

菊池市立地適正化計画に基づく届出について

1. はじめに

都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要とされています。

このような背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部が改正され、平成 26 年 8 月に「立地適正化計画」が制度化されました。

菊池市においても持続可能な都市経営を可能とするまちづくりを行うため、立地適正化計画を策定いたします。（平成 29 年 3 月 31 日公表予定）

立地適正化計画の策定以降は、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項の規定に基づき、菊池市立地適正化計画の区域において、居住誘導区域以外で一定規模以上の住宅の整備を行う場合、または、都市機能誘導区域以外で誘導施設の整備を行う場合は、市への届け出が必要になります。

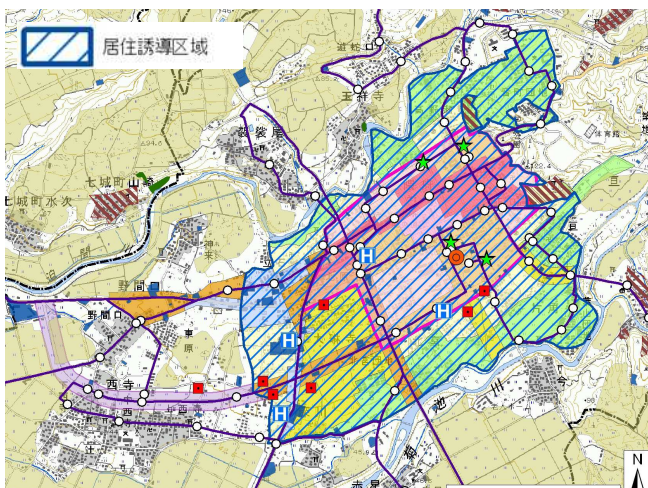
○宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

なお、この届出義務に関する規定は、宅地建物取引における重要事項説明（宅地建物取引業法第 35 条）の対象となります。

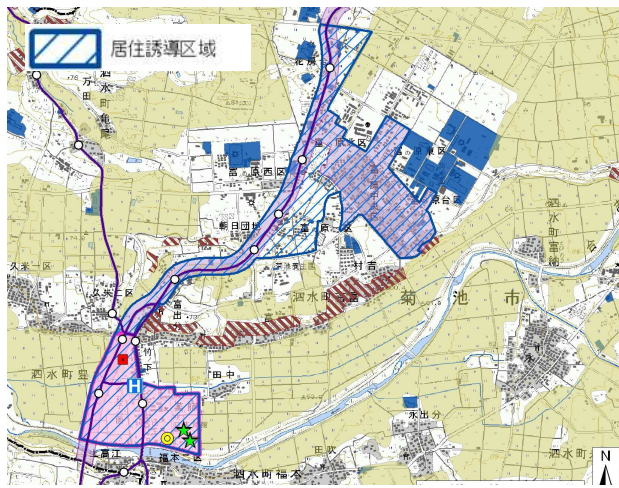
2. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

(1) 居住誘導区域

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、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。菊池市においては、下記の居住誘導区域を定めます。



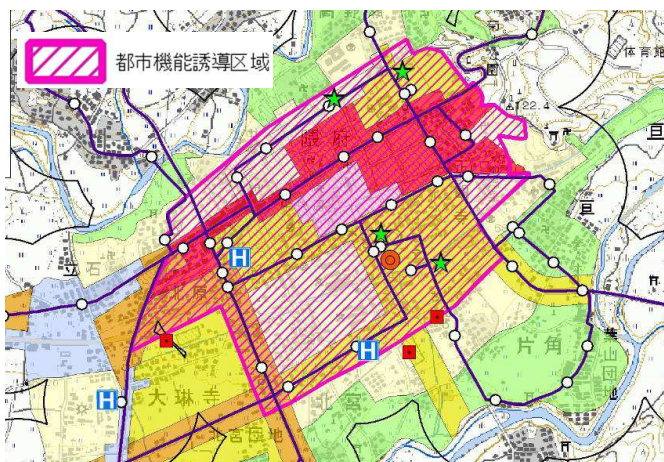
菊池中心市街地居住誘導区域



泗水国道 387 号沿道居住誘導区域

(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。菊池市においては、下記の都市機能誘導区域を定めます。



菊池中心市街地都市機能誘導区域



泗水支所周辺都市機能誘導区域

※区域の詳細については、都市整備課にお問い合わせください。

3. 届出が必要となる行為

(1) 居住誘導区域外での住宅等の整備

以下の規模に該当する住宅等を居住誘導区域外に整備する場合は、届出が必要となります。

1) 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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 m²以上のもの

①の例示 3戸の開発行為		
②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為		
800m ² 2戸の開発行為		

2) 建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築する場合
- ② 建築物を改築、又は用途変更して3戸以上の住宅等とする場合

①の例示 3戸の建築行為		
1戸の建築行為		

(2) 都市機能誘導区域外での誘導施設の整備

以下の種類に該当する施設と同じ機能を持つ施設を整備する場合は、届出が必要となります。施設の詳細については、都市整備課までお問い合わせください。

1) 開発行為

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

2) 建築等行為

- ①誘導施設を有する建築物の新築
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする行為
- 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行為

