

和歌山市立地適正化計画における
届出制度の手引き

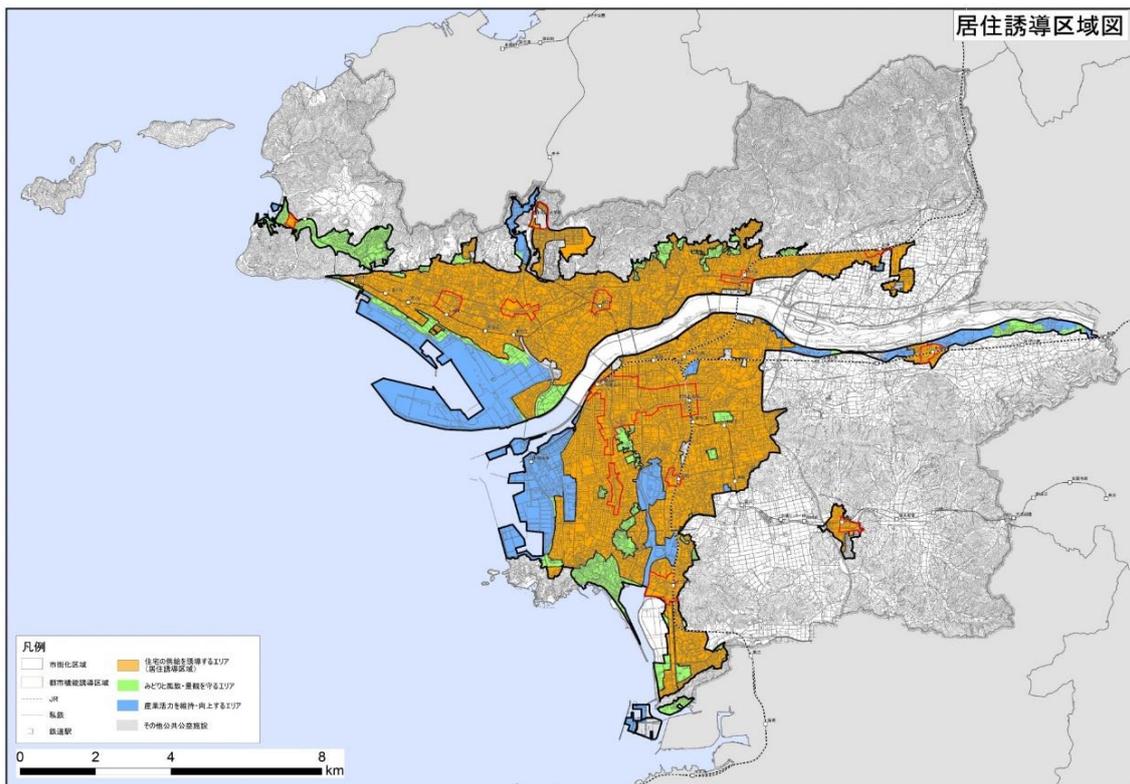
令和3年1月
和歌山市

1. 和歌山市立地適正化計画に係る届出について

和歌山市では、都市再生特別措置法第81条第1項に基づく住宅及び都市機能増進施設（医療施設、商業施設等）の立地の適正化を図るための計画として和歌山市立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域）を定めています。

本計画の策定により、居住誘導区域外、各誘導施設の都市機能誘導区域外及び既存誘導施設にあっては都市機能誘導区域内において、届出の対象となる行為を行う場合は都市再生特別措置法に基づき、和歌山市長への届出が必要になります。

届出をしないで、又は虚偽の届出をした場合には、30万円以下の罰金に処される場合があります。（都市再生特別措置法第130条）



2. 都市機能誘導における届出について

○届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外や都市機能誘導区域内であっても誘導対象でない区域で誘導施設の建築を目的とする以下の行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに届出が必要になります。

また、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止（廃止）しようとする日の30日前までに届出が必要になります。

