届出制度の手引

柳井市立地適正化計画

令和4年3月版

山口県柳井市

目 次

1	柳井市立地適正化計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2	届出制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3	居住誘導区域に関する届出・・・・・・・・・・・・・・・・・
4	都市機能誘導区域に関する届出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・
5	届出制度 Q&A・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1 4
6	届出制度様式集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 6

1 柳井市立地適正化計画の概要

柳井市立地適正化計画では、都市再生特別措置法の規定に基づき、次の事項を定めています。

○計画対象区域

柳井都市計画区域の全域(行政区域のうち、旧大畠町を除く範囲)とします。

○居住誘導区域

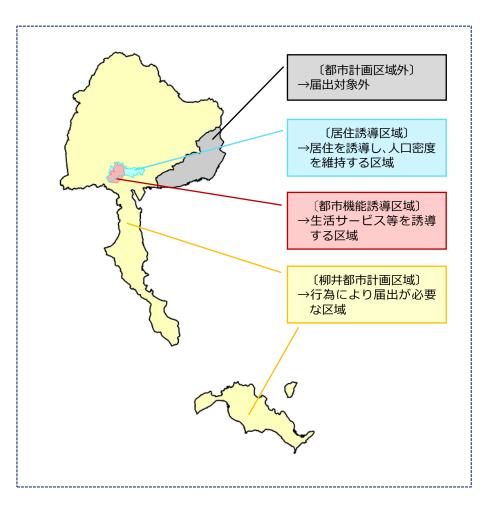
人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。本市では、JR 柳井駅及び柳井駅へ結ぶバス停へのアクセス性や商業施設への徒歩圏域等を勘案し、災害リスクの高い区域を除外して定めています。

○都市機能誘導区域

公共施設や医療・商業等の生活サービス施設等の都市機能を、都市の拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。本市では、JR 柳井駅を中心に区域を定めています。

○誘導施設

医療、福祉、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設で、 都市機能誘導区域に立地を誘導する施設です。



2 届出制度

■届出制度とは

- 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向や、居住誘導区域外における住宅開発等の 動向を把握することを目的としています。
- 〇 柳井市立地適正化計画の公表に伴い、令和4年3月31日から、立地適正化計画区域で一定規模以上の開発行為等を行う際には、都市再生特別措置法第88条、第108条及び第108条の2に基づく届出が必要になります。
- 都市機能誘導区域内に既に立地している誘導施設を休止または廃止しようとする場合についても、同様に30日前までの届出が必要です。
- 届出制度に関する内容は、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。

■届出手続き

○届出の対象

立地適正化計画区域を対象とします。(都市計画区域)

(立地適正化計画区域外の区域(大畠地区)で行う行為については、届出の対象外です) 次の行為が届出対象です。

- ① 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の開発や建築
- ② 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発や建築
- ③ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止や廃止

○届出の時期

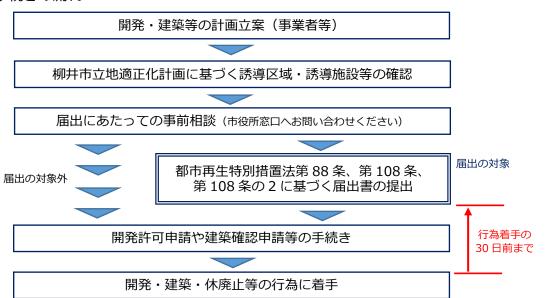
届出対象となる<u>行為に着手する日の30日前までに</u>本市へ所定の様式を提出してください。 変更する場合も同様です。

〇 届出先

柳井市 建設部 都市計画・建築課

〒742-8714 山口県柳井市南町一丁目 10番2号

〇 届出手続きの流れ



〇 届出制度に係る勧告

届出内容などが誘導施設や住宅等の適正な立地に大きく影響する可能性がある場合には、 届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への立地などについての勧告や、誘導施設を有 する建築物の有効活用のために必要となる助言・勧告を行うことがあります。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

