

金沢市集約都市形成計画
誘導区域外に係る届出の手引き
(案)

金 沢 市

目次

1. 居住誘導区域外における事前届出	1
2. 都市機能誘導区域外における事前届出	4
参考資料	
＜居住誘導区域外に関する届出の様式＞	
様式第一（開発行為届出書）	8
様式第二（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	9
様式第三（行為の変更届出書）	10
＜都市機能誘導区域外に関する届出の様式＞	
様式第四（開発行為届出書）	11
様式第五（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	12
様式第六（行為の変更届出書）	13
＜区域図＞	
居住誘導区域図	14
都市機能誘導区域図	15
＜その他＞	
Q&A	16






1. 居住誘導区域外における事前届出

(1) 届出制の目的

金沢市集約都市形成計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度です。

(2) 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には市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第1項）

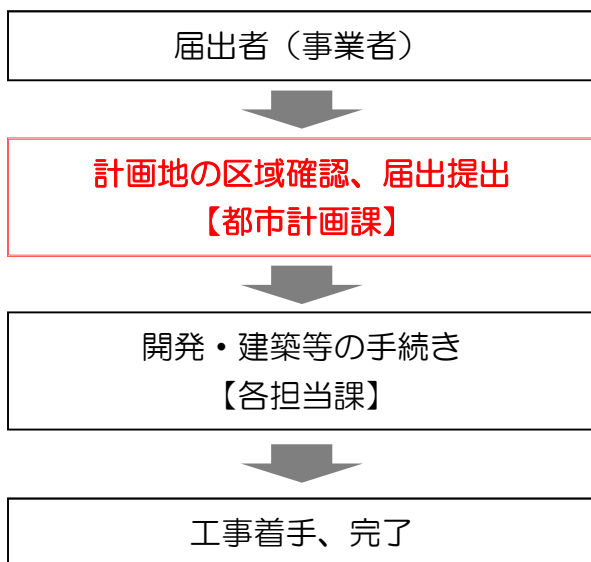
届出が必要な行為	
開発行為 ^{※1}	<p>◆ 3戸以上の住宅^{※2}の建築目的の開発行為</p>  <p>届出が必要</p>
	<p>◆ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの</p> <p>1戸の開発行為で1,100㎡の場合…</p>  <p>届出が必要</p>
	<p>2戸の開発行為で900㎡の場合…</p>  <p>届出が不要</p>
建築等行為	<p>◆ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>◆ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</p>  <p>届出が必要</p>
	<p>2戸の建築行為</p>  <p>届出が不要</p>

※1 開発行為とは、主として、建築物の建築や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」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

※2 住宅には共同住宅（住戸）を含みます。

(3) 届出の時期・手続きの流れ

開発行為、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。（都市再生特別措置法第88条第1項）なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。



※工事着手の30日前までに届出が必要です。
（変更届も同様です）
※受付印を押印の上、写しを返却します。

(4) 届出書類の作成

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）に添付図書を添えて行います。

- 《開発行為の場合》◆届出書 ----- 様式第一
 《建築等行為の場合》◆届出書 ----- 様式第二
 《上記2つの届出内容を変更する場合》◆届出書 ----- 様式第三

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	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程度
	②設計図	縮尺100分の1程度
	③その他参考となる事項を記載した図書	
建築等行為の場合	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程度
	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程度
	③その他参考となる事項を記載した図書	
上記2つの届出内容を変更する場合	上記のそれぞれの場合と同様	

(5) 届出を要しない軽易な行為 (都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第27条)

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③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

2. 都市機能誘導区域外における事前届出

(1) 届出制の目的

金沢市集約都市形成計画の適正な運用に向け、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域等^{注)}で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第108条第1項)
注) 都市機能誘導区域内であっても、下表に示す誘導施設ごとに“誘導する区域”が定められており、誘導する区域外で以下の行為を行う場合も届出が必要になります。

