

函南町立地適正化計画 届出の手引き

Kannami Town Compact City Plan

2019（平成31）年3月策定
（2024（令和6）年3月改定）

函南町

目次

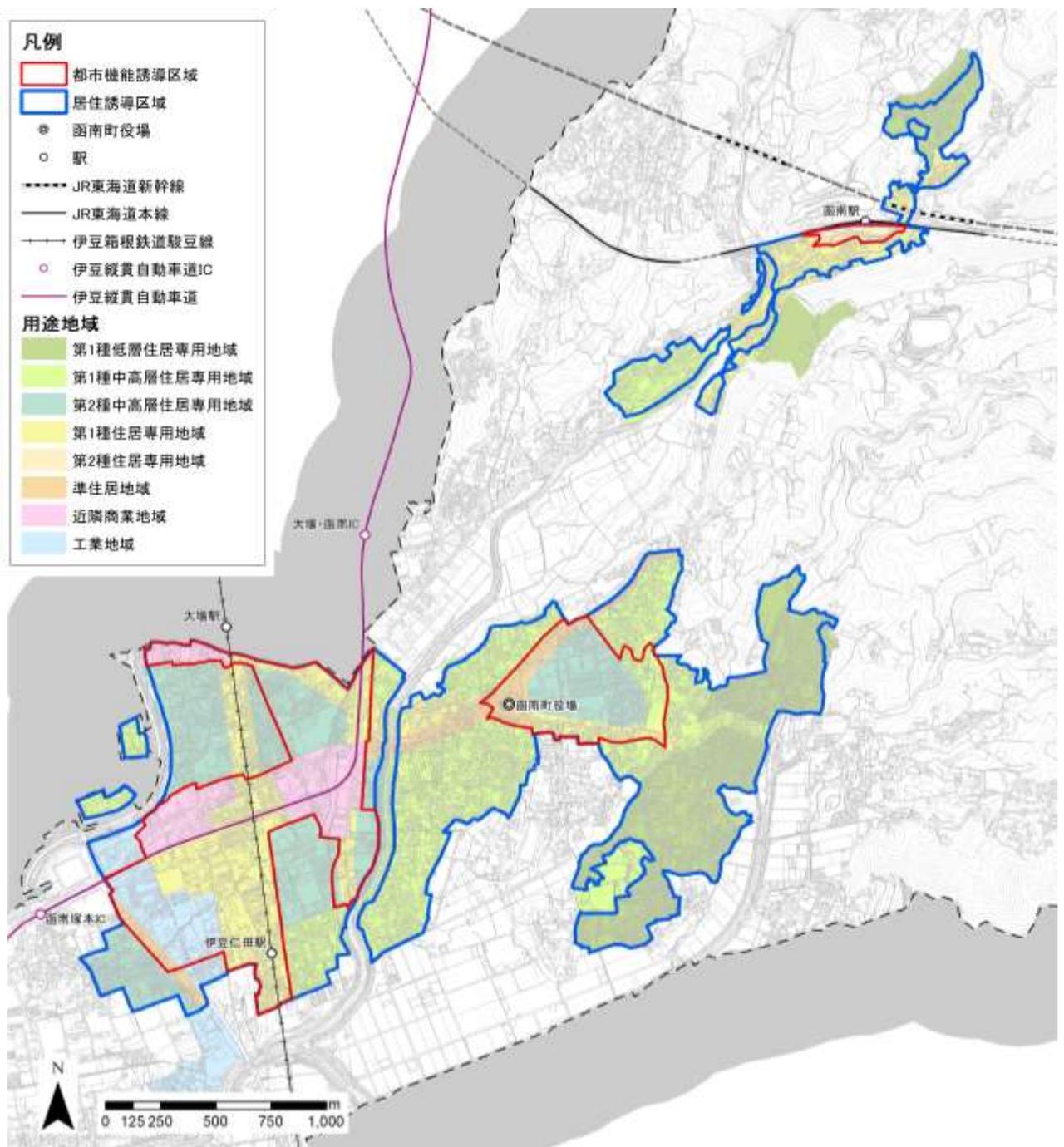
①函南町立地適正化計画とは	1
②届出制度について	2
③届出の要否の確認	3
④居住誘導区域外での住宅の開発・建築等行為	4
⑤都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等行為	6
⑥都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止.....	9
⑦届出に対する町の対応	9
（各誘導区域拡大図面）	10
（届出様式記載例）	13

1 函南町立地適正化計画とは

我が国は、2014年（平成26年）に都市再生特別措置法を改正し、行政、住民及び民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを推進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

