

# 敦賀市立地適正化計画届出の手引き

(都市再生特別措置法第88条および108条関係)

平成31年4月

敦賀市都市整備部都市政策課

## 目次

1. はじめに	2
2. 届出制度の概要	2
3. 住宅に関する届出	3
4. 誘導施設に関する届出	5
5. 届出の流れ	8
6. 届出書	11
7. 宅地建物取引業法に基づく重要説明事項	13
8. Q&A	13
9. 様式	15

## 1. はじめに

本市では、少子高齢化を背景に人口減少や中心市街地の空洞化が進行しており、地域の活力・賑わいの低下や、居住の拡散によって市街地が拡大し、中心市街地での空き家の増加や地域コミュニティの活力低下が懸念される中、子育て世代などをまちなかに呼び戻し、公共交通網等の確保、また既存の都市機能等を活用しながら、将来において持続可能な都市構造を構築し集約型のまちづくりを進めていくため、都市再生特別措置法（以下「法」という。）に基づく敦賀市立地適正化計画（以下「計画」という。）を策定し、平成31年3月31日に計画を公表しました。

計画の公表により、立地適正化計画区域内で行う一定規模以上の開発行為や建築等行為に対しては、法に基づく市長への届出が義務付けられます。

また、本市では、秩序ある土地利用の推進を図るため、敦賀市土地利用調整条例（以下「条例」という。）を施行しており、条例による届出及び敦賀市中規模開発事業に係る指導要綱（以下「要綱」という。）に基づく届出が必要になるため、事前に届出の内容を確認して下さい。

## 2. 届出制度の概要

法に基づいて、計画区域内の居住誘導区域外や都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合に、市長への届出が必要となります。

### （1） 目的

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

### （2） 届出が必要な区域

敦賀市都市計画区域

※都市計画区域外での行為について、立地適正化計画に係る届出は不要です。

### （3） 届出対象行為

- ① 住宅に関する届出 . . . . . P3
- ② 誘導施設に関する届出 . . . . . P5

### （4） 届出日

行為着手の30日前まで（平成31年4月1日運用開始）

※平成31年4月1日以降に対象行為に着手する場合に届出が必要です。

### (5) 届出場所

敦賀市都市整備部都市政策課 ※敦賀市中央町2丁目1番1号 敦賀市役所3階  
問い合わせ 電話 0770-22-8137

### (6) 届出の流れ

- ① 住宅に関する届出 . . . . . P8
- ② 誘導施設に関する届出 . . . . . P10

### (7) 届出書

- ① 住宅に関する届出書類 . . . . . P11
- ② 誘導施設に関する届出書類 . . . . . P12

## 3. 住宅に関する届出

### (1) 届出対象行為

居住誘導区域外で、次の行為を行おうとする場合に届出が義務付けられます。

#### 【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戸以上の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの



届出が不要の例：2戸の開発行為で800㎡の場合



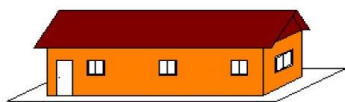
#### 【建築等行為】

- 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

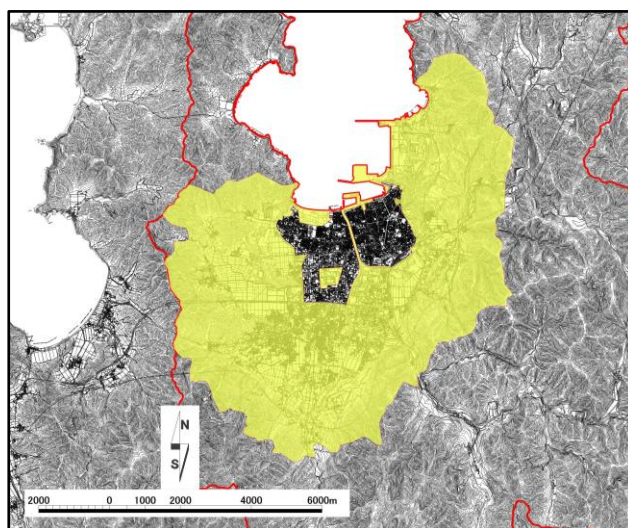
届出が不要の例：1戸の建築行為



届出は不要

※「住宅」とは、1戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。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下さい。

