	総合文化センター	加古川総合文化センターの設置及び管理に関する条例第１条に規定する複合文化施設	―	■	―
	大学	学校教育法第１条に規定する大学	―	○	―
	図書館	図書館法第２条第１項に規定する図書館	■	■	―
	博物館	加古川市総合文化センターの設置及び管理に関する条例に規定する、総合文化センター内に設置する博物館	―	■	―
	地域交流センター等	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流などの都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設 また、加古川市市民会館条例に規定する施設	○ ■	―	―

○：誘導を目指す施設　■：維持を目指す既存施設

（5） 居住誘導区域・都市機能誘導区域



２．居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外で一定規模の住宅開発等を行う場合（変更する場合も含む）は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市長への届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 88 条第１項、第２項）

（1） 届出制度の目的

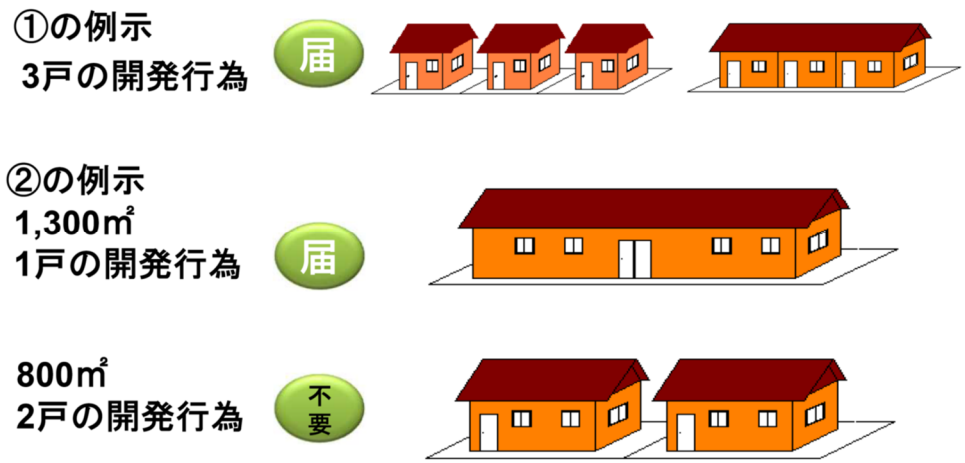
この制度は、市民や民間事業者などと協働で魅力的なまちづくりを進めるため、今後の本市のまちづくりの方針や、災害からの安全確保に向けた取組に関する情報提供を行うことを目的としており、居住の規制を行うものではありません。

（2） 居住誘導区域外における届出対象となる行為

1）開発行為の場合

① ３戸以上の住宅等の建築目的の開発行為

② １戸又は２戸の住宅等の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

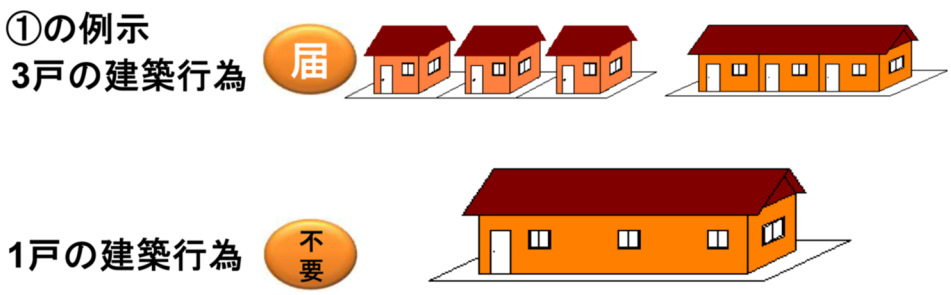


図．届出が必要となる行為（開発行為の例）

2）建築等行為の場合

① ３戸以上の住宅等を新築する場合

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して、３戸以上の住宅等とする場合



図．届出が必要となる行為（建築等行為の例）

（3） 届出の時期・書類

（2）に示す各行為に着手する 30 日前までに、以下に示す書類・図面を２部（正・副）、加古川市都市計画課に提出してください。書類・図面を受理後、内容確認を行った上で、副本を返却させて頂きます。

