

柏市立地適正化計画に係る届出制度について

【届出の手引き】

目 次

1. 立地適正化計画に係る届出制度について……………1
2. 住宅の開発・建築等行為に係る届出について……………3
3. 誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為に係る
届出について……………6
4. 届出書様式・記入例……………10

届出書の様式は柏市住環境再生課のホームページからダウンロードできます。

1. 立地適正化計画に係る届出制度について

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっております。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者を始めする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要とされています。

立地適正化計画は、こうした背景を踏まえ、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトなまちづくりに取り組むため、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市町村が策定できることとなった計画です。

立地適正化計画の策定・公表後は、都市再生特別措置法の規定により、「居住誘導区域」外での一定規模以上の住宅の開発・建築等や、「都市機能誘導区域」外で誘導施設を開発・建設等する場合には、その行為を行おうとする方は、行為に着手する30日前までに市へ届出が必要となります。

2. 住宅の開発・建築等行為に係る届出について

(都市再生特別措置法第88条)

(1) 届出が必要となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられています。

開発行為

- ◆ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例) **届出必要** 3戸の開発行為



- ◆ 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

(例) **届出必要** 1,300㎡、1戸の開発行為



届出不要 800㎡、2戸の開発行為



建築等行為

- ◆ 3戸以上の住宅の新築

- ◆ 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) **届出必要** 3戸の建築行為



届出不要 1戸の建築行為



(2) 対象となる区域

居住誘導区域外の区域 (5ページ区域図参照)

(3) 事前届出の時期

開発・建築等行為に着手する **30日前**までに、市長への届出が必要となります。

【届出窓口】 柏市 都市部 住環境再生課
(電話) 04-7167-2528

(4) 届出に必要な書類

届出に際しては、以下の書類・図面を1部、提出する必要があります。

「開発行為」の場合

◆届出書 …… 様式1

◆添付図書

- ①位置図（白図等 縮尺 1/2,500 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を表示
- ②設計図（土地利用計画図（※）またはそれに類するもの 縮尺 1/100 以上）
※ 共同住宅、長屋等にあつては予定戸数を表示
- ③その他参考となる事項を記載した図面等

「建築等行為」の場合

◆届出書 …… 様式2

◆添付図書

- ①位置図（白図等 縮尺 1/2,500 程度）
- ②配置図（縮尺 1/100 以上）
敷地内における住宅等の位置を表示する図面
- ③各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ④2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）
- ⑤その他参考となる事項を記載した図面等

