

届出制度について

1 立地適正化計画とは

南魚沼市を含む多くの地方都市では、これまで人口増加とともに郊外開発が進み市街地が拡大してきました。しかし、昨今の急速な人口減少により、拡大した市街地内の人口密度が低下することで、都市サービスの機能の低下や地域の活力が維持できなくなることが懸念されています。

このような中で、快適な暮らしを支える都市サービスを全ての世代が享受し、かつ持続可能な都市経営を実現するためには、都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）がコンパクトにまとまり、それらを支える利用者が徒歩あるいは公共交通によりアクセスしやすい適正な都市構造への再構築が必要とされています。

立地適正化計画とは、公共・民間のサービス施設等を「都市機能誘導区域」に、また居住を「居住誘導区域」に誘導することで、コンパクトで安全・安心な、暮らしやすいまちを構築するための計画です。

2 届出制度について

立地適正化計画に係る届出は、これまでの規制に基づく許認可等と異なり、都市計画区域内を対象に、誘導施設の立地動向や、住宅開発等を市が事前に把握するために実施するものです。市は、このような開発や建築の動向の把握を通じて、今後の取り組みに活かすとともに、届出者に対して取組施策の情報提供を行うことで、施設や住宅を、時間をかけながら緩やかに誘導していくことを目指していきます。

都市再生特別措置法の規定により、立地適正化計画の策定・公表後に以下の行為を行おうとする者は、行為に着手する **30 日前**までに市への届出が必要となります。

◆届出の対象となる行為（※都市機能誘導区域、居住誘導区域の詳細は市ウェブサイトを確認）

- I. 「都市機能誘導区域」外で誘導施設を整備する
- II. 「都市機能誘導区域」内の誘導施設を休廃止する
- III. 「居住誘導区域」外で一定規模以上の住宅を整備する

3 対象となる行為の詳細

I. 「都市機能誘導区域」外で誘導施設を整備する

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、**30 日前**までに市長への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

① 開発行為の場合

- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

② 建築等行為の場合

- 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、誘導施設を有する建築物とする場合

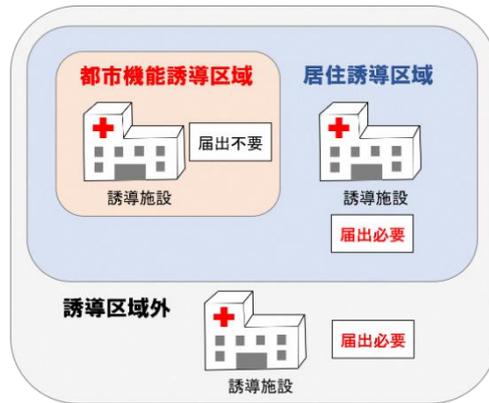


図 届出が必要なエリアのイメージ

出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）の図を加工

(2) 届出に必要な書類

届出に際しては以下の書類・図面 2 部（正・副 1 部ずつ）を提出する必要があります。

① 開発行為の場合

- 届出書 → [様式第十八](#)
- 添付書類 → 以下の図面
 - ・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（位置図等：縮尺 1/1000 以上）
 - ・設計図（現況図、計画平面図：縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

② 建築等行為の場合

- 届出書 → [様式第十九](#)
- 添付書類 → 以下の図面
 - ・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）
 - ・建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

③ 届出内容を変更する場合

- 届出書 → [様式第二十](#)
- 添付書類 … 当初届出と同様

(3) その他

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）

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。

II. 「都市機能誘導区域」内の誘導施設を休廃止する

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止の状況を市が把握するため、都市機能誘導区域内で以下の行為を行う場合には、**30 日前**までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項)

- 都市機能誘導区域内において、同計画に掲げる誘導施設について、休止し、または廃止しようとする場合

(2) 届出に必要な書類

届出に際しては、以下の書類・図面 2 部（正・副 1 部ずつ）を提出する必要があります。

- 届出書 → [様式第二十一](#)
- 添付書類原則不要（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。）

III. 「居住誘導区域」外で一定規模以上の住宅を整備する

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外での住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外の区域で以下の行為を行う場合には、**30 日前**までに市長への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第 88 条)

① 開発行為の場合

- 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 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

