

事前周知用

川南町立地適正化計画
届出の手引き

令和5年3月



川南町

目次

1	立地適正化計画とは	1
2	届出制度について	1
	■届出制度の概要について	1
	■居住誘導区域	2
	■都市機能誘導区域	2
	■居住誘導区域に係る届出制度	3
	■届出書類の作成（新築の住宅等の場合）	4
	■都市機能誘導区域に係る届出制度	5
	■誘導施設一覧	5
	■届出書類の作成（誘導施設の場合）	6
	■届出の留意点	6
	■届出手続きの流れについて	7
	■届出先について	7
	■Q & A	8

様式集

<居住誘導区域外に関する届出の様式（住宅等）>

様式第10（開発行為届出書）	13
様式第11（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	14
様式第12（行為の変更届出書）	15

<都市機能誘導区域外に関する届出の様式（誘導施設）>

様式第18（開発行為届出書）	16
様式第19（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	17
様式第20（行為の変更届出書）	18

<都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に関する届出の様式>

様式第21（誘導施設の休廃止届出書）	19
--------------------	----

1 立地適正化計画とは

急速に進む人口減少や少子高齢化の中で、住民にとって安心して快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を可能とするために、2014年8月に都市再生特別措置法の改正によって「立地適正化計画」が制度化され、効率的・効果的なまちづくりに向けた取組を推進するものとなりました。

本町においては、こうした背景を踏まえ、医療・福祉・子育て機能や住居等の集約及び公共交通の充実等により将来にわたり持続可能な都市構造の実現を目指して、2023年（令和5年）3月に『川南町立地適正化計画』を策定し、コンパクトな「まち」を維持するため、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施策や公共交通等と連携した取組を推進していきます。

また、本計画では、計画区域や基本的な方針に加えて、医療・福祉・子育て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。

