

**串間市立地適正化計画（素案）
届出制度の手引き**

令和6年3月
串間市

目次

1 立地適正化計画とは -----	1
2 届出 -----	5
3 都市再生特別措置法 -----	19
4 届出に関する Q&A-----	21

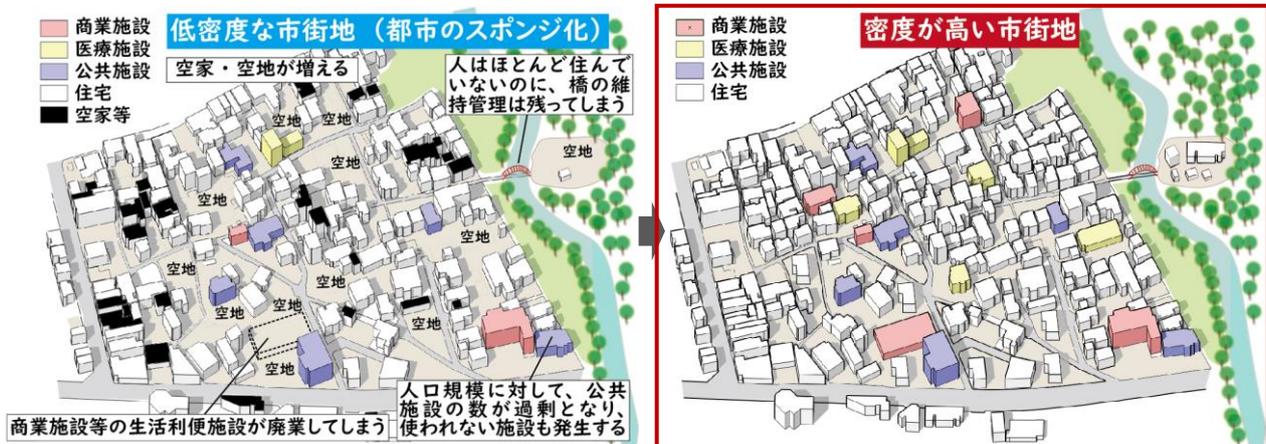
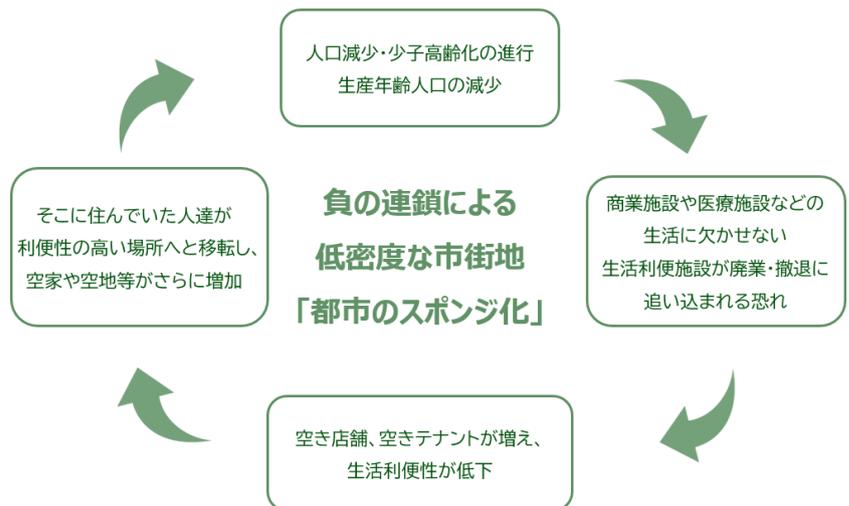
1 立地適正化計画とは

1-1 計画の目的と概要

立地適正化計画は、公共交通や日常生活の利便性が高い中心拠点や生活拠点の周辺へ居住を緩やかに誘導し、人口密度を維持することにより拠点機能の持続性を向上させ、人口減少時代においても生活利便性や公共交通、地域コミュニティが持続的に確保されることを目指すものです。

1-2 立地適正化計画の必要性

本市は、人口減少・少子高齢化が進んでいます。この状況が進行すると、都市機能の衰退・撤退、空家の増加などにより、住みにくいまちとなってしまう恐れがあります。これによりさらなる人口減少が進む負の連鎖による低密度な市街地「都市のスポンジ化」となってしまう可能性があります。



