

# 松伏町立地適正化計画 届出の手引き

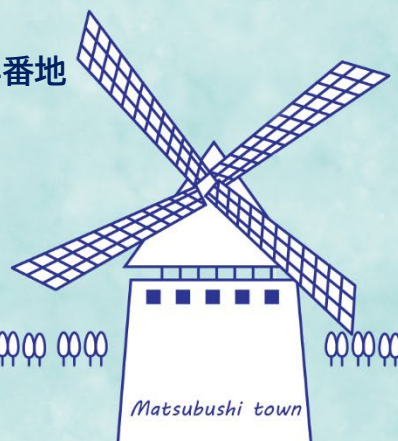
1. 立地適正化計画と届出制度……………1
2. 事前確認・事前相談……………3
3. 居住誘導に関する届出……………4
4. 都市機能の誘導に関する届出……………6

## 参考資料

- ▶居住誘導区域及び都市機能誘導区域図……………11
- ▶届出様式記入例……………12

## 【お問い合わせ先】

松伏町新市街地整備課 都市デザイン・公園担当  
〒343-0192 埼玉県北葛飾郡松伏町大字松伏2424番地  
TEL:048-991-1803(直通)



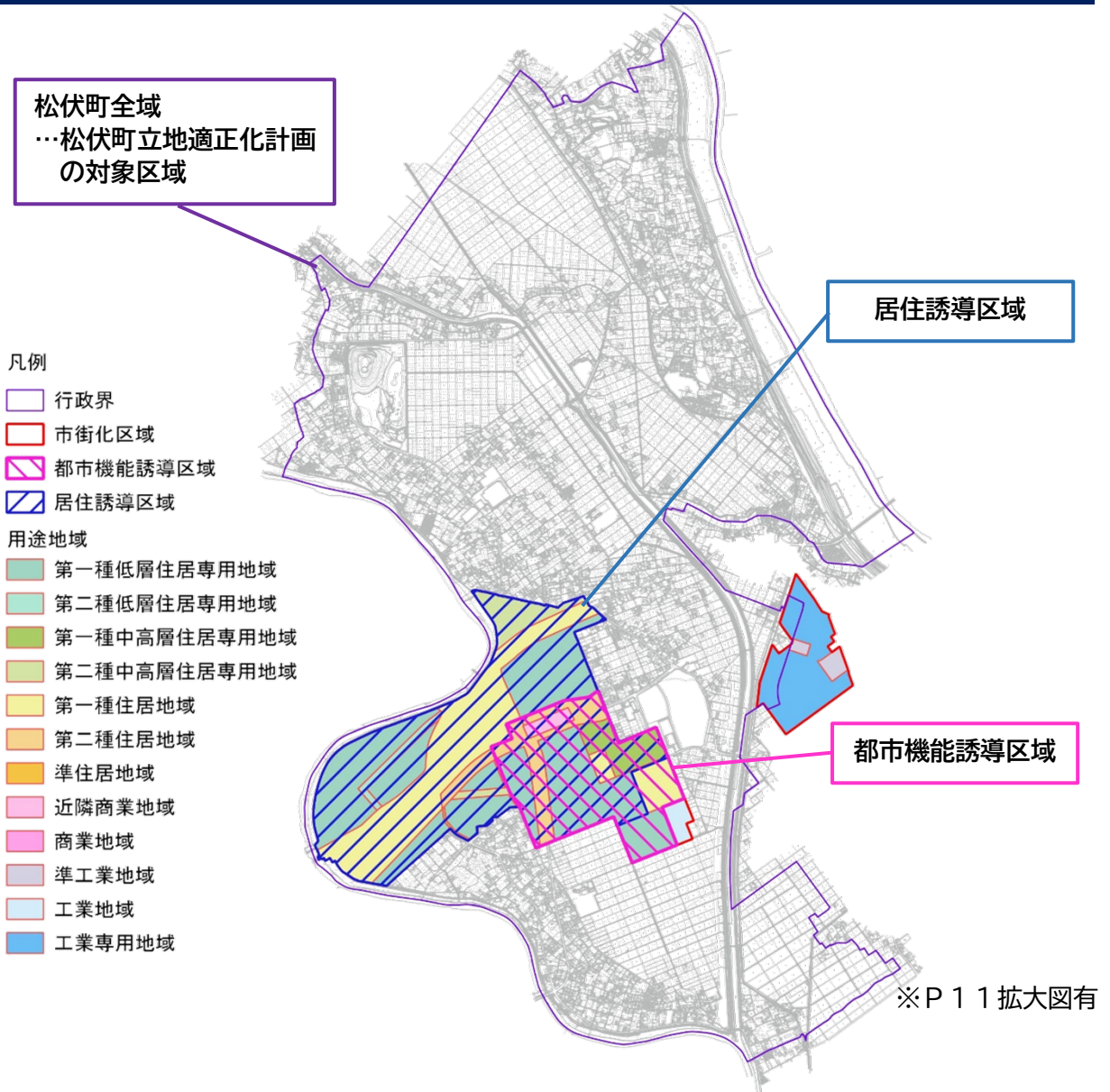


# 1. 立地適正化計画と届出制度

## (1)届出制度の主旨

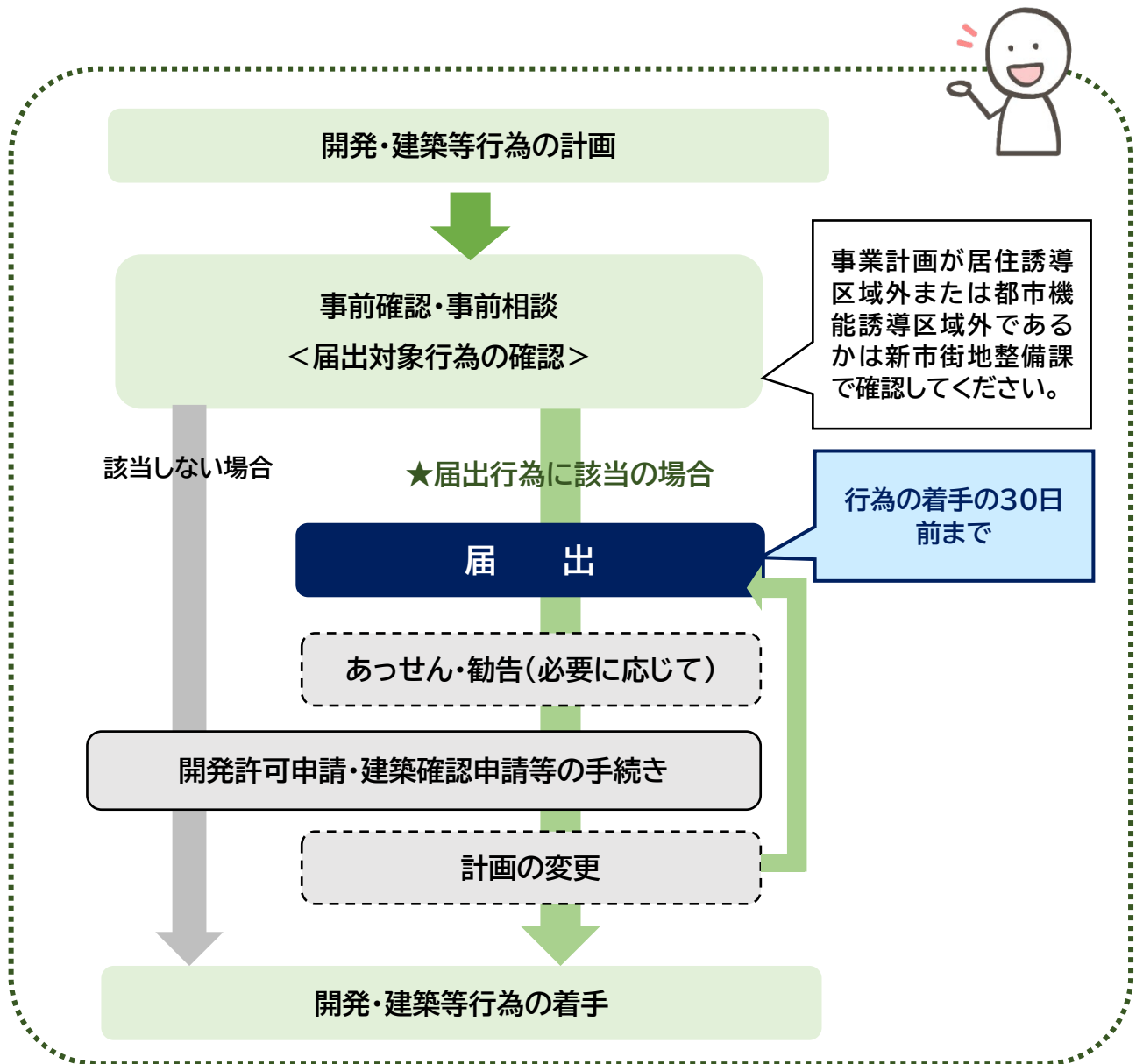
- ・立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条に基づく計画であり、今後の人口減少・高齢化等に対応し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを進めるものです。
- ・そのため、住宅や都市機能を誘導するための区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）を設定し、区域内へ住宅や都市機能の誘導を図ります。
- ・立地適正化計画では、**誘導区域外での開発・建築行為には事前の届出が必要**となります。開発・建築行為を行う場所や規模により届出の有無・必要書類が異なります。届出の詳細はP3以降をご確認ください。
- ・届出制度は、建築を規制する目的ではなく、誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としておりますので、みなさまのご協力をお願いいたします。

