

宝塚市立地適正化計画に係る届出の手引き

令和5年(2023年)6月

宝塚市 都市計画課

目次

1 はじめに

- (1) 立地適正化計画に係る届出制度について…………… 1
- (2) 届出先・問い合わせ先…………… 1
- (3) 用語の定義…………… 1

2 居住誘導に係る届出

- (1) 届出の対象…………… 2
- (2) 届出の時期…………… 2
- (3) 届出の必要書類…………… 2
- (4) 居住誘導区域…………… 3

3 都市機能誘導に係る届出

- (1) 届出の対象…………… 4
- (2) 届出の時期…………… 5
- (3) 届出の必要書類…………… 5
- (4) 都市機能誘導区域・誘導施設…………… 6

4 その他

- (1) 届出対象について（補足）…………… 11
- (2) 様式一覧…………… 11

記入例…………… 12

1 はじめに

(1) 立地適正化計画に係る届出制度について

本市では、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき宝塚市立地適正化計画（以下「計画」）を策定しました。

計画の公表日である令和 4 年（2022 年）5 月 2 日以降は、所定の開発行為や建築行為等に該当する場合、市長への届出が必要となります。本手引きを確認していただき、必要に応じて届出の手続きを行って下さい。

(2) 届出先・問い合わせ先

宝塚市東洋町 1 - 1

宝塚市 都市整備部 都市整備室 都市計画課 （市庁舎 2 階）

電話：0797-77-2088

(3) 用語の定義

① 開発行為

都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為。開発行為の判断については、都市計画法第 29 条の許可の要否に準ずる。

② 新築、改築、用途変更

建築基準法第 2 条第 13 項に規定する新築、改築、同法第 87 条第 1 項に規定する用途変更。

③ 住宅

建築基準法上、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅と判断されるもの。

④ 開発構想届

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第 9 条第 1 項に規定する開発構想届。

2 居住誘導に係る届出

(1) 届出の対象

居住誘導区域外において次の①～③のいずれかに該当する場合は、届出が必要です。

①開発行為

- ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

②建築等行為

- ・3戸以上の住宅を新築しようとするもの
- ・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もの

③行為の変更

- ・①及び②の行為の変更

※変更により、①及び②に該当しない場合は届出不要です。

(2) 届出の時期

届出の対象となる行為に着手する日の30日前まで

※開発構想届の届出が必要な場合は、同時期に提出していただくようお願いします。

(3) 届出の必要書類

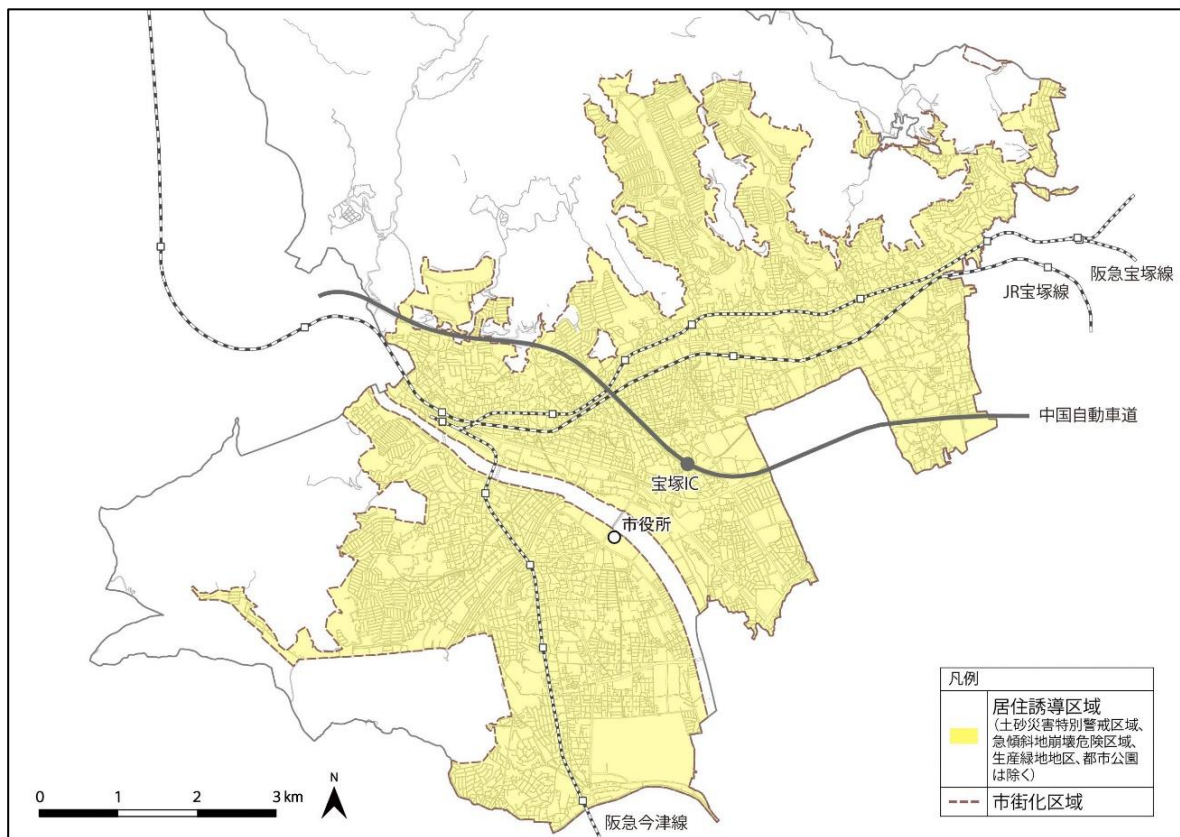
届出の必要書類は以下のとおりです。各書類1部提出して下さい。返却は行いません。

種類	①開発行為	②建築等行為	③行為の変更
必要書類	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第10) ・位置図^{※1} (縮尺1/1000以上) ・現況図 (縮尺1/1000以上) ・設計図 (縮尺1/100以上) ・委任状^{※2} (任意様式) ・その他参考図書 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第11) ・位置図 (縮尺1/1000以上) ・現況図 (縮尺1/1000以上) ・配置図 (縮尺1/100以上) ・各階平面図 (縮尺1/50以上) ・立面図^{※3} (縮尺1/50以上) ・委任状^{※2} (任意様式) ・その他参考図書 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第12) ・変更に係る書類^{※4} ・委任状^{※2} (任意様式)
<p>※1 区域、周辺の公共施設を表示してください。</p> <p>※2 代理申請の場合は提出してください。</p> <p>※3 2面以上表示してください。</p> <p>※4 ①、②に準じて提出してください。</p>			