【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を行おうとする場合

【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

【休止廃止】

都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合

○誘導施設

・地域拠点区域

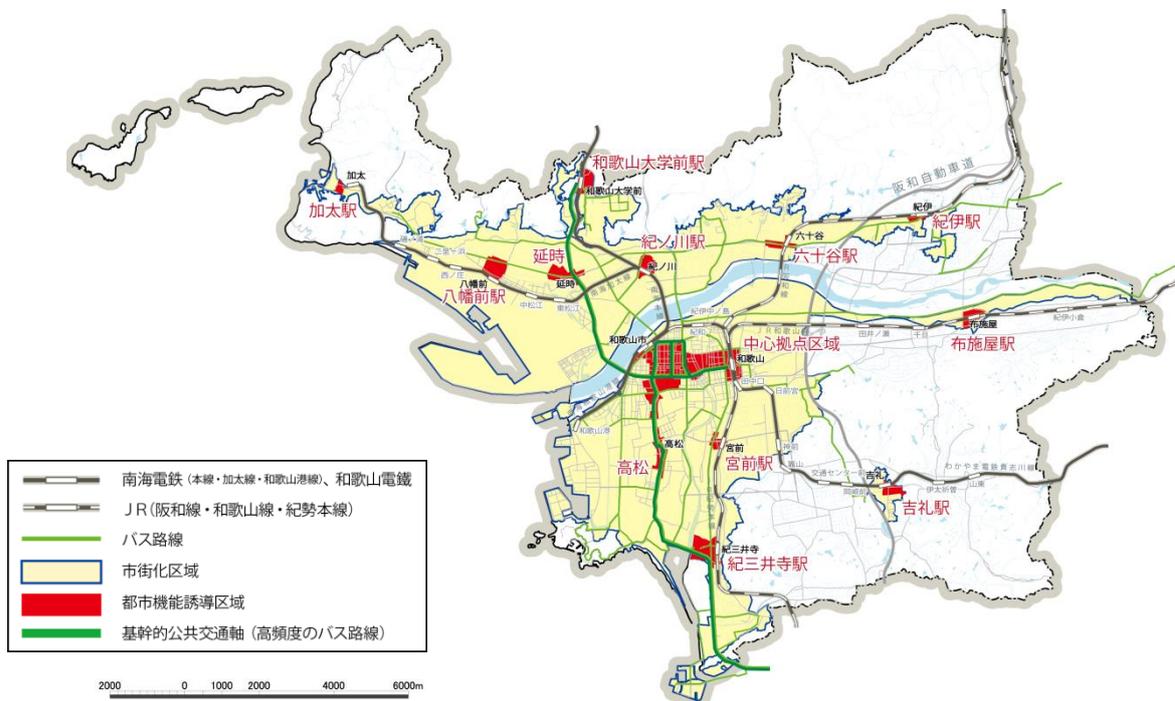
機能	地域拠点の誘導施設	法律等による定義
医療	病院	医療法第1条の5第1項
	診療所（内科）	医療法第1条の5第2項
	診療所（小児科）	医療法第1条の5第2項
商業	生鮮食品を取扱う小売店舗 (店舗面積 1,000 m ² 超)	
教育文化 産業支援	地域交流センター (コミュニティーセンター)	都市再生整備計画事業 ハンドブックによる

[地域拠点区域]

加太駅、八幡前駅、和歌山大学前駅、紀ノ川駅、六十谷駅、
紀伊駅、布施屋駅、宮前駅、紀三井寺駅、吉礼駅、延時、高松

・中心拠点区域

機能	中心拠点の誘導施設	法律等による定義
医療	病院	医療法第1条の5第1項
	診療所（内科）	医療法第1条の5第2項
	診療所（小児科）	医療法第1条の5第2項
商業	百貨店・総合スーパー等 (店舗面積 5,000 m ² 以上)	日本標準産業分類による区分、その他ショッピングセンター等を含む
	生鮮食品を取扱う小売店舗 (店舗面積 1,000 m ² 超)	
教育文化 産業支援	大学	学校教育法第1条
	専修学校	学校教育法第124条
	地域交流センター (主たる多目的ホール：800席以上)	都市再生整備計画事業 ハンドブックによる
	まちおこしセンター (主たる展示室面積：400 m ² 以上)	都市再生整備計画事業 ハンドブックによる
	図書館（延床面積 5,000 m ² 以上）	図書館法第2条第1項
子育て 福祉	公立認定こども園	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2条第6項
	こども総合支援センター	児童福祉法第10条第1項
	地域子育て支援拠点施設	子ども・子育て支援法 第59条第1項第9号
	一時預かり機能がある施設	子ども・子育て支援法 第59条第1項第10号



