

福崎町立地適正化計画に基づく届出の手引き

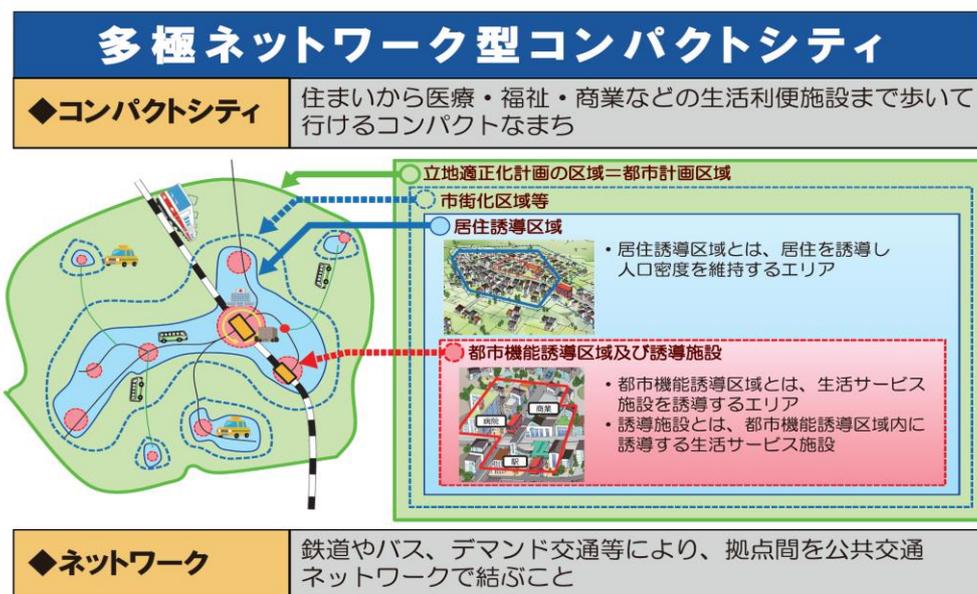
- 「福崎町立地適正化計画」の公表に伴い、平成29年3月31日以降は、届出が必要になる場合があります。
- 宅地建物取引業法における重要事項説明の対象になります。

福崎町では、人口減少や高齢化が進展していく中で、高齢者や子育て世帯にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現し、公共交通ネットワークと連携したコンパクトで持続可能なまちづくりを推進するため、都市再生特別措置法に基づき「福崎町立地適正化計画」(公表:平成29年3月16日)を策定しました。

この計画においては、医療・商業・公共施設等の生活利便施設を維持・誘導するため、「都市機能誘導区域」を設定するとともに、その周辺地の人口密度を維持していくため、「居住誘導区域」を設定しています。立地適正化計画の運用開始(平成29年3月31日)以降は法律に基づき、これらの区域外での一定の開発行為等については、届出が必要になります。

届出については、本手引きをご参照のうえ、手続きをお願いします。

【立地適正化計画のイメージ図】



《目次》

- 1 居住誘導区域外における届出について P 2
- 2 都市機能誘導区域外における届出について P 4
- 3 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について P 6
- 4 居住誘導区域図及び都市機能誘導区域図 P 7
- 5 届出様式 P 10

〈お問い合わせ先〉
福崎町まちづくり課(都市計画係)
電話:0790-22-0560(内線336)
FAX:0790-22-2919

1 居住誘導区域外における届出について

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域のことです。

(2) 届出制度の内容

居住誘導区域外の区域において、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合、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、町長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)

(3) 届出の対象となる区域【居住誘導及び都市機能誘導区域図・・・P7～9】

都市計画区域内の居住誘導区域外の区域(市街化調整区域は届出対象)

(4) 届出の対象となる行為

<開発行為>

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- 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1,000㎡以上のもの

①の例示

3戸の開発行為：**届出必要**



②の例示

1,300㎡の1戸の開発行為：**届出必要**



800㎡2戸の開発行為：**届出不要**



<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、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

①の例示

3戸の建築行為：**届出必要**



1戸の建築行為：**届出不要**



※居住誘導区域外(市街化調整区域含む)で行う場合、対象となります。

※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。

※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目的で行う開発行為については、届出の必要はありません。