なお、届出書の様式は、加古川市都市計画課ホームページからダウンロードできます。

1）開発行為の場合

① 開発行為届出書　（様式-1）
② 位置図　（当該区域や周辺の状況を明示する図面）（縮尺　1/1,000以上）
③ 設計図　（予定建築物の戸数を明示する図面）（縮尺　1/100以上）
④ 求積図　（1戸または2戸の場合、開発区域の面積がわかる図面）（縮尺　1/1,000以上）
⑤ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）
⑥ その他、参考となるべき事項を記載した図書

2）建築等行為の場合

① 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）
② 位置図　（当該区域や周辺の状況を明示する図面）（縮尺　1/1,000以上）
③ 配置図　（敷地内における住宅等の位置を表示する図面）（縮尺　1/100以上）
④ 立面図・平面図（住宅等の２面以上の立面図及び各階平面図）（縮尺　1/50以上）
⑤ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）
⑥ その他、参考となるべき事項を記載した図書

3）上記、２つの届出内容を変更する場合

① 行為の変更届出書（様式-3）
② 従前の届出の添付図書から変更する図書
③ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）
④ その他、参考となるべき事項を記載した図書

（4） その他

- 届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条）
- 以下の行為は、届け出の対象外となります。（都市再生特別措置法第88条・都市再生特別措置法施行令第27条）
  （ア） 軽微な行為、その他の行為で政令で定めるもの
  （イ） 非常災害のため、必要な応急措置として行う行為
  （ウ） 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

３．都市機能誘導区域にかかる届出制度

（1） 届出制度の目的

この制度は、誘導施設に対し、都市機能誘導区域への誘導を促進するため、都市機能誘導区域内・外における誘導施設の整備の動きについて、本市が把握することを目的としています。

（2） 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内・外において、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項　第 108 条の 2 第 1 項）

1）都市機能誘導区域外で以下の行為をする場合

＜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を行う場合

＜建築等行為＞

① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
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）都市機能誘導区域内で以下の行為をする場合

＜誘導施設の休止・廃止＞

① 誘導施設を休止、又は廃止する場合

（3） 届出の時期・書類

（2）に示す各行為に着手する 30 日前までに、以下に示す書類・図面を２部（正・副）、加古川市都市計画課に提出してください。書類・図面を受理後、内容確認を行った上で、副本を返却させて頂きます。

なお、届出書の様式は、加古川市都市計画課ホームページからダウンロードできます。

1）開発行為の場合

① 開発行為届出書　（様式-4）
② 位置図　（当該区域や周辺の状況を明示する図面）（縮尺　1/1,000以上）
③ 設計図　（縮尺　1/100以上）
④ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）
⑤ その他、参考となるべき事項を記載した図書

2）建築等行為の場合

① 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）

② 位置図　（当該区域や周辺の状況を明示する図面）（縮尺　1/1,000以上）

③ 配置図　（敷地内における建築物の位置を表示する図面）（縮尺　1/100以上）

④ 立面図・平面図（建築物の２面以上の立面図及び各階平面図）（縮尺　1/50以上）

⑤ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）

⑥ その他、参考となるべき事項を記載した図書

3）上記、２つの届出内容を変更する場合

① 行為の変更届出書　（様式-6）

② 従前の届出の添付図書から変更する図書

③ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）

④ その他、参考となるべき事項を記載した図書

4）誘導施設を廃止・休止する場合

① 誘導施設の休廃止届出書　（様式-7）

② 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 以上）

③ 委任状　（代理の方が届出書を提出する場合）（様式は任意）

（4） その他

- 届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条）
- 以下の行為は、届け出の対象外となります。（都市再生特別措置法第88条・都市再生特別措置法施行令第35条）

