

亀山市立地適正化計画

届出制度の手引き



令和4年6月版

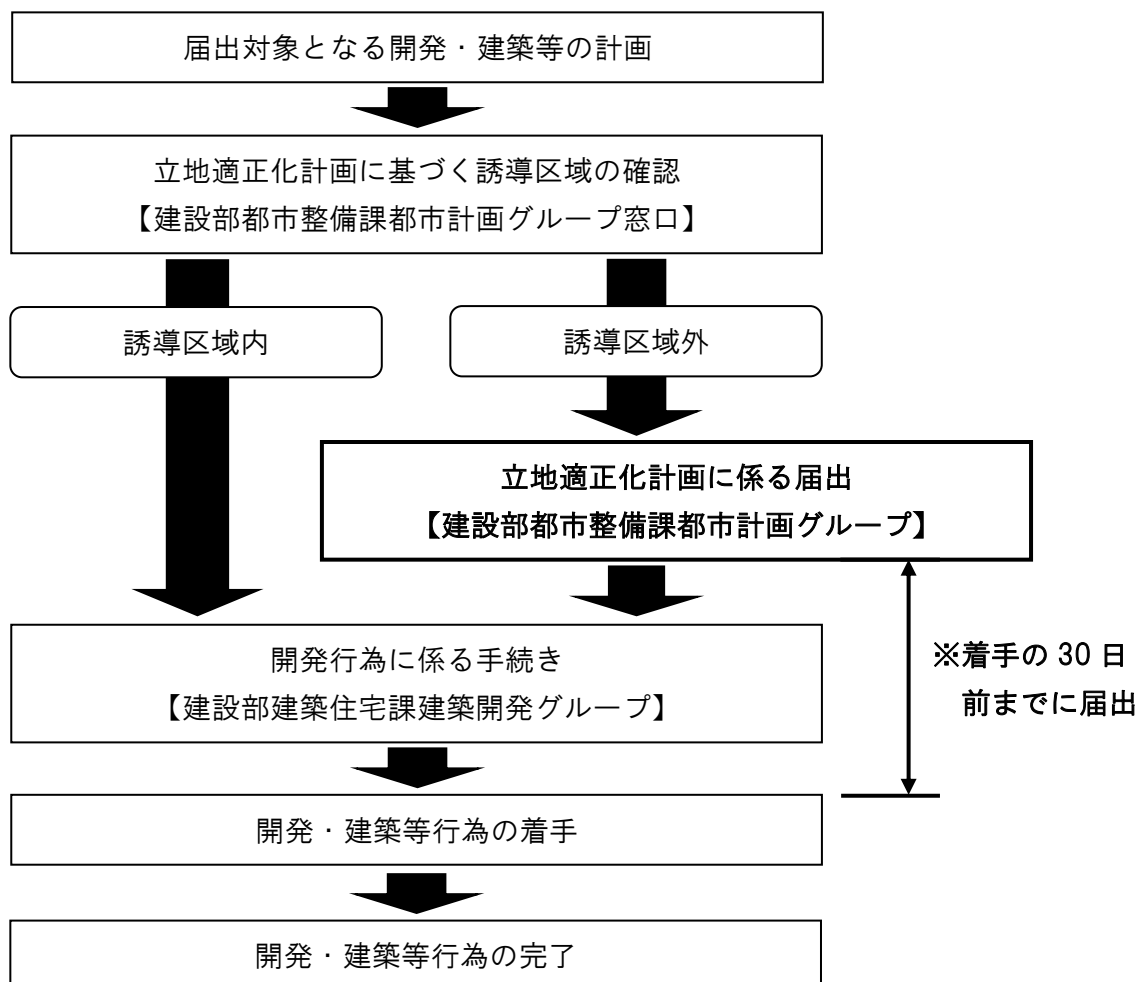
亀山市建設部都市整備課都市計画グループ

はじめに

現在本市が抱える都市の空洞化や公共交通の利用者数減少、都市の活力低下、財政力の低下等の課題を改善し、都市基盤や生活サービス機能等が整っている既成市街地への都市機能及び居住の誘導等により効率的・効果的な投資を行うことで、企業立地の促進と都市の活性化を一体的に推進し、本市の『都市力』を向上させるため、2014（平成26）年の都市再生特別措置法の改正により、市町村が策定することが可能となった住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を策定し、平成29年10月1日に公表するものです。