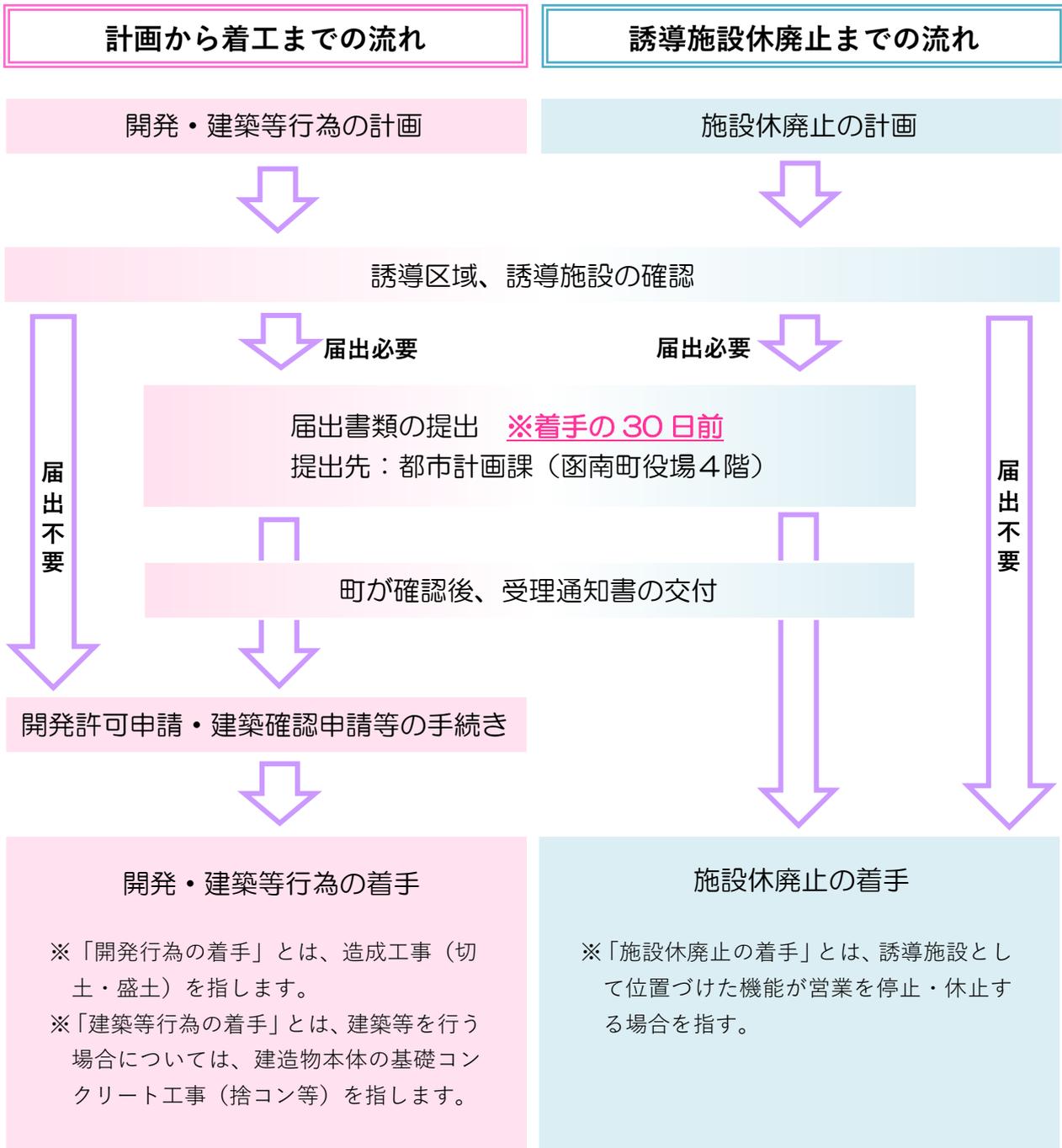
本町においては、2019年（平成31年）3月に『函南町立地適正化計画』を策定し、コンパクトな市街地を維持し、都市基盤整備や土地利用規制に加えて、居住及び都市機能の誘導方策や公共交通等との連携の取組みを推進しています。

また、『函南町立地適正化計画』では、計画区域や基本的な方針に加えて、医療・福祉・商業等の各種サービスの効率的提供を図るために都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と、一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図るために居住を誘導する「居住誘導区域」を定めています。2024年（令和6年）に本計画を改定し、一部誘導区域についても見直しを行いました。本町の各誘導区域は、下図の通りです。



② 届出制度について

2019年（令和元年）7月1日以降、居住誘導区域外において一定規模以上の住宅の建築目的の開発や建築等行為を行う場合、また都市機能誘導区域外において誘導施設の建築目的の開発行為や新築・改築等を行う場合、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、**開発・建築・休廃止等の行為に着手する30日前までに町への届出が必要**になります。



注 意

- ・届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発行為等を行った場合は、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）
- ・届出の提出後、行為の計画に変更があった場合には変更の届出が必要です。
- ・都市再生特別措置法第88条または第108条の規定に基づき勧告を行う場合があります。

③ 届出の要否の確認

住宅又は誘導施設の開発行為、建築等行為、休廃止の内容や場所によって、届出の要否が異なります。以下の表を確認してください。

			居住誘導区域内	居住誘導区域内	居住誘導区域外
			かつ 都市機能誘導区域内	かつ 都市機能誘導区域外	かつ 都市機能誘導区域外
住宅	開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	不要	不要	必要 (P4、5 参照)
		1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、 1,000 m²以上 の規模のもの	不要	不要	必要 (P4、5 参照)
	建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不要	不要	必要 (P4、5 参照)
		建築物を 改築 し、又は建物の 用途を変更 して 3戸以上 の住宅とする場合	不要	不要	必要 (P4、5 参照)
誘導施設	開発行為	誘導施設を有する建築物の 建築 の用に供する目的のもの	不要	必要 (P6~8 参照)	必要 (P6~8 参照)
	建築等行為	誘導施設 を有する建築物の 新築 、もしくは建築物の 改築・用途を変更 して誘導施設を有する建築物とする場合	不要	必要 (P6~8 参照)	必要 (P6~8 参照)
	休廃止	都市機能誘導区域内で、誘導施設が 休止 又は、 廃止 しようとする場合	必要 (P9 参照)	不要	不要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

※誘導施設とは、「函南町立地適正化計画」で定めている医療施設、福祉施設、商業施設等をいいます。詳細は P8 をご確認ください。

4 居住誘導区域外での住宅の開発行為・建築等行為

●目的

町が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

●対象となる行為

立地適正化計画で定める居住誘導区域外において、以下の要件にあてはまる開発行為及び建築等行為について届出の対象となります。

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000 m²以上の規模のもの

【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、又は建物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※開発行為・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要となります。

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

【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34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とする行為については、届出を要しない軽易な行為となります。