（ア） 軽微な行為、その他の行為で政令で定めるもの

・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

・上記の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築

・建築物を改築し、又はその用途を変更して、上記の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

（イ） 非常災害のため、必要な応急措置として行う行為

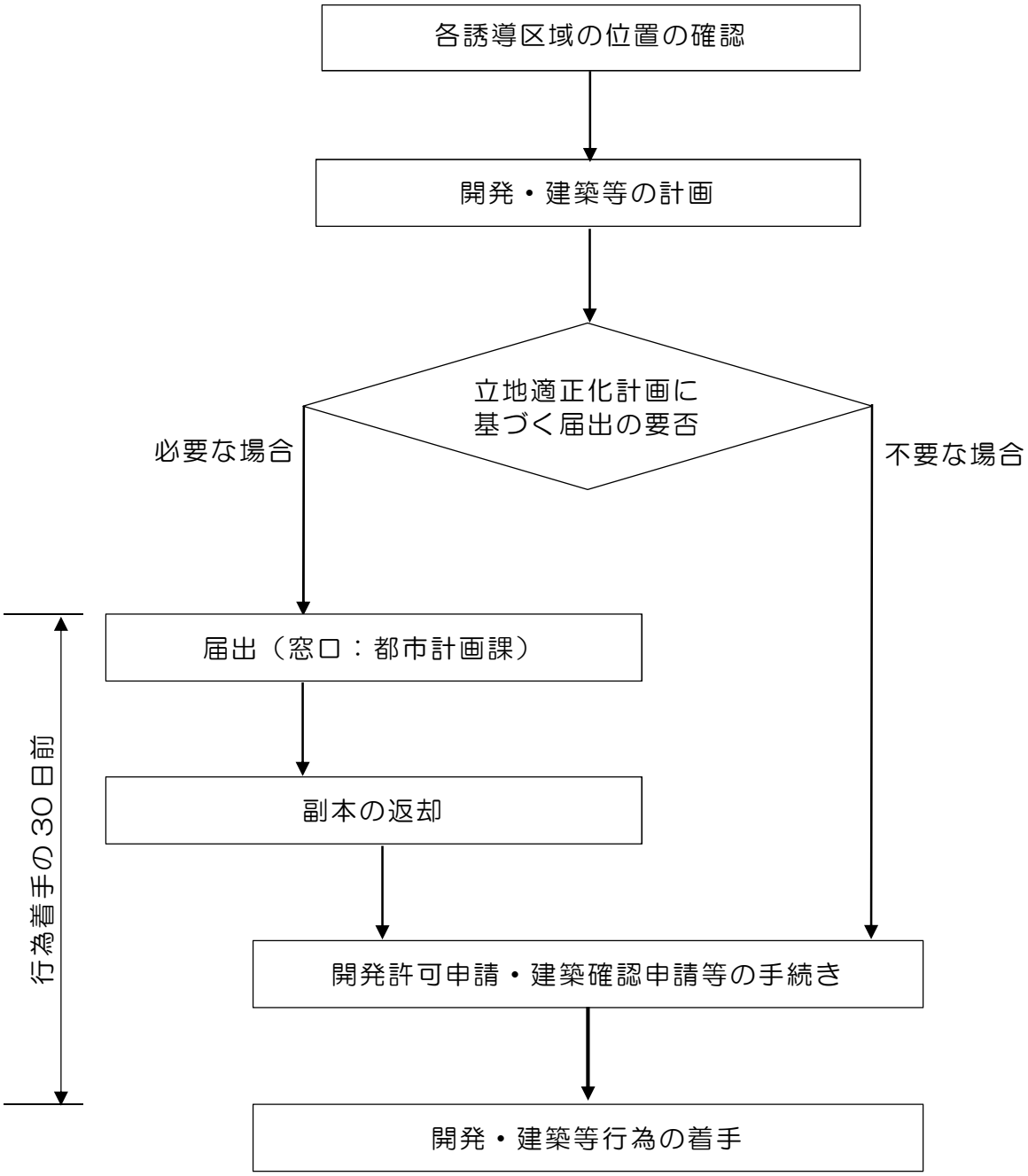
（ウ） 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

表．誘導施設と対象となる届出行為

種別	誘導施設	定義	都市機能誘導区域			都市機能誘導区域外
			加古川駅周辺	東加古川駅周辺	別府駅周辺	
行政	市役所（本庁舎）	地方自治法第４条第１項に規定する事務所	◇	●	●	●
	支所・出張所	地方自治法第 155 条第 1 項に規定する支所又は出張所	◇	◇	◇	●
福祉	総合福祉会館	加古川市総合福祉会館の設置及び管理に関する条例に規定する総合福祉会館	◇	●	●	●
子育て	子育て世代包括支援センター	母子保健法第 22 条第１項に規定する母子健康包括支援センター	◇	●	●	●
商業	大規模商業施設	店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 6,000㎡を超えるもの	◇	◇	◇	●
医療	病院	医療法第４条に規定する地域医療支援病院	◇	●	●	●
教育文化	総合文化センター	加古川総合文化センターの設置及び管理に関する条例第１条に規定する複合文化施設	●	◇	●	●
	大学	学校教育法第１条に規定する大学	●	◇	●	●
	図書館	図書館法第２条第１項に規定する図書館	◇	◇	●	●
	博物館	加古川市総合文化センターの設置及び管理に関する条例に規定する、総合文化センター内に設置する博物館	●	◇	●	●
	地域交流センター等	地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流などの都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設 また、加古川市市民会館条例に規定する施設	◇	●	●	●

