**岩国市立地適正化計画運用基準**

令和２年３月31日策定

令和５年４月１日改定

**１．総則**

1. **目的**

この基準は、都市再生特別措置法（以下「法」という。）第81条第１項の規定に基づく岩国市立地適正化計画（令和２年３月31日公表。以下「計画」という。）を適切に運用するため、法第108条及び第108条の２の規定に基づく、必要な基準、手続き等を定めるものである。

**２．定義**

　**（１） 開発行為**

　　　都市計画法（昭和43年法律第100号）第４条第12項に規定する行為をいう。

　**（２） 住宅**

　　　建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する「住宅」、「一戸建ての住宅」、「長屋」及び「共同住宅」をいう。

**（３） 改築**

　建築基準法に規定する行為をいう。

**（４） にぎわい居住区域**

　法第81条第２項第２号に規定する居住誘導区域の名称をいう。

**３．にぎわい居住区域に関する事項**

**（１）届出行為**

**①開発行為**

居住誘導区域外の区域において、別表第１に掲げる一定規模以上の住宅の開発行為を行う場合は、都市再生特別措置法施行規則（平成14年国土交通省第66号。以下「施行規則」という。）第35条第１項第１号に規定する開発行為届出書（様式第１号）に別表第２に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

**②建築行為等**

　　　居住誘導区域外の区域において、別表第１に掲げる一定規模以上の住宅の建築行為等を行う場合は、施行規則第35条第１項第２号に規定する住宅等を新築し、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（様式第２号）に別表第２に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

　　**③行為の変更**

　　　前各項目に規定する行為を変更する場合は、施行規則第38条第１項に規定する行為の変更届出書（様式第３号）に別表第２に掲げる行為の図書を添付して市長に提出しなければならない。

**（２）にぎわい居住区域とみなす範囲**

３-（１）に掲げる行為を行う敷地が、にぎわい居住区域の内外にわたる場合は、にぎわい居住区域に含まないものとする。

**４．都市機能誘導区域に関する事項**

**（１）誘導施設**

計画で定める誘導施設は、別表第３のとおりとする。なお、計画の改定により変更がある場合はこの限りでない。

**（２）届出行為**

**①開発行為**

　　　都市機能誘導区域外において、４-（１）に掲げる機能を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合は、施行規則第52条第１項第１号に規定する行為の変更届出書（様式第４号）に別表第２に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

**②建築行為等**

　　　都市機能誘導区域外において、４-（１）に掲げる機能を有する建築物の建築行為等を行う場合は、施行規則第52条第１項第２号に規定する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（様式第５号）に別表第２に掲げる図書を添付して市長に提出しなければならない。

　**③行為の変更**

　　　前各項目に規定する行為を変更する場合は、施行規則第55条第１項に規定する行為の変更届出書（様式第６号）に別表第２に掲げる行為の図書を添付して市長に提出しなければならない。

　**③誘導施設の休廃止**

都市機能誘導区域内において、４-（１）に掲げる機能を有する建築物を休止又は廃止しようとする場合は、施行規則第５５条の２に規定する誘導施設の休廃止届出書（様式第７号）を市長に提出しなければならない。

**（３）都市機能誘導区域とみなす範囲**

４-（２）に掲げる行為を行う敷地が都市機能誘導区域の内外にわたる場合は、都市機能誘導区域に含まないものとする。

**５．届出の受理に関する事項**

市長は、３．４の規定による届出があったときは、記載事項を確認し、不備がある場合を除き、受理するものとする。

**６．勧告に関する事項**

**（１）勧告基準**

５による届出内容において、次のいずれかに該当する場合に、市長は、法第88条第３項又は法第108条第３項の規定に定める誘導施設、住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認める場合、勧告をすることができる。

なお、市長は、勧告を行った場合、必要に応じ対象行為の区域内の土地の取得についてあっせんその他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

①市長があっせん等の必要な措置を講じることができ、かつ当該届出者が事業箇所を変更することが容易である場合

②当該行為により、将来も含めて、一定の市の負担が継続的に生じることが確実な場合

③その他誘導施設、住宅等の立地を適正なものとするために市長が必要と認める場合

**（２）勧告手続き**

市長は、当該届出の内容が勧告基準に該当すると判断したときは、遅滞なく当該届出者からの意見を聴取し、勧告の適否について決定し、当該行為等に着手する日までに勧告をするように努めるものとする。

**７．その他**

この基準に定めのない事項については、基本的な考え方に基づき、市長が定める。

**別表第１（３-（１）関係）**

|  |  |
| --- | --- |
| 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 |
| 建築行為等 | ３戸以上の住宅を新築しようとする場合 |
| 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合 |

