

酒々井町立地適正化計画に係る届出制度について

令和6年3月

酒々井町

目次

1. 立地適正化計画の届出制度	2
2. 住宅の建築等に係る届出	3
(1) 届出の対象となる区域	3
(2) 届出の目的	4
(3) 届出の対象となる行為	4
(4) 届出時期	4
(5) 届出に対する対応	5
(6) 届出書等	5
3. 誘導施設の建築等に係る届出	6
(1) 届出の対象となる区域	6
(2) 届出の目的	7
(3) 届出の対象となる行為	7
(4) 届出時期	7
(5) 届出に対する対応	7
(6) 都市機能誘導区域に維持・誘導する施設	8
(7) 届出書等	9
4. 留意事項	10
(1) 届出を怠った場合	10
(2) 届出に対する法的措置（罰則）	10
(3) 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明	10
5. 届出書様式	11
6. 根拠法令（都市再生特別措置法等）	18

1. 立地適正化計画の届出制度

届出制度とは

立地適正化計画制度は、急速な人口減少・少子高齢化など将来深刻化する課題に対応するため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法（以下「同法」という。）の改正により創設され、市町村が立地適正化計画を作成し公表を行うと同法の規定により、居住誘導区域外の区域において一定規模以上の住宅等を建築する場合、又は都市機能誘導区域外の区域において都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）を建築する場合に、これらの行為を行おうとする者は、行為に着手する日の 30 日前までに酒々井町に届け出なければなりません。

策定の背景

本町の人口は、これまで段階的な住宅団地の開発により増加基調で推移してきましたが、平成 17 年頃をピークに、以降は緩やかな減少傾向に転じており、今後も更なる人口減少と少子高齢化の進展が予想されています。

このようなことから、従来の土地利用方針に加え、居住機能や都市機能の誘導を図り、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりの推進に向け、平成 30 年 4 月に『酒々井町立地適正化計画』を策定しました。

その後、近年の自然災害の激甚化を受けて、国は令和 2 年 6 月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画において「防災指針」の作成を位置づけました。上記の法改正に伴い、本町では、居住誘導区域等における浸水対策を中心とした防災指針の策定とともに、同時に見直しを行う都市計画マスタープランとの内容の整合、現行計画以降の各種データの経年更新のため、令和 6 年 4 月に立地適正化計画を見直しました。

