

伊賀市立地適正化計画

届出制度について



上野天神祭のダンジリ行事

(2016(平成28)年10月31日ユネスコ無形文化遺産登録)



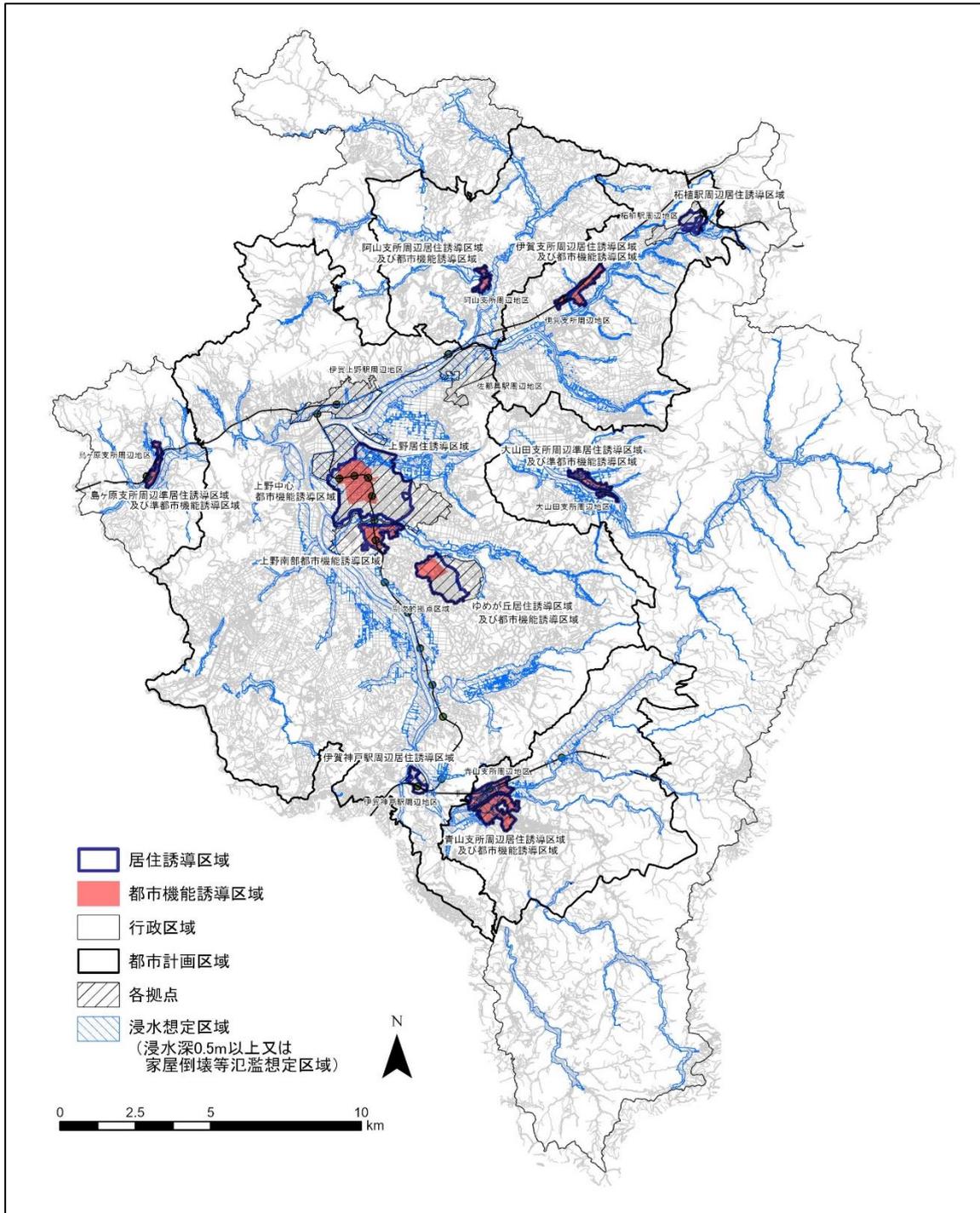
2023(令和5)年3月改定版

伊賀市



伊賀立地適正化計画の概要

○伊賀市立地適正化計画における各誘導区域



都市機能誘導区域：上野中心、上野南部、ゆめが丘、青山、阿山、伊賀

準都市機能誘導区域：島ヶ原、大山田（都市計画区域外であるため法定外）

居住誘導区域：上野、ゆめが丘、青山支所周辺、阿山支所周辺、伊賀支所周辺、柘植駅周辺、伊賀神戸駅周辺

準居住誘導区域：島ヶ原支所周辺、大山田支所周辺（都市計画区域外であるため法定外）

○各都市機能誘導区域における誘導施設

- ・方針関連誘導施設の具体的施設内容は、特記記載事項による。
- ・維持補完誘導施設は、○記載の区域において誘導施設とする。

■ 誘導施設一覧

区域名称		上野中心都市機能誘導区域	上野南部都市機能誘導区域	ゆめが丘都市機能誘導区域	各支所周辺都市機能誘導区域
方針関連誘導施設		<ul style="list-style-type: none"> ・市民コミュニティの中心となる交流施設 ・文化・歴史・観光の中心となる集客交流施設 ・高等教育施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・市庁舎 ・新鉄道駅 	<ul style="list-style-type: none"> ・高等教育施設 ・レクリエーション施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・集約・再編により現公共施設の機能維持（公共施設最適化計画による）
維持補完誘導施設	総合スーパー	○	○		
	食品スーパー	○		○	○
	病院	○	○		
	診療所	○		○	○
	保育所※	○		○	○
	通所型高齢者福祉施設	○	○	○	○

※認定こども園含む。