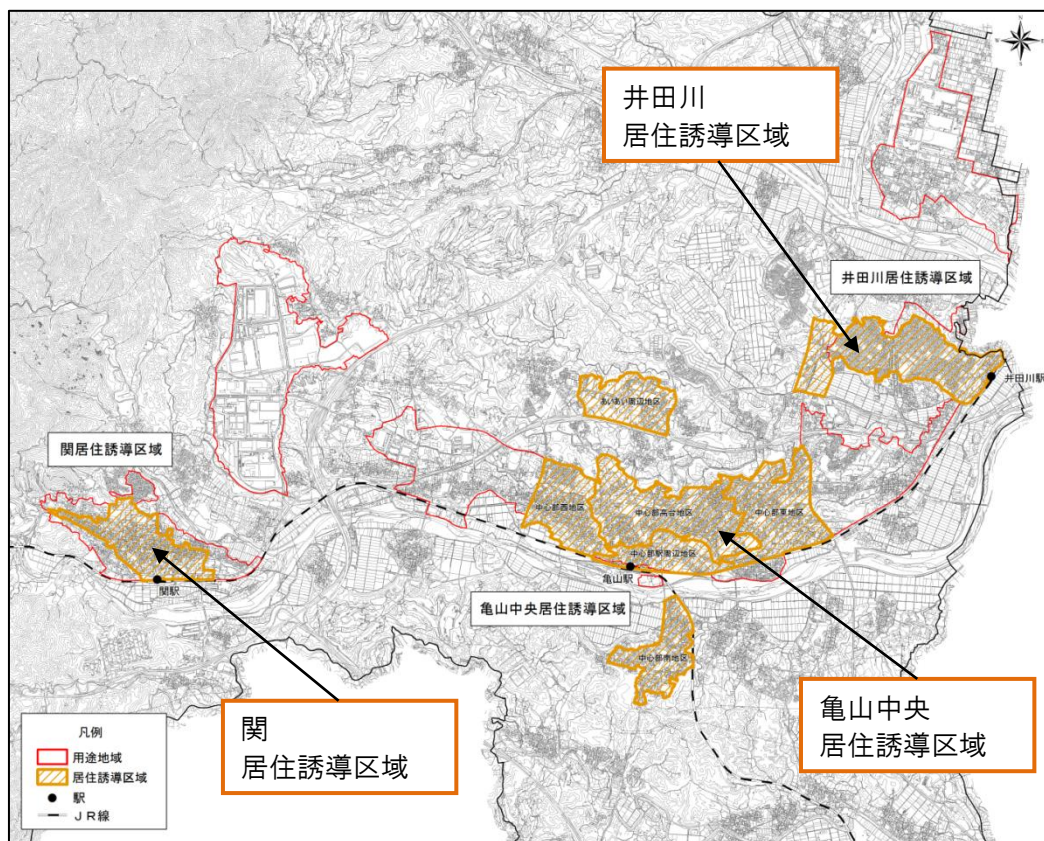
なお、本計画の公表により、住宅開発等の動きを把握するため、都市再生特別措置法第88条第1項及び第108条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において特定の行為を行う際には、事前に届出が必要となります。

届出の流れ

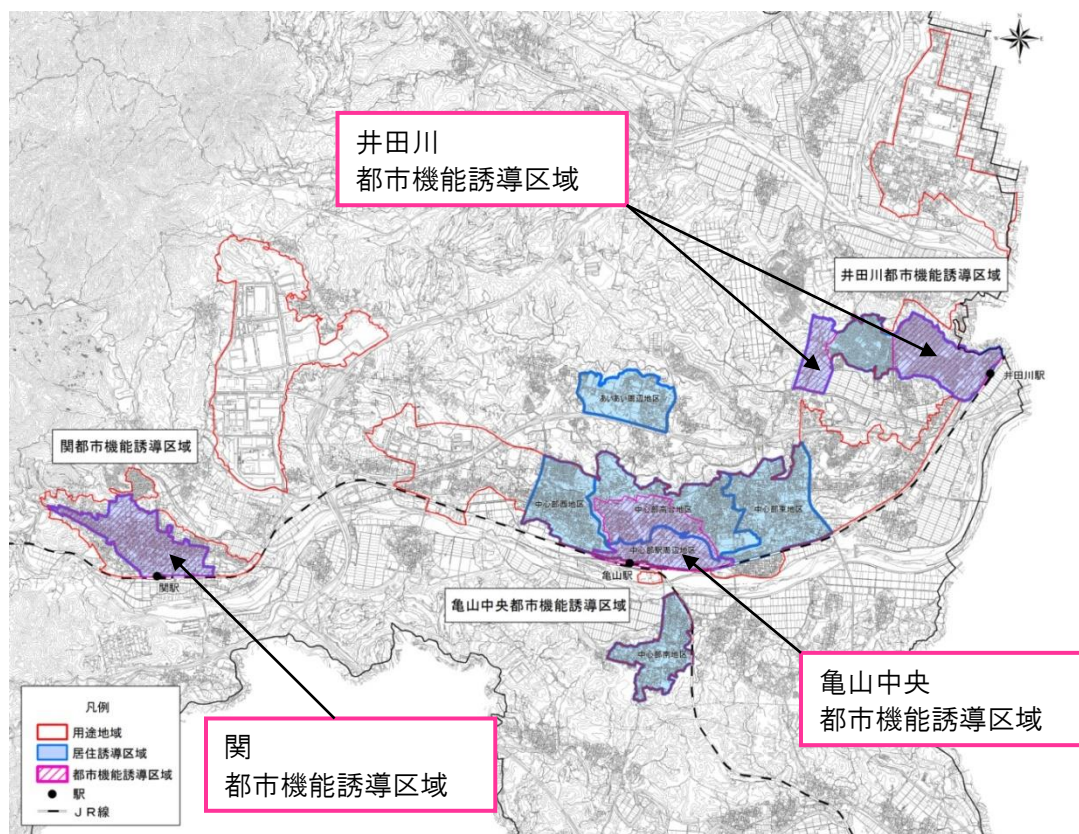


亀山市立地適正化計画における誘導区域について

■ 居住誘導区域



■ 都市機能誘導区域



居住誘導区域外における届出について

■ 居住誘導区域とは

人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービス機能や公共交通が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。なお、詳細な区域については、P. 17～18を参照してください。