〇 重要事項の説明

都市機能誘導区域外、居住誘導区域外の不動産(宅地·建物)の取引に際しては、宅地建物 取引業法第35条に基づく重要事項説明が必要です。

3 居住誘導区域に関する届出

立地適正化計画区域内かつ居住誘導区域外において、住宅等の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法(第88条)に基づき、着手の30日前までに本市へ届出をする必要があります。

■届出の対象となる行為

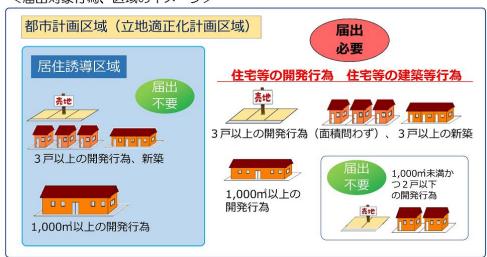
〇 開発行為

- 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戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、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*で定めたものの建築を目的とする 開発行為(老人ホーム等)

〇 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戸以上の住宅又は人の居住の用に供する 建築物とする場合
- ③ 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しようとする場合(老人ホーム等)
 - ※本市においては、2022(令和4)年3月31日時点で条例は定めていません。





■届出書類

〇 開発行為

- ・届出書(第1号様式)
- •添付書類

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周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 2500 分の1以上)、土地利用計画図等(縮尺 1000 分の1以上)、その他参考となる事項を記載した図書

O 建築等行為

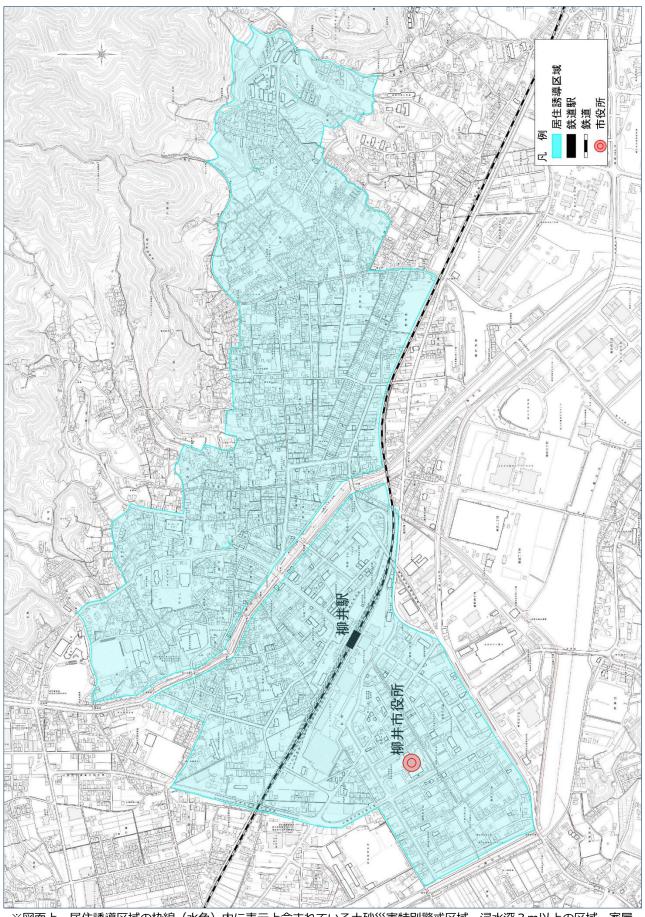
- ・届出書(第2号様式)
- ・添付書類

敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 500 分の 1 以上)、建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 100 分の 1 以上)、その他参考となる事項を記載した図書

