

姫路市立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づく届出の手引き

- 姫路市では、都市再生特別措置法第81条に基づく「姫路市立地適正化計画」を平成30年3月30日に公表しました。それに伴い平成30年3月30日以降に開発や建築を行う場合、開発許可申請や建築確認申請とは別に届出が必要になる場合があります。
- 宅地建物取引業法における**重要事項説明**の対象になります。

姫路市では、将来における人口減少・少子高齢化に対応した持続可能なまちづくりを形成するため、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図り、都市全体の観点から居住機能及び都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとしておおむね20年後の都市の理想像を目指す

「姫路市立地適正化計画」を作成します。この計画で定める「**都市機能誘導区域**」の内側や外側、「**居住誘導区域**」の外側で

行う一定規模以上の**開発行為**や**建築行為**をする場合、届出が必要になります。本手引は、その届出に係る手続きを解説しておりますので、本手引をご参照のうえ、手続き下さい。

※都市機能誘導区域とは、公共交通を使いながら徒歩や自転車で容易に回遊することが可能で、医療施設、商業施設など都市機能の増進に著しく寄与する施設（本手引きにおいて「都市機能増進施設」といいます）を誘導すべき区域をいいます。

※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、生活利便性や地域コミュニティが持続的に確保されるように、都市の居住者の居住を誘導すべき区域をいいます。

届出について

都市再生特別措置法第88条、第108条に基づき都市機能誘導区域内外、居住誘導区域外で行う一定規模の開発・建築行為を行う場合、これらの行為に**着手する30日前**までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要になります。また、当該届出に係る行為が区域内における立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、勧告をする場合があります。

居住誘導区域外における届出

■居住誘導区域外における届出が必要となる行為

【届出の対象となる行為（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

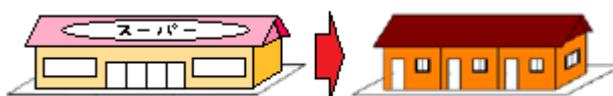


【届出の対象となる行為（建築等行為）】

○3戸以上の住宅を新築する行為



○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



【居住誘導区域に係る届出早見表】

○:届出必要
×:届出不要

建築物の用途 行為 規模	住宅					住宅以外
	3戸以上	3戸未満		開発行為以外		
		開発規模 1,000㎡以上	開発規模 1,000㎡未満	3戸以上	3戸未満	
立地場所						
居住誘導区域内	×	×	×	×	×	×
居住誘導区域外	○	○	×	○	×	×

