

太子町立地適正化計画に係る届出の手引き

本町では平成30年 7 月 2 日に、都市再生特別措置法第81条に基づく「太子町立地適正化計画」を策定・公表します。それに伴い、同法第88条または第108条の規定に基づき、

平成30年 7 月 2 日以降に開発や建築行為を行う場合、開発許可申請や建築許可申請とは別に町への届出が必要になる場合があります。

なお、届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法における「重要事項説明」の対象となります。

立地適正化計画は、人口減少、高齢化が進む社会情勢の中でも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、都市全体における観点から都市機能や居住の誘導、公共交通の充実を目指す包括的なマスタープランとして位置付けられ、都市計画区域を対象とし、市街化区域内において「**居住誘導区域**」と「**都市機能誘導区域**」を設定します。

この誘導区域外における住宅や都市機能増進施設の整備動向を町が把握するため、2 ページ以降の「対象となる行為」に該当する開発・建築行為を行う場合には、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。

居住誘導区域とは

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す。

都市機能誘導区域とは

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。

○届出制度

概要

都市再生特別措置法第88条、第108条に基づき都市機能誘導区域内外、居住誘導区域外で一定規模の開発・建築行為を行う場合、行為の種類や場所などについて、町長への届出が必要になります。また、当該届出に係る行為が区域内における立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、勧告をする場合があります。

運用開始日

平成 30 年 7 月 2 日

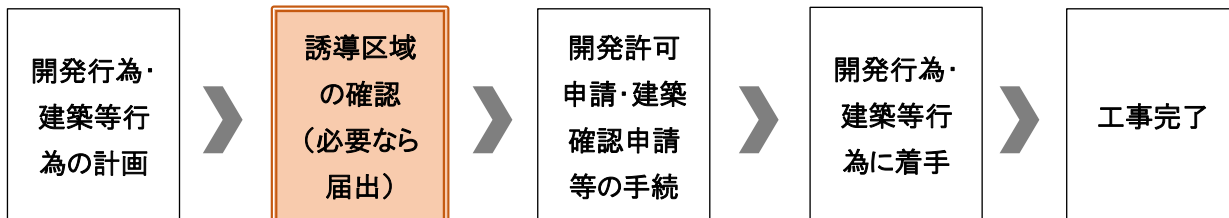
届出期限

対象となる行為に着手する日の **30 日前**まで

届出窓口

太子町 経済建設部 まちづくり課（太子町役場 3 階）

○手続きの流れ



居住誘導区域外における届出について

1. 対象となる行為

<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
- 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 m²以上のもの