○届出内容の変更

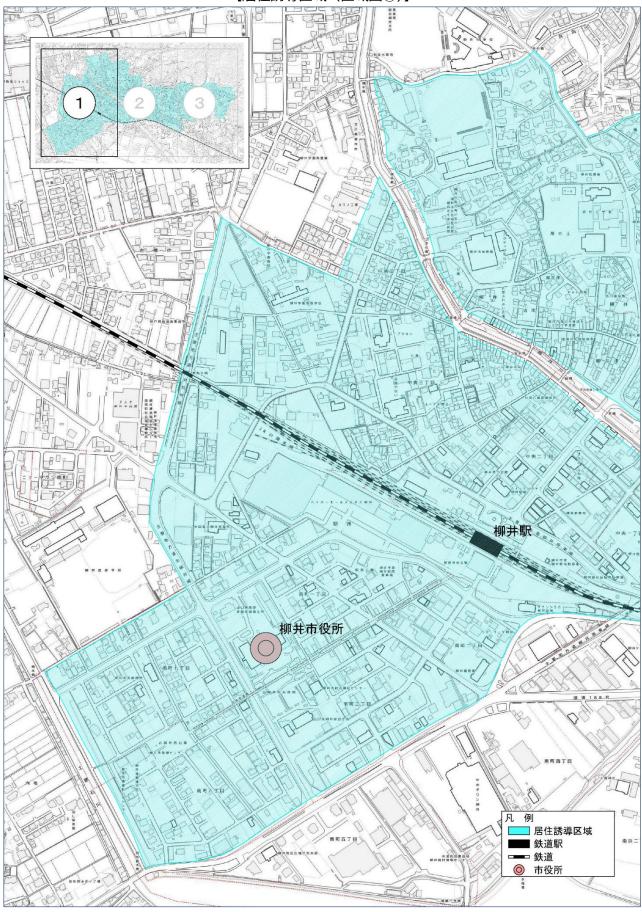
- ·届出書(第3号様式)
- ・添付書類 上記のそれぞれの行為と同じ
- ※提出部数 1部
- ※各様式は、柳井市ホームページからダウンロードできます。

【居住誘導区域(全域図)】



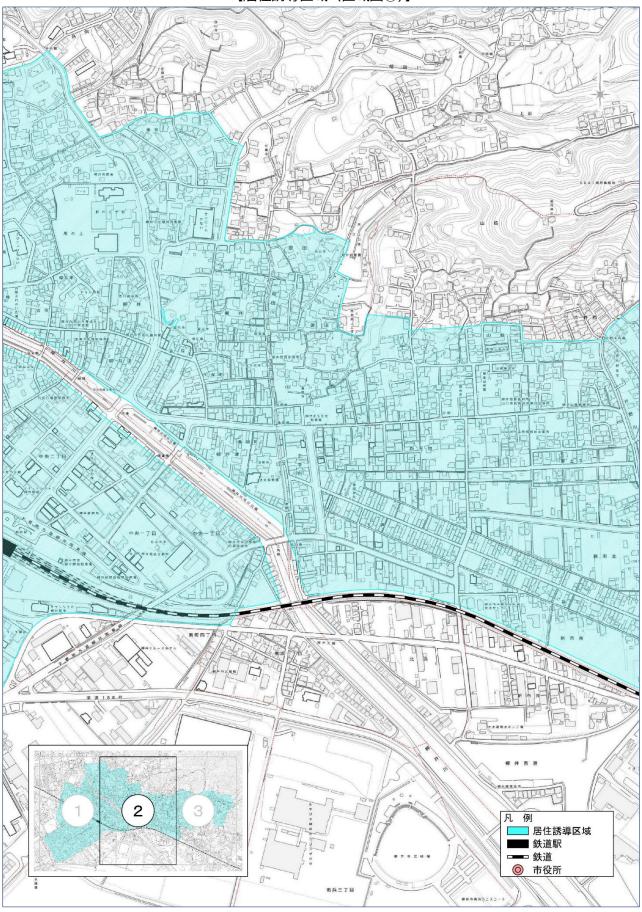
※図面上、居住誘導区域の枠線(水色)内に表示上含まれている土砂災害特別警戒区域、浸水深3m以上の区域、家屋 倒壊等氾濫想定区域の箇所は、実際の居住誘導区域には含めません。