- 低密度な市街地「都市のスポンジ化」では、日常生活に必要な生活利便施設（医療・福祉・商業・行政など）の需要が低下し、廃業となってしまう恐れがあります。
- 公共施設（ハコモノ）や道路・橋・下水道などのインフラ施設の利用者数も減り、インフラ施設の維持管理が困難になる恐れもあります。

- 集まって住むことで人口密度を保つことができれば、生活利便施設が維持され、そこに住む人の利便性が失われる可能性は低くなります。
- 公共施設やインフラ施設の維持管理をこれまでどおり行い続けることも期待できます。

**市民・事業者の皆さんと協力し、
密度の高い市街地形成を目指します。**

1-3 誘導区域

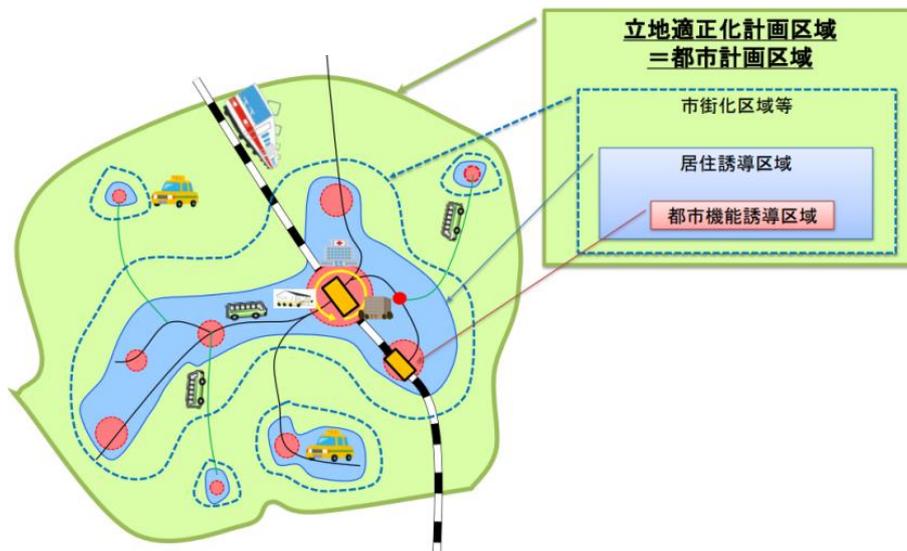
立地適正化計画では、居住誘導区域・都市機能誘導区域を定めます。

① 居住誘導区域

人口減少時代を迎えても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、緩やかに居住を誘導していく区域です。

② 都市機能誘導区域

商業・医療・子育て支援施設等が、都市の中心拠点や生活拠点に立地することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。



1-4 立地適正化計画で法的に必要となること

都市再生特別措置法第88条、第108条の規定により、市町村が立地適正化計画を策定・公表した際には、居住誘導区域の外で一定規模以上の住宅を整備する場合、または都市機能誘導区域の外で誘導施設を整備する場合、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止しようとしている場合は、**行為に着手する日の30日前までに市に届出**が必要となります。

① 届出なかった場合 【罰則】

届出をしないで、または虚偽の届出をして一定規模以上の開発行為や建築等行為を行った場合、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。

② 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

届出義務に関する規定は、「宅地建物取引業法第35条重要事項の説明等」の対象となります。

1-5 届出制度

居住誘導区域・都市機能誘導区域外における一定規模以上の開発行為や建築等行為、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止の動向を把握するとともに、届出者に対して誘導区域内における誘導施策等に関する情報提供を行うことにより、区域内への立地を検討いただくために設けられています。