●提出書類（1部提出）

◆開発行為の場合

届出書：様式第10 （都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）

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）

②設計図

（建物配置図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）

③その他参考となる事項を記載した図書

（求積図：①②により面積が確認できない場合）等

◆建築等行為の場合

届出書：様式第11 （都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

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（配置図 縮尺 1/100 以上）

②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）

③その他参考となる事項を記載した図書（求積図：①②により面積が確認できない場合）等

◆上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式第12 （都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

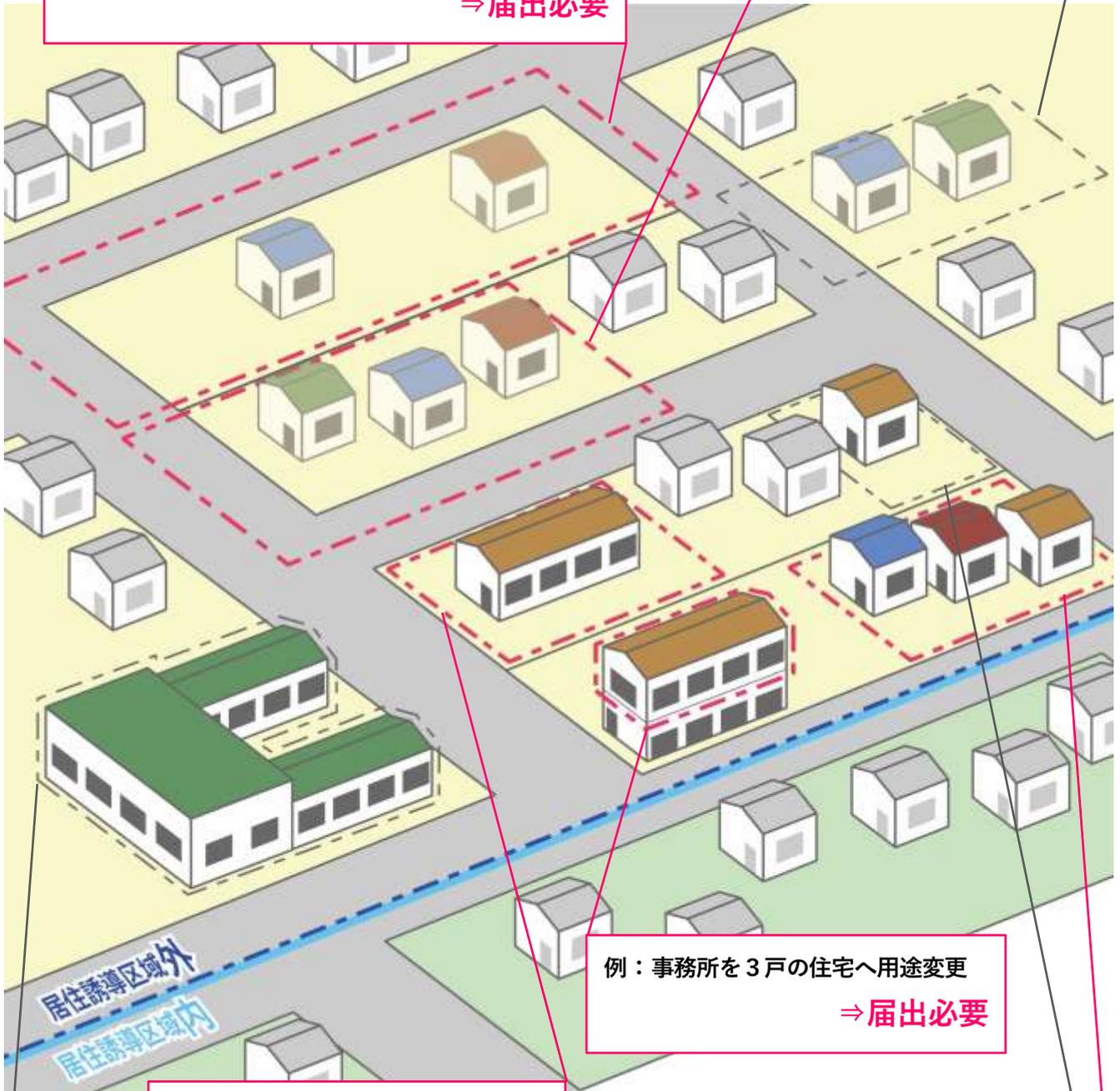
添付図書：上記それぞれの場合と同様

● 居住誘導区域外の開発行為・建築等行為における届出の要否例

例：2戸の住宅の建築目的で800㎡の開発行為
⇒届出不要

例：3戸の住宅の建築目的の開発行為 ⇒届出必要

例：2戸の住宅の建築目的で1,000㎡の開発行為
⇒届出必要



例：事務所を3戸の住宅へ用途変更
⇒届出必要

例：3戸の共同住宅の建築行為
⇒届出必要

例：1戸の住宅の建築行為 ⇒届出不要

例：老人ホームの建築行為 ⇒届出不要

例：3戸の住宅の建築行為 ⇒届出必要

5 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為

●目的

町が都市機能誘導区域外における誘導施設の開発等の動きを把握するための制度です。

●対象となる行為

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域外において、以下の要件にあてはまる開発行為及び建築等行為について届出の対象となります。

【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的のもの

【建築等行為】

誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

※誘導施設が含まれる建築物は全て対象となります。

【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44条の規定により、誘導施設を有する建築物で仮設のもの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の新築又は建築物を改築若しく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、届出を要しない軽易な行為となります。