2 届出制度について

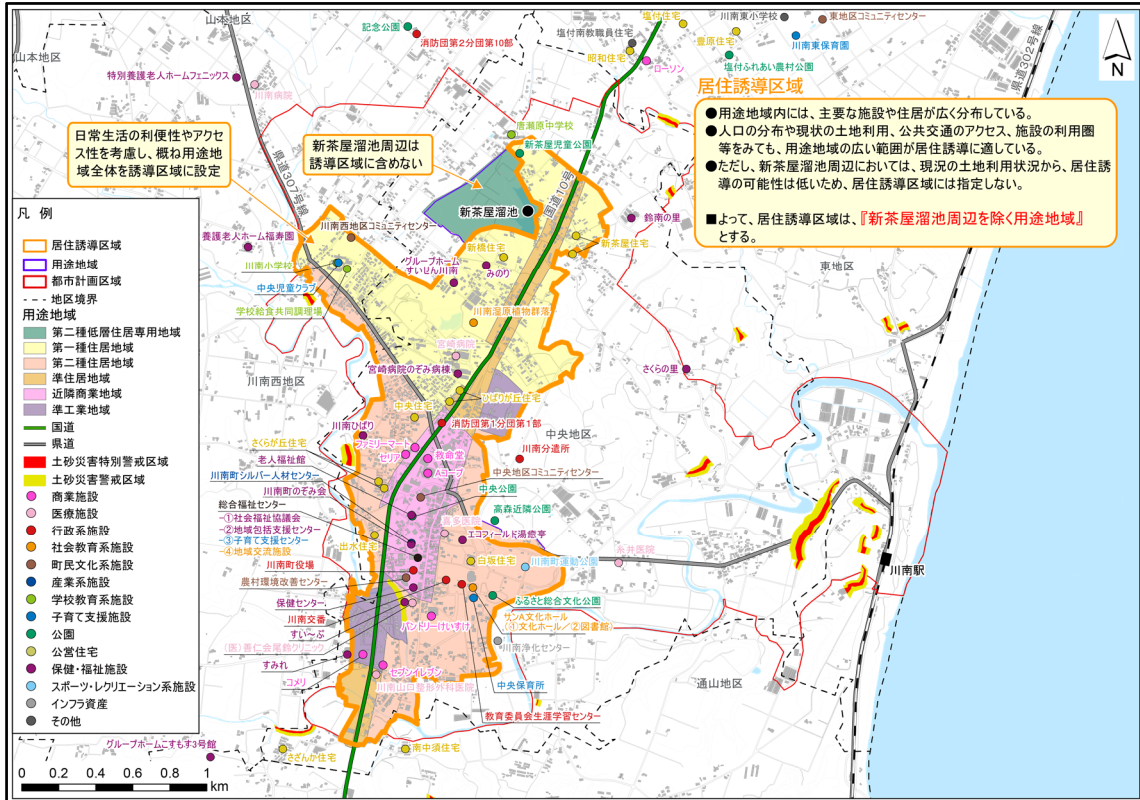
■ 届出制度の概要について

「川南町立地適正化計画」の策定に伴い、都市計画区域内において、**2023年（令和5年）6月1日以降**に、各誘導区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、都市再生特別措置法第88条又は第108条の規定に基づき、町長への届出が必要となります。

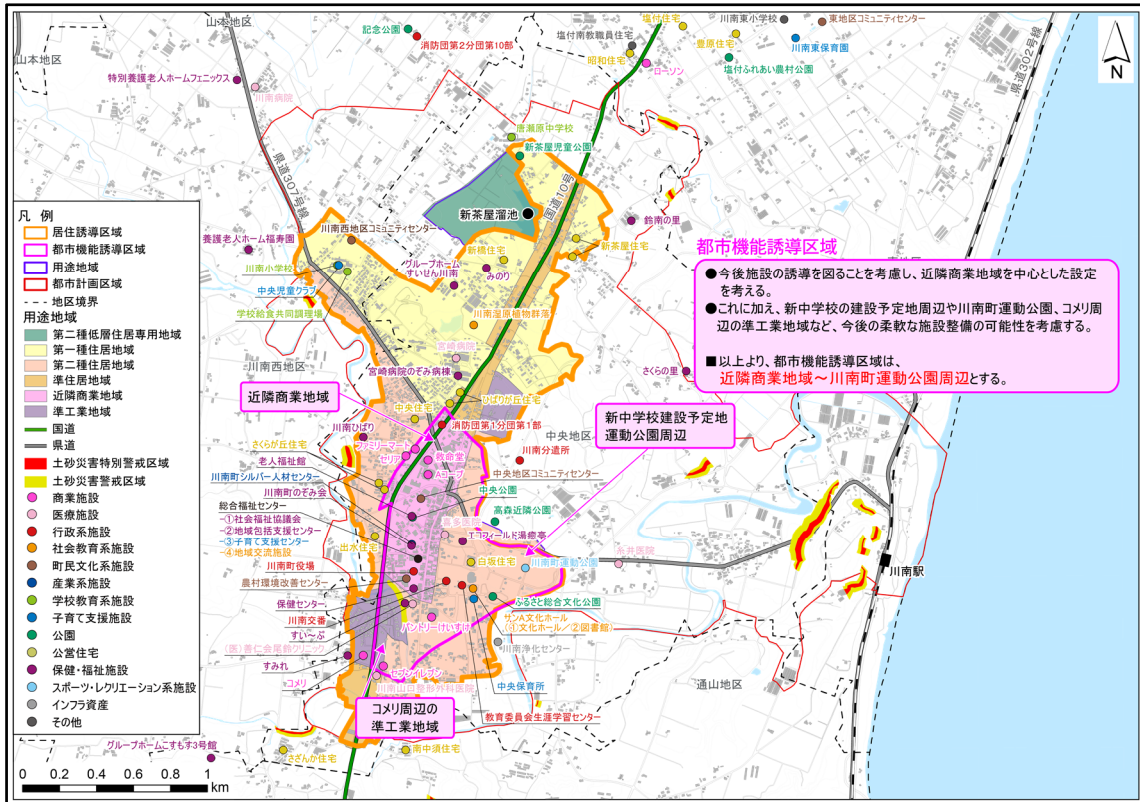
本町の各誘導区域は、次ページの図面のとおりです。

なお、詳細な区域の範囲は、川南町役場庁舎別館2階建設課備え付けの誘導区域図、若しくはお電話0983-27-8013（建設課都市建設係）でご確認いただくか、町ホームページをご参照ください。