届出が必要な行為	
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
建築等行為	◆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 ◆建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

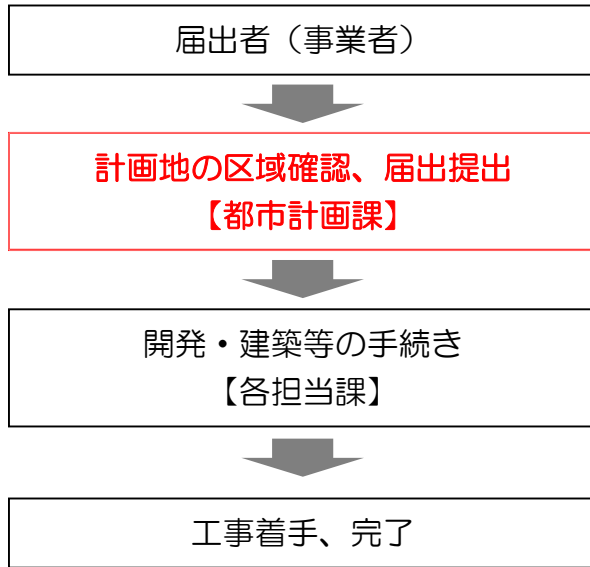
<対象となる誘導施設及び誘導する区域>

誘導施設	根拠法等	対象施設種別	誘導する区域		
			都心拠点	地域拠点	特定機能地区
大学及び専修学校 その他関連施設	学校教育法	法第1条に定める大学、高等専門学校 法第124条に定める専修学校 法第134条第1項に定める各種学校	○	○	○
図書館	図書館法	法第2条第1項に定める図書館	○	—	○
美術館、博物館	博物館法	法第2条第1項に定める博物館、 法第29条に定める博物館に相当する施設	○	—	○
コンベンション施設 大規模ホール施設	—	客席数500席以上の多目的ホールを有する施設	○	—	—
特定機能病院 地域医療支援病院	医療法	法第4条の2に定める病院 法第4条に定める病院	○	○	—
福祉健康センター	母子保健法 地域保健法	法第22条に定める施設 法第18条に定める施設	○	○	○
市民の利便性の向上に資する施設であって、都市機能の増進に寄与するものとして市長が指定するもの（延べ面積1,000㎡以上）			○	○	○

