

案

播磨町都市計画マスタープラン(立地適正化計画)に係る

届出の手引き

播磨町立地適正化計画の公表に伴い、誘導区域外での一定規模の開発行為
や建築行為を行う場合、事前に届出が必要になります。

令和8年4月

播 磨 町

目次

1. 届出制度の目的	1
2. 届出の流れ	1
3. 届出が必要な行為	2
4. 居住誘導区域に関する届出手続き	3
5. 都市機能誘導区域に関する届出手続き	5
6. 届出内容について	9
7. 届出内容について	10
参考 届出に関するQ&A	11
様式集	13

1. 届出制度の目的

播磨町では、播磨町都市計画マスタープラン(立地適正化計画)(以下、「本計画」といいます。)を令和8年4月1日に公表しました。

本計画では、生活利便性を維持するため居住を誘導する「居住誘導区域」、医療・福祉・商業などの都市機能の集約・誘導する「都市機能誘導区域」及び都市機能誘導区域内に立地・誘導する「都市機能誘導施設」を設定しています。

これに伴い、令和8年4月1日以降、一定規模以上の住宅の開発または建築等行為を居住誘導区域外で行おうとする場合や、誘導施設を有する建築物に関する開発または建築等行為を当該施設が設定されている都市機能誘導区域外で行おうとする場合は、都市再生特別措置法(平成14年法律第22号。以下「法」といいます。)第88条第1項及び第108条第1項に基づき、その行為に着手する日の30日前までに町長への届出が必要です。

また、都市機能誘導区域内で、当該都市機能誘導区域に設定されている誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、法第108条の2第1項に基づき、休止または廃止をする日の30日前までに町長への届出が必要です。

この届出制度は、町が居住誘導区域外における住宅開発や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等を事前に把握し、必要に応じて調整等の機会を確保するためのものです。

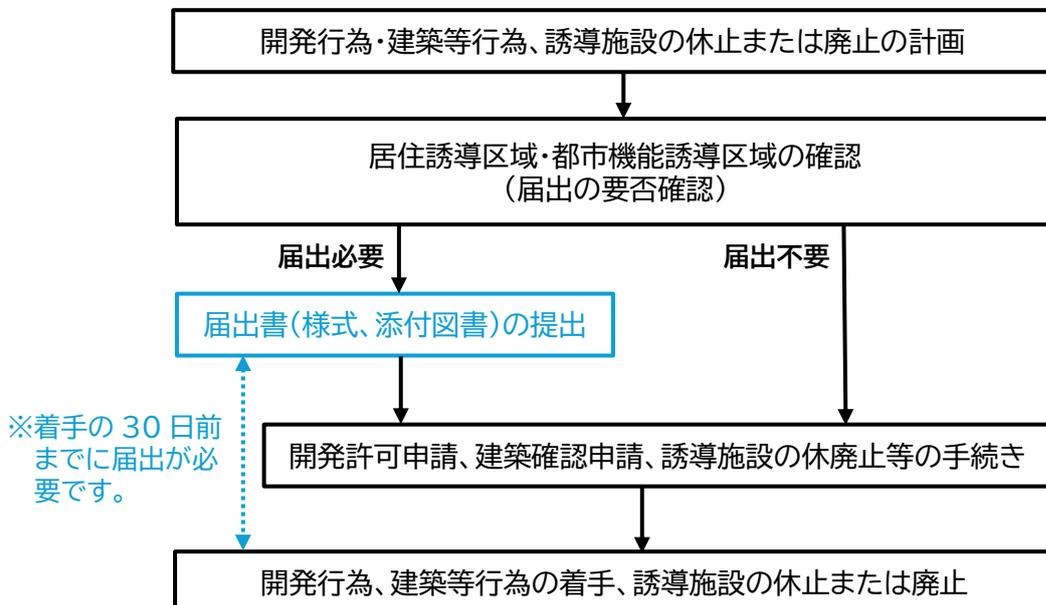
2. 届出の流れ

開発許可申請・建築確認申請又は施設の休止・廃止手続までに、本計画に基づく各誘導区域の位置を確認し、届出が必要となるか確認してください。

届出が必要となる場合は、行為に着手する日から30日前までに届出手続を行ってください。(届出内容を変更する場合も変更に係る行為に着手する30日前までに届出が必要です。)

