

真室川町都市計画マスタープラン
真室川町立地適正化計画に係る届出の手引き

目次

1. 届出制度	1
(1) 届出制度について	1
(2) 届出に対する対応・留意事項	1
(3) 都市計画区域	2
2. 住宅に係る開発・建築等行為に関する届出制度	3
(1) 居住誘導区域	3
(2) 届出制度の対象となる行為	4
① 居住誘導区域外で以下の開発行為をする場合	4
② 居住誘導区域外で以下の建築等行為をする場合	5
(3) 提出書類等記載例	6
3. 都市機能誘導施設に関する届出	9
(1) 都市機能誘導区域	9
(2) 真室川町立地適正化計画で定める都市機能誘導施設	10
(3) 届出制度の対象となる行為	11
① 都市機能誘導区域外で以下の行為をする場合	11
② 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合	11
(4) 提出書類等記載例	12

1. 届出制度

(1) 届出制度について

立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、市町村により作成ができることとなった計画です。

真室川町では真室川町立地適正化計画(真室川町都市計画マスタープラン内)を策定し、令和 6 年 4 月 26 日に公表しています。

立地適正化計画の公表日となる令和 6 年 4 月 26 日以後は、都市再生特別措置法の規定に基づき、居住誘導区域外の都市計画区域での一定規模以上の住宅を整備する場合、都市機能誘導区域外の都市計画区域に誘導施設を整備する場合や、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止する場合において、行為に着手する 30 日前までに真室川町への届出が必要となります。

この届出制度は、住宅や誘導施設の立地動向を把握し、各種支援措置等の活用による誘導区域内への緩やかな誘導や、今後の取り組みに活かすための基礎資料とするものであり、対象となる行為を規制するためのものではありません。

