

小千谷市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

小千谷市では、平成 29 年 3 月 31 日に、都市再生特別措置法に基づく『立地適正化計画』を策定しました。

本計画は、人口減少や少子高齢化の更なる進展により、市民生活や都市活動の中心である市街地の生活利便性や活力の低下が予想される中、市街地内の人口を維持しながら、生活サービスや公共サービスなどを維持・充実させ、現在のコンパクトな都市構造を維持するための計画です。

なお、本計画では、生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導する区域である「居住誘導区域」、都市機能を誘導・集約することによって各種サービスの効率的な提供を図る区域である「都市機能誘導区域」、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき「誘導施設」を定めています。

本計画の公表に伴い、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外における誘導施設の整備の動きを把握するため、誘導区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合、市長への届出が必要となります。

また、都市再生特別措置法の改正（平成 30 年 7 月 15 日施行）に伴い、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも、市長への届出が必要となります。

詳しくは次頁以降でご確認ください。

なお、これらの届出（休止・廃止に係る届出を除く。）を行わない場合、罰則が科されるなど、届出義務を知らずに宅地又は建物等を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が重要事項説明（宅地建物取引業法第 35 条）の対象となります。

お問い合わせ先

小千谷市 建設課 都市整備室

住所：〒947-8501 新潟県小千谷市城内 2 丁目 7 番 5 号

電話：0258-83-3514 Fax：0258-83-2789

※小千谷市立地適正化計画の本編は、市ホームページでご覧いただけます

(1) 居住誘導区域外における事前届出


① 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、原則として市への届出が義務づけられています。

開発行為 (建築物の整備にあたって宅地造成(道路や水路の整備など)等を伴う行為)

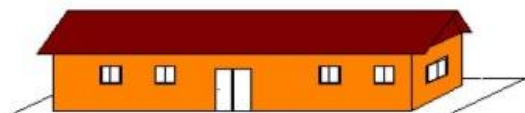
○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
※例えば、住宅団地、アパート、マンションなど

[例1]
届出が必要
3戸の開発行為




○ 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
※例えば、二世帯住宅など規模の大きい住宅

[例2]
届出が必要
1,100㎡
1戸の開発行為



[例3]
届出は不要
800㎡
2戸の開発行為



建築等行為 (建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為)

○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
○ 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
※例えば、住宅団地、アパート、マンションなど

[例1]
届出が必要
3戸の建築行為



[例2]
届出は不要
1戸の建築行為



※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、寄宿舎や老人ホームは含みません。

※開発・建築行為を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が居住誘導区域にある場合は、届出対象になります。

② 届出の期日

開発行為等の工事に着手する 30 日前までに届出を行ってください。

③ 届出に必要な書類

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ってください。

【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 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 設計図 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

【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 縮尺 100 分の 1 以上
- ② 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 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

【上記 2 つの届出内容を変更する場合】

◆届出書 **様式 3**

◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

④ 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、住宅等の新築、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、同法 88 条第 1 項に規定する届出を要しない場合があります。

(2) 都市機能誘導区域外における事前届出

① 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、原則として市への届出が義務づけられています。

開発行為 (建築物の整備にあたって宅地造成(道路や水路の整備など)等を伴う行為)
○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為 (建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為)
○誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
○建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
○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

※開発・建築行為を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域にある場合は、届出対象になります。

② 誘導施設

誘導施設は、西・東小千谷市街地と片貝市街地それぞれで設定しています。

都市機能		誘導施設への位置づけ		根拠法・定義
		西・東小千谷	片貝	
医療施設	病院	○	—	医療法第1条の5 ※医師又は歯科医が医業を行う施設(入院患者は20人以上)
	診療所	○	○	医療法第1条の5 ※医師又は歯科医が医業を行う施設(入院患者は19人以下)
	調剤薬局	○	○	医療法第1条の2 ※調剤を実施する薬局
高齢者施設	デイサービス、デイケア、小規模多機能型居宅介護	○	○	介護保険法などの高齢者福祉関連法
障がい者施設	障がい者支援センター	○	○	障害者総合支援法などの障がい者福祉関連法
子育て関連施設	保育園	○	○	児童福祉法第39条
	認定こども園	○	○	就学前の子供に関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条
	子育て支援施設	○	—	市健康・こどもプラザ条例
商業施設	食料品スーパー	○	○	商業統計調査における“食料品スーパー”の定義に準じる ・セルフサービス方式 ・販売額の70%以上が食料品 ・売場面積250㎡以上
教育文化施設	図書館	○	—	図書館法第2条
	文化施設(郷土資料館等)	○	—	—
	体育館	○	—	市体育館条例
行政施設	健康増進施設	○	—	市健康・こどもプラザ条例

○：誘導施設に位置づける —：誘導施設に位置づけない

— 都市機能誘導区域外における届出のイメージ —

診療所  と図書館  を例にすると、

小千谷市域



届出は不要



届出は不要

立地適正化計画区域（＝都市計画区域）

居住誘導区域【片貝】



届出が必要



届出が必要



届出が必要

都市機能誘導区域【片貝】



届出は不要



届出が必要



届出が必要

居住誘導区域【西・東小千谷】



届出が必要



届出が必要

都市機能誘導区域【西・東小千谷】



届出は不要



届出は不要

③ 届出の期日

開発行為等の工事に着手する 30 日前までに届出を行ってください。

④ 届出に必要な書類

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ってください。

【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 縮尺 1,000 分の 1 以上
- ② 設計図 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

【建築等行為の場合】

◆届出書 **様式 5**

◆添付図書

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面 縮尺 100 分の 1 以上
- ② 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 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

【上記 2 つの届出内容を変更する場合】

◆届出書 **様式 6**

◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

⑤ 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、小千谷市立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のもの、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、新築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で仮設のものとする行為については、同法 108 条第 1 項に規定する届出を要しない場合があります。

(3) 都市機能誘導施設の休廃止における事前届出

① 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域で、誘導施設を有する建築物を休止又は廃止する場合には、原則として市への届出が義務付けられています。

※休止又は廃止をしようとする誘導施設のある区域や敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域にある場合は、届出対象になります。

② 届出の期日

誘導施設を有する建築物を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに届出を行ってください。

③ 届出に必要な書類

届出は、あらかじめ定められている届出書（様式）により行ってください。

【休廃止の場合】

◆届出書 様式 7