(4) 居住誘導区域

市街化区域から居住誘導が適切でない範囲を除外したところを居住誘導区域としています。

居住誘導が適切でない範囲
・ 生産緑地地区
・ 都市公園
・ 売布自由ガ丘地区地区計画（公園地区）
・ 北雲雀丘地区地区計画
・ 土砂災害特別警戒区域
・ 急傾斜地崩壊危険区域



3 都市機能誘導に係る届出

(1) 届出の対象

都市機能誘導区域外において次の①～③のいずれかに該当する場合、また都市機能誘導区域内において次の④に該当する場合は、届出が必要です。

①開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

②建築等行為

- ・誘導施設を有する建築物を新築しようとするもの
- ・建築物を改築し、又は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もの

③行為の変更

- ・①及び②の行為の変更

※変更により、①及び②に該当しない場合は届出不要です。

④休廃止

- ・誘導施設の休止又は廃止

誘導施設	定義	都市機能誘導区域内				都市機能誘導区域外
		都市拠点	地域拠点1	地域拠点2	シビック拠点	
市役所	市の本庁舎	●	●	●	◇	●
公民館	社会教育法第20条に規定する公民館	◇	◇	◇	◇	●
図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館（分室は除く）	◇	◇	◇	●	●
公益施設	市の条例で、駅前の活性化を図ると位置づけのある施設	◇	◇	◇	●	●
大型交流施設	以下のいずれかに該当するもの ・市の条例で、児童又は高齢者の交流・活動の場として位置づけのある大型児童センター及び老人福祉センター ・高齢者の交流・活動を目的として県が設置する教育施設	◇	◇	●	◇	●
スポーツ施設	市の条例で、市民のスポーツ及びレクリエーションの振興を図ると位置づけのある総合体育館、体育館、武道館及び屋内プール	●	●	●	◇	●
文化芸術施設	市の条例で、文化、芸術又は産業の振興を図ると位置づけた施設で、床面積が1,000㎡以上のもの	◇	◇	◇	●	●
劇場	建築基準法による用途が劇場で、床面積が10,000㎡以上のもの	◇	●	●	●	●
博物館・美術館	建築基準法による用途が博物館又は美術館で、床面積が1,000㎡以上のもの	◇	●	●	●	●
大規模店舗・飲食店	建築基準法による用途が物品販売業を営む店舗又は飲食店で、床面積が10,000㎡以上のもの	◇	●	●	●	●
大規模店舗・飲食店（地域拠点型）	以下に該当するもの ・建築基準法による用途が物品販売業を営む店舗又は飲食店で、床面積が10,000㎡以上のもの ・大規模な集客施設の立地誘導・抑制に係る広域土地利用プログラム（兵庫県）における規模の上限の引き上げが可能なもの	—	◇	●	●	●
●：「①開発行為」、「②建築等行為」、「③行為の変更」を行う場合は届出が必要 ◇：「④休廃止」を行う場合は届出が必要						

