# 伊豆市立地適正化計画

# 届出の手引

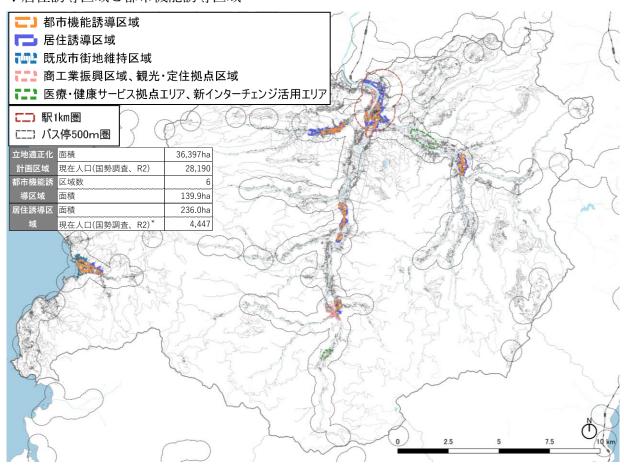
1	立地適正化計画とは	1
2	届出制度について	2
3	手続の流れ	2
4	対象となる区域について	3
5	都市機能誘導区域に係る届出	4
6	居住誘導区域外における届出	8

令和 6 年 3 月 伊 豆 市

#### 1 立地適正化計画とは

- ・伊豆市では、令和6年3月に、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」を策 定・公表しました。
- ・伊豆市立地適正化計画では、市の総合計画で掲げる「コンパクトタウン&ネットワーク構想」実現に向け、伊豆市都市計画マスタープランに位置付けられている拠点への居住誘導と都市機能の集約を図ります。

#### ▼居住誘導区域と都市機能誘導区域

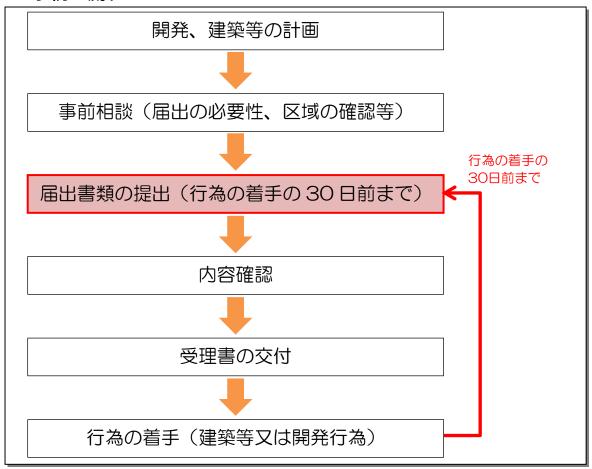


- 注1)区域の詳細については、市ホームページに掲載しています。(計6地区)
- 注2)区域の設定の考え方については、3ページを御覧ください。
- 注3)居住誘導区域と都市機能誘導区域のほか、伊豆市の独自区域を5地区設定していますが、独自区域では届出の手続は発生しません。

#### 2 届出制度について

- ・伊豆市立地適正化計画の区域内(伊豆都市計画区域内=伊豆市全域)の<u>都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や都市機能誘導区域内における既存誘導施設の休廃止、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合は、都市再生特別措置法に基づき市への事前の届出が必要となります。</u>
- ・この届出制度は、一定規模以上の開発行為又は建築等行為や、<u>誘導施設を有する建築物の建築行為、開発行為及び休廃止の動きを把握するため</u>のもので、対象となる行為を規制するものではありません。

#### 3 手続の流れ



#### <届出に関する注意事項>

- ・届出をせず建築等を行った場合、虚偽の届出を行った場合は、<u>30万円以下の罰金</u>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)
- ・届出後に内容の変更があった場合は、変更の届出が必要です。
- ・都市再生特別措置法の規定に基づき、勧告等を行う場合があります。
- ・届出義務に係る規定は、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明の対象となります。

