

小山市立地適正化計画に係る 届出の手引き

目 次

- | | |
|------------------------------------|----|
| 1. 立地適正化計画に係る届出制度について…………… | 2 |
| 2. 居住誘導区域における建築等の届出…………… | 6 |
| 3. 都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等に係る届出…………… | 8 |
| 4. 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出…………… | 10 |
| 5. 届出の流れ…………… | 13 |
| （届出様式・記入例）…………… | 14 |

令和2年（2020年）1月

【お問い合わせ先】

小山市 都市整備部 都市計画課

電 話：0285-22-9203 E-mail：d-tokei@city.oyama.tochigi.jp

1 立地適正化計画に係る届出制度について

■立地適正化計画とは

国においては、2014年8月の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画を制度化し、人口減少や高齢化が進展する中でも、都市の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業施設や居住等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする多世代の住民が公共交通により生活利便施設等に円滑に移動できる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。

立地適正化計画は、コンパクトシティ形成に向けた取組の一つであり、都市全体の観点から、居住機能や都市機能の立地、公共交通の充実等について、医療・福祉の充実、中心市街地の活性化、空き家対策の推進等のまちづくりに関わる様々な関係施策と連携を図り、それらの関係施策との整合性や相乗効果等を考慮しながら総合的な検討を行う包括的なマスタープランです。

■立地適正化計画に基づく届出とは

立地適正化計画の公表に伴い、計画で定めた居住誘導区域外で一定規模以上の開発・建築を行おうとする際や都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築をする際、または都市機能誘導区域で誘導施設の休廃止を行おうとする際には、都市再生特別措置法に基づき、着手の30日前までに市への届出が必要になります。

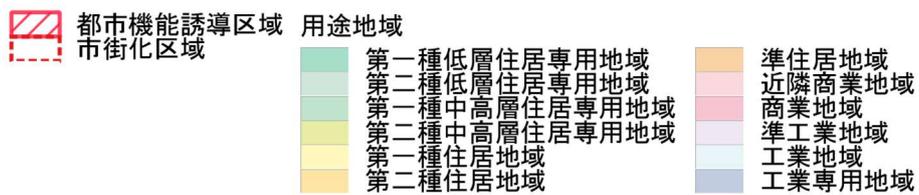
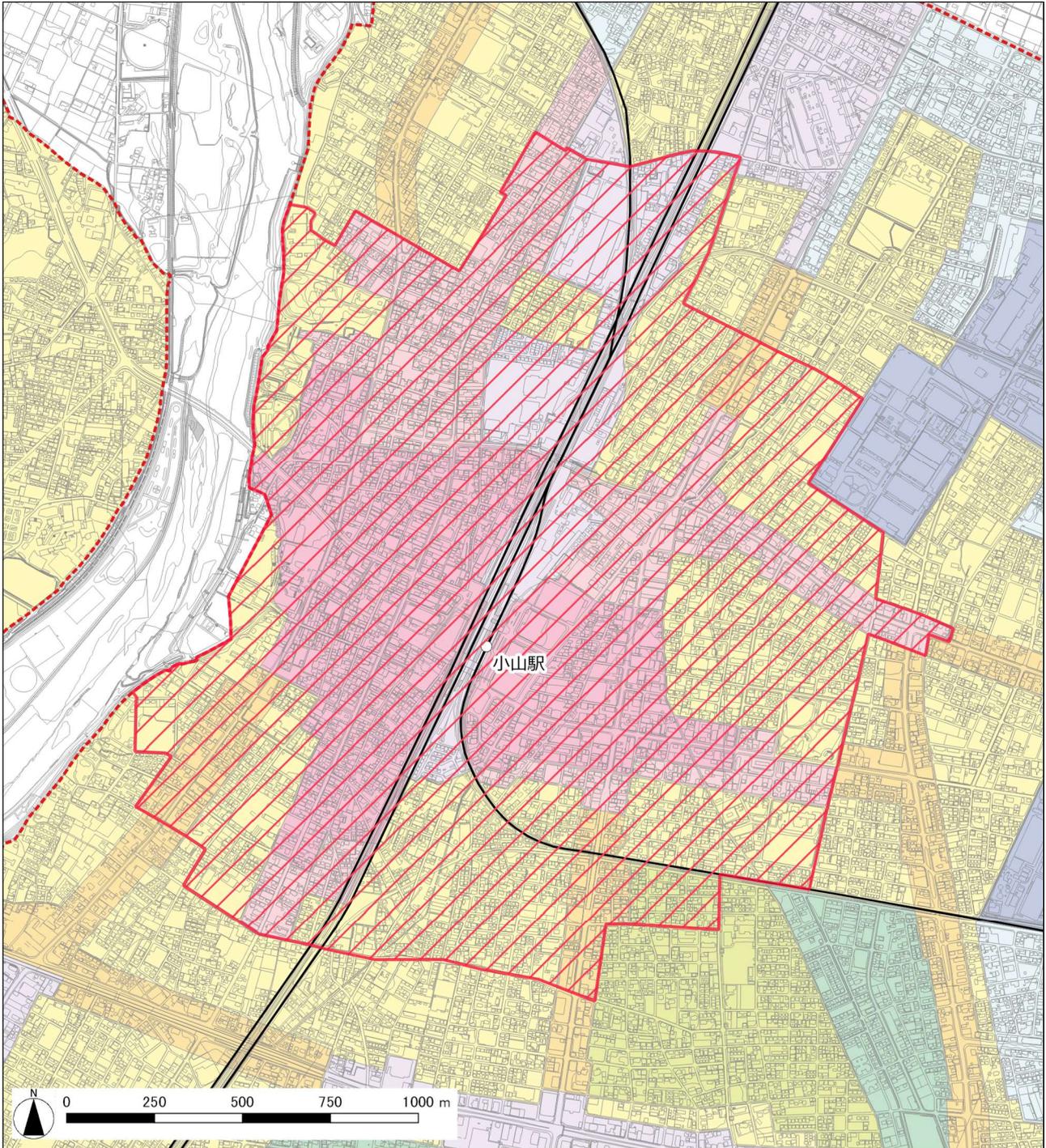
立地適正化計画に基づく届出は、居住誘導区域外における住宅の立地動向、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向を把握するとともに、まちづくりの方針や各種支援措置などの情報提供を通じた誘導区域内への立地促進などを行う機会として活用することを目的に運用するものです。