なお、届出は開発許可申請や建築確認申請に先行して提出をお願いします。

* 開発許可申請を予定されている場合は、播磨町開発指導要綱(平成26年要綱第30号)の第4条に規定する事前協議時点での提出をお願いします。



3. 届出が必要な行為

令和8年4月1日以降に、以下に示す行為を行う場合は、**行為に着手する日の30日前までに、町長への届出が必要**となります。

(1) 建築等の届出

対象用途	対象区域	対象行為	
		開発行為	建築等行為
住宅	居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 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㎡以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> 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戸以上の住宅等とする場合
誘導施設*	都市機能誘導区域外	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 	<ul style="list-style-type: none"> 都市機能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、都市機能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、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 休廃止の届出

対象用途	対象区域	対象行為
		休止または廃止
誘導施設*	都市機能誘導区域内	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を休止または廃止する場合 (休止・廃止する施設が誘導施設として定められている都市機能誘導区域)

*誘導施設に関する届出は、各誘導区域で届出対象となる施設が異なりますので、詳細は「5. 都市機能誘導区域に関する届出手続き」(P5～P8)にてご確認ください。

4. 居住誘導区域に関する届出手続き

居住誘導区域外において、以下に示す行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、町長への届出が必要となります。

届出が必要となる行為及び区域

届出が必要となる行為		届出が必要となる区域		
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域外
開発行為 (法第88条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 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㎡以上のもの 	不要	不要	必要
建築等行為 (法第88条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 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戸以上の住宅等とする場合 	不要	不要	必要

