

# 森町立地適正化計画 届出の手引き

森町役場 建設課 都市計画係  
TEL:0538-85-6322 (直通)  
E-mail:kensetsu@town.shizuoka-mori.lg.jp

## 1 立地適正化計画と届出制度について

### (1) 立地適正化計画の策定について

森町では、都市再生特別措置法に基づき、「森町立地適正化計画」を策定しました。

本計画は、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地の適正化により、人口減少・少子高齢化社会に対応し、持続可能でコンパクトなまちづくりを目指すものです。

### (2) 立地適正化計画に基づく届出制度とは

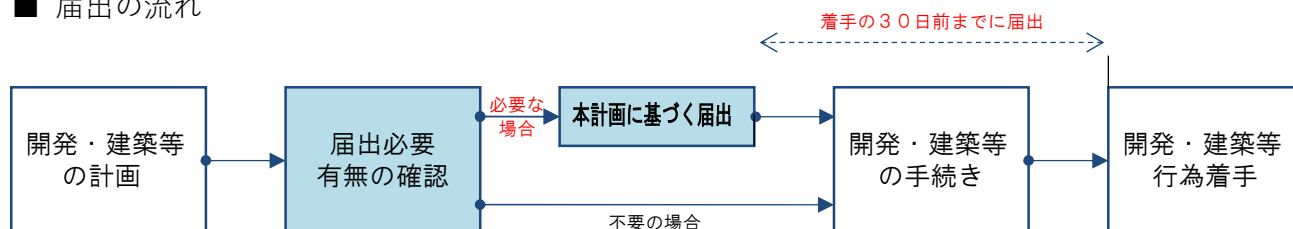
本計画に基づく届出制度は、誘導区域内外での住宅や誘導施設等の開発・建築等の動向を把握するための制度です。

本計画の公表に伴い、令和2年6月11日以降、都市再生特別措置法に基づき、都市計画区域の内、まちなか居住促進区域の内外(※1)で届出の対象となる開発や建築等の行為(※2)を行う場合、着手する日の30日前までに町長への届出が必要となります。また、当該届出に係る行為が都市機能・居住の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告をする場合があります。