計画の位置づけ

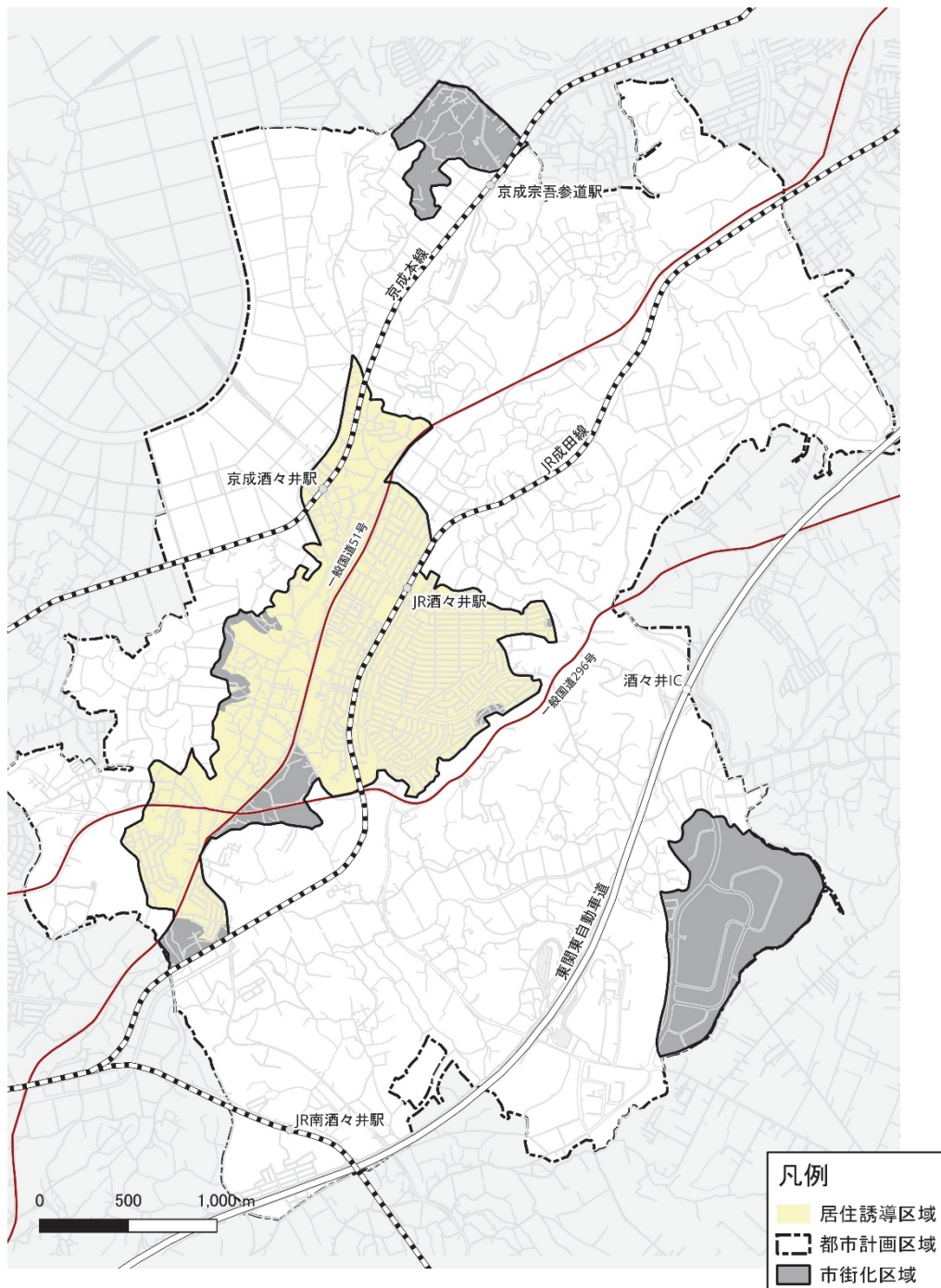
酒々井町立地適正化計画とは、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして、酒々井町総合計画（後期基本計画）や千葉県都市計画区域マスタープランに即するとともに町全域を見渡したマスタープランとしての性質を持つこととなりますので、都市計画法に基づく都市計画マスタープランの一部として位置づけされます。

2. 住宅の建築等に係る届出【都市再生特別措置法第 88 条第 1 項】

(1) 届出の対象となる区域

市街化区域における居住誘導区域外の区域が対象となります。

※対象区域とは、区域等が全部、又は一部が居住誘導区域外の場合



(2) 届出の目的

居住誘導区域外における開発行為等の動きを把握するために行います。

(3) 届出の対象となる行為

■ 開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為となる場合

② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合

【例】 ①届出必要
3戸の開発行為 

②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 建築物を増改築又は用途変更して、3戸以上の住宅とする場合

【例】 ①、②届出必要
3戸の建築行為 

届出不要
1戸の建築行為 

※住宅の定義は、建築基準法における住宅の取扱いによるものとします。

具体的には、戸建住宅、共同住宅、長屋に供する建築物等をいい、寄宿舍や有料老人ホーム等は含みません。

※建築物の一部に住宅に該当する部分を有する場合は、届出の対象とします。

※同じ届出者が、同じ時期に、連続した土地において、3戸以上の住宅地又は1,000㎡以上の住宅地を造成する場合や、3戸以上の住宅を建築する場合は、届出の対象とします。

(4) 届出の時期

開発行為及び建築行為に着手する日の30日前までに届出が必要となります。

(5) 届出に対する対応

提出された届出書は、受領印を押印し、写しを渡します。

なお、住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認める場合には、立地を適正なものとするために必要な勧告などを行うことがあります。

(6) 届出書等（正本 1 部）

■ 開発行為の場合

1) 届出書・・・様式 1

2) 添付図書

- ・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）
- ・設計図（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

■ 建築行為の場合

1) 届出書・・・様式 2

2) 添付図書

- ・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）
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

