

# 立地適正化計画

## 誘導区域に係る届出の手引き

### 目次

- 1. 立地適正化計画と届出制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ P.1
- 2. 居住誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出・・・・ P.2
  - 図 居住誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・ P.4
- 3. 都市機能誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出・・・・ P.5
  - 図 都市機能誘導区域・・・・・・・・・・・・・・・・ P.7
- 4. 届出様式・・・・・・・・・・・・・・・・ P.8

令和 4 年 3 月  
蓮 田 市

# 《 1. 立地適正化計画と届出制度の概要》

## 【立地適正化計画とは】

人口がピークに達し、減少に転じた本市では少子高齢化が進んでいます。全ての市民が安心できる健康で快適な生活環境を実現するため、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現していくことが大きな課題となっています。

このような中、医療・福祉・介護施設、商業施設、子育て施設及び居住施設等が各拠点にまとめ、高齢者をはじめとする住民が、公共交通によりこれらの生活基盤施設等にアクセスできるような交通網を考慮しつつ、都市の全体構造についての見直しを「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で進めていくことが、国の最重要課題とされています。

このような背景を踏まえ、平成26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、『立地適正化計画』が制度化されました。立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、その都市の現況を分析・把握し、将来を見据えた上で、居住機能や医療・福祉・商業等の様々な都市機能を適正な場所に誘導・集約していく「コンパクトなまちづくり」と「地域公共交通ネットワーク」との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けた具体的な取り組みを推進するものです。

## 【届出制度とは】

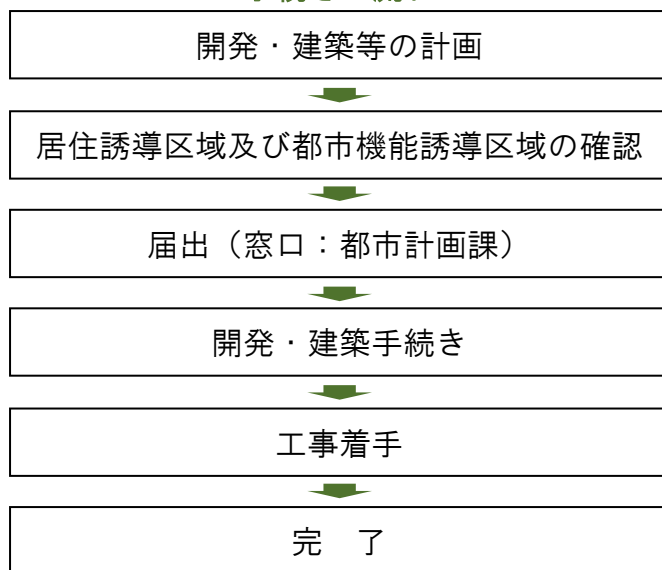
都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、第5章で定めた居住誘導区域外（市街化調整区域除く。以下同じ。）において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所について市に届け出ることが義務づけられます。

この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たものです。

### 手続きの流れ

#### 《宅地建物取引事業法に基づく重要事項説明》

居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合、市への届出が義務付けられています。これらの届出を行わずに開発・建築等行為を行った場合、又は虚偽の届け出を行ったりした場合には30万円以下の罰金が科される（都市再生特別措置法 第130条）ことから、届出義務を知らずに宅地または建物を購入等した人が不測の損害を被る可能性があります。そこで、宅地建物取引業者は、宅地また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）



※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条及び第108条の規定に基づき勧告を行うことがあります。

## 《2. 居住誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出》

### 【届出制の目的】

届出制は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

### 【対象区域】

居住誘導区域外の区域〔「居住誘導区域外の区域」は市街化区域のうち、当該立地適正化計画に記載された「居住誘導区域」(P. 3 参照)を除く区域のこと〕

### 【届出の対象となる行為】

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原則として市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

