

# 高浜町立地適正化計画 届出制度の手引き

平成31年3月

福井県 高浜町

## はじめに

高浜町では、都市再生特別措置法第81条第1項に基づく住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画として高浜町立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域）を定めています。

これにより、居住誘導区域外、各誘導施設の都市機能誘導区域外及び既存誘導施設にあっては都市機能誘導区域内において、届出の対象となる行為を行う場合は都市再生特別措置法に基づき、高浜町長への届出が必要になります。

届出をしないで、又は虚偽の届け出をした場合に30万円以下罰金に処される場合があります。（都市再生特別措置法第130条）

### 1. 高浜町立地適正化計画の概要

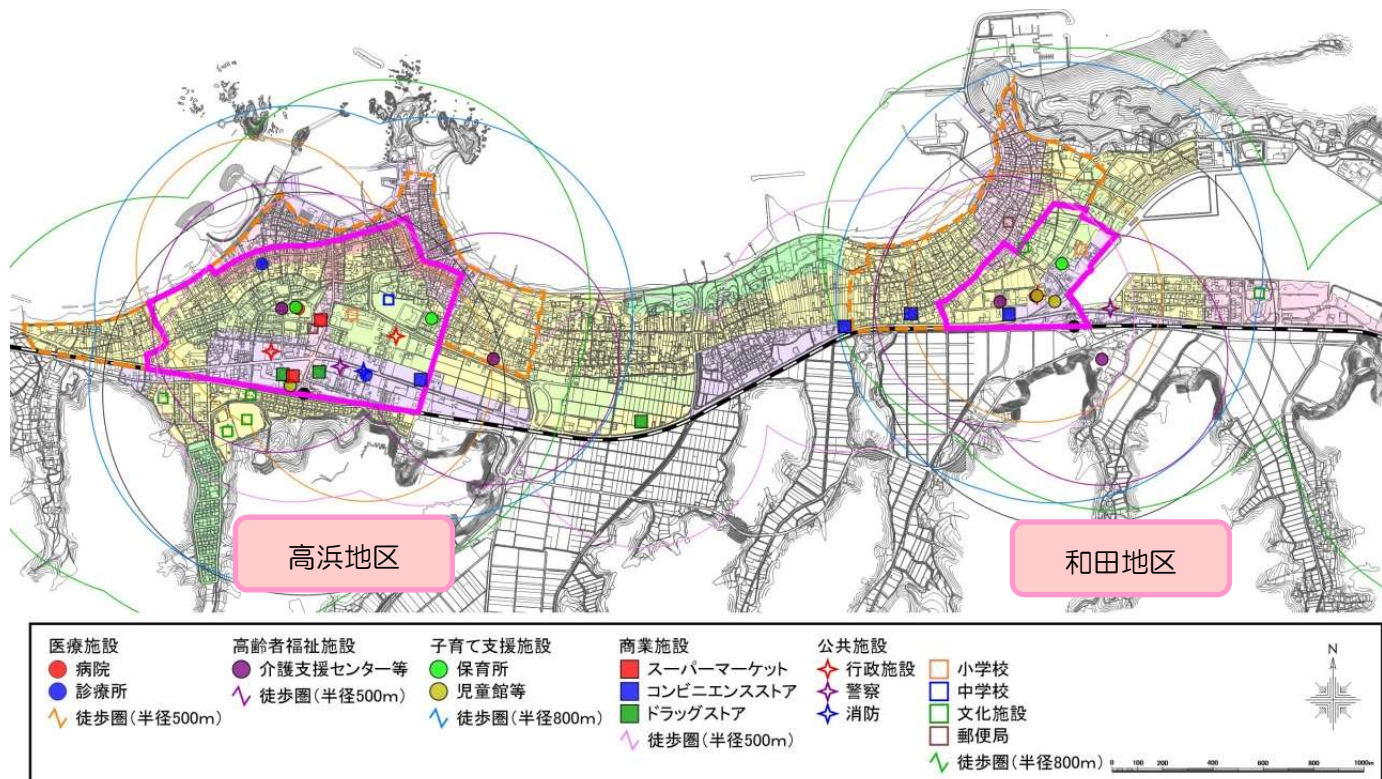
高浜町立地適正化計画は、上位計画の「高浜町総合計画」や関連計画である「都市計画マスタープラン」、「高浜町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略」等との整合・連携を図りながら、特に高浜・和田地区のまちなかの人口減少対策を推進するための計画として位置づけられます。