上記の届出内容を変更する場合

◆届出書 …… 様式3

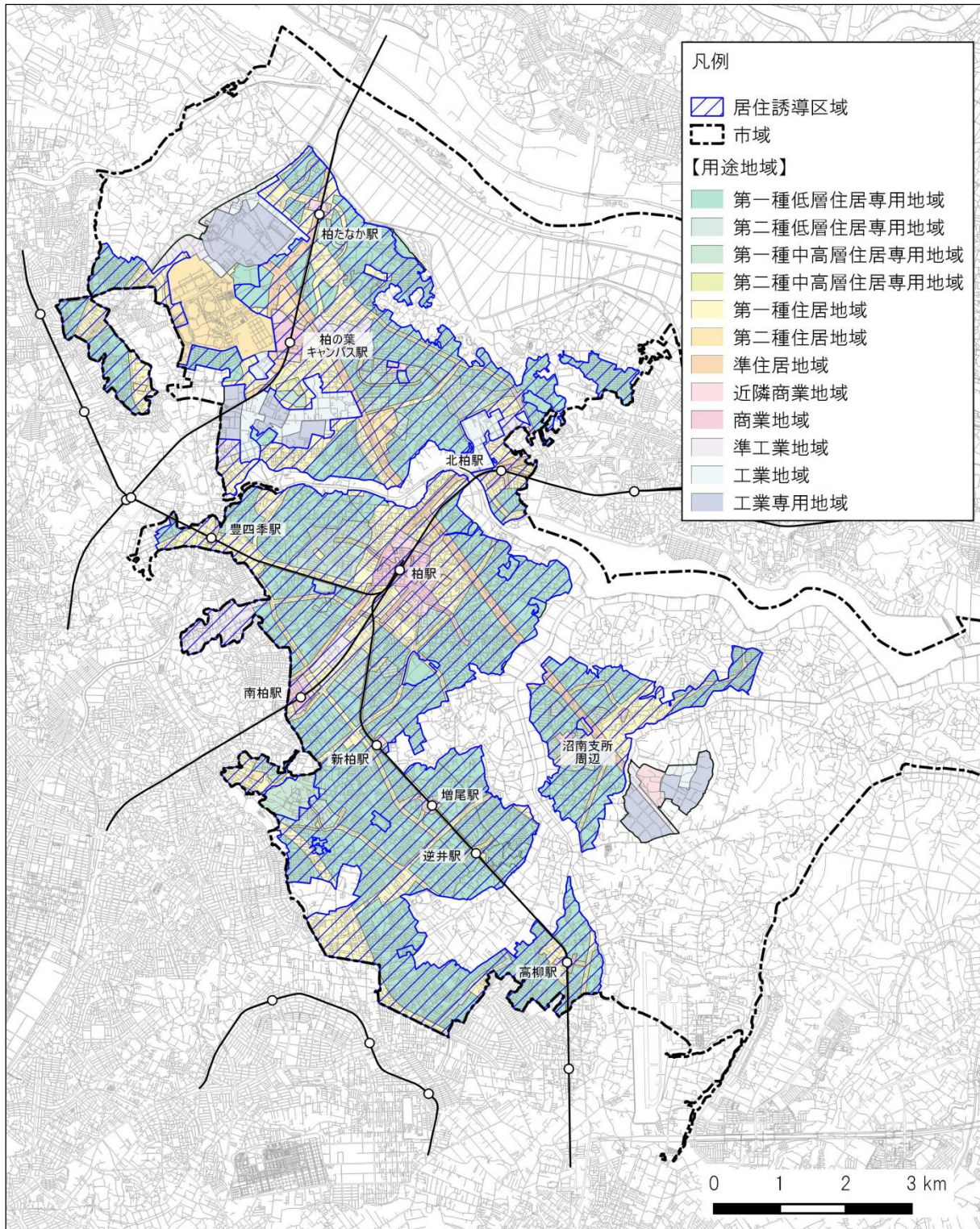
◆添付図書

変更する部分で当初届出と同様

(5) その他事項

- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。
- 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。（都市再生特別措置法第130条）

【居住誘導区域図】



※ 「開発行為」または「建築等行為」の対象地が上記区域に含まれるかについては
住環境再生室までお問合せください。

3. 誘導施設を有する建築物の開発・建築等行為に係る届出について (都市再生特別措置法第108条)

(1) 届出が必要となる行為

以下の「(2)対象となる区域」内において、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市長への届出が義務付けられています。

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

建築等行為

- ◆誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ◆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

※ 都市機能誘導区域内の誘導施設の休止、又は廃止しようとする際は、届出が必要です。

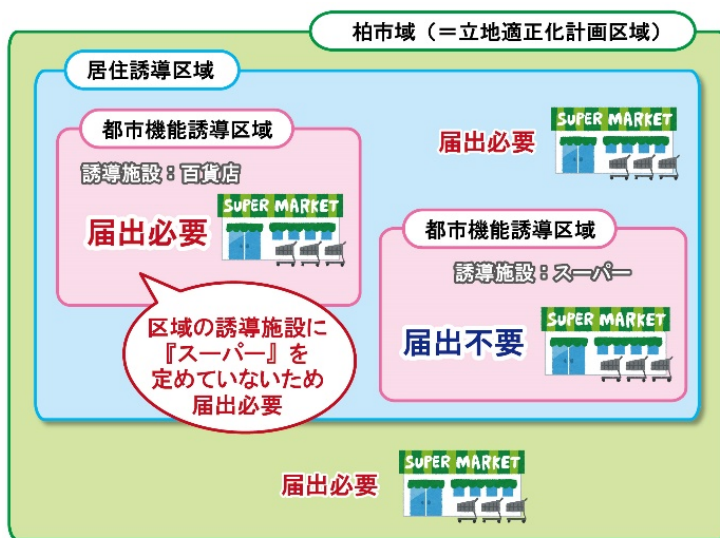
(2) 対象となる区域

都市機能誘導区域外の区域 (9ページ区域図参照)

