

# 神川町 立地適正化計画 届出の手引き

令和7年3月

## 目次

1. 立地適正化計画と届出制度について .....	1
2. 居住誘導に関する届出について .....	4
3. 都市機能の誘導に関する届出について .....	6
4. 手続きの流れ .....	8

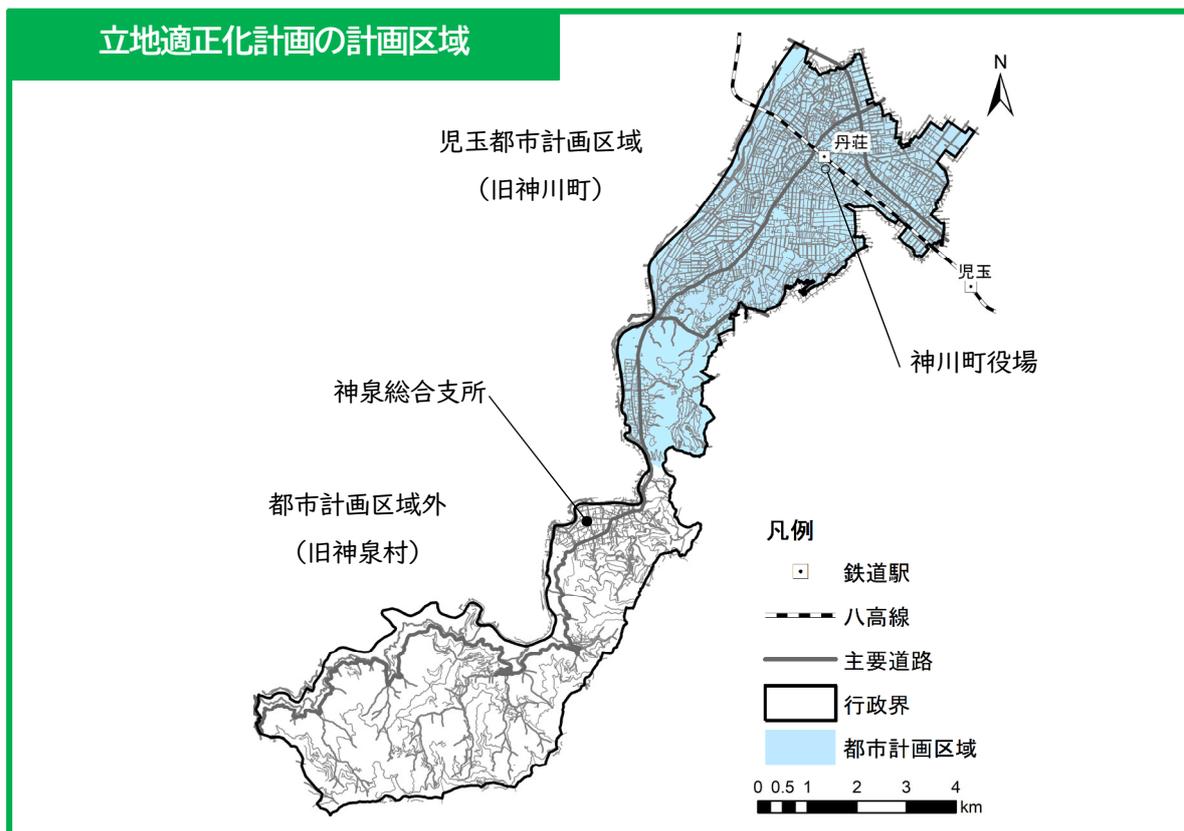
## 1. 立地適正化計画と届出制度について

### (1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する居住機能や都市機能（医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービス）の誘導と、公共交通の充実等により、コンパクトで持続可能な都市構造の形成を目指す計画です。

本町において、農地や自然環境の保全を図りつつ、人口減少、高齢化に対応した「コンパクト・プラス・ネットワーク型のまちづくり」への転換と将来都市構造の形成を目指して、「神川町立地適正化計画」を策定しました。

立地適正化計画は、都市計画区域を対象とすることから、児玉都市計画区域に含まれる旧神川町が計画対象区域となります。



## (2) 届出が必要な行為の概要

都市再生特別措置法（以下「法」という。）第 88 条、第 108 条の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模の住宅等の開発行為・建築等行為を行う場合、又は都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為・建築等行為を行う場合には、着手する 30 日前までに町長への届出が必要となります。

また、法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合にも、着手する 30 日前までに町長への届出が必要です。