【居住誘導区域(区域図①)】



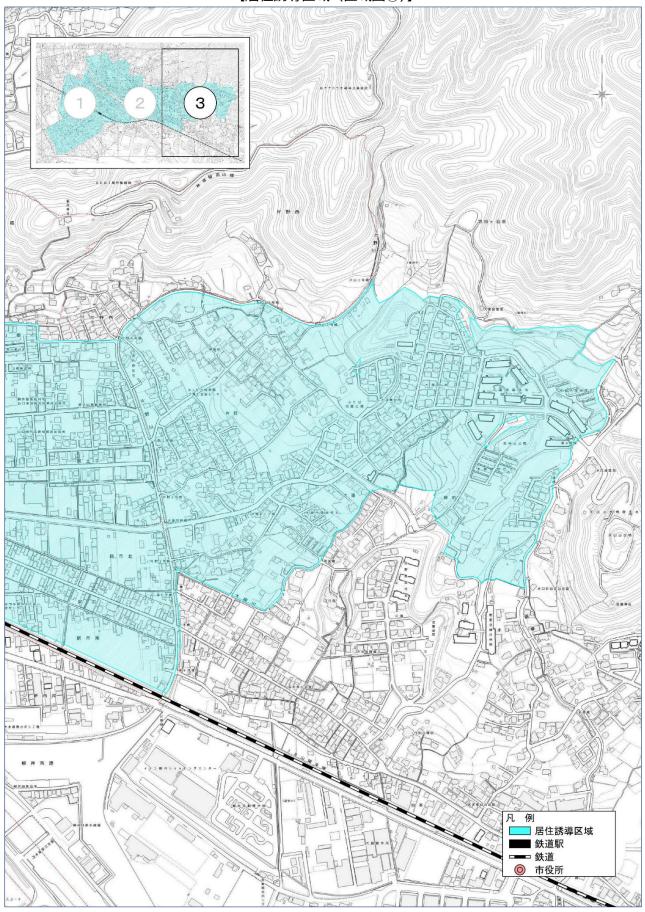
この図面は、居住誘導区域の位置、範囲の概略を示したものです。詳細な境界線などについては、必ず柳井市役所担当課の窓口でご確認ください。

【居住誘導区域(区域図②)】



この図面は、居住誘導区域の位置、範囲の概略を示したものです。詳細な境界線などについては、必ず柳井市役所担 当課の窓口でご確認ください。

【居住誘導区域(区域図③)】



この図面は、居住誘導区域の位置、範囲の概略を示したものです。詳細な境界線などについては、必ず柳井市役所担当課の窓口でご確認ください。

4 都市機能誘導区域に関する届出

立地適正化計画区域内かつ都市機能誘導区域外

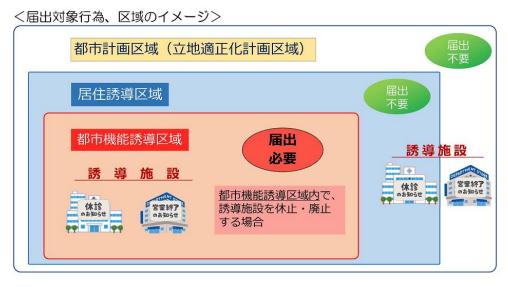
誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法(第 108 条)に基づき、着手の 30 日前までに本市へ届出をする必要があります。

■届出の対象となる行為

- 〇 開発行為
 - ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
- 〇 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 建築物を改築し誘導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誘導施設を有する建築物とする場合

立地適正化計画区域内かつ都市機能誘導区域内

誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法(第 108 条の 2)に基づき、休止又は廃止する 30 日前までに本市へ届出をする必要があります。



■届出書類

- 〇 開発行為
 - ·届出書(第4号様式)
 - ・添付書類

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周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 2500 分の 1 以上)、土地利用計画図等(縮尺 1000 分の 1 以上)、その他参考となる事項を記載した図書

〇 建築等行為

- ・届出書(第5号様式)
- ・添付書類

敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 500 分の1以上)、建築物の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 100 分の1以上)、その他参考となる事項を記載した図書

