

たつの市立地適正化計画に基づく届出の手引き

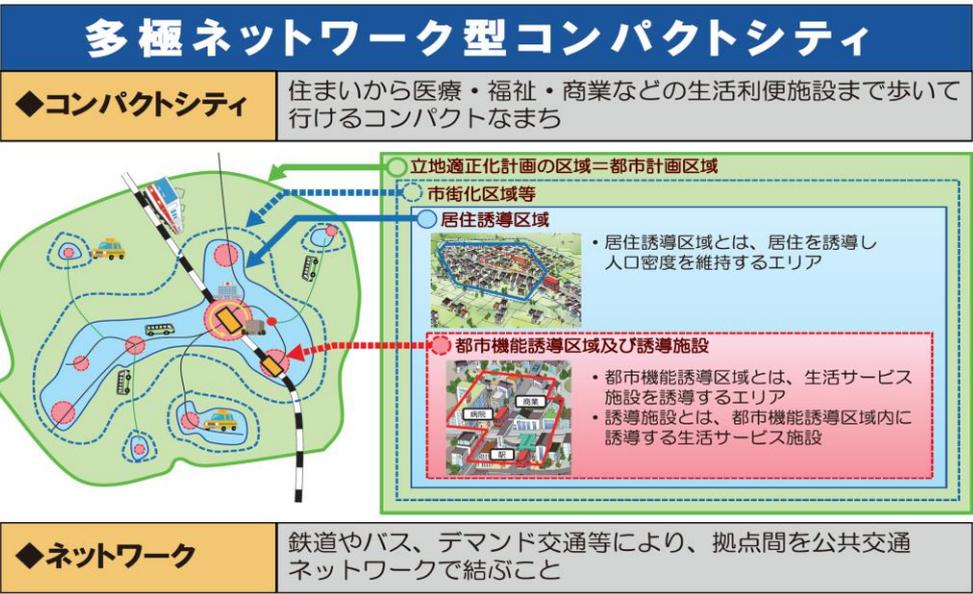
- 「たつの市立地適正化計画」の公表に伴い、平成29年3月31日以降は、届出が必要になる場合があります。
- 宅地建物取引業法における重要事項説明の対象になります。

たつの市では、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「たつの市立地適正化計画」（公表：平成29年3月31日）を策定します。

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」を設定します。計画策定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 12

〈お問い合わせ先〉
 たつの市都市政策都市計画課（計画係）
 電話：0791-64-3223
 FAX：0791-63-2594

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

(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、市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【都市機能誘導区域図・・・P7～P11】

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住宅等①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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **様式第10（P13）**

●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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **様式第11（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

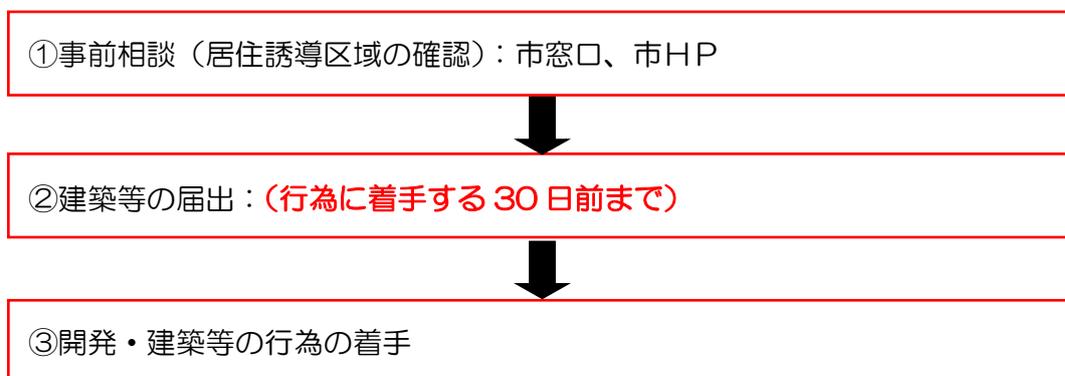
届出内容の変更（法施行規則第38条） **提出：正本1部・副本1部**

●届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **様式第12（P15）**

●添付図書

上記と同様

(6) 届出の流れ



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) 誘導施設とは

誘導施設とは、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、誘導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、市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【都市機能誘導区域図・・・P7～P11】