(2) 届出の時期

届出の対象となる行為に着手する日の 30 日前まで

※開発構想届の届出が必要な場合は、同時期に提出していただくようお願いします。

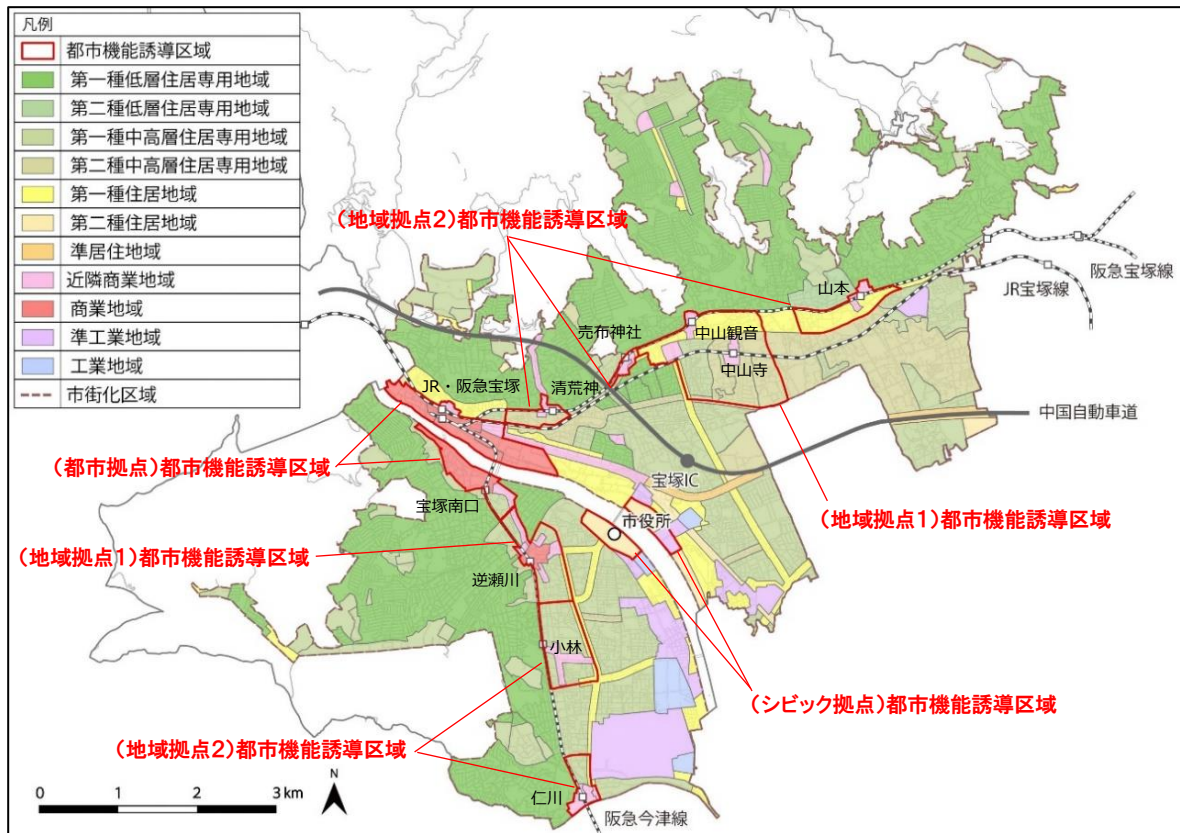
(3) 届出の必要書類

届出の必要書類は以下のとおりです。各書類 1 部提出して下さい。返却は行いません。

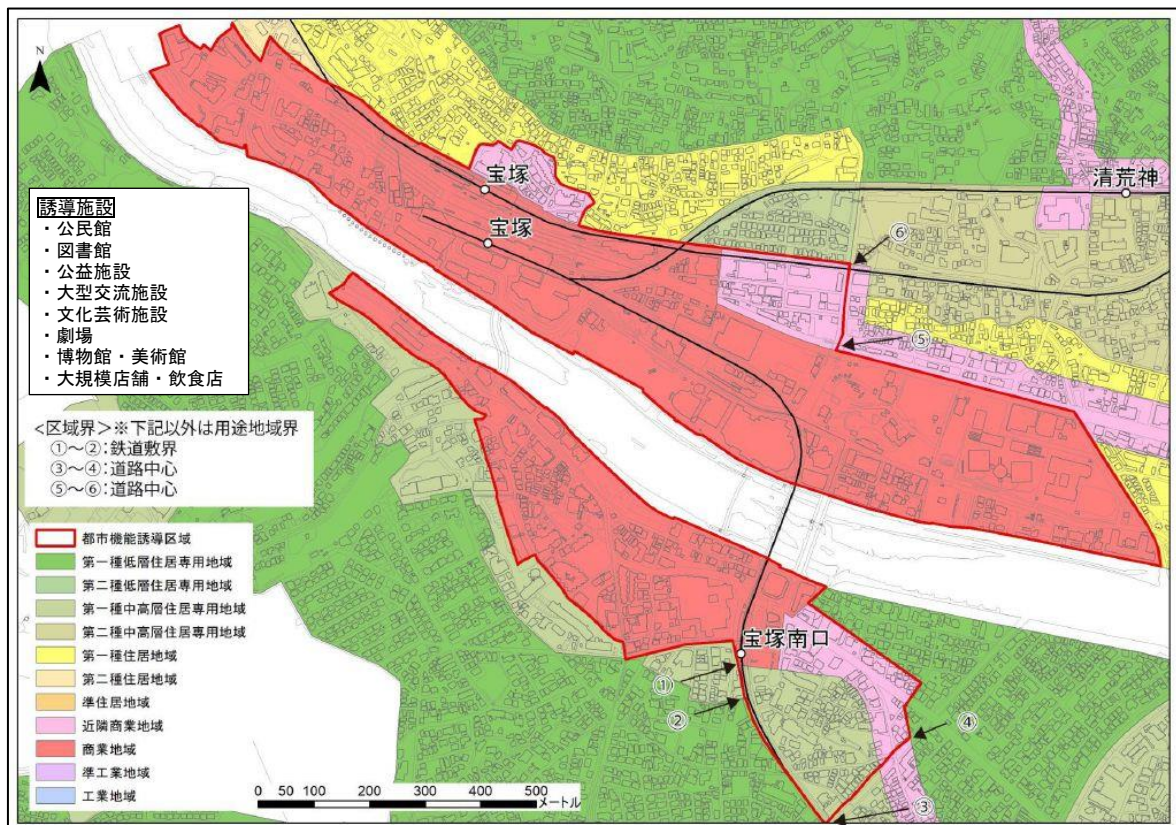
種類	都市機能誘導区域外			都市機能誘導区域内
	①開発行為	②建築等行為	③行為の変更	④休廃止
必要書類	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第 18) ・位置図※¹ (縮尺 1/1000 以上) ・現況図 (縮尺 1/1000 以上) ・設計図 (縮尺 1/100 以上) ・委任状※² (任意様式) ・その他参考図書 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第 19) ・位置図 (縮尺 1/1000 以上) ・現況図 (縮尺 1/1000 以上) ・配置図 (縮尺 1/100 以上) ・各階平面図 (縮尺 1/50 以上) ・立面図※³ (縮尺 1/50 以上) ・委任状※² (任意様式) ・その他参考図書 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第 20) ・変更に係る書類※⁴ ・委任状※² (任意様式) 	<ul style="list-style-type: none"> ・届出書 (様式第 21) ・委任状※² (任意様式)
<p>※1 区域、周辺の公共施設を表示してください。</p> <p>※2 代理申請の場合は提出してください。</p> <p>※3 2面以上表示してください。</p> <p>※4 ①、②に準じて提出してください。</p>				