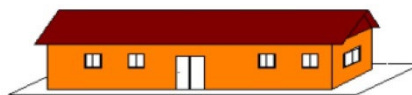
(例1) **届出が必要**



○ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m<sup>2</sup>以上の規模のもの

(例2) **届出が必要**

1,300 m<sup>2</sup>  
1戸の開発行為



(例3) **届出不要**

800 m<sup>2</sup>  
2戸の開発行為



#### 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**

3戸の建築行為



(例2) **届出不要**

1戸の建築行為



## 【届出申請料】

届出の申請料は、無料です。

## 【届出書類の作成】

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

### 《開発行為の場合》

- ◆届出書 ..... 様式第10
- ◆添付図書
  - ① 位置図（開発行為の区域や周辺の公共施設を表示した図面 縮尺1／1,000以上）
  - ② 設計図（土地利用計画図等 縮尺1／100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 ..... 様式第11
- ◆添付図書
  - ① 配置図（敷地内の建築物の位置を表示した図面 縮尺1／100以上）
  - ② 立面図（2面以上）及び各階平面図（縮尺1／50以上）
  - ③ その他参考となる事項を記載した図書

### 《上記2つの届出内容を変更する場合》

- ◆届出書 ..... 様式第12
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

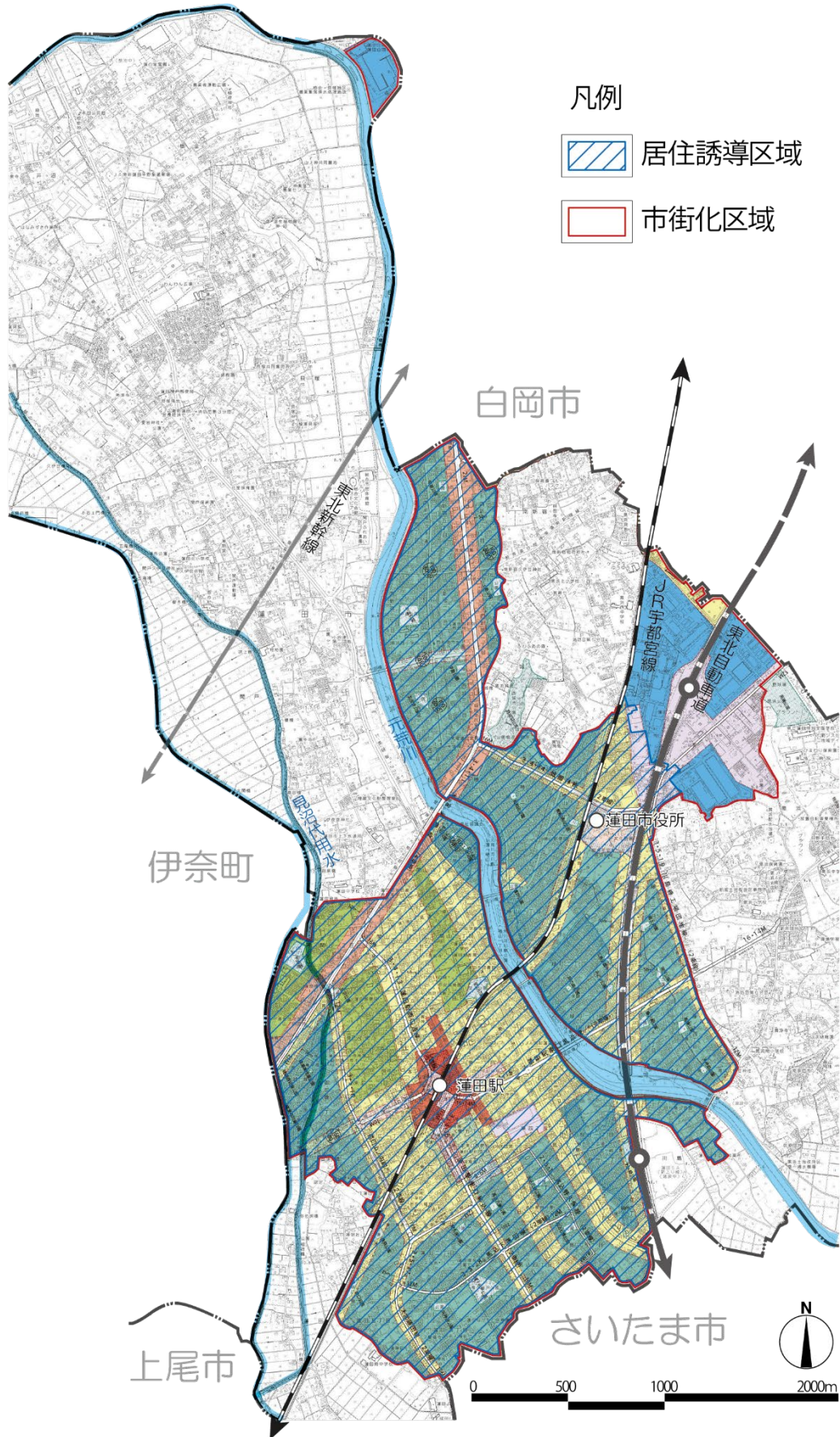
## 【届出に対する市の対応】

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

## 【届出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令 第25条の規定により、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、住宅等の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、同法第88条第1項に規定する届出を要しない場合があります。