●提出書類（1部提出）

◆開発行為の場合

届出書：様式第18 （都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

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）

②設計図（建物配置図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）

③その他参考となる事項を記載した図書等（求積図：①②により面積が確認できない場合）

◆建築等行為の場合

届出書：様式第19 （都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）

添付図書：①敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上）

②建築物の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）

③その他参考となる事項を記載した図書等（求積図：①②により面積が確認できない場合）

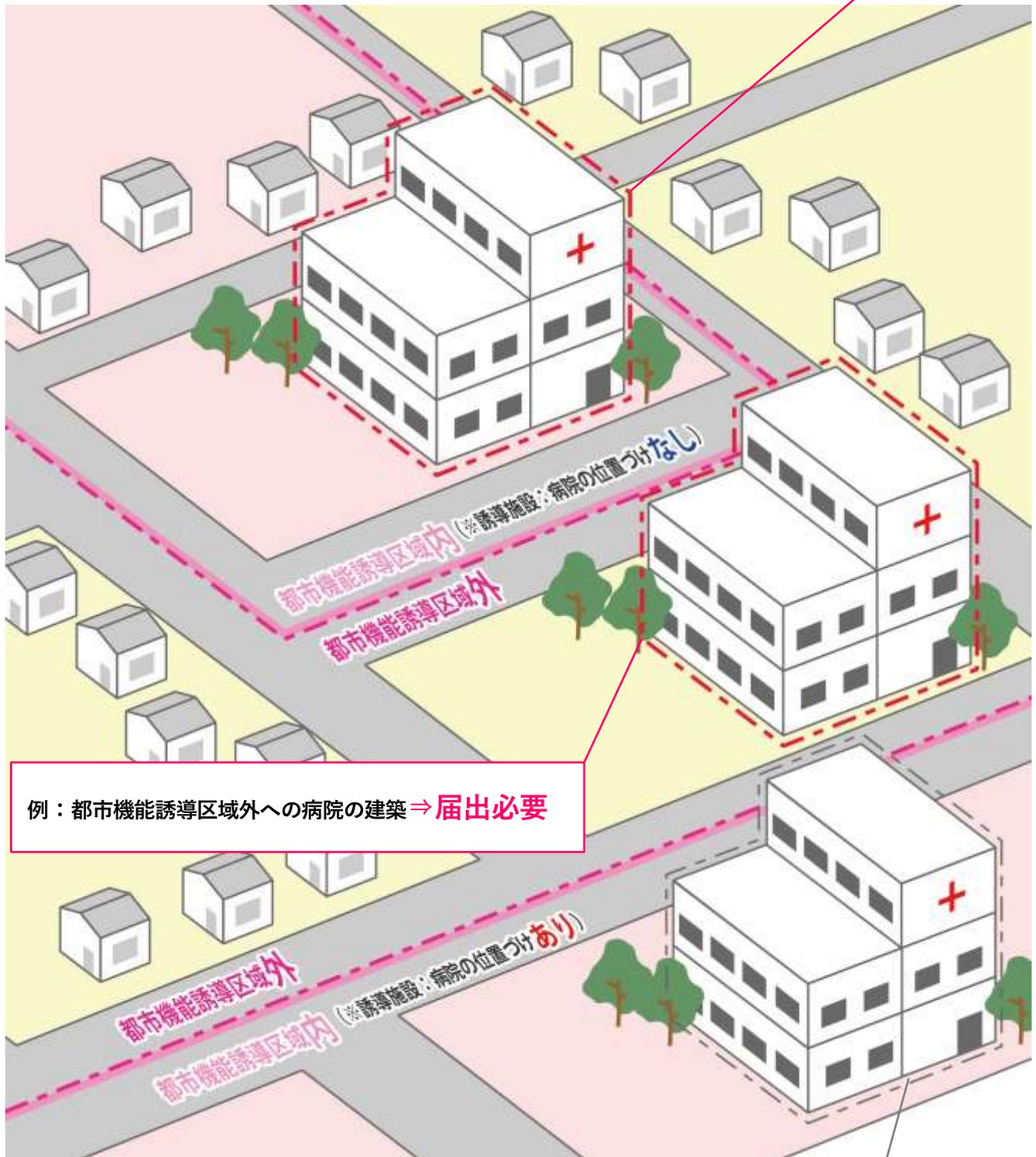
◆上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式第20 （都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

添付図書：上記それぞれの場合と同様

●都市機能誘導区域内外の誘導施設の建築における届出の要否例

例：誘導施設に病院の位置づけがない都市機能誘導区域内への病院の建築 ⇒ 届出必要



例：都市機能誘導区域外への病院の建築 ⇒ 届出必要

例：誘導施設に病院の位置づけがある都市機能誘導区域内への病院の建築 ⇒ 届出不要

●都市機能誘導区域別の誘導施設

【誘導施設の法律上の定義等】

誘導施設種類		定義	函南町役場周辺	東駿河湾 環状線沿道地区 地区計画周辺	JR函南駅周辺
行政機能	役場・行政窓口	地方自治法第4条第1項に規定する施設	●	—	—
福祉機能	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に規定する施設	●	—	—
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設	●	●	●
	高齢者福祉施設(通所型)	老人福祉法第5条の3に規定する施設	●	●	●
子育て機能	子育て支援施設	子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設	●	●	●
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園	●	●	●
	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	●	●	●
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に規定する認定こども園	●	●	●
商業機能	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設等を含む)で、生鮮食料品を取扱うもの	●	●	●
	ドラッグストア		●	●	●
医療機能	病院	医療法第1条の5に規定する病院及び診療所の内、内科・外科のいずれかを診療科目としているもの	●	—	—
	診療所		●	●	●
教育機能	小学校・中学校	学校教育法第1条に規定する学校	●	●	—

