

【事前周知】

神戸市都市空間向上計画 （立地適正化計画）に関する 届出制度の手引き

2020 年 2 月

神戸市

目次

1. 神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）について	1
2. 届出制度とは.....	2
3. 届出の流れ	2
4. 住宅に関する届出	3
5. 広域型都市機能誘導施設に関する届出.....	6
6. 届出に関する Q&A.....	11

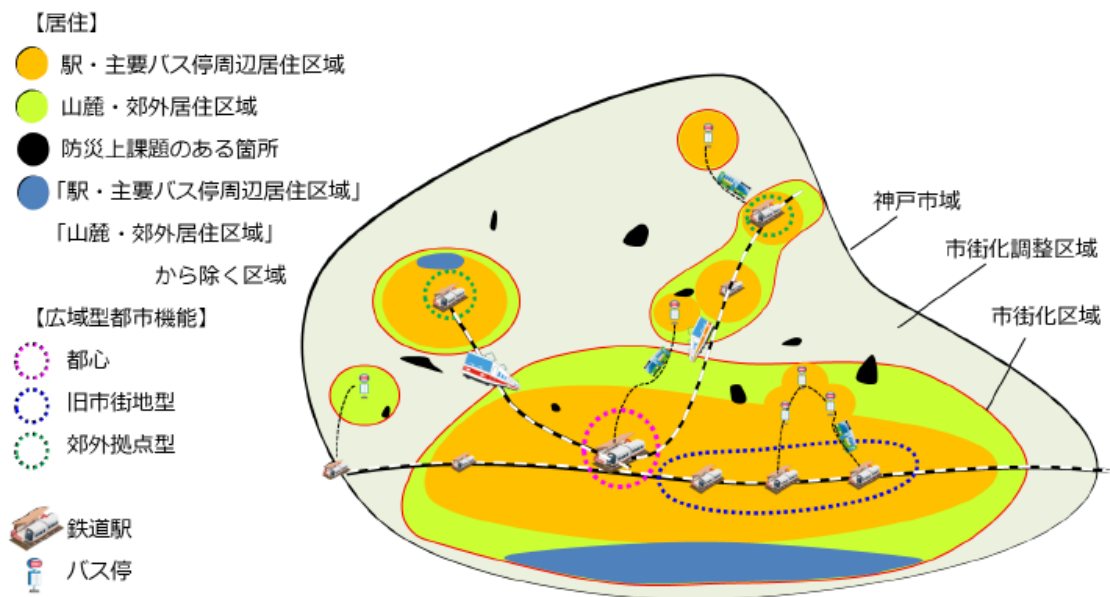
1. 神戸市都市空間向上計画（立地適正化計画）について

神戸市においても、全国と同様に人口減少、高齢化といった課題が進行しつつあります。これまでも、鉄道駅を中心に生活利便施設を配置し、その周辺に住宅地が広がる比較的コンパクトな都市構造を構成し、安全・安心・快適に住み続けられるまちづくりを進めてきましたが、人口減少は避けられない状況となっている中、民間の提供する生活利便施設やサービスの維持、行政サービスの持続性といった観点からも、人口減少に対応したコンパクトなまちづくりを行っていく必要があります。

そこで、神戸市では、『50 年先も心地よく健やかに住み続けられるまち』をめざし、都市再生特別措置法に基づく「立地適正化計画」の内容も含んだ「神戸市都市空間向上計画（以下、都市空間向上計画）」を策定します。

都市空間向上計画を策定することで、神戸市のめざす都市空間と、それに向けた取組みを市民や事業者と共有し、まちづくりに関する様々な施策と連携を図り、持続可能なまちづくりを進めます。

都市空間向上計画では、「居住」に関する方針と「都市機能」に関する方針の中で、それぞれ区域を定めており、50 年先も心地よく健やかに住み続けられるまちをめざし、「コンパクト・プラス・ネットワーク」「様々な分野との連携」といった観点で取組みを進めていきます。



※本計画においては、居住に関する区域について、「駅・主要バス停周辺居住区域」を都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号に規定される居住誘導区域とします。また、都市機能に関する区域について、「広域型都市機能誘導区域」を都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号に規定される都市機能誘導区域とします。

