

栗原市立地適正化計画

届出の手引

令和4年7月

栗原市

□■ 目 次 ■□

1. 立地適正化計画とは-----	1
1. 1 立地適正化計画で定める主な内容 -----	1
1. 2 届出制度-----	2
2. 居住誘導に係る届出について -----	3
2. 1 居住誘導区域-----	3
2. 2 届出の対象となる行為 -----	5
2. 3 届出の対象とならない行為 -----	5
2. 4 届出書類の作成-----	6
3. 都市機能誘導に係る届出について -----	7
3. 1 都市機能誘導区域-----	7
3. 2 誘導施設-----	9
3. 3 届出の対象となる行為 -----	9
3. 4 届出の対象とならない行為 -----	9
3. 5 届出書類の作成-----	10
4. 届出書 記載例-----	11

《届出の提出先・問い合わせ》

栗原市 建設部 都市計画課 都市計画係
〒987-2293 宮城県栗原市築館薬師一丁目7番1号
電話 0228-22-1154 FAX 0228-22-0313

1. 立地適正化計画とは

「立地適正化計画制度」創設の背景

- 多くの地方都市では、人口増加を背景として郊外開発が進み、市街地等が拡大してきました。しかし、今後、急速な人口減少が見込まれており、一定の人口規模に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねない状況にあります。
- このような中で国においては、平成26年8月に「都市再生特別措置法の一部を改正する法律」を施行し、市町村は「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。
- 本市では、**令和4年7月1日の計画公表より、事前届出制度**が始まりました。

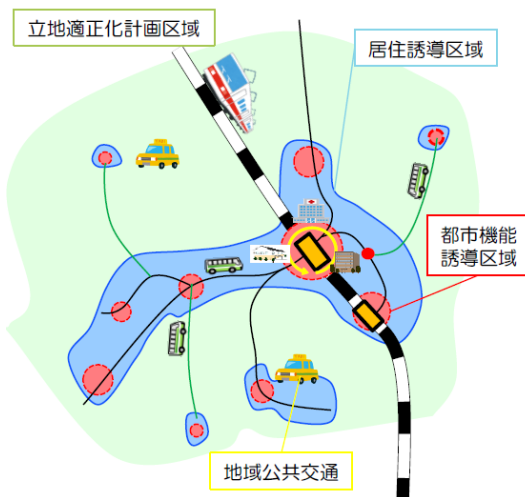
立地適正化計画で目指すまちづくりの方向性

- 高齢者をはじめとする住民が、自家用車に過度に頼ることなく公共交通等により生活サービス施設にアクセスできるなど、**住民が集まりやすい場所で暮らしに必要な機能を利用できる「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくり**を目指すものです。

1. 1 立地適正化計画で定める主な内容

この計画では、居住の誘導を図る「居住誘導区域」と都市機能の誘導を図る「都市機能誘導区域」、また、都市機能誘導区域内に立地を誘導する「誘導施設」を定めます。

【区域設定のイメージ図】



居住誘導区域	人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域を定めます。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に維持・誘導することにより、これらの各種サービスを持続的に提供する区域を定めます。
誘導施設	都市機能誘導区域内において立地を維持・誘導すべき都市機能増進施設を定めます。

1. 2 届出制度

①届出対象の行為

立地適正化計画の公表により、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外で特定の開発・建築等の行為をする場合や都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合は、都市再生特別措置法（第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項）に基づき、事前に市への届出が義務付けられます。

- ◆居住誘導に係る届出 ⇒ 3 ページ
- ◆都市機能誘導に係る届出 ⇒ 7 ページ

②届出の時期

届出は都市再生特別措置法（第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項）に基づき、届出の対象となる開発・建築等の行為に着手する日の 30 日前までに市へ必要書類を提出してください。また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合も休廃止する 30 日前までに届出が必要です。

なお、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、事業を計画・検討する早い段階からご相談ください。