立地適正化計画は、誰もが利用しやすい移動手段である鉄道駅やバス停などの徒歩圏を中心として、「居住を誘導するエリア」、「都市機能の立地を誘導するエリア」と「立地を誘導する施設」を定めて、居住や医療・福祉、商業施設などの生活に必要な機能を計画的に誘導するものです。

ただし、全ての居住や都市機能を強制的に集約するものではなく、これまで築いてきた地域のコミュニティを大切にしつつ、「届出」という制度によって、町が「お奨めする区域」へ長期的・緩やかに誘導していくものです。

## 2. 計画で定める区域

立地適正化計画区域	(高浜都市計画区域)	用途地域	都市機能誘導区域	生活サービス水準を維持しつつ、効率的に都市機能を誘導する区域
		用途地域	居住誘導区域	生活サービス施設等が持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域
	白地	その他	無秩序な開発を抑制する区域	



### 3. 届出制度の概要

立地適正化計画の区域内（都市計画区域内）において、居住誘導区域又は都市機能誘導区域の区域外で以下の行為を行う場合には、都市再生特別措置法第 88 条並びに第 108 条の規定により、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日などについて町長に届け出ることが必要となります。

#### イ) 目的

都市機能誘導区域外の誘導施設や居住誘導区域外の住宅開発等の立地動向を事前に把握します。

#### ロ) 届出が必要な区域

高浜町立地適正化計画の区域内（高浜都市計画区域内）

#### ハ) 届出対象行為（居住）

住宅に関する届出（都市再生特別措置法 88 条）

居住誘導区域外において、住宅建築目的で以下の開発行為又は住宅の建築を行う場合


##### 【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

【例】  ⇒届出要

##### ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1000 m<sup>2</sup>以上のもの


【例】  (1 戸・1,300 m<sup>2</sup>) ⇒届出要

【例】  (2 戸・800 m<sup>2</sup>) ⇒届出不要

##### 【建築行為】

##### ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合

【例】  ⇒届出要

【例】  (1 戸) ⇒届出不要

##### ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅とする場合

※「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。（寄宿舍や有料老人ホームは含みません。）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。

#### ○届出を要しない軽易行為（居住）

次に掲げる行為については、届出不要となります。

- ① 住宅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 ①の住宅の新築
- ③ 建築物を改築又は用途を変更して、①の住宅とする場合
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 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

二) 届出書類について (居住)

届出には、行為の種類によって、届出書に下記の書類の添付をお願いします。

【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 m <sup>2</sup> 以上のもの		
届出様式	都市再生特別措置法施行規則 様式 10	
添付書類	付近見取り図	
	位置図等 縮尺 1/1,000 程度	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（道路、公園、広場、下水道等）を表示する図面
	設計図 縮尺 1/100 以上	土地利用計画図、予定建築物の各階平面図
	その他参考となるべき事項を記載した図書	住宅の戸数が判断できる資料
	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

【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		
届出様式	都市再生特別措置法施行規則 様式 11	
添付書類	付近見取り図	
	配置図 縮尺 1/100 程度	敷地内における住宅の位置を表示する図面
	一般図 縮尺 1/50 以上	住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図
	その他参考となるべき事項を記載した図書	住宅の戸数が判断できる資料
	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

届出内容を変更するときは、変更の届出（都市再生特別措置法施行規則 様式12）が必要になります。その場合も上記のそれぞれの場合と同様の書類添付をお願いします。

ホ) 届出対象行為（誘導施設）

誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第108条第1項、第2項）

都市機能誘導区域外において、「誘導施設」として定めた以下の施設の開発又は建築を行う場合

対象となる誘導施設	高浜地区	和田地区
役場（本庁舎）	●	—
保健福祉センター	—	●
公民館等	●	●
老人福祉センター等	●	●
高齢者福祉施設（デイサービスセンター等）	●	●
その他の福祉施設（健康増進施設）	●	●
保育施設（保育所、認定こども園）	●	●
子育て支援施設（子育て世代包括支援センター）	—	●
食品スーパー等（店舗面積1,000㎡を超える大規模小売店舗）	●	●
大規模集客施設（床面積の合計が10,000㎡を超えるもの）	●	—
病院	●	—
診療所	●	●
金融機関（銀行、信用金庫、郵便局、JA等）	●	●
教育施設（小学校、中学校）	●	●
文化施設（図書館、文化会館等）、体育施設（体育館等）	—	—