(4) 都市機能誘導区域・誘導施設

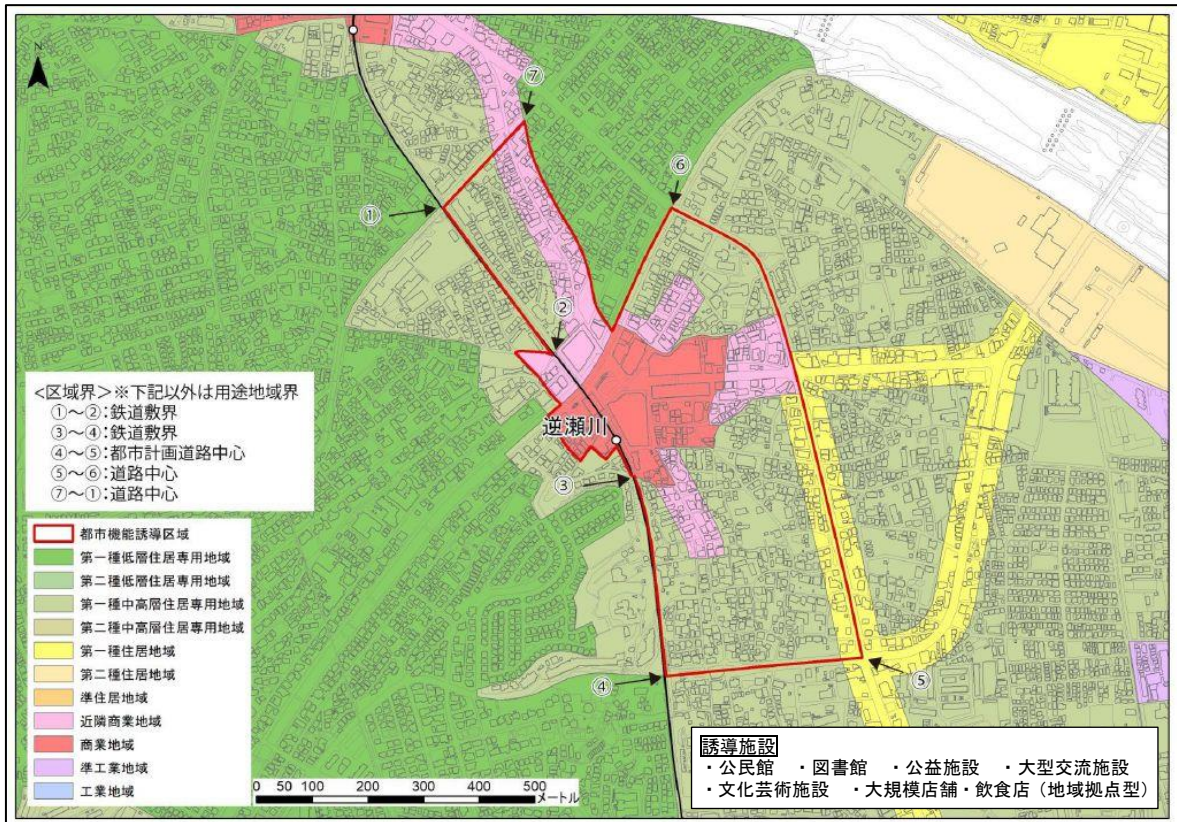
①全体図



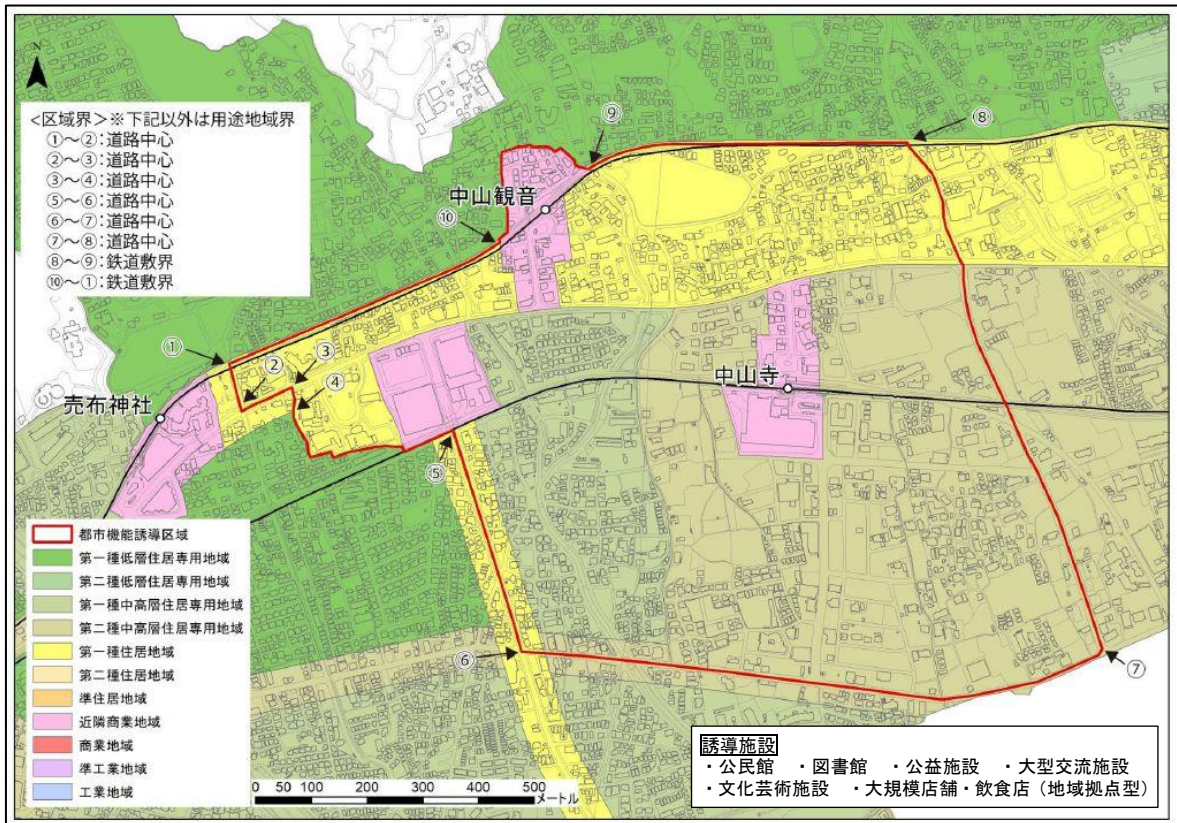
②都市拠点〈JR・阪急宝塚～宝塚南口〉



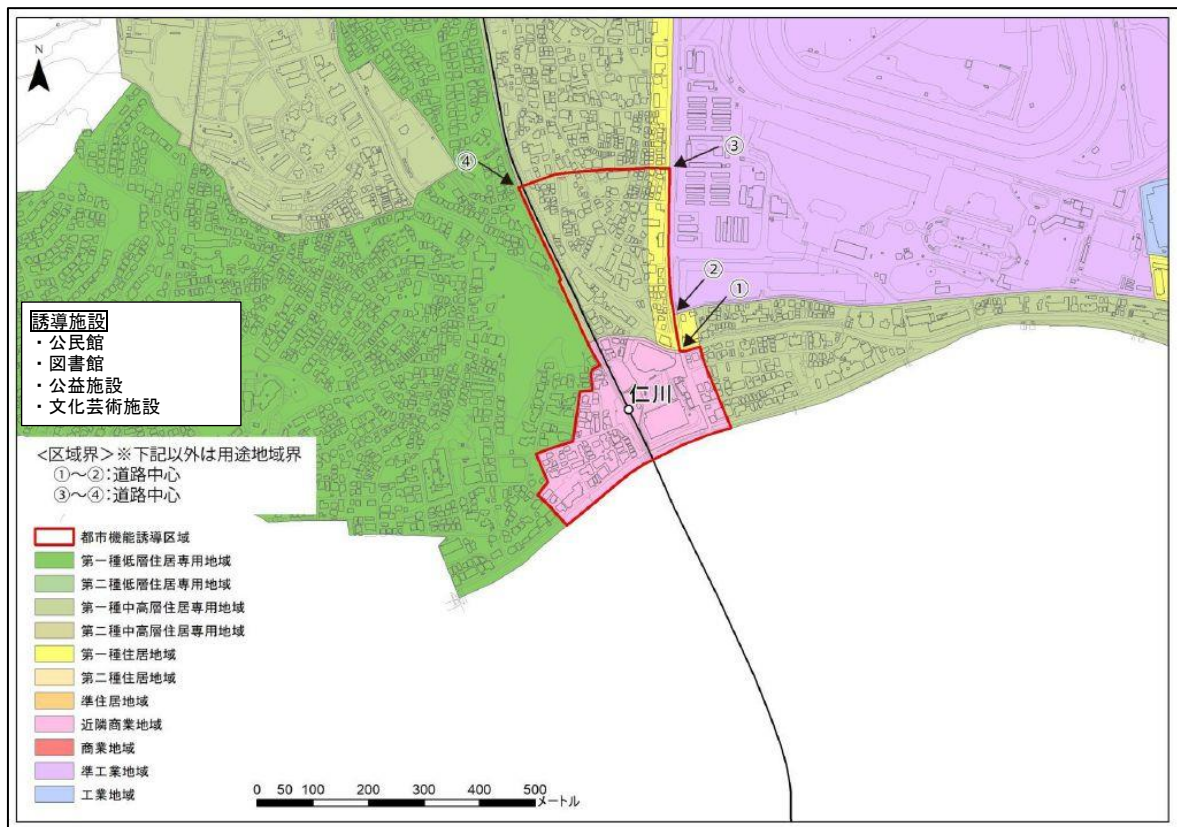
③地域拠点 1 〈逆瀬川〉



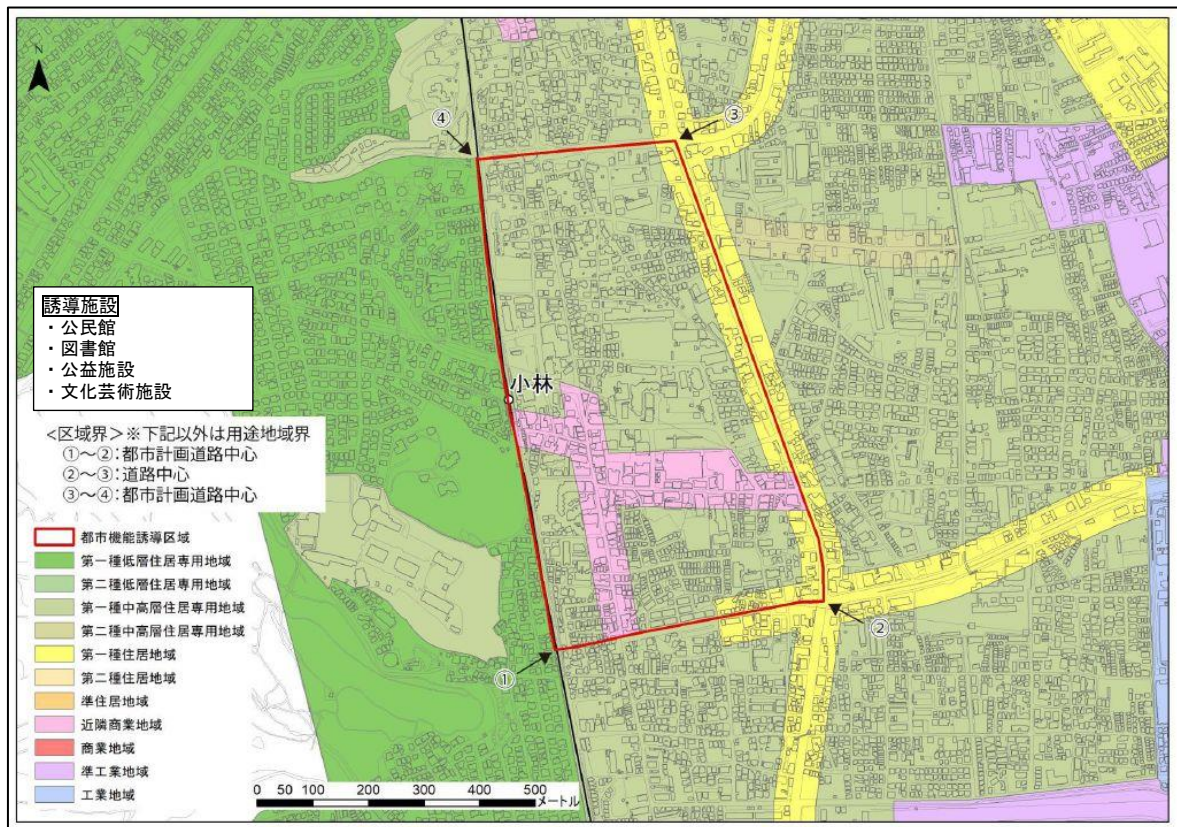
⑤地域拠点 1 〈中山寺～中山観音〉



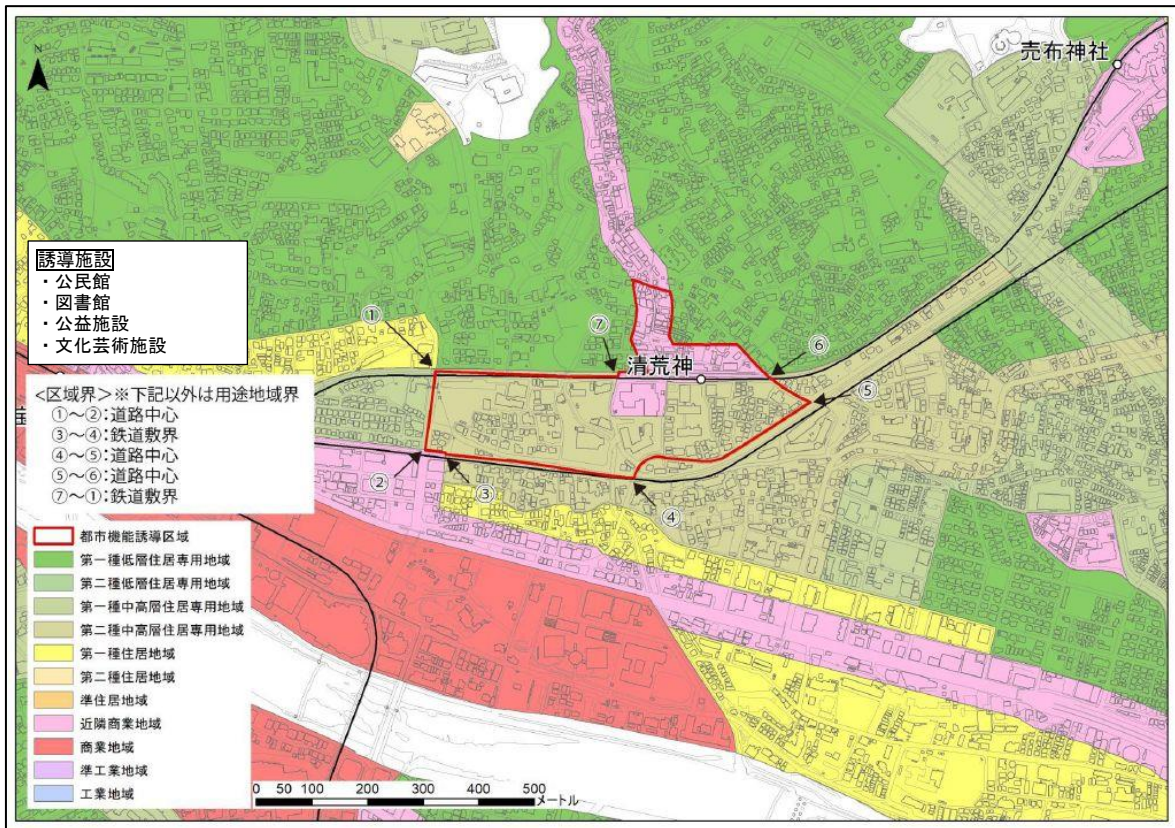
⑥地域拠点 2 〈仁川〉



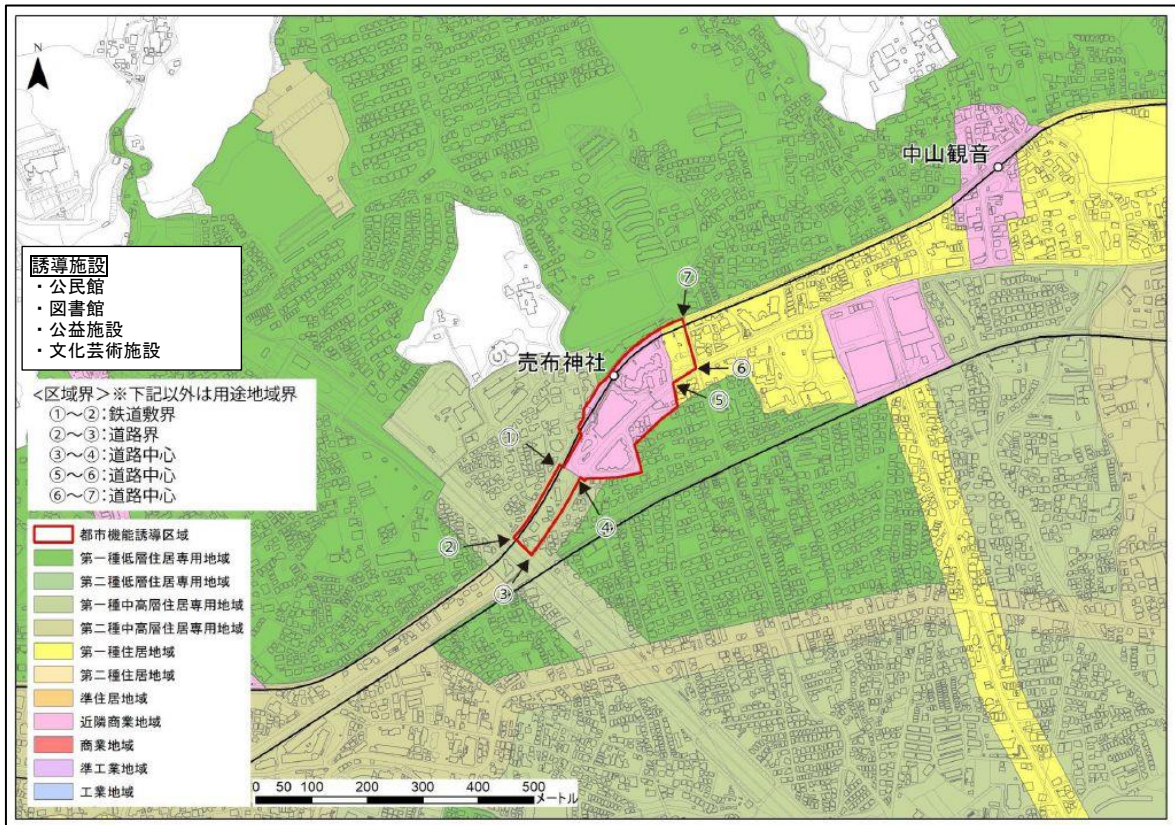
⑦地域拠点 2 〈小林〉



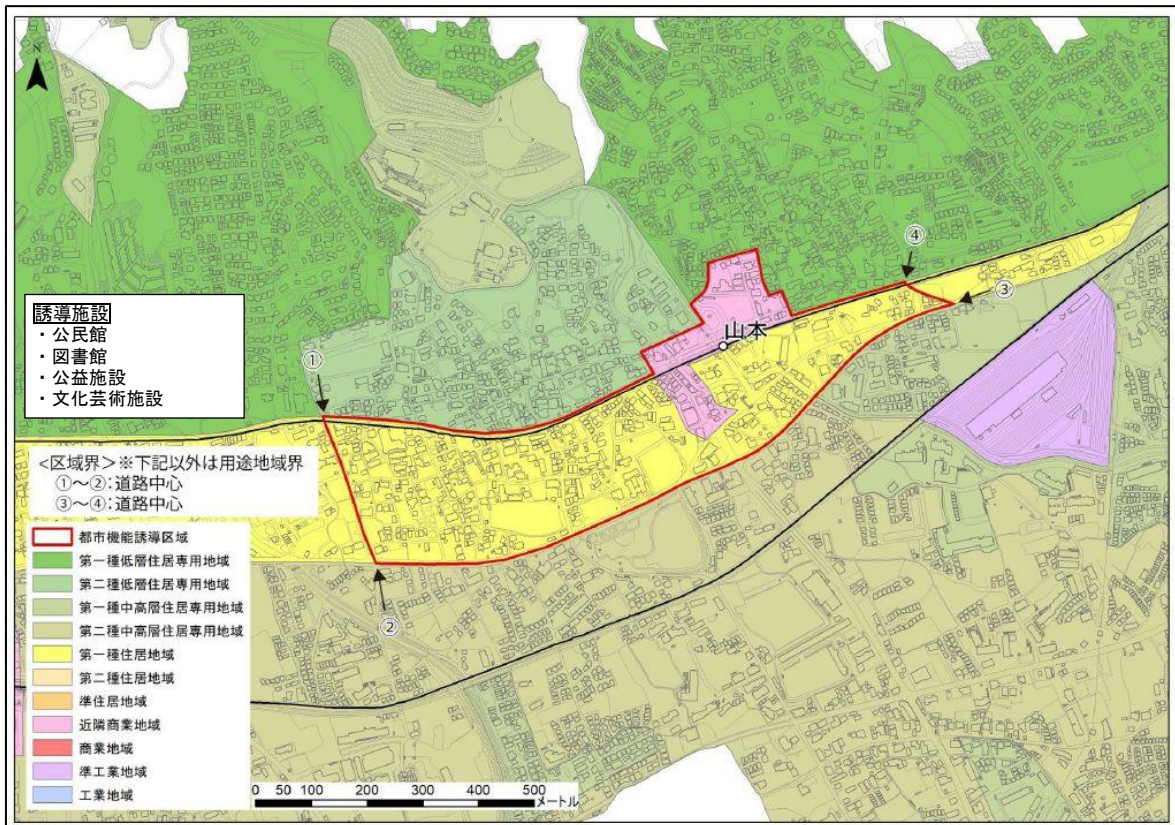
⑧地域拠点 2 〈清荒神〉



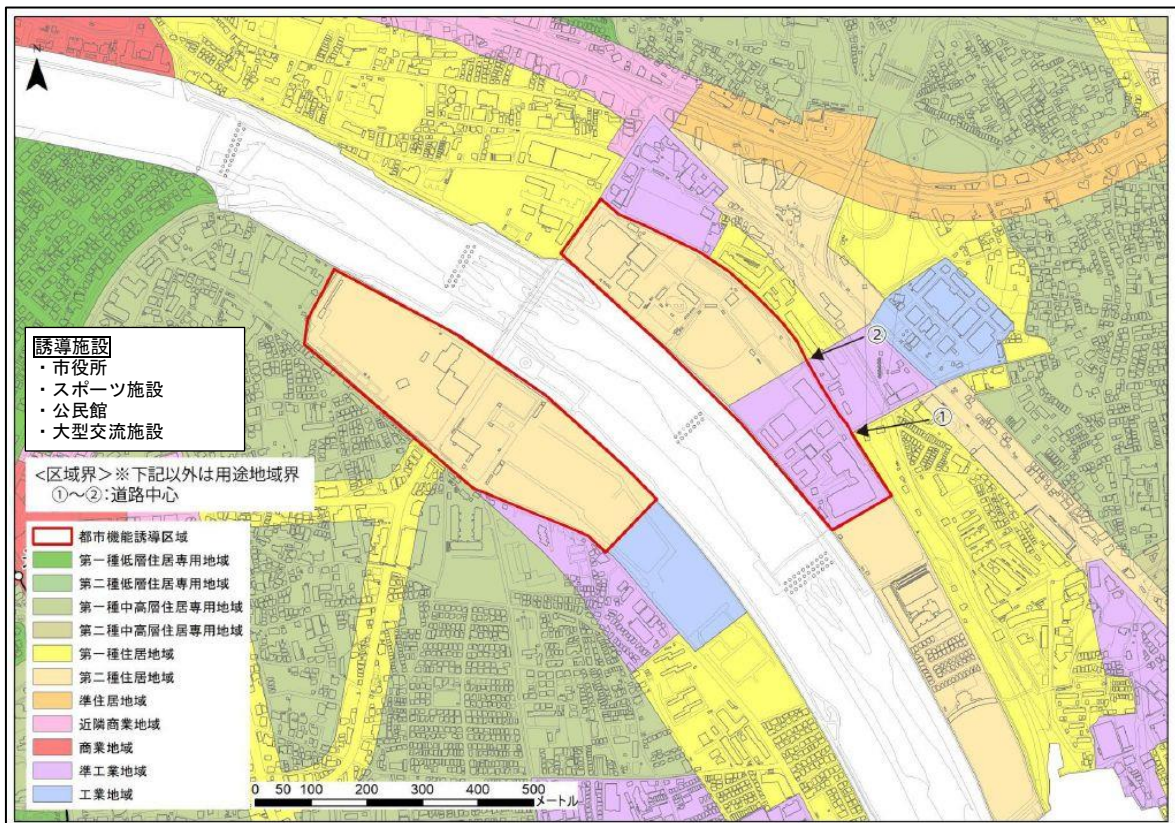
⑨地域拠点 3 〈売布神社〉



⑩地域拠点 2 〈山本〉



⑪シビック拠点 〈市役所周辺〉



4 その他

(1) 届出対象について（補足）

①行為を行う敷地が誘導区域の内外にまたがる場合

届出を行ってください。

②3戸以上の一戸建ての住宅を同時期に建築する場合

それぞれが隣接する敷地で、建築主と着工日が同じ場合、届出を行ってください。

③開発行為による届出をした後に、建築等（新築、改築、用途変更）を行う場合

建築等（新築、改築、用途変更）が届出の対象となる場合は、届出を行ってください。

④生産緑地地区において、生産緑地法第14条の規定により、行為の制限の解除となった場合

届出の必要はありません。

⑤誘導施設を含む複合施設で、誘導施設以外の施設を休廃止する場合

届出の必要はありません。

⑥届出をしなかった場合、虚偽の届出をした場合

届出対象となる開発行為及び建築等行為（行為の変更を含む）の届出を行わない場合や虚偽の届出を行った場合は、都市再生特別措置法第130条に基づく罰則規定があります。

(2) 様式一覧

居住誘導に係る届出	①開発行為	様式第10（省令第35条第1項第1号関係） 開発行為届出書
	②建築等行為	様式第11（省令第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