都市機能誘導区域図

○届出の要否について

〈届出が必要な施設の整理〉

立地状況	都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
誘導型 ☆	不要	必要
誘導型 ◇		
補完型 ○		
維持型 ◎	必要 ^{※1}	必要

※1：既存の誘導施設において、同じ用途で建替える場合や同じ都市機能誘導区域内で移動する場合は、届出は不要です。

また、既存の誘導施設において、休止・廃止をしようとする場合は、休廃止の届出が必要です。

(例) 診療所 (内科)  を新築する場合



○届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は不要となります。

①	誘導施設を有する建築物で仮設のものものの建築の用に供する目的で行う開発行為
②	誘導施設を有する建築物で仮設のものものの新築
③	非常災害のため必要な応急措置として行う行為
④	都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

○届出書類について

届出には、行為の種類によって、届出書に下記の書類の添付をお願いします。

届出の内容を変更するときは、変更の届出が必要になります。その場合も下記の書類の添付をお願いします。

開発行為・・・・・・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 1 8

建築等行為・・・・・・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 1 9

届出内容を変更する場合・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 2 0

誘導施設の休止・廃止・・・・・・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 2 1

[添付図書]

行為	添付図書	備 考
開発行為	①付近見取り図	
	②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（現況図）	縮尺 1,000 分の 1 以上
	③設計図 （土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）	縮尺 100 分の 1 以上
	④その他参考となるべき事項を記載した図書 （誘導施設の面積がわかる資料等）	
	⑤委任状	届出手続きを代理人に委任する場合
建築等行為	①付近見取り図	
	②敷地内における誘導施設の位置を表示する図面 （配置図）	縮尺 100 分の 1 以上
	③誘導施設の各階平面図	縮尺 50 分の 1 以上
	④誘導施設の 2 面以上の立面図	縮尺 50 分の 1 以上
	⑤その他参考となるべき事項を記載した図書 （誘導施設の面積が分かる資料等）	
	⑥委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

※上記の縮尺指定が難しい場合は、担当までご相談ください。

3. 居住誘導における届出について

(平成 30 年 10 月 1 日より運用開始)

○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は、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要になります。

【開発行為】

① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為※



※開発行為とは、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。(都市計画法第 4 条第 12 項)

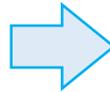
② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的で 1,000 m²以上の規模の開発行為



届出が不要な場合



(例) 3 戸未満かつ開発規模が 950 m²の場合



届出は不要

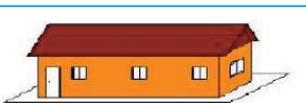
【建築等行為】

① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

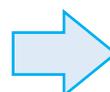
② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合