(5)届出書類

以下の届出書(様式)に添付図書を添えて行います。

開発行為の場合(法施行規則第 35 条)

提出:正本 1 部・副本 1 部

●届出書……………様式 1(P11)

●添付図書

- ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺 1/2,500 以上]
- ②現況図(当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面) [縮尺 1/1,000 以上]
- ③土地利用計画図 [縮尺 1/100 以上]
- ④委任状(代理人に委任する場合)
- ⑤その他参考となるべき事項を記載した図書

建築等行為の場合(法施行規則第 35 条)

提出:正本 1 部・副本 1 部

●届出書……………様式 2(P12)

●添付図書

- ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺 1/2,500 以上]
- ②配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面) [縮尺 1/100 以上]
- ③2 面以上の立面図 [縮尺 1/50 以上]
- ④各階平面図 [縮尺 1/50 以上]
- ⑤委任状(代理人に委任する場合)
- ⑥その他参考となるべき事項を記載した図書

届出内容の変更(法施行規則第 38 条)

提出:正本 1 部・副本 1 部

●届出書……………様式 3(P13)

●添付図書

上記と同様

(6)届出の流れ

①事前相談(居住誘導区域の確認):町まちづくり課窓口、町HP

②開発・建築等の届出:(行為に着手する 30 日前まで)

③開発・建築等の行為の着手

2 都市機能誘導区域外における届出について

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域のことです。

(2) 都市機能増進施設(誘導施設)とは

都市機能増進施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能の増進に著しく寄与する施設のことです。

(3) 届出制度の内容

都市機能誘導区域外において、都市機能増進施設の整備を行おうとする場合、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、町長への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)

(4) 届出の対象となる区域【居住誘導及び都市機能誘導区域図…P7～P9】

都市計画区域内の都市機能誘導区域外の区域(市街化調整区域は届出対象)

※都市機能誘導区域内においても、「対象となる都市機能増進施設(誘導施設)が設定されている都市機能誘導区域」以外の「その他の地域の都市機能誘導区域」で、同じ機能を持つ都市機能増進施設(誘導施設)を設置する場合は対象となります。

(5) 届出の対象となる「都市機能増進施設(誘導施設)」を有する建築物

都市機能増進施設(誘導施設)の種類		届出が必要な区域		
		〈 ○:必要 △:一部必要 ー:不要 〉		
		都市機能誘導区域 外	都市機能誘導区域内	
JR福崎駅周辺	福崎町役場周辺			
病院	病床が20床以上の施設	○	ー	ー
診療所	病床が無床又は19床以下で 歯科を除く施設	○	△ (外科は必要)	△ (内科、小児科は必要)
子育て支援施設	認定こども園	○	ー	○
大型商業施設	店舗面積3,000㎡以上	○	ー	○
食品スーパー等	店舗面積が500㎡を超えて 3,000㎡未満の店舗	○	ー	○
コンビニエンスストア		○	ー	○
ドラッグストア		○	ー	○

本表の「ー」は、該当する都市機能増進施設(誘導施設)の維持・誘導を図る区域を示しています。

《その他注意事項》

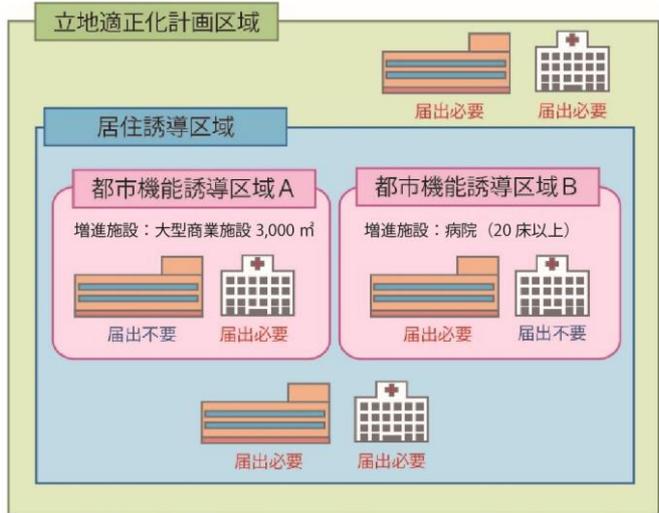
- ※ 病院(診療所)・・・医療法第 1 条の 5 に規定する病院(診療所)
- ※ 大型商業施設、食品スーパー等の店舗面積は、大規模小売店舗立地法に規定する小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む)を行うための店舗の用に供される床面積とします。