③届出に対する市の対応

届出に係る行為が計画に基づく立地の誘導を図るうえで支障があると認める場合、届出をした方に対して、都市再生特別措置法（第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項、第 108 条の 2 第 2 項）に基づく勧告等を行う場合があります。

④罰則

届出を行わずに、または虚偽の届出をして、開発・建築等の行為をした場合は、都市再生特別措置法（第 130 条）に基づき、30 万円以下の罰金に処せられます。

⑤宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

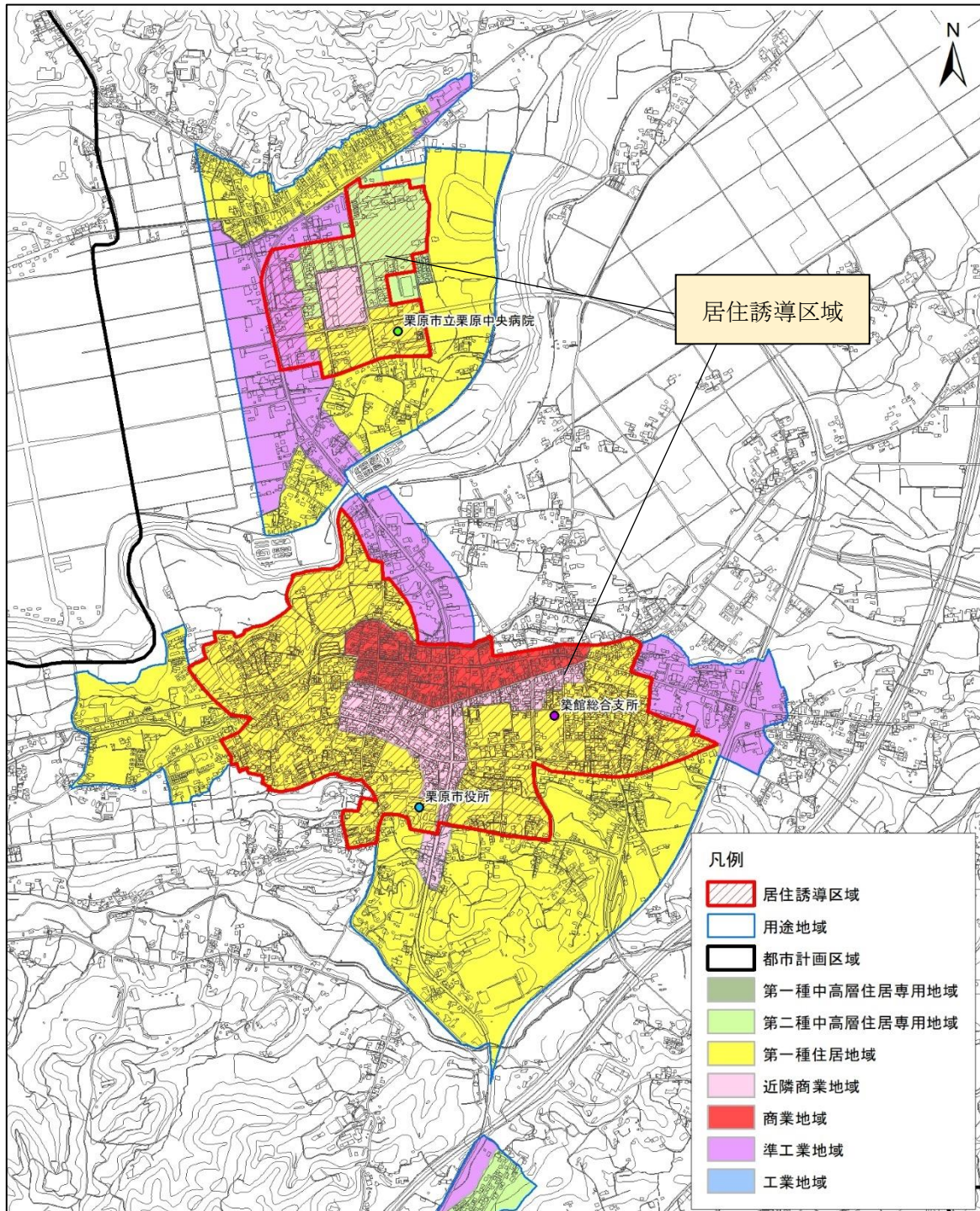
届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法（第 35 条）の重要事項説明の対象となります。

