

奥州市立地適正化計画に係る 届出の手引き

<お問い合わせ>

〒023-1192 岩手県奥州市江刺大通り1番8号
奥州市 都市整備部 都市計画課
電話：0197-34-1661
E-mail：keikaku@city.oshu.iwate.jp

目次

1. 本資料の目的	1
2. 届出制度の概要	1
2.1 立地適正化計画の概要	1
2.2 届出制度の目的	2
2.3 届出対象区域	3
2.4 届出の流れ	4
2.5 届出制度に関する留意事項	4
3. 都市機能誘導に係る届出の手続き	5
3.1 届出の対象となる行為	5
3.2 対象区域	5
3.3 届出の対象となる施設(誘導施設)	7
3.4 届出を要さない行為	8
3.5 届出の期日	8
3.6 届出に必要な書類等	9
3.7 届出先等	9
4. 居住誘導に係る届出の手続き	10
4.1 届出の対象となる行為	10
4.2 対象区域	10
4.3 届出を要さない行為	12
4.4 届出の期日	12
4.5 届出に必要な書類等	12
4.6 届出先等	12
5. 届出手続きに関する Q&A	13
6. 参考資料(区域図)	15

1. 本資料の目的

立地適正化計画の運用開始に伴い、「居住誘導区域」外で一定規模以上の住宅の開発・建築行為や、「都市機能誘導区域」外で誘導施設を開発・建設等する場合において、その行為を行おうとする方は、行為の着手 30 日前までに市へ届出が必要となります。

本資料は、上記のような開発・建築行為を行う際の届出の流れや留意事項等を取りまとめた手引きとなっています。届出には、都市機能誘導に係るものと居住誘導に係るものがあります。それぞれ、以下のような行為が届出の対象となります（詳細は 3. および 4. に記載しています）。

【都市機能誘導に係る届出】 P5～

- 都市機能誘導区域外における、誘導施設の建築目的の開発行為、建築等行為
- 都市機能誘導区域内における、誘導施設の休廃止

【居住誘導に係る届出】 P10～

- 居住誘導区域外における、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為、建築等行為

2. 届出制度の概要

2.1 立地適正化計画の概要

立地適正化計画制度は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業といった都市機能の立地を適正に誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための包括的なマスタープランとして、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正に伴い創設された制度です。

立地適正化計画では、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方や、具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等を定めます。

■立地適正化計画で定める区域等

【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や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

【居住誘導区域】

- ・人口減少の中にあっても、生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう一定の人口密度を維持すべき区域です。

【誘導施設】

- ・都市機能誘導区域ごとに、地域の特性等に応じ、立地を誘導すべき都市機能誘導施設※を定めます。

※都市機能誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与するもの（以下、誘導施設）。

【誘導施策】

- ・都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。

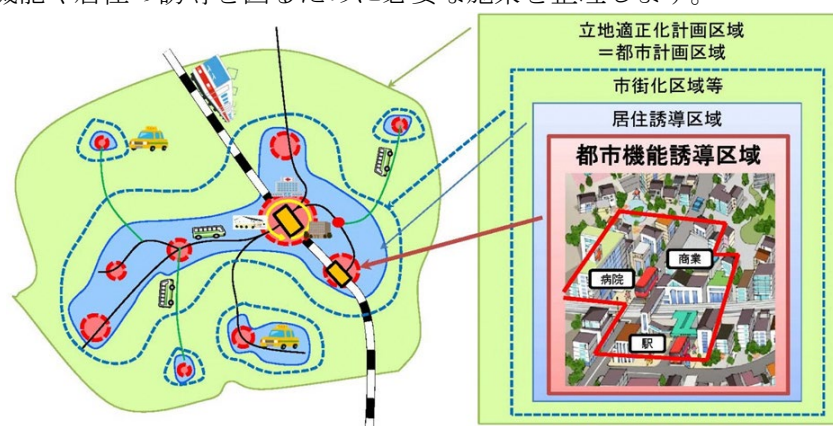


図 2-1 立地適正化計画のイメージ

図出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

2.2 届出制度の目的

届出制度は、「奥州市立地適正化計画」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住宅開発等の動向を把握することを目的に運用するものです。都市機能誘導区域内外や居住誘導区域外の区域で対象となる行為を行う場合は事前の届出が必要になります（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条及び第 108 条の 2）。