〈※1 森町では、法律に定める都市機能誘導区域と居住誘導区域を、『まちなか居住促進区域』の名称で一体(同一範囲)として設定しています。〉

〈※2 届出の対象となる行為については次ページ以降を参照してください。〉

#### ■ 届出の流れ



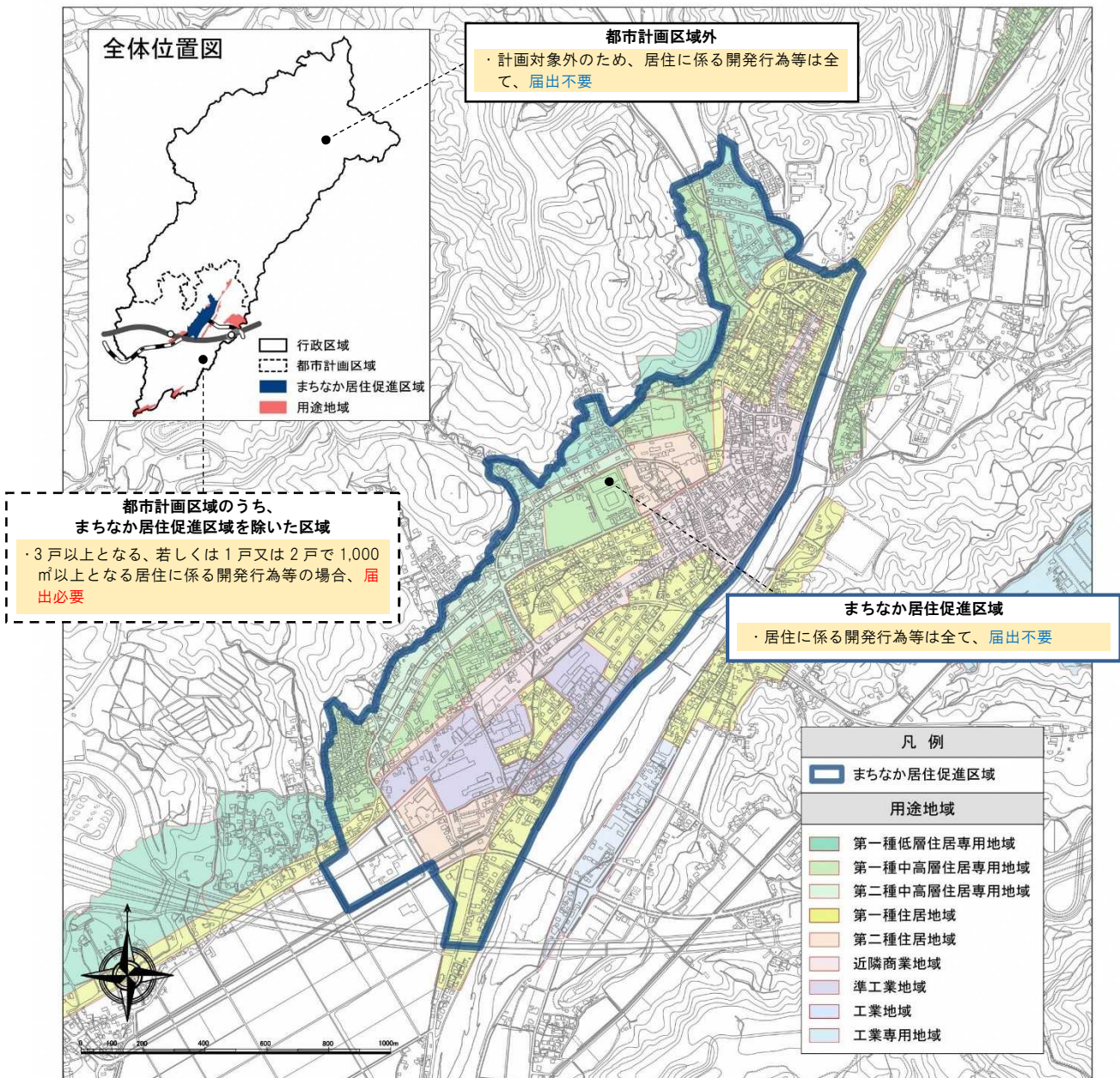
## 2 居住の誘導に係る届出について

- ・ まちなか居住促進区域外で、以下に該当する住宅（一戸建ての住宅、長屋、共同住宅等）の開発・建築等を行おうとする場合、届出が必要です。
  - ・ 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戸以上の住宅を新築する場合  
建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※開発行為とは、都市計画法第4条に規定する開発行為