それぞれの区域の定義については、都市空間向上計画の本編をご覧ください。

2. 届出制度とは

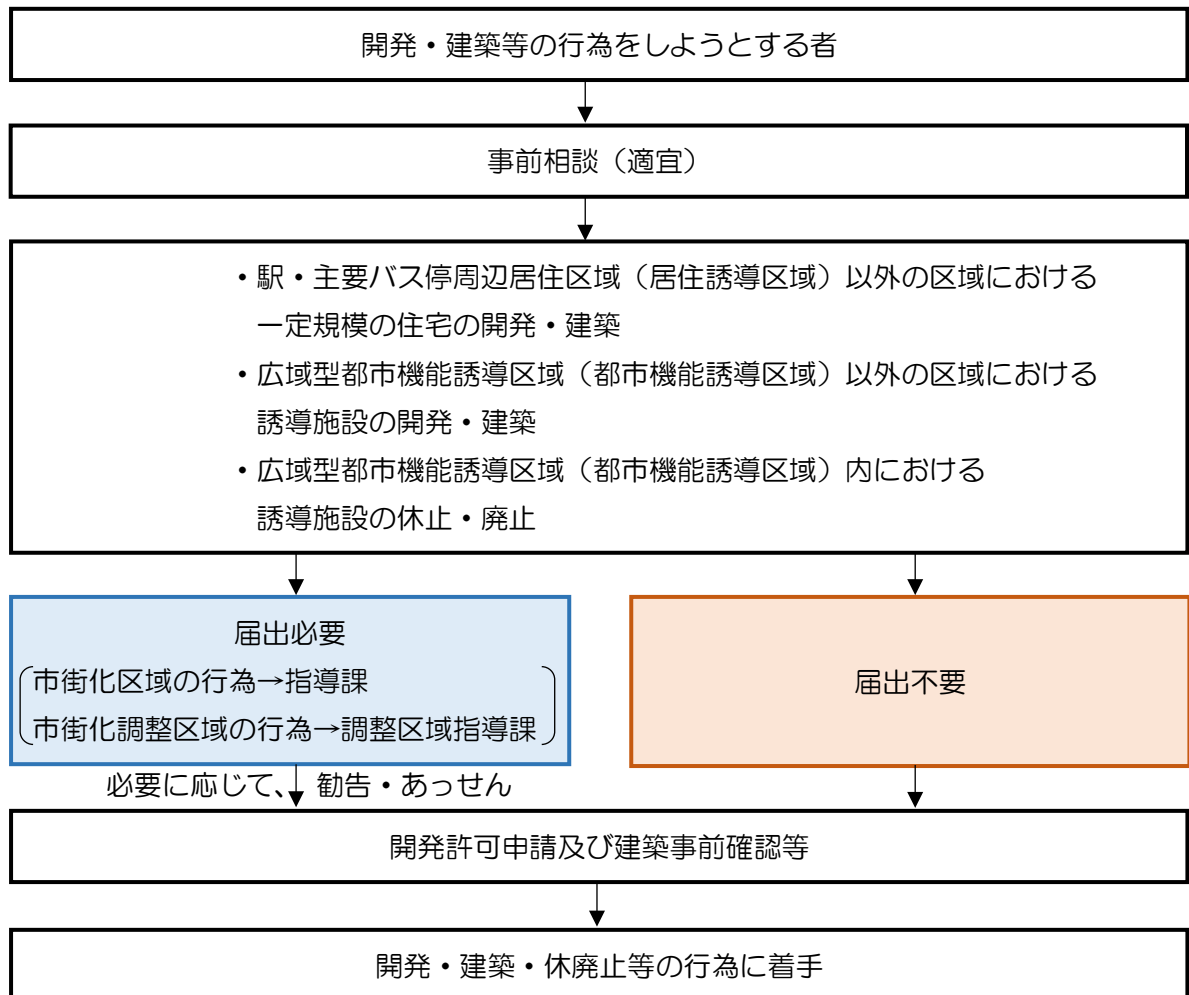
都市空間向上計画（立地適正化計画）の公表日以降、駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）以外の区域、広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域において一定規模以上の住宅開発や誘導施設の建築等を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市への届出が義務付けられます。また、広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が必要となります。