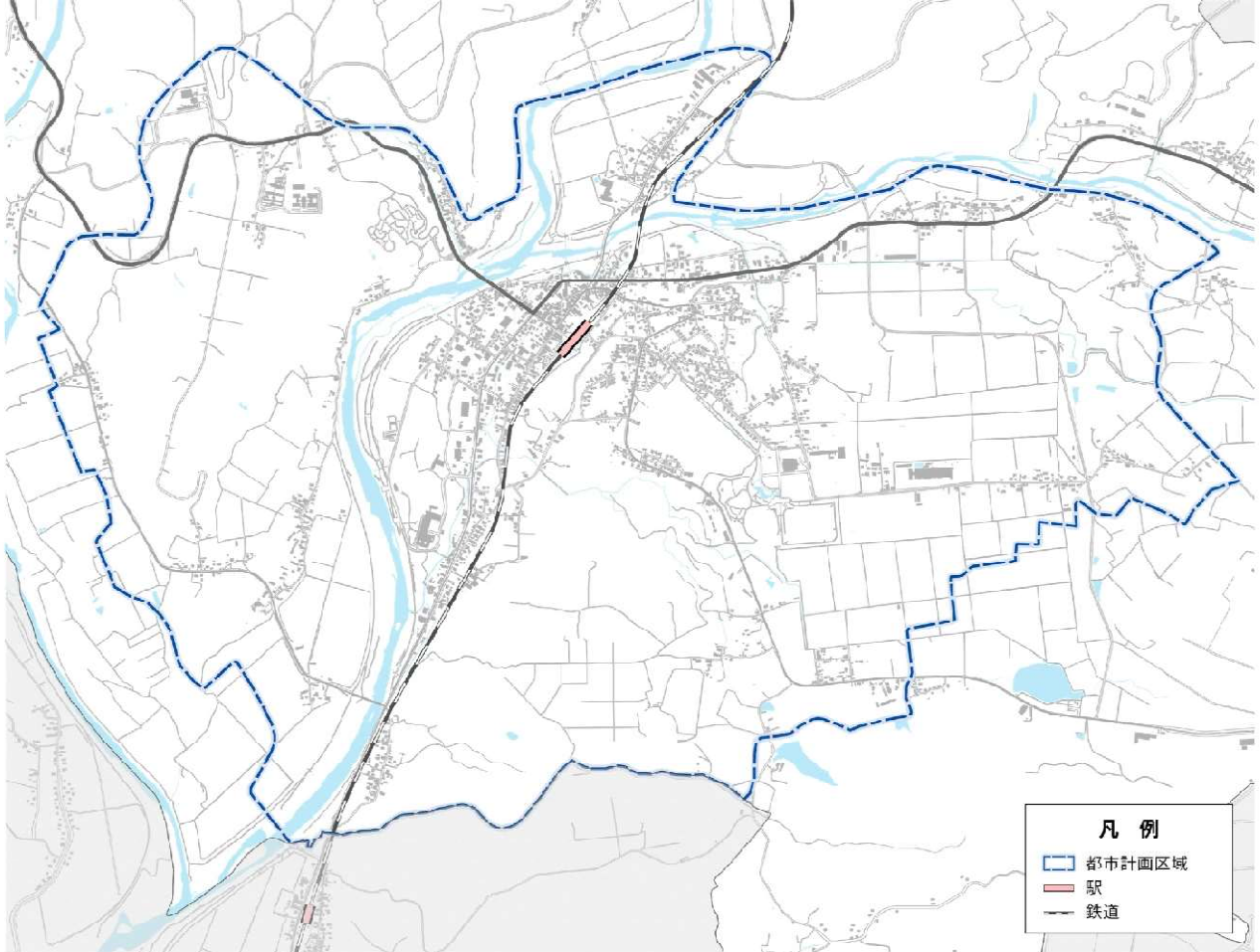
この手引きでは、それら届出における対象や届出書類等について解説を行います。

(2) 届出に対する対応・留意事項

- ①届出者に対して立地適正化計画の趣旨説明や立地誘導のための施策に関する情報提供等を行います。
- ②当該届出に係る行為が計画に基づく立地誘導を図る上で支障があると認める場合、都市再生特別措置法 第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。
- ③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、都市再生特別措置法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ④宅地建物取引業者は、宅地建物取引業法第 35 条に基づき、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定の説明が必要となります。

