

天童市立地適正化計画 届出の手引き

〈令和4年4月1日運用開始〉

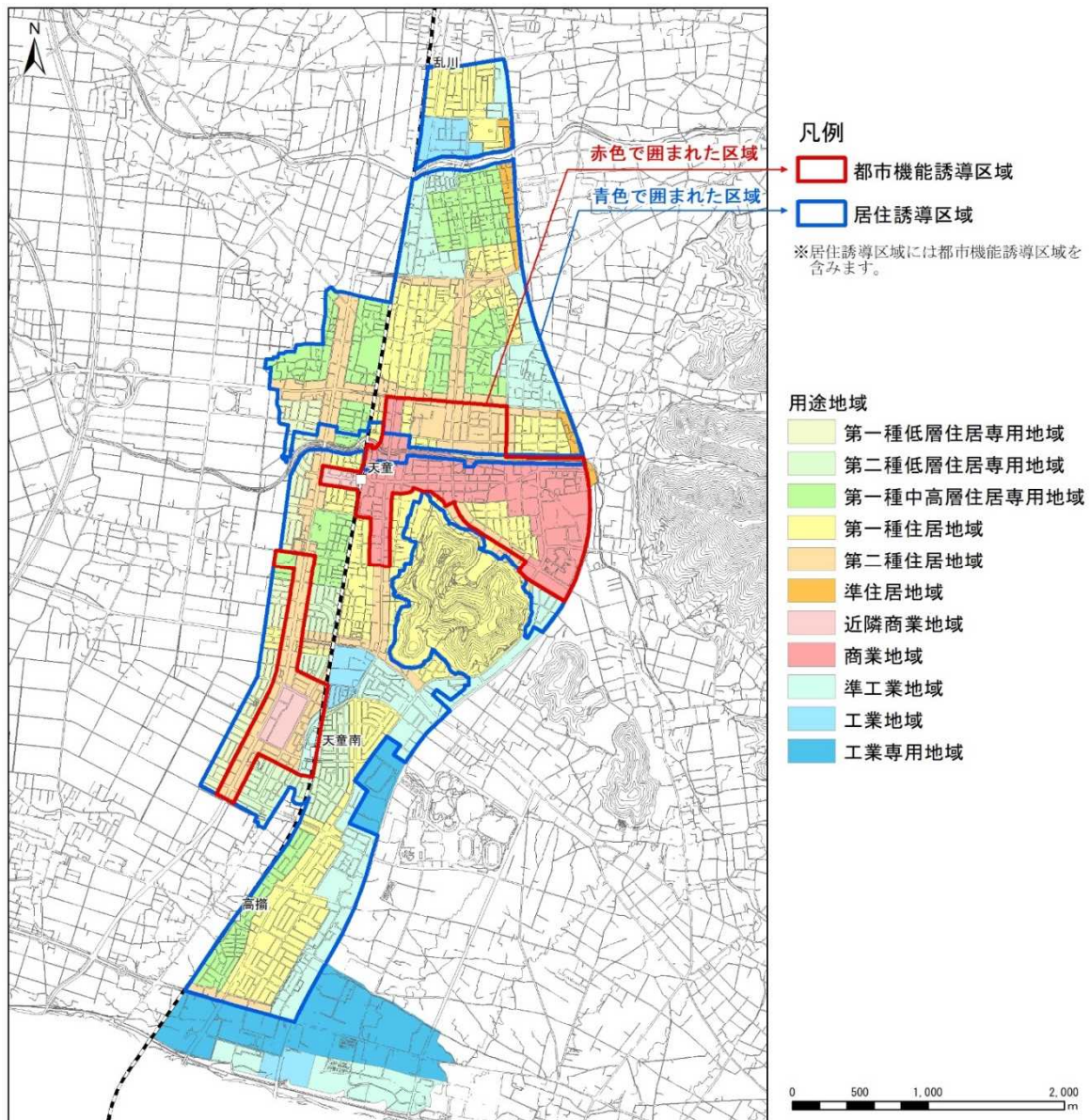
1 立地適正化計画と届出制度の概要

(1) 立地適正化計画とは

本市をはじめ、多くの地方都市では人口減少・少子高齢化が急速に進行しています。従来の人口増加や発展・成長を前提としたまちづくりのままでは、居住の低密度化やそれに伴う生活サービス施設の撤退、中心市街地の空洞化、市政運営の非効率化など、様々な弊害をもたらすことが懸念されます。

このような厳しい社会情勢を背景として、国では、平成26年に都市再生特別措置法(以下「法」という。)を改正し、コンパクトで将来にわたり持続可能なまちづくりを目指す立地適正化計画制度を創設しました。

本市では、令和4年4月1日に天童市立地適正化計画(以下「本計画」という。)の公表を行い、運用を開始します。本計画では、都市機能を誘導する「**都市機能誘導区域**」と、居住を誘導する「**居住誘導区域**」を定めています。