■ 上記の届出内容を変更する場合

1) 届出書・・・様式 3

2) 添付図書 当初届出と同様

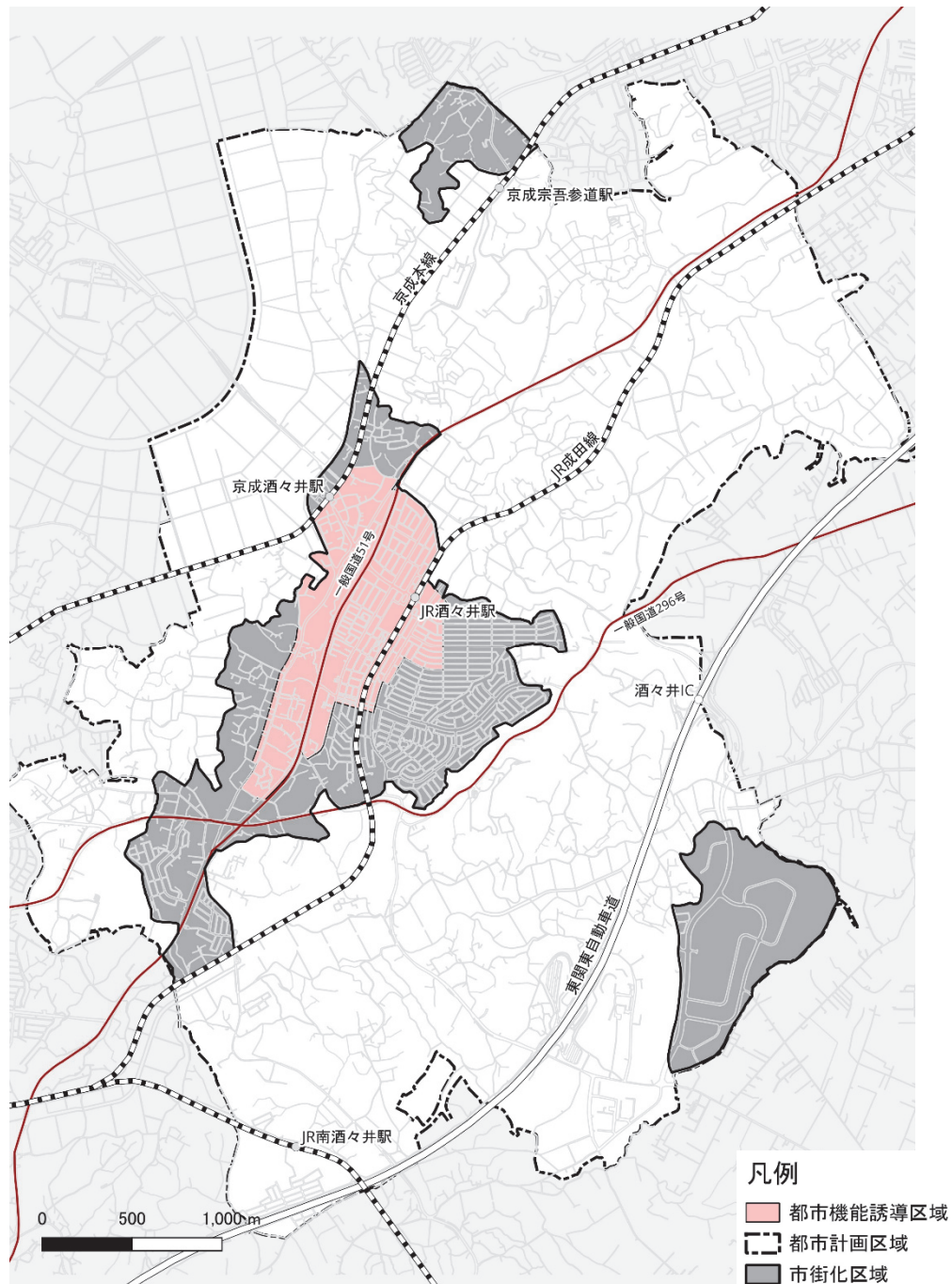
3) 当初届出書の写し

3. 誘導施設の建築等に係る届出【都市再生特別措置法第108条第1項】

(1) 届出の対象となる区域

市街化区域における都市機能誘導区域以外の区域が対象となります。

※対象区域とは、区域・敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域以外の場合



(2) 届出の目的

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するために行います。

(3) 届出の対象となる行為

■ 開発行為

- ① 誘導施設の建築地を造成する場合

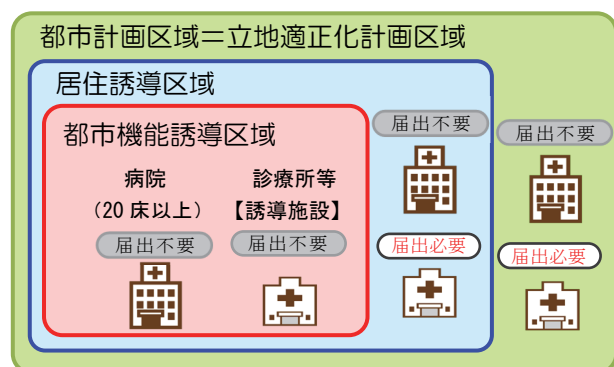
■ 建築行為

- ① 誘導施設を新築する場合
② 建築物を増改築又は用途変更して、誘導施設とする場合

【例】

誘導施設が以下の診療所等の場合

- ・ 診療所（内科、外科※含む整形外科、小児科）
 - ・ 分娩を取り扱う産科、産婦人科
- ※病院（20 床以上）は、誘導施設に位置付けない



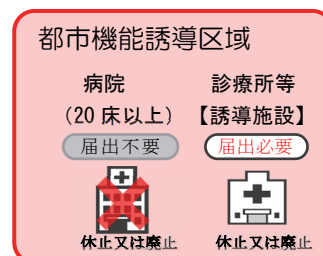
■ 休止又は廃止

- ① 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

【例】

誘導施設が以下の診療所等の場合

- ・ 診療所（内科、外科※含む整形外科、小児科）
 - ・ 分娩を取り扱う産科、産婦人科
- ※病院（20 床以上）は、誘導施設に位置付けない



※対象となる誘導施設は、7 頁のとおりです。

※都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、誘導施設に該当する建築物で仮設のものは届出対象外となります。

(4) 届出時期

開発行為及び建築行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要となります。

(5) 届出に対する対応

提出された届出書は、受領印を押印し、写しを渡します。

なお、誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認める場合には、立地を適正なものとするために必要な勧告などを行うことがあります。