## (2) 届出対象範囲



届出対象範囲（居住誘導区域外：黄色）

## (3) 届出の必要のない行為

次に掲げる行為については、届出は不要となります。

（法第88条第1項、同法施行令第27条）

- 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 住宅で仮設のものの新築又は建築物を改築し若しくはその用途を変更して住宅とする行為。
- 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、又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為。

## 4. 誘導施設に関する届出

### (1) 届出対象行為

都市機能誘導区域外や都市機能誘導区域内であっても、誘導対象ではない区域で誘導施設の建築を目的とする次の行為を行おうとする場合に届出が義務付けられます。

また、都市機能誘導区域内の既存の誘導施設を休廃止する場合も届出が義務付けられます。

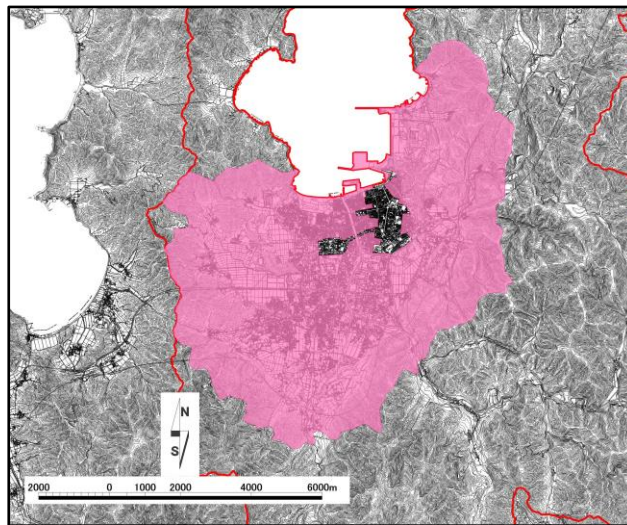
#### 【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築を目的とした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、又は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。