(3) 都市計画区域

都市計画区域

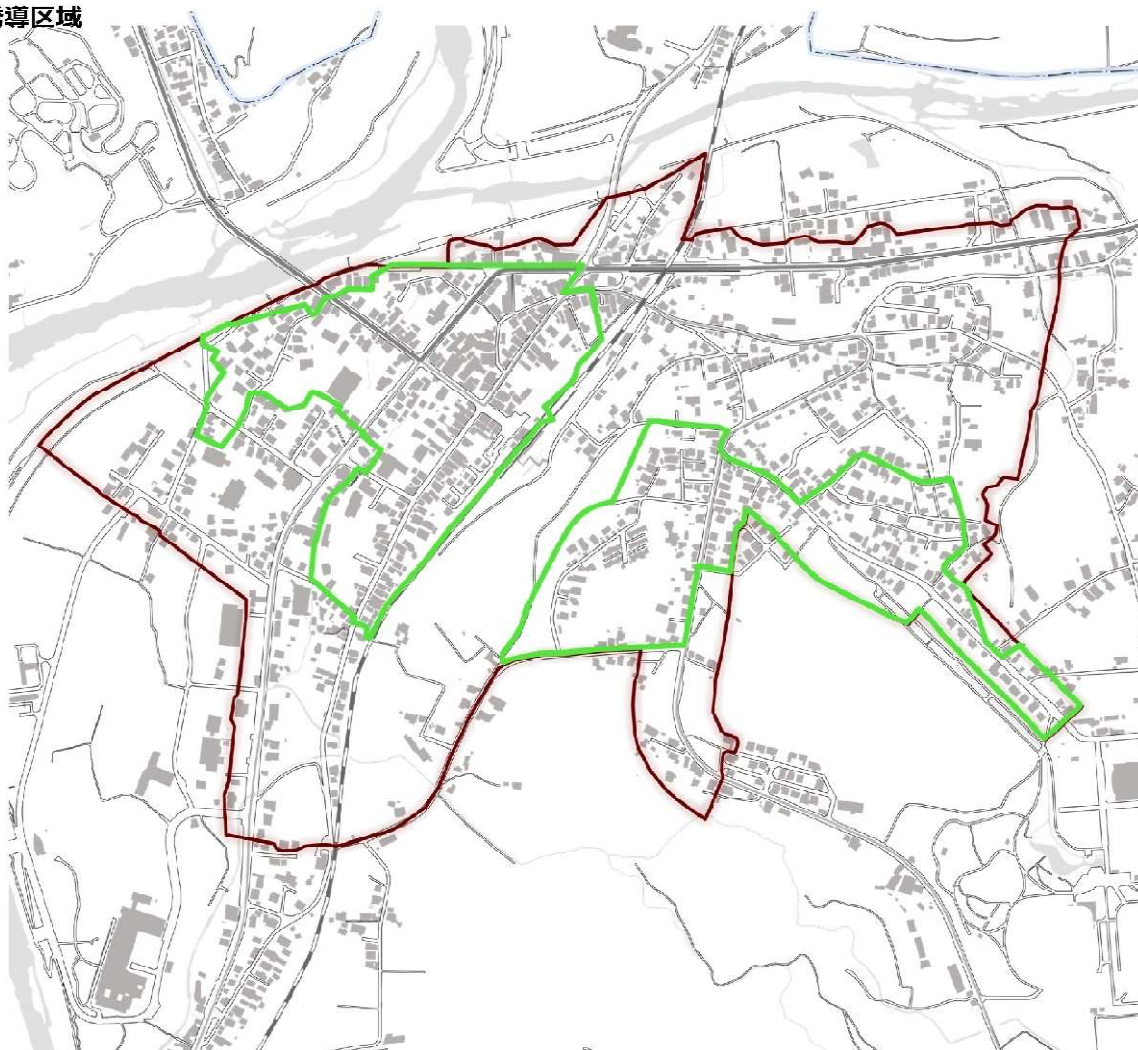


2. 住宅に係る開発・建築等行為に関する届出制度

居住誘導区域外で一定規模以上の住宅関連の開発又は建築を行う場合には、それらの行為に着手する 30 日前までに町長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、同条第 2 項）

(1) 居住誘導区域

居住誘導区域



※緑色の線で囲まれた範囲が居住誘導区域となります。

(2) 届出制度の対象となる行為

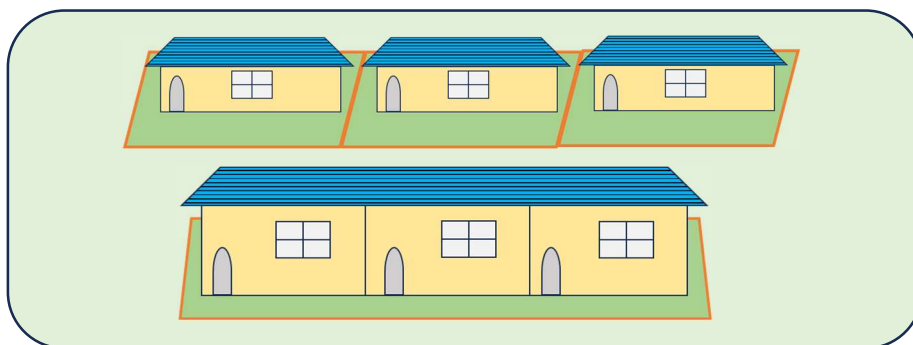
次の①又は②に該当する場合は、事前に届出が必要です。なお、都市計画区域外の区域ではいずれの届出制度も適用はありません。

① 居住誘導区域外で以下の開発行為をする場合

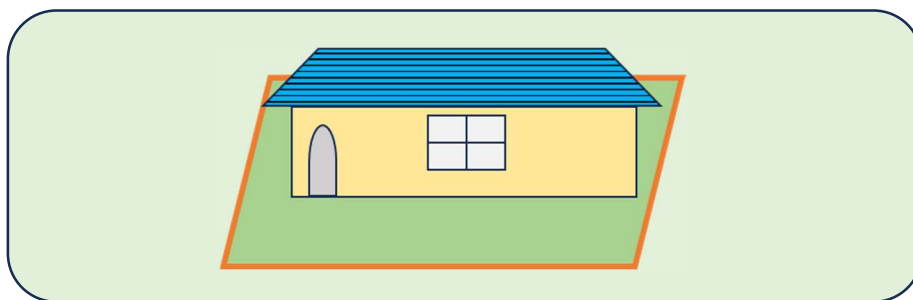
- ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為をする場合
- ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が 1,000 m² 以上の場合