届出が不要な場合

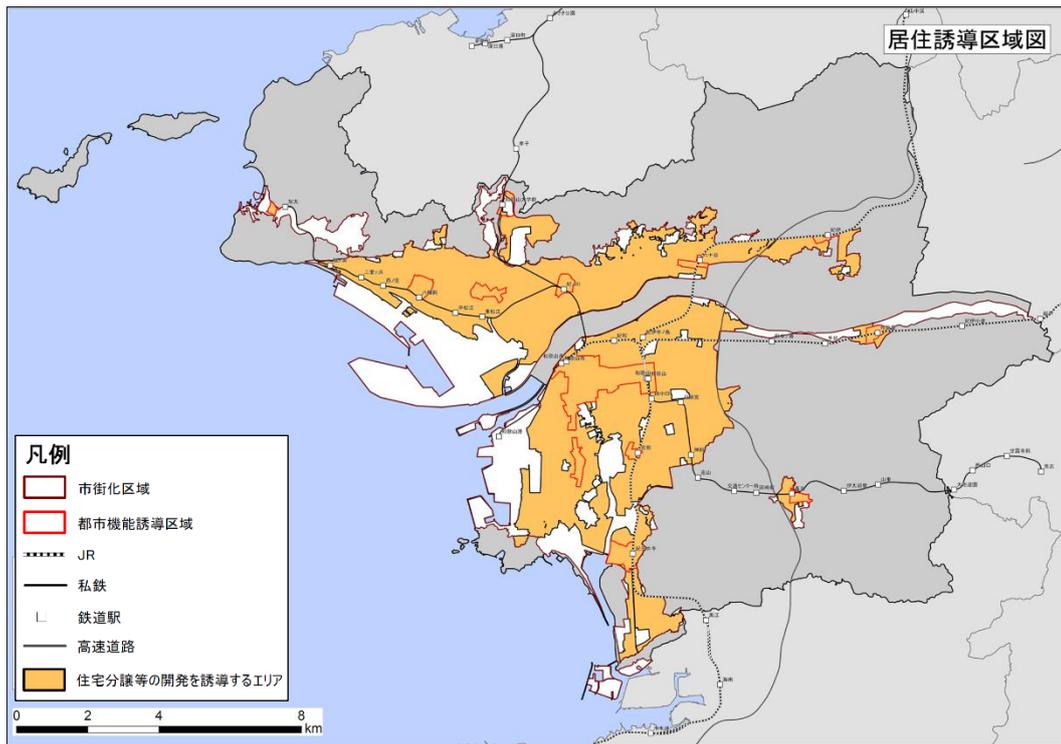


(例) 1 戸の建築行為



届出は不要

※「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。詳しくは建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。



居住誘導区域図

○届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は不要となります。

①	住宅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の住宅の新築
③	建築物を改築又は用途を変更して、①の住宅とする場合
④	非常災害のため必要な応急措置として行う行為
⑤	都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

○届出書類について

届出には、行為の種類によって、届出書に下記の書類の添付をお願いします。

届出の内容を変更するときは、変更の届出が必要になります。その場合も下記の書類の添付をお願いします。

開発行為・・・・・・・・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 1 0

建築等行為・・・・・・・・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 1 1

届出内容を変更する場合・・・都市再生特別措置法施行規則 様式 1 2

[添付図書]

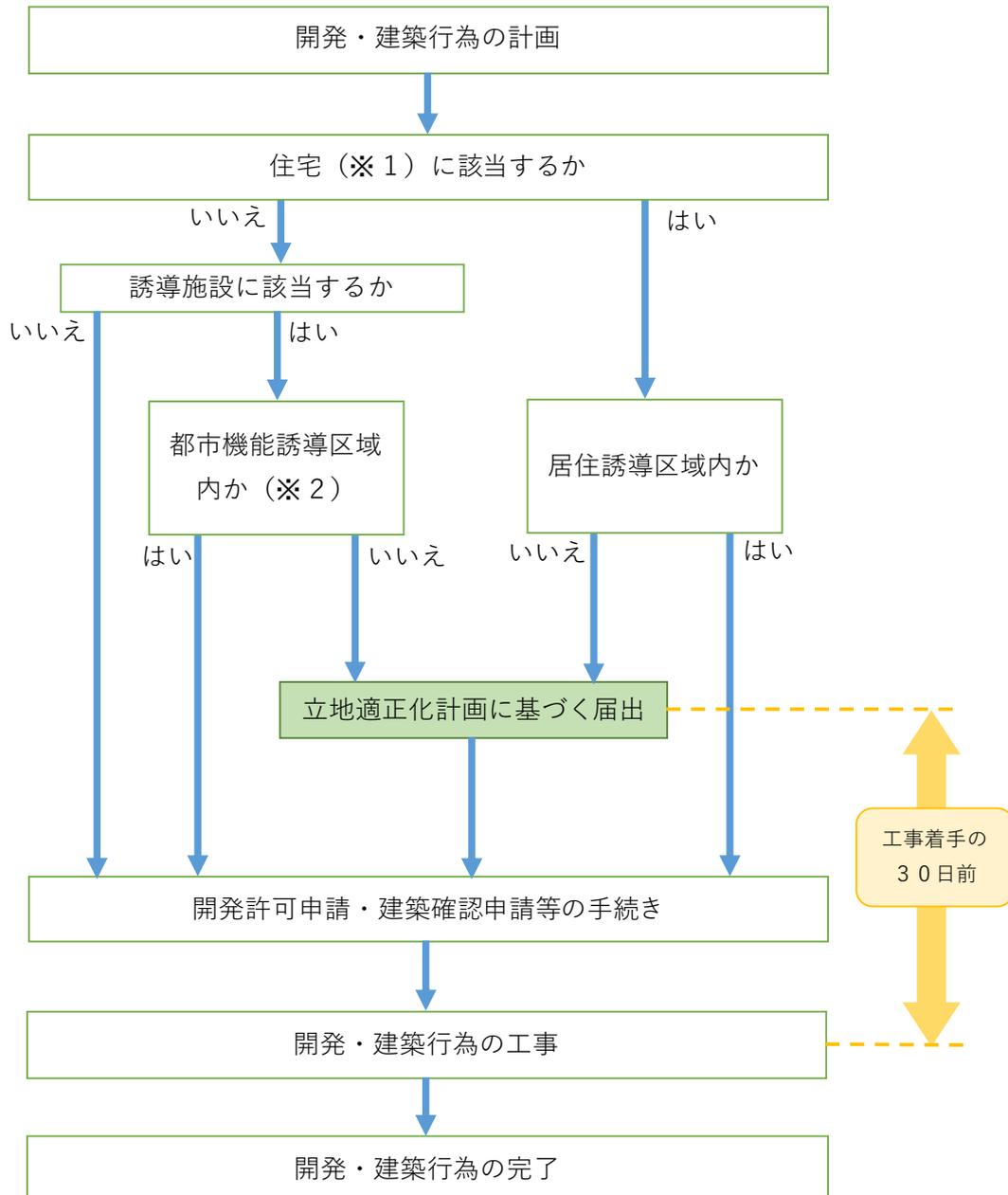
行為	添付図書	備 考
開発行為	①付近見取り図	
	②当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（現況図）	縮尺 1,000 分の 1 以上
	③設計図 （土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）	縮尺 100 分の 1 以上
	④その他参考となるべき事項を記載した図書 （住宅の戸数が判断できる資料等）	
	⑤委任状	届出手続きを代理人に委任する場合
建築等行為	①付近見取り図	
	②敷地内における住宅の位置を表示する図面 （配置図）	縮尺 100 分の 1 以上
	③住宅の各階平面図	縮尺 50 分の 1 以上
	④住宅の 2 面以上の立面図	縮尺 50 分の 1 以上
	⑤その他参考となるべき事項を記載した図書 （住宅の戸数が判断できる資料等）	
	⑥委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