1-6 立地適正化計画区域

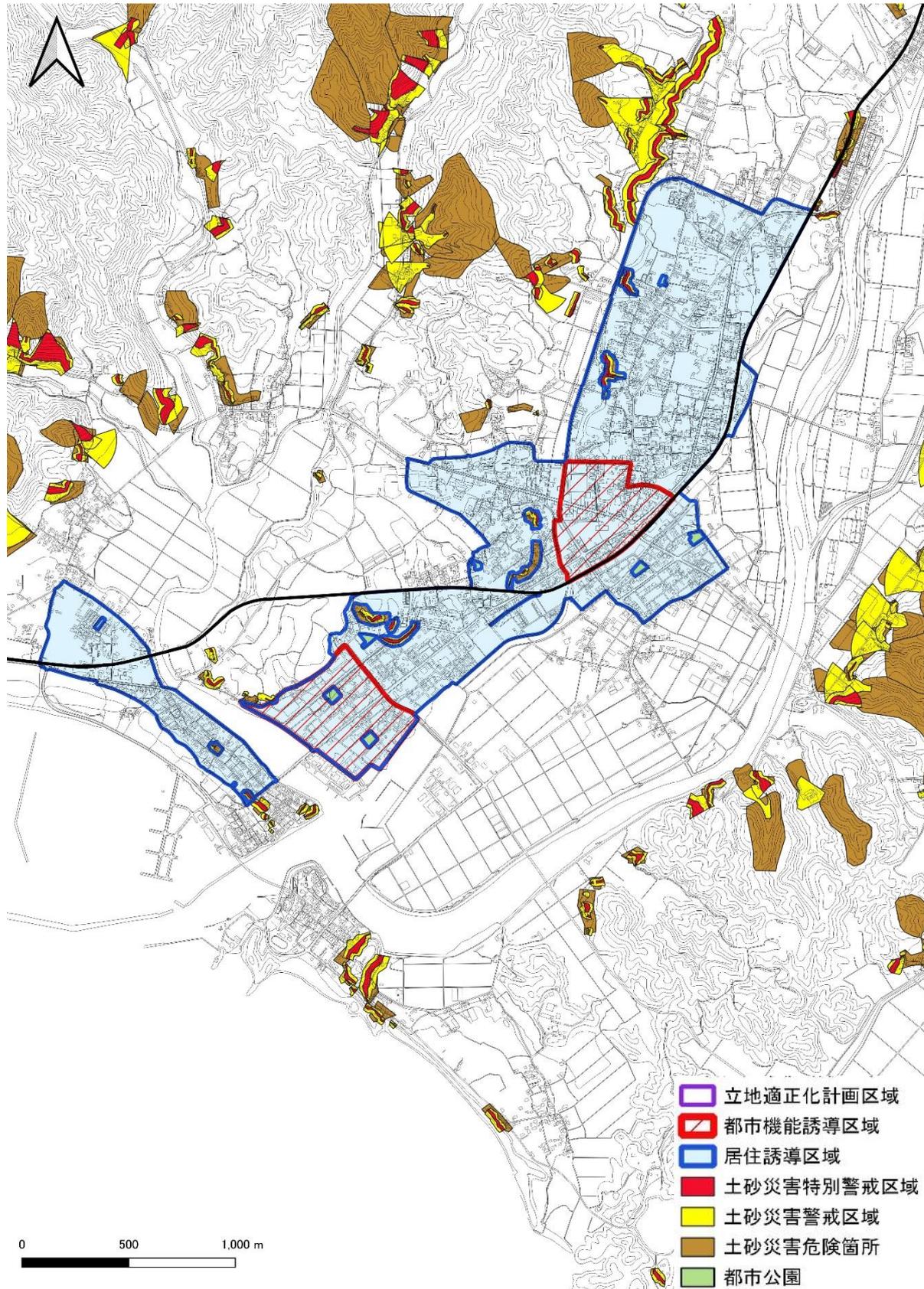
立地適正化計画の対象範囲（立地適正化区域）は、都市計画区域と同じ範囲であり下図のとおりです。
なお、立地適正化計画区域外（都市計画区域外）は、届出の対象となりません。