●：開発・建築等行為をする際に届出が必要
◇：休止・廃止する際に届出が必要

4．手続きの流れ


各誘導区域の位置の確認
開発・建築等の計画
立地適正化計画に
基づく届出の要否
必要な場合
不要な場合
届出（窓口：都市計画課）
副本の返却
行為着手の30日前
開発許可申請・建築確認申請等の手続き
開発・建築等行為の着手

５．届出制度に関するQ&A

＜共通＞

① 居住誘導区域、都市機能誘導区域の範囲は、どこで確認できますか？

- 都市計画課窓口・ホームページ、又は加古川市ホームページ上の「かこナビ」で確認できます。詳細は、都市計画課までお問合せください。

② 「開発行為」とはどういったものですか？

- 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことです。（都市計画法第４条第 12 項）

③ 「建築等行為」とはどういったものですか？

- 「建築等行為」とは、建築基準法第２条第１３号に規定する「建築物」の新築、改築又は用途の変更をすることです。

④ 居住誘導区域、都市機能誘導区域や誘導施設は、今後、変更されることがありますか？

- 立地適正化計画は、概ね５年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行います。見直しに伴って、誘導区域や誘導施設が変更になることがあります。変更した場合は、ホームページ、広報などを通じて周知に努めます。

⑤ 各行為に対し、届出を行う義務があるのは誰ですか？

- 各行為を行おうとする方が届出の義務者となります。ただし、各行為を行おうとする方から委任を受けた代理の方が、手続きを行うことは可能です。その場合、委任状の提出（様式は任意）が必要となります。

⑥ 届出を提出後、開発行為、又は建築等行為の内容について、変更を求められることはありますか？

- 変更を求めることはありません。ただし、誘導区域内における誘導施設、又は住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合、届出者に対し、本市のまちづくりの方向性等について、理解頂くよう、意見させて頂くことがあります。

⑦ 開発行為、又は建築等行為を廃止することになった場合、どうすればよいか？

- 各行為を廃止することになった場合は、廃止届（任意の様式）を提出してください。

⑧ 不動産売買契約における重要事項説明の対象となりますか？

- 宅地建物取引業法第 35 条における重要事項説明の対象となります。

＜居住誘導区域＞

① 居住誘導区域と居住誘導区域外にまたがる敷地で、開発もしくは建築を行う場合、届出は必要ですか？

- 敷地の一部が居住誘導区域外にかかる土地において、開発・建築行為を行う場合、「届出は必要」と判断します。

② 届出の対象となる「住宅」はどのようなものですか？

- 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、店舗兼用住宅が該当します。

③ 居住誘導区域Bとは、どのような区域のことですか？

- 居住誘導区域Ｂとは、計画規模の降雨（L1：河川整備計画の目標となる降雨）で概ね 3.0m以上の浸水が想定されている区域のことです。開発行為・建築等行為を行う場合は、ご留意ください。なお、市内の災害ハザードについては、加古川市総合防災マップに示しています。詳細については、防災対策課までお問合せください。

④ 仮設建築物は、届出の対象となるのか？

- 仮設建築物は届出の対象になりません。仮設のための開発行為についても同様です。

＜都市機能誘導区域＞

① 都市機能誘導区域内で別の場所に誘導施設を移転する場合でも、休廃止の届出は必要ですか？

- 届出により施設の立地動向を把握することが目的のため、届出が必要です。

② 建築物に複数の誘導施設を含む場合、誘導施設ごとに届出が必要ですか？

- 建築物の一部に誘導施設を含む場合でも、届出は必要です。ただし、届出は棟単位で行うため、届出は一つで構いません。

加古川市役所　都市計画部　都市計画課
加古川市加古川町北在家2000番地
電　話：０７９－４２７－９２６８（直通）　ＦＡＸ：０７９－４２２－８１９２
初　版：令和５年４月１日