※上記の縮尺指定が難しい場合は、担当までご相談ください。

4. 届出の流れ

開発行為及び建築等行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

(開発行為・建築行為が伴う場合)



※1 「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。詳しくは建築基準法にける住宅の取り扱いを参考にしてください。

※2 誘導施設の立地状況により届出の要否が変わる場合がありますので、誘導施設に該当する場合は、区域内外に関わらずご相談ください。

5. よくある質問

Q 1 届出制度はどのような目的から設けられていますか。

A 1 和歌山市立地適正化計画の適切な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民や事業者の皆様へ周知する機会として活用するためのものです。

Q 2 着手する日の30日前とはいつですか。

A 2 工事着手予定日の30日前です。

Q 3 居住誘導区域外の届出はいつから着手する行為に必要ですか。

A 3 平成30年10月1日以降に工事着手する行為について、届出が必要になります。
なお、誘導施設の届出については、平成29年3月1日に運用を開始しています。

Q 4 届出対象となる「住宅」とはどういったものですか。

A 4 「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。詳しくは建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

Q 5 サービス付高齢者住宅や社員住宅についても、届出対象となる「住宅」になりますか。

A 5 実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは「住宅」として取り扱います。

Q 6 宅地分譲を目的とする開発行為も届出が必要ですか。

A 6 次の場合には、届出が必要です。

- ・ 3区画（3戸分）以上の宅地の開発行為
- ・ 1区画（1戸分）又は2区画（2戸分）の宅地開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

Q 7 開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出が必要ですか。

A 7 開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。

Q 8 1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか。

A 8 誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、1つの届出で結構です。

Q 9 一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか。

A 9 一部でも誘導施設を有する場合は届出の対象です。

Q 10 届出の対象となる区域が誘導区域の内外に渡る場合、届出は必要となりますか。

A 10 届出の対象となる敷地が誘導区域の内外に渡る場合、一部でも誘導区域内にある場合については、届出は不要です。

Q 11 市街化調整区域において、届出対象となる行為を行う場合は、届出は必要ですか。

A 11 市街化調整区域は、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外になりますので、届出が必要になります。