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) 届出の対象となる誘導施設

誘導施設の種類		届出が必要な区域〈○：必要 ー：不要〉				
		都市機能誘導区域外	都市機能誘導区域内			
			龍野地域	新宮地域	揖保川地域	御津地域
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	○	ー	ー	ー	ー
大型商業施設	店舗面積3,000㎡以上	○	ー	○	○	○
食料品スーパー・専門量販店等	店舗面積が500㎡を超えて3,000㎡未満の店舗	○	ー	ー	ー	ー

本表の「ー」は、該当する誘導施設の維持・誘導を図る区域を示しています。

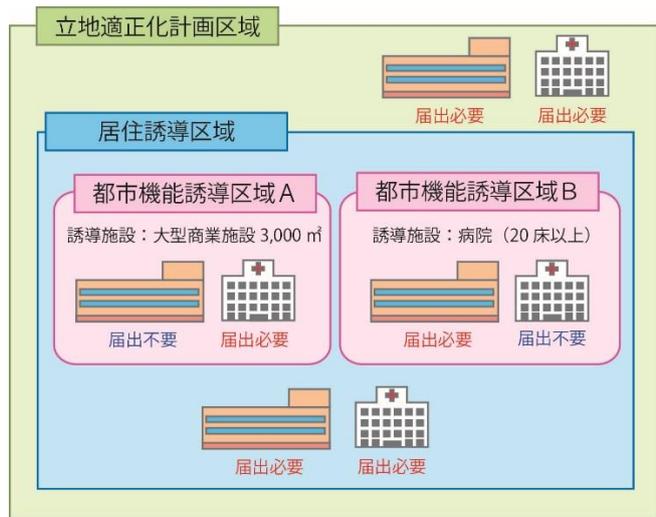
《その他注意事項》

※ 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、食料品スーパー・専門量販店等の店舗面積は、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>**
 ○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
- <建築等行為>**
- ①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、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、誘導施設を有する建築物とする場合



(7) 誘導施設の休廃止

平成30年7月15日より、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止する場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

(8) 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..... **様式第18(P16)**

●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..... **様式第19(P17)**

●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

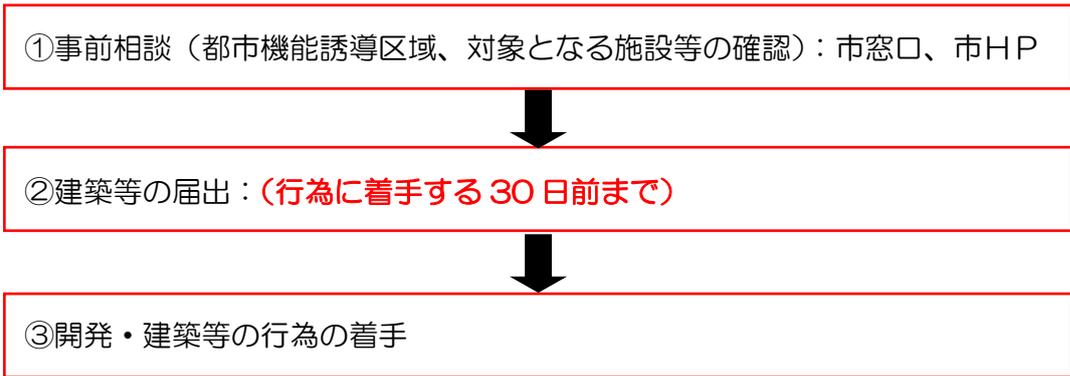
- 届出書・・・様式第20（P18）
- 添付図書
上記と同様

誘導施設の休廃止（法施行規則第55条の2）

提出：正本1部・副本1部

- 届出書・・・様式第21（P19）
- 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〕
 - ③委任状（代理人に委任する場合）