2. 居住誘導に係る届出について

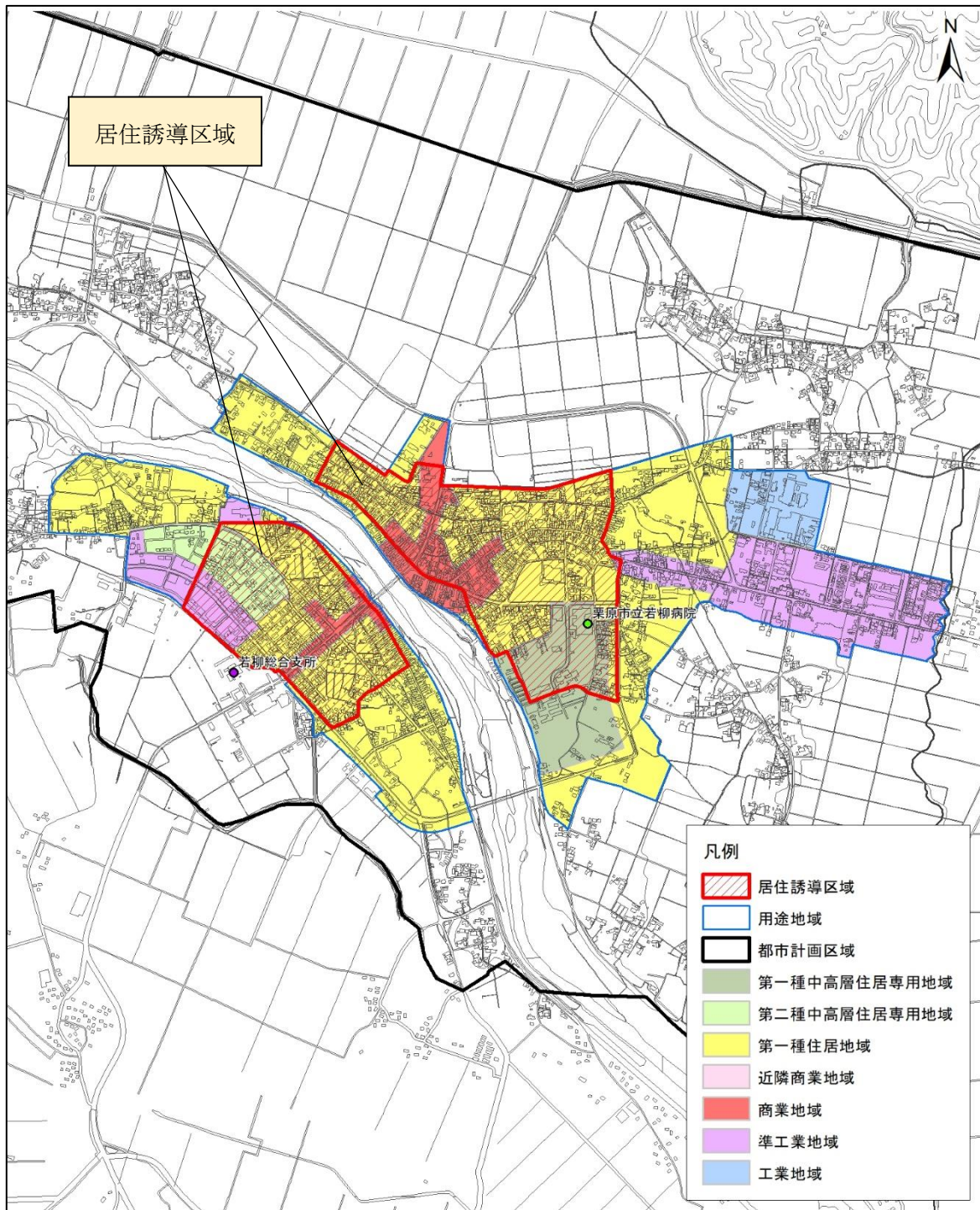
2.1 居住誘導区域

本市の居住誘導区域は、築館地域の一部と若柳地域の一部に指定されています。なお、行為の対象箇所が居住誘導区域に含まれているかについては、栗原市建設部都市計画課までお問い合わせください。