**【開発行為】**

①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

**【建築行為】**

①誘導施設を有する建築物新築の場合

②建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合

○届出を要しない軽易行為（都市機能）

次に掲げる行為については、届出不要となります。

① 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為

② 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築

③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

④ 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

へ) 届出書類について (居住)

届出には、行為の種類によって、届出書に下記の書類の添付をお願いします。

【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		
届出様式	都市再生特別措置法施行規則 様式 1 8	
添付書類	付近見取り図	
	位置図等 縮尺 1/1,000 程度	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 (道路、公園、広場、下水道等) を表示する図面
	設計図 縮尺 1/100 以上	土地利用計画図、予定建築物の各階平面図
	その他参考となるべき事項を記載した図書	誘導施設の面積が判断できる資料
	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

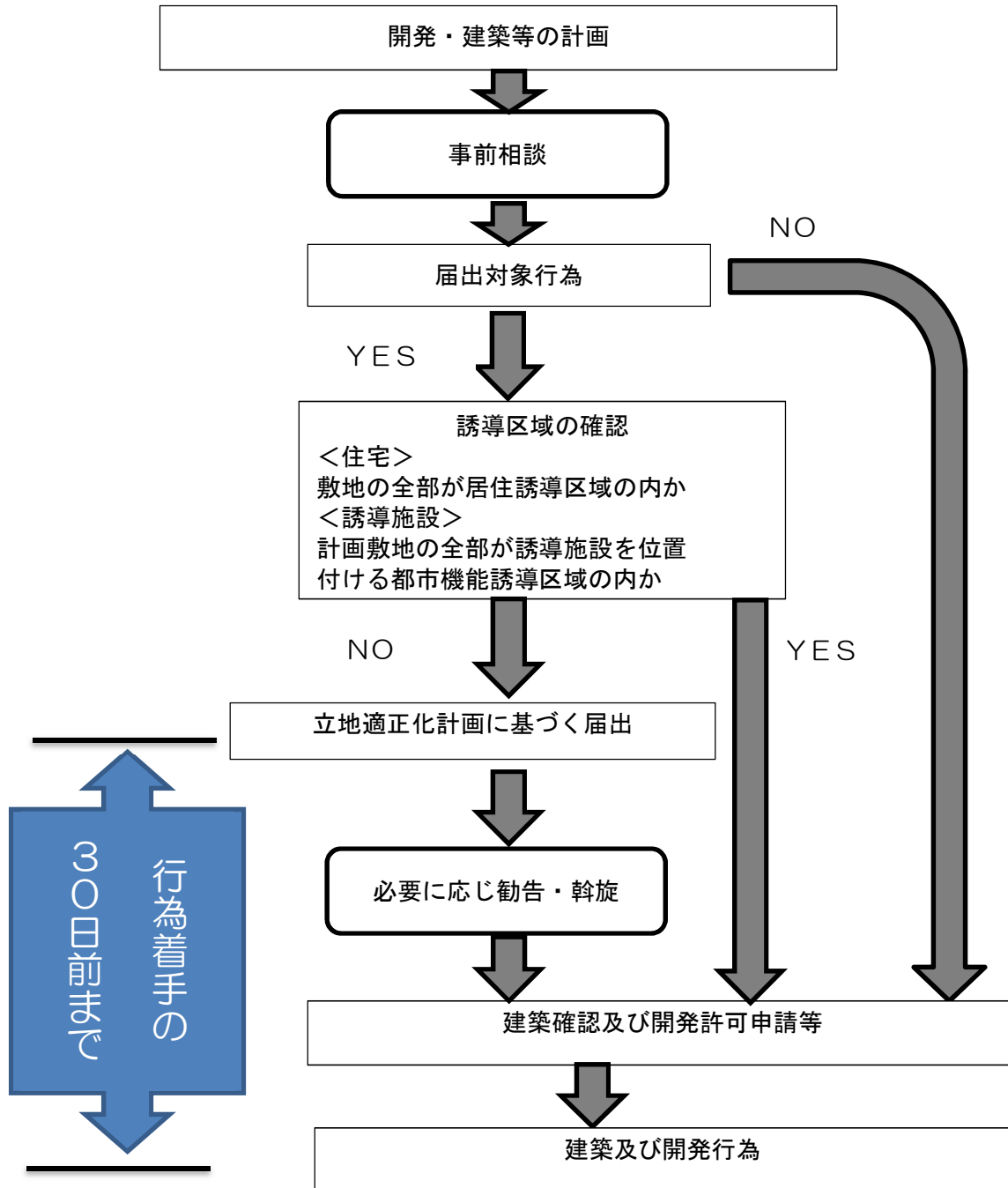
【建築等行為】		
①誘導施設を有する建築物新築しようとする場合		
②建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合		
③建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合		
届出様式	都市再生特別措置法施行規則 様式 1 1	
添付書類	付近見取り図	
	配置図 縮尺 1/100 程度	敷地内における建築物の位置を表示する図面
	一般図 縮尺 1/50 以上	建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図
	その他参考となるべき事項を記載した図書	誘導施設の面積が判断できる資料
	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