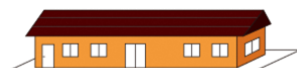
①の例示

3戸の開発行為: **届出必要**



②の例示

1,300 m²の1戸の開発行為: **届出必要**



800 m²2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3戸以上の住宅とする場合

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**



※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、寄宿舎や老人ホームは含みません。

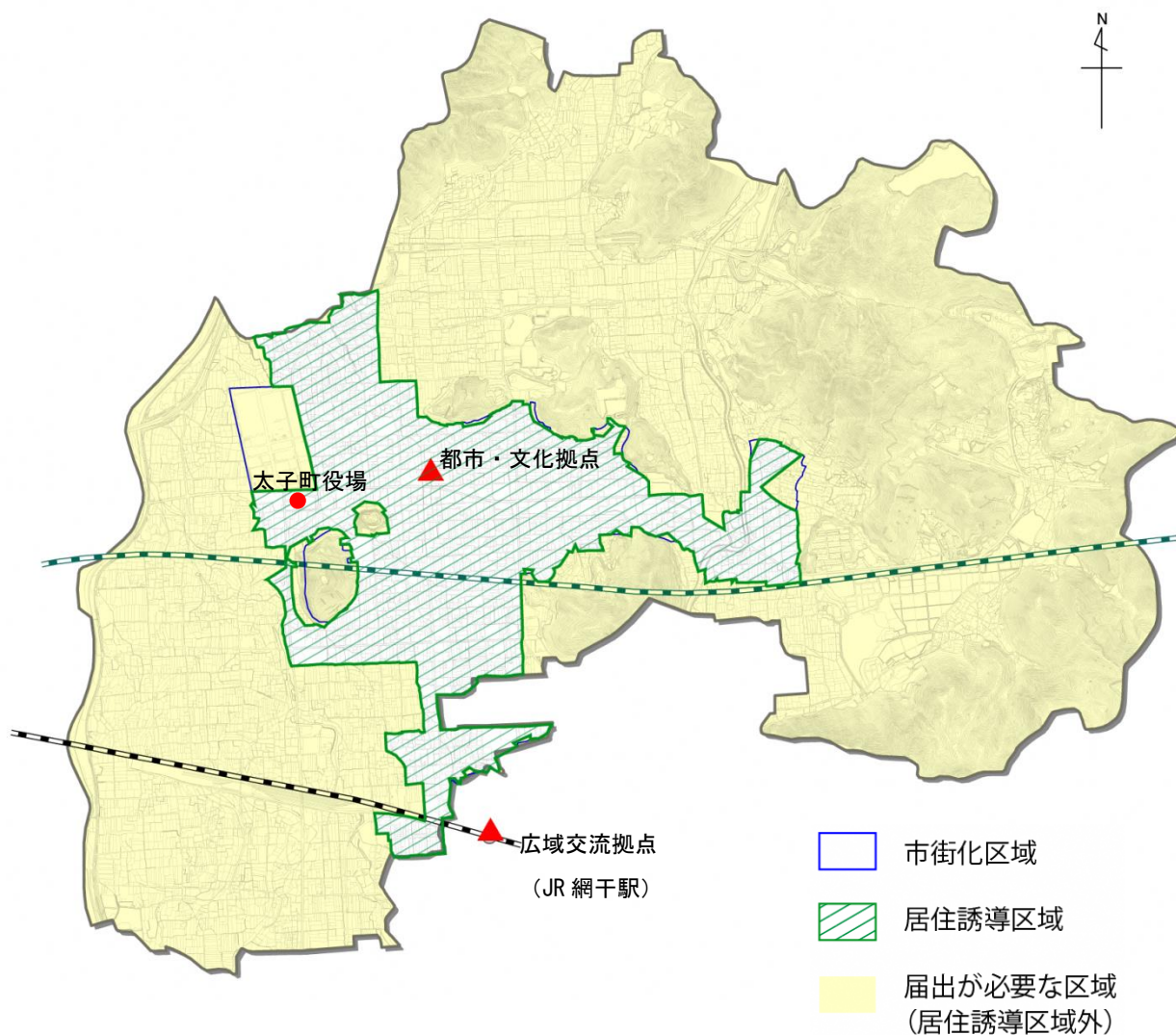
※住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む方の居住の用に供する目的で行う開発行為については、届出の必要はありません。

2. 対象となる区域

立地適正化計画区域(都市計画区域)のうち行為を行う土地に居住誘導区域外を含む区域

※区域図参照(3 ページ)

■ 居住誘導区域図



3. 届出に必要な書類 ※届出書の様式はまちづくり課のHP からダウンロードしてください。

【開発行為の場合】 正副2部提出	【開発行為以外の場合】 正副2部提出
○開発行為届出書(1号様式)	○届出書(2号様式)
○位置図及び付近見取図等 (縮尺 1/1,000 程度、周辺に目的物が表示されていること。)	○位置図及び付近見取図等 (縮尺 1/1,000 程度)
○設計図(縮尺 1/100 程度)	○配置図(縮尺 1/100 程度)
○求積図(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 (縮尺 1/100 程度)
○その他参考となる図面	○その他参考となる図面

※届出した内容が変更になる場合 3号様式及び変更箇所が分かる図面(正副2部)提出して下さい。

都市機能誘導区域内外における届出について

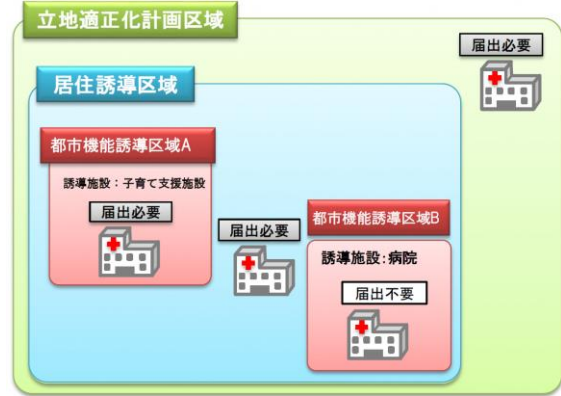
1. 対象となる行為

＜開発行為＞

○都市機能増進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都市機能増進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、都市機能増進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、都市機能増進施設を有する建築物とする場合



2. 対象となる区域

立地適正化計画区域(都市計画区域)のうち都市機能誘導区域外の区域 ※区域図参照(5 ページ)