### (2) 届出対象範囲



届出対象範囲（都市機能誘導区域外：ピンク色）

### (3) 届出対象誘導施設一覧表

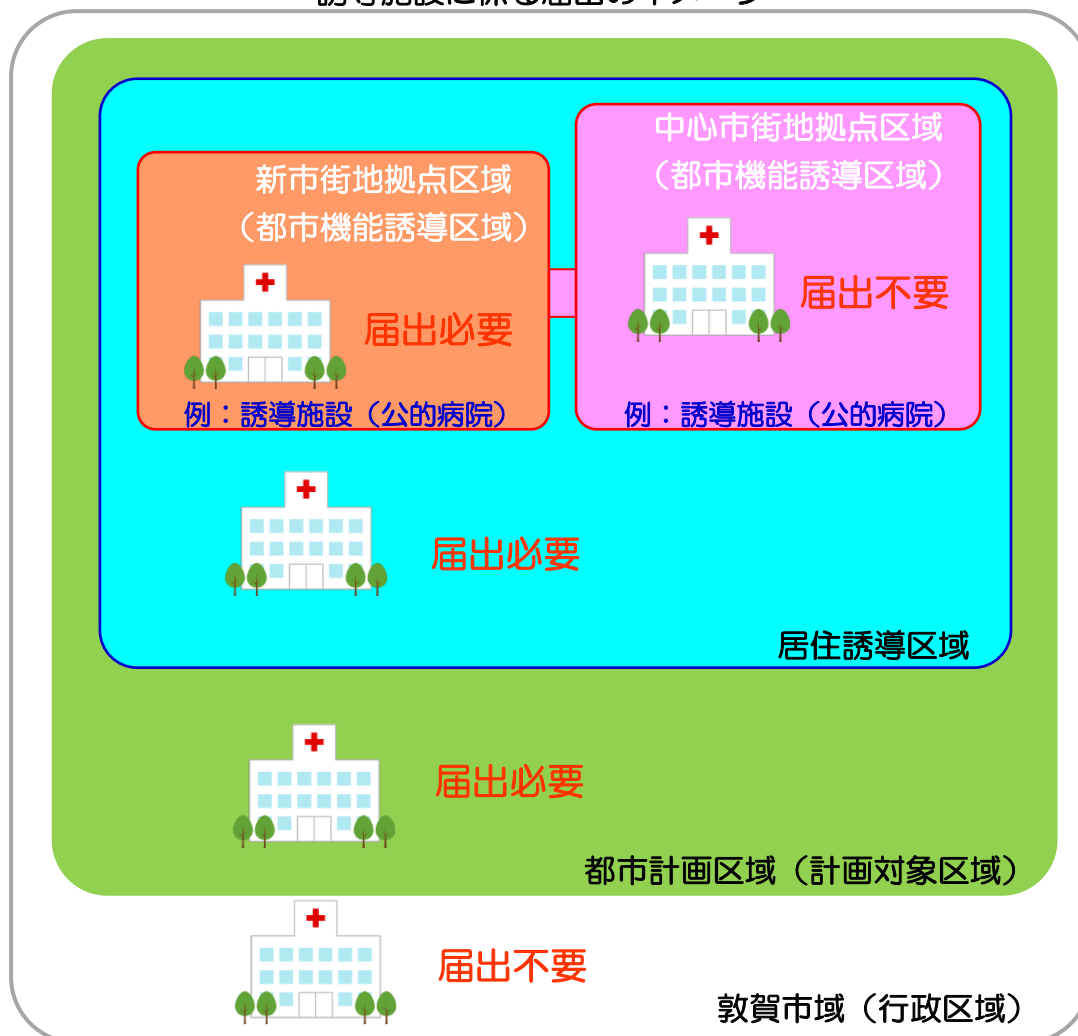
届出が必要な都市機能誘導施設は、中心市街地拠点区域と新市街地拠点区域の2つの区域でそれぞれ定められていますので、6ページの誘導施設一覧表を確認し、届出を行ってください。

■届出対象誘導施設一覧表

誘導施設	区域別の整理		根拠法等
	中心市街地 拠点区域	新市街地 拠点区域	
子育て支援センター	○	○	子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設。
保育所	○	○	児童福祉法第 39 条。
認定こども園	○	○	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項。
幼稚園	○	○	学校教育法第 1 条及び第 22 条。
病院	○ (高次医療)	—	医療法第 1 条の 5 及び第 31 条。 医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であって、20 人以上の患者を入院させるための施設を有するもので公的医療機関をいう。
児童館、児童センター	○	○	児童福祉法第 40 条。
放課後児童クラブ	○	○	児童福祉法第 6 条の 3 に規定する放課後児童健全育成事業に供する施設。
小学校	○	○	学校教育法第 1 条及び第 29 条。
中学校	○	○	学校教育法第 1 条及び第 45 条。
大規模小売店	○	○	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗のうち店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上の商業施設。 小売業（飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。）を行うための店舗であって、建物内の店舗面積の合計が 10,000 m <sup>2</sup> 以上のもの。
行政施設（市役所等）	○	○	地方自治法第 4 条第 1 項及び第 155 条。
図書館	○	—	図書館法第 2 条第 1 項及び第 29 条第 1 項。
博物館、美術館	○	—	博物館法第 2 条第 1 項。
博物館相当施設	○	—	博物館法第 29 条。
交流施設	○	—	市民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設であり、集会機能、会議機能、子育て支援機能、防災拠点機能などが集約された複合施設。