## (2)対象となる区域



### (3)届出の流れ

- ・開発・建築等の計画の際に、あわせて立地適正化計画に基づく区域確認を行い、都市再生特別措置法の規定に基づく届出の必要性と必要書類の確認を行います。
- ・届出が必要となる場合は、届出の流れに従い、新市街地整備課へ届出書類とともに所定の関係図書を提出してください。



#### 注 意

- ・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。
- ・都市再生特別措置法第88条第3項及び第108条第3項の規定に基づき勧告を行うことがあります。
- ・届出を行わず開発行為等を行ったり、虚偽の届出を行ったりした場合、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。(都市再生特別措置法第130条第1項第2号、第3号)
- ・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)



## 2. 事前確認・事前相談

### (1) 確認項目

- ・ 確認する項目は、①届出が必要となる場所、②届出が必要となる行為、③必要な届出書類、④届出の時期（着工の30日前までに提出）です。
- ・ 下表より届出の有無をご確認ください。
- ・ 届出が必要な場合は、次頁以降に必要な届出書類をご確認ください。

届出が必要となる行為		届出が必要となる場所		
		居住誘導区域 内		居住誘導区域 外
		都市機能誘導区域 内	都市機能誘導区域 外	
開発行為	3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為	不要	不要	必要 ▶▶▶3へ
	1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で1,000㎡以上の規模のもの	不要	不要	必要 ▶▶▶3へ
建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不要	不要	必要 ▶▶▶3へ
	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	不要	不要	必要 ▶▶▶3へ
誘導施設	誘導施設を有する建築物に行う開発、建築行為	不要	必要 ▶▶▶4へ	必要 ▶▶▶4へ
	誘導施設の休止又は廃止	必要 ▶▶▶4へ	不要	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、寄宿舍や老人ホームは含みません。

▶▶▶ 3 居住誘導に関する届出 P 4～

▶▶▶ 4 都市機能誘導に関する届出 P 6～

### 3. 居住誘導に関する届出

#### (1)届出が必要となる場所

居住誘導区域外

#### (2)届出が必要となる行為

##### 【対象となる行為】

- ・居住誘導区域外の区域で、下記の行為を行おうとする場合には原則として町長への届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条 第1項)

#### 開発行為

##### ■ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例1



届出が  
必要

##### ■ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

例2

1,300㎡ 1戸の開発行為



届出が  
必要

例3

800㎡ 2戸の開発行為



届出は  
不要

#### 建築等行為

##### ■ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

##### ■ 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

例1



届出が  
必要

例2

1戸の建築行為



届出は  
不要



### (3)届出の期日

- ・届出の対象となる開発行為及び建築等行為に着手する日の30日前までに、新市街地整備課へ届出を行ってください。

### (4)必要な届出書類

- ・届出は、あらかじめ定められている届出様式に、必要な図面・図書を添えて行います。
- ・届出書の様式及び添付図書は、都市再生特別措置法施行規則により、以下のように定められています。

