

# 大江町立地適正化計画

## 届出の手引き

大江町

## 目次

1. 大江町立地適正化計画とは	1
2. 届出制度について	1
3. 届出の要否の確認	6
4. 居住誘導区域外での住宅の開発行為・建築行為（都市再生特別措置法による）	7
5. 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為（都市再生特別措置法による）	9
6. 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止（都市再生特別措置法による）	11

### 記入例

#### 〔居住誘導区域外に関する届出様式〕

様式第10（開発行為届出書）	12
様式第11（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	13
様式第12（行為の変更届出書）	14

#### 〔都市機能誘導区域外に関する届出様式〕

様式第18（開発行為届出書）	15
様式第19（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	16
様式第20（行為の変更届出書）	17

#### 〔都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に関する届出の様式〕

様式第21（誘導施設の休廃止届出書）	18
--------------------	----

## 1. 大江町立地適正化計画とは

我が国では、急激な人口減少や高齢化を背景として、高齢者から子育て世代など誰もが安心して快適な生活環境を実現すること、また財政面・経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっており、このような背景を踏まえ、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され「立地適正化計画」が創設されました。

本町においても、今後更なる高齢化及び人口減少が予測されます。町民がいつまでも安心安全で快適に暮らせるまちづくりを進めるため、立地適正化計画を作成し、利便性を高め便利な暮らしをできる都市構造への転換を目指していきます。

## 2. 届出制度について

大江町立地適正化計画の作成に伴い、立地適正化計画区域内（都市計画区域内）において、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、各誘導区域外における誘導施設の整備や一定規模以上の開発行為等を行う場合は、町への届出が必要となります。