■ 届出制度の目的

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。

■ 届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、事前に市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第1項）

1. 開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

【例①】

○届出が必要

3戸の開発行為



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

【例②】

○届出が必要

1,300㎡

1戸の開発行為



×届出不要

800㎡

2戸の開発行為



2. 建築等行為

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

【例①】

○届出が必要

3戸の建築行為



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

【例②】

×届出不要

1戸の建築行為



■ 届出の時期

開発行為及び建築等行為に着手する30日前までに届出を行うこととなります。

（都市再生特別措置法第88条第2項）

なお、開発行為届出及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

■ 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、所定の届出書様式に添付図書を添えて行います。

【開発行為の場合： 正本1部】

◆届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式1

◆添付図書

- ① 位置図（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状況を表示する図面） 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 設計図（平面図、土地利用計画図、公図の写し） 縮尺 100 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書
- ④ 委任状（代理人に委任する場合）

【建築等行為の場合： 正本1部】

◆届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式2

◆添付図書

- ① 位置図（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状況を表示する図面） 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 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 以上
- ③ 住宅等の 2 面以上立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上
- ④ その他参考となる事項を記載した図書
- ⑤ 委任状（代理人に委任する場合）

【上記2つの届出内容を変更する場合： 正本1部】

◆届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式3

◆添付図書 上記の添付図書の変更となる図書

■ 届出を要しない軽微な行為

都市再生特別措置法施行令第25条の規定により、次に掲げる項目に該当する場合は、届出を要しない場合があります。

- 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開発行為
- ② ①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の住宅等とする行為

都市機能誘導区域外における届出について

■ 都市機能誘導区域とは

医療・福祉・商業等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が図られるよう定める区域です。なお、詳細な区域については、P. 19～20を参照してください。

■ 誘導施設とは

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設※を設定するもので、都市計画運用指針では当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

※ 都市機能増進施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。

■ 届出制度の目的

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。

■ 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、事前に市長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条第1項）

1. 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

2. 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

■ 届出の対象となる誘導施設

市では、鉄道駅を中心に3つの都市機能誘導区域を設定しており、各都市機能誘導区域により設定している誘導施設が異なるため、届出の対象となる誘導施設が異なります。

すべての都市機能誘導区域外において対象となる誘導施設
◎商業施設（商業施設[床面積 1,000 m²以上] ◎教育施設（学校教育法第29条に定める小学校）

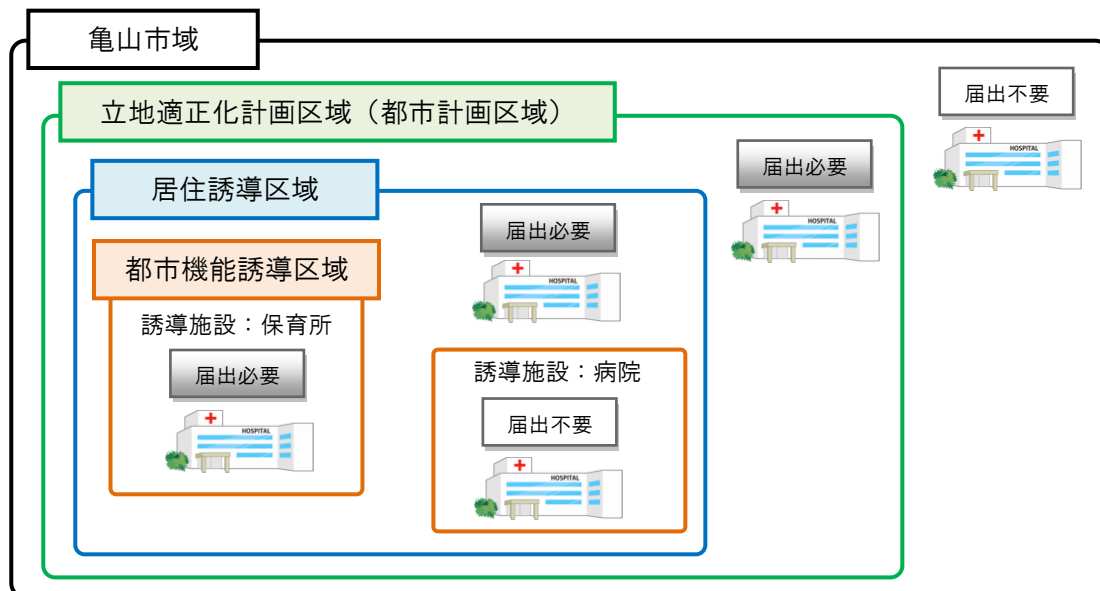
「亀山中央」及び「関」都市機能誘導区域外において対象となる誘導施設
◎子育て支援施設（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条第6項に定める認定こども園） ◎教育施設（学校教育法第45条に定める中学校）

「亀山中央」都市機能誘導区域外において対象となる誘導施設
◎医療施設（医療法第1条の5による病院） ◎子育て支援施設（児童福祉法第7条に定める児童発達支援センター） ◎商業施設（大規模商業施設[床面積 10,000 m²以上] ◎文化施設（図書館法第2条第1項に定める図書館） ◎文化施設（博物館法第2条第1項及び同法第29条に定める博物館・美術館）

「関」都市機能誘導区域外において対象となる誘導施設
◎観光交流施設（観光交流施設[建築面積 500 m²以上]