### 居住誘導に関する届出について（法第 88 条）

- ・ 居住誘導区域外における一定規模の住宅等の開発行為・建築等行為

### 都市機能の誘導に関する届出について（法第 108 条・第 108 条の 2）

- ・ 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為・建築等行為
- ・ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止

届出制度により、住宅開発の動向や都市機能の立地を把握するとともに、誘導区域に居住や都市機能を緩やかに誘導するため、適切な指導等を行います。

なお、都市計画法第 29 条に基づく開発許可や、開発申請に基づく開発協議は別途必要です。

## (3) 届出に対する町の対応・罰則について

- ・ 届出を行わずに開発行為等を行ったり、虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。（法第 130 条）
- ・ 届出の提出後、行為の計画に変更があった場合は変更の届出が必要です。
- ・ 法第 88 条及び第 108 条の規定に基づき勧告を行うことがあります。

## (4) 宅建業法における重要事項説明

- ・ 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。（宅地建物取引業法第 35 条）

## (5) 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。

### ■ 居住誘導区域

- 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（法第 88 条第 1 項、法施行令第 34 条）
- ② 「①」の住宅等の新築（法第 88 条第 1 項、法施行令第 34 条）
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の住宅等とする行為（法第 88 条第 1 項、法施行令第 34 条）
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（法第 88 条第 1 項）
- 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（法第 88 条第 1 項、法施行令第 35 条）

※ 敷地の一部が居住誘導区域内の場合、届出は不要です。

### ■ 都市機能誘導区域

- ① 本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（法第 108 条第 1 項、法施行令第 44 条）
- ② 「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築（法第 108 条第 1 項、法施行令第 44 条）
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為（法第 108 条第 1 項、法施行令第 44 条）
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（法第 108 条第 1 項）
- 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（法第 108 条第 1 項、法施行令第 45 条）

※ 開発・建築行為については、敷地の一部が都市機能誘導区域内の場合、届出は不要です。

※ 一部に誘導施設を含む複合施設の開発・建築等も届出の対象となります。

※ 誘導施設の休止又は廃止については、敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合も届出が必要です。