【表の誘導施設の特記記載事項】

- ・「市民コミュニティの中心交流施設、文化・歴史・観光集客交流施設」は、図書館法（昭和25年法律第118号）第2条第1項に規定する図書館、博物館法（昭和26年法律第285号）第2条第1項に規定する博物館その他これらに類する施設（その他これらに類する施設としては、図書館法によらない図書館、博物館法によらない博物館、美術館、科学館、水族館、郷土資料館等が含まれる。）
- ・「高等教育施設」は、「ゆめテクノ伊賀」のような教育研究機関その他これらに類する施設（その他これらに類する施設としては、大学、高等専門学校、専修学校等が含まれる。）
- ・「レクリエーション施設」は、「ゆめドームうえの」のような運動施設その他これらに類する施設（その他これらに類する施設としては、ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設が含まれる。）
- ・「集約・再編による現公共施設の機能維持」については、公共施設最適化計画に示すアクションプラン策定予定の主な施設一覧の内、都市機能誘導区域内に立地するもの
 伊賀（伊賀支所庁舎、西柘植地区市民センター、ふるさと会館いが、いがまち公民館）
 阿山（東消防署・阿山分署）
 青山（青山支所庁舎、初瀬街道交流の館「たわらや」、青山福祉センター、青山保健センター、阿保地区市民センター、青山公民館、阿保西部集会施設）
 ※島ヶ原、大山田は、都市計画区域外であるため都市再生特別措置法の規定に従い除く。
- ・「総合スーパー」は、構成比が70%以上の部門がなく、3つ以上の部門にわたって品揃えしているもの
- ・「食品スーパー」は、食料品の売上構成比が70%以上あるもの
- ・「病院」は、医療法にもとづく医療施設のうち20床以上の病床を有するもの
- ・「診療所」は、医療法にもとづく医療施設のうち病床を有さないか、19床以下のもの
- ・「通所型高齢者福祉施設」は、都市機能立地支援事業の中心拠点区域における誘導施設の社会福祉施設で、高齢者対応のもの（老人デイサービス施設）