「井田川」都市機能誘導区域外において対象となる誘導施設
◎高齢者福祉施設（老人福祉法第20条の2の2に定める 老人デイサービスセンターで定員 50 名以上の施設） ◎子育て支援施設（児童福祉法第39条に定める保育所で 定員 90 名以上の施設）

<イメージ図>



■ 届出の時期

開発行為及び建築等行為に着手する30日前までに届出を行うこととなります。（都市再生特別措置法第108条第2項）なお、開発行為届出及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

■ 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、所定の届出書様式に添付図書を添えて行います。

【開発行為の場合： 正本1部】

◆届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・様式4

◆添付図書

- ① 位置図（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状況を表示する図面） 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 設計図（平面図、土地利用計画図、公図の写し） 縮尺 100 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書
- ④ 委任状（代理人に委任する場合）

【建築等行為の場合： 正本1部】

◆届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・様式5

◆添付図書

- ① 位置図（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状況を表示する図面） 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 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 以上
- ③ 住宅等の2面以上立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上
- ④ その他参考となる事項を記載した図書
- ⑤ 委任状（代理人に委任する場合）

【上記2つの届出内容を変更する場合： 正本1部】

◆届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・様式6

◆添付図書 上記の添付図書の変更となる図書

■ 届出を要しない軽微な行為

都市再生特別措置法施行令第33条の規定により、次に掲げる項目に該当する場合は、届出を要しない場合があります。

- ① 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
- ② ①の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

宅地建物取引業者は、相手方等に対して宅地若しくは建物の売買等の契約が成立するまでの間に説明をしなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されました。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号：重要事項の説明等）

これらの届出をしない場合に罰則が科せられるなど、届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は不足損害を被る可能性があるため、宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。

お問い合わせ先

■ 届出及び立地適正化計画についてのお問い合わせ

亀山市 建設部 都市整備課都市計画グループ

TEL：0595－84－5046（直通）

■ 届出及び立地適正化計画についてのホームページ

<http://www.city.kameyama.mie.jp/soshiki/sanken/toshisei/tokei/>

参 考 資 料

届出様式 1	1 1
届出様式 2	1 2
届出様式 3	1 3
届出様式 4	1 4
届出様式 5	1 5
届出様式 6	1 6
居住誘導区域図（亀山中央）	1 7
居住誘導区域図（関）	1 8
居住誘導区域図（井田川）	1 8
都市機能誘導区域図（亀山中央）	1 9
都市機能誘導区域図（関）	1 9
都市機能誘導区域図（井田川）	2 0
届出様式記入例（様式 1）	2 1
届出様式記入例（様式 2）	2 2
届出様式記入例（様式 3）	2 3
届出様式記入例（様式 4）	2 4
届出様式記入例（様式 5）	2 5
届出様式記入例（様式 6）	2 6

様式第 10（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、下記により届け出ます。

年 月 日

亀山市長 様

届出者 住所
氏名

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	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	

注 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。

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

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する行為 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 亀山市長 様 届出者 住所 氏名	
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	
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	

注 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。

様式第 12（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

亀山市長 様

届出者 住所
氏名

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、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手年月日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了年月日 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 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。

様式第 18（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

亀山市長 様

届出者 住所
氏名

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	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	

注 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。

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

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、 <table border="0"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 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 </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> </tr> </table> について、下記により届け出ます。 年 月 日 亀山市長 様 届出者 住所 氏名		{	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	}
{	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	}		
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				
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				

