須賀川市立地適正化計画にかかる

届出制度の手引き

令和３年９月

はじめに

須賀川市では、令和元年6月に都市再生特別措置法に基づく「須賀川市立地適正化計画」を策定しました。本計画の策定に伴い、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等を行う場合は、市への届出が必要になりますので、この手引きを参考に手続きを行ってください。

《届出制度の目的》

本制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の計画や整備の動向、あるいは居住誘導区域外における住宅開発等の動向を事前に把握し、計画者に対して、都市機能の誘導方針や支援措置の情報提供・調整などを行うことを目的としているものであり、開発や建築等が禁止されるものではありません。

１．届出の対象となる行為

　本制度の概要を以下に示します。具体的な区域や施設については、本冊子をご参照の上、須賀川市建設部都市計画課へご相談ください。

|  |
| --- |
| １－１．都市機能誘導区域外における事前届出 |

　都市機能誘導区域外で、以下の行為を行う場合には、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108条第1項）

計画に支障があると認められる場合、届出に対して勧告を行うことがあります。

なお、届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金になる場合があります。（都市再生特別措置法第130条第3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う場合 |
| 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て誘導施設を有する建築物とする場合 |

須賀川市域

立地適正化計画区域（都市計画区域）

都市機能誘導区域



誘導施設

誘導施設

誘導施設



届出必要

届出不要

届出不要

図　届出の対象となる区域イメージ

表　都市機能誘導区域外における届出の対象となる誘導施設

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 分類 | 誘導施設 | 法的位置づけ等 |
| 行政 | 公官庁施設 | 地方公共団体の支庁または支所 |
| 交流 | 温浴施設 | 公衆浴場法に規定する公衆を入浴させる施設 |
| 交通 | 交通結節施設（バスターミナル、自由通路、駅前広場など） | 異なる交通手段（場合によっては同じ交通手段）を相互に連絡する乗り換え・乗り継ぎ施設 |
| 商業 | 小売店舗 | 1,000㎡以上の小売店舗・飲食店 |
| 教育・文化 | 図書館 | 図書館法第2条第1項に規定する図書館 |
|  | 博物館 | 博物館法第2条に規定する博物館 |
|  | 美術館 | 博物館法第2条1項、博物館法第29条に規定する博物館の一種 |
|  | 集会施設（文化センター） | 一般の利用に供する目的で地方公共団体が設置する、市民の文化芸術活動等の拠点となる施設 |
| スポーツ | 体育施設（アリーナ） | 一般の利用に供する目的で地方公共団体が設置するグラウンド、体育館等のスポーツ施設で合宿等に利用可能なもの |
| 医療 | 病院 | 医療法第1条の5に規定する病院 |
| 保健・福祉 | 子育て支援施設 | 児童福祉法第39条第1項に基づく保育所 |
|  | 高齢者支援施設 | 老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設、介護保険制度に基づく介護サービス施設・事業所など |
|  | 障害者福祉施設 | 障害者総合支援法第5条の11に規定する施設 |

|  |
| --- |
| １－２．居住誘導区域外における事前届出 |

　居住誘導区域外で、以下の行為を行う場合には、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）

計画に支障があると認められる場合、届出に対して勧告を行うことがあります。

なお、届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金になる場合があります。（都市再生特別措置法第130条第3項）

|  |  |
| --- | --- |
| 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1,000 ㎡以上の規模のもの |
| 建築等行為 | ○３戸以上の住宅新築○住宅への改築、住宅への用途変更 |



図　届出の対象となる行為（出典：国土交通省）

|  |
| --- |
| １－３．都市機能誘導区域内における事前届出 |

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、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108条の2第1項）

２．届出の時期

届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要となります。届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。（都市再生特別措置法第108条第1項・第2項）

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います。

３．届出に対する市の対応

届出を受理した後、届出者に対し、勧告の有無について原則として2週間以内に通知します。

４．届出の書類等

以下の区分により、規定の届出書（様式）に添付図書を添えて届出をします。

〈都市機能誘導区域外における事前届出〉

|  |
| --- |
| 【開発行為の場合】(ｱ)届出書 ･････････様式1（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第1項第1号関係）(ｲ)添付図書・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）・設計図（縮尺100分の1以上）・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】(ｱ)届出書 ･･･････････様式2（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）(ｲ)添付図書・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）・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）・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】(ｱ)届出書 ･･････････････様式3（都市再生特別措置法施行規則第 55 条第１項関係）(ｲ)添付図書 （上記のそれぞれの場合と同様の図書） |

〈居住誘導区域外における事前届出〉

|  |
| --- |
| 【開発行為の場合】(ｱ)届出書 ･････････様式4（都市再生特別措置法施行規則第35条第１項第１号関係）(ｲ)添付図書・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）・設計図（縮尺100分の1以上）・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】(ｱ)届出書 ･･･････････様式5（都市再生特別措置法施行規則第35条第１項第２号関係）(ｲ)添付図書・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上）・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）・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】(ｱ)届出書 ･･････････････様式6（都市再生特別措置法施行規則第38条第１項関係）(ｲ)添付図書 （上記のそれぞれの場合と同様の図書） |

〈都市機能誘導区域内における事前届出〉

|  |
| --- |
| (ｱ)届出書 ･････････様式7（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係） |

様式1

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　　日須賀川市長届出者　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 　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2

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。　　年　　月　　日須賀川市長届出者　住所　氏名　　　　　　　　　　　　　　　　 |
| 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 |
| 地 目 |
| 面 積 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 |  |

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。

様式3

行為の変更届出書

　　年　　月　　日

須賀川市長

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も対照させて記載すること。

様式4

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　　日須賀川市長届出者　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 　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5

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。　　年　　月　　日須賀川市長届出者　住　所　氏名　　　　　　　　　　　　　　　 |
| 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 |
| 地 目 |
| 面 積 平方メートル |
| 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 |  |
| 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 |  |

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。

様式6

行為の変更届出書

　　年　　月　　日

須賀川市長

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。

様式７

誘導施設の休廃止届出書

年　　月　　日

須賀川市長

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　　　　　　　　　　　　　　　　　　　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。