※開発行為を行う敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出が必要です。

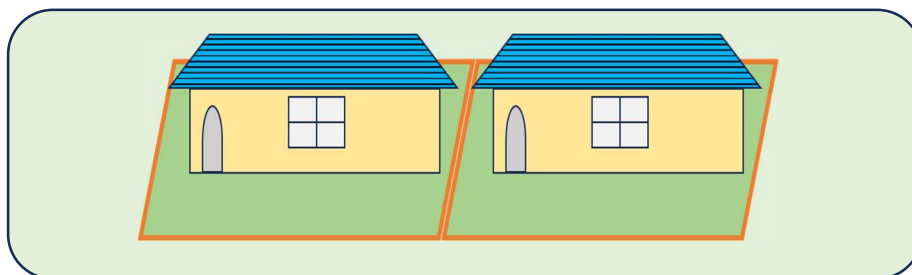
例 1) 3 戸以上の開発行為 届出必要



例 2) 1,300 m² 1 戸の開発行為 届出必要



例 3) 800 m² 2 戸の開発行為 届出不要

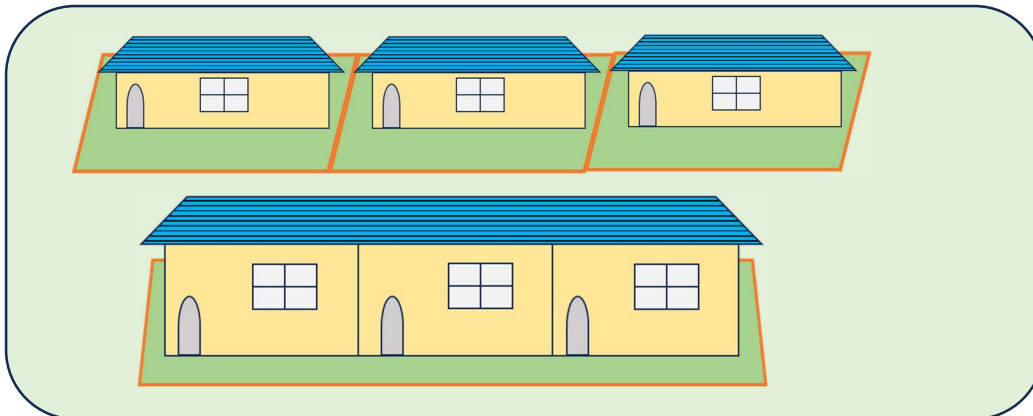


②居住誘導区域外で以下の建築等行為をする場合

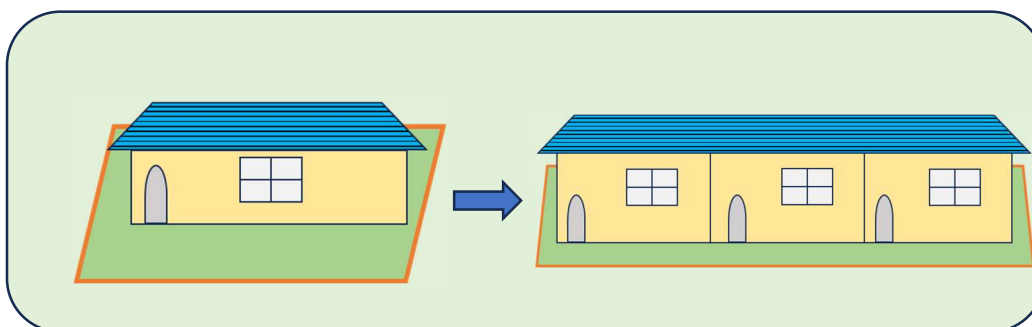
- ・ 3 戸以上の住宅の新築する場合
- ・ 建築物を改築し、3 戸以上の住宅とする場合
- ・ 建築物の用途を変更し、3 戸以上の住宅とする場合