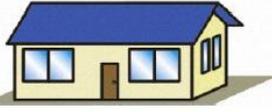
居住誘導区域外での建築等の届出対象イメージ

【開発行為】

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為



- 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㎡以上のもの



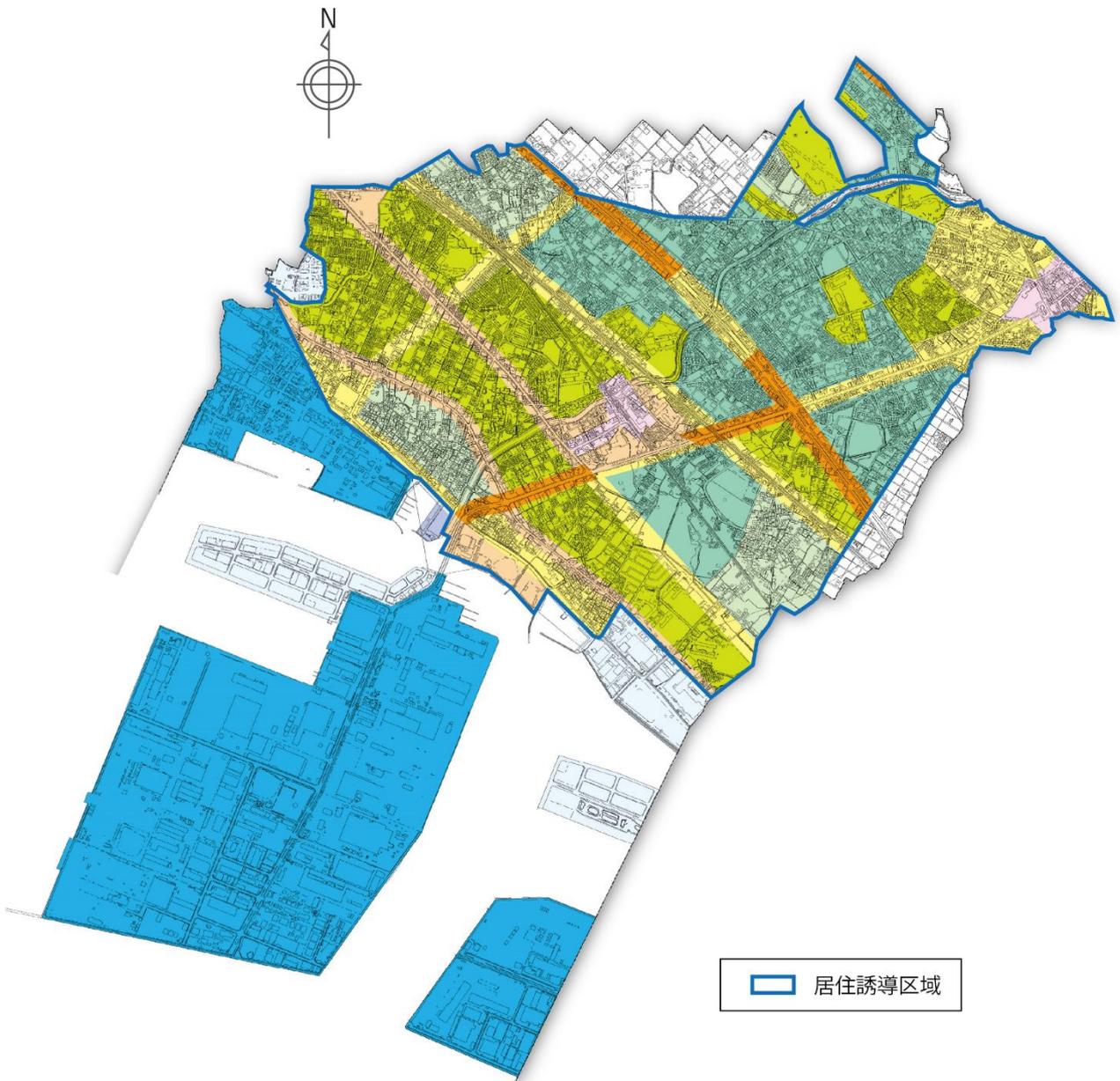
着手する日の30日前までに、町長への届け出が必要

【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戸以上の住宅等とする場合



居住誘導区域



居住誘導区域の境界は用途地域界となっています。詳細は都市計画図でご確認ください。

5. 都市機能誘導区域に関する届出手続き

誘導施設について、都市機能誘導区域外で開発、建築等の行為を行う場には、行為に着手する日の30日前までに、町長への届出が必要となります。

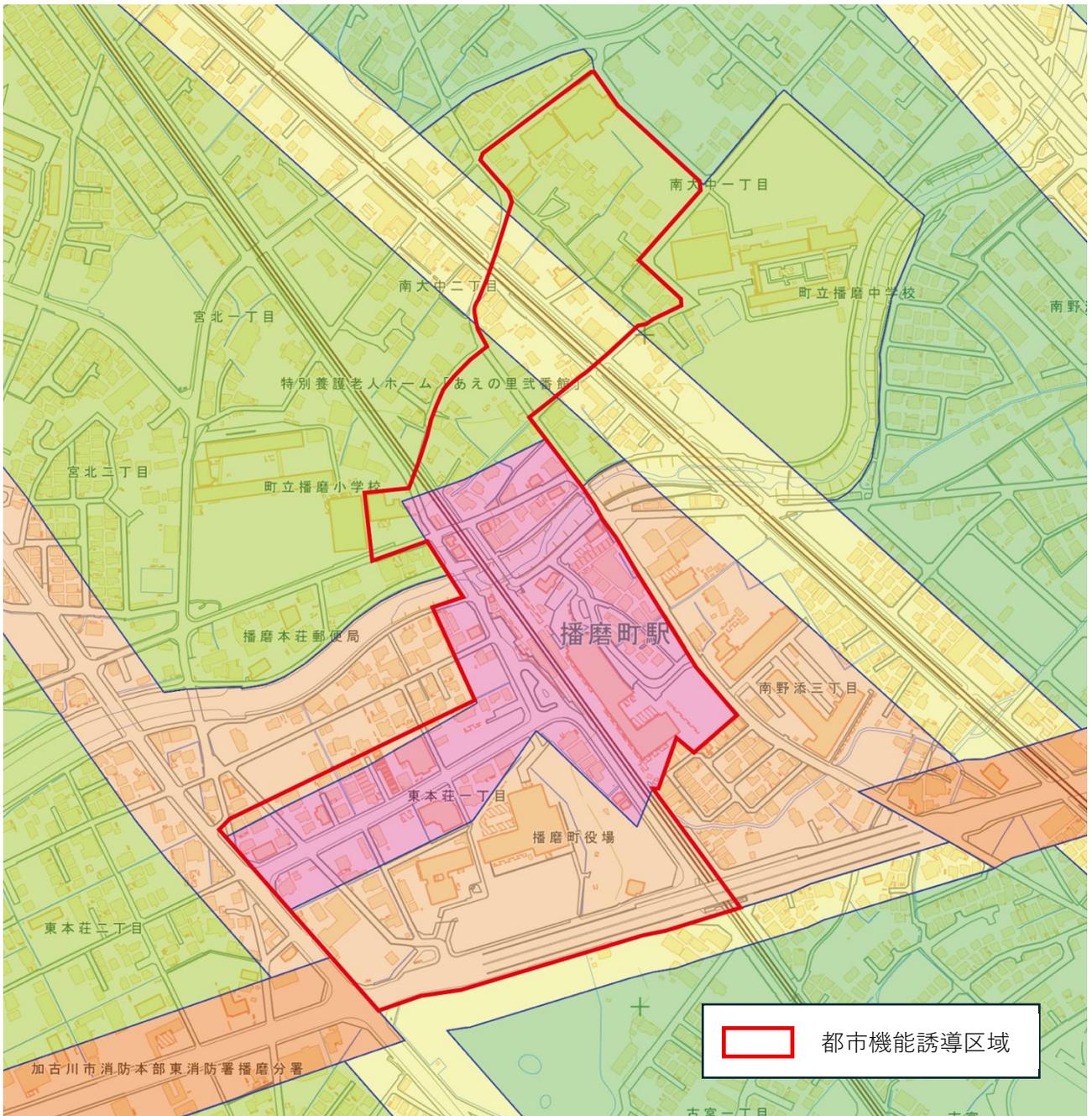
また、都市機能誘導区域内であっても、他の都市機能誘導区域にのみ位置づけられている誘導施設の開発、建築等の行為を行う場合、誘導施設の休止または廃止しようとする場合は届出が必要となります。