（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項）

なお、届出を行わずに、又は虚偽の届出をして、開発・建築等の行為をした場合は、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。（都市再生特別措置法第 130 条）

届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条の重要事項説明の対象となります。

3. 届出の流れ



開発許可申請や建築確認申請等に先立って届出をしていただくようお願いします。

4. 住宅に関する届出

駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）以外の区域※での住宅開発等の動きを把握することを目的として、一定規模以上の開発行為や建築等行為に対して、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等について、届出が必要となります。

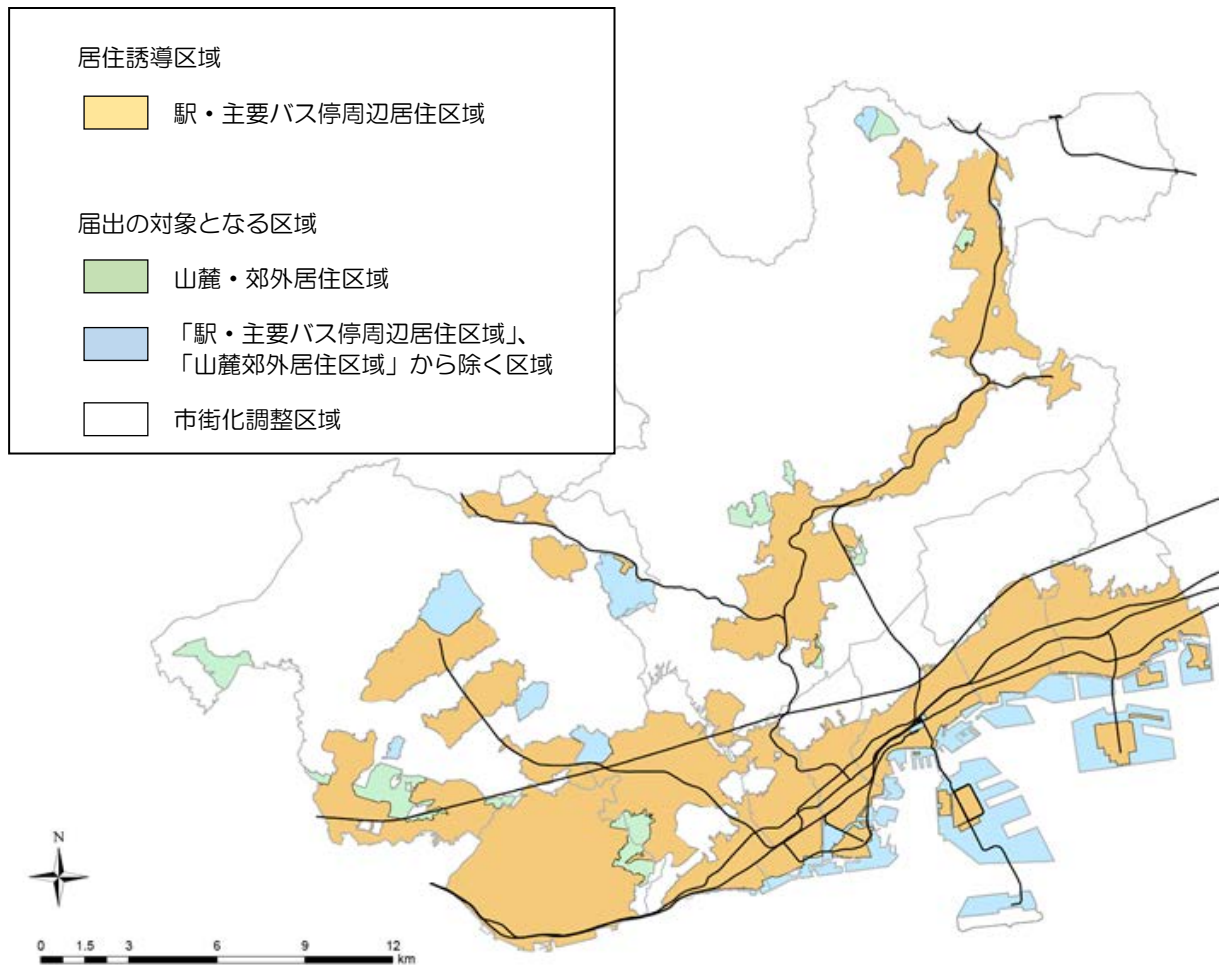
※ 都市空間向上計画における「山麓・郊外居住区域」や「防災上課題のある箇所」「市街化調整区域」など、神戸市全域のうち「駅・主要バス停周辺居住区域」から除くエリアとなります。詳しくは都市空間向上計画の本編をご覧ください。