（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更）

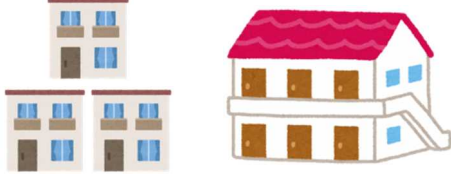


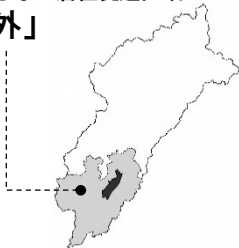





### (1) 区域ごとの届出の要・不要



\* まちなか居住促進区域は、都市機能誘導区域と居住誘導区域を一体で設定しています。

\* 区域の詳細は、町のホームページや窓口でご確認ください。

(2) 届出の要・不要のイメージ

<p>住宅の開発・建築等のイメージ</p> <p>区域の内外</p>	<p><b>「該当する」場合</b></p> <p>例①： 3戸以上の住宅の開発・建築行為</p>  <p>3戸の戸建住宅      3戸以上のアパート、マンション、長屋等</p> <p>例②： 1戸又は2戸の住宅であっても1,000㎡以上の開発となる場合</p>  <p>1,300㎡、1戸の戸建住宅</p>	<p><b>「該当しない」場合</b></p> <p>例③： 2戸以下で、1,000㎡未満の住宅の開発・建築行為</p>  <p>800㎡、2戸の戸建住宅</p>
<p>まちなか居住促進区域「外」</p> 	<p>届出が「必要」</p> 	<p>届出が「不要」</p> 
<p>都市計画区域「外」</p>  <p>「内」まちなか居住促進区域</p>	<p>届出が「不要」</p> 	<p>届出が「不要」</p> 

\* 上記はあくまでイメージです。必ず事前にご相談ください。

(3) 届出に必要な書類 (2部提出)

行為の種類	添付書類
開発行為の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出書：様式第5（記入例はP4）</li> <li>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）（例：位置図）</li> <li>設計図（縮尺100分の1以上）（例：土地利用計画図）</li> <li>その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）</li> </ul>
建築等行為の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出書：様式第6（記入例はP5）</li> <li>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）（例：配置図）</li> <li>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）</li> <li>その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）</li> </ul>
上記2つの届出内容を変更する場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>届出書：様式第7（記入例はP6）</li> <li>上記のそれぞれの場合と同じ</li> </ul>

### 3 都市機能の誘導に係る届出について

- ・ まちなか居住促進区域外で、以下に該当する誘導施設の開発・建築等を行おうとする場合、届出が必要です。
  - ・ 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
  - ・ 建築等行為：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、又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
- ・ まちなか居住促進区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合も、届出が必要です。

#### (1) 区域ごとの届出の要・不要



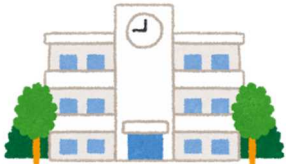
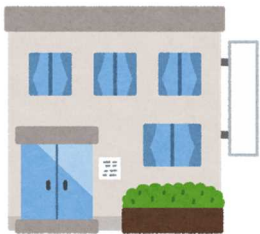






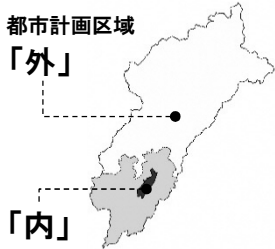

- \* まちなか居住促進区域は、都市機能誘導区域と居住誘導区域を一体で設定しています。
- \* 区域の詳細は、町のホームページや窓口でご確認ください。

## ■ 対象となる誘導施設及び誘導する区域

機能区分	誘導施設	定義・法的位置付け
子育て・教育	小学校・中学校・高校	学校教育法第1条に規定する小学校、中学校、高等学校
	保育所・幼稚園	児童福祉法第6条の3第9項・同条第10項・同条第12項・第39条第1項・第59条の2第1項、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2項・同条第6項
	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事業所
医療	病院	医療法第1条の5に規定する病院
	診療所	医療法第1条の5に規定する診療所
	調剤薬局	医療法第1条の2に規定する調剤薬局
福祉	高齢者福祉施設・障害者支援施設・地域包括支援センター	社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、生活保護法、高齢者の医療の確保に関する法律、地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律、介護保険法、児童福祉法、母子及び父子並びに寡婦福祉法、母子保健法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設又は事業の用に供する施設
商業・金融	スーパーマーケット、コンビニエンスストア、ドラッグストア、日常生活やコミュニティ形成に必要な店舗・施設	店舗等の床面積が10,000㎡以下 日常生活に必要な生鮮品、日用品を取り扱う店舗 和菓子店、飲食店、理髪店等コミュニティ形成に寄与する施設を含む
	銀行・信用金庫・郵便局	銀行法第4条に規定する免許を受けて銀行業を営む銀行(政策投資銀行を除く)、信用金庫法第4条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会、労働金庫法に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会、農業協同組合の店舗、日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局、コンビニエンスストアのうちATMを有する施設
コミュニティ・文化健康づくり	図書館、文化会館、体育館、公民館	図書館法第2条第1項に定める図書館、博物館法第2条第1項・第29条、地方教育行政の組織及び運営に関する法律第30条、社会教育事業や文化活動を通じ、地域や多世代交流に資する施設
行政	役場	地方自治法第4条第1項に規定する施設
観光交流	観光案内所、道の駅	市町村など公的な団体が設置した道路利用者のための休憩施設であり国土交通省に「道の駅」として登録された施設、観光情報の提供などを通じ観光交流に資する施設