※建築等行為を行う敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出が必要です。

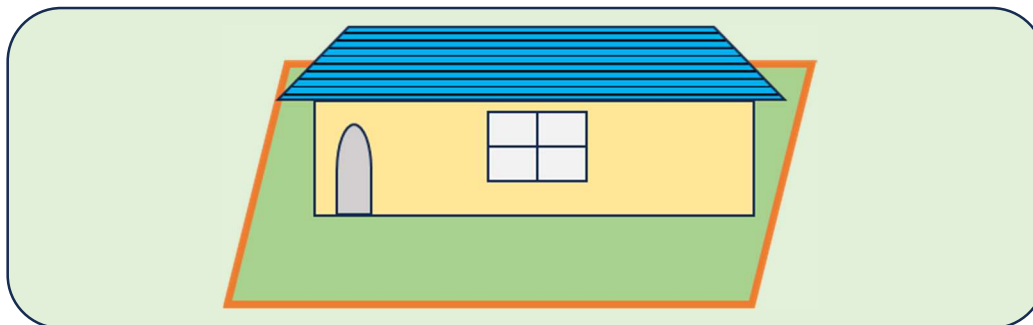
例 1) 3 戸以上の建築行為 届出必要



例 2) 1 戸を改築し、又は用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合 届出必要



例 3) 1 戸の建築行為 届出不要



(3) 提出書類等記載例

住宅等の開発行為の届出

記載例

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)

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。

令和〇〇年〇〇月〇〇日 **着手日の 30 日前までに提出してください。**

真室川町長あて

届出者 住所 〇〇〇〇

氏名 〇〇〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	〇〇〇〇
	2 開発区域の面積	〇〇平方メートル
	3 住宅等の用途	戸建住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
	5 工事の完了予定年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
	6 その他必要な事項	住宅戸数：〇〇戸

注 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。

(添付書類)

- 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
【位置図 (縮尺 1/2,500 以上)、周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1/1,000 以上)】
- ② 設計図 【土地利用計画図またはそれに類するもの (縮尺 1/100 以上)】
- ③ その他参考となる事項を記載した図書 【①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

住宅等の建築等行為の届出

記載例

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）

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>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p style="border: 1px solid red; padding: 2px;">住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> </div> <div style="margin-left: 10px;"> <p style="border: 1px solid red; padding: 2px;">該当するものを選択してください。</p> <p>について、下記により届け出ます。</p> </div> </div> <p>令和〇〇年〇〇月〇〇日 着手日の 30 日前までに提出してください。</p> <p>真室川町長あて</p> <p style="text-align: center;">届出者 住所 〇〇〇〇</p> <p style="text-align: center;">氏名 〇〇〇〇</p>	
<p>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</p>	<p>(所在・地番) 真室川町大字〇〇〇〇</p> <p>(地 目) 宅地</p> <p>(面 積) 〇〇平方メートル</p>
<p>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</p>	<p style="text-align: center;">共同住宅</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>	<p>(着手予定) 令和〇〇年〇〇月〇〇日</p> <p>(完了予定) 令和〇〇年〇〇月〇〇日</p> <p>(棟数戸数) 〇〇戸</p>

注 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。

(添付書類)

- 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
【位置図 (縮尺 1/2,500 以上)、①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

住宅等に関する各行為の変更の届出

記載例

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）

行為の変更届出書

令和〇〇年〇〇月〇〇日

真室川町長あて

届出者 住所 〇〇〇〇

氏名 〇〇〇〇

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：令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 2 変更の内容：
住宅の用途及び戸数の変更
変更前：戸建住宅 〇戸 → 変更後：共同住宅 〇戸
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日：令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日：令和〇〇年〇〇月〇〇日

- 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。

(添付書類)

(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
【位置図（縮尺 1/2,500 以上）、周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）】
- ② 設計図 【土地利用計画図またはそれに類するもの（縮尺 1/100 以上）】
- ③ その他参考となる事項を記載した図書 【①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

(建築等行為の場合)