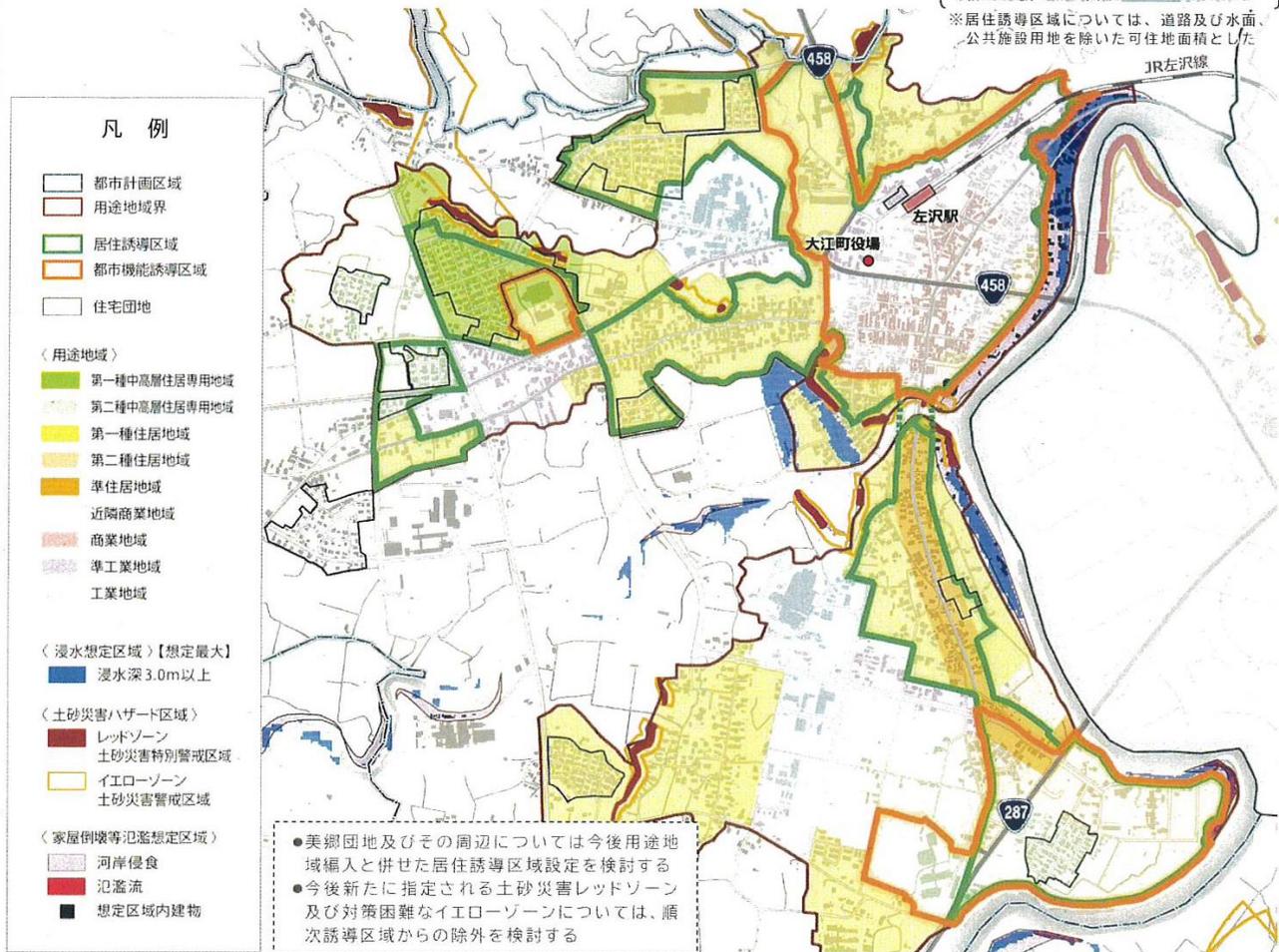
本町への各誘導区域の範囲は、次ページの通りです。

# 都市機能誘導区域・居住誘導区域

検討結果を踏まえ、居住誘導区域と都市機能誘導区域を以下の通り設定しました。

都市機能誘導区域の面積 77.3ha  
 居住誘導区域の面積 108.0ha\*

\*居住誘導区域については、道路及び水面、公共施設用地を除いた可住地面積とした



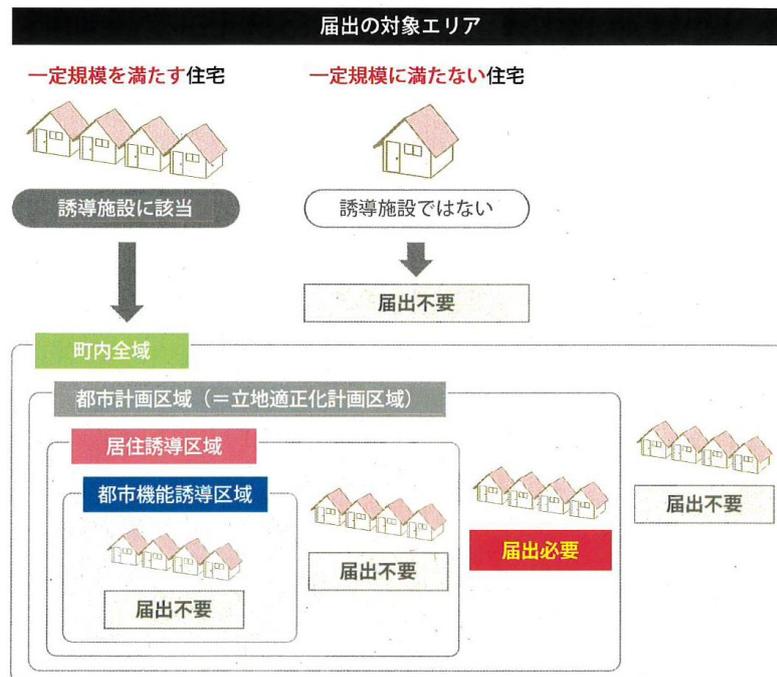
## ■ 居住誘導区域外における事前届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外において一定の規模以上の開発行為又は建築行為を行う場合は、着手する30日前までに本町へ届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条)

なお、届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図るうえで支障があると認められるときは、事前調整を行ったうえで、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

### 居住誘導区域を設定することで必要となる届出制度

居住誘導区域へ居住を誘導・集約するため、届出制度により区域内への誘導が図られます。



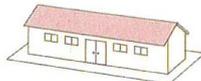
居住誘導区域外で、**一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合には、着手する30日前までに届出が必要となります。**

### 届出の対象となる行為

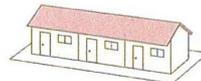
3戸以上の住宅開発、住宅新築



1,000㎡以上の規模の開発行為



改築または用途変更して3戸以上の住宅とする



## ■都市機能誘導区域外における事前届出制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動向を把握するため、都市機能誘導区域外において誘導施設に位置づけられた施設を開発・建築する場合は、着手する30日前までに本町へ届出を行うことが義務付けられています。(都市再生特別措置法第108条)