	③行為の変更	様式第12（省令第38条第1項関係） 行為の変更届出書
都市機能誘導に係る届出	①開発行為	様式第18（省令第52条第1項第1号関係） 開発行為届出書
	②建築等行為	様式第19（省令第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
	③行為の変更	様式第20（省令第55条第1項関係） 行為の変更届出書
	④休 廃 止	様式第21（省令第55条の2関係） 誘導施設の休廃止届出書
省令：都市再生特別措置法施行規則		

記入例

様式第 10 (省令第 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。

令和 4 年 5 月 10 日

(宛先) 宝塚市長

届出日を記入してください。
※行為の 30 日前までに提出してください。

届出者 住所 宝塚市東洋町1-1

法人の場合は名称・代表者名
を記入してください。

氏名 宝塚 太郎

担当者 氏名 宝塚 次郎
連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	宝塚市 東洋町1-1	開発区域の地番を記入してください。
	2 開発区域の面積	3,000	平方メートル
	3 住宅等の用途	一戸建ての住宅	建築基準法に基づく用途を記入してください。
	4 工事の着手予定年月日	令和 4 年 7 月 1 日	
	5 工事の完了予定年月日	令和 5 年 7 月 1 日	
	6 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。

記入例

様式第 11（省令第 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 項の規定は、 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		該当するもの以外に取り消し線を記入してください。 について、下記により届け出ます。
令和 4 年 5 月 10 日 (宛先) 宝塚市長		届出日を記入してください。 ※行為の 30 日前までに提出してください。
届出者 住所 宝塚市東洋町1-1		
法人の場合は名称・代表者名 を記入してください。		氏名 宝塚 太郎