(6)届出の対象となる行為

- ＜開発行為＞

 - 都市機能増進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＞

 - ①都市機能増進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、都市機能増進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、都市機能増進施設を有する建築物とする場合



(7)届出書類

以下の届出書(様式)に添付図書を添えて行います。

開発行為の場合(法施行規則第 52 条)

提出: 正本 1 部・副本 1 部

- 届出書……………様式4(P14)
- 添付図書
 - ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺 1/2,500 以上]
 - ②現況図(当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面) [縮尺 1/1,000 以上]
 - ③土地利用計画図 [縮尺 1/100 以上]
 - ④委任状(代理人に委任する場合)
 - ⑤その他参考となるべき事項を記載した図書

建築等行為の場合(法施行規則第 52 条)

提出: 正本 1 部・副本 1 部

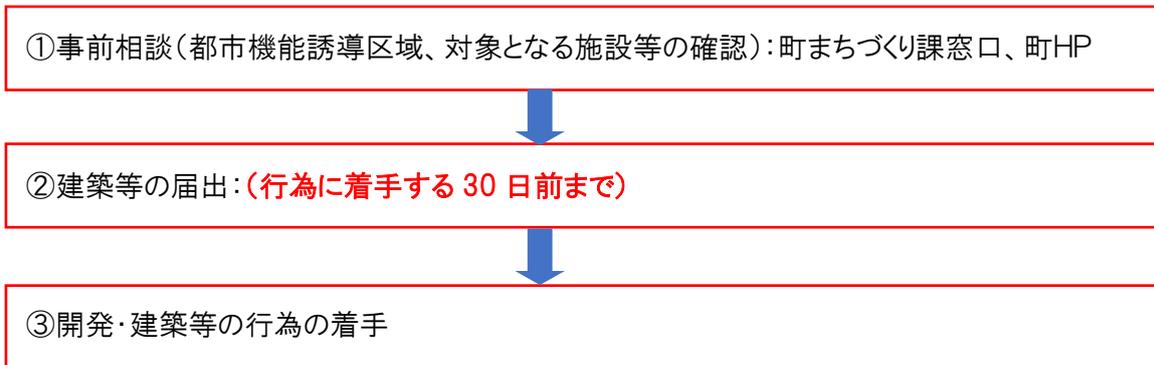
- 届出書……………様式5(P15)
- 添付図書
 - ①位置図(当該地の位置を示すもの) [縮尺 1/2,500 以上]
 - ②配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面) [縮尺 1/100 以上]
 - ③2 面以上の立面図 [縮尺 1/50 以上]
 - ④各階平面図 [縮尺 1/50 以上]
 - ⑤委任状(代理人に委任する場合)
 - ⑥その他参考となるべき事項を記載した図書

届出内容の変更(法施行規則第 38 条)