○届出内容の変更

- ·届出書(第6号様式)
- ・添付書類 上記のそれぞれの行為と同じ

〇 施設の休止又は廃止

- ・届出書(第7号様式)
- ・添付書類 位置図等(縮尺 2500 分の1 程度)
- ※提出部数 1部
- ※各様式は、柳井市ホームページからダウンロードできます。

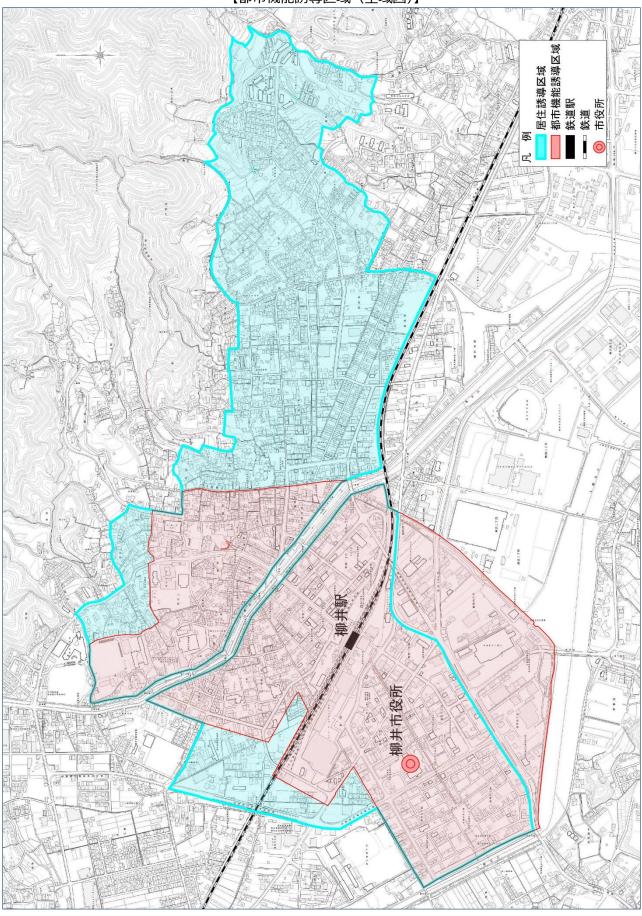
都市再生特別措置法に基づいて都市機能誘導区域に誘導する施設は下表のとおりです。

(表) 誘導施設

区分	分 類	定義	(参考)計画作成時の誘導施設	備 考
公共的施設	行 政	行政サービスの窓口機能を 有する市役所、国・県の出先 機関	柳井市役所 柳井公共職業安定所 © 柳井県民局 © 柳井県税事務所 © 柳井健康福祉センター © 柳井農林水産事務所 © 柳井土木建築事務所 © 柳井警察署 © 柳井広域消防組合消防本部	地域行政における行政 窓口である市の出張所、 連絡所は誘導施設に含 めません。
(行政等が施設	介護福祉	総合福祉センター	 柳井市総合福祉センター 	
を維持・整備)	子育て	児童福祉法第6条の3第6項 に規定する事業を行う子育て 世代包括支援センター	柳井市子育て世代包括支援セン ター	
	保健・医療	地域保健法第 18 条第 1 項の 規定に基づく保健センター	柳井市保健センター	
	文化	図書館法第2条第2項に規定する公立図書館及び1,000席以上の固定席を有する文化ホール	柳井図書館 サンビームやない◎	公民館、集会場は、居住 地周辺に必要な施設と して、誘導施設には定め ません。
民間施設	商業	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模 小売店舗に該当するもの で、同条第 1 項に規定する 店舗面積が 1,000 ㎡以上の 施設	ゆめタウン柳井◎ ミスターマックス柳井ショッピン グセンター◎ ダイレックス柳井店 エディオン柳井店	
(行政が施設 の維持・誘導を 依頼・支援)	金 融	窓口機能を有する金融機関 (普通銀行・信託銀行・信用 金庫・信用組合・労働金庫・ 商工組合中央金庫・農業協 同組合・漁業協同組合)	山口銀行柳井支店・柳井南支店 西京銀行柳井支店 広島銀行柳井支店 東山口信用金庫柳井支店 JA 山口県南すおう統括本部支所 中国労働金庫柳井代理店	郵便局は居住地に必要 な施設として誘導施設 には定めません。