ベース図：国土基盤地図情報

具体的な範囲は、市に備え付けの都市計画図をご覧ください。

1-7 居住誘導区域・都市機能誘導区域の範囲



土砂災害想定関連区域は居住誘導区域外として扱います。

詳細の範囲は、市に備え付けの図面又は下記の URL をご覧ください。

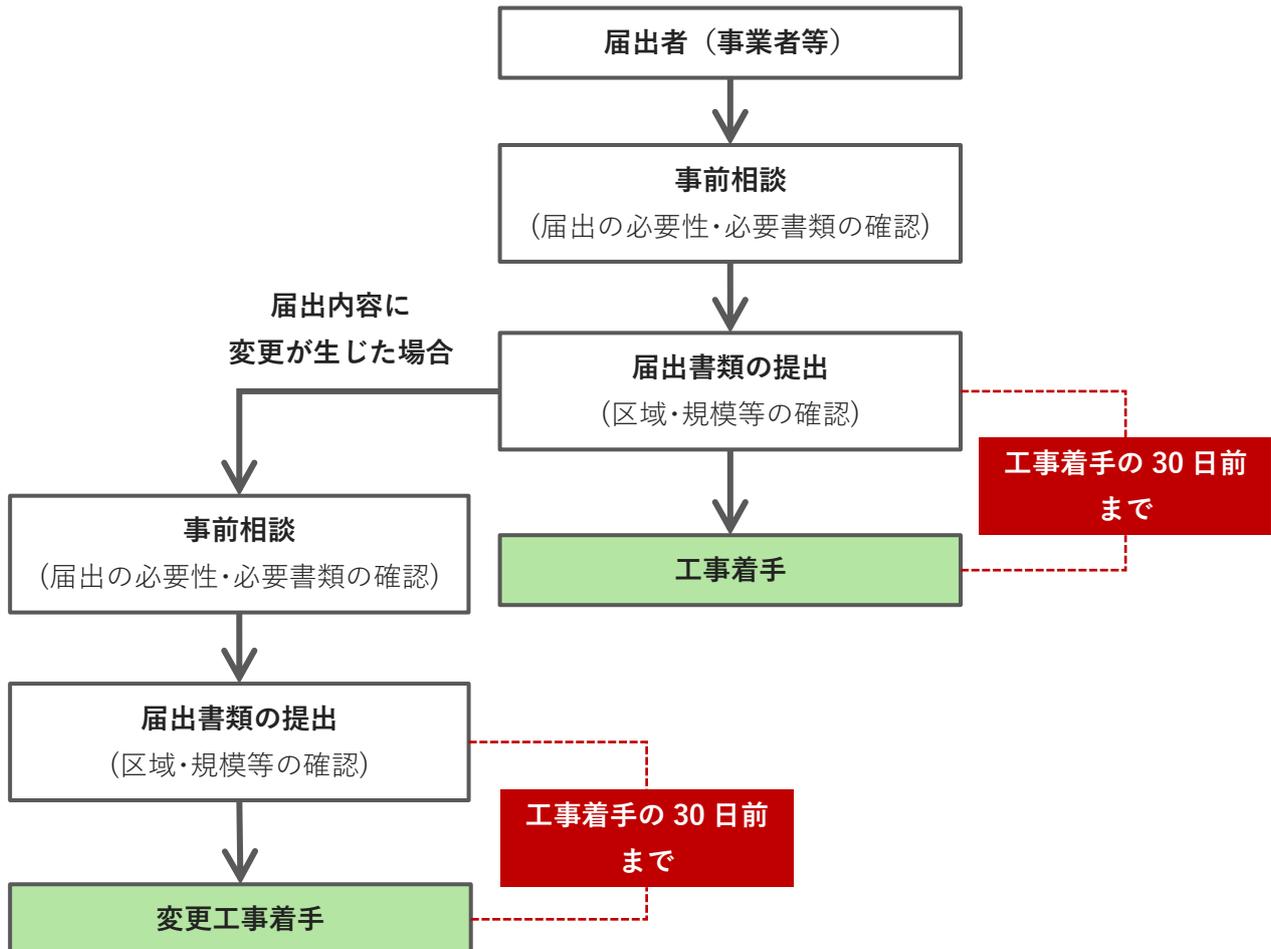
URL : ●●●●

2 届出

2-1 届出の流れ

届出対象行為の着手の30日前までに、様式及び添付書類を下記に提出してください。

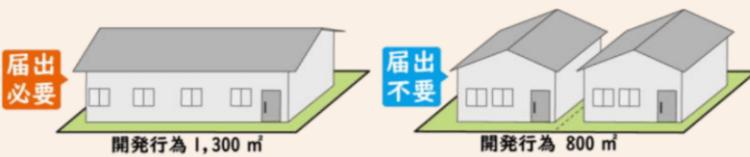
提出先	串間市役所 都市建設課 都市計画係 〒888-8555 宮崎県串間市大字西方 5550 TEL：0987-55-1134（直通）
-----	--



2-2 居住誘導区域「外」 で下記の届出対象行為を行う場合

「住宅」とは、戸建住宅や共同住宅を指し、寄宿舍や老人ホーム等を含みません。

① 届出対象行為

居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> 敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合は、居住誘導区域内として扱う（届出不要）。ただし、土砂災害に関する区域が含まれる場合は届出対象とする。
届出対象	<p>開発行為※</p> <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p>  <p>例：</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為が1,000㎡以上のもの</p>  <p>例：</p>
	<p>建築等行為</p> <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p>  <p>例：</p> <p>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</p>

※都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として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いう。