#### (4) 誘導施設に係る届出のイメージ

##### 誘導施設に係る届出のイメージ



#### (5) 届出の必要のない行為

次に掲げる行為については、届出は不要となります。

(法第 108 条第 1 項、同法施行令第 35 条)

- ① 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 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築。
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為。
- 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、又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為。

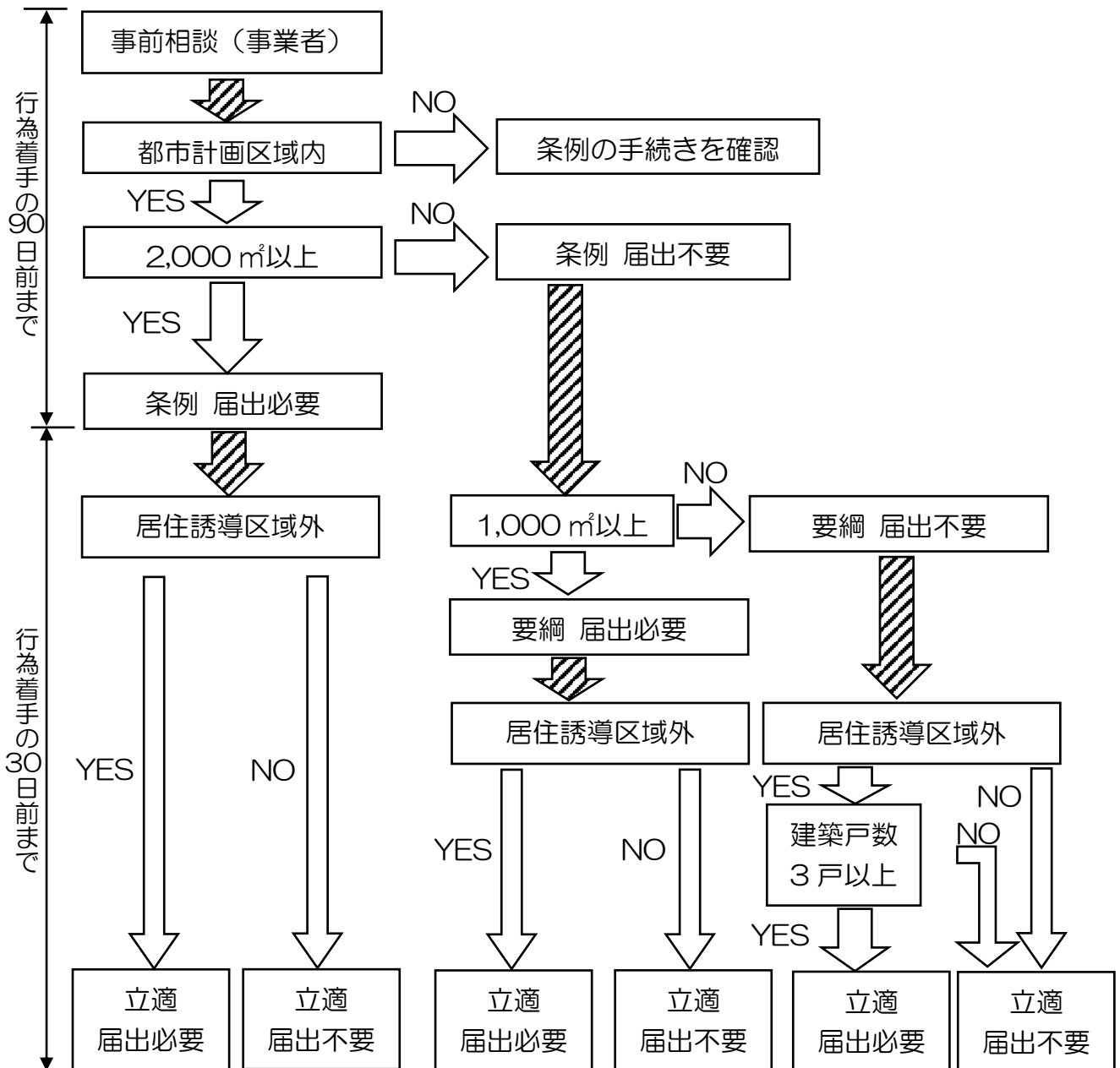


## 5. 届出の流れ

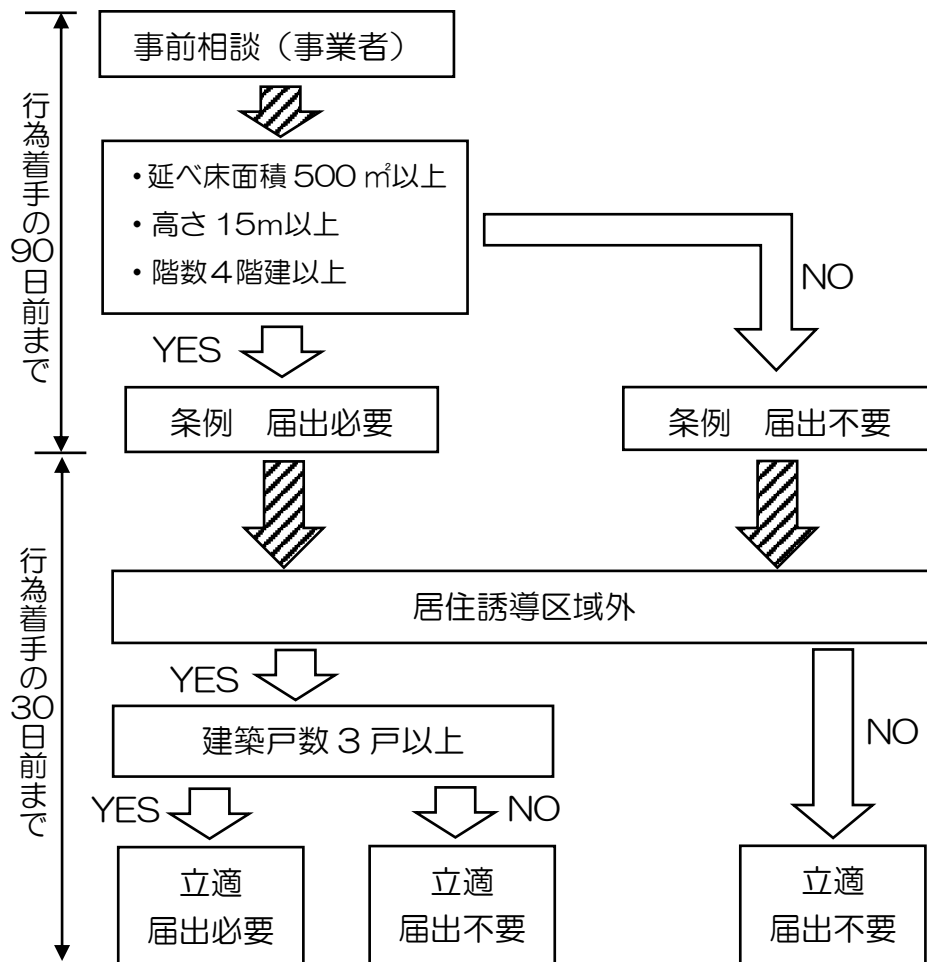
### (1) 住宅に関する届出

法第88条第1項に伴う開発行為、建築等行為については、行為に着手する30日前までに届出が必要となります。また条例及び要綱に基づく届出がありますので、事前に都市政策課へご確認下さい。