■ 居住誘導区域




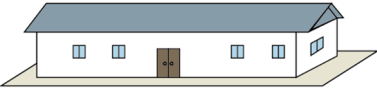


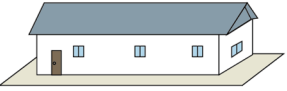
■ 都市機能誘導区域



■ 居住誘導区域に係る届出制度

- 届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的とした制度です。
- 居住誘導区域外において、下記届出対象に記載のいずれかの行為を行おうとする場合その行為に着手する30日前までに町長へ届け出なければなりません。
(都市再生特別措置法第 88 条)
- 届出内容を変更する場合、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに町長へ届出なければなりません。
- ただし、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項（都市計画区域内）での行為に限ります。

下記の行為が「届出対象」となります。

届出が必要な行為	
開発行為	<p>■3 戸以上の住宅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、その規模が 1,000 m²以上のもの</p> <p>1 戸の開発行為で 1,000 m²の場合</p>  <p>▶ 届出が 必要</p>
	<p>2 戸の開発行為で 900 m²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 戸以上の住宅等とする場合</p>  <p>▶ 届出が 必要</p>
	<p>1 戸の建築行為</p>  <p>▶ 届出が 不要</p>

■ 届出書類の作成（新築の住宅等の場合）

<p>開発行為 の場合</p>	<p>○届出書：【様式10】</p> <p>○添付図書：</p> <p>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）</p> <p>② 設計図（土地利用計画図、平面図、断面図等 縮尺1/100 以上）</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料等）</p> <p>④ 委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）</p>
<p>建築等行為 の場合</p>	<p>○届出書：【様式11】</p> <p>○添付図書：</p> <p>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）</p> <p>② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50 以上）</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、住宅の戸数が判断できる資料等）</p> <p>④ 委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）</p>
<p>上記の届出 内容を変更 する場合</p>	<p>○届出書：【様式12】</p> <p>○添付図書：上記それぞれの場合と同様</p>

■ 都市機能誘導区域に係る届出制度

- 届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握することを目的とした制度です。
- 都市機能誘導区域外において、下記届出対象に記載のいずれかの行為を行おうとする場合、その行為に着手する30日前までに町長へ届け出なければなりません（都市再生特別措置法第108条）。
- 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日前までに町長へ届け出なければなりません。
- また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止する場合も、町長へ届け出なければなりません（都市再生特別措置法第108条の2）。
- ただし、都市再生特別措置法第81条第1項（都市計画区域内）での行為に限ります。

下記の行為が「届出対象」となります。

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
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

■ 誘導施設一覧

機能	誘導施設
商業機能	商業施設
医療機能	病院、診療所
子育て機能	幼稚園、児童福祉施設、子育て支援センター
介護福祉機能	地域包括支援センター、社会福祉協議会
行政機能	町役場
教育機能	中学校
文化機能	地域交流施設
金融機能	—