※各都市機能誘導区域で対象となる「都市機能増進施設(誘導施設)」は下表をご確認ください。

また、都市機能誘導区域内であっても届出が必要となる場合があります。

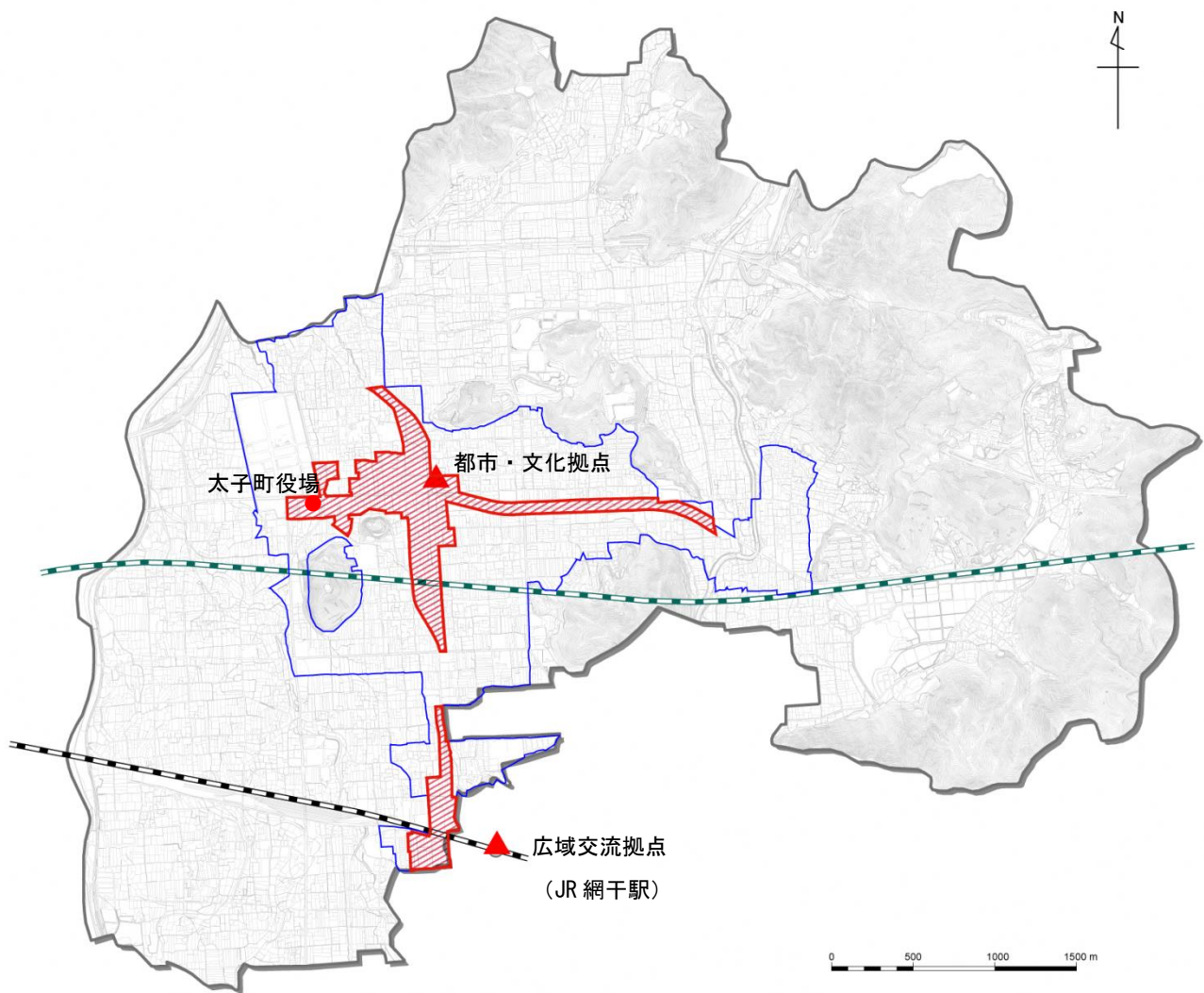
※誘導施設の休止または廃止する際にも届出が必要です。

3. 対象となる都市機能増進施設(誘導施設)

○:必要、×:不要、△:一部必要

都市機能増進施設	都市機能増進施設の定義		都市機能誘導区域		都市機能誘導区域外
			都市・文化拠点	広域交流拠点	
食品スーパー	店舗面積 500 ㎡以上		○	×	○
	店舗面積 500 ㎡以下		×	×	×
病院	医療法第 1 条の 5 に規定する施設		○	×	○
診療所	医療法第 1 条の 5 第項に規定する施設	内科、小児科、産婦人科、耳鼻咽喉科、眼科の何れかを有する施設	△ 産婦人科以外の科目は必要	×	○
		上記以外	×	×	×
子育て支援センター	子ども・子育て支援法に基づき設置する施設		×	×	○
福祉施設			×	×	○
金融施設			○	×	○

■都市機能誘導区域図



○都市機能増進施設(誘導施設)一覧

都市機能誘導区域	商業機能	医療機能	子育て支援機能	福祉施設	金融施設
都市・文化拠点	-	産婦人科の科目を有する診療所	保育所、こども園、子育て支援センター	地域包括支援センター 在宅系介護施設 (有料老人ホーム等を含む)	-
広域交流拠点	食品スーパー (店舗面積500㎡を超えるもの)	・病院 ・内科、小児科、産婦人科、耳鼻咽喉科、眼科の科目を有する診療所	保育所、こども園	在宅系介護施設 (有料老人ホーム等を含む)	銀行・信用金庫