注 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。

様式第 20（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

亀山市長 様

届出者 住所
氏名

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

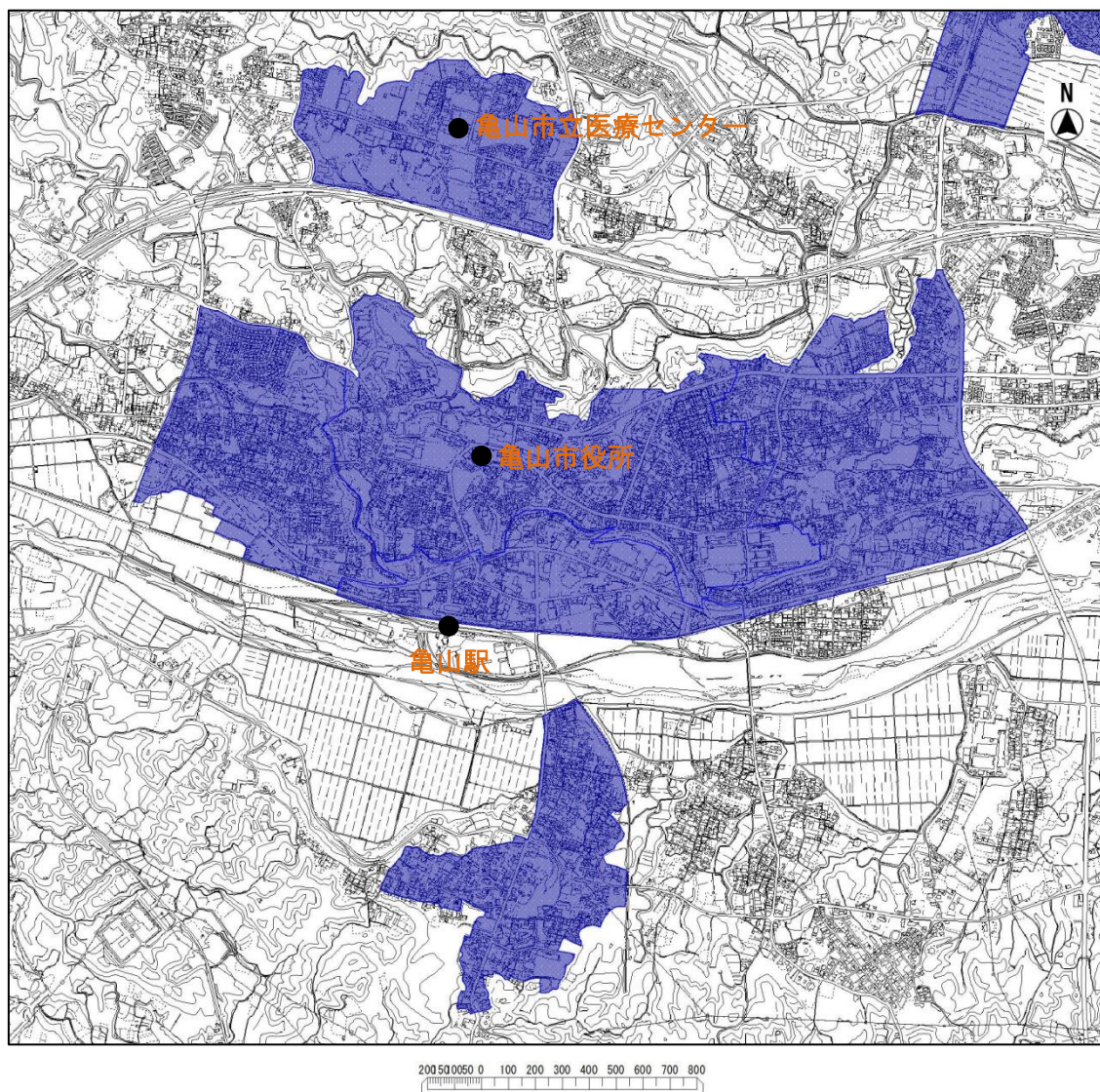
3 変更部分に係る行為の着手年月日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了年月日 年 月 日

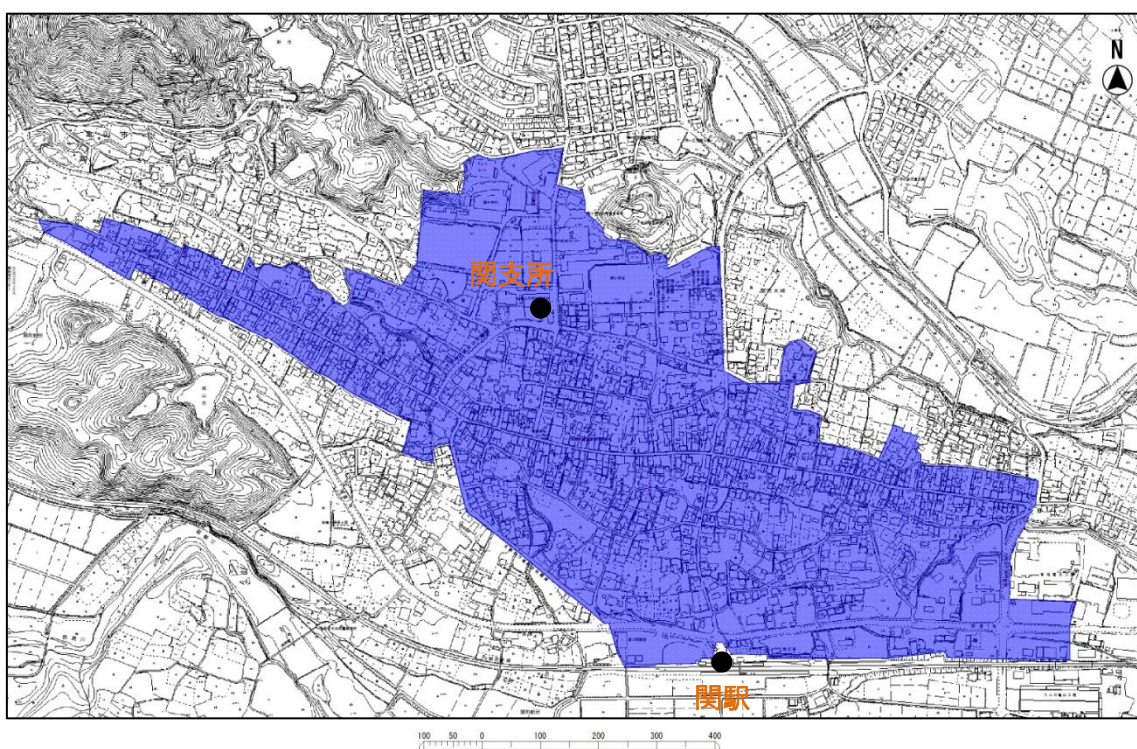
注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 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。