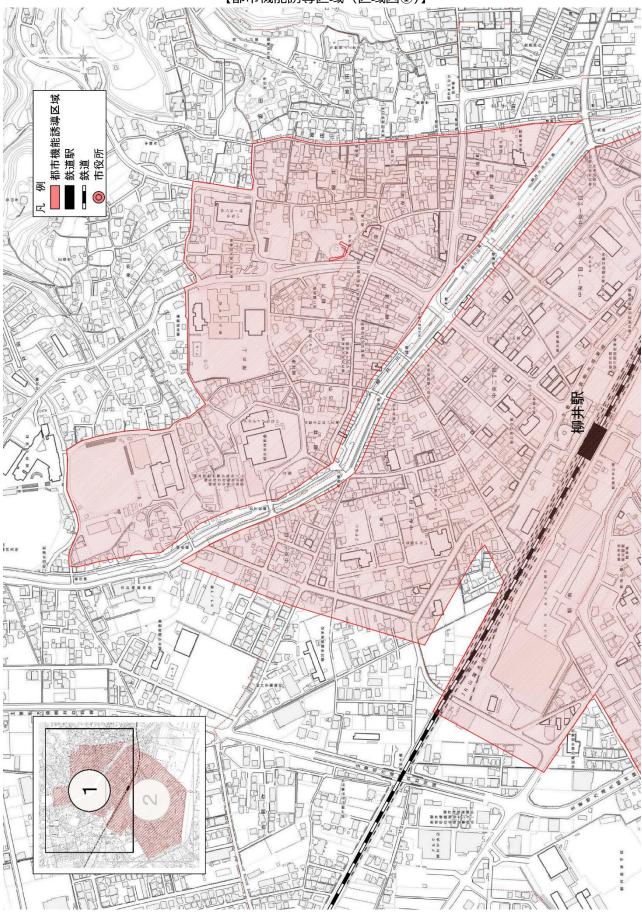
参考:"◎"で表示した施設は、柳井広域都市圏広域立地適正化に関する基本方針における広域的機能を兼ね備えた誘導施設

【都市機能誘導区域(全域図)】



※図面上、居住誘導区域の枠線(水色)内に表示上含まれている土砂災害特別警戒区域、浸水深3m以上の区域、家屋 倒壊等氾濫想定区域の箇所は、実際の居住誘導区域には含めません。