● 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、その規模が 1,000 m²以上のもの

①の例示
3 戸の開発行為

届



②の例示
1,300 m²
1 戸の開発行為

届



800 m²
2 戸の開発行為

不要



② 建築等行為の場合

- 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

● 建築等行為

- ① 3 戸以上の住宅の新築しようとする場合
- ② 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

①の例示
3 戸の建築行為

届



1 戸の建築行為

不要



(2) 届出に必要な書類

届出に際しては以下の書類・図面 2 部（正・副 1 部ずつ）を提出する必要があります。

① 開発行為の場合

- 届出書 → [様式第十](#)
- 添付書類 → 以下の図面
 - ・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（位置図等：縮尺 1/1000 以上）
 - ・設計図（現況図、計画平面図：縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

② 建築等行為の場合

- 届出書 → [様式第十一](#)
- 添付書類 → 以下の図面
 - ・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）
 - ・建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

③ 届出内容を変更する場合

- 届出書 → [様式第十二](#)
- 添付書類 … 当初届出と同様

(3) その他

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）

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。

○届出の対象となる行為のまとめ

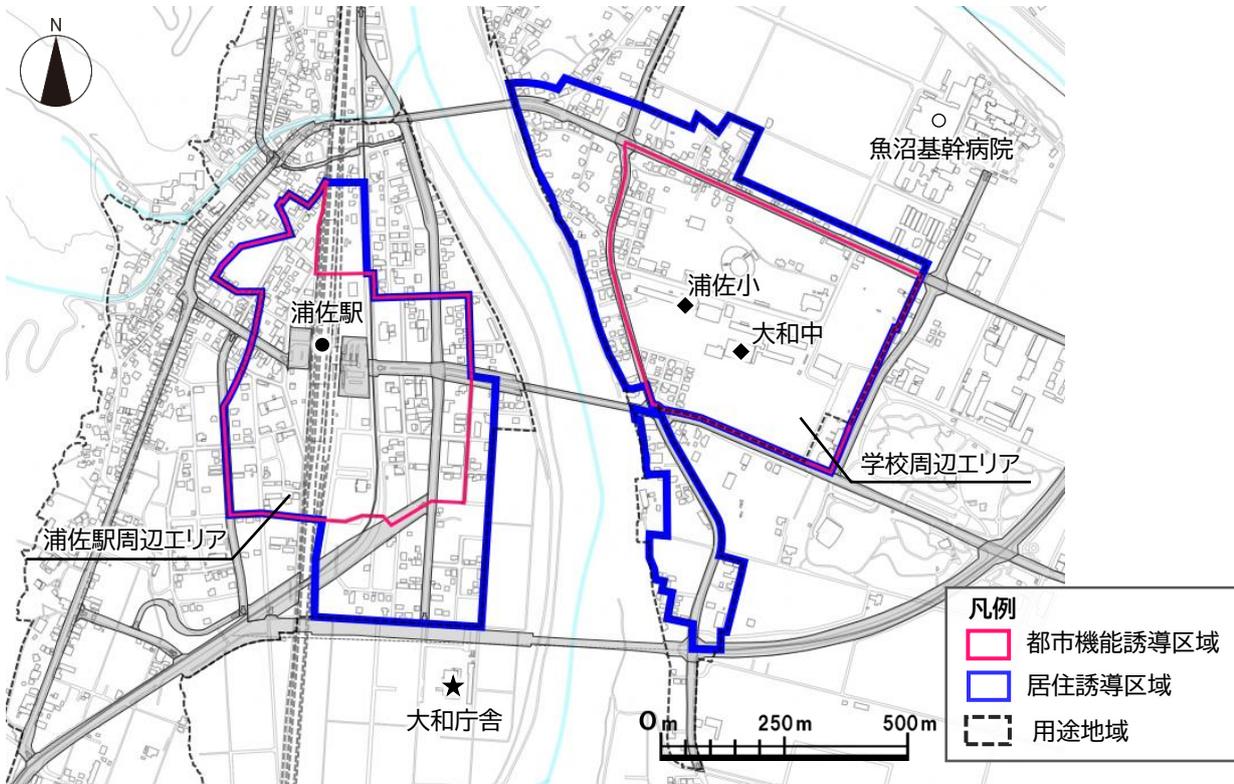
I～Ⅲの行為と行為を行う区域との関係性(○:届出必要、×:届出不要)