【居住誘導区域（築館地域）】



【居住誘導区域（若柳地域）】



2. 2 届出の対象となる行為

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合は、都市再生特別措置法（第 88 条）に基づき事前に市への届出が必要となります。なお、住宅とは、戸建て住宅、共同住宅、長屋に供する建築物等をいい、寄宿舍や有料老人ホーム、福祉ホームは含みません。

《開発行為》

- ・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - ・ 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000m²以上のもの
- (例 1) 3 戸以上の建築目的の開発行為 (例 2) 開発面積：1,300m²、1 戸の開発行為

届出必要



届出必要



《建築等行為》

- ・ 3 戸以上の住宅の新築をしようとする場合
- ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合

※建築物の一部に住宅に該当する部分を有する場合は、届出の対象とします。

※同じ届出者が、同じ時期に連続した土地において、3 戸以上の住宅地または 1,000m²以上の住宅地を造成する場合や、3 戸以上の住宅を建築する場合は、届出の対象とします。

- (例 1) 3 戸以上の建築行為 (例 2) 1 戸の建築行為

届出必要



届出不要



2. 3 届出の対象とならない行為

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、第 28 条）の規定により、以下の行為を行う場合、届出の必要はありません。

- ・ 住宅等で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また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、またはその用途を変更して住宅等で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
- ・ 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