【都市機能誘導区域(区域図①)】



この図面は、都市機能誘導区域の位置、範囲の概略を示したものです。詳細な境界線などについては、必ず柳井市役所担当課の窓口でご確認ください。

【都市機能誘導区域(区域図②)】 都市機能誘導区域 数道职 数道 市役所 700 **在**似形: 2

この図面は、都市機能誘導区域の位置、範囲の概略を示したものです。詳細な境界線などについては、必ず柳井市役所担当課の窓口でご確認ください。

5 届出制度 Q&A

No.	質問(Q)	回答(A)
1	誘導区域はどうすれば確認できますか。	届出の手引き(本書)に掲載した詳細区域図(市ホームページにも掲載しています)で確認してください。窓口でお尋ねいただいても結構です。
2	都市計画区域外(旧大畠町の区域)も届出は必 要ですか。	立地適正化計画区域は都市計画区域であるため、都市計画区域外については届出の必要はありません。
3	着手とはどのような行為を指しますか。	建築物の新築や増改築については建造物本体 の基礎工事を、開発行為は造成工事を指しま す。
4	いつから着手する行為が届出対象ですか。	令和4年3月31日から計画運用を開始します ので、令和4年3月31日以降に着手する場合 は届出対象となります。
5	令和4年4月15日に基礎工事着手する予定ですが、どのようにすればいいですか。	原則 30 日前までの届出が必要になりますが、 制度開始が令和 4 年 3 月 31 日であり 30 日の 期間が取れないため、令和 4 年 4 月 30 日まで は移行期間として着手日までにご提出くださ い。
6	開発許可申請や建築確認申請と、提出の順番はありますか。	法的に順番の規定はありませんが、届出の趣旨 が立地場所の誘導であることから、事前の届出 が望ましいと考えられます。
7	届出の対象となる住宅とはどのようなものですか。	一戸建て住宅や長屋、共同住宅及び兼用住宅となります。住宅の取扱いは建築基準法の定めによります。サービス付き高齢者向け住宅や社宅については、実態に応じて建築基準法の共同住宅と判断されるものは届出の対象となります。
8	3戸の建売住宅を同時期に建築する場合、届出 の対象になりますか。	建築主が同一で、同じ時期に、土地が接している(道水路等を挟んでいるが自由に往来出来る場合を含む)場所に建築する場合には、届出の対象となります。
9	仮設建築物も届出の対象になりますか。	仮設建築物は届出対象ではありません。仮設建 築物の取扱いは建築基準法の定めによります。
10	開発行為の届出後に、対象となる住宅を建築する場合には届出が必要ですか。	開発行為、建築等行為のそれぞれで届出が必要 です。
11	誘導施設の位置づけがない施設については、届 出は不要ですか。	届出の必要はありません。
12	複合施設の一部に誘導施設を含む場合、届出は 必要ですか。	一部でも誘導施設を含む場合は、届出が必要となります。

		,
13	届出書の「届出者」は誰になりますか。	開発行為については「行為を行う人」、建築等行 為については「建築主」となります。
14	届出書に届出者印は必要ですか。	届出者欄は記名のみで押印は不要です。
15	代理人による届出は出来ますか。	委任状 (任意様式) を提出することで可能です。 窓口に来られた方の本人確認をさせていただ きますので、本人確認が出来るもの (運転免許 証など) をご持参ください。
16	届出書の提出部数は何部ですか。	1部提出してください。
17	届出後、市から通知等はありますか。	通知書の送付等はありません。
18	届出に係る事項に変更が生じた場合、どうすれ ばいいですか。	変更に係る行為の着手の30日前までに所定の様式により届出が必要になります。
19	届出により、計画の修正を求められることがありますか。	あくまで届出制度ですので、必要な記載事項や 添付書類が揃っていれば、原則として計画の修 正等を求めるものではありません。ただし、法 の定めには「立地の誘導を図る上で支障がある と認められるときは(中略)必要な勧告をする ことができる」とされており、必要に応じ勧告 を行う場合があります。(都市再生特別措置法 第88条第3項、第108条第3項)
20	届出対象となる行為を行う土地が誘導区域の 内外を跨いでいる場合は、届出は必要ですか。	一部でも届出対象となる区域に土地が掛かる 場合には、届出が必要となります。
21	届出をしなかった場合には罰則はありますか。	届出をしないで届出対象行為を行った場合、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。(都市再生特別措置法第130条)ただし、誘導施設の休廃止に係る届出についてのは罰則規定はありません。
22	居住誘導区域外での開発行為や建築等行為は、 規制されるのですか。	届出制度は規制を目的とするものではありません。住宅や誘導施設の立地の動向を事前に把握し、必要に応じて調整等の機会を確保するものです。

6 届出制度 様式集

▼居住誘導区域外における開発行為、建築等行為

第1号様式 開発行為届出書

第2号様式 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

第3号様式 行為の変更届出書

▼都市機能誘導区域外における開発行為、建築行為

第4号様式 開発行為届出書

第5号様式 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

第6号様式 行為の変更届出書

▼都市機能誘導区域内における誘導施設を休止又は廃止する場合

第7号様式 誘導施設の休廃止届出書

開発行為届出書

	市門出ま	写生特別措設 ミす。	置法第 8	8 条第	1 項の規	定に基	づき、	開発	行為に	こついて	、下記は	こより
		年	月	日								
(宛5	先)	柳井市長										
					届出者	住	所					
						氏	名					
						1	担当者	_				
						ì	車絡先					
	1	開発区域	に含まれ	いる地域								
	2	開発区域	の面積								平方/	ペートル
開発行	3	住宅等の	用途									
	4	工事の着	手予定年	E 月日						年	月	日
要	5	工事の完	了予定年	F月日						年	月	日
	6	その研议	更か東ゴ			(住宅戸	数)				