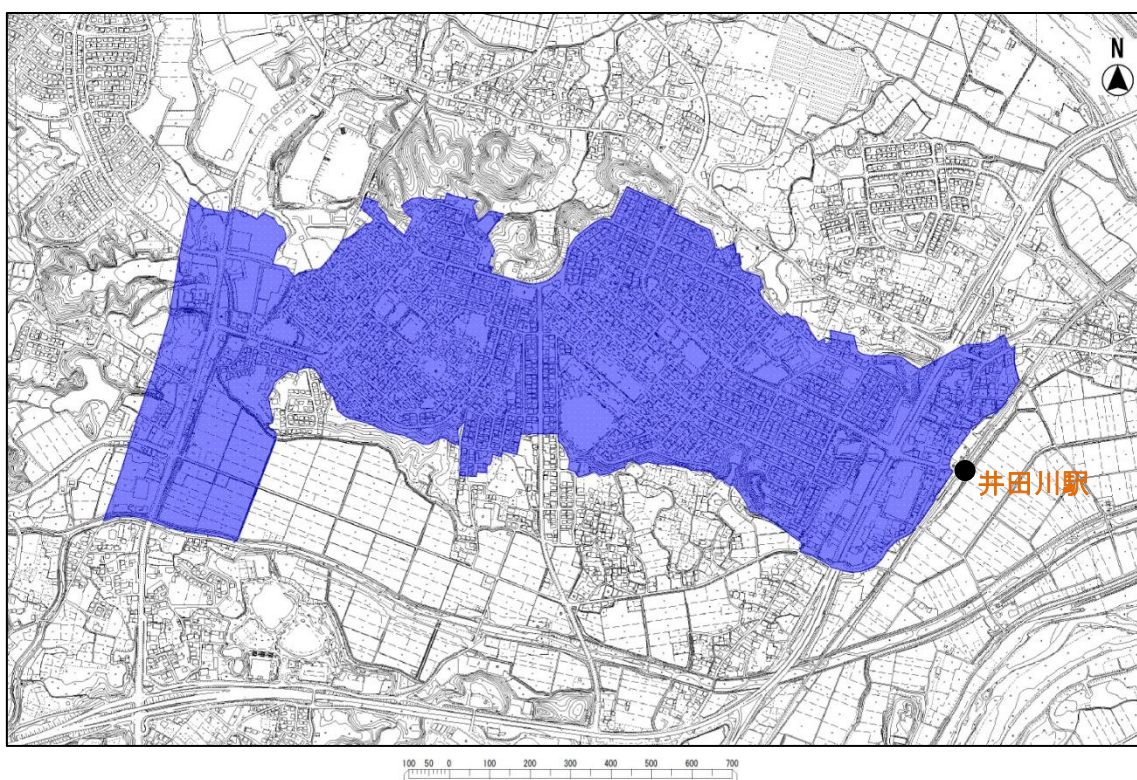
居住誘導区域図（亀山中央）



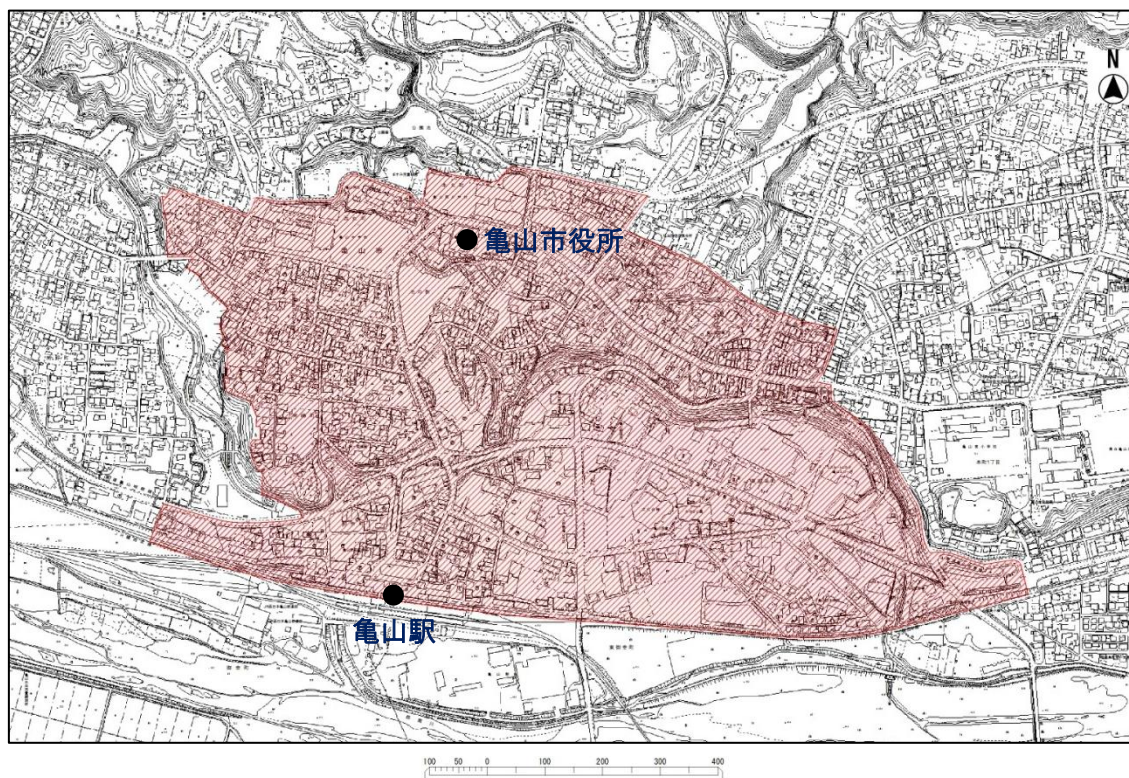
居住誘導区域図（関）



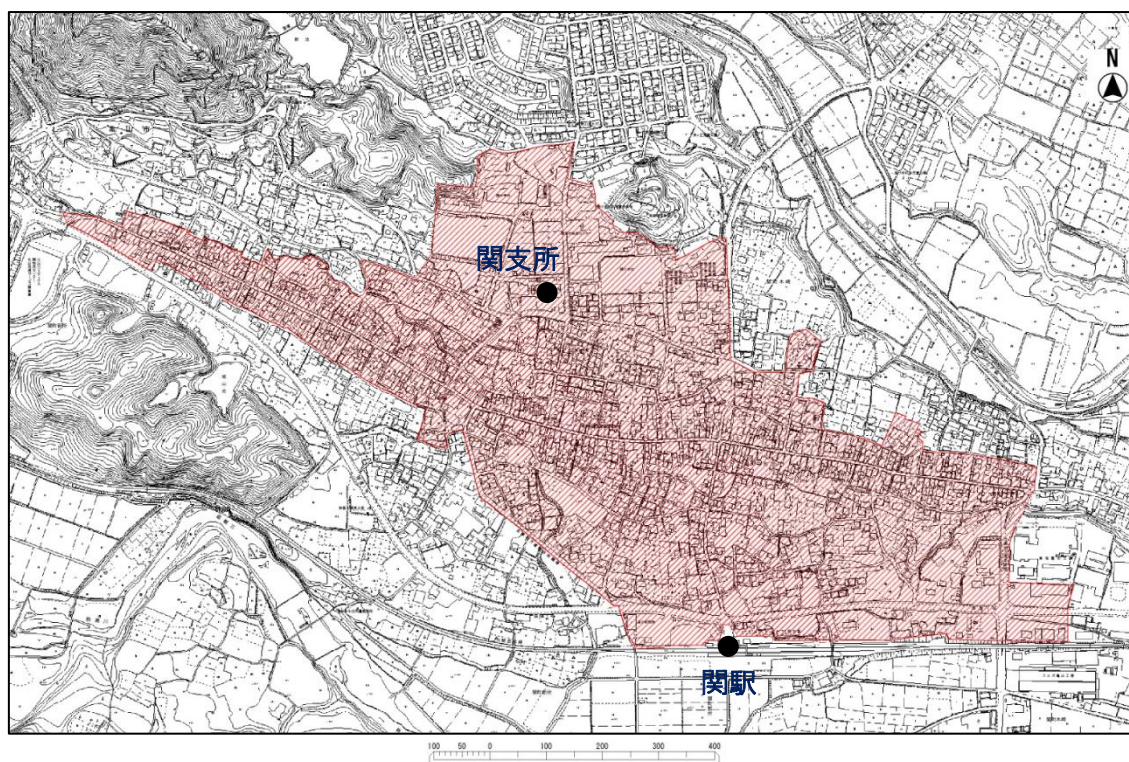