■届出の発生日

届出は、立地適正化計画が公表となった日(令和2年1月6日)から届け出義務が発生します。令和2年1月6日から令和2年2月5日に着工した工事については速やかな届出をお願いします。

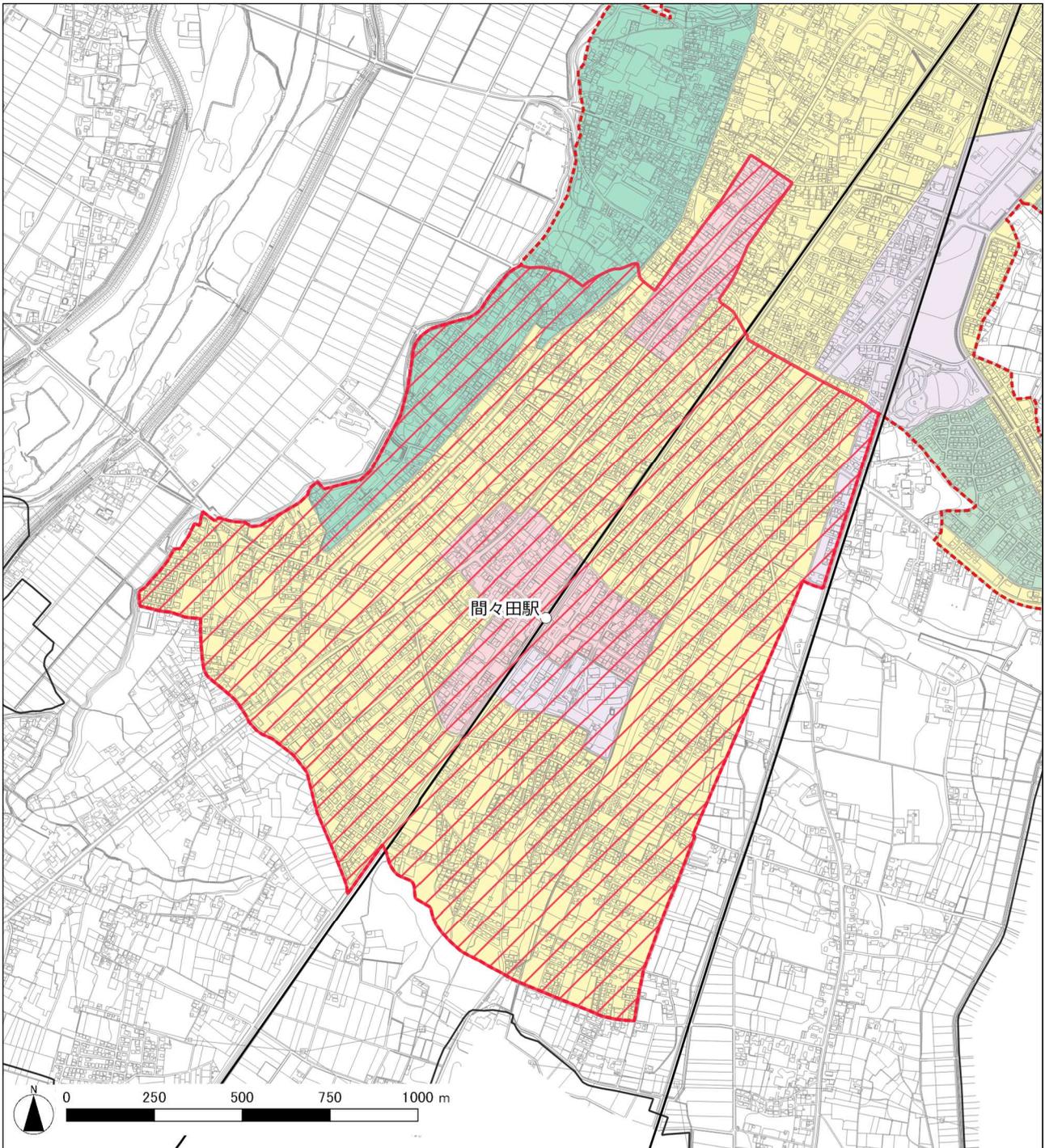


■都市機能誘導区域（小山駅周辺都市機能誘導区域）



※区域の詳細は、都市計画課窓口でご確認ください。

■都市機能誘導区域（間々田駅周辺都市機能誘導区域）



- | | | | | | | |
|---|----------|------|---|--------------|---|--------|
|  | 都市機能誘導区域 | 用途地域 |  | 第一種低層住居専用地域 |  | 準住居地域 |
|  | 市街化区域 | |  | 第二種低層住居専用地域 |  | 近隣商業地域 |
| | | |  | 第一種中高層住居専用地域 |  | 商業地域 |
| | | |  | 第二種中高層住居専用地域 |  | 準工業地域 |
| | | |  | 第一種住居地域 |  | 工業地域 |
| | | | | 第二種住居地域 | | 工業専用地域 |

※区域の詳細は、都市計画課窓口でご確認ください。

2 居住誘導区域外における建築等の届出

都市再生特別措置法第88条

■届出が必要となる行為

居住誘導区域の**外**で、以下の行為を行おうとする場合は、行為に着手する **30日前** までに届出が義務付けられています。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ■3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ■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
建築行為等	<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戸以上の住宅とする場合

■開発行為（例）

3戸以上の開発行為・新築



1,300㎡、1戸の開発行為



800㎡、2戸の開発行為



■建築等行為（例）

3戸の建築行為



1戸の建築行為



■届出を必要としない行為

都市再生特別措置法第88条第1項、都市再生特別措置法施行令第27条及び28条により、以下の行為を行う際は、届出を要しない場合があります。

- 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住宅等の新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して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住宅等とする行為
- 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又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

■届出に必要な書類

届出に際しては、以下の書類・図面を2部(1部は提出者への返却用)、提出する必要があります。

「開発行為」の場合

◆届出書 . . . **届出書1**

◆添付図書

- ①位置図(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 1/1,000 以上)
- ②設計図(縮尺 1/100 以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図面等

「建築等行為」の場合

◆届出書 . . . **届出書2**

◆添付図書

- ①位置図(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 1/1,000 以上)
- ②配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面 縮尺 1/100 以上)
- ③住宅等の二面以上の立面図、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面等

上記の届出内容を変更する場合

◆届出書 . . . **届出書3**

◆添付図書

変更する部分で当初届出と同様

■その他事項

- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。
- 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。(都市再生特別措置法第130条)