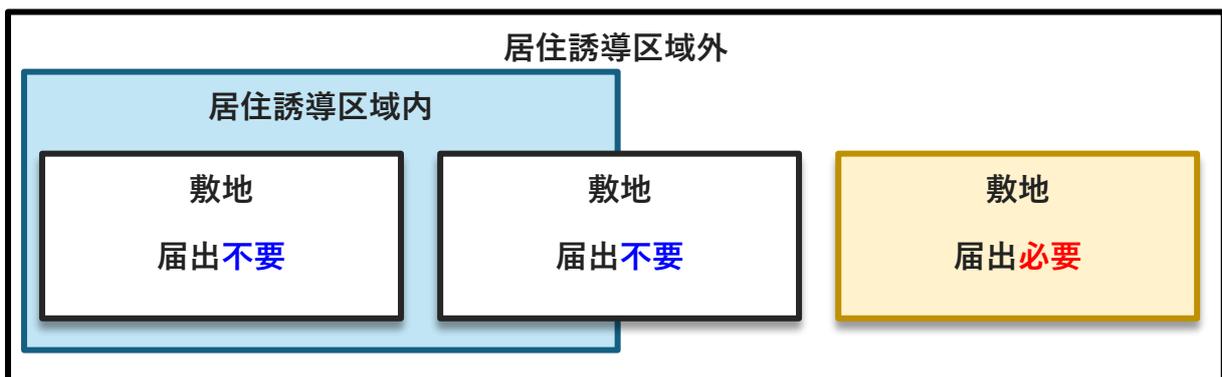
■ 建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為

都市再生特別措置法施行令第34条により、以下の行為は届出対象外となります。

- 仮設住宅
- 農林漁業を営む者の居住の用に供するもの

■ 届出の留意点

敷地が居住誘導区域をまたぐ場合は届出が不要ですが、敷地に土砂災害関連区域が含まれる場合は届出が必要です。



② 様式

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている**様式(2部)に添付書類を添えて**提出してください。

	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出様式	様式 1	様式 2
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 【開発位置図】 ② 設計図 【土地利用計画図・配置図】 ③ その他参考となる事項を記載した図書	① 敷地内における建築物の位置を表示する図面 【付近見取図】 ② 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 ③ その他参考となる事項を記載した図書

※1 各様式は、市ホームページからダウンロードできます。

※2 上記、**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、**行為の変更届出書（様式3及び上記それぞれの場合と同様の添付書類）**の提出が必要となります。

2-3 都市機能誘導区域「外」で下記の届出対象行為を行う場合

① 届出対象行為

都市機能誘導区域外		● 敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、都市機能誘導区域内として扱う（届出不要）。
届出対象	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*を行おうとする場合 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
	建築等行為	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"> <p>立地適正化計画区域（都市計画区域）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid purple; padding: 5px; text-align: center;"> <p>都市機能誘導区域</p> <p>誘導施設が「病院」の場合</p> <p>病院 届出不要</p>  </div> <div style="border: 2px solid orange; padding: 5px; text-align: center;"> <p>居住誘導区域</p>  <p>届出必要</p> </div> <div style="padding: 5px; text-align: center;">  <p>届出必要</p> </div> </div> </div>

※都市計画法第4条第12項に規定する開発行為で、主として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いう。

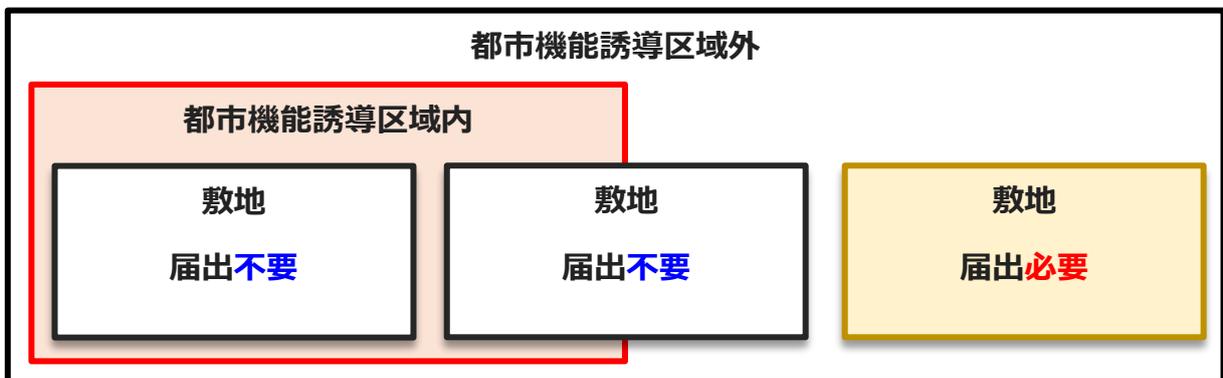
■ 建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為