※各都市機能誘導区域で対象となる「誘導施設」は、7ページをご確認ください。

※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。(下図参照)

(例) 誘導施設としてスーパーを設置する場合



【各都市機能誘導区域の誘導施設】

ふれあい交流拠点

機能	施設	都市拠点		生活拠点								暮らしの小拠点							
		柏駅	柏の葉駅	周辺	沼南支所	柏たなか駅	豊四季駅	北柏駅	南柏駅	新柏駅	増尾駅	逆井駅	高柳駅	西原	松葉町	豊四季台	新田原	南部	光ヶ丘
介護福祉	地域包括支援センター	○	○												○				
	在宅医療・介護サービス拠点施設			○							○		○	○	○	○			○
	サービス付き高齢者向け住宅												○	○	○	○	○	○	○
子育て	保育園	○	○		○	○	○	○	○					○	○				○
	認定こども園												○		○	○			
商業	ショッピングモール系商業施設	○	○																
	スーパーマーケット系商業施設			○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○			○	○
医療	病院	○	○																
金融	銀行	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○							
	ATM																	○	
教育・文化	文化交流施設 (ホール・公民館・近隣センター)	○	○	○	○								○	○	○	○	○	○	○

(誘導施設の定義)

施設	定義
地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
在宅医療・介護サービス拠点施設	小規模多機能型居宅介護や24時間訪問介護看護(定期巡回サービス)と柏市の在宅医療ネットワークが連携してサービスを提供できる施設
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律の基準により登録される施設
保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
認定こども園	就業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項に規定する認定こども園
ショッピングモール系商業施設	大規模小売店立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設含む)
スーパーマーケット系商業施設	大規模小売店立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設で、生鮮食料品を取り扱う施設
病院	医療法第1条の5に規定する病院
銀行	銀行法第2条に規定する銀行
ATM	現金の引出・振込・預入について、無人のサービス対応が可能なATM設置箇所(銀行ATMコーナー、コンビニエンスストア等)
文化交流施設 (ホール・公民館・近隣センター)	主に地区住民の交流を目的として、文化・交流の活動を支える集会室等を有した施設

(3) 事前届出の時期

開発・建築等行為に着手する**30日前**までに、市長への届出が必要となります。

【届出窓口】 柏市 都市部 住環境再生課
(電話) 04-7167-2528

(4) 届出に必要な書類

届出に際しては、以下の書類・図面を1部、提出する必要があります。

「開発行為」の場合

◆届出書 …… **様式4**

◆添付図書

- ①位置図（白図等 縮尺 1/2,500 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を表示
- ②設計図（土地利用計画図（※）またはそれに類するもの 縮尺 1/100 以上）
※ 予定建築物の建物用途，規模等を表示
- ③その他参考となる事項を記載した図面等

「建築等行為」の場合

◆届出書 …… **様式5**

◆添付図書

- ①位置図（白図等 縮尺 1/2,500 程度）
- ②配置図（縮尺 1/100 以上）
敷地内における建築物の位置を表示する図面
- ③各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ④2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）
- ⑤その他参考となる事項を記載した図面等（誘導施設の床面積が確認できるもの）