2.4 届出書類の作成

居住誘導に係る届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。

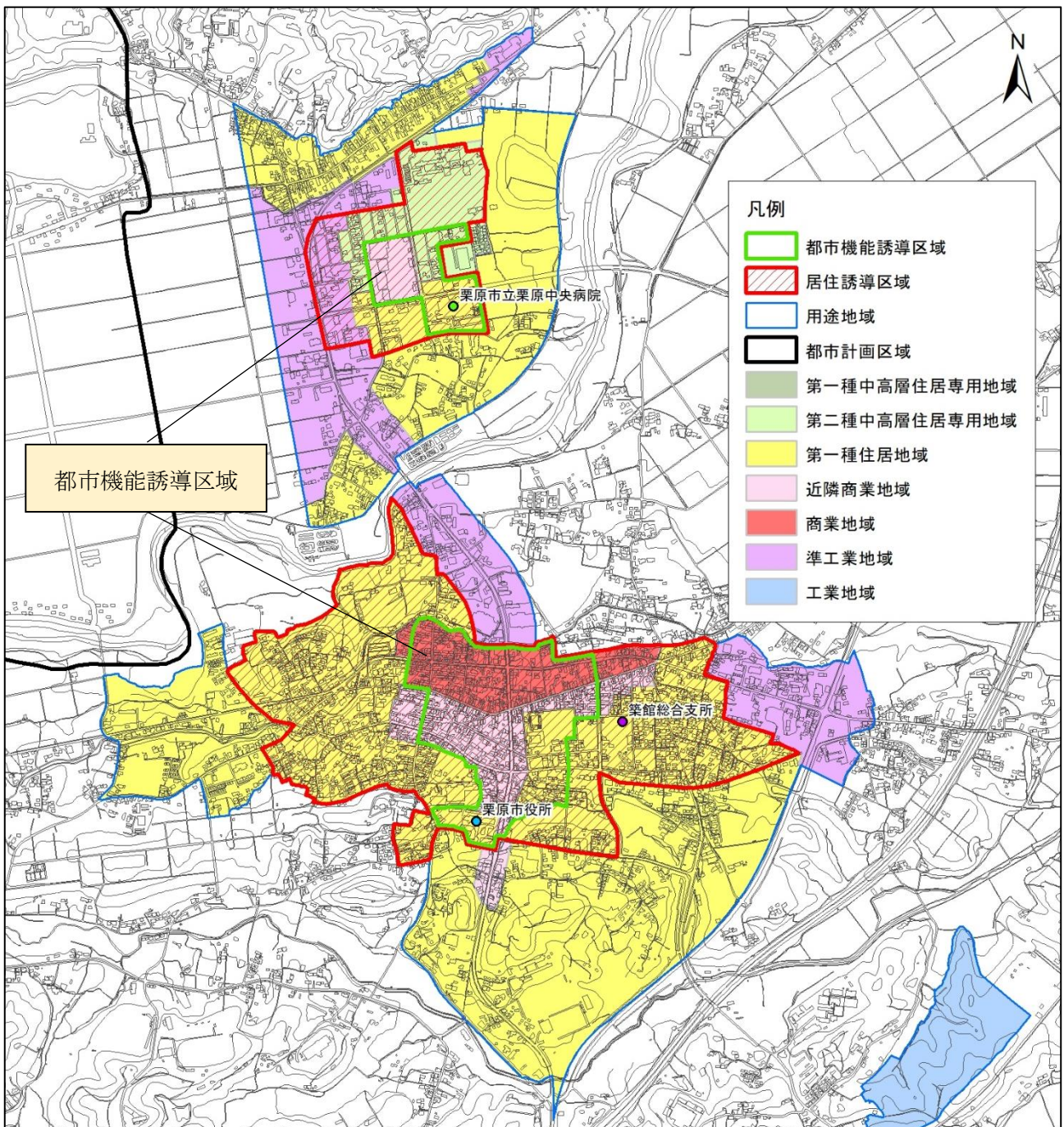
区分	届出書類
開発行為 の場合	①届出書：様式第1（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係） ②行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（縮尺1000分の1以上） ③設計図（縮尺100分の1以上） ④その他参考となる事項を記載した図書 <ul style="list-style-type: none"> ・求積図（開発区域の面積を確認できる書類） ・住宅の戸数が判断できる資料 ・届出理由書（用地選定理由、居住誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由等） ・委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）
建築行為 の場合	①届出書：様式第2（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係） ②行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（縮尺1000分の1以上） ③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） ④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） ⑤その他参考となる事項を記載した図書 <ul style="list-style-type: none"> ・求積図（建築物の存する土地の面積を確認できる書類） ・住宅の戸数が判断できる資料 ・届出理由書（用地選定理由、居住誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由等） ・委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）
変更 の場合	①届出書：様式第3（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係） ②添付図書（それぞれ上記と同様の図書）