# 4 対象となる区域について

伊豆市立地適正化計画に示す居住誘導区域及び都市機能誘導区域です。 詳細は市のホームページ又は都市計画課窓口(中伊豆支所内)にて御確認ください。

#### 表 居住誘導区域

拠点	居住誘導区域の設定の考え方
修善寺駅周辺・牧之郷地区	鉄道駅(修善寺駅・牧之郷駅) 1 km圏の用途地域・地区計画区域、都市機能が多く分布する市役所及び新中学校周辺のエリアを基本に、災害リスクのある区域や農振農用地区域を除いた区域
修善寺温泉周辺	修善寺小学校から修善寺総合会館周辺にかけての(主)修善寺戸田線 沿道の用途地域を基本に、土砂災害特別警戒区域、修善寺川の洪水浸 水想定区域(計画規模での想定浸水深0.5m以上)、保安林を除いた 区域
土肥支所周辺	土肥支所周辺の特定用途制限地域・地域生活地区のうち津波災害特別 警戒区域「海のまち安全創出エリア」(オレンジゾーン)と土砂災害 特別警戒区域を除く範囲
天城湯ケ島支所周辺	都市機能が立地する長野川以南の特定用途制限地域・地域生活地区から、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域(計画規模での想定浸水深0.5m以上)、自然公園特別地域を除く範囲
月ケ瀬IC周辺〜天城小学校 周辺	天城小学校〜月ケ瀬IC周辺の特定用途制限地域・地域生活地区から、 農振農用地区域、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域(計画規 模での想定浸水深0.5m以上)、保安林を除く範囲
中伊豆支所周辺	中伊豆支所周辺の特定用途制限地域・地域生活地区から、土砂災害特別警戒区域、洪水浸水想定区域(計画規模での想定浸水深0.5m以上)を除く範囲

#### 表 都市機能誘導区域

拠点	都市機能誘導区域の設定の考え方
修善寺駅周辺・牧之郷地区	修善寺駅周辺、市役所周辺、新中学校周辺の都市機能の維持を図る区
<b>松关土</b> 沿点围闭	域 四次世代の立衆世代と(六)を美士三四位の学の初末機がの他は大陸
修善寺温泉周辺	用途地域の商業地域と(主)修善寺戸田線沿道の都市機能の維持や駐 車場の適正配置を図る区域
土肥支所周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、国道136号沿道と市道金山 橋線沿道の都市機能の維持を図る区域
天城湯ケ島支所周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、市民活動支援センター周辺 から湯ヶ島バス停周辺の都市機能の維持を図る区域
月ケ瀬IC周辺〜天城小学校 周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、国道136号沿道の都市機能の維持を図る区域
中伊豆支所周辺	特定用途制限地域の地域生活地区のうち、(主)伊東修善寺線沿道の 都市機能の維持を図る区域

注)区域の詳細については、市ホームページに掲載しています。(計6地区)

- 5 都市機能誘導区域に係る届出 (誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等、休廃止に係る届出)
  - (1) 届出の対象となる場所と行為
    - ○都市機能誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

#### 【開発行為】

誘導施設の建築を目的とする開発行為(※)

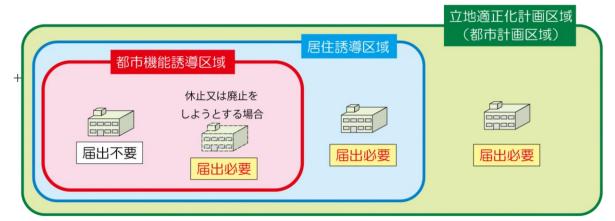
※都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

#### 【建築等】

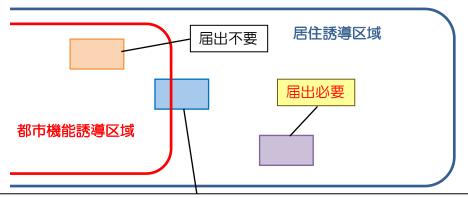
- ①誘導施設を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設とする場合
- ○<u>都市機能誘導区域内</u>の既存の**誘導施設を休止又は廃止**しようとする場合は届出が必要です。
- ◆例)500㎡以上の食品・日用品等の商業施設(誘導施設)



を新築する場合



◆誘導施設を有する開発行為・建築等を行う敷地と届出の関係



またがる場合、区域外の部分が届出要件を満たすか否かで判断(要相談)