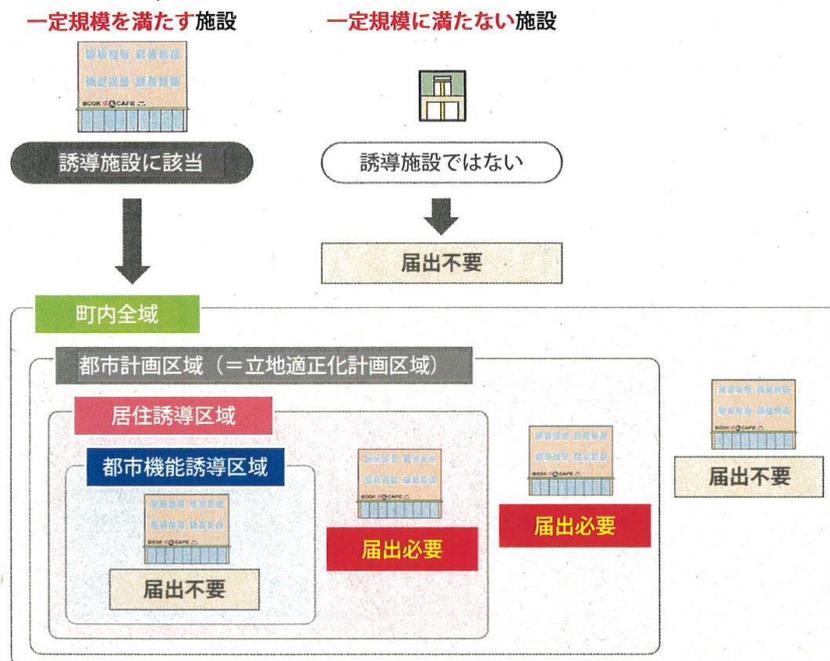
なお、届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。(都市再生特別措置法第88条第3項、第108条第3項)

### 都市機能誘導施設に関する届出・勧告制度【開発、新築等】

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを町が把握するために、特定の開発行為や建築行為等に対して届出制度が必要となります。

届出があった際には、届出者への各種支援措置等の情報提供等を通じて、都市機能誘導区域内への誘導が図られます。

(届出の対象エリア)



## ■誘導施設について

各都市機能誘導区域内で誘導施設と設定する施設は下表のとおりです。

機能	誘導施設	建築物の位置付け (関係法令など)
行政機能	役場	大江町役場
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険制度において厚生労働省が推奨する「通いの場」 (住民主体で運営している高齢者が運動や趣味活動を気軽に楽しめる場)
	コミュニティサロン (高齢者サロン)	介護保険法における「通いの場」に該当するもの(高齢者サロン、コミュニティサロン)
子育て機能	認可保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所について、都道府県(または政令指定都市または中核市)が設置を認可した施設
	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4条第1項又は第3項の認定を受けた施設、同条第11項の規定による公示がされた施設及び幼保連携型認定こども園
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する幼稚園
商業機能	日用品販売小売店	日本標準産業分類に分類される商業施設のうち、下記に該当する施設 ※店舗面積の下限値は設定しない 〔569〕その他各種商品小売業/従業員常時50人未満のもの 〔581〕各種食料品小売業/従業員常時50人未満のもの 〔603〕衣料品・化粧品小売業
	コンビニエンスストア	商業統計における業態分類で「飲食料品を扱い、売り場面積30㎡～250㎡未満、営業時間が1日14時間以上のセルフサービス販売店」に分類される施設
医療機能	診療所等	医療法第1条の5第2項に規定する病院 (病床19床以下または病床なし)
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項
	信用組合	
教育・文化機能	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
	資料館	博物館法第2条第1項に規定する資料館
	体育館・公民館	町が整備する公共施設のうち、居住する地域に寄らず多くの町民がスポーツ・文化活動を行う施設で、社会教育法第20条に規定する公民館や、スポーツ基本法第12条に規定する体育館など
	高等学校	学校教育法第1条に規定する高校