3

都市機能誘導区域外における

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

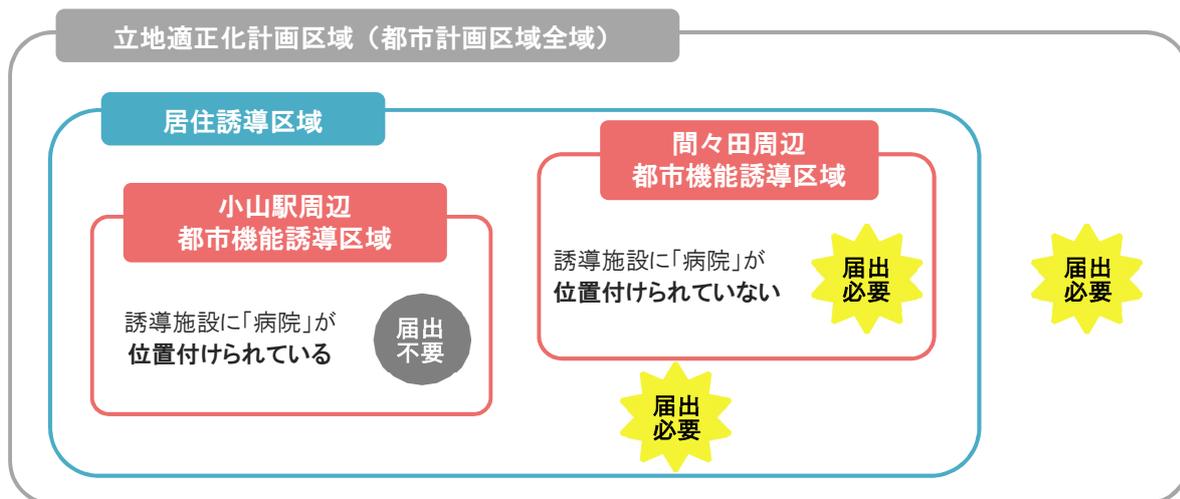
■届出が必要となる行為

都市機能誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合は、行為に着手する **30日前** までに届出が義務付けられています。

開発行為	■誘導施設を有する建築物の建築目的で開発行為を行う場合
建築行為等	■誘導施設を有する建築物を新築する場合 ■建築物を改築し、または、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

※誘導施設は都市機能誘導区域ごとに異なります。届出の対象となる誘導施設については11ページをご確認ください。

(例)病院を設置する場合



■届出を必要としない行為

都市再生特別措置法第108条第1項、都市再生特別措置法施行令第35条及び36条により、以下の行為を行う際は、届出を要しない場合があります。

- 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及び新築
- 建築物を改築し、又は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
- 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又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

■届出に必要な書類

届出に際しては、以下の書類・図面を2部(1部は提出者への返却用)、提出する必要があります。

「開発行為」の場合

◆届出書・・・届出書4

◆添付図書

- ①位置図(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 1/1,000 以上)
- ②設計図(縮尺 1/100 以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図面

「建築等行為」の場合

◆届出書・・・届出書5

◆添付図書

- ①位置図(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 1/1,000 以上)
- ②配置図(縮尺 1/100 以上)
- ③建築物の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 1/50 以上)
- ④その他参考となる事項を記載した図面

上記の届出内容を変更する場合

◆届出書・・・届出書6

◆添付図書

変更する部分で当初届出と同様

■その他事項

- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。
- 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。(都市再生特別措置法第130条)

4 都市機能誘導区域内における 誘導施設の休廃止に係る届出

都市再生特別措置法第108条の2

■届出が必要となる行為

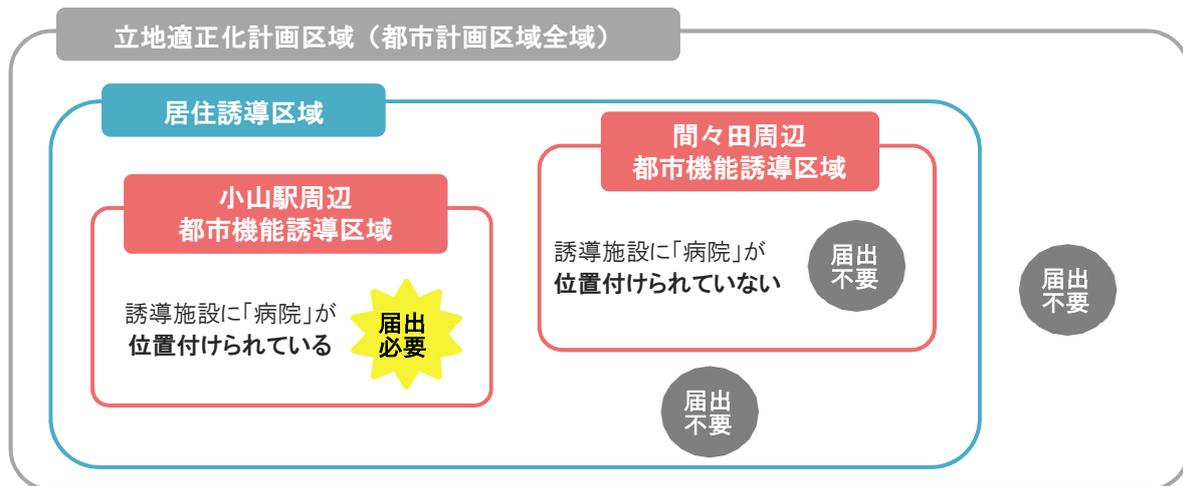
都市機能誘導区域内において、以下の行為を行おうとする場合は、行為に着手する **30日前** までに届出が義務付けられています。