※例えば、図書館は、都心拠点と特定機能地区では届出不要ですが、地域拠点や都市機能誘導区域外では届出が必要です。

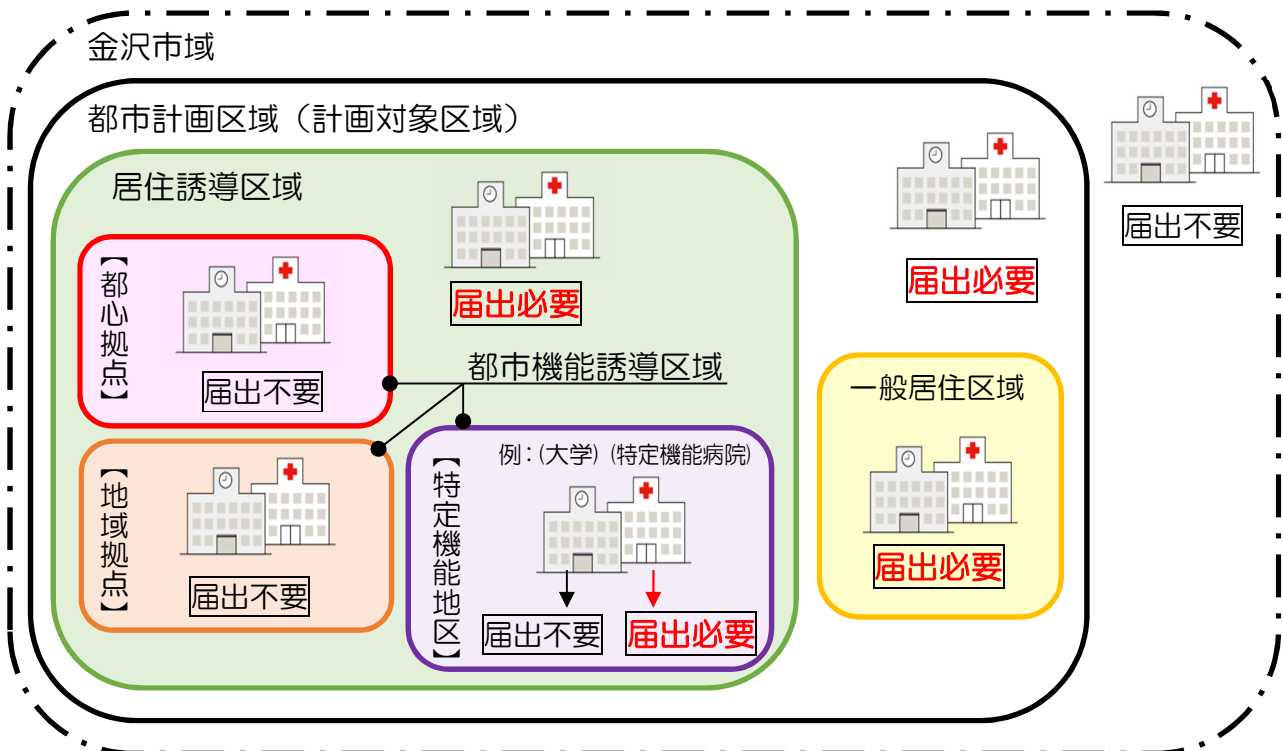
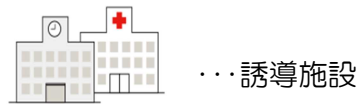
(3) 届出の時期・手続きの流れ

開発行為、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。（都市再生特別措置法第108条第1項）なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。



※工事着手の30日前までに届出が必要です。
（変更届も同様です）
※受付印を押印の上、写しを返却します。

<誘導施設に係る届出のイメージ>



(4) 届出書類の作成

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）に添付図書を添えて行います。

《開発行為の場合》◆届出書 -----	様式第四
《建築等行為の場合》◆届出書 -----	様式第五
《上記2つの届出内容を変更する場合》◆届出書 -----	様式第六

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	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程度
	②設計図	縮尺100分の1程度
	③その他参考となる事項を記載した図書	
建築等行為の場合	①敷地内における建築物の位置を表示する図面	縮尺100分の1程度
	②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図	縮尺50分の1程度
	③その他参考となる事項を記載した図書	
上記2つの届出内容を変更する場合	上記のそれぞれの場合と同様	

(5) 届出を要しない軽易な行為（都市再生特別措置法第108条第1項、同法施行令第35条）

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③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

参 考 資 料

<居住誘導区域外に関する届出に関する様式>

様式第一（開発行為届出書）	8
様式第二（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	9
様式第三（行為の変更届出書）	10

<都市機能誘導区域外に関する届出に関する様式>

様式第四（開発行為届出書）	11
様式第五（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	12
様式第六（行為の変更届出書）	13

<区域図>

居住誘導区域図	14
都市機能誘導区域図	15

<その他>

Q&A	16
-----	----

様式第一

開発行為届出書

(金沢市集約都市形成計画に定める居住誘導区域外における開発行為届出)

<p>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。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>(宛先) 金沢市長 山野 之義</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: right;">氏 名 印</p> <p style="text-align: right;">連絡先</p>		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	
	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	地目：

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・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 程度)
- ・設計図(設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 程度)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

様式第三

行為の変更届出書

平成 年 月 日

(宛先) 金沢市長 山野 之義

届出者 住 所
氏 名 印
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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

(添付書類)

《開発行為の場合》

- ・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 程度) ・設計図(設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 程度)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