\* 誘導施設の詳細は、窓口でご確認ください。

## (2) 届出の要・不要のイメージ

<p>対象とする施設整備のイメージ</p> <p>区域の内外</p>	<p><b>子育て・教育</b> (小・中・高校、保育所・幼稚園、子育て支援センター)</p> 	<p><b>医療</b> (病院、診療所、調剤薬局)</p> 	<p><b>福祉</b> (高齢者福祉施設、障害者支援施設、地域包括支援センター)</p> 
	<p><b>商業・金融</b> (スーパー、ドラッグストア、銀行、郵便局 等)</p> 	<p><b>コミュニティ・文化健康づくり</b> (図書館、文化会館、体育館、公民館)</p> 	<p><b>観光交流</b> (観光案内所、道の駅)</p> 
<p>まちなか居住促進区域 「外」</p> 	<p><b>届出が「必要」</b></p> 		
<p>都市計画区域 「外」</p> <p>「内」 まちなか居住促進区域</p> 	<p><b>届出が「不要」</b></p> 		

\*まちなか居住促進区域内においても、誘導施設を休止又は廃止する場合は届出が必要です。  
\*上記はあくまでイメージです。必ず事前にご相談ください。

## (3) 届出に必要な書類

行為の種類	添付書類
開発行為の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書：様式第1（記入例はP12）</li> <li>• 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）（例：位置図）</li> <li>• 設計図（縮尺 100 分の1以上）（例：土地利用計画図）</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）</li> </ul>
建築等行為の場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書：様式第2（記入例はP13）</li> <li>• 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）（例：配置図）</li> <li>• 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）</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）</li> </ul>
上記2つの届出内容を変更する場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書：様式第3（記入例はP14）</li> <li>• 上記のそれぞれの場合と同じ</li> </ul>
誘導施設を休・廃止する場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 届出書：様式第4（記入例はP15）</li> <li>• 周辺の状況が分かる位置図（縮尺 1,000 分の1以上）</li> <li>• その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>

## ■届出に関する Q&A

### 【1. 届出制度の趣旨について】

#### 1-1 届出制度とは？

森町立地適正化計画に設定したまちなか居住促進区域の区域外で一定規模以上の開発行為（土地の造成など）や誘導施設の建築等行為などを行う場合は、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 108 条）

#### 1-2 届出制度の目的は？

まちなか居住促進区域外における住宅開発等の動向や誘導施設の整備等の動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として活用するものです。

#### 1-3 まちなか居住促進区域とは何ですか？

法律に定める都市機能誘導区域と居住誘導区域を、森町では『まちなか居住促進区域』の名称で一体（同一範囲）として設定したものです。※区域の詳細については町ホームページや窓口でご確認ください。

### 【2. 届出対象となる行為について】

#### 2-1 開発行為とは？

都市計画法第 4 条 12 項に規定する開発行為（土地の造成など）です。主として、建築物の建築又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。「開発行為の許可」の要・不要にかかわらず届出が必要となる場合がありますのでご注意ください。