休廃止	■都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合
-----	---------------------------------

※誘導施設は都市機能誘導区域ごとに異なります。届出の対象となる誘導施設については11ページをご確認ください。

※休止：施設の再開の意思がある場合をいう 廃止：施設の再開の意思がない場合をいう

(例)病院を休止または廃止する場合



■届出に必要な書類

届出に際しては、以下の書類・図面を2部(1部は提出者への返却用)、提出する必要があります。

◆届出書 . . . **届出書7**

◆添付図書

原則不要(必要に応じて位置図等の提出をお願いする場合があります)。

■その他事項

■新たな誘導施設の立地または、立地の誘導を図るため、届出に係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られるときは、建築物の存置等について助言または勧告する場合があります。

【都市機能誘導区域ごとの誘導施設と届出対象区域一覧】

○…誘導施設を休止または廃止しようとする場合に届出が必要な施設

●…誘導施設を対象に開発行為、建築等行為を行おうとする場合に届出が必要な施設

機能	施設	届出対象区域		
		都市機能誘導区域		都市機能誘導区域外
		小山駅周辺	間々田駅周辺	
文化	文化ホール	○	●	●
	コンベンションセンター	○	●	●
	図書館	○	●	●
	美術館・博物館	○	○	●
	スポーツ施設	○	●	●
子育て	子育て支援センター	○	●	●
	保育所、幼稚園、認定こども園	○	○	●
	子育て支援施設(乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター)	○	○	●
商業	ショッピングセンター	○	●	●
	スーパーマーケット	○	○	●
教育	小学校	○	●	●
	中学校	○	●	●
	高等学校	○	●	●
	大学	○	●	●
	専修学校、各種学校	○	○	●
金融	銀行	○	○	●
医療	病院	○	●	●
	診療所	○	○	●
高齢者福祉	高齢者サポートセンター(地域包括支援センター)	○	○	●
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	○	○	●
行政	市役所	○	●	●

【誘導施設の定義】

機能	施設	定義
文化	文化ホール	文化交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設であり、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有する施設（劇場、音楽等の活性化に関する法律第2条第1項に規定する「劇場、音楽堂に該当する施設」）
	コンベンションセンター	会議や研修、展示会、その他、市民が交流するイベントなどにより多くの集客交流が見込まれる施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館であって、小山市図書館設置条例第2条第1項及び第2項に規定される施設
	美術館・博物館	博物館法第29条の規定により博物館に相当する施設として指定されて施設のうち、美術品の公開及び保管を行う美術館、博物館法第2条第1項に規定する博物館であって、小山市博物館条例第3条に規定する事業を行う博物館
	スポーツ施設	スポーツ基本法第12条に規定するスポーツ施設で、建築基準法別表第1(1)項の観覧上(屋外観覧上を含む)が付随し、プロスポーツなどの興行に対応する施設または、社会教育法第5条第4号に規定する社会教育施設のうち、社会教育調査規則第3条第13号に規定する体育館、水泳プール、運動場等の体育施設
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設であって、小山市子育て支援総合センターの設置及び管理に関する条例第3条に規定する施設
	保育所、幼稚園、認定こども園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所、学校教育法第1条に規定する幼稚園、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条第6項に規定する認定こども園
	子育て支援施設(乳幼児一時預かり施設・こども送迎センター)	児童福祉法第6条の3第7項に規定する一時預かり事業(幼稚園型)を行い、厚生労働省による一時預かり事業実施要項に定める基準に則って整備・運営される乳幼児一時預かり施設、厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要項に定める基準に則って整備・運営されるこども送迎センター
商業	ショッピングセンター	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設(共同店舗・複合施設含む施設)に限る
	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設であって、主に生鮮食料品を取り扱う施設に限る
教育	小学校	学校教育法第1条に規定する小学校
	中学校	学校教育法第1条に規定する中学校
	高等学校	学校教育法第1条に規定する高等学校
	大学	学校教育法第1条に規定する大学
	専修学校、各種学校	学校教育法第124条に規定する専修学校、同法第134条に規定する各種学校
金融	銀行	銀行法第2条に規定する施設
医療	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する診療所であって、診療科目に内科、外科のいずれかを含む施設
高齢者福祉	高齢者サポートセンター(地域包括支援センター)	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	訪問系施設、通所系施設、短期入所系施設、小規模多機能施設	介護保険法第8条第1項から第5項及び同条第7項から第10項に規定する事業を行う施設、並びに同条第14項のうち「地域密着型サービス」の事業を行う施設
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設