●：当該都市機能誘導区域内で都市機能誘導施設として設定する
 —：誘導施設として設定しない

⑥ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

●目的

町が都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止等の動きを把握するための制度です。

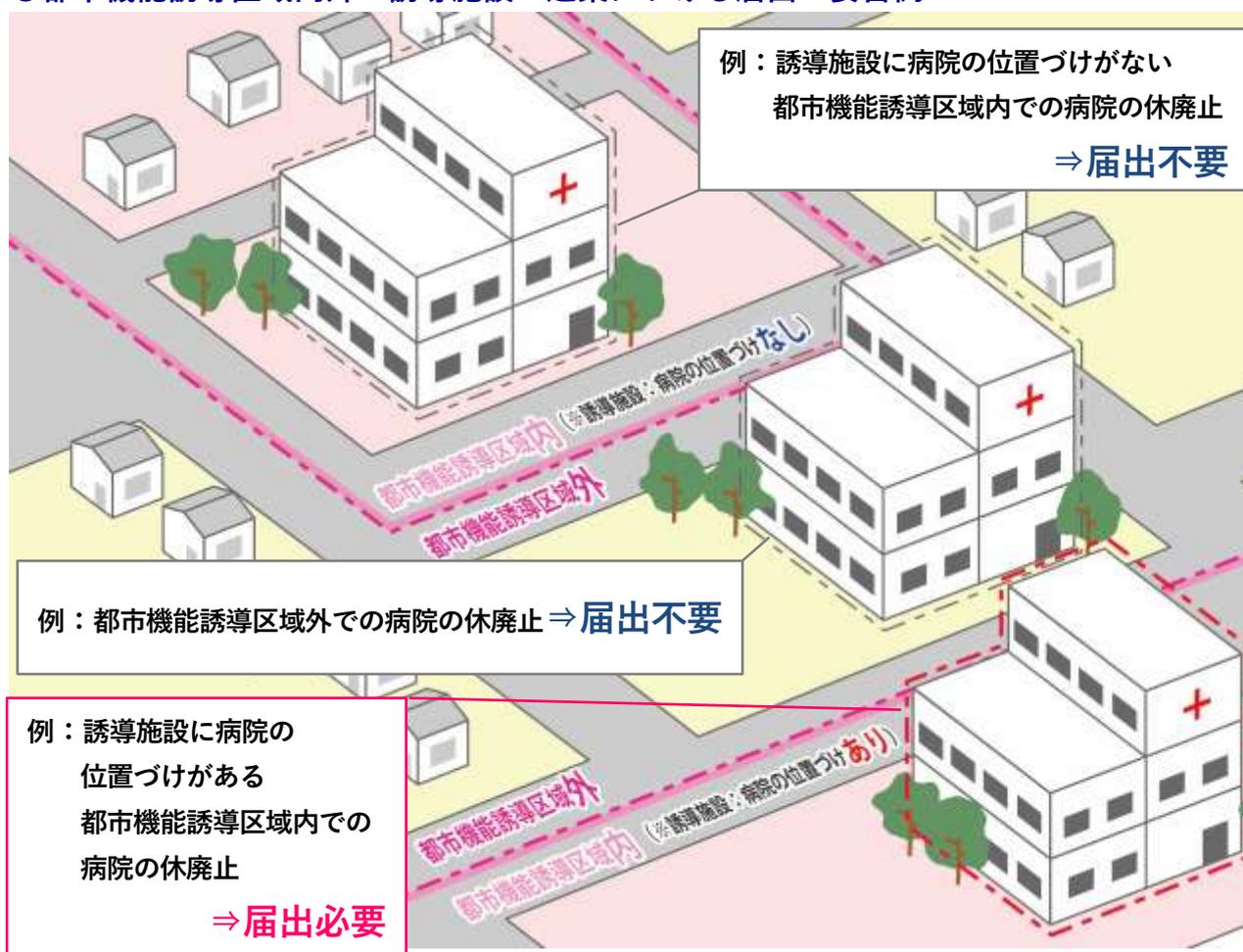
●対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設が休止又は、廃止する行為について届出の対象となります。
※誘導施設が含まれる建築物は全て対象となります。