届出の対象となる行為	都市機能誘導区域	居住誘導区域	都市計画区域
I. 誘導施設の開発、建築行為	×	○	○
II. 誘導施設の休止、廃止行為	○	×	×
III. 住宅の建築等行為	×	×	○

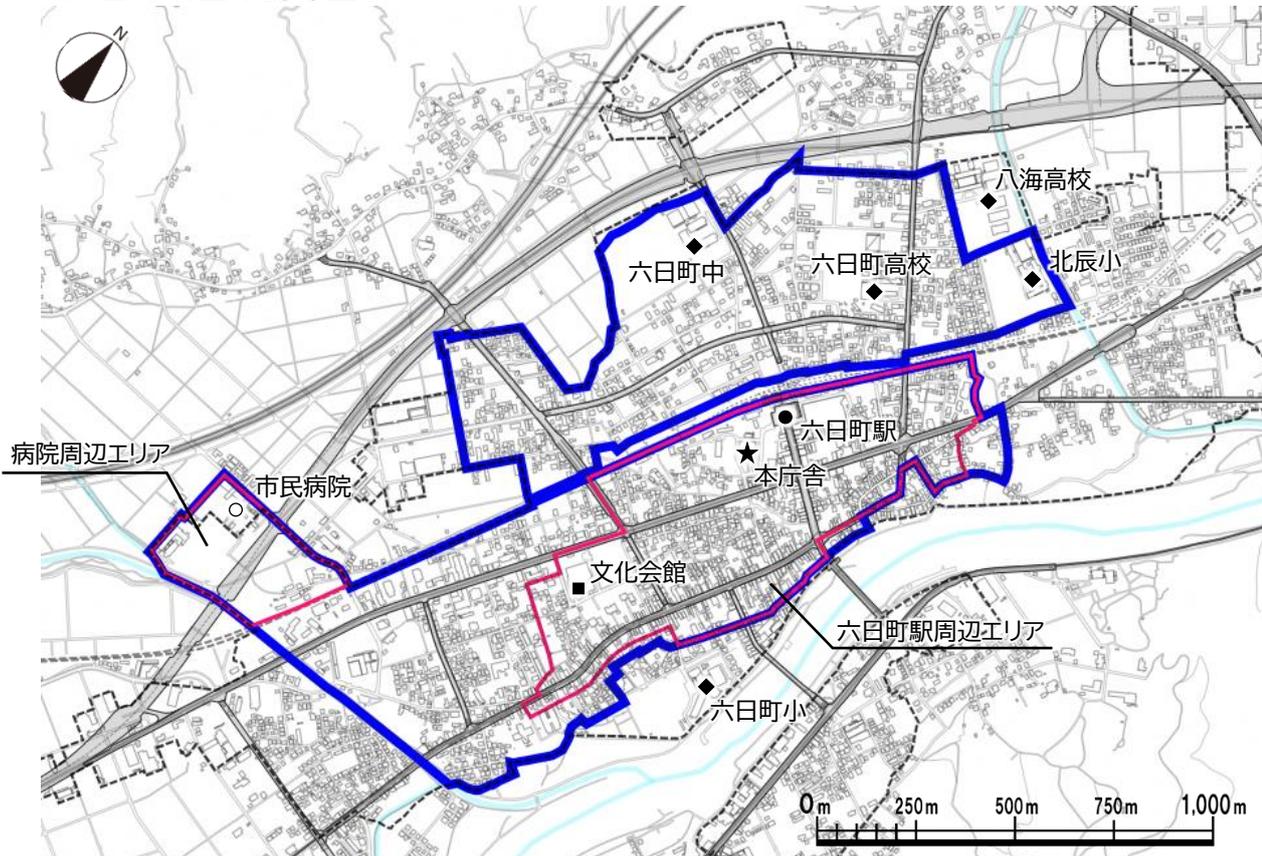
4 誘導区域、誘導施設

各地区の都市機能・居住誘導区域

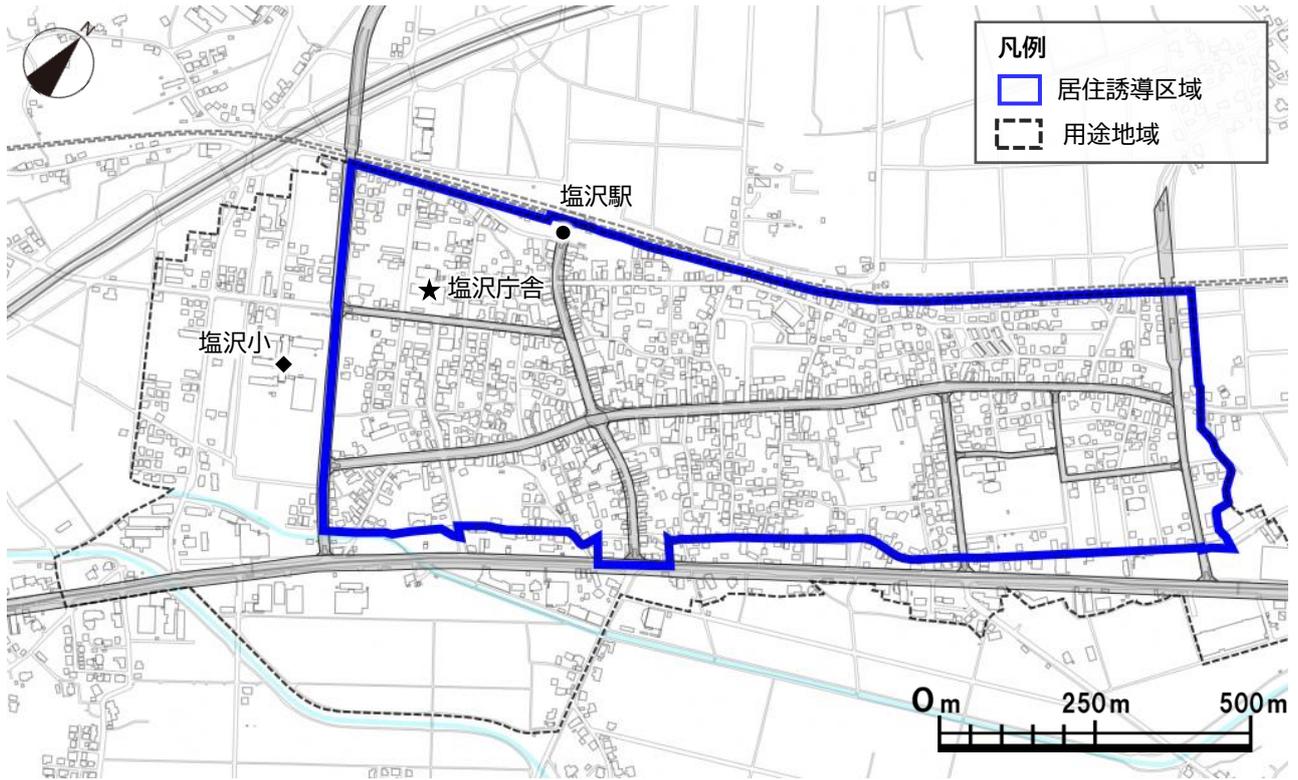
■浦佐地区の誘導区域



■六日町地区の誘導区域



■塩沢地区の誘導区域



各地区の誘導施設の一覧

■浦佐地区の誘導施設

施設名	
浦佐駅 周辺	分庁舎
	地域包括支援センター
	病院
	診療所（内科・外科）
	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗のうち商品・飲食料品小売業に分類されるもの）
銀行、郵便局、JA（ATM の設置あり）	
学校 周辺	通所介護施設
	障がい者支援施設
	サービス付き高齢者向け住宅
	子育て支援センター
	認定こども園
	小学校・中学校
	学童保育施設
	中央公民館
	地域交流センター
屋内スポーツ施設	

■六日町地区の誘導施設

施設名	
六日町駅 周辺	本庁舎
	文化会館、中央公民館
	図書館
	小学校・中学校
	屋内スポーツ施設
	観光案内センター
	診療所（内科・外科）
	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗のうち商品・飲食料品小売業に分類されるもの）
	総合福祉センター
	地域包括支援センター
	通所介護施設
	障がい者支援センター
	サービス付き高齢者向け住宅
	子育て支援センター
学童保育施設	
銀行、郵便局、JA（ATM の設置あり）	
病院 周辺	病院
	通所介護施設
	地域防災施設
	地域交流センター

※ 届出対象は、立地適正化計画の区域（都市計画区域）単位で判断されるため、六日町駅周辺エリアの誘導施設となっている「観光案内センター」を浦佐地区に建築等する場合も、届出の対象になります。