(6) 都市機能誘導区域に維持・誘導する施設

施設類型	誘導施設 ※	
医療施設	診療所（内科）	（維持）
	診療所（外科）※含む整形外科	（維持）
	診療所（小児科）	【誘導】
	分娩を取り扱う産科・産婦人科	【誘導】
高齢化の高まる 中で必要性の高 まる施設	地域包括支援センター	（維持）
	健康増進施設 （厚生労働省が認定する、健康増進のための温泉利用及 び運動を安全かつ適切に行うことのできる施設であっ て適切な生活指導を提供する場を有するもの）	【誘導】
子育て支援施設	認定こども園・保育園	（維持）
文化施設	図書館	（維持）
集会施設	地域交流センター （町を代表する集会施設：中央公民館、プリミエール 酒々井等）	（維持）
商業施設	スーパーマーケット （生鮮食料品を扱う 1000 m ² 以上の小売店）	（維持）
	郵便局、簡易郵便局、銀行等	（維持）
行政施設	窓口機能を有する庁舎（町役場）	（維持）
	窓口機能を有する庁舎（保健センター）	（維持）

※誘導施設の凡例：（維持）施設が現存し、今後も区域内での立地の維持を目指す施設

【誘導】施設が現時点でなく、今後、区域内での立地の誘導を目指す施設

(7) 届出書等 (正本 1 部)

■ 開発行為の場合

1) 届出書・・・様式 4

2) 添付図書

- ・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)
- ・設計図 (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

■ 建築行為の場合

1) 届出書・・・様式 5

2) 添付図書

- ・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)
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上)
- ・その他参考となる事項を記載した図書

■ 上記の届出内容を変更する場合

1) 届出書・・・様式 6

2) 添付図書 当初届出と同様

3) 当初届出書の写し

■ 休止又は廃止の場合

1) 届出書・・・様式 7

4. 留意事項

(1) 届出を怠った場合

必要な届出をしていない場合は、町から届出を催促することがあります。

(2) 届出に対する法的措置（罰則）

届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合は、30万円以下の罰金に処することがあります。（※ 都市再生特別措置法第130条）