5 届出の流れ

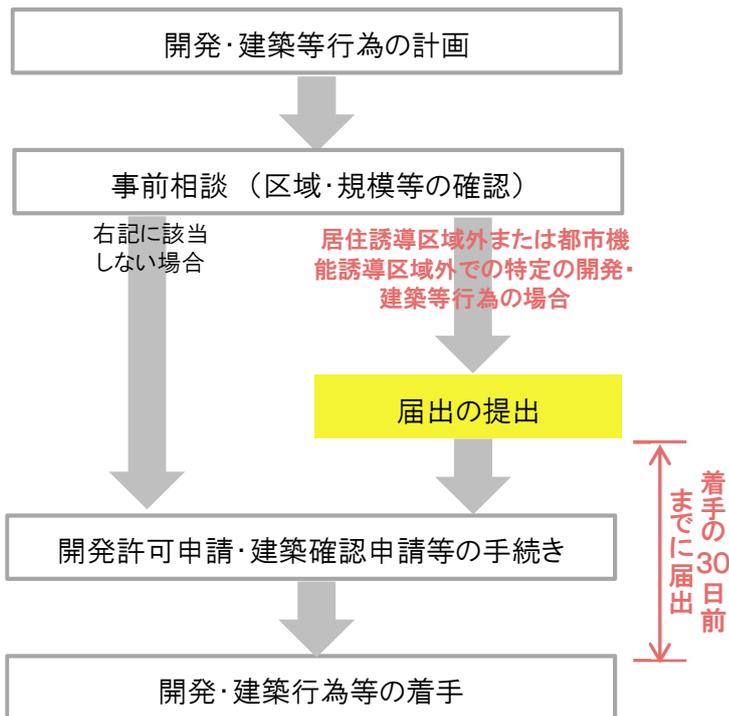
■届出の時期

立地適正化計画に基づく届出は、都市再生特別措置法に基づき、開発行為や建築等行為に着手する30日前までに行う必要があります。届出内容を変更する場合や都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合も、その行為に着手する30日前までに届出をする必要があります。

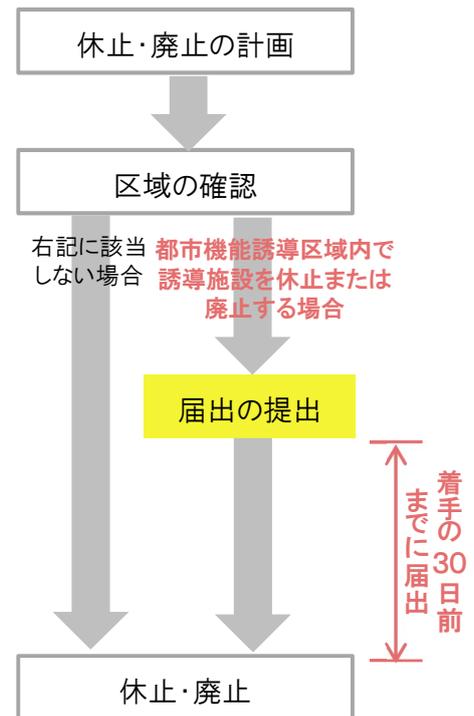
また、立地適正化計画に基づく届出は、都市計画法に基づく開発許可申請や建築基準法に基づく建築確認申請に先行して届出することが望ましいとされており、対象となる行為を行おうとする場合は、事業検討の早い段階でご相談ください。