## 2. 居住誘導に関する届出について

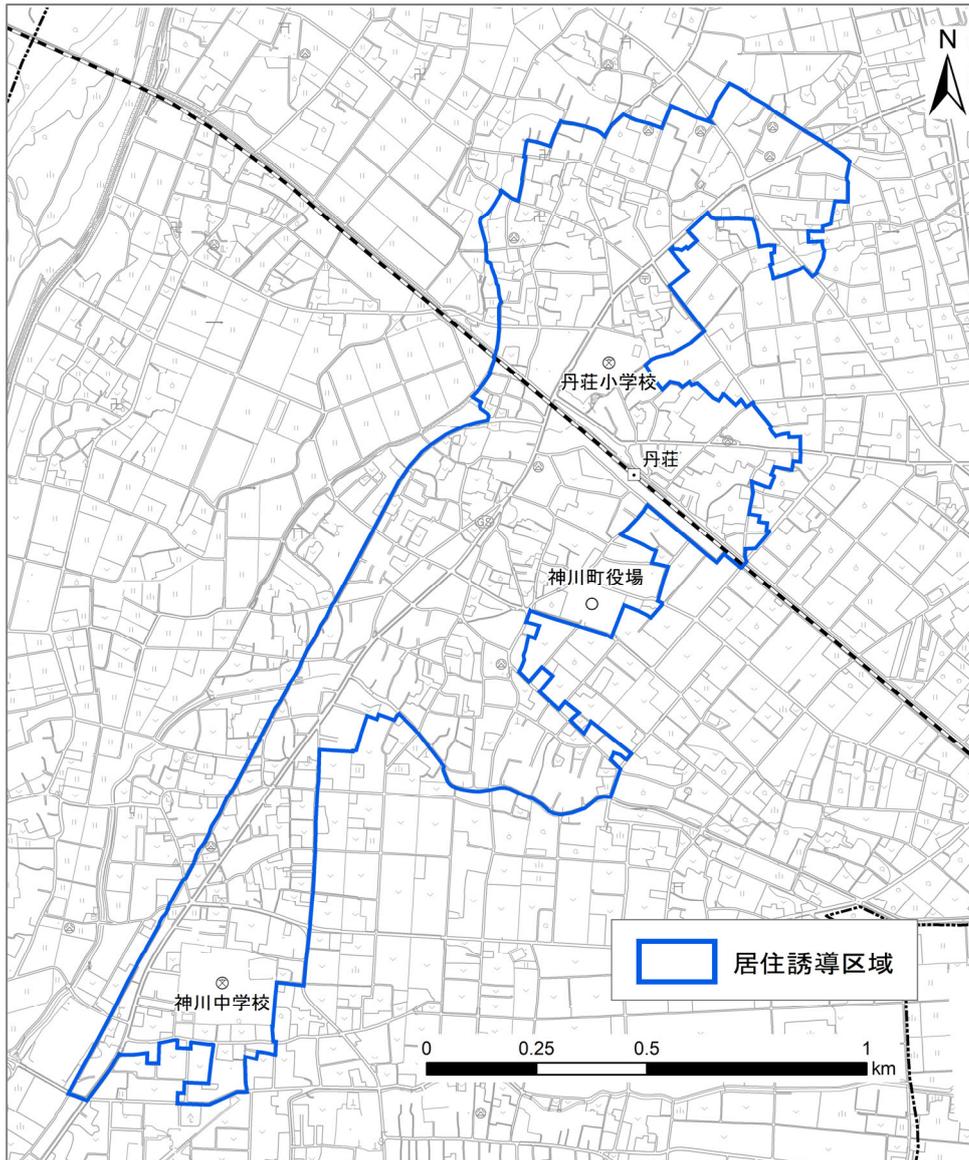
### (1) 届出の対象行為及び対応

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度で、居住誘導区域外で一定規模の住宅等の開発行為・建築等行為を行う場合には、着手する30日前までに町長への届出が必要です。

届出対象となる行為の種類（都市再生特別措置法第88条）	
開発行為	<p>① 3戸以上の住宅を建築する目的で行う開発行為            ② 1戸又は2戸の住宅を建築する目的で行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの            ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを建築する目的で行う開発行為</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(例) 3戸の開発行為 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">届</span> </p> <p>(例) 1,300㎡ 1戸の開発行為 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">届</span> </p> <p>800㎡ 2戸の開発行為 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">不要</span> </p> </div>
建築等行為	<p>① 3戸以上の住宅を新築            ② 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築            ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする行為</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>(例) 3戸の建築行為 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">届</span> </p> <p>1戸の建築行為 <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">不要</span> </p> </div>
届出に対する対応	
<p>・町長は、届出に係る行為が居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。</p> <p>・町長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。</p>	

資料：国土交通省、改正都市再生特別措置法等について

## (2) 届出の対象となる区域



## (3) 添付書類

各届出書に、関係書類を添付して2部提出してください。届出様式は、本町ホームページからダウンロードできます。

開発行為の場合	届出書	様式第10	
	添付図書	位置図等	縮尺 1/1,000 以上
		設計図 その他参考図書	縮尺 1/100 以上 —
建築等行為の場合	届出書	様式第11	
	添付図書	位置図等	縮尺 1/1,000 以上
		配置図	縮尺 1/100 以上
		建築物の2面以上の立面及び各階平面図 その他参考図書	縮尺 1/50 以上 —
上記2つの届出内容を変更する場合	届出書	様式第12	
	添付図書	上記の添付図書の変更となる図書	

### 3. 都市機能の誘導に関する届出について

#### (1) 届出の対象行為及び対応

都市機能誘導区域内外において、誘導施設の整備の動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為・建築等行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合には、着手する30日前までに町長への届出が必要です。