※居住誘導区域は次ページに掲載しています。

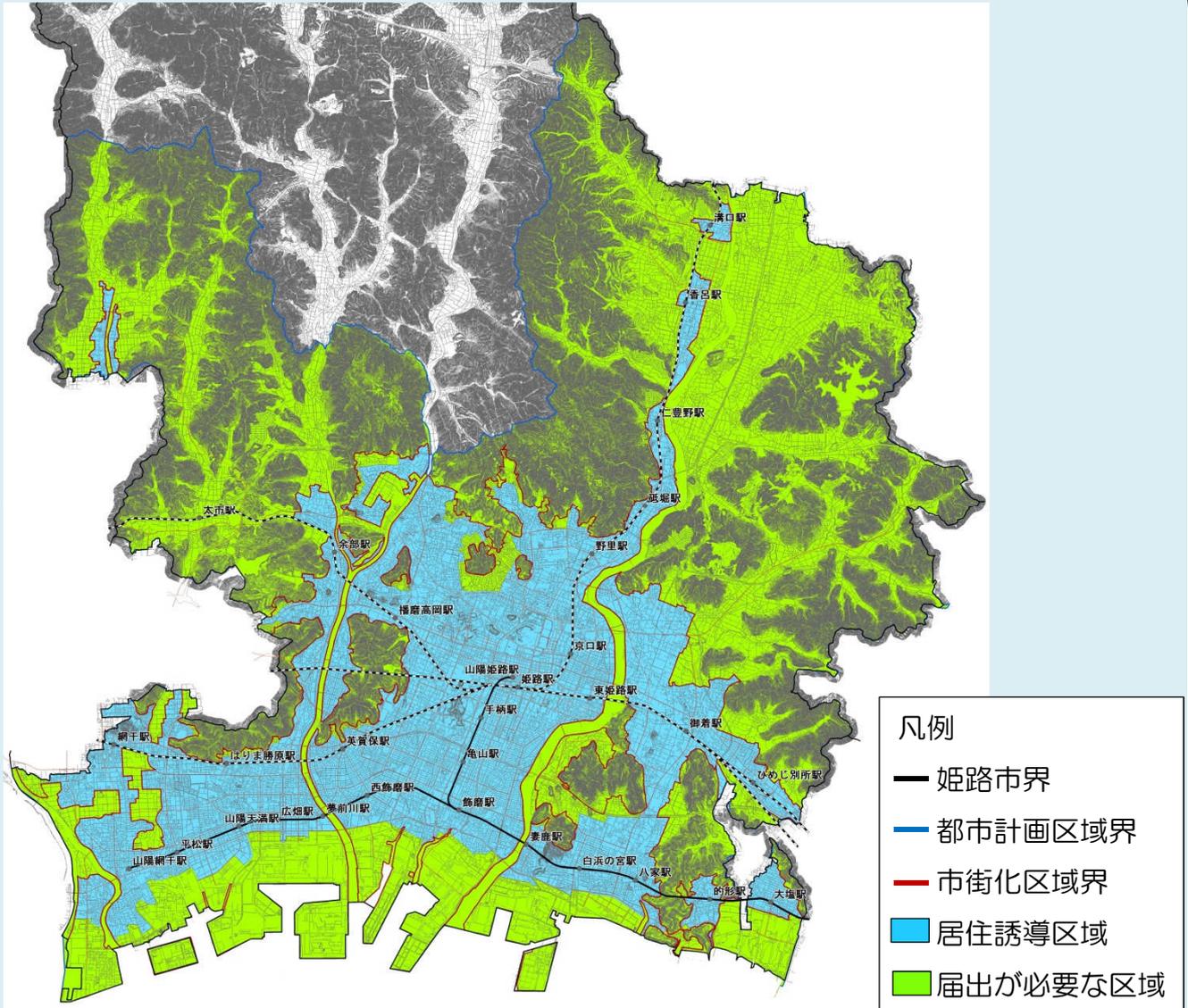
住宅とは、戸建て住宅、集合住宅、長屋住宅、共同住宅のことをいい、寄宿舎や老人ホームは含みません。

また、以下の行為は届出の必要はありません。（都市再生特別措置法第88条）

- 仮設の住宅、農林漁業を営む方のための住宅を対象とする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為
- 都市計画法第11条第1項各号に規定する施設の管理者が行う行為
- 都市計画区域外（姫路市立地適正化計画区域外）で行う行為

※ただし、行おうとする開発行為等が都市計画区域内にまたがる場合は、届出は必要です。

■居住誘導区域図



居住誘導区域外における届出が必要な区域は、以下の緑色の区域です。

市域	都市計画区域	市街化区域	居住誘導区域外
			居住誘導区域

※居住誘導区域の詳細な区域は、市HP(姫路市Webマップ)、姫路市都市計画課で確認できます。
 ※当該行為の区域が一部でも「居住誘導区域外」を含む場合、届出する必要があります。

■届出に必要な書類

- | | |
|---|---------------------------------|
| 【開発行為の場合】正副 2 部提出 | 【開発行為以外の場合】正副 2 部提出 |
| ○開発行為届出書(1号様式) | ○届出書(2号様式) |
| ○位置図及び付近見取図等(縮尺1/1,000程度、周辺に目的物が表示されていること。) | ○位置図及び付近見取図等(縮尺1/1,000程度) |
| ○設計図(縮尺1/100程度) | ○配置図(縮尺1/100程度) |
| ○求積図(縮尺1/100程度) | ○住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺1/100程度) |
| ○その他参考となる図面 | ○その他参考となる図面 |

※届出した内容が変更になる場合、3号様式及び変更箇所が分かる図面(正副2部)を提出して下さい。

都市機能誘導区域内外における届出

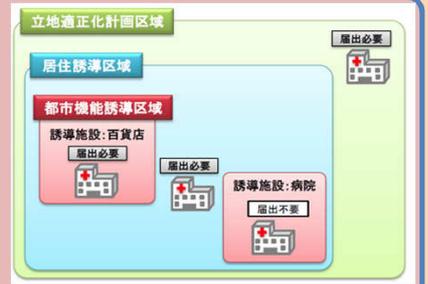
■都市機能誘導区域内外における届出が必要となる行為

【届出の対象となる行為（開発行為）】

○都市機能増進施設を有する建築物の建築目的の開発行為

【届出の対象となる行為（開発行為以外）】

- 都市機能増進施設を有する建築物を新築する行為
- 建築物を改築し、都市機能増進施設を有する建築物とする行為
- 建築物の用途を変更し、都市機能増進施設を有する建築物とする行為