6. 届出様式の記載例

様式第 18 (第 52 条第 1 項第 1 号関係)

記載例

開発行為届出書

<p>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。</p> <p>令和 3 年 1 月 4 日</p> <p>和歌山市長 様</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 和歌山市七番丁 2 3 番地 氏名 和歌山 太郎</p>		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	和歌山市〇〇字□□□ 1 2 3 番 1、1 2 4 番の一部、1 2 5 番 1、1 2 6 番の一部
	2 開発区域の面積	2 3 4 5. 6 7 平方メートル
	3 建築物の用途	店舗 (スーパーマーケット)
	4 工事の着手予定年月日	令和 3 年 2 月 1 0 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 3 年 8 月 3 1 日
	6 その他必要な事項	届出に店舗面積等の規定がある場合は記載

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

該当する行為に○

について、下記により届け出ます。

令和 3 年 1 月 4 日

和歌山市長 様

届出者 住所 和歌山市七番丁 2 3 番地
氏名 和歌山 太郎

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	和歌山市○○字□□□10番、11番の一部 地目 宅地 2345.67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	店舗 (スーパーマーケット)
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	届出に店舗面積等の規定がある場合は記載 店舗面積：1234.56平方メートル

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。

行為の変更届出書

令和 3 年 1 月 4 日

和歌山市長 様

届出者 住所 和歌山市七番丁 2 3 番地
氏名 和歌山 太郎

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 2 年 1 0 月 2 0 日

2 変更の内容

届出後、用途、面積等の変更が生じた場合、変更内容を記入

建築物の用途 (診療所 (内科) → 診療所 (内科・小児科))

3 変更部分に係る行為の着手予定日
令和 3 年 2 月 1 0 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日
令和 3 年 2 月 1 5 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。

誘導施設の休廃止届出書

令和3年1月4日

和歌山市長 様

届出者 住所 和歌山市七番丁23番地
氏名 和歌山 太郎

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

○○内科医院 診療所（内科） 和歌山市○○字□□□10番

2 休止（廃止）しようとする年月日

令和3年2月10日

3 休止しようとする場合にあっては、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

除却予定時期 令和3年4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してください。

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。

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 3 年 1 月 4 日

和歌山市長 様

届出者 住所 和歌山市七番丁 2 3 番地
氏名 和歌山 太郎

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	和歌山市〇〇字□□□ 1 2 3 番 1、1 2 4 番の一部、1 2 5 番 1、1 2 6 番の一部
	2 開発区域の面積	2 3 4 5. 6 7 平方メートル
	3 住宅等の用途	分譲住宅 1 0 戸
	4 工事の着手予定年月日	令和 3 年 2 月 1 0 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 3 年 8 月 3 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。

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

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p>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</p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>令和 3 年 1 月 4 日</p> <p>和歌山市長 様</p> <p>届出者 住所 和歌山市七番丁 2 3 番地 氏名 和歌山 太郎</p>		<p>該当する行為に○</p>
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	和歌山市○○字□□□10番、11番の一部 地目 宅地 1234.56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	分譲住宅3戸	
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。

行為の変更届出書

令和 3 年 1 月 4 日

和歌山市長 様

届出者 住 所 和歌山市七番丁 2 3 番地
氏 名 和歌山 太郎

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 2 年 1 0 月 2 0 日

2 変更の内容

届出後、用途、面積等の変更が生じた場合、変更内容を記入

住宅等の用途 (分譲住宅 3 戸→分譲住宅 4 戸)

3 変更部分に係る行為の着手予定日
令和 3 年 2 月 1 0 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日
令和 3 年 8 月 3 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。

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。

【問合せ先】

和歌山市 都市建設局 都市計画部 都市計画課

〒640-8511

和歌山市七番丁23番地

TEL：073-435-1228

E-mail：toshikeikaku@city.wakayama.lg.jp

「和歌山市立地適正化計画について」は

こちら QR コードから📄



各区域、届出制度の詳細、様式等は、

和歌山市ホームページをご覧ください。直接窓口でお尋ねください。