居住誘導区域図（井田川）



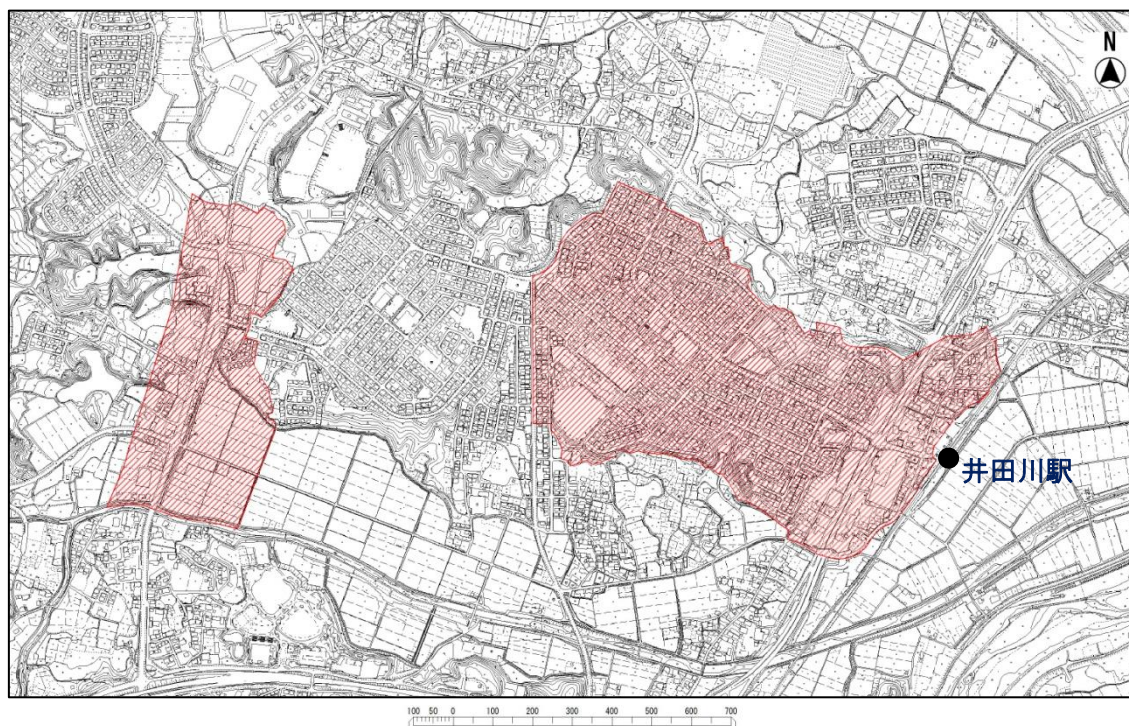
都市機能誘導区域図（亀山中央）



都市機能誘導区域図（関）



都市機能誘導区域図（井田川）



届出様式記入例

様式 1 (記入例)