都市再生特別措置法施行令第42条により、以下の行為は届出対象外となります。

- 仮設の誘導施設の建築を目的とする開発行為、建築等行為（新築、用途変更等）

■ 届出の留意点

敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合は届出が不要ですが、都市機能誘導区域内外にまたがる敷地で施設の休廃止をとまなうもの場合は届出が必要です。



② 誘導施設

区分	施設分類	定義
行政機能	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する 市役所
文化機能	集会施設	イベントや趣味、地域活動等、広く市民等が利用できる 集会施設 具体例：集会所・レンタルスペース ※利用者が限定される施設や宗教施設は含まない
	図書館等	図書の貸出や閲覧を主たる目的とする 図書館等施設 具体例：図書館分館・私設文庫
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46に規定する 地域包括支援センター
子育て機能	子育て支援機能	特別保育事業の実地について（児発第445号）に規定する地域子育て支援センター事業による 地域子育て支援センター
商業機能	商業施設	生鮮食品または医薬品を扱う小売店舗 具体例：スーパーマーケット・ドラッグストア・道の駅 ※コンビニは集積するより、地域に分散している方が利便性は高いため、誘導施設に位置づけない。
医療機能	医療施設	医療法第1条の5第2項に規定する 診療所
金融機能	金融機関等	銀行法第2条第1項に規定する 銀行 具体例：銀行・信用金庫・農業協同組合・郵便局

③ 様式

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている**様式(2部)に添付書類を添えて**提出してください。

	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出様式	様式 4	様式 5
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 【開発位置図・開発区域図】 ② 設計図 【土地利用計画図・配置図】 ③ その他参考となる事項を記載した図書	① 敷地内における建築物の位置を表示する図面 【付近見取図・配置図】 ② 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 ③ その他参考となる事項を記載した図書

※1 各様式は、市ホームページからダウンロードできます。

※2 上記、**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、**行為の変更届出書(様式6及び上記それぞれの場合と同様の添付書類)**の提出が必要となります。

2-4 都市機能誘導区域「内」で下記の届出対象行為を行う場合

① 届出対象行為

都市機能誘導区域内		<ul style="list-style-type: none"> 市が、都市機能誘導区域内における誘導施設の廃止・休止の動きを把握するとともに、その施設の有効活用など機能維持に向けた手を打つ機会を確保するための制度。 敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、都市機能誘導区域内として扱う(届出必要)。
届出対象	誘導施設の休廃止	都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合  例：

② 様式

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている**様式(2部)**を提出してください。

届出様式	様式 7
------	------

※各様式は、市ホームページからダウンロードできます。

2-5 届出様式

対象区域ごとの届出様式は、次ページのとおりです。

対象区域	様式	様式名称	住宅等	誘導施設
居住 誘導区域外	様式 1	開発行為届出書	●	
	様式 2	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	●	
	様式 3	行為の変更届出書	●	
都市機能 誘導区域外	様式 4	開発行為届出書		●
	様式 5	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	行為の変更届出書		●
都市機能 誘導区域内	様式 7	誘導施設の休廃止届出書		●

様式 1 (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 35 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
**行為着手の 30 日前までに
 提出してください。**

年 月 日

(宛先) 串間市長

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印（認印可）を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

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 (土地の所在、地番)	開発区域の所在地（地番）を 記入してください。
	2 開発区域の面積	m ²
	3 住宅等の用途	建築基準法に基づく 用途を記入してください。
	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	区画数（住宅等）： 区画

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。

連絡先 住所 : _____
 法人の名称 : _____
 担当者名 : _____
 電話 : _____

様式2 (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

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、

- 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

いずれかを選択してください

について、下記により届け出ます。

年 月 日

行為着手の30日前までに
提出してください。

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印(認印可)を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

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	土地の所在、地番：
	地目：
	面積： m ²
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	建築基準法に基づく用途を記入してください。 (該当しない場合は空欄)
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	建築基準法に基づく用途を記入してください。 (該当しない場合は空欄)
4 その他必要な事項	戸数： 戸
	工事の着手予定年月日： 年 月 日
	工事の完了予定年月日： 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。