■ 届出書類の作成（誘導施設の場合）

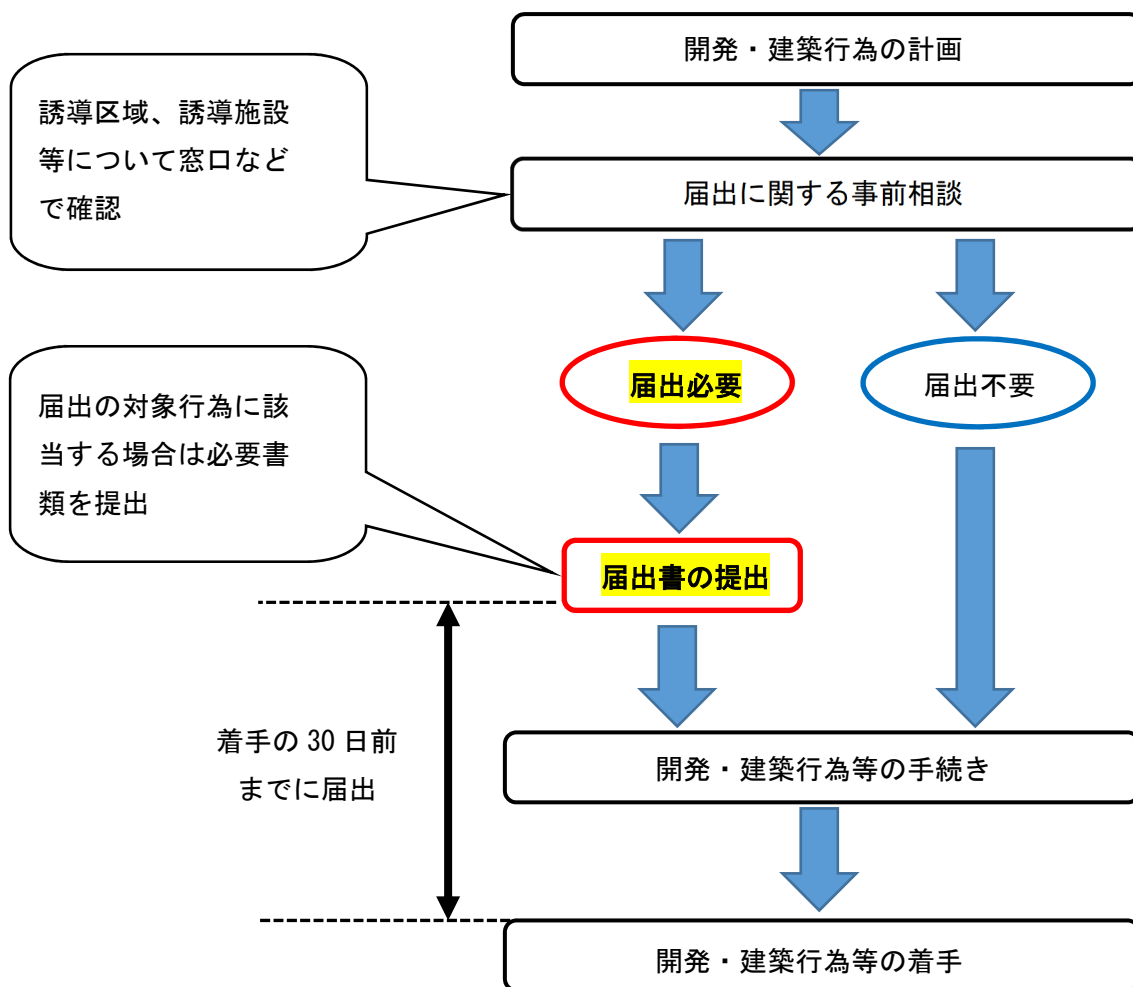
<p>開発行為 の場合</p>	<p>○届出書：【様式18】</p> <p>○添付図書：</p> <p>① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（位置図等 縮尺1/1,000 以上）</p> <p>② 設計図（土地利用計画図、平面図、断面図等 縮尺1/100 以上）</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書（誘導施設の面積がわかる資料等）</p> <p>④ 委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）</p>
<p>建築等行為 の場合</p>	<p>○届出書：【様式19】</p> <p>○添付図書：</p> <p>① 敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図 縮尺1/100 以上）</p> <p>② 建築物の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺1/50 以上）</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、誘導施設の面積が分かる資料等）</p> <p>④ 委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）</p>
<p>上記の届出 内容を変更 する場合</p>	<p>○届出書：【様式20】</p> <p>○添付図書：上記それぞれの場合と同様</p>
<p>休止・廃止 する場合</p>	<p>○届出書：【様式21】</p>

■ 届出の留意点

●届出を要しない行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

- 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの（←期間限定の催し等の建築物等）
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（←仮設の建築物等）
- 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として政令で定める行為
- その他市町村の条例で定める行為（←本町では条例化していません）

■ 届出手続きの流れについて



なお、当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。

(都市再生特別措置法第88条第3項、第108条第3項)