（9）届出の流れ



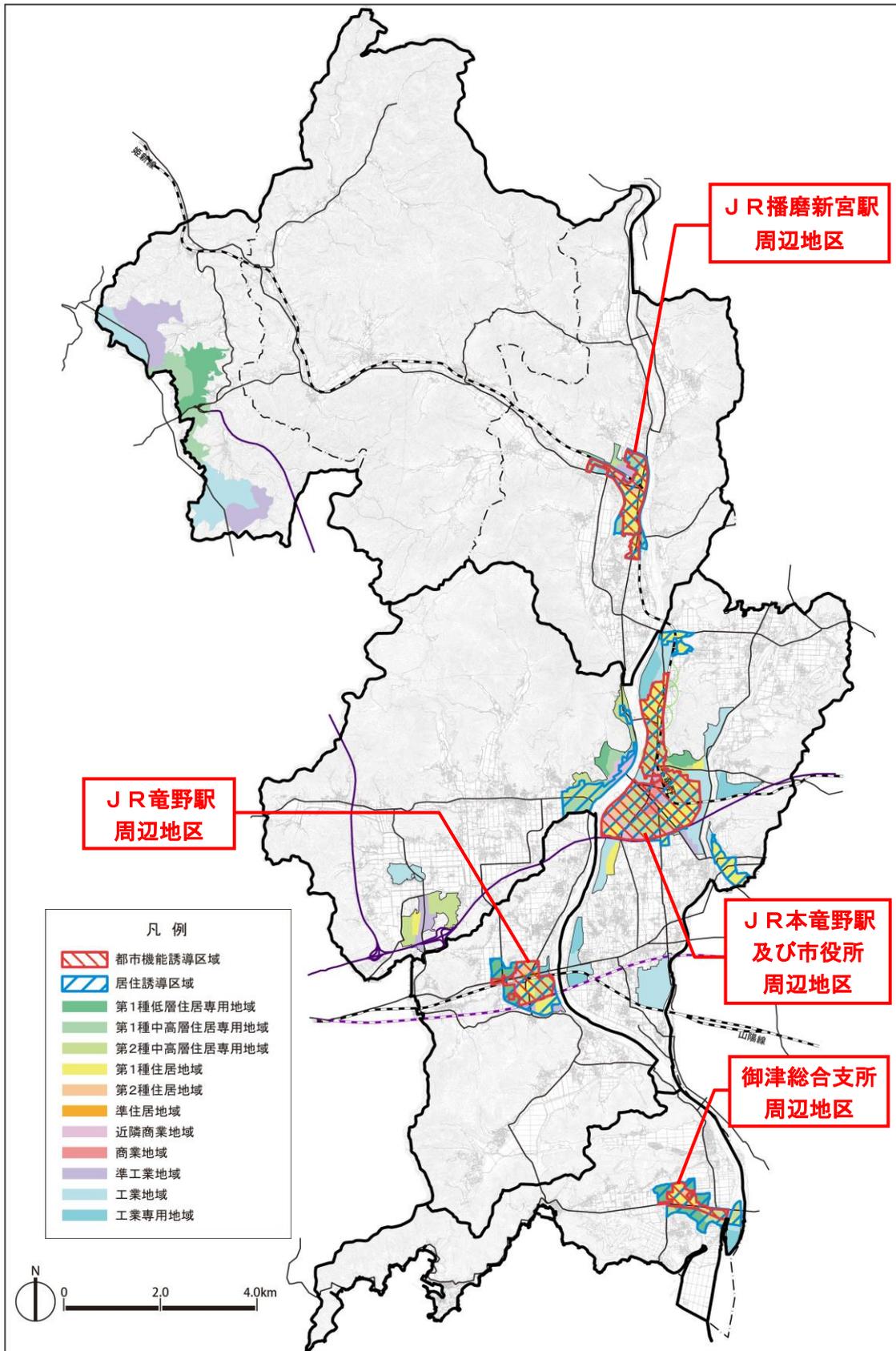
3 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