4. 届出に必要な書類 ※届出書の様式はまちづくり課の HP からダウンロードしてください。

【開発行為の場合】 正副2部提出	【開発行為以外の場合】 正副2部提出
<ul style="list-style-type: none"> ○開発行為届出書(4号様式) ○位置図及び付近見取図等 (縮尺 1/1,000 程度、周辺に目的物が表示されていること。) ○設計図(縮尺 1/100 程度) ○求積図(縮尺 1/100 程度) ○その他参考となる図 	<ul style="list-style-type: none"> ○届出書(5号様式) ○位置図及び付近見取図等(縮尺 1/1,000 程度) ○配置図(縮尺 1/100 程度) ○建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 1/100 程度) ○その他参考となる図面

※届出した内容が変更になる場合、6号様式及び変更箇所が分かる図面(正副2部)提出して下さい。

宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

宅地建物取引業者は宅地建物取引士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)

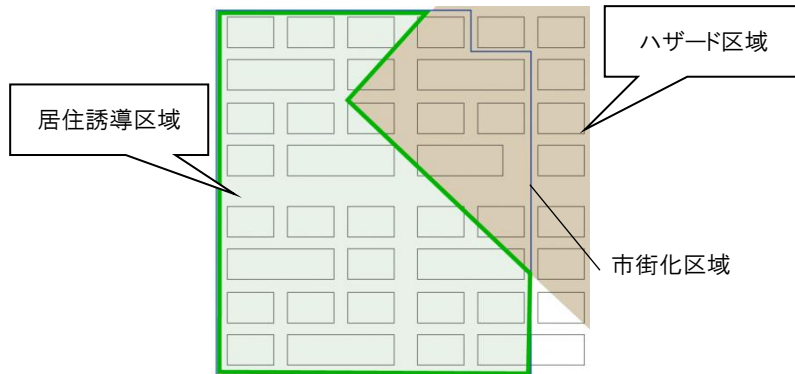
このことにより、届出をしない場合に罰則が科されるなど、届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築等の届出義務についての説明が必要となります。

○誘導区域の設定について

◇居住誘導区域の設定例

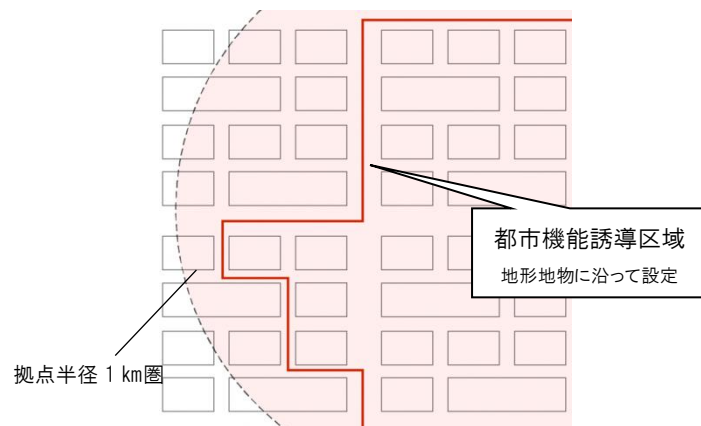
現状の土地利用や居住実態を考慮し、安全に住み続けられる区域を設定

※誘導区域図はまちづくり課窓口で確認できます。

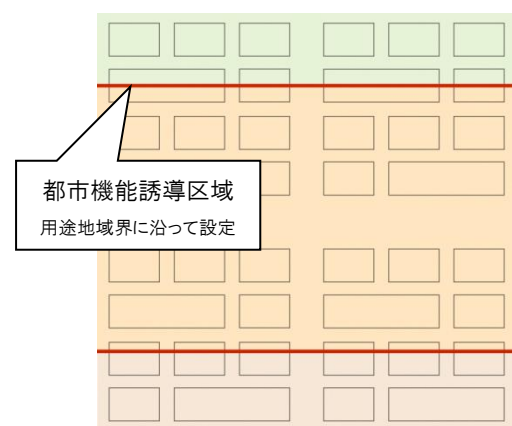


◇都市機能誘導区域の設定例

【拠点型】



【沿道型】



ここに記載した内容や誘導区域の詳細については下記までお問い合わせください。

太子町役場 経済建設部 まちづくり課

〒 671-1592 兵庫県揖保郡太子町鵜 280 番地 1
TEL: 079-277-1010(代表)、FAX: 079-276-3892
E-mail: machidukuri@town.hyogo-taishi.lg.jp