【都市機能誘導区域に係る届出早見表】

○:届出必要
×:届出不要

建築物の用途		商業施設				医療施設			
立地場所		商業床面積 10,000㎡超	商業床面積 1,000㎡超	商業床面積 500㎡超	商業床面積 500㎡以下	3次医療 提供病院	病院	内科又は外科の 診療科目を有す る診療所	左記以外の 診療所
		都市機能誘導区域内	中心拠点	×	○	○	×	×	×
副次拠点	×		×	○	×	○	×	×	×
地域生活拠点	×		×	×	×	○	×	×	×
都市機能誘導区域外		○	○	○	×	○	○	○	×

建築物の用途		金融機能						
立地場所		銀行	信用金庫	労働金庫	商工組合 中央金庫	JAバンク	郵便局	左記以外の金 融施設
		都市機能誘導区域内	中心拠点	×	×	×	×	○
副次拠点	×		×	○	○	○	○	×
地域生活拠点	×		×	○	○	×	×	×
都市機能誘導区域外		○	○	○	○	○	○	×

建築物の用途		教育施設	文化交流施設	広域防災施設	上左記以外の建築物
立地場所		①医療・福祉系専門学校 ②高校			
		都市機能誘導区域内	中心拠点	×	×
副次拠点	○		○	○	×
地域生活拠点	○		○	○	×
都市機能誘導区域外		○	○	○	×