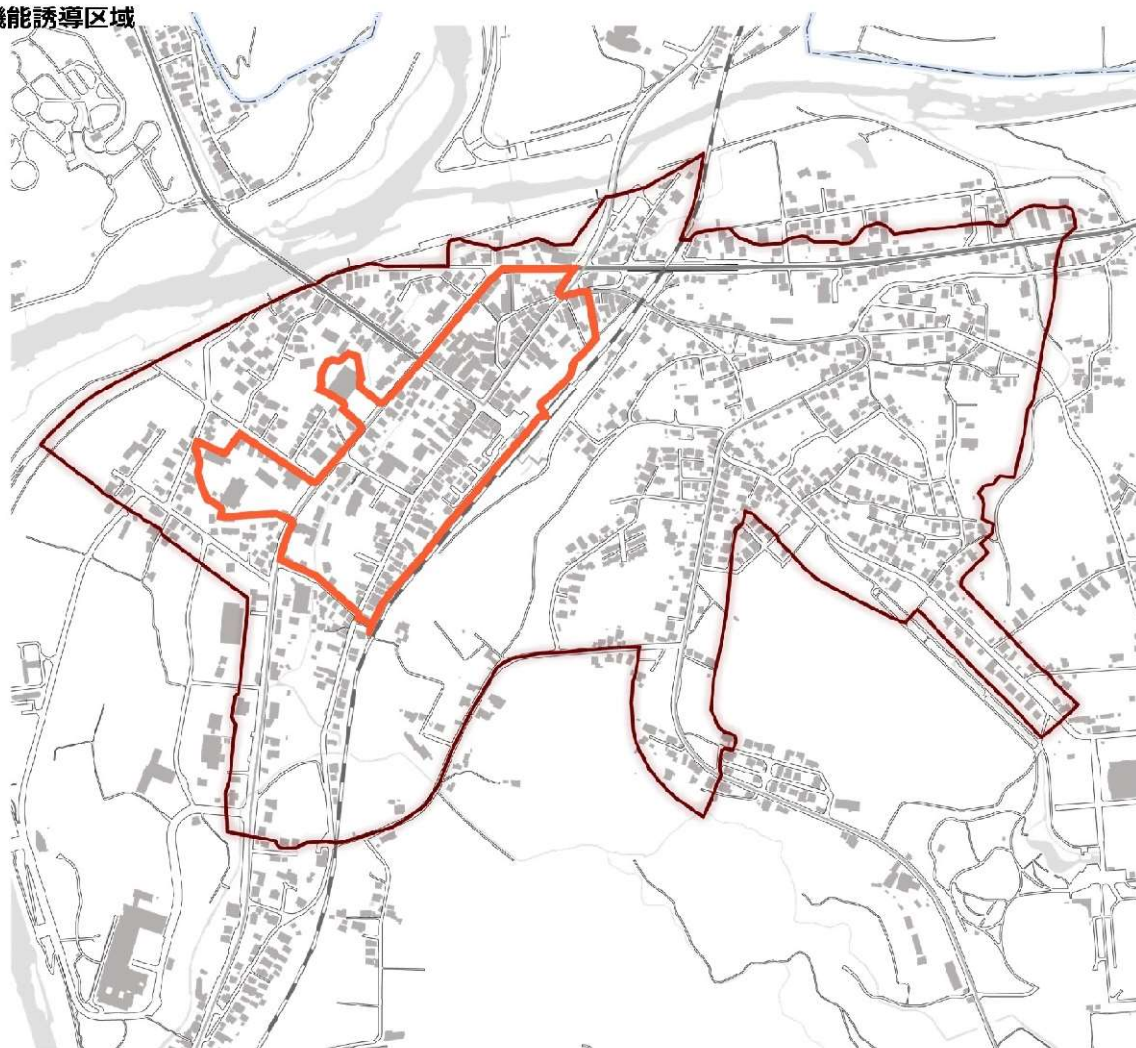
- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面 【配置図（縮尺 1/100 以上）】
- ② 住宅等の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ③ その他参考となる事項を記載した図書
【位置図（縮尺 1/2,500 以上）、①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

3.都市機能誘導施設に関する届出

都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設を整備する場合や、都市機能誘導区域内の都市機能誘導施設を休廃止する場合において、それらの行為に着手する30日前まで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、同条第2項、同法第108の2条第1項)なお、都市計画区域外の地域では、いずれの届出制度も適用はありません。