## ■都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に係る事前届出制度

都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止の30日前までに町への届出が必

要です。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

### 3. 届出の要否の確認

住宅又は誘導施設の開発行為、建築等行為、休廃止の内容や場所によって、届出の要否が異なります。

以下の表を確認してください。

			都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外 居住誘導区域内	居住誘導区域外 都市計画区域内
住宅	開発行為	3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	不要	不要	必要 (P 7 参照)
		1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模のもの	不要	不要	必要 (P 7 参照)
	建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不要	不要	必要 (P 7 参照)
		建築物を改築し、又は建物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	不要	不要	必要 (P 7 参照)
誘導施設	開発行為	誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的のもの	不要	必要 (P 9 参照)	必要 (P 9 参照)
	建築等行為	誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合	不要	必要 (P 9 参照)	必要 (P 9 参照)
	休廃止	誘導施設を休廃止又は、廃止しようとする場合	必要 (P 11 参照)	不要	不要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物を言い、寄宿舍や老人ホームは含みません。

※誘導施設とは、大江町立地適正化計画で定める施設を言います。詳細はP 5をご確認ください。

## 4. 居住誘導区域外での住宅の開発行為・建築等行為（都市再生特別措置法による）

### ◆対象となる行為

立地適正化計画で定める居住誘導区域外において、以下の要件に当てはまる開発行為及び建築等行為について届出の対象となります。

#### 【開発行為】

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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

#### 【建築等行為】

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建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・建築等行為を同時に行う場合もそれぞれに届出が必要となります。**

**※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物を言い、寄宿舍や老人ホームは含みません。**

#### 【届け出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令第 27 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物の建築の用に供する目的で行う開発行為、住宅の新築又は建築物を改築も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、届出を要しない軽易な行為となります。

◆提出書類（1部提出）

・開発行為の場合

届出書：様式第 10 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係)

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の周辺の公共施設を表示する図書

(位置図 等：縮尺 1/1,000 以上)

②設計図（建物配置図 等：縮尺 1/100 以上）

③求積図（面積が確認できるもの）

・建築等行為の場合

届出書：様式第 11 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係)

添付図書：①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図：縮尺 1/100 以上）

②住宅等の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）

③求積図（面積が確認できるもの）

・上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式第 12 (都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係)

添付図書：上記それぞれの場合と同様

## 5. 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為 (都市再生特別措置法による)

### ◆対象となる行為

立地適正化計画で定める都市機能誘導区域外において、以下の要件に当てはまる開発行為及び建築等行為について届出の対象となります。

#### 【開発行為】

誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的のもの

#### 【建築等行為】

誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合

※誘導施設が含まれる建築物はすべて対象となります。

#### 【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 35 条の規定により、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仮設のもの新築又は建築物を改築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、届出を要しない軽易な行為となります。

◆提出書類（1部提出）

・開発行為の場合

届出書：様式第 18 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)

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の周辺の公共施設を表示する図書

(位置図 等：縮尺 1/1,000 以上)

②設計図（建物配置図、平面図 等：縮尺 1/100 以上）

③求積図（面積が確認できるもの）

・建築等行為の場合

届出書：様式第 19 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係)

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（配置図：縮尺 1/100 以上）

②建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）

③求積図（面積が確認できるもの）

・上記の届出内容を変更する場合

届出書：様式第 20 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係)

添付図書：上記それぞれの場合と同様

## 6. 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止（都市再生特別措置法による）

### ◆対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する行為について届出の対象となります。

※誘導施設が含まれる建築物はすべて対象となります。

### ◆提出書類（1部提出）

届出書：様式第 21（都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係）

※記入例

開発行為届出書

都市再生特別措置法第88条の第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5年 3月 1日 ← 着手の30日前までに提出をお願いします。

(あて先) 大江町長

届出者 住所 山形県西村山郡大江町□□

氏名 株式会社△△ 代表 大江 太郎

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	大江町 ○○ △△番地の△ (外○○筆)	
	2 開発区域の面積	3,000	平方メートル
	3 住宅等の用途	一戸建て住宅	
	4 工事の着手予定年月日	令和5年 3月31日 ←	
	5 工事の完了予定年月日	令和5年10月30日	
	6 その他必要な事項	(住宅用区画数)	15区画
(代理人連絡先)			
住所		山形県西村山郡大江町△△	
担当者名	株式会社 □□設計 担当：○○		
電話番号	0237-○○-○○○○		

注：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。

《添付図書》

- ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面  
(位置図 縮尺1/1,000以上)
- ②平面図、建物配置図 等 (縮尺1/100以上)
- ③求積図 (面積が確認できるもの)