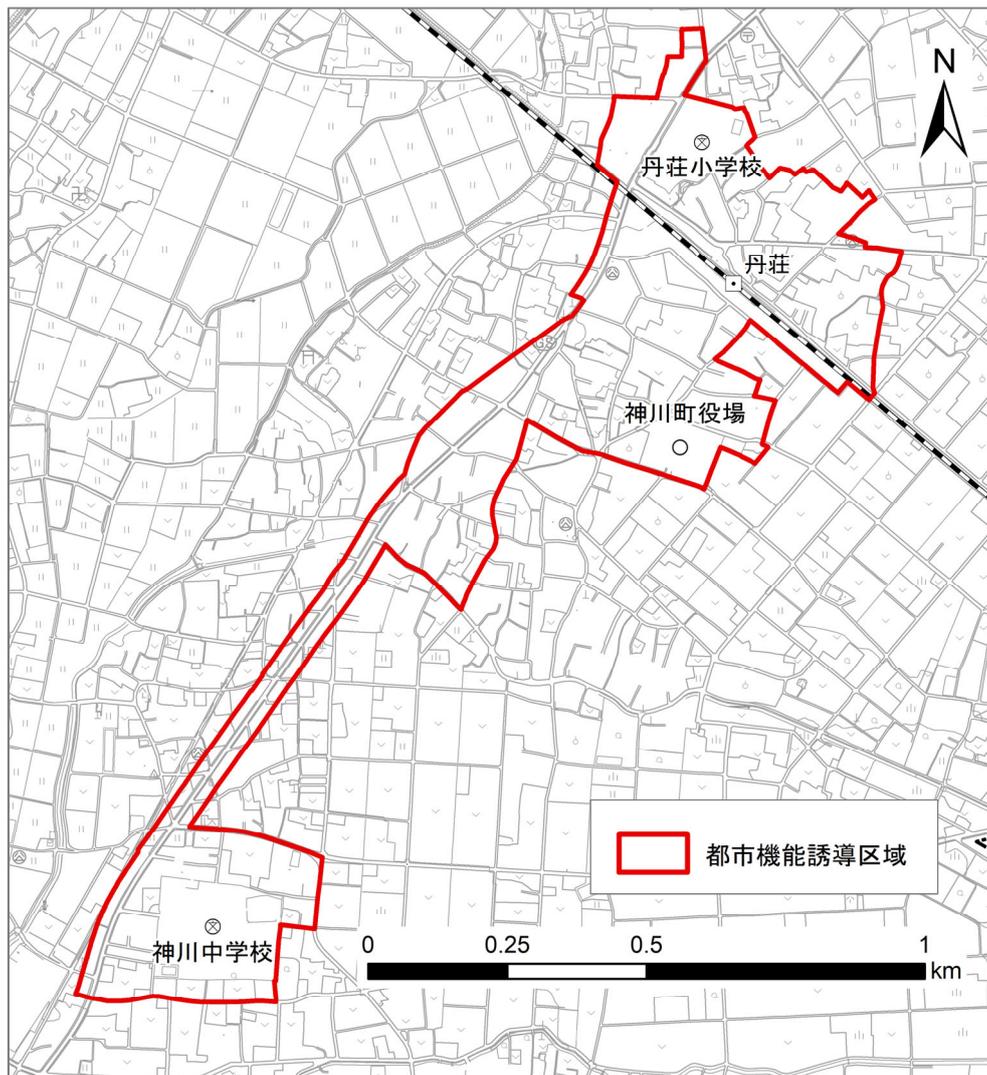
届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条及び第108条の2）	
開発行為	・ 誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為
建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為
その他	・ 誘導施設を休止又は廃止
届出の運用イメージ	
<div style="border: 1px solid green; padding: 10px;"> <p style="color: green; font-weight: bold;">立地適正化計画区域</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="color: blue; font-weight: bold;">居住誘導区域</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <p style="color: red; font-weight: bold;">都市機能誘導区域</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>届出不要</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>届出必要</b></p>  <p style="color: red;">休止・廃止</p> </div> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>届出必要</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>届出不要</b></p>  <p style="color: red;">休止・廃止</p> </div> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>届出必要</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>届出不要</b></p>  <p style="color: red;">休止・廃止</p> </div> </div> </div>	
届出に対する対応	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町長は、届出による施設の整備に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。</li> <li>・ 町長は、前記の勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。</li> <li>・ 町長は、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届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言・勧告をすることができます。</li> </ul>	

資料：国土交通省、改正都市再生特別措置法等について

## (2) 届出の対象となる施設（誘導施設）

都市機能		誘導施設	本町における対象施設
公共 公益	行政	町の中心的な行政機能や行政サービスの窓口機能を有する施設	町役場
	コミュニティ	まちの賑わいを生み出す施設	中央公民館 中央公民館展示室 就業改善センター
	文化施設		
医療 福祉	保健福祉	高齢者、障害者の健康増進、生きがいづくりのための交流の場として、包括的に支援する施設	総合福祉センター 保健センター及び分室 地域包括支援センター
子育て 支援	子育て	教育の拠点となる施設 統廃合により複合的な拠点を持つ施設	小中学校
生活 サービス	商業	食料品や日用品等を取扱う施設のうち、店舗面積が500㎡以上の商業施設	商業施設 (食品スーパー、ドラッグストア等)