《建築行為の場合》

- ・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 程度)
- ・住宅等の二面以上の立面図(縮尺 1/50 程度)、各階平面図(縮尺 1/50 程度)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面
[位置図等(縮尺 1/1,000 程度)、求積図(上記図面で面積が確認できない場合)]

様式第六

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) 金沢市長 山野 之義

届出者 住所
氏名 印
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 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

(添付書類)

《開発行為の場合》

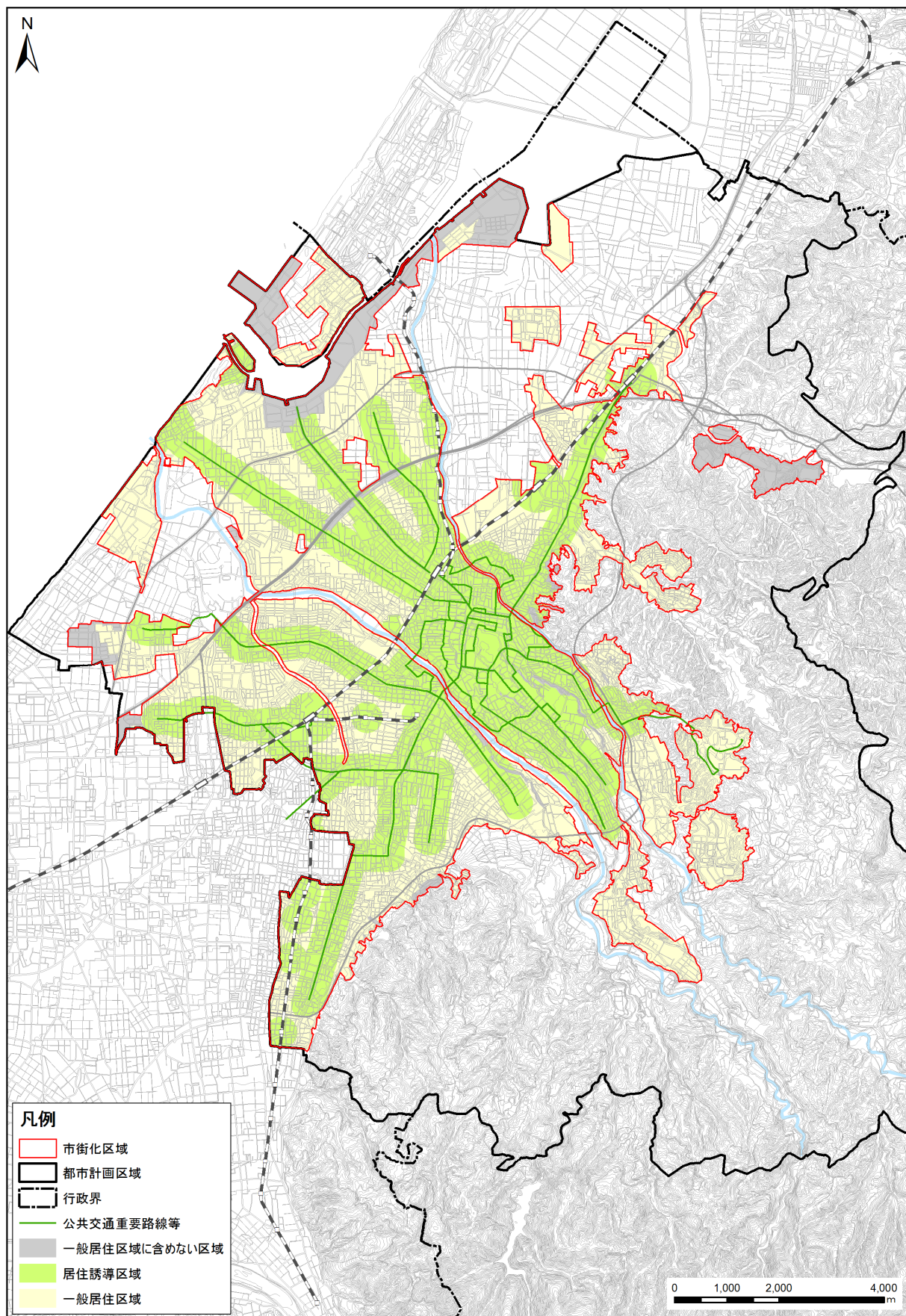
- ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(位置図等 縮尺 1/1,000 程度) ・設計図(設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 程度)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