なお、届出内容について修正や調整等が必要な場合には、指導・助言を行うことがあります。

(3) 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

届出義務に関する規定は、「宅地建物取引業法第35条第1項 重要事項の説明等」の対象となります。

※ 都市再生特別措置法第130条（抜粋）

第百三十条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十五条、第六十七条又は第九十九条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 二 第八十八条第一項又は第二項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、同条第一項本文又は第二項に規定する行為をした者
- 三 第百八条第一項又は第二項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、同条第一項本文又は第二項に規定する行為をした者

5. 届出書様式・記載例

(1) 居住誘導区域以外での開発行為等における届出様式

- ・様式1 (開発行為届出書)
- ・様式2 (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)
- ・様式3 (行為の変更届出書)

(2) 都市機能誘導区域以外での開発行為等における届出様式

- ・様式4 (開発行為届出書)
- ・様式5 (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)
- ・様式6 (行為の変更届出書)

(3) 都市機能誘導区内での誘導施設の休止又は廃止における届出様式

- ・様式7 (誘導施設の休廃止届出書)

様式 1 (都市再生特別措置法施行規則 第三十五条第一項第一号関係)

開発行為届出書

都市再生特別措置法 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。 年 月 日 (あて先) 酒々井町長 届出者 住 所 氏 名			
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	酒々井町	
	2 開発区域の面積	m ²	
	3 住宅等の用途、戸数		戸
	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		
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 第三十五条第一項第二号関係)

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 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。 年 月 日 (あて先) 酒々井町長 届出者 住 所 氏 名		
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	酒々井町 地目 面積 ㎡	
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、戸数		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、戸数		戸
4 その他必要な事項	着手予定年月日	年 月 日
	完了予定年月日	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 第三十八条第一項関係)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 酒々井町長

届出者 住 所
氏 名

都市再生特別措置法 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	変更前	
	変更後	
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。		

様式 4（都市再生特別措置法施行規則 第五十二条第一項第一号関係）

開発行為届出書

都市再生特別措置法 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。 年 月 日 （あて先）酒々井町長 届出者 住 所 氏 名			
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	酒々井町	
	2 開発区域の面積	㎡	
	3 住宅等の用途、戸数		戸
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日	
	5 工事の完了予定辺月日	年 月 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。 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 第五十二条第一項第二号関係)

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 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 (あて先) 酒々井町長 届出者 住 所 氏 名		
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	酒々井町	
	地目	
	面積 ㎡	
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、戸数		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、戸数		戸
4 その他必要な事項	着手予定年月日	年 月 日
	完了予定年月日	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 第五十五条第一項関係)

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 酒々井町長

届出者 住 所
氏 名

都市再生特別措置法 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	変更前	
	変更後	
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 第五十五条の二関係)

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(あて先) 酒々井町長

届出者 住 所
氏 名

都市再生特別措置法 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	年 月 日から 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 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去の予定時期その他の事項について記入すること。		

6. 根拠法令【都市再生特別措置法等】

(1) 居住誘導区域以外における住宅の建築等に係る届出義務

都市再生特別措置法（抜粋）

第八十八条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模※1以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※2
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 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
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

都市再生特別措置法施行令（抜粋）

※1 政令で定める戸数・規模

（建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件）

第二十六条 法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

※2 軽易な行為その他の行為で政令に定めるもの

（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

第二十七条 法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為

(2) 都市機能誘導区域以外における誘導施設の建築等に係る届出義務

都市再生特別措置法（抜粋）

第一百八条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※3
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 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
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

都市再生特別措置法施行令（抜粋）

※3 軽易な行為その他の行為で政令に定めるもの

（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

第三十五条 法第一百八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 当該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
- 二 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

（３）都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出義務

都市再生特別措置法（抜粋）

第百八条の二 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

２ 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、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又は勧告をすることができる。

酒々井町立地適正化計画

《届出制度》

(令和6年3月)

発行：酒々井町

編集：酒々井町 まちづくり課

〒285-8510 千葉県印旛郡酒々井町4丁目11番地

電話：043-496-1171（代表）内線 156

FAX：043-496-5765

ホームページ：<https://www.town.shisui.chiba.jp/>