●提出書類（1部提出）

届出書：様式第21（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

●都市機能誘導区域内外の誘導施設の建築における届出の要否例

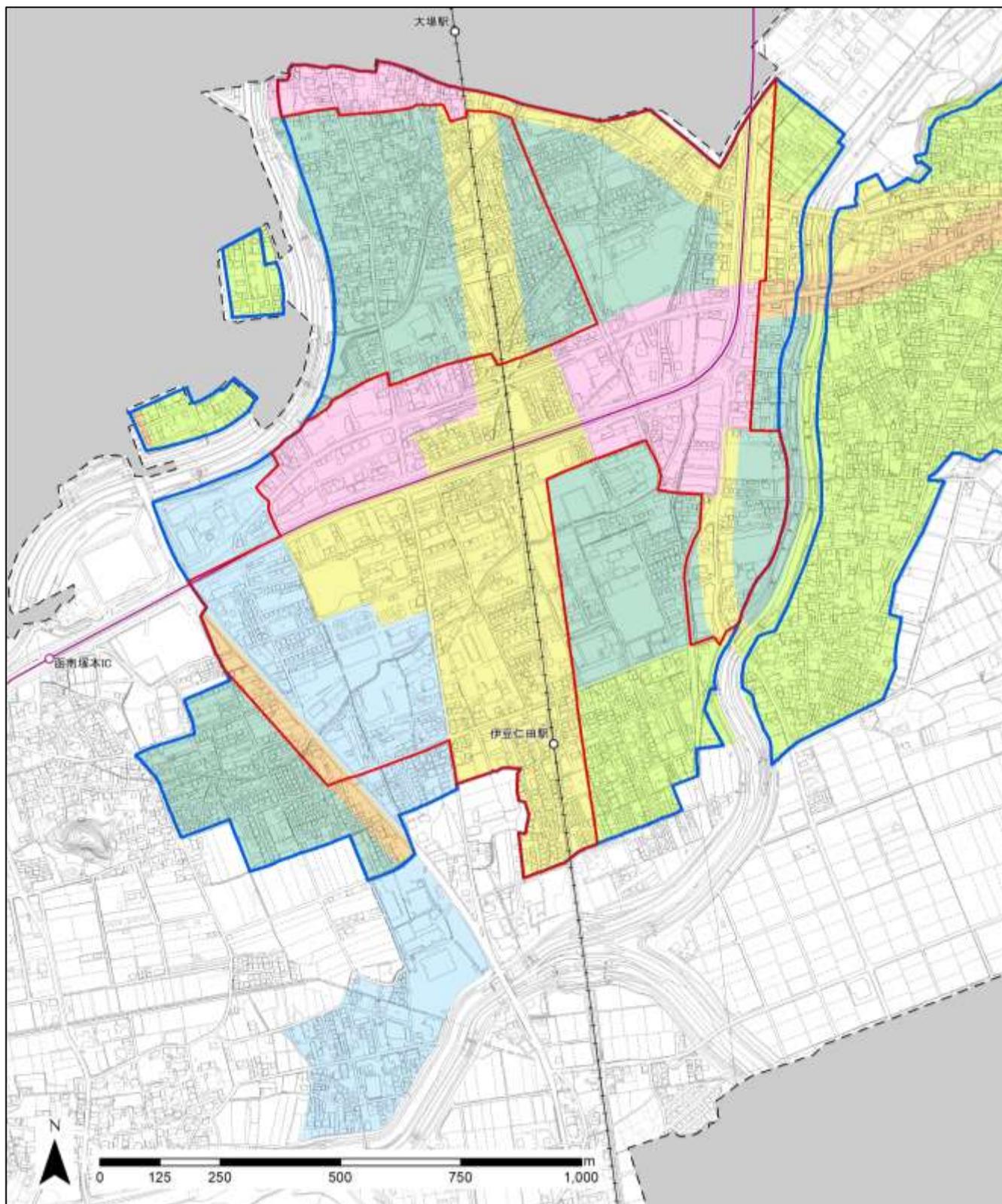


⑦ 届出に対する町の対応

届出の受理後、内容等を確認し、受理通知書を交付します。

※届出内容の開発・建築・休廃止等の行為が、誘導区域に何らかの支障が生じると判断した場合は調整を行う場合があります。

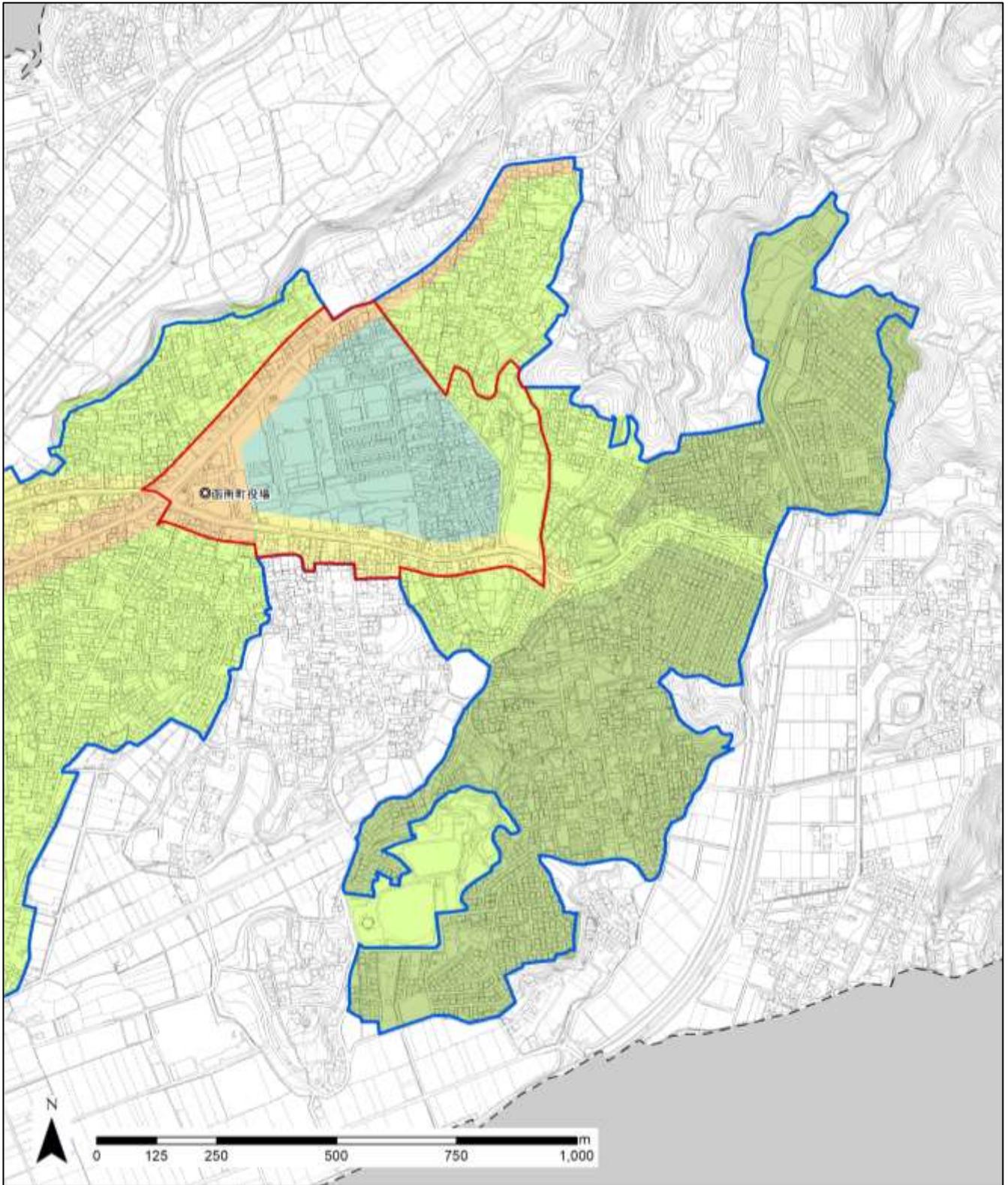
● (参考) 東駿河湾環状線沿道地区地区計画区域周辺の居住誘導区域及び都市機能誘導区域