様式第 10 (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、下記により届け出ます。

届出日を記入
(工事着手 30 日前まで)

令和●●年●●月●●日

亀山市長 様

届出者 住所 ●●市◆◆町▲▲番地
氏名 株式会社○○
代表取締役 □□ □□

開発行為の工事着手年月日を記入

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	亀山市●●町字■▲ ▼▲番地
	2 開発区域の面積	□,□□□. □□ 平方メートル
	3 住宅等の用途	専用住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和●●年 ●●月 ●●日
	5 工事の完了予定年月日	令和●●年 ●●月 ●●日
	6 その他必要な事項	(開発行為の目的) 専用住宅 (10 区画) 用造成 (連絡先) ●●市◆◆町▲▲番地 株式会社△△設計 担当: ☆☆ TEL: ○○○-○○○-○○○○

注 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。

開発行為の目的等を記入

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

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、下記により届け出ます。 令和●●年●●月●●日 ← 届出日を記入 (工事着手 30 日前まで) 亀山市長 様 届出者 住所 ●●市◆◆町▲▲番地 氏名 株式会社○○ 代表取締役 □□ □□	
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	亀山市●●町字■ ■ ▼▼番地 地目：宅地 面積：□,□□□. □□㎡
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	共同住宅
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	(行為の目的) 共同住宅 (10 戸) の建築 (行為の着手予定年月日) 令和●●年●●月●●日 (連絡先) ●●市◆◆町▲▲番地 株式会社△△設計 担当：☆☆ TEL：○○○-○○○-○○○○

注 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。

建築行為等の目的等を記入

届出様式記入例

様式 3 (記入例)

様式第 12 (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

令和●●年 ●●月 ●●日

亀山市長 様

届出者 住所 ●●市◆◆町▲▲番地
氏名 株式会社○○
代表取締役 □□ □□

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、下記により届け出ます。

記

当初に届出をした年月日を記入

1 当初の届出年月日

令和●●年 ●●月 ●●日

2 変更の内容

開発区域面積の変更 □,□□□. □□m² ⇒ ◇,◇◇◇. ◇◇m²

変更内容の変更前後がわかるように記入

3 変更部分に係る行為の着手年月日

令和●●年 ●●月 ●●日

4 変更部分に係る行為の完了年月日

令和●●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 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。

変更部分に係る開発行為等の工事着手年月日を記入

様式第 18 (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。

令和●●年●●月●●日

届出日を記入
(工事着手 30 日前まで)

亀山市長 様

届出者 住所 ●●市◆◆町▲▲番地
氏名 株式会社○○
代表取締役 □□ □□

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	亀山市●●町字■▲ ▼▼番地
	2 開発区域の面積	□,□□□. □□ 平方メートル
	3 建築物の用途	商業施設
	4 工事の着手予定年月日	令和●●年 ●●月 ●●日
	5 工事の完了予定年月日	令和●●年 ●●月 ●●日
	6 その他必要な事項	(建築物の詳細な用途) 生鮮食料品売場 ◇◇◇㎡ 薬局 ◇◇◇㎡ (連絡先) ●●市◆◆町▲▲番地 株式会社△△設計 担当: ☆☆ TEL: ○○○-○○○-○○○○

注 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。

誘導施設の詳細を記入

届出様式記入例

様式 5 (記入例)

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

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。 令和●●年●●月●●日 届出日を記入 (工事着手 30 日前まで) 亀山市長 様 届出者 住所 ●●市◆◆町▲▲番地 氏名 株式会社○○ 代表取締役 □□ □□	
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	亀山市●●町字■ ■ ▼▼番地 地目：宅地 面積：□,□□□. □□㎡
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	商業施設
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	(建築物の詳細な用途) 生鮮食料品売場 ◇◇◇㎡ (行為の着手予定年月日) 令和●●年●●月●●日 (連絡先) ●●市◆◆町▲▲番地 株式会社△△設計 担当：☆☆ TEL：○○○-○○○-○○○○

注 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。

誘導施設の詳細を記入

届出様式記入例

様式 6 (記入例)

様式第 20 (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

令和●●年 ●●月 ●●日

亀山市長 様

届出者 住所 ●●市◆◆町▲▲番地
氏名 株式会社○○
代表取締役 □□ □□

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

当初に届出をした年月日を記入

1 当初の届出年月日

令和●●年 ●●月 ●●日

2 変更の内容

建築物の用途の変更 生鮮食料品売場 ⇒ 薬局

変更内容の変更前後がわかるように記入

3 変更部分に係る行為の着手年月日

令和●●年 ●●月 ●●日

4 変更部分に係る行為の完了年月日

令和●●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 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。

変更部分に係る開発行為等の工事着手年月日を記入