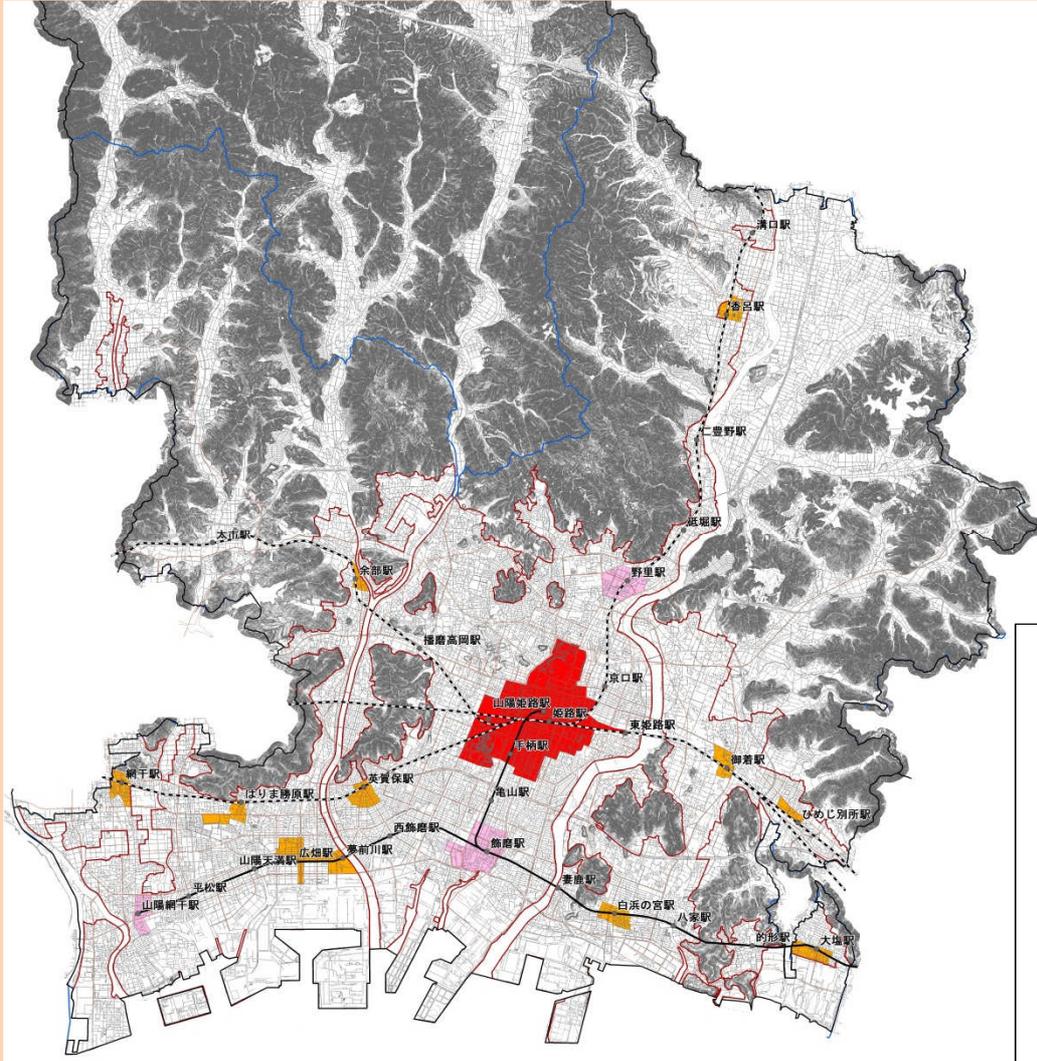
※届出対象外となる行為 （都市再生特別措置法第108条）

- 仮設の都市機能増進施設を対象とする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 都市計画事業の施行として行う行為
- 都市計画法第11条第1項各号に規定する施設の管理者が行う行為
- 都市計画区域外（姫路市立地適正化計画区域外）で行う行為

※都市機能誘導区域と都市機能増進施設は、次のページに掲載しています。

※ただし、行おうとする開発行為等が都市計画区域内にまたがる場合は、届出は必要です。

■都市機能誘導区域図



- 凡例
- 姫路市界
 - 都市計画区域界
 - 市街化区域界
 - 都市機能誘導区域
 - 中心拠点
 - 副次拠点
 - 地域生活拠点

※都市機能誘導区域の詳細な区域は、市HP(姫路市Webマップ)、姫路市都市計画課で確認できます。
 ※当該行為の区域が一部でも対象となる都市機能誘導区域の外側を含む場合、届出する必要があります。

■都市機能増進施設一覧

【都市機能増進施設】

拠点種別	商業機能	医療機能	金融機能
中心拠点	①百貨店 ②総合スーパー ③各種食料品小売業 ①～③のうち商業床面積が10,000㎡を超える店舗	病院	①銀行 ②信用金庫 ③労働金庫 ④商工組合中央金庫
副次拠点	①総合スーパー ②各種食料品小売業 ①、②のうち商業床面積が1,000㎡を超える店舗	①病院 ②内科、又は外科を診療科目とする診療所	①銀行 ②信用金庫
地域生活拠点	①総合スーパー ②各種食料品小売業 ①、②のうち商業床面積が500㎡を超える店舗	同上	①銀行 ②信用金庫 ③JAバンク ④郵便局