誘導施設の開発・建築等、休廃止を行う場合に届出が必要となる行為及び区域

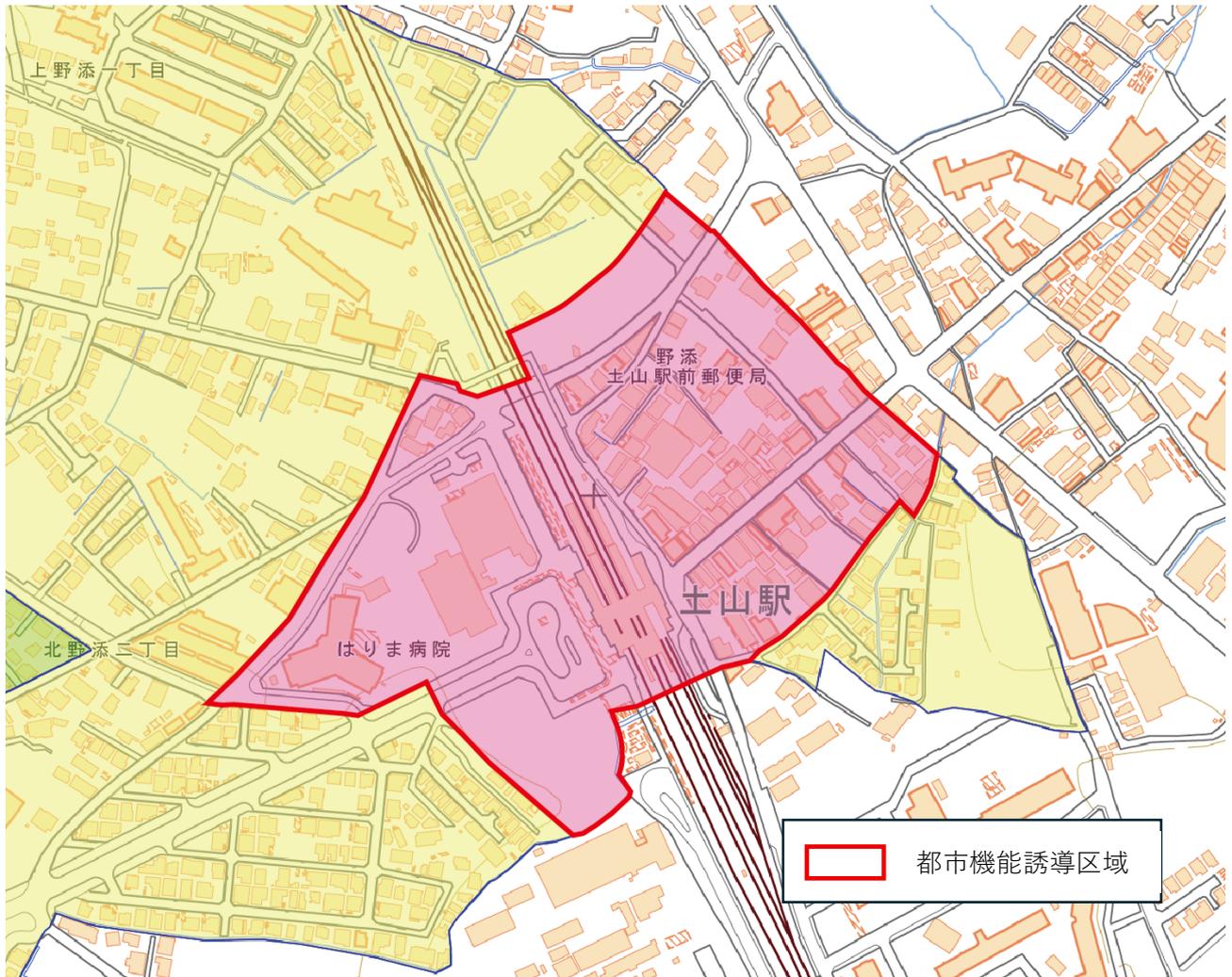
届出が必要となる行為		届出が必要となる区域		
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域外
開発行為 (法第108条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 	不要	必要	必要
建築等行為 (法第108条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 	不要	必要	必要
休止・廃止 (法第108条の2第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を休止または廃止する場合 	必要	不要	不要