連絡先 住所 _____
 法人の名称 _____
 担当者名 _____
 電話 _____

様式3 (都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係)

行為着手の30日前までに提出してください。

行為の変更届出書

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印(認印可)を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

年 月 日

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。

当初届け出た項目、及び変更前・変更後の内容がわかるように記入してください

1 当初の届出年月日	
2 変更の内容	<p><記載例> 住宅等の用途、戸数の変更 【変更前】一戸建ての住宅10戸 【変更後】共同住宅8戸 着手予定日の変更 【変更前】2021年4月6日 【変更後】2021年5月6日</p>
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。

連絡先 住所 _____ : _____
 法人の名称 _____ : _____
 担当者名 _____ : _____
 電話 _____ : _____

様式4 (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施行規則第52条第1項第1号関係に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

行為着手の30日前までに提出してください。

年 月 日

(宛先) 串間市長

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印(認印可)を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

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(土地の所在、地番)	開発区域の所在地(地番)を記入してください。
	2 開発区域の面積	m ²
	3 建築物の用途	立地適正化計画を確認し、誘導施設であることがわかるように記入してください。なお、商業施設については、店舗面積も記入してください。
	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。

連絡先 住所 _____ : _____
 法人の名称 _____ : _____
 担当者名 _____ : _____
 電話 _____ : _____

様式5 (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

いずれかを選択してください

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

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

について、下記により届け出ます。

年 月 日

行為着手の30日前までに提出してください。

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印（認印可）を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

届出者 住所

氏 名

印

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、地番： 地目： 面積： m ²
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	立地適正化計画を確認し、誘導施設であることがわかるように記入してください。なお、商業施設については、店舗面積も記入してください。
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	工事の着手予定年月日： 年 月 日 工事の完了予定年月日： 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。

連絡先 住所 _____
 法人の名称 _____
 担当者名 _____
 電話 _____

様式6 (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

行為着手の30日前までに提出してください。

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印(認印可)を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

年 月 日

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。

1 当初の届出年月日	当初届け出た項目、及び変更前・変更後の内容がわかるように記入してください	年 月 日
2 変更の内容	<記載例> 大規模商業施設の床面積の変更 【変更前】4,000㎡ 【変更後】5,000㎡	
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。		

連絡先 住所 _____ :
 法人の名称 _____ :
 担当者名 _____ :
 電話 _____ :

様式7 (都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係)

行為着手の30日前までに提出してください。

誘導施設の休廃止届出書

- 届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入し、個人印(認印可)を押印してください。
- 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入し、代表者印を押印してください。

年 月 日

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。

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:	いずれかを選択してください
	用途:	
	所在地:	
2 休止(廃止)しようとする年月日		年 月 日
3 休止しようとする期間		年 月 日まで
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 <u>予定がある場合</u> 、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 <u>予定がない場合</u> 、当該建築物の存置に関する事項 <記載例> 取り壊し(敷地売却) 売却予定: 令和8年7月	

「事務所」など、誘導施設に該当しない用途での使用がある場合は、その旨を記入してください。

- 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 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。

連絡先 住所 : _____
 法人の名称 : _____
 担当者名 : _____
 電話 : _____

3 都市再生特別措置法

3-1 居住誘導に係る届出制度

① 都市再生特別措置法（抜粋）

第88条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のもの※1に限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※2
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 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
- (4) その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

② 都市再生特別措置法施行令（抜粋）・・・【政令】

（建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件）

第33条 法第88条第1項の政令で定める戸数は、3戸とする。

2 法第88条第1項の政令で定める規模は、0.1ヘクタールとする。

（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

第34条 法第88条第1項第1号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 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ものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 前号の住宅等の新築
- (3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して第1号の住宅等とする行為

3-2 都市機能誘導に係る届出制度

① 都市再生特別措置法（抜粋）

第108条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- (1) 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※
- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 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
- (4) その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

第108条の2 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

② 都市再生特別措置法施行令（抜粋）・・・【政令】

（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

第42条 法第108条第1項第1号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- (1) 当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為
- (2) 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築
- (3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して第1号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

4 届出に関する Q&A

4-1 届出の対象区域

Q1 届出により誘導区域外の開発や誘導施設の整備は規制されるのですか？

A1 届出制度は、立地の動向を把握するためのもので、規制するためのものではありません。
ただし、都市再生特別措置法では、立地誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出者に対し勧告等の必要な措置を行うことができることとなっています。