提出:正本 1 部・副本 1 部

- 届出書……………様式6(P16)
- 添付図書
上記と同様

(8)届出の流れ



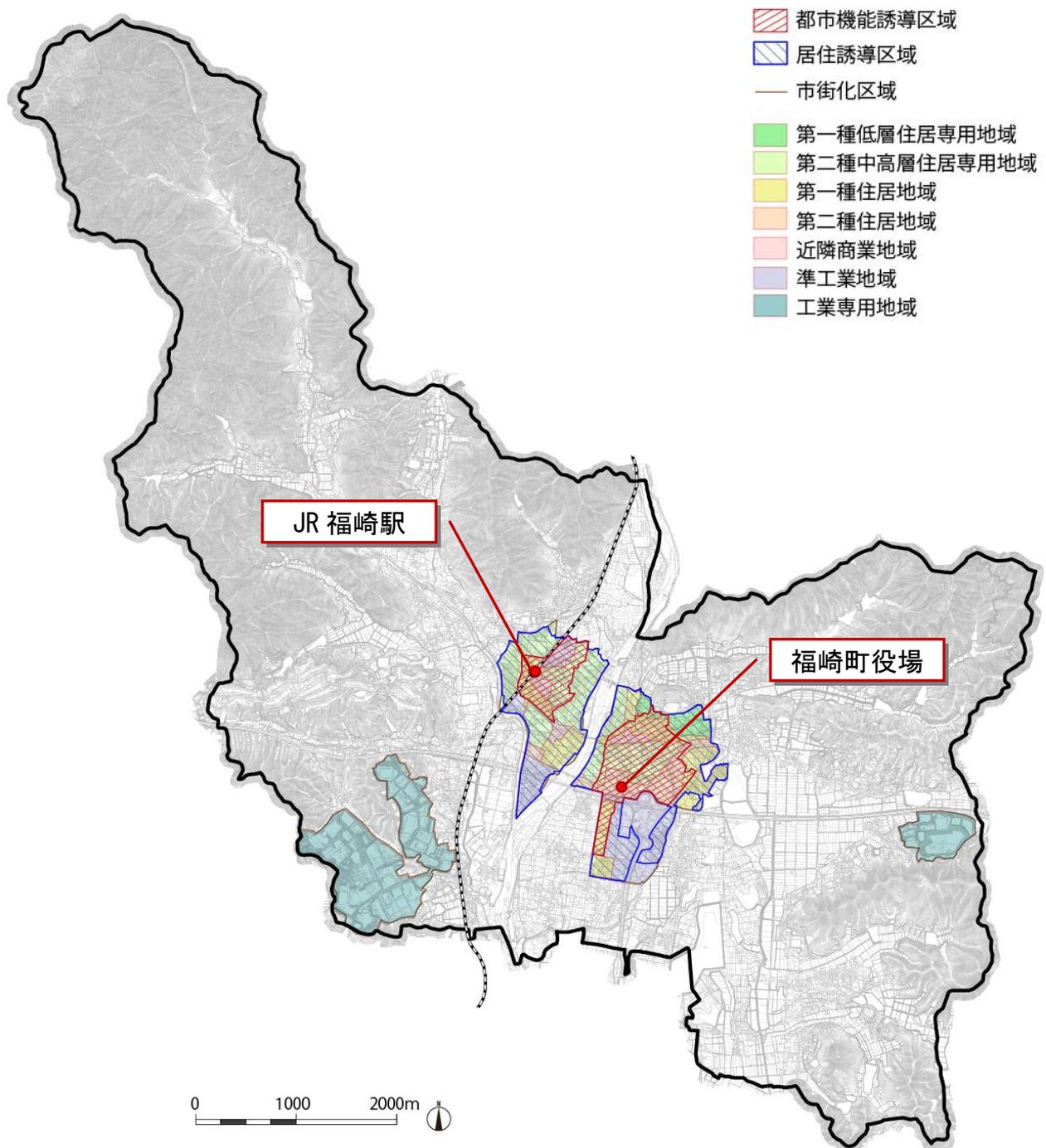
3 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

宅地建物取引業者が取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号/重要事項の説明等)