居住誘導区域外における事前届出

○届出制度の目的

届出制度は、伊賀市における住宅開発などの実態を把握し、立地適正化計画の見直しなどの今後の取組に活用するものです。ご理解とご協力をお願いいたします。

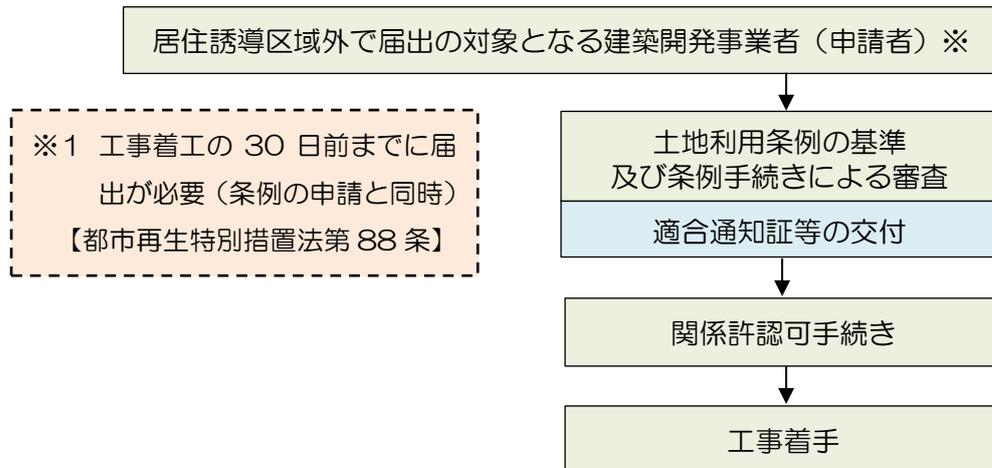
○届出の対象となる行為

都市再生特別措置法第 88 条の規定に基づき、居住誘導区域外の計画区域内で以下の行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の 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となります。(都市計画区域外は、都市再生特別措置法の規定に従い除く。)

■届出対象行為

開発行為（下図参照）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 m²以上のもの
建築行為等（下図参照）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 3 戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物を改築、又は用途変更して 3 戸以上の共同住宅等とする場合

伊賀市では、伊賀市の適正な土地利用に関する条例（以下「土地利用条例」という。）と重複するため、以下の手続きとなります。



■ 立地適正化計画における手続きの流れ

○開発行為

○ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
(例1) **届出が必要！**

○ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000m²以上の規模のもの
(例2) **届出が必要！**

(例3) **届出不要**

○建築等行為

○ 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 3 戸以上の住宅とする場合
(例1) **届出が必要！**

(例2) **届出不要**

○届出書類の作成と提出

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添え、正本一部を提出します。

【開発行為の場合】

■届出書 = 様式1

■添付図書

- ① 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（縮尺 1,000 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：区域図）
- ② 設計図（縮尺 100 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：土地利用計画平面図）
- ③ その他参考となるべき事項を記載した図書（例：伊賀市土地利用条例施行規則別表：その他必要な図書）

【建築行為等の場合】

■届出書 = 様式2

■添付図書

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：配置計画図）
- ② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：立面図、平面図）
- ③ その他参考となるべき事項を記載した図書（例：土地利用条例施行規則別表：その他必要な図書）

【上記2つの届出内容を変更する場合】

■届出書 = 様式3

■添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

○届出に対する市の対応

届出は、伊賀市における住宅開発などの実態の把握を目的としたものであるため、法にもとづく勧告は行わず、伊賀市の土地利用条例にもとづき審査し、適合通知証を交付します。

○届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 27 条の規定により、誘導施設を有する建築物で仮設のもの、建築の用に供する目的で行う開発行為、誘導施設を有する建築物で仮設のもの、新築又は建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為については、届け出は要しません。

都市機能誘導区域外における事前届出

○届出制度の目的

届出制度は、伊賀市における誘導施設整備などの実態を把握し、立地適正化計画の見直しなどの今後の取組に活用するものです。ご理解とご協力をお願いいたします。

○届出の対象となる行為

都市再生特別措置法第 108 条の規定に基づき、都市機能誘導区域外の計画区域内で以下の行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の 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となります。（都市計画区域外は、都市再生特別措置法の規定に従い除く。）