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）

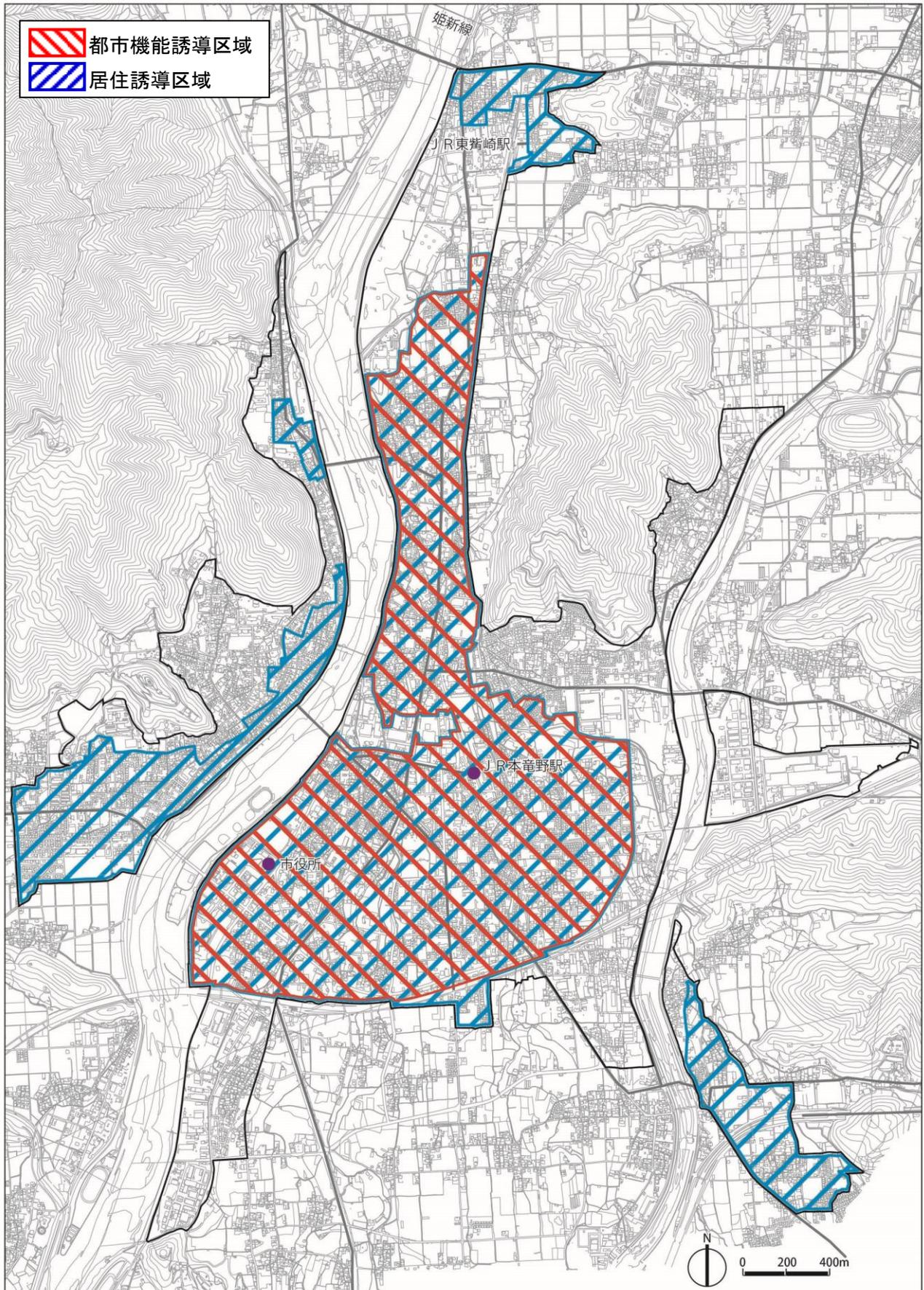
このことにより、届出をしない場合に罰則が科されるなど、届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引において、宅地建物取引主任者は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築等の届出義務についての説明が必要となります。