(1) 届出の対象となる行為

開発行為	建築行為
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 1000 m ² 以上のもの	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、又は建築物の用途を変更して、3戸以上の住宅とする場合

※「住宅」は、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。

(2)届出の対象となる区域（駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）以外の区域）
神戸都市計画区域（神戸市全域）のうち、「駅・主要バス停周辺居住区域」を除く区域



区域の詳細については、「都市計画情報案内システム（ゆーまっぷ）」で確認することができます。

保安林の区域は、届出の対象となる区域（「駅・主要バス停周辺居住区域」、「山麓・郊外居住区域」から除く区域）となりますが図面には示しておりません。別途、兵庫県神戸農林振興事務所までお問い合わせください。

また、防災上課題のある箇所※は、届出の対象となる区域となりますが図面には示しておりません。別途、神戸県民センター神戸土木事務所までお問い合わせください。

※防災上課題のある箇所

- ・土砂災害特別警戒区域
- ・地すべり防止区域（概成済の箇所を除く）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（対策済の箇所を除く）

(3) 届出に必要な書類等

届出の対象となる行為については、あらかじめ定められている届出書様式に添付書類を添えて、行為に着手する日の 30 日前までに、市役所窓口※まで 1 部届出をお願いします。届出書の様式及び添付図書は、都市再生特別措置法施行規則により、以下のとおり定められています。

届出の対象となる行為	届出書様式	添付書類
住宅の開発行為	様式 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 ・設計図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
住宅の建築等行為	様式 2	・敷地内における住宅の位置を表示する図面 ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書

すでに行った届出内容を変更するときは、変更行為に着手する 30 日前までに様式 3 号及び上記それぞれの場合に添付が必要な書類を提出してください。

※市役所窓口

市街化区域における行為	都市局指導課
市街化調整区域における行為	経済観光局調整区域指導課

(4) 届出が不要な行為

都市再生特別措置法の法第 88 条第 1 項ただし書により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- ①住宅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
- ②「①」の住宅の新築
- ③建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の住宅とする行為
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

(5) その他

本届出が必要であるにもかかわらず届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30 万円以下の罰金が科せられる可能性があります。（法第 130 条第 2 項）

5. 広域型都市機能誘導施設に関する届出

広域型都市機能誘導施設の整備の動きや休廃止の動きを把握することを目的として、広域型都市機能誘導施設の開発・建築・休廃止等を行おうとする場合、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所等について、届出が必要となります。

(1) 届出の対象となる行為

開発 行為	広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域において 広域型都市機能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	広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域において ① 広域型都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し、広域型都市機能誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、広域型都市機能誘導施設を有する建築物とする場合
休廃 止	広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）内において 広域型都市機能誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