#### 2-2 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅です。

#### 2-3 「サービス付き高齢者住宅」や「社宅」についても届出の対象となりますか？

実態に応じて建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として届出の対象となります。

#### 2-4 届出対象となる行為がまちなか居住促進区域の内外に渡る場合、届出の対象となりますか？

届出対象となる開発行為（土地の造成など）・建築等行為を行おうとする敷地の一部がまちなか居住促進区域内にある場合は、届出が不要です。

#### 2-5 既存の建物を改築又は用途変更し、「住宅」とした場合、届出が必要ですか？

改築や用途の変更をした後の建築物が 3 戸以上の住宅となれば届出の対象となります。

#### 2-6 隣接する土地で 3 戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となりますか？

建築主が同一であれば届出の対象となります。

#### 2-7 誘導施設とは何ですか？

医療・福祉・商業施設などの生活に必要となる施設です。※詳細は、「森町立地適正化計画 届出の手引き」をご覧ください。



**2-8 1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか？**

誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、1つの届出で結構です。

**2-9 一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？**

一部でも誘導施設を有する場合は、届出の対象となります。

**2-10 開発行為（土地の造成など）時に届出を行った場合でも、建築行為時に届出は必要ですか？**

開発行為（土地の造成など）、建築行為のそれぞれについて届出が必要となります。

**2-11 仮設建築物でも届出の対象となりますか？**

仮設建築物については届出の必要はありません。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。また、仮設のための開発行為（土地の造成など）についても同様です。（都市再生特別措置法施行令第27条及び第35条）

**【3. 届出の期日について】**

**3-1 いつから着手する行為が対象ですか？**

令和2年6月11日から計画の運用を開始しますので、それ以降に着手する場合は届出の対象となります。

**3-2 着手とはどのような行為を指しますか？**

建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎工事（杭工事がある場合はその時）、開発行為（土地の造成など）については造成工事（切土・盛土）となります。なお、以下の行為は着手に該当しません。  
・既存建築物の撤去 ・地盤調査の掘削、ボーリング調査 ・地鎮祭 ・現場の仮囲い ・現場事務所の建設 ・資材の搬入など

**3-3 令和2年6月11日に工事に着手する予定ですが、届出は必要ですか？**

必要です。届出制度運用開始日（令和2年6月11日）以降に着手する開発行為（土地の造成など）、建築等行為、用途の変更は、届出の対象となります。

**3-4 令和2年6月11日に工事着手する場合は、令和2年6月11日に届出をすればよいですか？**

原則 30 日前までの届出が必要となります。そのため、制度開始日（令和2年6月11日）より前の届出が必要となります。提出時期等について、お早めに森町役場建設課都市計画係にご相談ください。

**3-5 開発許可申請や確認申請との提出の前後関係はどのようにすればよいですか？**

法的な前後関係の定めはありません。ただし、届出の主旨が立地場所の誘導でもあることから開発行為の許可申請や建築確認申請に先立ち届出をお願いします。

**3-6 届出をしなかった場合、罰則はありますか？**

届出をしない者又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法第130条第1項の規定に基づき、30万円以下の罰金に処する場合があります。

#### 【4. その他全般について】

##### 4-1 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？

計画の見直しに伴い届出の対象も変わることが考えられます。

##### 4-2 この届出により、計画の変更を求められることがありますか？

あくまで届出制度あり、必要な記載事項や添付書類等が揃っていれば原則として計画の変更等を求めるものではありません。ただし、法の定めには「届出に係る行為が誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは（中略）必要な勧告をすることができる。」とされており、必要な勧告をする場合があります。（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条）

##### 4-3 勧告までの流れはどのようになりますか。

届出がされ、届出に係る行為がまちなか居住促進区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、開発行為等の規模を縮小やまちなか居住促進区域内において行為を行っていただくよう届出者に対し調整を行います。調整の結果、不調となった場合には都市再生特別措置法に基づき勧告を行うこととなります。

【お問合せ先】 森町役場 建設課 都市計画係  
TEL:0538-85-6322（直通）  
E-mail : kensetsu@town.shizuoka-mori.lg.jp