#### 開発行為の場合（法施行規則第35条）

■届出書（必要部数：正・副2部）⇒ 別添：様式第10（第35条第1項第1号関係）

■添付図書（必要部数：正・副2部）

- ①現況図（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：縮尺1,000分の1以上）
- ②設計図（土地利用計画図等：縮尺100分の1以上）
- ③その他参考となる事項を記載した図書（案内図、公図の写し、委任状など）

#### 建築等行為の場合（法施行規則第35条）

■届出書（必要部数：正・副2部）⇒ 別添：様式第11（第35条第1項第2号関係）

■添付図書（必要部数：正・副2部）

- ①配置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面：縮尺100分の1以上）
- ②立面図（2面以上）及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ③その他参考となる事項を記載した図書（案内図、公図の写し、委任状など）

#### 上記2つの届出内容を変更する場合（法施行規則第38条）

■届出書（必要部数：正・副2部）⇒ 別添：様式第12（第38条第1項関係）

■添付図書（必要部数：正・副2部）…上記のそれぞれの場合と同様

※副本については受付印を押印し、返却いたします。

### (5)届出に対する町の対応

- ・当該届出に係る行為が、居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、住宅の立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。（都市再生特別措置法第88条第3項）

### (6)届出を要しない軽易な行為

- ・都市再生特別措置法の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- a. 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
- b. 「a」の住宅等の建築
- c. 建築物を改築し、又はその用途を変更して「a」の住宅等とする行為
- d. 非常災害のため応急措置として行う行為
- e. 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

## 4. 都市機能の誘導に関する届出

### (1)届出が必要となる場所

- ・（誘導施設の開発行為、建築等行為）都市機能誘導区域外
- ・（誘導施設の休止又は廃止）都市機能誘導区域内

### (2)届出が必要となる行為

#### 【対象となる行為】

- ・都市機能誘導区域外の区域で、下記の行為を行おうとする場合には原則として町長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条第1項）
- ・また、都市機能誘導区域内の既存施設を休止又は廃止しようとする場合には原則として町長への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第108条の2）

#### 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

#### 建築等行為

- 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 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

#### 休止・廃止

- 誘導施設を休止または廃止する場合



## 誘導施設の届出イメージ

【誘導施設（病院）】



### 立地適正化計画区域



届出が必要



届出は不要

### 居住誘導区域



届出が必要



届出は不要

### 都市機能誘導区域



届出は不要



届出が必要



## (3)届出の対象施設(誘導施設)

都市機能区分	施設の種類の種類		誘導施設
医療機能	医療施設	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
		診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設
		診療所(小児科)	医療法第1条の5に規定する施設のうち診療科目に小児科を含むもの
介護福祉機能	社会福祉施設	保健センター	子育て支援及び健康づくりの拠点として保健事業を実施していく施設
		通所系施設	老人福祉法または介護保険法に規定する施設のうち、入居を伴わない通所サービスを提供する施設
子育て機能	教育文化施設	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
		児童館	児童福祉法第40条に規定する施設
		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項に定める認定こども園
教育文化機能	教育文化施設	幼稚園	学校教育法第1条に定める幼稚園
		図書館・図書室	図書館法第2条第1項に規定する図書館
商業機能	商業施設	スーパーマーケット・ドラッグストア	店舗面積250㎡以上の施設で、生鮮食品及び日用品を取り扱うもの
		コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品目を扱う小規模な小売商業施設
金融機能	金融施設	銀行・信用金庫等	銀行法第2条に規定する施設、信用金庫法に規定する施設、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行う施設（ATM単独施設は除く）
		郵便局	日本郵便株式会社法に定める施設