# (2) 誘導施設

届出の対象となる誘導施設は以下のとおりです。

機能	誘導施設	修善寺駅 周辺・牧 之郷地区	修善寺 温泉周辺	土肥支所 周辺	天城湯ケ 島支所周 辺	月ケ瀬IC 周辺〜天 城小学校 周辺	中伊豆支 所周辺
行政	市役所、支所	0	_	0	0	_	0
门政	国・県の出先機関	0	_	0	0	_	_
	幼稚園、小学校、中学校、 高校	0	_	0	_	0	0
	図書館	0	_	0		0	0
教育・ 文化	公民館(自治会施設以外)、 コミュニティセンター	0	_	0	0	_	_
	博物館・美術館	_	0	_	0	_	_
	文化ホール	—	—	—	0	—	_
	体育館・グラウンド	_	_	_	_	0	_
	地域包括支援センター	ー (周辺で 補完)	_	0	0	_	0
介護 福祉	介護施設(通所、訪問、入 所)	0	0	0	0	0	0
	サービス付き高齢者向け 住宅	0	0	_	_	_	_
	認定こども園、保育所	0	_	0	ー (周辺で 補完)	ー (周辺で 補完)	0
子育て	放課後の児童の居場所、学 習支援施設	0	_	0	_	0	0
	子育て支援センター	0	—	0	0	—	0
	児童発達支援センター	0	—	—		—	_
医療	病院(病床数20床以上)	0	_	_	ー (周辺で 補完)	ー (周辺で 補完)	_
区7京	診療所	0	0	0	0	ー (周辺で 補完)	0
商業	飲食や食品・日用品等の商業施設(500㎡以上)	0	0	0	0	0	0
金融	郵便局、窓口機能のある銀 行・信用金庫	0	0	0	0	0	0
防災	避難施設	0	_	0	_	0	0
その他	地域交流施設(多世代・市 内外の交流)	_	_	0	_	0	0
	企業進出・定住促進施設	_	_	0	_	0	0

表 誘導施設の定義

表誘導施設の定義						
機能	誘導施設	誘導施設の詳細				
4- TL	市役所、支所	・地方自治法第4条第1項及び同法第155条第1項に規定する施設				
行政	国・県の出先 機関	・国の出先機関(国家行政組織法第 9 条)、県の出先機関(地方自治法第 155 条第 1 項)				
	幼稚園、小学 校、中学校	・学校教育法第 1 条に定める幼稚園、小学校、中学校				
	図書館	・図書館法第2条に定める図書館、第29条に定める図書館同種施設				
教育∙	公民館	・社会教育法第20条に定める社会教育施設(自治会が設置・管理する集会施設は該当しない)				
文化	博物館•美術 館	・博物館法第2条に定める施設、第29条に定める博物館相当施設、その他 地域資源等の展示、情報発信を行う施設				
	文化ホール	・多目的ホールや集会場機能を備える施設 ・建築基準法による「集会場・公会堂」(冠婚葬祭場等、目的を限定するものを 除く)				
	地域包括支援 センター	・介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める施設				
介護 福祉	介護施設(通 所、訪問、入 所)	・老人福祉法第5条の3に定める老人福祉施設、介護保険法第8条に定める介護施設(介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院、介護保険特定施設(有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム)、小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型共同生活介護施設(グループホーム))、通所・訪問介護事業所)				
	サービス付き 高齢者向け住 宅	・高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に定めるサービス付き高齢者向け住宅				
	認定こども 園、保育所	・就学前の子供に関する教育、保育の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園、児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所				
子育て	放課後の児童 の居場所や学 習支援施設	・児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後健全育成事業を行う施設(放課後児童クラブ)、「放課後子ども教室」等子どもの居場所づくりや学習支援事業を行う施設				
丁月〇	子育て支援センター	・児童福祉法第6条の3第2項に定める地域子育て支援拠点事業を行う施設 (子育て家庭等に対する相談指導、親子の交流の場の提供・促進、保育需要に 応じた支援等を行う施設)				
	児童発達支援 センター	・児童福祉法第 43 条に定める児童発達支援センター				
医療	病院	・医療法第1条の5第1項に定める病院(病床数20床以上)				
<b>公</b> 尔	診療所	・医療法第1条の5第2項に定める診療所				
商業	飲食や食品・ 日用品等の商 業施設(500 ㎡以上)	・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 500 ㎡以上のもの				
金融	郵便局、窓口 機能のある銀 行・信用金庫	・銀行法、信用金庫法、中小企業等協同組合法及び協同組合による金融事業に関する法律、農水産業共同組合貯金法、日本郵便株式会社法に定める施設(ATM 単独施設は除く)				
防災	避難施設	・災害対策基本法に基づく指定緊急避難場所(広域避難場所、避難センター、 津波避難タワーとその機能確保のための設備(備蓄倉庫等))				
その他	地域交流施設	・多世代・市内外からの利用を想定した交流や情報発信を行う施設(地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター)				
COLIE	企業進出·定 住促進施設	・定住促進に資する企業の進出や就業機会の創出、交流等の機能を有する施設(サテライトオフィス、コワーキング等)				