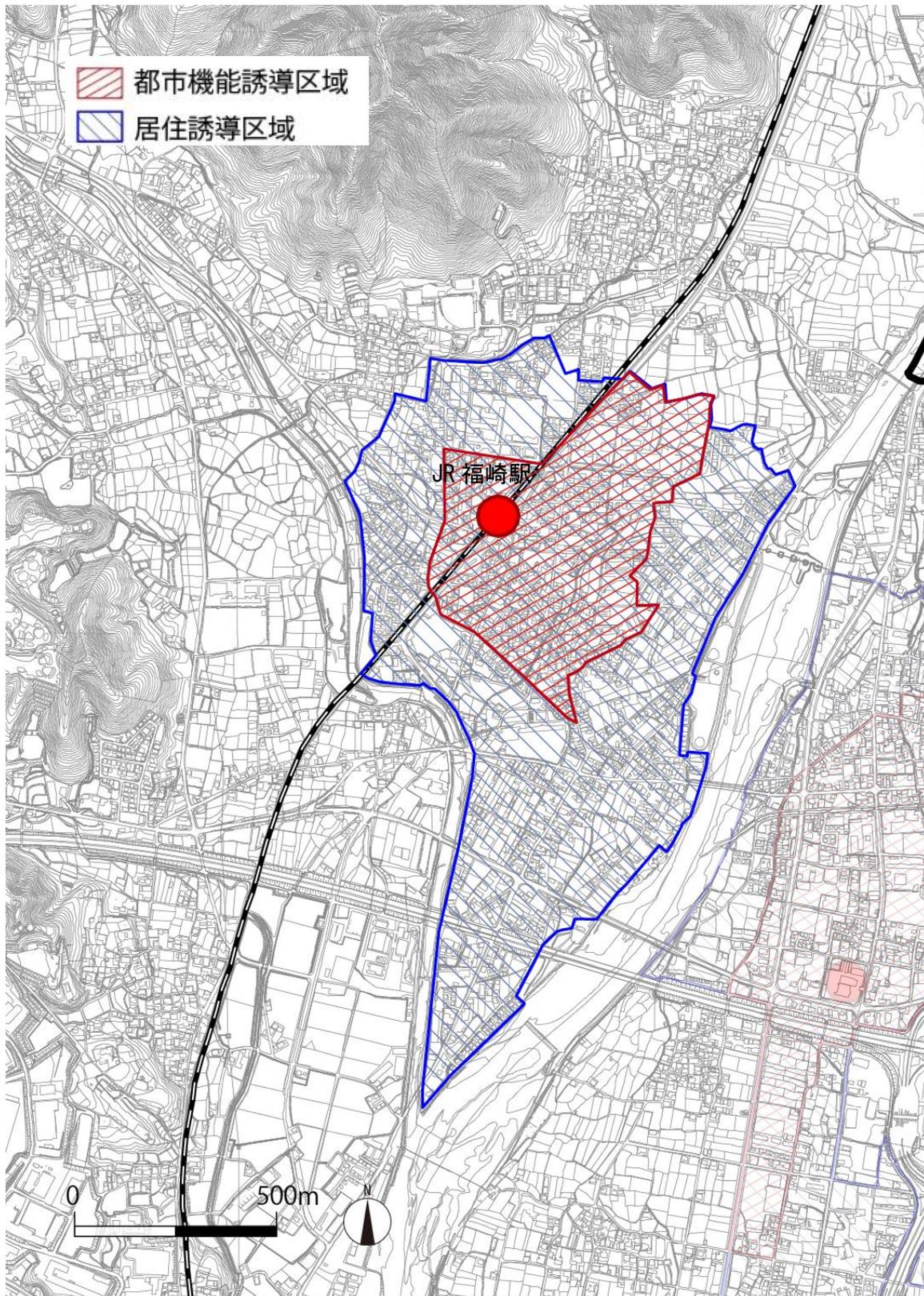
このことにより、届出をしない場合に罰則が科されるなど、届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築等の届出義務についての説明が必要となります。