#### 【開発行為の場合】

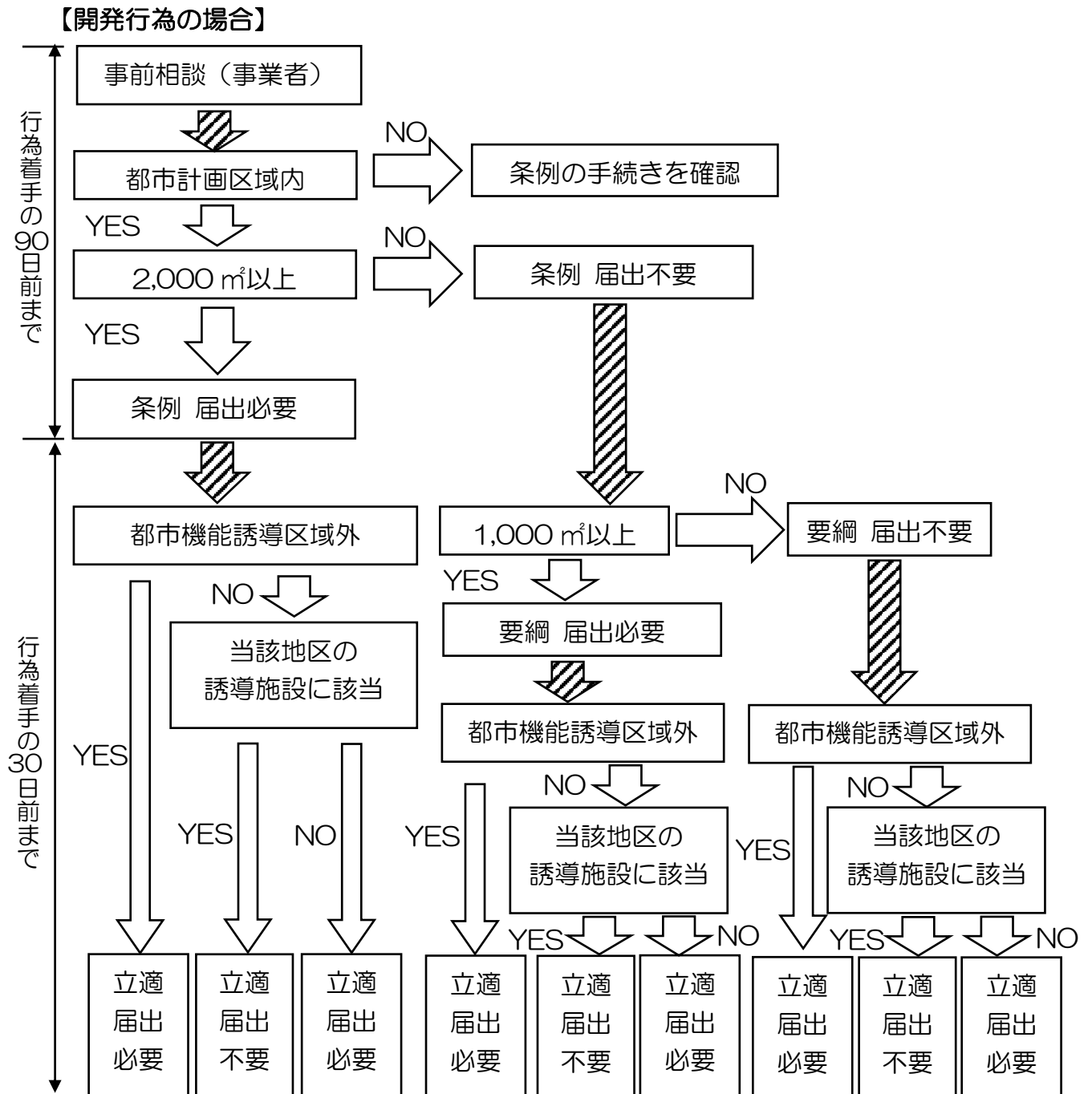


### 【建築等行為の場合】

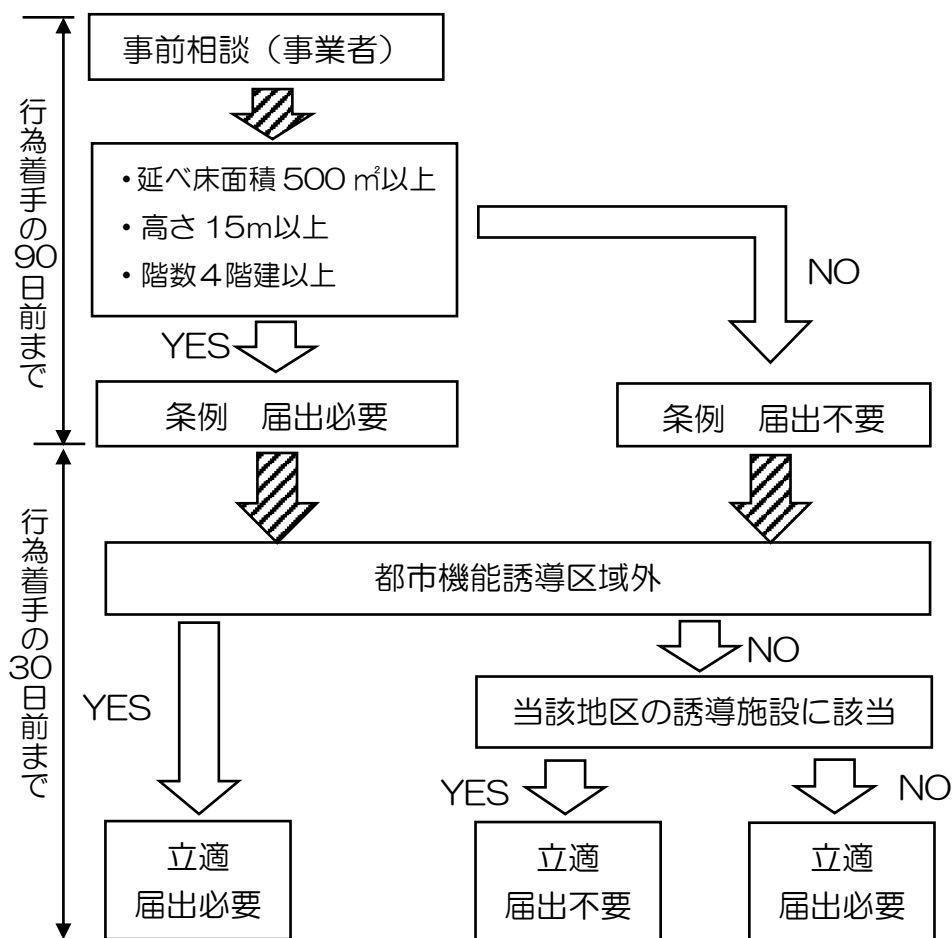


## (2) 誘導施設に関する届出

法第108条第1項、第2項に伴う開発行為、建築等行為については、行為に着手する30日前までに届出が必要となります。



### 【建築等行為の場合】



## 6. 届出書

### (1) 住宅に関する届出書類

届出に添付する必要書類は、下記のとおりです。届出書は2部（正本・副本）提出して下さい。

#### ■開発行為の場合

- ① 付近見取図
- ② 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（現況図）
  - ・縮尺1,000分の1以上のもの
- ③ 設計図（土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）
  - ・縮尺100分の1以上のもの
- ④ 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等）
- ⑤ 委任状（届出を代理人に委任する場合に提出）

### ■建築等行為の場合

- ① 付近見取図
- ② 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100分の1以上のもの
- ③ 住宅の2面以上の立面図及び各階平面図
  - ・縮尺50分の1以上のもの
- ④ 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等）
- ⑤ 委任状（届出を代理人に委任する場合に提出）

## （2）誘導施設に関する届出書類

届出に添付する必要書類は、下記のとおりです。届出書は2部（正本・副本）を提出して下さい。

### ■開発行為の場合

- ① 付近見取図
- ② 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（現況図）
  - ・縮尺1,000分の1以上のもの
- ③ 設計図（土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）
  - ・縮尺100分の1以上のもの
- ④ 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等）
- ⑤ 委任状（届出を代理人に委任する場合に提出）