《建築行為の場合》

- ・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 程度)
- ・住宅等の二面以上の立面図(縮尺 1/50 程度)、各階平面図(縮尺 1/50 程度)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面

[位置図等(縮尺 1/1,000 程度)、求積図(上記図面で面積が確認できない場合)]

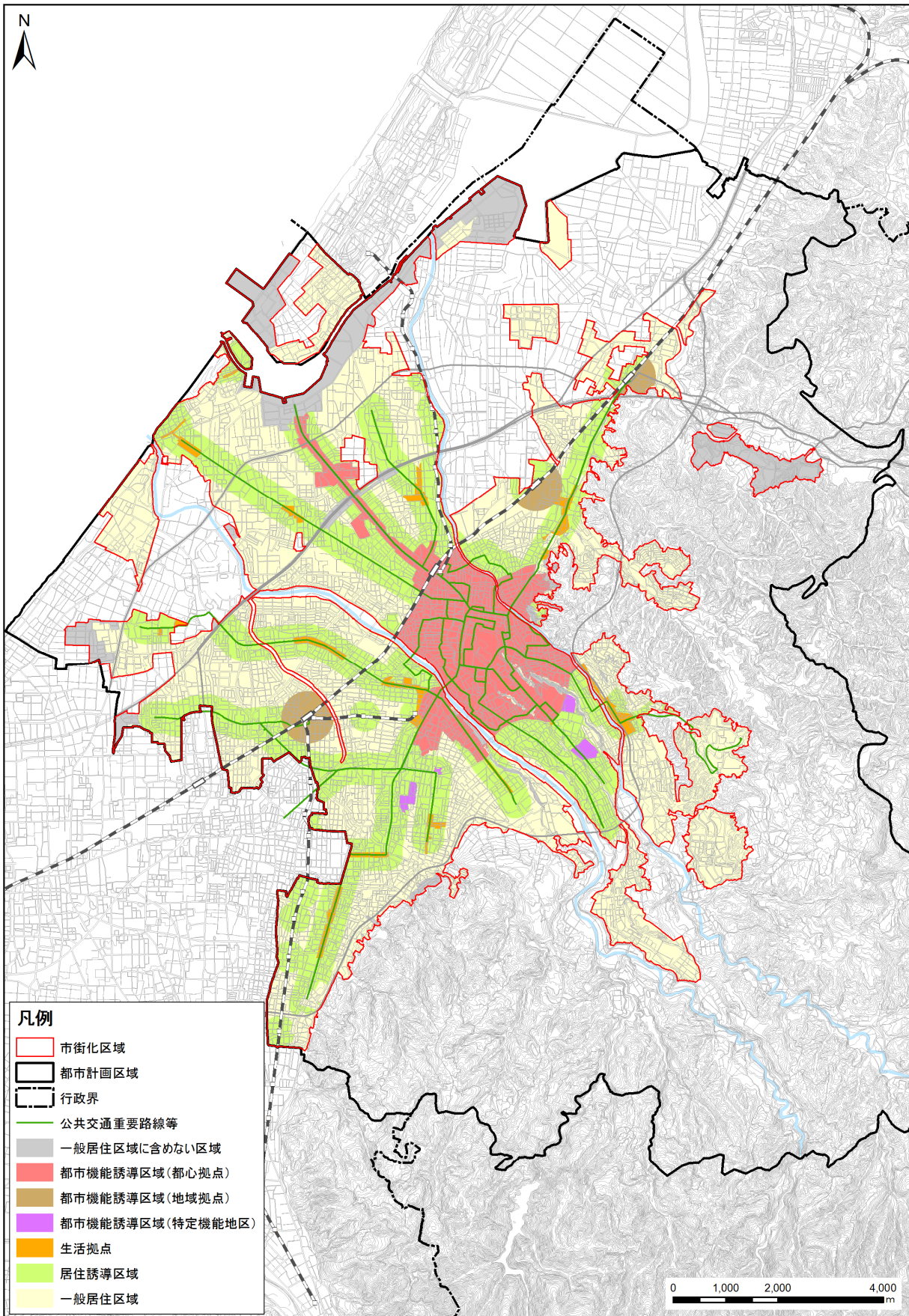
■ 居住誘導区域図



※区域は金沢市まちづくり支援情報システムでご覧いただけます。

詳細な区域確認等については金沢市都市整備局 都市計画課の窓口へ直接お越し下さい。

■都市機能誘導区域図



※区域は金沢市まちづくり支援情報システムでご覧いただけます。

詳細な区域確認等については金沢市都市整備局 都市計画課の窓口へ直接お越し下さい。

■ Q & A

Q. 金沢市集約都市形成計画とは？

A. 平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、人口減少および少子高齢化への対応として、コンパクト＋ネットワークによるまちづくりを目指すため「立地適正化計画」が位置づけられました。

立地適正化計画は、市が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

本市においても、中長期的な人口減少・少子高齢化に対応できるよう、持続的発展が可能となる集約型都市への転換が必要と考えています。

このため、2009 年改訂の都市計画マスタープランにおける「都市構造の集約化の考え方」を具現化する計画として位置づけ、都市機能や居住機能の誘導を図る「立地適正化計画」を包含したうえで、本市の個性や事情などを反映させた計画として、「金沢市集約都市形成計画」を策定しました。

Q. なぜ事前届出が必要なの？

A. 居住誘導区域外における住宅開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する日の 30 日前までに届出しなければならないことが定められています。

本市では、届出制度の運用により、開発行為等の動向を事前に把握し、人口密度の維持や日常生活に必要なサービス機能などの計画的な誘導を図ります。

Q. 開発行為とは？

A. 土地の区画形質の変更（土地に対して物理力を行使する行為や土地の利用状況を変更する行為）を開発行為として規制の対象としています。