3. 都市機能誘導に係る届出について

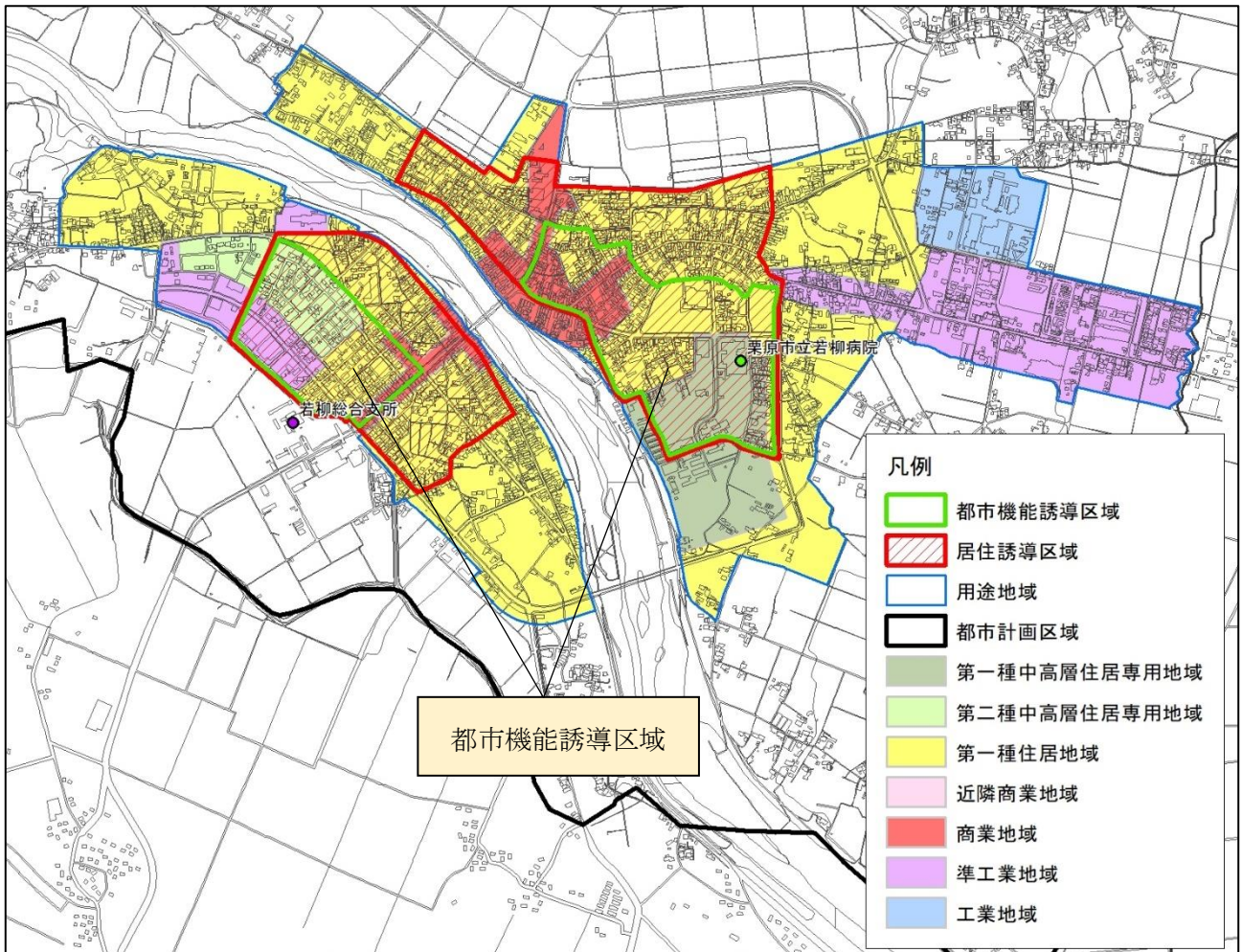
3. 1 都市機能誘導区域

本市の都市機能誘導区域は、築館地域の一部と若柳地域の一部に指定されています。なお、行為の対象箇所が都市機能誘導区域に含まれているかについては、栗原市建設部都市計画課までお問い合わせください。

【都市機能誘導区域（築館地域）】



【都市機能誘導区域（若柳地域）】



3. 2 誘導施設

本市の都市機能誘導区域内では、以下の施設を誘導施設として設定しています。

都市機能	誘導施設
商業機能	大型商業施設（店舗面積 1,000m ² 以上） ＜大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗＞
医療機能	病院（病床数 90 床以上） ＜医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院＞

3. 3 届出の対象となる行為

次の①または②に該当する場合は、都市再生特別措置法（第 108 条）に基づき事前に市への届出が必要となります。

①都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合

＜開発行為＞

- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする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**して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

②都市機能誘導区域内で以下の行為を行おうとする場合

- ・既存の誘導施設を**休止**または**廃止**しようとする場合

3. 4 届出の対象とならない行為

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、第 36 条）の規定により、以下の行為を行う場合、届出の必要はありません。

- ・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
- ・建築物を改築し、また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
- ・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
- ・都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