■届出対象行為

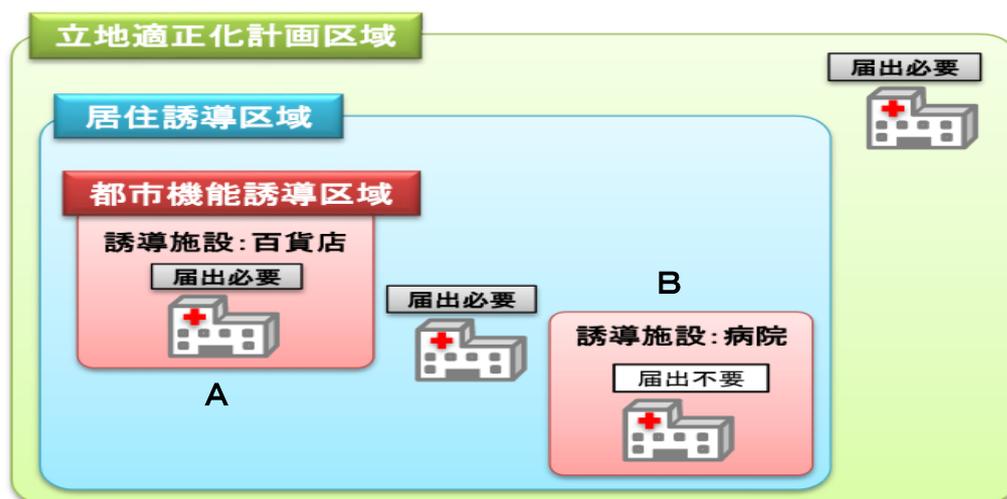
開発行為
・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為等
・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■誘導施設について

本「届出制度について」のp2に記載した誘導施設が、対象となります。

下イメージ図に示すように、Bの都市機能誘導区域で病院が誘導施設の場合、病院は、誘導施設が病院でないAの都市機能誘導区域を含めて、届出が必要となります。

【イメージ図】



■手続きについて

伊賀市では、伊賀市土地利用条例と重複するため、P3に示す居住誘導区域外と同じ手続きとなり、条例にもとづく適合通知証等の交付後関係許認可手続きへ進みます。

○届出書類の作成と提出

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添え、正本一部を提出します。

【開発行為の場合】

■届出書 = 様式4

■添付図書

- ① 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（縮尺 1,000 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：区域図）
- ② 設計図（縮尺 100 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：土地利用計画平面図）
- ③ その他参考となるべき事項を記載した図書（例：土地利用条例施行規則別表：その他必要な図書）

【建築行為等の場合】

■届出書 = 様式5

■添付図書

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：配置計画図）
- ② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）（例：土地利用条例施行規則別表：立面図、平面図）
- ③ その他参考となるべき事項を記載した図書（例：土地利用条例施行規則別表：その他必要な図書）

【上記2つの届出内容を変更する場合】

■届出書 = 様式6

■添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

○届出に対する市の対応

届出は、伊賀市における誘導施設整備などの実態の把握を目的としたものであるため、法にもとづく勧告は行わず、伊賀市の土地利用条例にもとづき審査し、適合通知証を交付します。

○届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、住宅等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、住宅の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して、住宅等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行為については、届け出は要しません。

届出様式記入例

○記入例1（様式1）

様式第1（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）

届出日を記入
（工事着手30日前まで）

開発行為届出書

共有等で記入しきれない場合は、代表者の氏名及び「他〇名」と記載し、別紙に共有者各々の住所・名前を記載して届出書の裏に糊付け（共有者全員）

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

（宛先）伊賀市長

届出者住所

氏名

開発行為の概要	1	開発区域に含まれる地域の名称	●	開発行為の住所を記入	
	2	開 発 区 域 の 面 積		平方メートル	
	3	住 宅 等 の 用 途	●	開発行為の目的を記入	
	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			（住宅用区画数） （連絡先）