## (3) 届出の対象となる区域



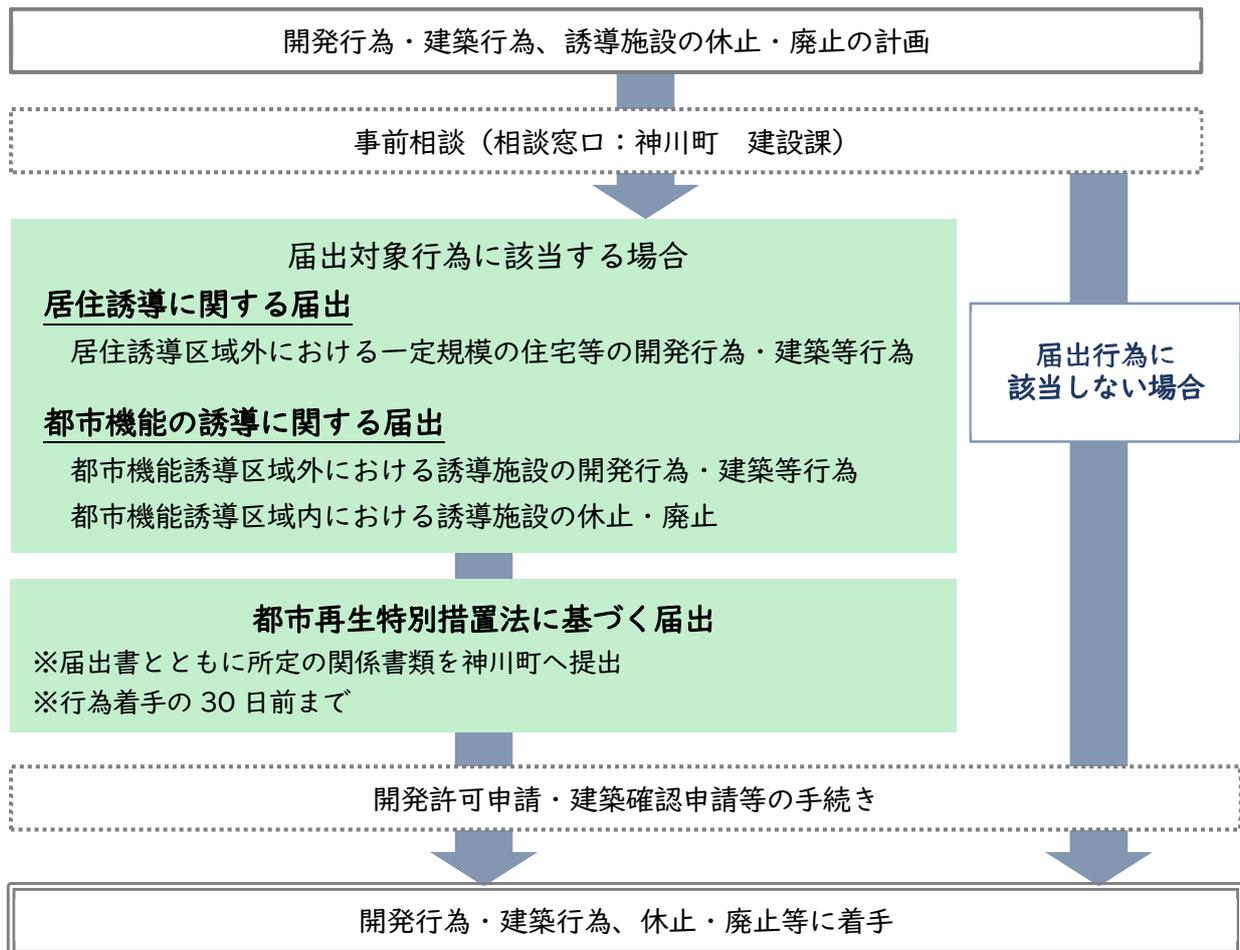
※ 区域内外での施設の立地の判断は、当該施設の土地の一部が区域に含まれる場合、区域内に含まれているものとみなします。

## (4) 添付書類

各届出書に、関係書類を添付して2部提出してください。届出様式は、本町ホームページからダウンロードできます。

開発行為の場合	届出書	様式第18	
	添付図書	位置図等	縮尺 1/1,000 以上
		設計図 その他参考図書	縮尺 1/100 以上 —
建築等行為の場合	届出書	様式第19	
	添付図書	位置図等	縮尺 1/1,000 以上
		配置図	縮尺 1/100 以上
		建築物の2面以上の立面及び各階平面図 その他参考図書	縮尺 1/50 以上 —
上記2つの届出内容を変更する場合	届出書	様式第20	
	添付図書	上記の添付図書の変更となる図書	
誘導施設の休止・廃止を行う場合	届出書	様式第21	
	添付図書	位置図等 その他参考図書	縮尺 1/1,000 以上 —

## 4. 手続きの流れ



<問い合わせ・提出先> 神川町役場 建設課

所在地：埼玉県児玉郡神川町大字植竹909

電話：0495-77-0702 FAX：0495-77-1268