図 居住誘導区域



## 《3. 都市機能誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出》

### 【届出制の目的】

届出制は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

### 【対象区域】

都市機能誘導区域外の区域〔「都市機能誘導区域外の区域」は市街化区域のうち、当該立地適正化計画に記載された「都市機能誘導区域」(P.7参照)を除く区域のこと〕

### 【届出の対象となる行為】

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には原則として市への届出が義務付けられています。

#### ①都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為（法第108条第1項）

##### 〔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

#### ②都市機能誘導区域内で届出が必要となる行為（法第108条の2第1項）

##### 〔休止・廃止〕

- 誘導施設を休止または廃止する場合

行政区域＝都市計画区域＝立地適正化計画区域

#### 居住誘導区域

都市機能誘導区域  
(誘導施設：病院)



※届出不要



休止・廃止

※届出が必要



※届出が必要



休止・廃止

※届出不要



※届出不要



休止・廃止

※届出不要

## 【届出の対象となる施設】

都市機能	小分類	定義
行政機能	市役所本庁舎・行政センター	地方自治法第155条第1項
子育て (支援) 機能	地域子育て支援拠点施設	児童福祉法第6条の3
	保育所(小規模保育事業含む)	児童福祉法第6条の3、第7条、第34条の15、第39条
	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
	幼稚園	学校教育法第1条
商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項(店舗面積1,000㎡超)
医療機能	病院	医療法第1条の5(病床数20床以上)
教育・文化 機能	中央公民館	社会教育法第23条の2
	文化会館・ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項
	博物館・美術館	博物館法第2条第1項、第29条
	図書館	図書館法第2条第1項

## 【届出申請料】

届出の申請料は、無料です。

## 【届出書類の作成】

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行います。

### 《開発行為の場合》

- ◆届出書 …………… 様式第18
- ◆添付図書
  - ① 位置図(開発行為の区域や周辺の公共施設を表示した図面 縮尺1/1,000以上)
  - ② 設計図(土地利用計画図等 縮尺1/100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 …………… 様式第19
- ◆添付図書
  - ① 配置図(敷地内の建築物の位置を表示した図面 縮尺1/100以上)
  - ② 立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺1/50以上)
  - ③ その他参考となる事項を記載した図書