(1)都市機能誘導区域

都市機能誘導区域



※オレンジの線で囲まれた範囲が都市機能誘導区域です。

(2) 真室川町立地適正化計画で定める都市機能誘導施設

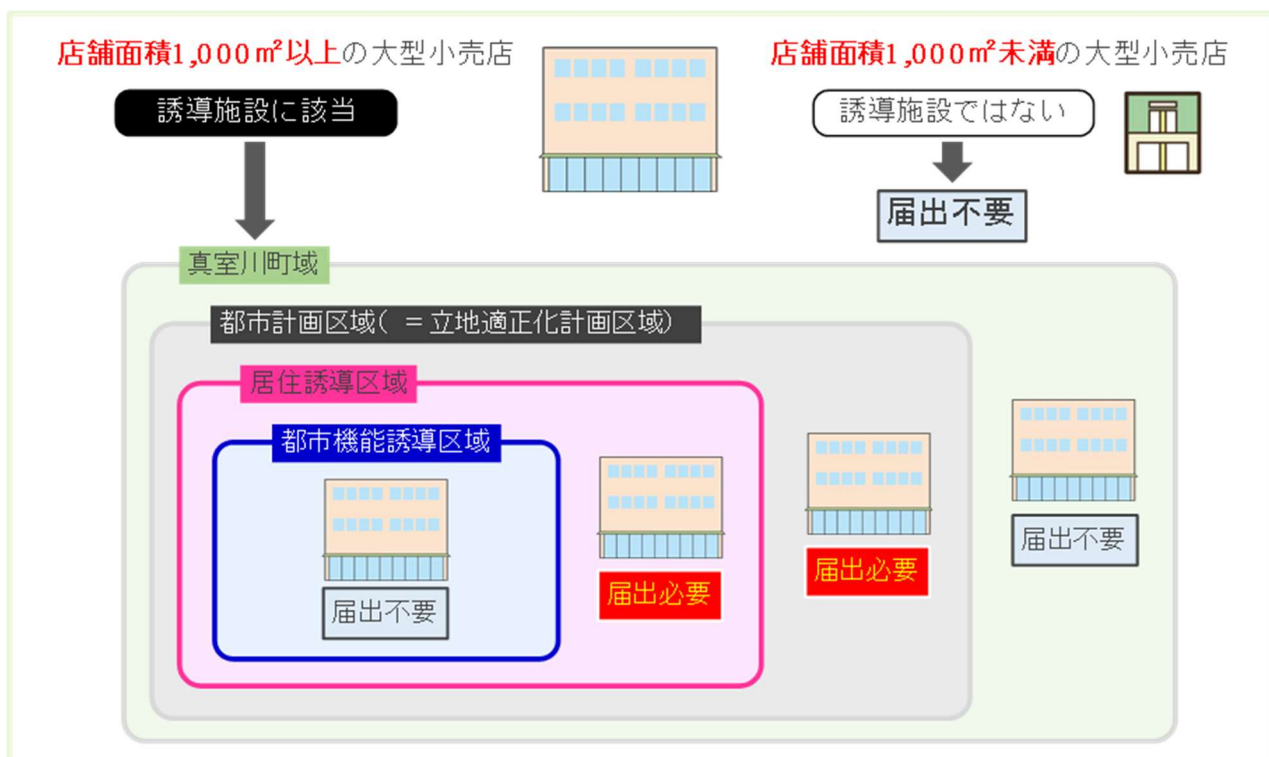
機能区分	都市機能誘導施設	根拠法及び都市機能誘導施設の定義
行政	町役場	地方自治法第4条第1項に規定する役場
教育・文化機能	資料館	博物館法第2条第1項に規定する資料館及びこれに準ずる施設
	公民館	町が整備する公共施設のうち、居住する地域に暮らす多くの町民が文化活動を行う施設で、社会教育法第20条に規定する公民館
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第3項に規定する子育て支援センターで、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助を行う等の乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う施設
商業	大型小売店舗	大型小売店舗立地法第2条第2項に規定する小売業を行うための施設で、同法施行令において店舗面積1,000㎡以上と規定される大型小売店舗
	コンビニエンスストア	商業統計における業態分類で「飲食料品を扱い、売り場面積30㎡から250㎡未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店」に分類される施設
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項