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。

届出開発行為の工事着手予定年月日を記入（届出日の30日以後であること）

開発行為の施工業者又は設計者の住所、会社名、担当者、電話番号を記載

○記入例2（様式5）

様式第5（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

該当する箇所に○

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

（宛先）伊賀市長

届出日を記入
（工事着手30日前まで）

届出者住所

氏名

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	所在・地番	
	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	都市機能の詳細を記載	
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	記入しきれない場合は、「外○筆」と記載し、別紙を届出書の裏に糊付け（共有者全員）	
4 その他必要な事項	（許容年月日）	
	（連絡先）	

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。

届出建築行為の工事着手予定年月日を記入（届出日の30日以後であること）

建築行為の施工業者又は設計者の住所、会社名、担当者、電話番号を記載

宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合、市長への届け出が義務付けられています。

これらの届け出を行わない場合、罰則が科せられるなど、届出義務を知らずに宅地又は建物等を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が重要事項説明（宅地建物取引業法第 35 条）の対象となります。

問い合わせ先

伊賀市建設部都市計画課

TEL.0595-22-9733 FAX.0595-22-9734

E-mail: tokei@city.iga.lg.jp

参考資料（届出様式）

※伊賀市立地適正化計画の本編及び届出様式につきましては、伊賀市ホームページにおいて公表していますので、ご確認ください。

居住誘導区域外の場合

-	開発行為の場合	建築行為の場合
届出の対象となる行為	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000平方メートル以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> 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3戸以上の住宅とする場合
届出様式	様式第1	様式第2
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> 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(縮尺1,000分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:区域図) 設計図(縮尺100分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:土地利用計画平面図) その他参考となるべき事項を記載した図書(例:土地利用条例施行規則別表:その他必要な図書) 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:配置計画図) 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:立面図、平面図) その他参考となるべき事項を記載した図書(例:土地利用条例施行規則別表:その他必要な図書)
必要部数	正本一部	
届出期限	工事に着手する日の30日前まで	
届出先	伊賀市建設部都市計画課	

1. 「開発行為」とは、主として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で、都市計画法第4条第12項に規定するものをいいます。
2. 「条例」とは、伊賀市の適正な土地利用に関する条例をいいます。
3. 届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに事前届出(様式第3)及び上記と同じ添付書類が必要です。

様式第 1 (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		
(宛先) 伊賀市長		
届出者住所		
氏名		
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	(住宅用区画数) (連絡先)

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。

様式第 2（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 （宛先）伊賀市長 届出者住所 氏名		
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	所在・地番	
	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	（着手予定年月日） （戸数） （連絡先）	

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。

様式第 3（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

（宛先）伊賀市長

届出者 住所

氏名

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

（連絡先）

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更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。

都市機能誘導区域外の場合

	開発行為の場合	建築行為の場合
届出の対象となる行為	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為 	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物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誘導施設を有する建築物とする場合
届出様式	様式第4	様式第5
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> 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(縮尺1,000分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:区域図) 設計図(縮尺100分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:土地利用計画平面図) その他参考となるべき事項を記載した図書(例:土地利用条例施行規則別表:その他必要な図書) 	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:配置計画図) 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)(例:土地利用条例施行規則別表:立面図、平面図) その他参考となるべき事項を記載した図書(例:土地利用条例施行規則別表:その他必要な図書)
必要部数	正本一部	
届出期限	工事に着手する日の30日前まで	
届出先	伊賀市建設部都市計画課	

1. 「開発行為」とは、主として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で、都市計画法第4条第12項に規定するものをいいます。
2. 「条例」とは、伊賀市の適正な土地利用に関する条例をいいます。
3. 届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに事前届出(様式第6)及び上記と同じ添付書類が必要です。

様式第 4（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		
(宛先) 伊賀市長		
届出者住所		
氏名		
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	(連絡先)

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。

様式第 5（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 （宛先）伊賀市長 届出者住所 氏名		
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	所在・地番	
	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	（着予定年月） （連絡先）	

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。

様式第 6（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

令和 年 月 日

（宛先）伊賀市長

届出者 住所

氏名

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 年 月 日

2 変更の内容

（連絡先）

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 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。