4 居住誘導区域図及び都市機能誘導区域図

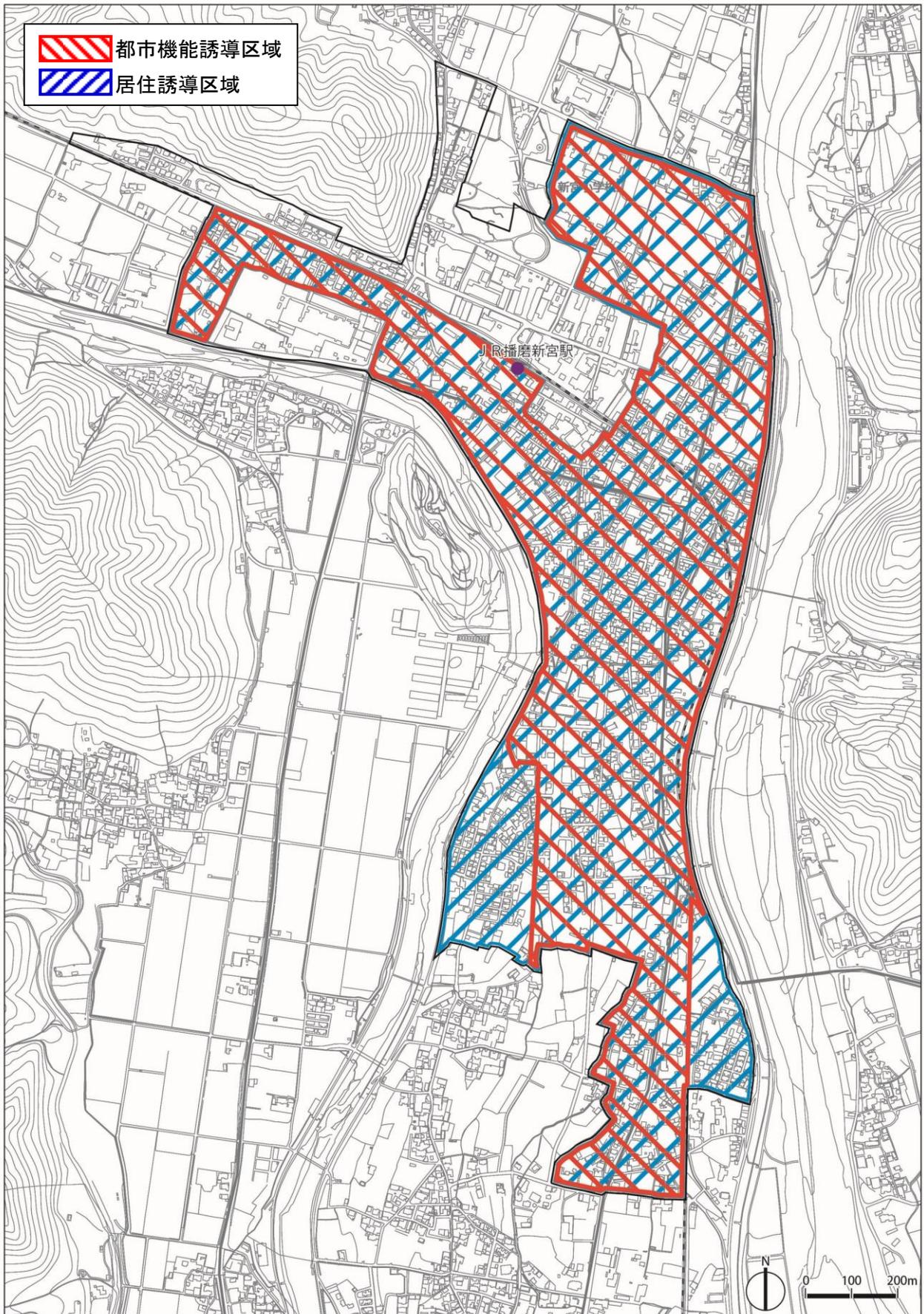
【全体図】



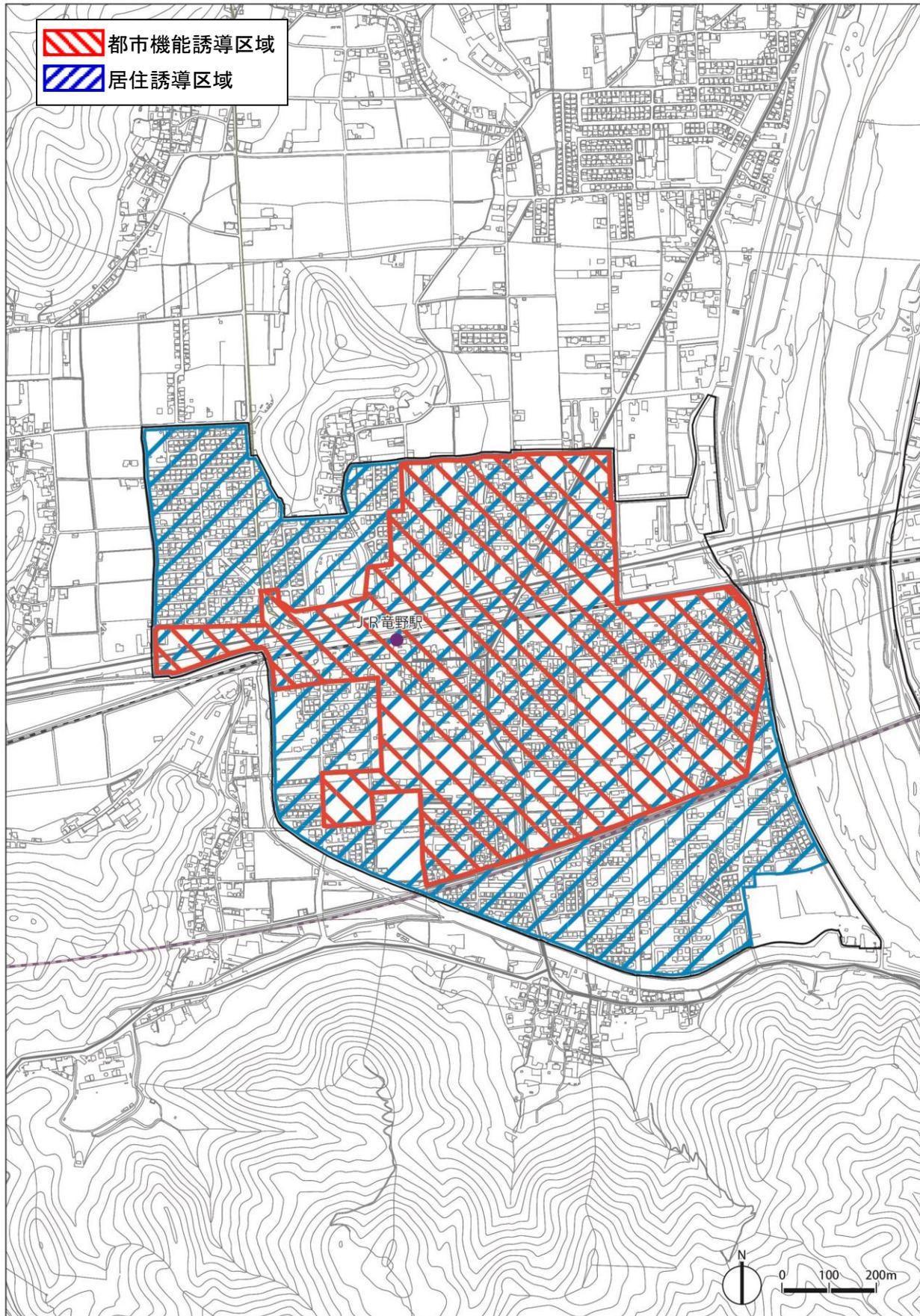
【龍野地域】



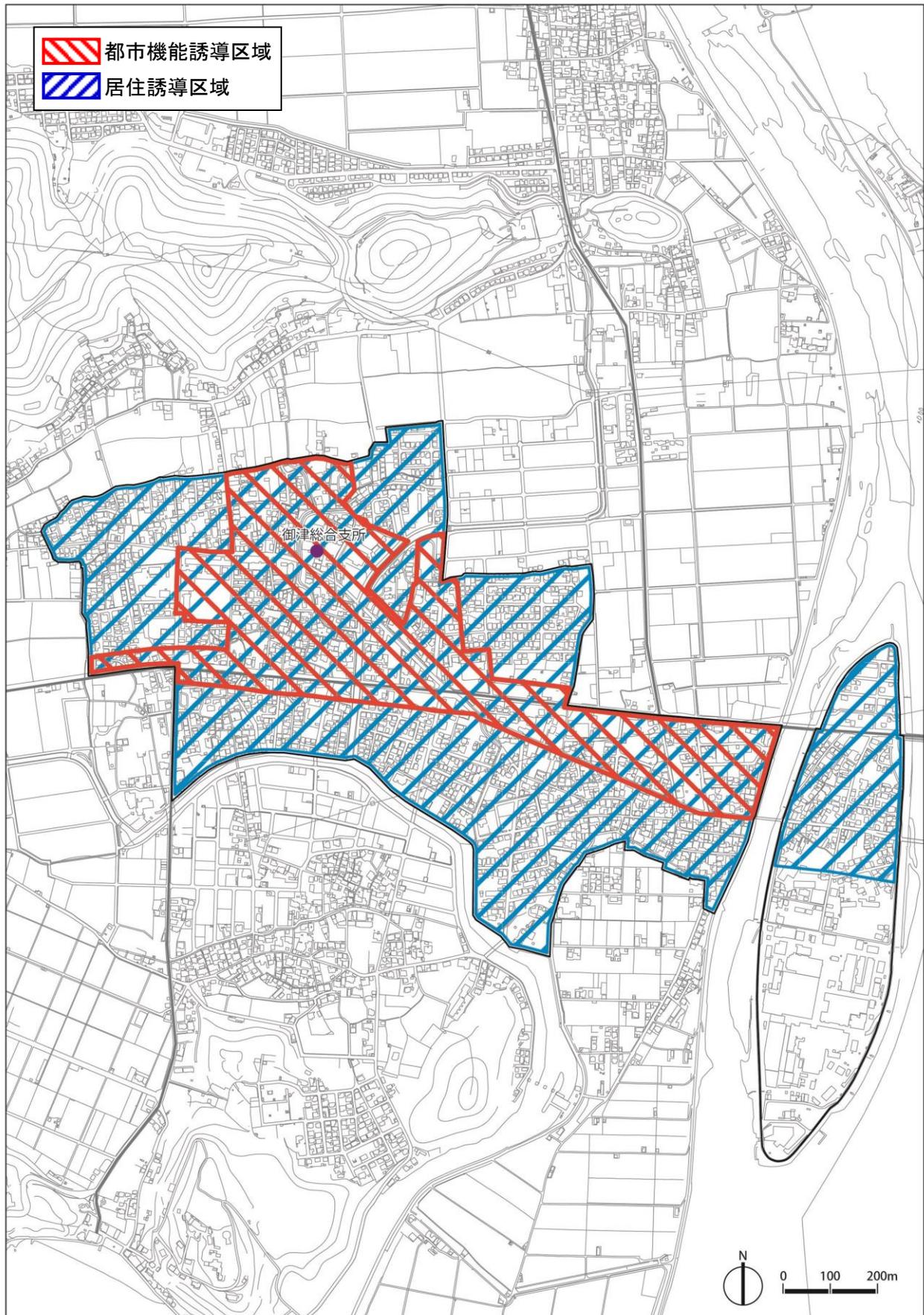
【新宮地域】



【揖保川地域】



【御津地域】



5 届出様式

届出様式

様式10 (第35条第1項第1号関係) P13
開発行為届出書

様式11 (第35条第1項第2号関係) P14
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12 (第38条第1号関係) P15
行為の変更届出書

様式18 (第52条第1項第1号関係) P16
開発行為届出書

様式19 (第52条第1項第2号関係) P17
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20 (第55条第1項関係) P18
行為の変更届出書

本手引き掲載の様式は参考です。届出様式については、市ホームページ掲載の届出様式を使用してください。
掲載場所：市ホームページ内検索で、「開発行為届出書」と入力してください。

様式第 10 (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、下記により届出ます。 年 月 日 (宛先) たつの市長 <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> 届出者 住 所 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%; margin-top: 10px;"> 氏 名 印 </div>		
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。

受 付 欄	処 理 欄	受 理 年 月 日	年 月 日

様式第 11 (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> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center; margin-right: 10px;"> { <div style="text-align: center;"> <p>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> <div style="margin-left: 10px;"> <p>について、下記により届け出します。</p> </div> </div>	