(2) 届出の対象となる施設

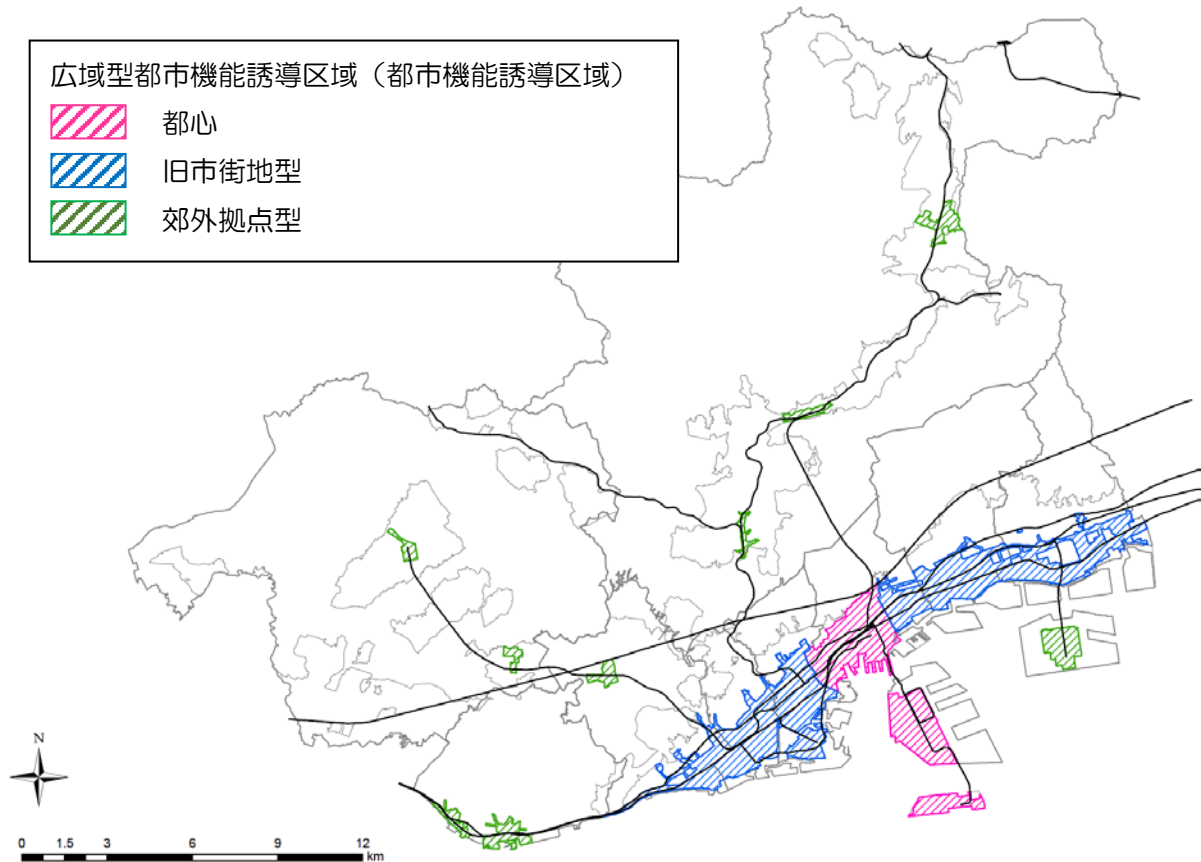
機能	施設	広域型都市機能誘導区域 (都市機能誘導区域)		
		都心	旧市街地型	郊外拠点型
行政機能	県庁、市役所、区役所	○	○	○
教育 ・文化機能	大・中規模ホール	○	-	-
	県民会館 区民センター等	○	○	○
	図書館	○	○	○
MICE 機能	大規模 MICE 施設	○	-	-
交通 結節機能	バスターミナル	○	○	○

■ 広域型都市機能誘導施設の定義

機能分類	施設	定義
行政機能	県庁	本庁舎、総合・集合庁舎等、県庁の用に供する施設
	市役所	市役所の用に供する施設
	区役所	区役所の用に供する施設
教育 ・文化機能	大・中規模ホール	概ね700席数以上を有するホール
	県民会館、 区民センター等	市民の文化の向上、福祉の増進及び余暇の活用を図ることを目的とした、概ね300席以上のホールを有する県・市の施設
	図書館	神戸市が所有する図書館
MICE機能	大規模MICE施設	MICE開催を主目的とした、概ね3000人以上を収容する機能を有する施設
交通結節機能	バスターミナル	拠点性を高めるため、または隣接市・他都市と連携するために必要なバスターミナル