都市機能誘導区域

①くらしと交流の拠点周辺(播磨町駅周辺)エリア都市機能誘導区域位置図



②にぎわいの拠点周辺(土山駅周辺)エリア都市機能誘導区域



誘導施設

分野	施設	くらしと交流の拠点周辺エリア (播磨町駅周辺)	にぎわいの拠点周辺エリア (土山駅周辺)	備考 (各誘導施設の定義等)
医療	病院		●	医療法第1条の5
商業	商業施設		●	延床2,000㎡以上の商業施設
福祉・保健	総合福祉センター	●		播磨町総合福祉センターの設置及び管理に関する条例
	地域包括支援センター	●		介護保険法 115 条の46
	福祉しあわせセンター (社会福祉協議会)	●		播磨町福祉しあわせセンターの設置及び管理に関する条例
	健康いきいきセンター	●		播磨町健康いきいきセンターの設置及び管理に関する条例
教育・文化	図書館	●		図書館法第2条
	中央公民館※	●		播磨町立公民館の設置及び管理に関する条例
行政	役場	●		地方自治法第4条第1項

※各コミュニティセンターは除く

6. 届出書類について

届出を行う際は、各行為に着手する30日前までに、以下の書類を正・副2部、播磨町役場都市計画に提出してください。

書類受領後、内容確認を行った上で、後日副本を返却させていただきます。

【開発行為の場合】

○届出書(居住誘導区域に関して:**様式第1号**、都市機能誘導区域に関して:**様式第4号**)

○添付図書

- 1)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
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

【建築等行為の場合】

○届出書(居住誘導区域に関して:**様式第2号**、都市機能誘導区域に関して:**様式第5号**)

○添付図書

- 1)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)建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図
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(位置図など)

【上記 2 つの届出内容を変更する場合】

○届出書(居住誘導区域に関して:**様式第3号**、都市機能誘導区域に関して:**様式第6号**)

○添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

【誘導施設の休止または廃止行為の場合】

○届出書(**様式第7号**)

○添付図書

- 1)当該誘導施設及び当該施設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)その他参考となる事項を記載した図書

※ 届出手続きを代理人に委任する場合は「委任状」を添付してください(任意書式)

7. 届出制度の留意事項

(1) 罰則等

届出をしないで、又は虚偽の届出をして、届出の必要な行為を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処される場合があります。

(2) その他

届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条に基づく重要事項説明の対象です。
(対象:都市再生特別措置法第 88 条第1項及び第2項並びに第 108 条第1項及び第2項)

参考 届出に関する Q&A

Q1	届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか？ サービス付高齢者住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか？
A1	「住宅」とは戸建住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。(詳細は建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。) また、実態に応じて「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。