担当者 氏名 宝塚 次郎 連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇		
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	土地の所在、地番：宝塚市東洋町 1-1 地目： 宅地 面積： 500 平方メートル	
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	建築基準法に基づく用途を記入してください。
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。

記入例

様式第 12（省令第 38 条第 1 項関係）

届出日を記入してください。
※行為の 30 日前までに提出してください。

行為の変更届出書

令和 4 年 6 月 10 日

(宛先) 宝塚市長

届出者 住所 宝塚市東洋町1-1

法人の場合は名称・代表者名
を記入してください。

氏名 宝塚 太郎

担当者 氏名 宝塚 次郎
連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

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： 令和 4 年 5 月 10 日

2 変更の内容： (変更前) 戸数:3 戸
開発区域の面積:3,000 m²

変更前後の内容が分かるよう
に記入して下さい。

(変更後) 戸数:4 戸
開発区域の面積:3,500 m²

3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和 4 年 8 月 1 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 5 年 7 月 1 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。

注 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。

記入例

様式第 18 (省令 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 4 年 5 月 10 日
(宛先) 宝塚市長

届出日を記入してください。
※行為の 30 日前までに提出してください。

届出者 住所 宝塚市東洋町1-1

法人の場合は名称・代表者名
を記入してください。

氏名 宝塚 太郎

担当者 氏名 宝塚 次郎
連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	宝塚市 東洋町1-1	開発区域の地番を記入してください。
	2 開発区域の面積	3,000	平方メートル
	3 建築物の用途	文化芸術施設	誘導施設(4 頁参照)であることが分かるように記入して下さい。
	4 工事の着手予定年月日	令和 4 年 7 月 1 日	
	5 工事の完了予定年月日	令和 5 年 7 月 1 日	
	6 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。

記入例

様式第 19 (省令第 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~~
}

該当するもの以外に取り消し線を記入してください。

届出日を記入してください。
 ※行為の 30 日前までに提出してください。

令和 4 年 5 月 10 日

(宛先) 宝塚市長

届出者 住所 宝塚市東洋町1-1

法人の場合は名称・代表者名
 を記入してください。

氏名 宝塚 太郎

担当者 氏名 宝塚 次郎
 連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

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、地番：宝塚市東洋町1-1 地目：宅地 面積：500 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	劇場 誘導施設(4 頁参照)であることが分かるように記入して下さい。
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。

記入例

様式第 20（省令第 55 条第 1 項関係）

届出日を記入してください。
※行為の 30 日前までに提出してください。

行為の変更届出書

令和 4 年 6 月 10 日

(宛先) 宝塚市長

届出者 住所 宝塚市東洋町1-1

法人の場合は名称・代表者名
を記入してください。

氏名 宝塚 太郎

担当者 氏名 宝塚 次郎
連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

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： 令和 4 年 5 月 10 日

2 変更の内容： (変更前) 開発区域の面積:3,000 m²

変更前後の内容が分かるように記入して下さい。

(変更後) 開発区域の面積:3,500 m²

3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和 4 年 8 月 1 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 5 年 7 月 1 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。

注 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

記入例

様式第 21（省令第 55 条の 2 関係）

届出日を記入してください。
※行為の 30 日前までに提出してください。

誘導施設の休廃止届出書

令和 4 年 5 月 10 日

（宛先）宝塚市長

届出者 住所 **宝塚市東洋町1-1**

法人の場合は名称・代表者名
を記入してください。

氏名 **宝塚 太郎**

担当者 氏名 **宝塚 次郎**
連絡先 **〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇**

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

名 称： **宝塚市役所**

用 途： **市庁舎**

所在地： 宝塚市**東洋町 1-1**

2 休止（廃止）しようとする年月日 **令和 4年 7月 1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、当該建築物の存置に関する事項 **除却**

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 氏名を記載してください。

注 2 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してください。