Q2 居住誘導区域・都市機能誘導区域はどこで確認できますか？

A2 市のホームページまたは窓口（都市建設課 都市計画係）で確認することができます。

URL ●●●●

Q3 都市計画区域外も届出の対象区域となりますか？

A3 都市計画区域外は、立地適正化計画の区域外のため、届出を含む計画対象外です。

Q4 敷地が届出の対象区域と対象外の区域の両方にかかる場合は、届出は必要ですか？

A4 本市では、以下の対応としています。

敷地の状況	対応	届出
居住誘導区域内外にまたがる		
原則	居住誘導区域内として扱う	不要
土砂災害関連区域が含まれる	居住誘導区域外として扱う	必要
都市機能誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）	都市機能誘導区域内として扱う	不要
都市機能誘導区域内外にまたがる（休廃止）	都市機能誘導区域内として扱う	必要

4-2 届出の対象となる住宅（居住誘導に係る届出制度）

Q5 届出の対象となる住宅とはどのようなものですか？

A5 本届出制度における住宅は、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

Q6 サービス付高齢者住宅、社宅も届出の対象となる住宅となりますか？

A6 実態に応じて、建築基準法の運用において共同住宅に該当すると判断されるものは、本届出制度における住宅として取り扱います。

Q7 戸建て住宅が届出の対象となるのは、どのような場合ですか？

A7 同じ建築主が、同一時期に、隣接し合う土地に3戸以上の住宅を建築する場合、届出の対象となります。

Q8 3戸以上の既存の住宅を改築する場合、届出は必要ですか？

A8 既存の住宅を改築する場合、届出は必要ありません。ただし、住宅以外の建築物を改築、又は用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合は、届出の対象となります。

4-3 届出の対象となる都市機能誘導施設（都市機能誘導に係る届出制度）

Q9 誘導施設に設定されていない施設については、都市機能誘導に係る届出は必要ないのですか？

A9 都市機能誘導施設として設定している施設以外の施設は、都市機能誘導区域の内外を問わず届出は不要です。

Q10 誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？

A10 一部でも誘導施設を有する場合は、届出の対象となります。

Q11 1つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか？

A11 誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1件で結構です。ただし、建築物の用途の欄に、届出対象となる全ての誘導施設名を記載してください。

Q12 仮設建築物も届出の対象となりますか？

A12 仮設建築物は届出の対象となりません。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となりません。

Q13 都市機能誘導区域内の別の場所に誘導施設を移転する場合も届出が必要ですか？

A13 移転先が都市機能誘導区域の場合は、届出は不要です。

Q14 誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか？

A14 届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

Q15 施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか？

A15 届出が必要となります。

4-4 届出の期日等

Q16 届出制度の運用開始はいつからですか？

A16 串間市立地適正化計画の公表後（令和6年●月●日）、届出制度の運用を開始します。なお、着手30日前が、令和6年●月中となる場合は、●月中の着手の場合であっても、速やかに届出を行ってください。提出時期等について、お早めに都市整備課にご相談ください。

Q17 着手とは何を指しますか？

A17 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。

Q18 開発許可申請や建築確認申請との提出時期の前後関係はどのようにすればよいですか？

A18 法的な前後関係の定めはありません。ただし、届出の趣旨が立地場所の誘導・把握でもあることから、開発許可申請や建築確認申請等に先立ち届出をお願いします。

Q19 届出者はだれになりますか？

A19 開発行為の場合は開発行為者。建築等行為の場合は建築主が届出者となります。

Q20 届出は何部必要ですか？

A20 2部（正・副）提出をお願いします。届出内容を確認の上、副本を返却します。

Q21 開発行為について届出を行った場合、その後、同一箇所で行う建築行為についても届出が必要でしょうか？

A21 開発行為と建築行為は別の届出となりますので、それぞれの様式で別に届出が必要となります。なお、開発行為の着手前に開発行為と建築行為の届出を併せて提出することは可能です。

Q22 届出した内容に変更が生じた場合、改めて届出が必要ですか？

A22 変更に係る行為に着手する30日前までに「行為の変更届出書（様式-3または様式-6）」により届出を行ってください。

Q23 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A23 届出をしない、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。

Q24 不動産取引での取り扱いはどのようにになりますか？

A24 宅地建物取引業法第35条に定める重要事項の説明等の対象となります。

串間市立地適正化計画 届出制度の手引き

発行年月：令和6年3月

発行：串間市 都市建設課

〒888-0001 宮崎県串間市西方 5550

T E L : 0987-55-1134