3.5 届出書類の作成

都市機能誘導に係る届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。

区分	届出書類
開発行為 の場合	①届出書：様式第4（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係） ②行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（縮尺1000分の1以上） ③設計図（縮尺100分の1以上） ④その他参考となる事項を記載した図書 <ul style="list-style-type: none"> ・求積図（開発区域の面積を確認できる書類） ・届出理由書（用地選定理由、都市機能誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由等） ・委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）
建築行為 の場合	①届出書：様式第5（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係） ②行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（縮尺1000分の1以上） ③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） ④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） ⑤その他参考となる事項を記載した図書 <ul style="list-style-type: none"> ・求積図（建築物の存する土地の面積を確認できる書類） ・届出理由書（用地選定理由、都市機能誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由等） ・委任状（届出手続きを代理人に委任する場合）
変更 の場合	①届出書：様式第6（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係） ②添付図書（それぞれ上記と同様の図書）
休廃止 の場合	①届出書：様式第7（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係） ②行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（縮尺1000分の1以上）

4. 届出書 記載例

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

記載例

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 4 年 7 月 1 日
栗原市長 殿

届出日を記入
着手の 30 日前まで
に届け出が必要

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○

印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	栗原市○○○
	2 開発区域の面積	○○○ 平方メートル
	3 住宅等の用途	戸建て住宅○戸、共同住宅○戸
	4 工事の着手予定年月日	令和 4 年 8 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 4 年 11 月 1 日
	6 その他必要な事項	連絡先 (住所、担当者名、電話番号)

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。

様式第2（都市再生特別措置法施行規則第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

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

該当行為を囲う

令和4年 7月 1日
 栗原市長 殿

届出日を記入
着手の30日前までに届け出が必要

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○ 印

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	栗原市○○○ 地目：宅地 面積：○○○m ²
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	戸建て住宅○戸、共同住宅○戸
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	行為の着手予定年月日：令和4年 8月1日 行為の完了予定年月日：令和4年11月1日 連絡先（住所、担当者氏名、電話番号）

- 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。

様式第3（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書

着手の30日前までに届け出が必要

令和4年 7月 2日

栗原市長 殿

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○

印

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4年 7月 1日

2 変更の内容

- ・面積の変更 ○○○m² ⇒ ○○○m²
- ・住宅戸数の変更 ○戸² ⇒ ○戸

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和4年 8月 1日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和4年 11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。

様式第4（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

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4年 7月 1日
栗原市長 殿

届出日を記入
着手の30日前まで
に届け出が必要

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○

印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	栗原市○○○
	2 開発区域の面積	○○○ 平方メートル
	3 建築物の用途	病院（病床数20床）
	4 工事の着手予定年月日	令和4年 8月 1日
	5 工事の完了予定年月日	令和4年 11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、担当者名、電話番号）

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（法人にあつ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。

様式第5（都市再生特別措置法施行規則第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

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

該当行為を囲う

令和4年 7月 1日
 栗原市長 殿

届出日記入
着手の30日前までに届け出が必要

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○ 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	栗原市○○○ 地目：宅地 面積：○○○m ²
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	病院（病床数20床）
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	施設概要（店舗面積、規模など） 連絡先（住所、担当者名、電話番号） 行為の着手予定年月日：令和4年 8月1日 行為の完了予定年月日：令和4年11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。

様式第6（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

行為の変更届出書

令和4年 7月 2日

栗原市長 殿

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○

印

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4年 7月 1日

2 変更の内容

・面積の変更 ○○○m² ⇒ ○○○m²

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和4年 8月 1日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和4年 11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。

様式第7（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

休止（廃止）の30日前
までに届け出が必要

令和4年 7月 1日

栗原市長

殿

届出者 住所 ○○○

氏名 ○○ ○○

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

（1）名 称：○○病院（病床数20床）

（2）用 途：病院

（3）所在地：栗原市○○○

2 休止（廃止）しようとする年月日

令和4年8月1日

3 休止しようとする場合にあつては、その期間

令和4年8月1日 から 令和5年8月1日

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 届出者の氏名（法人にあつ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ます。
 - 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却の予定時期その他の事項について記入してください。