Q2	戸建住宅の場合で届出対象となるのはどのような場合ですか？
A2	同じ建築主が、同時期に、隣接しあう土地に 3 戸以上の住宅(建売住宅等)を建築する場合には届出が必要となる場合があります。届出の必要性の有無については事前に都市計画課にご相談ください。

Q3	既存建築物が 3 戸以上の住宅で、それを改築し 3 戸以上の住宅とした場合、届出は必要となりますか？
A3	改築や用途の変更をした後の建築物が 3 戸以上の住宅であれば届出対象となります。

Q4	開発行為時に届出を行った場合であっても、建築等行為時に届出が必要となりますか？
A4	開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要となります。 「開発行為」とは、都市計画法第4条第 12 項に規定する主として建築物の建築又は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のことです。 「建築等行為」とは、建築基準法第2条第13号に規定する「建築物」の新築、改築又は用途の変更をすることです

Q5	仮設建築物でも届出は必要となりますか？
A5	仮設建築物については届出不要です。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。また、仮設のための開発行為についても同様です。

Q6	誘導施設に位置付けられていない施設を建築する場合、届出は必要となりますか？
A6	届出は不要です。

Q7	1つの建築物で、複数の誘導施設を含む建築物を建築する場合、届出はそれぞれの誘導施設ごとに必要となりますか？
A7	複数の誘導施設が1つの建築物に含まれている場合、届出は1度で構いません。但し、届出書の建築物の用途欄には届出対象となる全ての誘導施設名を記載するようにしてください。

Q8	居住誘導区域、都市機能誘導区域や誘導施設は、今後、変更されることはありますか？
A8	今回公表している内容は令和8年4月1日時点のものです。 立地適正化計画は、概ね5年ごとに評価を行い、必要に応じて見直しを行います。見直しに伴って、誘導区域や誘導施設が変更になることがあります。誘導区域や誘導施設を変更した場合は、ホームページ、広報などで周知します。

Q9	届出に関する罰則等がありますか？
A9	届出をしない場合、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条に基づき罰金に処せられる場合や、都市再生特別措置法第88条又は第108条に基づき勧告を行う場合があります。

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>播磨町長 様</p> <p style="text-align: center;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名</p> <p style="text-align: center;">電 話 ()</p>		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	
	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	住宅戸数 戸 【担当者連絡先】

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)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 (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

様式第 2 号

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

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <input type="checkbox"/> 住宅等の新築 <input type="checkbox"/> 建築物を改築して住宅とする行為 <input type="checkbox"/> 建築物の用途を変更して住宅とする行為 </div> <div style="font-size: 3em; margin: 0 10px;">}</div> <div style="text-align: right;"> <p>について下記により届け出ます。</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p>播磨町長 様</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>届出者</p> <p>住 所</p> <p>氏 名</p> <p>電 話 ()</p> </div>	
<p>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</p>	<p>所在・地番 : _____</p> <p>地目 : _____</p> <p>面積 : _____ 平方メートル</p>
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>行為の着手予定年月日: 年 月 日</p> <p>行為の完了予定年月日: 年 月 日</p> <p>【担当者連絡先】</p>

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)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)建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 (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 (位置図など)様式第 3 号

行為の変更届出書

年 月 日

播磨町長 様

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

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

変更する事項	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 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)

従前の届出の添付図書から変更する図書

【担当者連絡先】

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。

年 月 日

播磨町長 様

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	
	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	【担当者連絡先】

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) 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 (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

様式第 5 号

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

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p> <input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物の新築 <input type="checkbox"/> 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 <input type="checkbox"/> 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 </p> <p style="text-align: right;">} について下記により 届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>播磨町長 様</p> <p style="text-align: center;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名</p> <p style="text-align: center;">電 話 ()</p>	
<p>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</p>	<p>所在・地番 : </p> <p>地目 : </p> <p>面積 : 平方メートル</p>
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>行為の着手予定年月日: 年 月 日</p> <p>行為の完了予定年月日: 年 月 日</p> <p>【担当者連絡先】</p>

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)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)建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 (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 (位置図など)

行為の変更届出書

年 月 日

播磨町長 様

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

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

変更する事項	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 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)

従前の届出の添付図書から変更する図書

【担当者連絡先】

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

播磨町長 様

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

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

令和8年4月発行

編集 播磨町 都市基盤部 都市計画課

TEL:079-435-0355(役場代表)

E-maill: keikaku@town.harima.lg.jp