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。

※記入例

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第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。

令和5年 3月 1日 ← 着手の30日前までに提出をお願いします。

(あて先) 大江町長

届出者 住所 山形県西村山郡大江町□□

氏名 株式会社△△ 代表 大江 太郎

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	所在・地番	大江町 ○○ △△番地の△
	地目	宅地
	面積	1, 000㎡
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	共同住宅	
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	(着工予定年月日)	令和5年 3月31日 ←
	(完了予定年月日)	令和5年10月30日
	(戸数)	15戸
	(代理人連絡先) 住所・担当者名 電話番号	大江町△△番地 株式会社○○ 担当：□□ 0237-○○-○○○○

注：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。

《添付図書》

- ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 縮尺1/100以上）
- ②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺1/50以上）
- ③求積図（面積が確認できるもの）

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。

行為の変更届出書

着手の 30 日前までに提出をお願いします。

→ 令和 5 年 3 月 20 日

（あて先）大江町長

届出者 住 所 山形県西村山郡大江町□□

氏 名 株式会社△△  
代表 大江 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 5 年 3 月 1 日
- 2 変更の内容： ・住宅用区画数の変更（15 区画⇒12 区画）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和 5 年 4 月 20 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 5 年 10 月 30 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。

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。

※記入例

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5年 3月 1日 ← 着手の30日前までに提出をお願いします。

(あて先) 大江町長

届出者 住所 山形県西村山郡大江町□□

氏名 株式会社△△ 代表 大江 太郎

開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	大江町 ○○ △△番地の△ (外□□筆)
	2	開発区域の面積	500 平方メートル
	3	建築物の用途	飲食店 (小売店の場合) 店舗面積：      m <sup>2</sup> (飲食店の場合) 延床面積： 400 m <sup>2</sup>
	4	工事の着手予定年月日	令和5年 3月31日 ←
	5	工事の完了予定年月日	令和5年10月30日
	6	その他必要な事項	(誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積)  (代理人連絡先) 住 所 山形県西村山郡大江町△△ 担当者名 株式会社 □□設計 担当：○○ 電話番号 0237-○○-○○○○

注：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。

《添付図書》

- ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面  
(位置図 縮尺1/1,000以上)
- ②平面図、建物配置図 等 (縮尺1/100以上)
- ③求積図 (面積が確認できるもの)

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。

※記入例

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

令和5年 3月 1日 ← 着手の30日前までに提出をお願いします。

(あて先) 大江町長

届出者 住所 山形県西村山郡大江町□□

氏名 株式会社△△ 代表 大江 太郎

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	大江町 ○○ △△番地の△
	地目	宅地
	面積	5,000㎡
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	デイサービスセンター 床面積：2,700㎡	
3 改築又は用途の変更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	(着工予定年月日)	令和5年 3月31日 ←
	(完了予定年月日)	令和5年10月30日
	(誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積)	
	飲食店 (床面積：500㎡)	
(代理人連絡先)		
住所・担当者名		大江町△△番地 株式会社○○ 担当：□□
電話番号		0237-○○-○○○○

注：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。

《添付図書》

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図 縮尺1/100以上）
- ②建築物の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺1/50以上）
- ③求積図（面積が確認できるもの）

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。

行為の変更届出書

着手の 30 日前までに提出をお願いします。 → 令和 5 年 3 月 20 日

（あて先）大江町長

届出者 住 所 山形県西村山郡大江町□□

氏 名 株式会社△△  
代表 大江 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 5 年 3 月 1 日
- 2 変更の内容： ・土地の面積の変更（5, 000㎡⇒4, 000㎡）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和 5 年 4 月 20 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和 5 年 10 月 30 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。

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。

誘導施設の休廃止届出書

着手の 30 日前までに提出をお願いします。 → 令和 5 年 6 月 1 日

(あて先) 大江町長

届出者 住 所 山形県西村山郡大江町□□

氏 名 株式会社△△  
代表 大江 太郎

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：小規模多機能ホーム■■■■

用途：小規模多機能施設

所在地：山形県西村山郡大江町○○ △△番地の△

2 休止（廃止）しようとする年月日 令和 5 年 7 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

当該建築物は廃止後取り壊し予定

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。

※上記様式は、大江町ホームページよりダウンロードできます。