■ 届出先について

川南町役場 建設課 都市建設係

〒889-1301 宮崎県児湯郡川南町大字川南13680-1

電話：0983-27-8013（直通） FAX:0983-27-2271

E-mail：tosiken@town.kawaminami.miyazaki.jp

■ Q & A

1 届出制度について

1-1 Q. 届出制度とは？

A. 届出制度は、立地適正化計画で定めた「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」の区域外における住宅開発等や「誘導施設」の整備の動き、「都市機能誘導区域」の区域内に立地している誘導施設の休廃止の動きを把握するためのものです。

2 届出の対象となる区域について

2-1 Q. 届出制度の対象となる区域は？

A. 届出制度の対象となる区域は、都市計画区域です。

※都市計画区域外は届出の対象外

2-2 Q. 誘導区域はどこで確認できますか？

A. 建設課の窓口またはホームページで確認できます。

2-3 Q. 届出対象となる行為が誘導区域の内外にわたる場合は、届出が必要ですか？

A. 届出対象となる行為が一部でも誘導区域外にある場合は、届出が必要です。

3 届出の対象となる行為等について

3-1 Q. 届出の対象となる行為は？

A. 《居住誘導区域外における行為》※住宅の建築等が対象

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または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

【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、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

《都市機能誘導区域外における行為》※誘導施設の建築等が対象

【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

【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

《都市機能誘導区域内における行為》

- ・ 誘導施設を休止または廃止しようとする場合

- 3-2 Q. 開発行為とは？
A. 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為です。主に、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を指します。
- 3-3 Q. 届出の対象となる「住宅」とは？
A. 「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。
- 3-4 Q. サービス付き高齢者向け住宅や社宅については、届出が必要ですか？
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」として届出が必要です。
- 3-5 Q. 3戸の建売住宅着工が同時期ではないですが、届出対象となりますか？
A. 各戸の着工が同時でなくても届出対象となりますので、1戸目の着工の30日前までに届出をお願いします。
- 3-6 Q. 建築物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象ですか？
A. 届出の対象です。
- 3-7 Q. 誘導施設でない施設について、届出は必要ですか？
A. 都市機能誘導区域の内外を問わず、届出は不要です。
- 3-8 Q. 既存建築物を改築または用途変更して誘導施設を含むこととなった場合は、届出が必要ですか？
A. 届出が必要です。
- 3-9 Q. 開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出が必要ですか？
A. 開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。
- 3-10 Q. 仮設建築物でも届出が必要ですか？
A. 仮設建築物について、届出は不要です。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象になりません。また仮設のための開発行為についても同様です。
- 3-11 Q. どのくらいの期間、誘導施設を休止する場合に届出が必要ですか？
A. 1日でも休止する場合は、届出が必要です。
- 3-12 Q. 休止と廃止の違いは？
A. 施設の再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止となります。
- 3-13 Q. 届出をした行為が終了した際、手続は必要ですか？
A. 不要です。
- 3-14 Q. 届出をすれば、建築確認申請や開発許可などは必要なくなりますか？
A. 届出は都市再生特別措置法に基づいたものです。他の法令に基づく申請や許可等については、それぞれ必要です。

3-15 Q. 居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の開発行為や建築等行為は規制されるのですか？