(2) 届出制度の概要

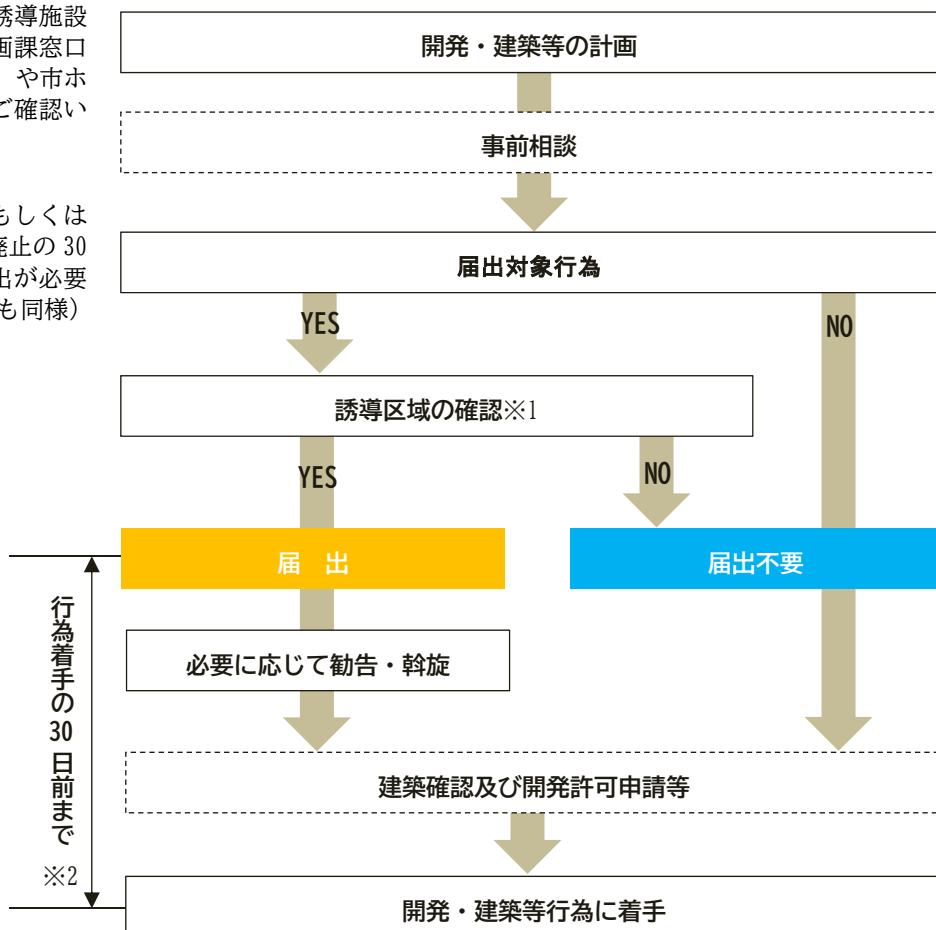
- ◆本計画の公表日以降に都市機能誘導区域外や居住誘導区域外で一定の行為を行う場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要になります。(令和4年4月1日から同年4月30日に住宅または誘導施設に係る開発・建築を行う場合においても、公表日後のため速やかに届出をお願いします。)
- ◆届出は、都市計画法に基づく開発許可申請や建築基準法に基づく建築確認申請に先行して申請することが望ましいとされています。このため、対象となる開発行為または建築行為を行うおうとする場合は、事業を検討する早い段階からご相談ください。
- ◆誘導区域外での建築または開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められる場合は、市は協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行う事ができます。
- ◆誘導区域外での開発・建築を行う場合に届出をしない、または虚偽の届出をした者については、法第130条の規定に基づき、30万円以下の罰金に処する場合があります。
- ◆誘導区域外での届出に関する規定は、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明の対象になります。

2 届出の流れ

開発行為、建築等の行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

※1 誘導区域、誘導施設等は、都市計画課窓口(市役所4階)や市ホームページでご確認いただけます。

※2 工事着手、もしくは誘導施設の休廃止の30日前までに届出が必要です。(変更届も同様)



3 住宅に係る届出

(1) 届出制の目的

届出制は、法第 88 条第 1 項の規定に基づき、一定規模以上の住宅開発等の整備について、市が事前に立地動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為（法第 88 条第 1 項、法施行令第 33 条）

位置	届出対象	概要
居住誘導区域外	開発行為※	ア 3戸以上の住宅建築を目的とする開発行為 イ 1戸または2戸の住宅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
	建築等行為	ア 3戸以上の住宅を新築する場合 イ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅にするもの

※ 都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為。主として建築物の建築または特定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を指します。