#### (4)届出の期日

- ・届出の対象となる行為に着手する日の30日前までに、新市街地整備課へ届出を行ってください。

#### (5)必要な届出書類

- ・届出は、あらかじめ定められている届出様式に、必要な図面・図書を添えて行います。
- ・届出書の様式及び添付図書は、都市再生特別措置法施行規則により、以下のように定められています。

##### 開発行為の場合（法施行規則第52条）

■届出書（必要部数：正・副2部） ⇒ 別添：様式第18（第52条第1項第1号関係）

■添付図書（必要部数：正・副2部）

- ①現況図（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：縮尺1,000分の1以上）
- ②設計図（土地利用計画図等：縮尺100分の1以上）
- ③その他参考となる事項を記載した図書（案内図、公図の写し、委任状など）

##### 建築等行為の場合（法施行規則第52条）

■届出書（必要部数：正・副2部） ⇒ 別添：様式第19（第52条第1項第2号関係）

■添付図書（必要部数：正・副2部）

- ①配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面：縮尺100分の1以上）
- ②立面図（2面以上）及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ③その他参考となる事項を記載した図書（案内図、公図の写し、委任状など）

##### 上記2つの届出内容を変更する場合（法施行規則第55条）

■届出書（必要部数：正・副2部） ⇒ 別添：様式第20（第55条第1項関係）

■添付図書（必要部数：正・副2部）…上記のそれぞれの場合と同様

##### 誘導施設を休廃止する場合（法施行規則第55条の2）

■届出書（必要部数：正・副2部） ⇒ 別添：様式第21（第55条の2関係）

※副本については受付印を押印し、返却いたします。

## (6)届出に対する町の対応

- ・当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内における都市機能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、当該届出に係る事項に関し、都市機能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場合があります。(都市再生特別措置法第108条第3項)

## (7)届出を要しない軽易な行為

- ・都市再生特別措置法の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- a. 松伏町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の建築の用に供する目的で行う開発行為
- b. 「a」の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- c. 建築物を改築し、又はその用途を変更して「a」の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- d. 非常災害のため応急措置として行う行為
- e. 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