(3) 届出制度の対象となる行為

次の①又は②に該当する場合は、事前に届出が必要です。なお、都市計画区域外の区域では、いずれの届出制度も適用はありません。

① 都市機能誘導区域外で以下の行為をする場合

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為をする場合
 - ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
 - ・ 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
- ※開発行為又は建築等行為を行う敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、届出が必要です。



② 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合

都市機能誘導区域内で都市機能誘導施設を休止、又は廃止する場合は、事前に届け出が必要です。

※休止・廃止する誘導施設の敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、届出が必要です。

(4) 提出書類等記載例

誘導施設の開発行為の届出

記載例

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)

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。

令和〇〇年〇〇月〇〇日 **着手日の 30 日前までに提出してください。**

真室川町長あて

届出者 住所 〇〇〇〇

氏名 株式会社〇〇〇〇
代表取締役〇〇〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	真室川町〇〇〇〇
	2 開発区域の面積	〇〇平方メートル
	3 建築物の用途	商業施設(大型小売店舗) 誘導施設の種類を記入してください。
	4 工事の着手予定年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
	5 工事の完了予定年月日	令和〇〇年〇〇月〇〇日
	6 その他必要な事項	(建物名称) 〇〇〇〇 (延床面積) 〇〇平方メートル

注 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。

(添付書類)

- 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
【位置図 (縮尺 1/2,500 以上)、周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1/1,000 以上)
- ② 設計図 【土地利用計画図またはそれに類するもの (縮尺 1/100 以上)】
- ③ その他参考となる事項を記載した図書 【①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

誘導施設の建築等行為の届出

記載例

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

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p style="border: 1px solid red; padding: 2px;">誘導施設を有する建築物の新築</p> <p>建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為</p> <p>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> </div> <div style="margin-left: 10px;"> <p style="border: 1px solid red; padding: 2px;">該当するものを選択してください。</p> </div> </div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>令和〇〇年〇〇月〇〇日 着手日の 30 日前までに提出してください。</p> <p>真室川町長あて</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 〇〇〇〇</p> <p style="text-align: right;">氏名 株式会社〇〇〇〇 代表取締役〇〇〇〇</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	(所在・地番) 真室川町大字〇〇〇〇 (地 目) 宅地 (面 積) 〇〇平方メートル
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(大型小売店舗)
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	(建物名称) 〇〇〇〇 (延床面積) 〇〇平方メートル (着手予定) 令和〇〇年〇〇月〇〇日 (完了予定) 令和〇〇年〇〇月〇〇日

注 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。

(添付書類)

- 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
【位置図（縮尺 1/2,500 以上）、①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

誘導施設に関する各行為の変更の届出

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)

行為の変更届出書

着手日の 30 日前までに提出してください。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

真室川町長あて

届出者 住所 〇〇〇〇

氏名 株式会社〇〇〇〇
代表取締役〇〇〇〇

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：令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 2 変更の内容：
店舗面積の変更
変更前：〇〇㎡ → 変更後：□□㎡
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日：令和〇〇年〇〇月〇〇日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日：令和〇〇年〇〇月〇〇日

- 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。

(添付書類)

〈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
【位置図 (縮尺 1/2,500 以上)、周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1/1,000 以上)
- ② 設計図 【土地利用計画図またはそれに類するもの (縮尺 1/100 以上)】
- ③ その他参考となる事項を記載した図書 【①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

〈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 【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
【位置図 (縮尺 1/2,500 以上)、①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

誘導施設の休廃止の届出

様式第 21 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係)

誘導施設の休廃止届出書

休廃止日の 30 日前までに提出してください。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

真室川町長あて

届出者 住所 〇〇〇〇

氏名 株式会社〇〇〇〇

代表取締役〇〇〇〇

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

該当するものを選択してください。

- 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 : 〇〇〇〇

用 途 : 商業施設 (大型小売店舗)

所在地 : 真室川町大字〇〇〇〇

- 2 休止 (廃止) しようとする年月日 : 令和〇〇年〇〇月〇〇日

- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間

令和〇〇年〇〇月〇〇日から令和〇〇年〇〇月〇〇日

(1)、(2)のいずれかに内容を記入してください。

- 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

事務所及び倉庫として使用

- (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

令和〇〇年〇〇月〇〇日から解体工事着手、跡地は売却予定

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すること。

- 2 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すること。