### 《上記2つの届出内容を変更する場合》

- ◆届出書 …………… 様式第20
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

### 《休止・廃止》

- ◆届出書 …………… 様式第21

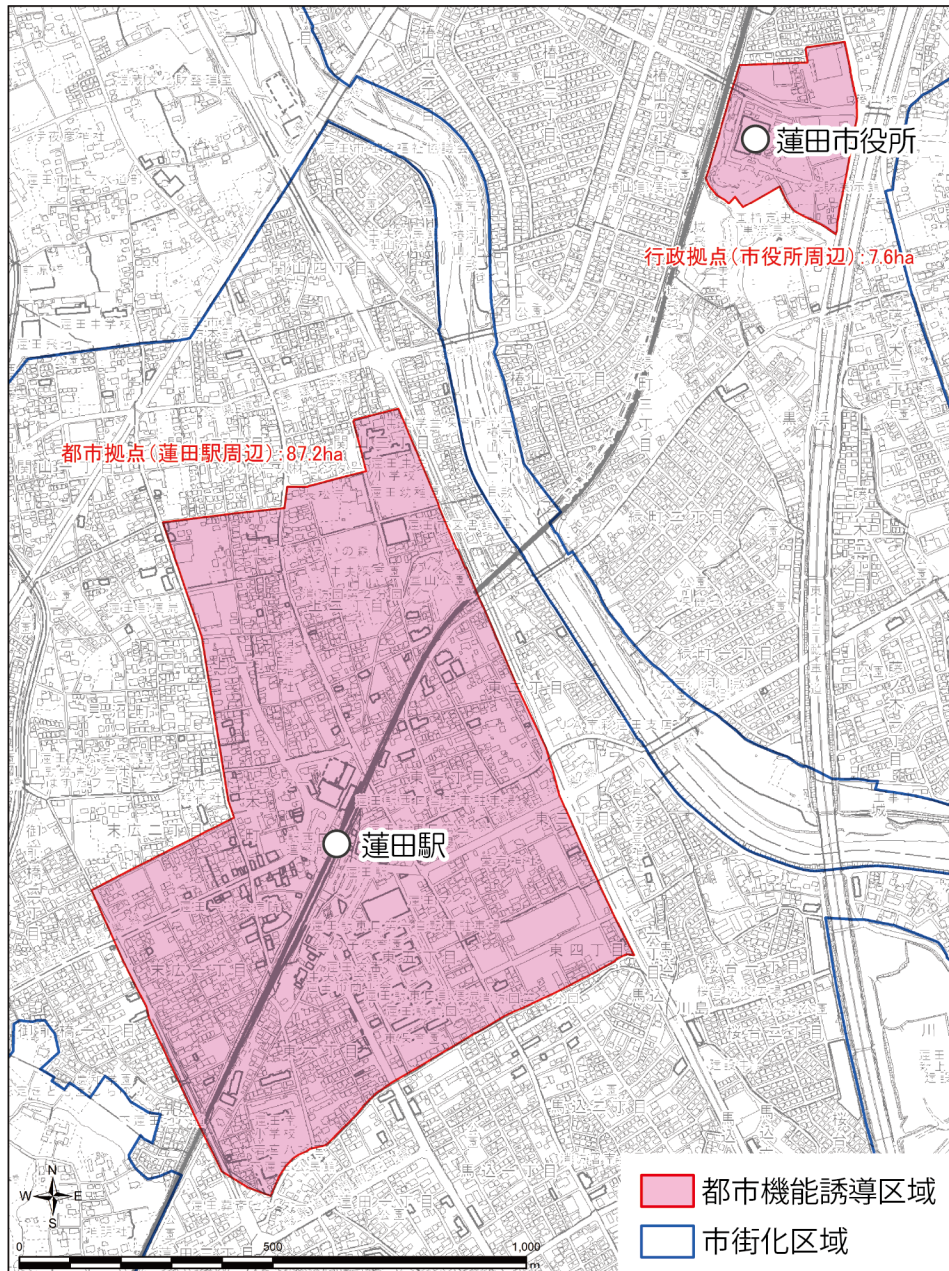
### 【届出に対する市の対応】

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

### 【届出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令 第33条の規定により、蓮田市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建築の用に供する目的で行う開発行為、誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築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で仮設のものとする行為については、同法第108条第1項に規定する届出を要しない場合があります。

図 都市機能誘導区域





## 《4. 届出様式》



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。

年 月 日

(宛先) 蓮田市長

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	
	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	

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。



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

<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;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <p>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</p> </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">}</div> <div> <p>について、下記により届け出します。</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年    月    日</p> <p>(宛先) 蓮田市長</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">届出者    住    所 氏    名</p>		
<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>	所在・地番	
	地    目	
	面    積	平方メートル
<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>		

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。



行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）蓮田市長

届出者 住 所

氏 名

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。





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

(宛先) 蓮田市長

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	
	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	

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。



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

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div style="text-align: center;"> <p>誘導施設を有する建築物の新築</p> <p>建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為</p> <p>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> </div> <div style="font-size: 3em; margin-left: 10px;">}</div> </div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年    月    日</p> <p>(宛先) 蓮田市長</p> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 10px;"> <div style="margin-right: 20px;">届出者</div> <div>住 所</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center;"> <div>氏 名</div> </div>		
<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>	所在・地番	
	地 目	
	面 積	平方メートル
<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>		

注 1 届出者が法人である場合には、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） 蓮田市長

届出者 住 所

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 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 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。



誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

（宛先）蓮田市長

届出者 住所

氏名

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
- 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してください。

- 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してください。





【お問い合わせ】 蓮田市役所 都市整備部 都市計画課

電 話 (048) 768-3111 (代表)

F A X (048) 765-1700

H P <https://www.city.hasuda.saitama.jp/>