## 参考資料:

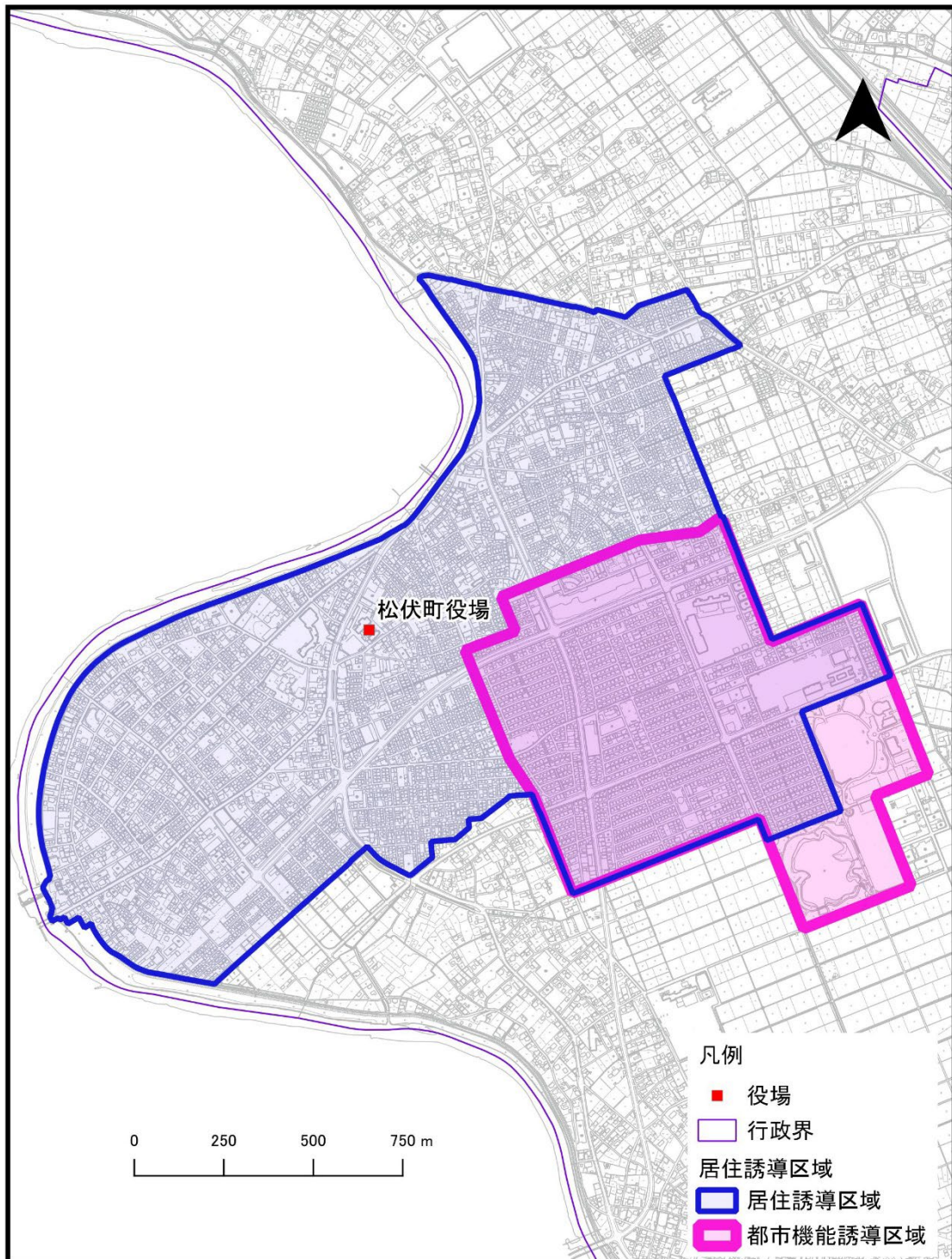
### 居住誘導区域及び都市機能誘導区域図

#### 【松伏町の居住誘導区域】

市街化区域のうち、工業系用途地域（工業専用地域、工業地域）及び松伏記念公園、松伏総合公園、中央公民館、松伏町B & G海洋センターを含む一体のエリアを除外した区域

#### 【松伏町の都市機能誘導区域】

居住誘導区域のうち、都市機能の集約や公共交通の利便性が確保され、かつ、都市基盤が整備されている、外前野地区地区計画区域（工業系用途地域を除く）



## 届出様式記入例

居住誘導区域外における事前届出		
様式	届出書の内容	記入例 該当頁
様式第10 (第35条第1項第1号関係)	開発行為届出書	13
様式第11 (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	14
様式第12 (第38条第1項関係)	行為の変更届出書	15

都市機能誘導区域外における事前届出		
様式	届出書の内容	記入例 該当頁
様式第18 (第52条第1項第1号関係)	開発行為届出書	16
様式第19 (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	17
様式第20 (第55条第1項関係)	行為の変更届出書	18
様式第21 (第55条の2関係)	誘導施設の休廃止届出書	19



様式第10(第35条第1項第1号関係)

記入例

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。

令和 6 年 8 月 1 日 ※工事着手30日前まで

(宛先)松伏町長

届出者 住所 松伏町〇〇〇-△△  
氏名 〇〇〇株式会社  
代表取締役 〇〇 〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	松伏町〇〇〇-△△
	2 開発区域の面積	1,500 平方メートル
	3 住宅等の用途	一般住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 6 年 10 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 7 年 2 月 1 日
	6 その他必要な事項	(住宅区画数・戸数) 戸建て住宅 5戸 (連絡先) 株式会社〇〇会社 担当 : 〇〇 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。

(添付書類)

- ①現況図(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:縮尺1,000分の1以上)
- ②設計図(土地利用計画図等:縮尺100分の1以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書  
(案内図、公図の写し(区域を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))

## 様式第11(第35条第1項第2号関係)

記入例

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

について、下記により届け出ます。

令和 6 年 8 月 1 日 ※工事着手30日前まで

(宛先)松伏町長  
 届出者 住所 松伏町〇〇〇-△△  
 氏名 〇〇 〇〇

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	松伏町〇〇〇-△△
	地目	宅地
	面積	800 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	共同住宅	
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	(住宅区画数・戸数) 7戸 (連絡先) 株式会社〇〇設計 担当 : 〇〇 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。