■手続きの流れ

■開発・建築等行為



■休止・廃止



※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。

〔記入例〕

様式第 10（第 35 条第 1 項第 1 号関係）（平 26 国交令 67・追加）

届出書 1

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。

令和 2 年 8 月 1 日

小山市長 殿

届出者 住所 小山市〇〇〇〇〇〇

氏名 小山 太郎



開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	小山市〇〇〇〇〇〇
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	兼用住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 2 年 9 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 2 年 12 月 1 日
	6 その他必要な事項	連絡先（住所、電話番号、担当者名）

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。

〔記入例〕

様式第 11（第 35 条第 1 項第 2 号関係）（平 26 国交令 67・追加）

届出書 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

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p>住宅等の新築</p> <p>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> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>令和 2 年 8 月 1 日</p> <p>小山市長 殿</p> <p>届出者 住所 小山市〇〇〇〇〇〇</p> <p>氏名 小山 太郎</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>	<p>小山市〇〇〇〇〇〇</p>
	<p>宅地</p> <p style="text-align: right;">800 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>共同住宅</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>行為の着手予定日、行為の完了予定日 連絡先（住所、電話番号、担当者名）</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。

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。

〔記入例〕

様式第 12（第 38 条第 1 項関係）（平 26 国交令 67・追加）

届出書 3

行為の変更届出書

令和 2 年 8 月 10 日

小山市長 殿

届出者住所 小山市〇〇〇〇〇〇

氏名 小山 太郎



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 令和 2 年 8 月 1 日

2 変更の内容

- ・住宅用区画数の変更（10 区画→8 区画）
- ・着手予定年月日の変更（令和 30 年 9 月 1 日→同年 9 月 10 日）

（連絡先）

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 2 年 9 月 10 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 2 年 12 月 1 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。

〔記入例〕

様式第 18（第 52 条第 1 項第 1 号関係）（平 26 国交令 67・追加）

届出書 4

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。

令和 2 年 8 月 1 日

小山市長 殿

届出者 住所 小山市〇〇〇〇〇〇

氏名 小山 太郎



開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	小山市〇〇〇〇〇〇
	2 開発区域の面積	1,500 平方メートル
	3 建築物の用途	◇◇◇
	4 工事の着手予定年月日	令和 2 年 9 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 2 年 12 月 1 日
	6 その他必要な事項	施設概要（店舗面積、規模など） 連絡先（住所、電話番号、担当者名）

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。

〔記入例〕

様式第 19（第 52 条第 1 項第 2 号関係）（平 26 国交令 67・追加）

届出書 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

都市再生特別措置法第 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。

令和 2 年 8 月 1 日

小山市長 殿

届出者 住所 小山市〇〇〇〇〇〇

氏名 小山 太郎

小山印

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	所在・地番	小山市〇〇〇〇〇〇	
	地目	宅地	
	面積	1,500	平方メートル
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	◆◆◆		
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			
4 その他必要な事項	行為の着手予定日、行為の完了予定日 施設概要（店舗面積、規模など） 連絡先（住所、電話番号、担当者名）		

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。

〔記入例〕

様式第 20（第 55 条第 1 項関係）（平 26 国交令 67・追加）

届出書 6

行為の変更届出書

令和 2 年 8 月 10 日

小山市長 殿

届出者 住所 小山市〇〇〇〇〇〇

氏名 小山 太郎



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 令和 2 年 8 月 1 日

2 変更の内容

- ・面積の変更 (1,500 m²→1,200 m²)
- ・着手予定年月日の変更 (令和 2 年 9 月 1 日→同年 9 月 10 日)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 2 年 9 月 10 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 2 年 12 月 1 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。

〔記入例〕

様式第 21（第 55 条の 2 関係）（平 30 国交令 58・追加）

届出書 7

誘導施設の休廃止届出書

令和 2 年 8 月 10 日

小山市長 殿

届出者 住所 小山市〇〇〇

氏名 小山 太郎

小山
印

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

〇〇マーケット 商業施設 小山市△△△△

2 休止（廃止）しようとする年月日

令和 2 年 10 月 1 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

**当該建築物は取り壊し、集合住宅を建築予定。
除却予定時期：〇〇年〇〇月〇〇日**

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 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。