上記の届出内容を変更するときは、変更の届出 (都市再生特別措置法施行規則 様式 2 0) が必要になります。その場合も上記のそれぞれの場合と同様の書類添付をお願いします。

誘導施設の休廃止をするときは、誘導施設の休廃止届出書 (都市再生特別措置法施行規則 様式 2 1) が必要になります。

#### 4. 届出の流れ

開発行為及び建築等に着手する30日前まで届出が必要となります。





## 5. その他

---

### よくある質問

---

Q1 届出制度はどのような目的から設けられていますか。

A1 高浜町立地適正化計画の適切な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向、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とともに、当町のまちづくりの方向性を住民や事業者の皆様に周知する機会として活用するためのものです

Q2 着手する日の30日前とはいつですか。

A2 工事着手予定日の30日前です。

Q3 届出はいつから着手する行為に必要ですか？

A3 平成31年4月1日以降に工事着手する行為について、届出が必要になります。

Q4 届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。

A4 「住宅」とは、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。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。

Q5 サービス付高齢者住宅や社員住宅についても、届出対象となる「住宅」になりますか。

A5 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」として取り扱います。

Q6 届出対象となる「開発行為」とはどのようなものですか。

A6 「開発行為」とは、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います。（都市計画法第4条第12項）

Q7 宅地分譲を目的とする開発行為も届出が必要ですか。

A7 次の場合には、届出が必要です。

- ・ 3区画（3戸分）以上の宅地の開発行為
- ・ 1区画（1戸分）又は2区画（2戸分）の宅地開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

Q8 3戸の建売住宅を同時期に建築する予定なのですが、届出の対象となりますか。

A8 届出者及び着手日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。

Q9 届出の対象となる区域が誘導区域の内外に渡る場合、届出は必要となりますか。

A9 届出の対象となる敷地が誘導区域の内外に渡る場合も届出は必要です。

---

様式第十（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。

年 月 日

高浜町長 殿

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	
	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。

（添付書類）

- ・ 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（道路、公園、広場、下水道等）を表示する図面（位置図等 縮尺 1/1,000 程度）
- ・ 設計図（縮尺 1/100 以上）
- ・ その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第十一（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> <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="font-size: 3em; 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: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding-left: 10px;">                 ついて、下記により届け出ます。             </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">年 月 日</p> <p>高浜町長 殿</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">届出者 住所</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">氏 名</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">印</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">連絡先</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	}	ついて、下記により届け出ます。
{	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	}	ついて、下記により届け出ます。		
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	地名地番：  地目：                      面積：                      平方メートル				
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	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				

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。

（添付書類）

- ・ 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 程度）
- ・ 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）
- ・ その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図等）

様式第十二（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

年 月 日

高浜町長 殿

届出者 住 所

氏 名 印

連絡先

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。

（添付書類）

- 《開発行為の場合》・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度）  
・設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 程度）  
・その他参考となるべき事項を記載した図書  
《建築行為の場合》・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）  
・住宅等の二面以上の立面図、各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）  
・その他参考となるべき事項を記載した図書〔例：位置図等〕



様式第十九（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; 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> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;">年      月      日</p> <p>高浜町長 殿</p> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;">氏 名 <span style="float: right;">印</span></p> <p style="text-align: center; margin: 20px 0;">連絡先</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>地名地番：</p> <p>地目：                      面積：                      平方メートル</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>	<p>行為の着手予定年月日：                      年      月      日</p> <p>行為の完了予定年月日：                      年      月      日</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。

- （添付書類）
- ・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）
  - ・建築物の2面以上の立面図、各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）
  - ・その他参考となるべき事項を記載した図面〔誘導施設の面積が判断できる資料〕

行為の変更届出書

年 月 日

高浜町長 殿

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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。

（添付書類）

《開発行為の場合》・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度）

- ・設計図（設計平面図、計画平面図 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築行為の場合》・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 程度）

- ・住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図面〔例：位置図等〕

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

高浜町長殿

届出者 住 所

氏 名 印

連絡先

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 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。

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。