開発行為

ア 3戸以上の住宅建築を目的とする開発行為

例：3戸の開発行為



イ 1戸または2戸の住宅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

例：1,300㎡の住宅

1戸の開発行為



例：800㎡の住宅2戸の

開発行為



建築等行為

ア 3戸以上の住宅を新築する場合

例：3戸の建築行為



例：1戸または2戸の建築行為



(3) 届出の時期（法第 88 条第 1 項）

届出の対象となる行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

(4) 届出書類の作成（法施行規則第 35 条、38 条）

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）に添付書類を添えて行います。（必要部数：届出書、添付書類各 1 部）

<届出書>

- ・ 開発行為の場合 様式第 10 号
- ・ 建築等行為の場合 様式第 11 号
- ・ 上記行為の届出内容を変更する場合 様式第 12 号

<添付書類>

住宅に係る届出に必要な添付書類	
開発行為	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） 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 ② 設計図（縮尺 1/100 以上） 土地利用計画図等 ③ その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	① 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 ② 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上） ③ 各階平面図（縮尺 1/50 以上） ④ その他参考となる事項を記載した図書
上記行為の届出内容の変更	開発行為または建築等行為の場合と同様

届出書の様式は、市ホームページからダウンロードできます。

(5) 届出を要しない行為（法 88 条第 1 項、法施行令第 34 条、35 条）

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ・ 仮設のもの、または農林漁業を営む者の居住の用に供する目的で行う行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準じる行為として政令で定める行為

4 誘導施設に係る届出

(1) 届出制の目的

届出制は、法第 108 条第 1 項の規定に基づき、本計画に位置付けた誘導施設について、市が事前に立地動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為（法第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項）

位置	届出対象	概要
都市機能 誘導区域外	開発行為	ア 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
	建築等行為	ア 誘導施設を有する建築物を新築する場合 イ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ウ 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	休廃止	ア 誘導施設を休止または廃止する場合

(3) 誘導施設

機能の名称	機能の内容	誘導施設
行政機能	中枢的な行政機能	・市役所本庁舎
商業機能	時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能	・店舗面積※が 10,000 m ² 以上の、食料品・日用品・衣料品等の買い物ができる機能
医療機能	総合的な医療サービスを受けることができる機能	・救急病院等を定める省令に基づき、都道府県知事が認定した病院（救急告示病院）
教育・文化機能	市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	・図書館（図書館法第 2 条第 1 項） ・文化施設（劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第 2 条第 1 項）

※ 大規模小売店舗立地法第 2 条により規定される小売業を行うための店舗の用に供される床面積。

(4) 届出の時期（法第 108 条第 1 項）

届出の対象となる行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

(5) 届出書類の作成（法施行規則第 52 条、55 条、55 条の 2）

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）に添付書類を添えて行います。（必要部数：届出書、添付書類各 1 部）

<届出書>

- ・ 開発行為の場合 様式第 18 号
- ・ 建築等行為の場合 様式第 19 号
- ・ 上記行為の届出内容を変更する場合 様式第 20 号
- ・ 誘導施設の休止・廃止の場合 様式第 21 号

<添付書類>

	誘導施設に係る届出に必要な添付書類
開発行為	① 位置図（縮尺 1/1,000 以上） 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 ② 設計図（縮尺 1/100 以上） 土地利用計画図等 ③ その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	① 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 ② 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上） ③ 各階平面図（縮尺 1/50 以上） ④ その他参考となる事項を記載した図書
上記行為の届出内容の変更	開発行為または建築等行為の場合と同様
誘導施設の休止・廃止	—

届出書の様式は、市ホームページからダウンロードできます。

(6) 届出を要しない行為（法 108 条第 1 項、法施行令第 44 条、45 条）

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ・ 仮設のものの建築の用に供する目的で行う行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準じる行為として政令で定める行為

5 Q&A

Q 届出の義務はいつから発生しますか？

A 令和4年4月1日以降、届出が必要です。

Q 届出書の提出先や相談窓口はどこですか？

A 天童市建設部都市計画課（天童市役所4階）になります。

Q 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものを指しますか？

A 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しく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。

Q 建築物の一部に誘導施設を含む複合施設を建築する場合、届出は必要ですか？

A 一部でも誘導施設を有する建築物は、届出が必要になります。

Q 居住誘導区域外には、住宅を立地できなくなるのですか？

A 届出制度は、居住誘導区域外における住宅等の立地動向を把握するため制度であり、開発行為や建築行為等を制限するものではありません。なお、居住誘導区域は災害リスク等を考慮して設定していますので、住宅等の新築や建て替え等を検討する際は、参考にさせていただきたいと思います。

Q 都市機能誘導区域外には、誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなるのですか？

A 届出制度は、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の制度であり、開発行為や建築行為等を制限するものではありません。

Q 届出後に書類による通知はありますか？

A 届出制度は住宅や誘導施設の立地動向を把握するためのものであり、基本的には届出の受理をもって手続きは完了します。ただし、必要に応じて届出者に対し助言や勧告を行う場合があります。

お問い合わせ

天童市 建設部 都市計画課 計画係

〒994-8510 山形県天童市老野森一丁目1番1号 023-654-1111（内線423）