上記の届出内容を変更する場合

◆届出書 …… **様式6**

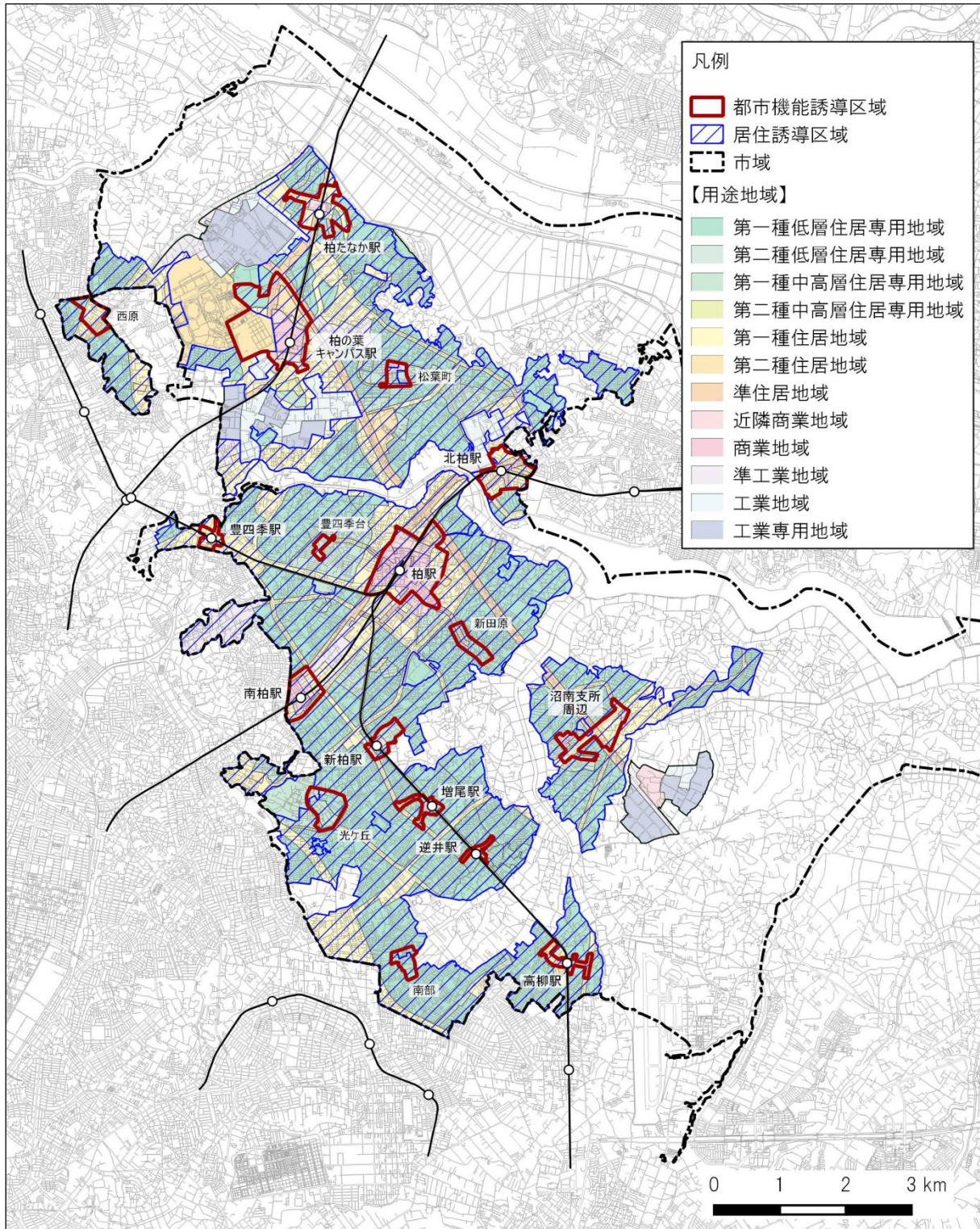
◆添付図書

変更する部分で当初届出と同様

(5) その他事項

- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。
- 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。（都市再生特別措置法第130条）

【都市機能誘導区域図】



※ 「開発行為」または「建築等行為」の対象地が上記区域に含まれるかについては
住環境再生室までお問合せください。

様式第 10 (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。

平成 30 年 4 月 20 日
 柏市長 あて

届出日を記入
 (工事着手の 30 日前まで)