凡例

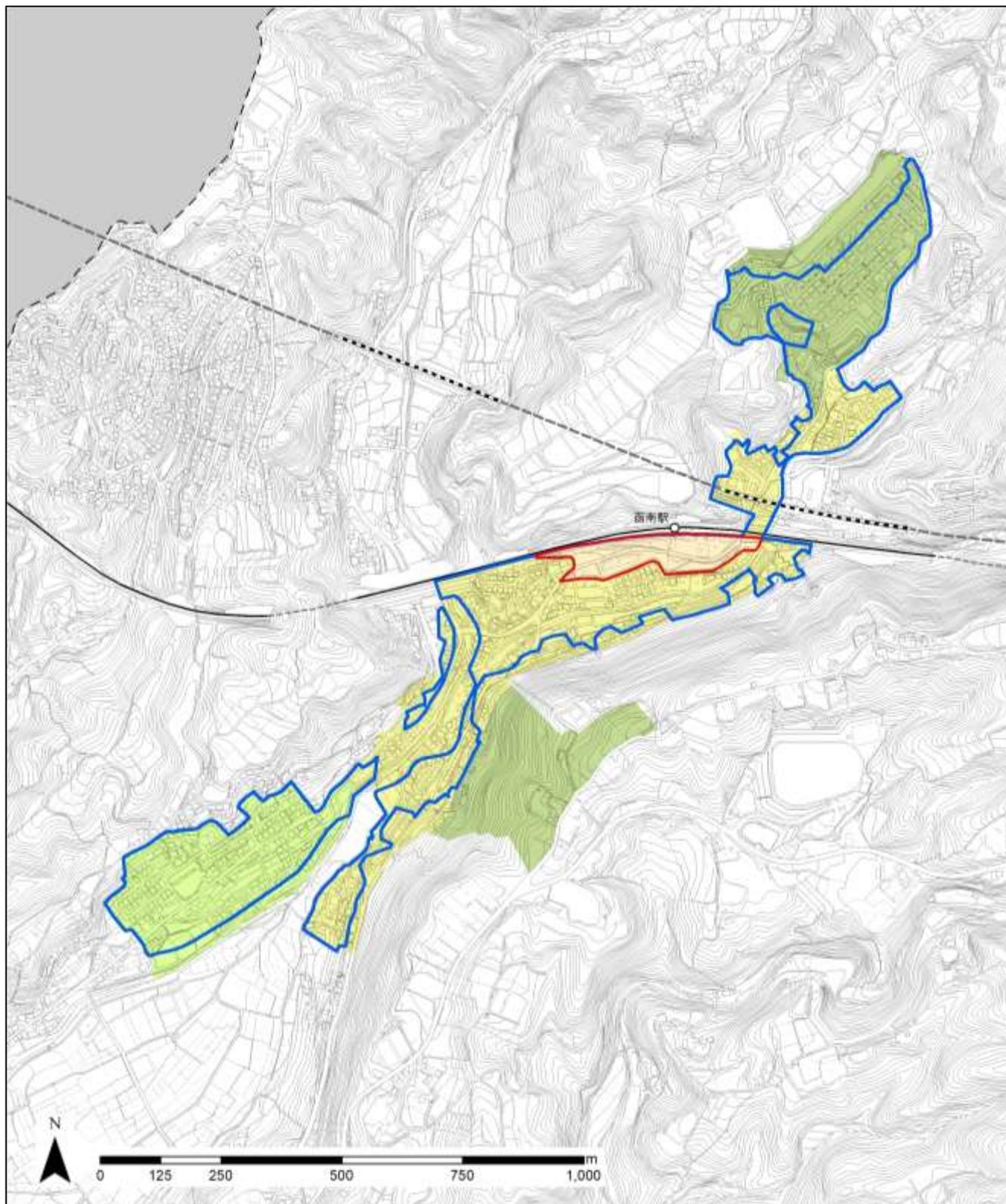
- | | | | |
|---|---|--|---|
| 都市機能誘導区域 | JR東海道新幹線 | 用途地域 | 第2種住居専用地域 |
| 居住誘導区域 | JR東海道本線 | 第1種低層住居専用地域 | 準住居地域 |
| ⊙ 函南町役場 | 伊豆箱根鉄道駿豆線 | 第1種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| ○ 駅 | 伊豆縦貫自動車道IC | 第2種中高層住居専用地域 | 工業地域 |
| | 伊豆縦貫自動車道 | 第1種住居専用地域 | |

● (参考) 函南町役場周辺の居住誘導区域及び都市機能誘導区域



凡例		用途地域	
 都市機能誘導区域	 JR東海道新幹線	 第1種低層住居専用地域	 第2種住居専用地域
 居住誘導区域	 JR東海道本線	 第1種中高層住居専用地域	 準住居地域
 函南町役場	 伊豆箱根鉄道駿豆線	 第2種中高層住居専用地域	 近隣商業地域
 駅	 伊豆縦貫自動車道IC	 第1種住居専用地域	 工業地域
	 伊豆縦貫自動車道		

● (参考) JR 函南駅周辺の居住誘導区域及び都市機能誘導区域



凡例

- | | | | |
|---|---|--|---|
| 都市機能誘導区域 | JR東海道新幹線 | 用途地域 | 第2種住居専用地域 |
| 居住誘導区域 | JR東海道本線 | 第1種低層住居専用地域 | 準住居地域 |
| ⊙ 函南町役場 | 伊豆箱根鉄道駿豆線 | 第1種中高層住居専用地域 | 近隣商業地域 |
| ○ 駅 | 伊豆縦貫自動車道IC | 第2種中高層住居専用地域 | 工業地域 |
| | 伊豆縦貫自動車道 | 第1種住居専用地域 | |