なお、開発許可（都市計画法第 29 条）が不要なものも含まれます。

Q. 届出対象区域の内外にわたる場合は、届出は必要ですか？

A. 届出対象行為を行おうとする土地の一部でも居住誘導区域内または都市機能誘導区域内であれば、届出は不要です。

Q. サービス付高齢者向け住宅や社員住宅の場合は、「住宅」に該当しますか？

A. 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。「寄宿舍」に該当するものは、「住宅」として取り扱いません。

Q. 届出書は何部必要ですか？

A. 1部提出してください。

Q. 届出義務はいつから発生しますか？

A. 「金沢市集約都市形成計画」に基づく届出制度は、平成29年3月31日に施行されます。

Q. 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A. 届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。

Q. 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備は規制されるのですか？

A. 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、特に規制等は伴いません。

ただし、「金沢市集約都市形成計画」では、中長期的な人口減少・少子高齢化に対応できるよう、持続的発展が可能となる集約型都市への転換が必要と考えており、そのために住宅や誘導施設を各種誘導区域内へ緩やかに誘導していく方針です。

なお、都市再生特別措置法において、市長は、居住誘導区域内や都市機能誘導区域内においてそれぞれの立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対して、立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができることとなっています（法第88条3項、法第108条3項）。

Q. 届出書の提出や相談窓口はどこですか？

A. 金沢市都市整備局 都市計画課の窓口へ直接お越し下さい。

金沢市都市整備局都市計画課

TEL : 076-220-2353 FAX : 076-222-5119

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