#### (3) 届出の必要書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて行います。 (正本一部のみ)

## 【開発行為】

- 1)届出書 … 様式18
- 2)添付図書
  - ①行為を行う区域並びに区域内及び区域の周辺の公共施設を表示する図面 (位置図 縮尺1/1,000以上)
  - ②設計図(計画平面図・建物配置図 縮尺1/100以上)
  - ③その他参考となる事項を記載した図書

#### 【建築等】

- 1)届出書 … 様式19
- 2)添付図書
  - ①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)
  - ②建築物の2面以上の立面図、各階平面図(縮尺1/50以上)
  - ③その他参考となる事項を記載した図書

#### 【届出内容の変更】

- 1)届出書 … 様式20
- 2)添付図書:上記それぞれの場合と同様

#### 【誘導施設の休廃止】

- 1)届出書 … 様式21
- 2)添付図書
  - ①位置図(縮尺1/1,000以上)
  - ②その他参考となる事項を記載した図書

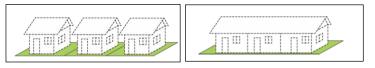
## 6 居住誘導区域外における届出

# (1) 届出の対象となる行為

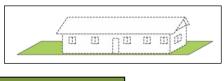
居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合は届出が必要です。

#### 【開発行為】

①3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為



②1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)

開発規模が 900 ㎡かつ 2戸の開発行為

#### 【建築等】

- ①3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合





#### 届出が不要な場合



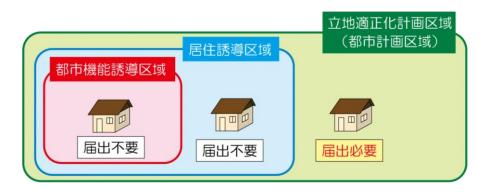
例)

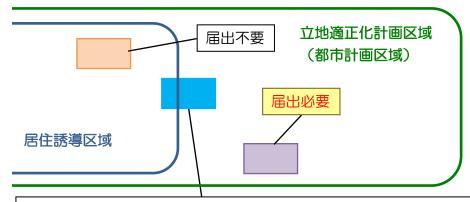
1戸の建築行為

※住宅:戸建住宅、共同住宅、長屋、兼用住宅の用に供する建築物

# (2) 届出の対象となる場所

居住誘導区域**外**において一定規模以上の開発行為又は建築等を行おうとする場合に 届出が必要となります。





またがる場合、区域外の部分が届出要件を満たすか否かで判断(要相談)

# (3) 届出書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて行います。 (正本1部のみ提出)

#### 【開発行為】

- 1) 届出書 … 様式10
- 2)添付図書
  - ①行為を行う区域並びに区域内及び区域周辺の公共施設を表示する図面 (位置図 縮尺1/1,000以上)
  - ②設計図(土地利用計画図又はそれに類するもの)(縮尺1/100以上)
  - ③その他参考となる事項を記載した図書

#### 【建築等】

- 1)届出書 … 様式11
- 2)添付図書
  - ①敷地内における住宅の位置を表示する図面(縮尺1/100以上)
  - ②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)
  - ③その他参考となる事項を記載した図書

#### 【届出内容の変更】

- 1)届出書 … 様式12
- 2) 添付図書:上記のそれぞれの場合と同様

発行:令和6年3月

編集:伊豆市 建設部 都市計画課

〒410-2592 静岡県伊豆市八幡 500 番地の1

伊豆市役所 中伊豆支所 1階

TEL: 0558-83-5206

E-mail: tosikei@city.izu.shizuoka.jp