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 8 8 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 6 年 7 月 1 日 ← 着手日の 30 日前までに提出をお願いします。

(宛先) 函南町長

届出者 住 所 静岡県田方郡函南町△△△

氏 名 株式会社 □□□□

代表 函南 太郎

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	田方郡函南町 ○○ △△番地の△ (外◇◇筆)
	2 開発区域の面積	3, 0 0 0 平方メートル
	3 住宅等の用途	一戸建て住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 6 年 8 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 7 年 4 月 1 日
	6 その他必要な事項	(住宅用区画数) 1 0 区画 (代理人連絡先) 静岡県田方郡函南町△△△ (株) ◇◇設計 担当: ○○ 電話番号: 0 5 5 - ◇◇◇ - ◇◇◇◇

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が記載すること。

<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)
- ②設計図 (建物配置図、計画平面図 縮尺 1/100 以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書 (求積図: ①②により面積が確認できない場合) 等

※記入例

(都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係)

様式第11

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
 建築物の用途を変更して住宅等とする行為

について、下記により届け出ます。

令和6年7月1日 ← 着手日の30日前までに提出をお願いします。

(宛先) 函南町長

届出者 住所 静岡県田方郡函南町△△△
 氏名 株式会社 □□□□
 代表 函南 太郎

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	田方郡函南町 ○○ △△番地の△
	地目	宅地
	面積	1,000㎡
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	共同住宅	
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) 令和6年8月1日 ← (完了予定年月日) 令和7年4月1日 (戸数) 10戸 (代理人連絡先) (株)◇◇設計 担当:○○ 静岡県田方郡函南町△△ 電話番号:055-◇◇◇-◇◇◇◇	

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。

<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 (配置図 縮尺 1/100 以上)
- ②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図 (縮尺 1/50 以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書 (求積図: ①②により面積が確認できない場合)

行為の変更届出書

● 着手日の30日前までに提出をお願いします。 → 令和6年9月1日

(宛先) 函南町長

届出者 住 所 静岡県田方郡函南町△△△
氏 名 株式会社 □□□□
代 表 函南 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6年8月1日
- 2 変更の内容： ・住宅用区画数の変更（10区画⇒9区画）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和6年10月1日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和7年6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。

※記入例

(都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)

様式第 18

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。

令和 6 年 7 月 1 日 ← 着手日の 30 日前までに提出をお願いします。

(宛先) 函南町長

届出者 住所 静岡県田方郡函南町△△△
氏名 株式会社 □□□□
代表 函南 太郎

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	田方郡函南町 ○○ △△番地の△ (外◇◇筆)
	2 開発区域の面積	15,000 平方メートル
	3 建築物の用途	商業施設 (スーパーマーケット) 店舗面積: 10,000㎡
	4 工事の着手予定年月日	令和 6 年 8 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 7 年 4 月 1 日
	6 その他必要な事項	(誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積) 飲食店 (床面積: 500㎡) (代理人連絡先) 静岡県田方郡函南町△△△ (株) ◇◇設計 担当: ○○ 電話番号: 055-◇◇◇-◇◇◇◇

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が記載すること。

<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)
- ②設計図 (建物配置図、計画平面図 縮尺 1/100 以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書等 (求積図: ①②により面積が確認できない場合)

※記入例

(都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係)

様式第 19

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。

令和 6 年 7 月 1 日 ← 着手日の 30 日前までに提出をお願いします。

(宛先) 函南町長

届出者 住所 静岡県田方郡函南町△△△
株式会社 □□□□
氏名 代表 函南 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	所在・地番	田方郡函南町 ○○ △△番地の△
	地 目	宅地
	面 積	5, 0 0 0 m ²
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	商業施設 (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	(着手予定年月日) 令和 6 年 8 月 1 日 ← (完了予定年月日) 令和 7 年 4 月 1 日 (誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積) 飲食店 (床面積: 5 0 0 m ²) (代理人連絡先) (株) ◇◇設計 担当: ○○ 静岡県田方郡函南町△△ 電話番号: 0 5 5 - ◇◇◇◇ - ◇◇◇◇◇	

注1 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。

<添付図書>

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面 (配置図 縮尺 1/100 以上)
- ②建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図 (縮尺 1/50 以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書等 (求積図: ①②により面積が確認できない場合)

行為の変更届出書

● 着手日の 30 日前までに提出をお願いします。 → 令和 6 年 9 月 1 日

(宛先) 函南町長

届出者 住 所 静岡県田方郡函南町△△△
氏 名 株式会社 □□□□
代表 函南 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 6 年 8 月 1 日
- 2 変更の内容： ・土地の面積の変更 (5, 0 0 0 m²⇒4, 5 0 0 m²)
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和 6 年 10 月 1 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 7 年 6 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

●休廃止日の 30 日前までに提出をお願いします。 → 令和 6 年 7 月 1 日
(宛先) 函南町長

届出者 住 所 静岡県田方郡函南町△△△
氏 名 株式会社 □□□□
連絡先 代表 函南 太郎
電話番号：055-◇◇◇-◇◇◇◇

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
名 称：◆◆ストア
用 途：商業施設（スーパーマーケット）
所在地：静岡県田方郡函南町

▶(2) 休止（廃止）しようとする年月日 令和 6 年 8 月 1 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

イ) 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

ロ) 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

当該建築物は廃止後取り壊し予定

- 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)ロ) 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。

お問い合わせ先

函南町 建設経済部 都市計画課

〒419-0192 静岡県田方郡函南町平井 717 番地の 13

電話：055-979-8117 FAX：055-979-8146

Email：toshikei@town.kannami.shizuoka.jp

～居住誘導区域及び都市機能誘導区域、届出の詳細については、都市計画課で確認ができます～