### ■建築等行為の場合

- ① 付近見取図
- ② 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100分の1以上のもの
- ③ 住宅の2面以上の立面図及び各階平面図
  - ・縮尺50分の1以上のもの
- ④ 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等）
- ⑤ 委任状（届出を代理人に委任する場合に提出）

### ■休廃止届けについて

誘導施設の休廃止に伴う届出については、添付書類は必要ありません。

## 7. 宅地建物取引業法に基づく重要説明事項

立地適正化計画に基づく届出は、宅地建物取引業法第35条第1項の規定に基づき、宅地や建物等の取引の際に相手方に対して、取引対象の宅地や建物等に係る制限を重要事項として説明することが義務付けられています。

## 8. Q&A

Q1：届出制度の目的は？

A1：立地適正化計画の適正な運用に向けて、居住誘導区域外においては、住宅等の立地の動向、都市機能誘導区域外においては、誘導施設の立地誘導等を把握することを目的としています。また市民の皆様や事業者の方に対して、制度の周知や施策の紹介を行う場として活用を行っていくものでもあります。

Q2：届出はいつから必要になるのですか？

A2：公表日（平成31年3月31日）以降に着手する行為に対して届出が対象となります。

Q3：着手する日の30日前とはいつのことですか？

A3：工事着手予定日の30日前です。

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、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取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：宅地分譲を目的とした開発行為も届出が必要ですか？

A7：下記のような場合が届出対象となります。

- ① 3区画（3戸分）以上の宅地の開発
- ② 1区画（1戸分）又は2区画（2戸分）の宅地の開発行為で、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設する予定の場合、届出の対象となりますか？

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

Q9：届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合は、届出は必要ですか？

A9：届出対象となる行為を行おうとする区域・敷地の一部でも誘導区域外にある場合は、届出が必要です。

Q10：届出をしなかった場合は、罰則はありますか？

A10：届出をしないで、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科せられる場合があります（法第130条）。

Q11：届出の対象範囲はどこですか？

A11：都市計画区域内における居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外がすべて対象となります（3ページ参照）。

居住誘導区域関係届出⇒都市計画区域内で、居住誘導区域外。

都市機能誘導区域関係届出⇒都市計画区域内で、都市機能誘導区域外。

Q12：都市計画区域外は届出が必要ですか？

A12：都市計画区域外は、届出は必要ありません。

## 9. 様式

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

<p>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。</p> <p>年 月 日</p> <p>(宛先) 敦賀市長</p> <p>届出者 住 所 氏 名 印</p>		
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	(住宅用区画数) (連絡先)

- 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。



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 } ついて、下記により届け出します。  年 月 日 (宛先) 敦賀市長  <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>届出者</span> <span>住所</span> <span>印</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span></span> <span>氏名</span> <span></span> </div>		
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	所在・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	(着手予定年月日)  (戸数)  (連絡先)	

- 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。

様式3（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先） 敦賀市長

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。
- 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。

様式 4 (都市再生特別措置法施行規則第 5 2 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>(宛先) 敦賀市長</p> <p style="text-align: center;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名 印</p>		
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	(連絡先)

- 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。

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

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 (宛先) 敦賀市長  <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>届出者 住所</span> <span>氏名</span> <span>印</span> </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	所在・地番	
	地目	
	面積	平方メートル
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	(着手予定年月日)  (連絡先)	

- 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。

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

年 月 日

（宛先） 敦賀市長

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。
  - 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。

様式7（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

（宛先） 敦賀市長

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

名称：

用途：

所在地：

2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日

3 休止しようとする場合にあつては、その期間 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（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、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。

《問合せ先》

敦賀市都市整備部都市政策課

〒914-8501 福井県敦賀市中央町2丁目1番1号

Tel 0770-22-8137 Fax 0770-23-4127

Email [toshisei@ton21.ne.jp](mailto:toshisei@ton21.ne.jp)