注 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。

戸

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	٦							
- 建築物を改築して住宅等とする行為 - について、下記により届け出ます。								
│								
	[産業物の加速を変更して圧むするする行為]							
年 月 日								
(宛先)柳井市長								
 	者 住 所	- -						
	氏 名							
	担当	者						
	連絡	先						
1 住宅等を新築しようとする土地又は	所在·地番							
改築若しくは用途の変更をしようと	地 目							
する建築物の存する土地の所在、地 番、地目及び面積	面積		 平力	ラメー	トル			
2 新築しようとする住宅等又は改築若		<u> </u>						
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	(住宅戸数)							
	(11. 11) 30,7				戸			
4 なの地と悪わ事項	(工事着手予	定年月日)						
4 その他必要な事項			年	月	日			
	(工事完了予	定年月日)	£ .	В				
			年		日			

注 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。

行為の変更届出書

年	月	日

(宛先) 柳井市長

届出者 住 所

氏 名

担当者

連絡先

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 変更の部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更の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 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。 (例:変更前 ○○平方メートル、変更後 ××平方メートル)

開発行為届出書

	おおき	手生特別措 ミす。	置法第 1	08 条第	勇1項の規	定に基	基づ	き、開	発行為	為につ	いいて	、下記に	より
		年	月	日									
(宛台	先) 柞	卵井市長											
					届出者	住	戸	F					
						氏	名	7					
						;	担当	i者					
						-	連絡	先					
	1	開発区域	に含まれ	こる地域	或の名称								
BB	2	開発区域	の面積									平方メ	ートル
開発行為の	3	建築物の	用途										
一 の 概	4	工事の着	手予定年	F月日							年	月	日

年

(誘導施設の延床面積)

月

平方メートル

日

5 工事の完了予定年月日

6 その他必要な事項

葽

注 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。

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、							
即用丹工行列相直伝第 100 未第 1 項の規定に基 2 c 、							
誘導施設を有する建築物の新領							
建築物を改築して誘導施設を	有する類	建築物とする	行為				
│ │ │ │ 建築物の用途を変更して誘導カ	缶設を着	言する建筑物	レする行為				
		月 7 公産来物	C 3 2 11 3 1				
について、下記により届け出まっ	ナ 。						
年 月	3						
(宛先)柳井市長							
	届出表	者 住 所	:				
		氏 名					
		担当	者				
		士幼	<i>t</i> +-				
		連絡	元				
	きょうけ	=== + lik ===					
1 建築物を新築しようとする士: 改築若しくは用途の変更をし		所在・地番					
する建築物の存する土地の所		地目					
番、地目及び面積		面積		平	ケメー	トル	
2 新築しようとする建築物又は							
しくは用途の変更後の建築物の	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							
		(誘導施設の	延床面積)				
				平	方メー	トル	
 4 その他必要な事項		(工事着手予	定年月日)				
				年	月	日	
		(工事完了予	定年月日)				
				年	月	日	

注 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。

行為の変更届出書

年	月	日

(宛先) 柳井市長

届出者 住 所

氏 名

担当者

連絡先

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 変更の部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更の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 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。 (例:変更前 ○○平方メートル、変更後 ××平方メートル)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(宛先) 柳井市長

届出者 住 所

氏 名

担当者

連絡先

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っては、その期間
- 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 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。

柳井市立地適正化計画 届出制度の手引

令和4年3月版

柳井市 建設部 都市計画・建築課

〒742-8714 山口県柳井市南町一丁目 10番2号

& : 0820-22-2111(代)

Fax: 0820-23-5699