〈参考〉都市機能増進施設の法律・定義

都市機能の分類	根拠法・定義
文化・交流	
文化会館、中央公民館、公民館・集落センター	社会教育法第 21 条等に定める施設
図書館	図書館法第 2 条第 1 項に定める施設
総合公園、運動公園、街区・近隣・地区公園 等	都市公園法第 2 条第 1 項に定める都市公園。運動の用に供することを目的とするのは総合・運動公園。
教育	
大学、高等学校、小学校、中学校、特別支援学校、幼稚園	学校教育法第 1 条に定める施設
専門学校	学校教育法第 124 条に定める専修学校
スポーツ	
大型の屋内スポーツ施設	運動の用に供する屋内施設のうち床面積 1,000 ㎡を超えるもの。
小中規模の屋内スポーツ施設	運動の用に供する屋内施設のうち床面積 1,000 ㎡未満のもの。
医療	
病院	医療法第 1 条の 5 に定める病院
診療所(内科・外科)	医療法第 1 条の 5 に定める診療所のうち内科と外科
商業	
中規模集客施設	店舗 1 棟当たりの床面積が 3,000 ㎡を超えるもののうち、店舗、飲食店、展示場、遊戯場等を有する店舗
大規模小売店舗	店舗 1 棟当たりの床面積が 1,000 ㎡を超えるもののうち、各種商品小売業、飲食料品小売業に分類される店舗
福祉・支援	
総合福祉センター 等	社会福祉法、老人福祉法、身体障害者福祉法、知的障害者福祉法等に定める事業の用に供する施設のうち、複合的な役割を有する施設
地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める施設
通所介護施設、小規模多機能型介護施設	老人福祉法第 5 条の 2 第 3 項及び第 5 項に定める施設のうち、通所を主目的とする施設
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律に定める、状況把握サービスや生活相談サービスを提供する高齢者向け賃貸住宅
障がい者支援センター	障がい者の社会参加と自立の促進並びに乳幼児の健やかな育成の推進、市民の交流の促進を目的とする施設
障がい者支援施設	障害者総合支援法第 5 条に定める施設
子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める事業を行う施設
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 2 条第 6 項に定める施設
保育園	児童福祉法第 39 条に定める保育所
学童保育施設(学童クラブ)	児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に基づく放課後児童健全育成事業を行う施設
金融	
銀行、郵便局、JA(ATM の設置あり)	決済や融資、預貯金などの金融機能を有する施設

5 Q&A

立地適正化計画に係る届出制度のQA一覧

(1) 届出の対象となる区域について

Q1 誘導区域はどこで確認ができますか？

都市計画課の窓口や、市ウェブサイトに掲載の「南魚沼市立地適正化計画」でご確認いただけます。
また、「南魚沼市公開地理情報システム」でも公開予定としています。
区域の詳細等については都市計画課へお問い合わせください。

Q2 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合、届出の対象となりますか？

届出対象となる行為を行おうとする区域・敷地の一部でも誘導区域内にある場合は、届出は不要です。

(2) 届出の対象となる行為について

Q3 開発行為を行わずに、一戸建て住宅を新築する場合、届出は必要ですか？

届出は必要ありません。なお、開発行為が伴う場合でも、その規模が1000㎡未満であれば、届出は不要です。

Q4 開発行為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、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。

Q5 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、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

Q6 1つの建築物に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。

Q7 建物の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。

(3) 届出の期日について

Q8 開発許可申請、建築確認申請と同時に提出すればよいですか？

開発行為、建築行為の着手の30日前までに届け出ることとしています。また、立地適正化計画に係る届出制度が立地の誘導に関するものであることを踏まえ、開発許可申請や建築確認申請に先立ち、届出をお願いします。

Q9 運用開始日と同じ令和6年3月15日に工事を着工する予定としており、30日前の届出ができない場合はどうすればよいですか？

すみやかに届出を行うようお願いします。

Q10 届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか？

変更に係る行為に着手する30日前までに所定の様式により届出を行ってください。

(4) その他

Q11 この届出により、計画の修正を求められることがありますか？

あくまで届出制度であり、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修正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）

Q12 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？

概ね5～10年ごとの計画変更を予定しており、それに伴い誘導区域や誘導施設の変更が生じることも考えられます。また、計画の変更以外にも、社会経済情勢の変化や制度改正、上位計画である都市計画マスタープランの見直し等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うことがあります。