<p>年 月 日</p> <p>(宛先) たつの市長</p>	
届出者	住所
	氏名 印
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。

受 付 欄		受 理 年 月 日	年 月 日
	処 理 欄		

様式第12（第38条第1項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

(宛先) たつの市長

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。

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。

受 付 欄	処 理 欄	受 理 年 月 日	年 月 日

様式第 18 (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) たつの市長 <div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> 届出者 住 所 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%; margin-top: 10px;"> 氏 名 印 </div>		
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。

受 付 欄	処 理 欄	受 理 年 月 日	年 月 日

様式第19 (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; justify-content: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div style="text-align: center;"> <p>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="font-size: 3em; margin-left: 10px;">}</div> </div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p>(宛先) たつの市長</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> 届出者 住所 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> 氏名 印 </div>	
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	
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	

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。

受 付 欄	処 理 欄	受 理 年 月 日	年 月 日

様式第 20（第 55 条第 1 項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先） たつの市長

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。

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。

受 付 欄	処 理 欄	受 理 年 月 日	年 月 日

様式第21（第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

たつの市長

届出者 住 所

氏 名 印

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
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 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
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を建築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してください。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自著で行う場合においては、押印を書略することができます。
- 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。

受 付 欄	処 理 欄	受 理 年 月 日	年 月 日