届出者住所 柏市 ○○ 丁目○-○
 ○○株式会社
 氏名 代表取締役 ○○ ○○

押印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	柏市 ○○ 丁目○-○
	2 開発区域の面積	2,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	共同住宅○戸
	4 工事の着手予定年月日	平成 30 年 6 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	平成 30 年 10 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。

注 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。

(添付書類) → 本届出書と併せて提出

- ・位置図（白図等 縮尺 1/2, 500 程度）
- ・設計図（土地利用計画図またはそれに類するもの 縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図面等

様式2 (記入例)

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

該当する箇所に☑を記入

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。

平成 30年 4月 20日 届出日を記入 (工事着手の30日前まで)

柏市長 あて

届出者住所 柏市 〇〇 〇丁目〇-〇
 〇〇株式会社
 氏名 代表取締役 〇〇 〇〇

押印

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	柏市 〇〇 〇丁目 1番地 (宅地) 300 m ² 2番地 (畑) 200 m ²
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	共同住宅〇戸
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	工事の着手・完了予定日等を記入
4 その他必要な事項	工事の着手予定日：平成30年6月1日 工事の完了予定日：平成30年10月1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) 本届出書と併せて提出

- ・位置図 (白図等 縮尺 1/2, 500 程度)
- ・配置図 (縮尺 1/100 以上)
- ・各階平面図 (縮尺 1/50 以上)
- ・2面以上の立面図 (縮尺 1/50 以上)
- ・その他参考となる事項を記載した図面等

様式第 1 2 (第 3 8 条第 1 項関係)

行為の変更届出書

令和 年 月 日

柏市長

あて

届出者住所

印

氏名

都市再生特別措置法第 8 8 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 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： 令和 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 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)

変更内容が確認できる図面

様式4 (記入例)

様式第18 (第52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。

平成 30年 4月 20日
 柏市長

届出日を記入
 (工事着手の30日前まで)

あて
 届出者住所 柏市 〇〇 〇丁目〇-〇
 〇〇株式会社
 氏名 代表取締役 〇〇 〇〇

押印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	柏市 〇〇 〇丁目〇-〇
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 建築物の用途	スーパーマーケット
	4 工事の着手予定年月日	平成 30年 6月 1日
	5 工事の完了予定年月日	平成 30年 10月 1日
	6 その他必要な事項	床面積 3,000㎡

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及建築物の用途以外の情報(床面積)等を記載すること。

注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。

(添付書類) 本届出書と併せて提出

- ・位置図(白図等 縮尺 1/2,500 程度)
- ・設計図(土地利用計画図またはそれに類するもの 縮尺 1/100 以上)
- ・その他参考となる事項を記載した図面等

様式5 (記入例)

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

該当する箇所に☑を記入

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。

平成 30年 4月 20日 届出日を記入
(工事着手の30日前まで)

柏市長 あて

届出者住所 柏市 ○○ ○丁目○-○
○○株式会社 押印

氏名 代表取締役 ○○ ○○

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	柏市 ○○ ○丁目 1番地 (宅地) 2,000㎡ 2番地 (畑) 3,000㎡
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	スーパーマーケット
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	工事の着手・完了予定日等を記入
4 その他必要な事項	工事の着手予定日：平成30年6月1日 工事の完了予定日：平成30年10月1日 誘導施設部分の延床面積：2,500㎡

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) 本届出書と併せて提出

- ・位置図 (白図等 縮尺 1/2, 500 程度)
- ・配置図 (縮尺 1/100 以上)
- ・各階平面図 (縮尺 1/50 以上)
- ・2面以上の立面図 (縮尺 1/50 以上)
- ・その他参考となる事項を記載した図面等

様式第12（第55条第1項関係）

行為の変更届出書

令和 年 月 日

柏市長

あて

届出者住所

印

氏名

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 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： 令和 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 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)

変更内容が確認できる図面

様式第 1 2 (第 5 5 条第 2 項関係)

誘導施設の休廃止届出書

令和 年 月 日

柏市長

あて

届出者住所

印

氏名

都市再生特別措置法第 1 0 8 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

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

年 月 日から 年 月 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

(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。