A. 届出制度はあくまでも住宅や誘導施設の立地の動向を事前に把握するためのもので、規制ではありません。

4 届出の期日について

4-1 Q. 届出制度はいつから始まりますか？

A. 令和5年6月1日（川南町立地適正化計画の公表日）から始まります。

4-2 Q. いつから着手する行為が届出の対象ですか？

A. 令和5年6月1日以降に着手する行為が届出の対象です。

4-3 Q. 着手とは？

A. 開発行為については造成工事（切土・盛土）、建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）となります。なお、以下の行為は着手に該当しません。

※既存建築物の撤去、地盤調査の掘削、ボーリング調査、地鎮祭、現場の整地（粗造成）、現場の仮囲い、現場事務所の建設、資材の搬入など

4-4 Q. 令和5年6月1日に工事の着手を予定しており、30日前の届出ができない場合は？

A. 令和5年6月1日以降に届出の対象となる行為に着手する場合は、届出が必要になりますので、速やかに届出をしてください。

4-5 Q. 開発許可や確認申請との提出の前後関係は？

A. 法令上、前後関係の定めはありませんが、住宅開発や誘導施設の整備の動向等を把握することが届出の主旨であることから、開発許可や建築確認申請等の前に届出をお願いします。

4-6 Q. 届出の内容に変更が生じた場合は？

A. 変更に係る行為に着手する30日前までに届出をしてください。

5 その他全般について

5-1 Q. 届出書の様式はどこで入手できますか？

A. 建設課の窓口またはホームページで入手できます。

5-2 Q. 届出書には何を添付すればよいですか？

A. 届出の内容によって添付書類が異なりますので、町ホームページ等でご確認ください。

5-3 Q. 届出書は何部必要ですか？

A. 1部です。※控えが必要な場合は2部提出してください

5-4 Q. 代理人による届出は可能ですか？

A. 可能ですが、委任状（任意様式）が必要です。

- 5-5 Q. 届出書の提出や相談窓口は？
A. 建設課です。
- 5-6 Q. 今後、誘導区域や誘導施設が変更となることはありますか？
A. 川南町立地適正化計画は、概ね5年ごとに内容についての評価を行い、必要に応じて計画の見直しを予定しております。見直しに伴って、誘導区域や誘導施設が変更となることがあります。
- 5-7 Q. 宅地建物取引業法との関係は？
A. 届出義務に関する規定（都市再生特別措置法第88条、第108条）は、宅地建物取引業法第35条（重要事項の説明等）の対象になります。
- 5-8 Q. 居住誘導区域外には住むことができなくなるのですか？
A. 立地適正化計画は住む場所を規制するものではありません。しかし、今後人口減少、高齢化等が更に進むことを踏まえ、一定エリアにおける人口密度を維持していくために、緩やかな居住の誘導を促すものです。

様式集

行為の変更届出書

年 月 日

川南町長 殿

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

内 容	変 更 前	変 更 後

- 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。

注 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。

（開発行為の場合の添付書類）

- 当該行為を行う土地の区域及び周辺の公共施設を表示した図面・地図（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- 設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- その他参考となる事項を記載した図書

（建築等行為の場合の添付書類）

- 位置図
- 建築物の配置図（敷地との関係が分かる、縮尺 100 分の 1 以上）
- 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 以上）
- その他参考となる事項を記載した図書

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		
川南町長 殿		
届出者住所 氏名		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる土地の地番	
	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	令和 年 月 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 年 月 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	連絡先

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。

注 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。

（添付書類）

- 当該行為を行う土地の区域及び周辺の公共施設を表示した図面・地図（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- 設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- その他参考となる事項を記載した図書

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）

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、 <input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物の新築 <input type="checkbox"/> 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 <input type="checkbox"/> 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	
川南町長 殿	
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	土地の所在： 地目： 面積：
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	行為の着手予定年月日： 年 月 日 行為の完了予定年月日： 年 月 日 誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積 連絡先：

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。

注 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）

- 位置図
- 建築物の配置図（敷地との関係が分かる、縮尺 100 分の 1 以上）
- 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 以上）
- その他参考となる事項を記載した図書

行為の変更届出書

年 月 日

川南町長 殿

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 年 月 日
2 変更の内容

内 容	変 更 前	変 更 後

- 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。

注 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。

（開発行為の場合の添付書類）

- 当該行為を行う土地の区域及び周辺の公共施設を表示した図面・地図（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- 設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- その他参考となる事項を記載した図書

（建築等行為の場合の添付書類）

- 位置図
- 建築物の配置図（敷地との関係が分かる、縮尺 100 分の 1 以上）
- 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 以上）
- その他参考となる事項を記載した図書

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

川南町長 殿

届出者住所

氏名

電話番号

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。

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： _____

用 途： _____

所在地： _____

2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間 年 月まで

4 休止（廃止）に伴う措置

(1) 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

(2) 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

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。

注 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。

注 3 4(2) 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。