(3) 届出の対象となる区域

神戸都市計画区域（神戸市全域）



区域の詳細については、「都市計画情報案内システム（ゆーまっぷ）」で確認することができます。

保安林の区域は、広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域となりますが図面には示しておりません。別途、兵庫県神戸農林振興事務所までお問い合わせください。

また、「土砂災害特別警戒区域」「地すべり防止区域（概成済の箇所を除く）」「急傾斜地崩壊危険区域（対策済の箇所を除く）」は、広域型都市機能誘導区域（都市機能誘導区域）以外の区域となりますが図面には示しておりません。別途、神戸県民センター神戸土木事務所までお問い合わせください。

(4) 届出に必要な書類等

届出の対象となる行為については、あらかじめ定められている届出書様式に添付書類を添えて、広域型都市機能誘導施設の開発・建築行為および休止・廃止に着手する日の 30 日前までに、市役所窓口※まで 1 部届出をお願いします。届出書の様式及び添付図書は、都市再生特別措置法施行規則により、以下のとおり定められています。

届出の対象となる行為	届出書様式	添付書類
広域型都市機能誘導施設の開発行為	様式4	・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 ・設計図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
広域型都市機能誘導施設の建築等行為	様式5	・敷地内における住宅の位置を表示する図面 ・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
広域型都市機能誘導施設の休止・廃止	様式6	・原則不要

すでに行った届出内容を変更するときは、変更行為に着手する 30 日前までに様式 7 号及び上記それぞれの場合に添付が必要な書類を提出してください。

※市役所窓口

市街化区域における行為	都市局指導課
市街化調整区域における行為	経済観光局調整区域指導課

(5) 届出が不要な行為

都市再生特別措置法の法第 108 条第 1 項ただし書により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- ①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
- ②誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③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
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

(6) その他

本届出が必要であるにもかかわらず届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金が科せられる可能性があります。(法第130条第2項)

※休廃止に関しては罰則はありません。

6. 届出に関するQ&A

Q1. 開発行為とは？

A. 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なう土地の区画形質の変更。
(都市計画法第4条12項)

Q2. 届出をせず、開発の確認申請や建築事前届出を行ってしまいました。

A. すみやかに届出の提出をお願いします。できるだけ開発許可申請や建築確認申請に先立って届出をしていただくようお願いします。

Q3. 開発行為を行った上で建築行為を行う場合、届出はそれぞれについて必要ですか？

A. 開発行為、建築行為それぞれに対して、届出が必要となります。

Q4. この届出により、計画の修正を求められることがありますか？

A. 計画の修正を命じたり、義務付けたりすることはありません。なお、法律上、住宅の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とされています。
(法第88条第3項)

Q5. 今後、区域や誘導施設が変更されることはありますか？

A. 都市空間向上計画は概ね5年ごとを基本に、評価指標やモニタリング指標を用いて検証・評価し、必要に応じて見直しを行います。また、都市計画決定によって、線引き線や用途が変更される場合があり、それに伴い区域が変わることがあります。その際は市から適切に周知を行います。

Q6. 市街化調整区域での届出は必要ですか？

A. 必要です。市街化調整区域における行為に関する届出については、経済観光局調整区域指導課が窓口になります。

Q7. 不動産売買契約における重要事項説明の対象となりますか？

A. 宅地建物取引業法第35条における重要事項説明の対象となります。

Q8. 届出の開始日はいつからですか？

A. 計画を公表したとき(令和2年3月30日)からです。

Q9. 着手する日の30日前に提出が必要となっていますが、令和2年3月中に工事に着手する場合、計画公表前ですが、届出が必要ですか？

A. 計画公表後、すみやかに届出をお願いします。

Q10. 開発行為や建築行為を行う敷地が駅・主要バス停周辺居住区域（居住誘導区域）とそれ以外の区域またがる場合は、届出は必要ですか？

A. 敷地がまたがる場合、届出が必要です。

問い合わせ先

①計画に関する問い合わせ

神戸市都市局計画部都市計画課（078-595-6703）

②市街化区域における届出に関する問い合わせ

神戸市都市局計画部指導課（078- 595-6710）

③市街化区域調整における届出に関する問い合わせ

神戸市経済観光局農政部調整区域指導課（078-984-0385）