**別表第２（３-（１）関係）**

|  |  |
| --- | --- |
| 様式区分 | 添付書類 |
| 様式第１号 | 位置図（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 |
| 様式第２号 | 位置図（縮尺１/1,000以上）、２面以上の立面図及び各階の平面図（１/50以上）、その他参考となるべき事項を記載した図書 |
| 様式第４号 | 位置図（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 |
| 様式第５号 | 位置図（縮尺１/1,000以上）、２面以上の立面図及び各階の平面図（１/50以上）、その他参考となるべき事項を記載した図書 |

**別表第３（４-（１）関係）**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 種別 | 機能 | 誘導施設 |
| 公共施設 | 行政機能 | 市役所、総合支所、支所 |
| 保健・医療機能 | 保健センター |
| 福祉・交流機能 | 福祉交流施設 |
| 教育・文化機能 | 図書館、文化ホール |
| 民間施設 | 保健・医療機能 | 病院（医療法第１条の５第１項に規定する「病院」） |
|  | 商業機能 | 商業施設（大規模小売店舗立地法第２条第２項に規定する「大規模小売店舗」に該当するものであって、同条第１項に規定する店舗面積が1,000㎡を超える「商業施設」 |

様式第1号（都市再生特別措置法施行規則第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。　　　　年　　月　　日岩国市長　様届出者　住　所　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所氏　名　連絡先　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 |
| 開発行為の概要 | １ 開発区域に含まれる地域の名称 |  |
| ２ 開発区域の面積 |  | 平方メートル |
| ３ 住宅等の用途 |  |
| ４ 工事の着手予定年月日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ５ 工事の完了予定年月日 |  | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ６ その他必要な事項 | （住宅戸数）　　　　　　　　　　　　戸（担当者） |

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。

様式第2号（都市再生特別措置法施行規則第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項の規定に基づき、住宅等の新築建築物を改築して住宅等とする行為　　　　　について、下記により届け出ます。　　建築物の用途を変更して住宅等とする行為　　　　年　　月　　日岩国市長　様　　　届出者　住　所　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所氏　名　連絡先　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 |
| １ 住宅等を建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 |  |
| 地目 |  |
| 面積 |  | 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 |  |
| ３ 改築又は用途を変更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 | 住宅戸数 |  | 戸 |
| （工事の着手予定年月日） |  | 年 |  | 月 |  | 日 |
| （工事の完了予定年月日） |  | 年 |  | 月 |  | 日 |
| 担当者　　 |  |

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。

様式第3号（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書

年　　月　　日

岩国市長　様

届出者　住　所

氏　名

　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所

氏　名

連絡先

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 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ２ 変更の内容 |  |
| ３ 変更部分に係る行為の着手予定日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ４ 変更の部分に係る行為の完了予定日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 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。

様式第4号（都市再生特別措置法施行規則第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。　　　　年　　月　　日岩国市長　様　　届出者　住　所　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所氏　名　連絡先　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 |
| 開発行為の概要 | １ 開発区域に含まれる地域の名称 |  |
| ２ 開発区域の面積 |  | 平方メートル |
| ３ 建築物の用途 |  |
| ４ 工事の着手予定年月日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ５ 工事の完了予定年月日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ６ その他必要な事項 | （建築物名称）（店舗面積）（担当者） |

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。

様式第5号（都市再生特別措置法施行規則第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について、下記により届け出ます。　　　　年　　月　　日岩国市長　様　　　届出者　住　所　　　　　　　　　　　　　　　　　　氏　名　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所氏　名　連絡先　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　 |
| １ 建築物を建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　目 |  |
| 面　積 |  | 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 |  |
| ３ 改築又は用途を変更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 | 誘導施設の延床面積 |  | 平方メートル |
| （工事の着手予定年月日） |  | 年 |  | 月 |  | 日 |
| （工事の完了予定年月日） |  | 年 |  | 月 |  | 日 |
| 担当者 |

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。

様式第6号（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

行為の変更届出書

年　　月　　日

岩国市長　様

届出者　住　所

氏　名

　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所

氏　名

連絡先

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 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ２ 変更の内容 |  |
| ３ 変更部分に係る行為の着手予定日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 日 |
| ４ 変更の部分に係る行為の完了予定日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 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。

様式第7号（都市再生特別措置法施行規則第55条の２関係）

誘導施設の休廃止届出書

年　　月　　日

岩国市長　様

届出者　住　所

氏　名

　　　　　　　　　　　　　代理人　住　所

氏　名

連絡先

都市再生特別措置法第108条の2第1項に基づき、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 |  |
| 用　途 |  |
| 所在地 |  |
| ２ 休止（廃止）しようとする年月日 | 　　　　　　　　 | 年 |  | 月 |  | 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 |
|  |

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　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事項について記入すること。