(添付書類)

- ①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺100分の1以上)
  - ②立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
  - ③その他参考となる事項を記載した図書
- (案内図、公図の写し(建築敷地を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))



様式第12(第38条第1項関係)

記入例

行為の変更届出書

※工事着手30日前まで

令和 6 年 8 月 1 日

(宛先)松伏町長

届出者 住所 松伏町〇〇〇-△△

氏名 〇〇 〇〇

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 令和 6 年 7 月 20 日

2 変更の内容

- ・住宅用区画数の変更(20区画→25区画)
- ・着手予定年月日の変更(平成30年10月1日→同年10月10日)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 6 年 9 月 10 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 6 年 11 月 10 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 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》

①現況図(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:縮尺1,000分の1以上)

②設計図(土地利用計画図等:縮尺100分の1以上)

③その他参考となる事項を記載した図書

(案内図、公図の写し(区域を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))

《建築等行為の場合》

①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺100分の1以上)

②立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺50分の1以上)

③その他参考となる事項を記載した図書

(案内図、公図の写し(建築敷地を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))



様式第18(第52条第1項第1号関係)

記入例

## 開発行為届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、  
下記により届け出ます。

令和 6 年 8 月 1 日 ※工事着手30日前まで

(宛先)松伏町長

届出者 住所 松伏町〇〇〇-〇  
氏名 〇〇株式会社  
代表取締役 〇〇 〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	松伏町〇〇〇-〇〇
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 建築物の用途	大規模商業施設
	4 工事の着手予定年月日	令和 6 年 9 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 7 年 2 月 1 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。

(添付書類)

- ①現況図(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:縮尺1,000分の1以上)
- ②設計図(土地利用計画図等:縮尺100分の1以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書  
(案内図、公図の写し(区域を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))



様式第19(第52条第1項第2号関係)

記入例

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。

令和 6 年 8 月 1 日 ※工事着手30日前まで

(宛先) 松伏町長

届出者 住所 松伏町〇〇〇-〇  
氏名 〇〇株式会社  
代表取締役 〇〇 〇〇

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	松伏町〇〇〇-〇〇
	地目	宅地
	面積	3,000 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	大規模商業施設	
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	施設名称 〇〇スーパーマーケット 着手予定日 令和6年10月1日 完了予定日 令和7年3月31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。

(添付書類)

- ①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺100分の1以上)
  - ②立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
  - ③その他参考となる事項を記載した図書
- (案内図、公図の写し(建築敷地を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))

様式第20(第55条第1項関係)

記入例

## 行為の変更届出書

※工事着手30日前まで 令和 6 年 8 月 1 日

(宛先)松伏町長

届出者 住所 松伏町〇〇〇-〇

氏名 〇〇株式会社

代表取締役 〇〇 〇〇

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 令和 6 年 7 月 20 日
- 2 変更の内容  
 ・面積の変更(5,000㎡→4,800㎡)  
 ・着手予定年月日の変更(令和6年9月1日→同年9月10日)
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 6 年 9 月 10 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 6 年 11 月 10 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 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》

- ①現況図(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:縮尺1,000分の1以上)
- ②設計図(土地利用計画図等:縮尺100分の1以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書

(案内図、公図の写し(区域を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))

《建築等行為の場合》

- ①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺100分の1以上)
- ②立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書

(案内図、公図の写し(建築敷地を赤線で明示)、委任状(代理人による届出の場合))



様式第21（第55条の2関係）

記入例

誘導施設の休廃止届出書

※工事着手30日前まで

令和 6 年 8 月 1 日

（宛先）松伏町長

届出者 住所 松伏町〇〇〇-〇

氏名 〇〇株式会社

代表取締役 〇〇 〇〇

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：〇〇スーパー 用途：近隣商業地域 所在地：松伏町〇〇〇-〇	
2 休止（廃止）しようとする年月日	令和 6 年 9 月 10 日
3 休止しようとする場合にあっては、その期間 令和 6 年 9 月 10 日～令和 7 年 9 月 10 日	
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 休止中は倉庫として使用	
(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 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。