誘導施設	
①文化施設・教育施設・保健福祉施設等で、市の中心的施設として位置づけられるもの（図書館、文化施設、保健・福祉・子育て等の中心的施設など）	●図書館 ・図書館法第2条第1項に定める図書館 ●文化施設 ・地域住民の相互交流を目的とし、地域住民が利用できる多目的ホール、集会場機能等を備える施設 ●保健・福祉 ・地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律第2条第4項に定める特定民間施設等 ●その他公共公益サービスを提供する多くの人が利用する中心的施設
②病床数が20床以上の総合的診療部門を有する病院	・医療法第1条の5第1項に定める病院
③売場面積が3,000㎡以上の大規模商業施設	・大規模小売店舗立地法に基づく届出で店舗面積3,000㎡以上の店舗
④行政施設	・市役所、支所、国及び県の機関
⑤子育て支援施設	・保育所、認定こども園
⑥教育文化施設	・幼稚園、小学校、中学校、高等学校

4. 届出の手続き

(1) 届出の期日

- 工事着手の30日前まで

(2) 受付窓口

- 菊池市役所 建設部 都市整備課 都市整備係

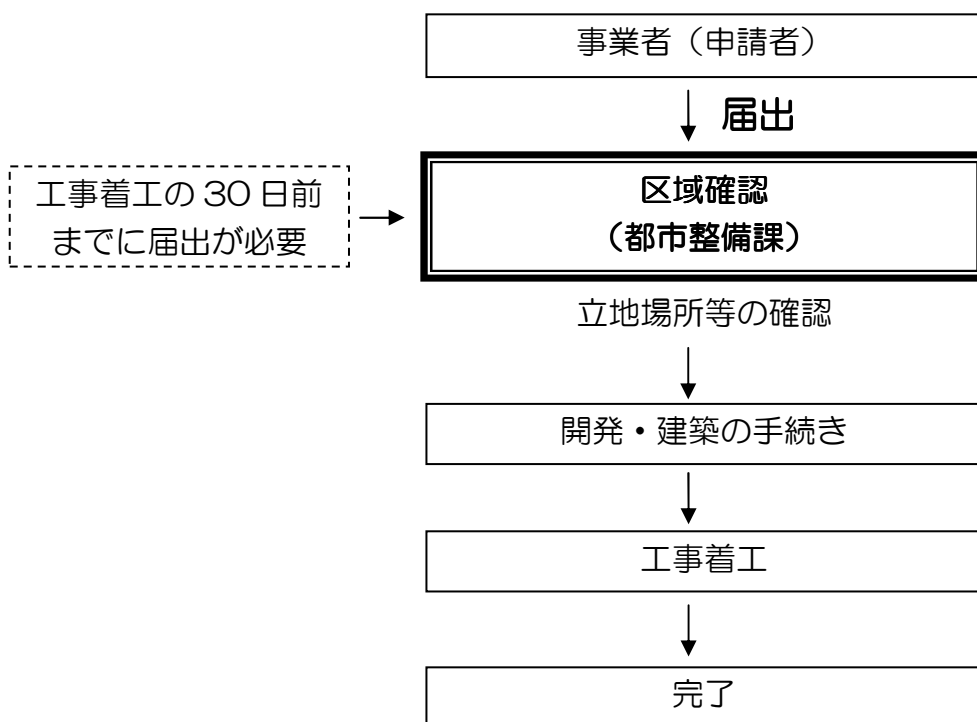
(3) 受付時間

- 月曜日から金曜日（祝日および年末年始を除く）8:30～17:15

(4) 申請料

- 無料

手続きの流れ



5. 届出の書類

以下の届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

（1）居住誘導区域外での住宅等の整備

1）開発行為

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第10
- 添付図書
 - ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上）
 - ・設計図（縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となるべき事項を記載した図書

2）建築等行為

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第11
- 添付図書
 - ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上）
 - ・住宅等の二面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となるべき事項を記載した図書
〔位置図等（縮尺 1/1,000 以上）、求積図（上記図面で面積が確認できない場合）〕

3）届出内容の変更

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第12
- 添付図書
 - ・上記のそれぞれの場合と同様

(2) 都市機能誘導区域外での誘導施設の整備

1) 開発行為

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第18
- 添付図書
 - ・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
(位置図等 縮尺 1/1,000 以上)
 - ・設計図(縮尺 1/100 以上)
 - ・その他参考となるべき事項を記載した図書

2) 建築等行為

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第19
- 添付図書
 - ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面(配置図 縮尺 1/100 以上)
 - ・住宅等の二面以上の立面図(縮尺 1/50 以上)、各階平面図(縮尺 1/50 以上)
 - ・その他参考となるべき事項を記載した図書
〔位置図等(縮尺 1/1,000 以上)、求積図(上記図面で面積が確認できない場合)〕

3) 届出内容の変更

- 届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第20
- 添付図書
 - ・上記のそれぞれの場合と同様

お問い合わせ先

菊池市役所建設部都市整備課都市整備係 電話 0968-25-7242