4 居住誘導区域図及び都市機能誘導区域図

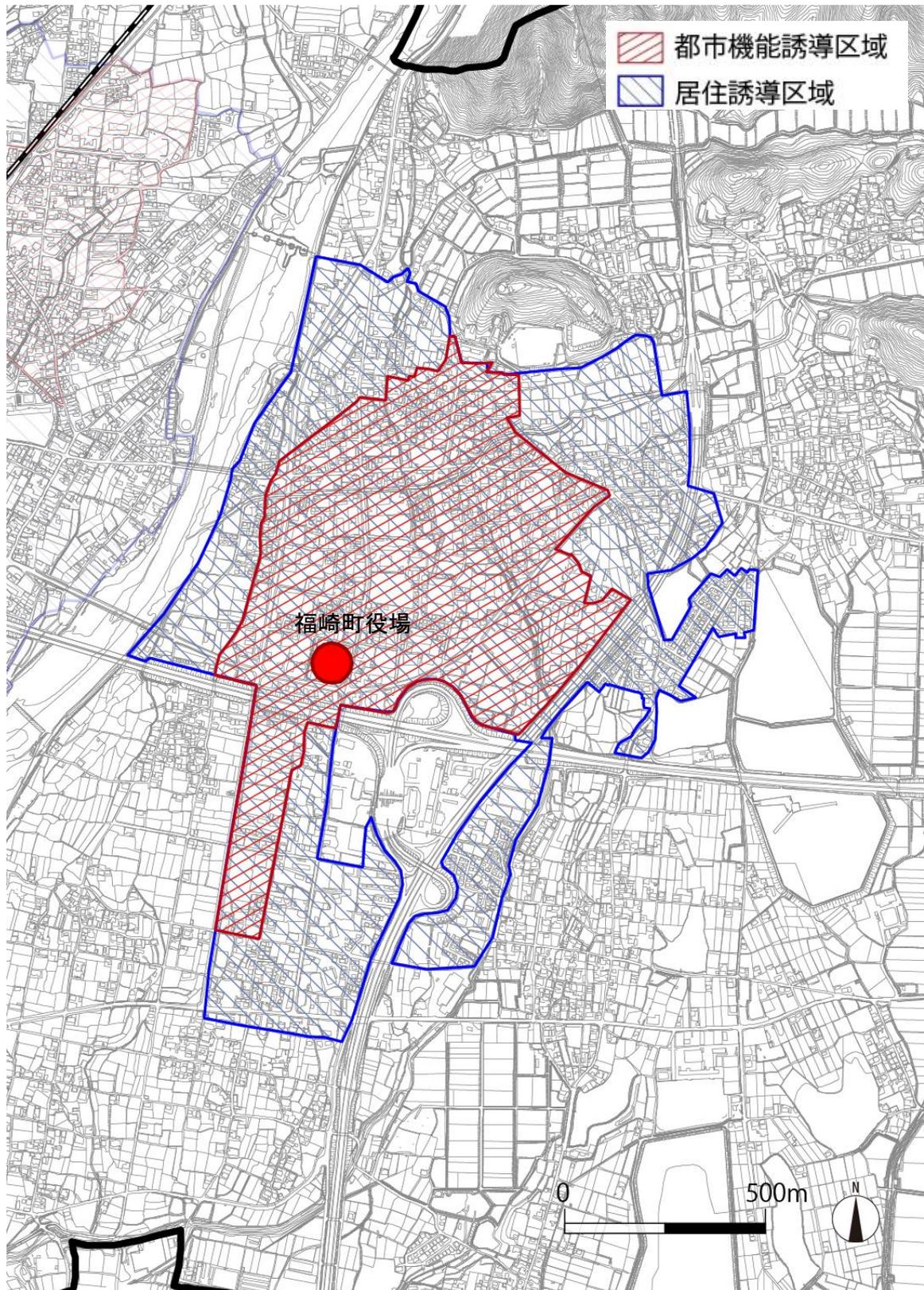
【全体図】



【川西地域】



【川東地域】



5 届出様式

届出様式

様式1 (第 35 条第 1 項第 1 号関係).....	P11
開発行為届出書	
様式2 (第 35 条第 1 項第 2 号関係).....	P12
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3 (第 38 条第 1 号関係).....	P13
行為の変更届出書	
様式4 (第 52 条第 1 項第 1 号関係).....	P14
開発行為届出書	
様式5 (第 52 条第 1 項第 2 号関係).....	P15
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6 (第 55 条第 1 項関係).....	P16
行為の変更届出書	

様式1 (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) 福崎町長 様

届出者 住 所

氏 名

印

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	

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。

様式2（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

<p style="text-align: center;">都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding: 0 10px;"> 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 </td> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding-left: 10px;"> について、下記により届け出します。 </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">(宛先) 福崎町長 様</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">氏 名 印</p>		{	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、下記により届け出します。
{	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、下記により届け出します。		
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					
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					

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。

様式3 (第38条第1項関係)

行 為 の 変 更 届 出 書

年 月 日

(宛先) 福崎町長 様

届出者 住 所

氏 名 印

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。

様式4 (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) 福崎町長 様

届出者 住 所

氏 名

印

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	

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。

様式5 (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

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <p> { 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 } </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>(宛先) 福崎町長 様</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所</p> <p style="text-align: right;">氏名 印</p>	
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	

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。

様式6 (第55条第1項関係)

行 為 の 変 更 届 出 書

年 月 日

(宛先) 福崎町長 様

届出者 住 所

氏 名 印

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。