【高次都市機能増進施設】

拠点種別	医療機能	教育機能
中心拠点	3次医療提供病院	①医療・福祉系専門学校 ②高校
	文化・芸術機能	防災機能
	文化交流施設	広域防災施設

※各都市機能増進施設の定義は(概要版)を参照下さい。
 ※届出に必要な書類は、次ページをご覧ください。

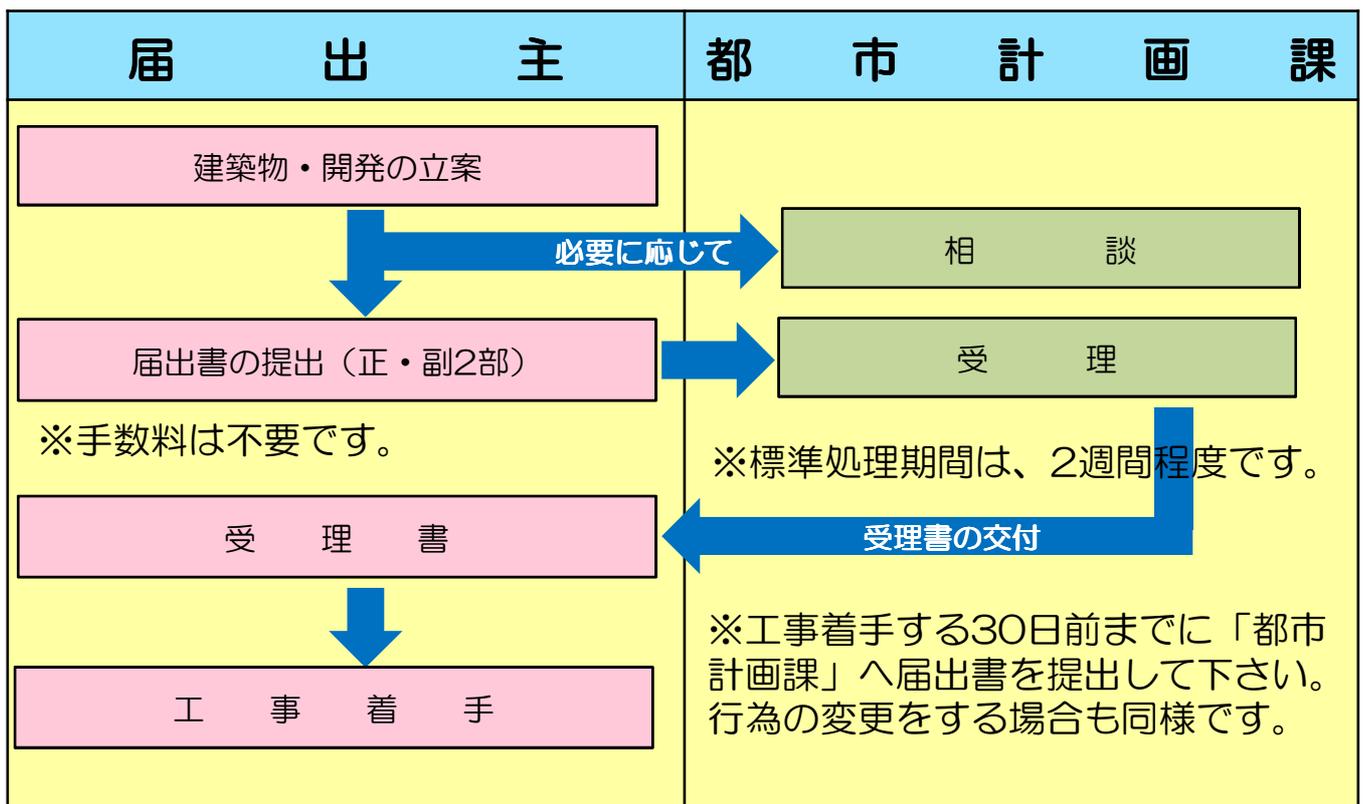
■届出に必要な書類

【開発行為の場合】正副 **2** 部提出 【開発行為以外の場合】正副 **2** 部提出

- | | |
|---|-------------------------------------|
| ○開発行為届出書（4号様式） | ○届出書（5号様式） |
| ○位置図及び付近見取図等
（縮尺1/1,000程度、周辺に目的物が
表示されていること。） | ○位置図及び付近見取図等
（縮尺1/1,000程度） |
| ○設計図（縮尺1/100程度） | ○配置図（縮尺1/100程度） |
| ○求積図（縮尺1/100程度） | ○建築物の2面以上の立面図及び
各階平面図（縮尺1/100程度） |
| ○その他参考となる図面 | ○その他参考となる図面 |

※届出した内容が変更になる場合、6号様式及び変更箇所が分かる図面（正副2部）を提出して下さい。

届出手続きの流れ



※上記手続きは、新たに義務付けられた届出制度ですので、その他関連法令による申請・届出等は別途必要になります。

※上記手続きは、当該区域におけるその他関連法令による申請・届出等の内容と整合を図る必要があります。

※手続きは、代理人でも可能です。その際は委任状（様式は任意）を添付して下さい。

※届出書の様式は、姫路市都市計画課のホームページからダウンロードできます。

宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

居住誘導区域外、都市機能誘導区域内外における届出義務については、**届出をしない**場合等に**罰則**がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者が不測の損害を被る恐れがありますので、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項として宅地建物取引業法施行令に位置付けられています。このことより、宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、当該届出義務についての説明が必要となります。

都市再生特別措置法（一部抜粋）

第十章 罰則

第一百三十条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 二 第八十八条第一項又は第二項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、同条第一項本文又は第二項に規定する行為をした者
- 三 第八十八条第一項又は第二項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、同条第一項本文又は第二項に規定する行為をした者

宅地建物取引業法施行令（一部抜粋）

（法第三十五条第一項第二号 の法令に基づく制限）

第三条 法第三十五条第一項第二号 の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項 の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条 及び第二十八条 の規定により同法第三十八条第三項 の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。

- 三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項、第四十五条の二十一第三項及び第七十三条第二項において準用する場合を含む。）、第四十五条の二十、**第八十八条第一項及び第二項並びに第八十八条第一項及び第二項**



ここに掲載した内容及び詳細については、下記部署までお問い合わせ下さい。

姫路市役所 都市計画課

〒670-8501 姫路市安田四丁目1番地 ☎ 079-221-2534

[ホームページ](#)

姫路市 立地適正化計画

検索