2.3 届出対象区域

届出が必要となる対象区域は、奥州市立地適正化計画の対象区域であり、下図の赤線部分で示した都市計画区域全域となります。

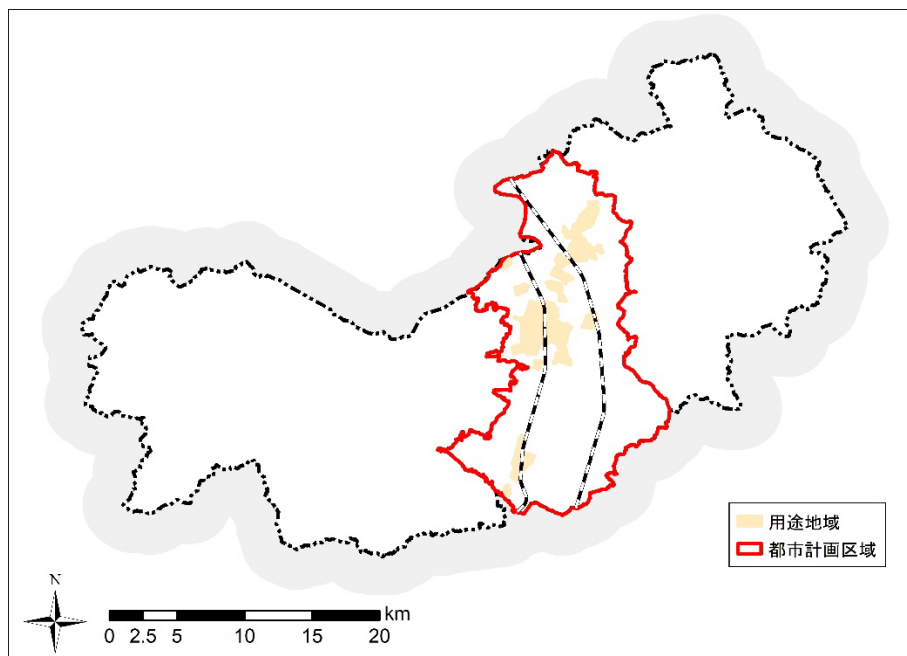


図 2-2 届出対象区域(都市計画区域全域)

また、届出には、都市機能誘導に係るものと居住誘導に係るものがあります。それぞれ、以下のような行為が届出の対象となります(詳細は 3. および 4. に記載しています)。

【都市機能誘導に係る届出】 P5～

- 都市機能誘導区域外における、誘導施設の建築目的の開発行為、建築等行為
- 都市機能誘導区域内における、誘導施設の休廃止

【居住誘導に係る届出】 P10～

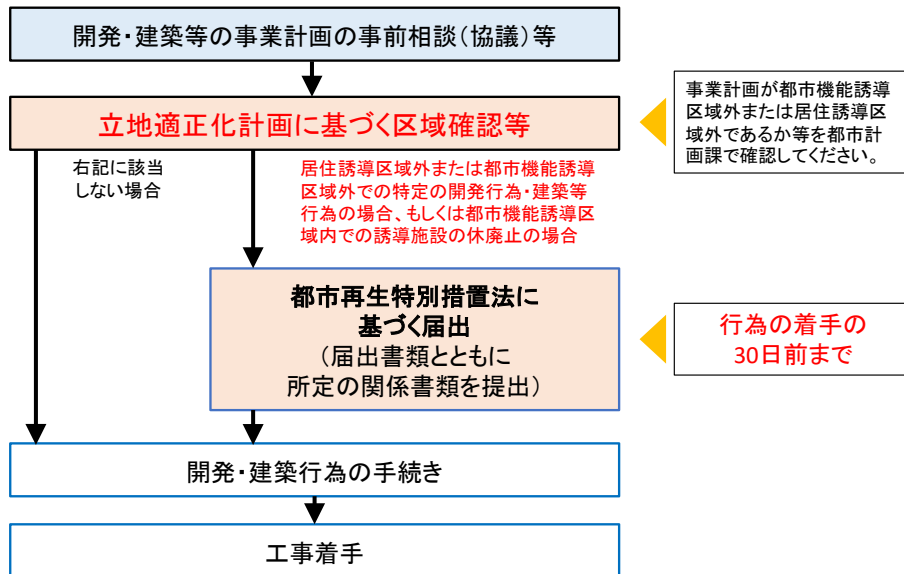
- 居住誘導区域外における、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為、建築等行為

2.4 届出の流れ

開発・建築等の事業計画の協議等と合わせて、立地適正化計画に基づく区域確認等を行い、都市再生特別措置法の規定に基づく届出の必要性を確認します。

届出を要する場合には、必要な届出書と添付書類を行為着手の30日前までに提出してください。

■届出の流れ



2.5 届出制度に関する留意事項

- 必要な届出をしていない場合は、市が届出を求めることがあります。
- 届出内容について修正や調整等が必要な場合は、市が助言・勧告を行うことがあります。

3. 都市機能誘導に係る届出の手続き

3.1 届出の対象となる行為

開発行為	対象となる施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	- 対象となる施設（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、又は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
誘導施設の休廃止	都市機能誘導区域内で、対象となる施設（誘導施設）を休止または廃止しようとする場合

※誘導施設については、2.3 参照

※開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は届出が必要です(それぞれについて届出が必要となります)。

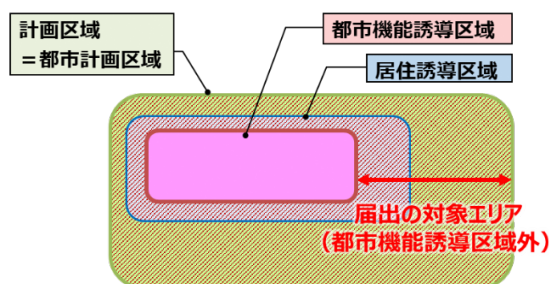
3.2 対象区域

誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為については、基本的に本市の都市機能誘導区域外の区域での行為が届出の対象となります。ただし、都市機能誘導区域内であっても、当該区域の誘導施設として定められてない誘導施設を設置する場合には、届出が必要となります(2.3 届出の対象となる施設(誘導施設)を参照)。

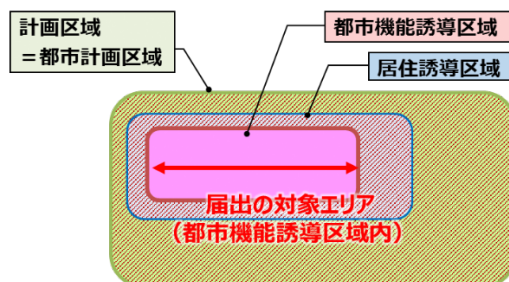
また、誘導施設の休廃止に係る届出については、都市機能誘導区域内のみ届出の対象となります。

区域の境界をまたいで、上記のような開発行為等を行う場合や休廃止をする場合にも、届出が必要になります。

■届出の対象となる区域(誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為)

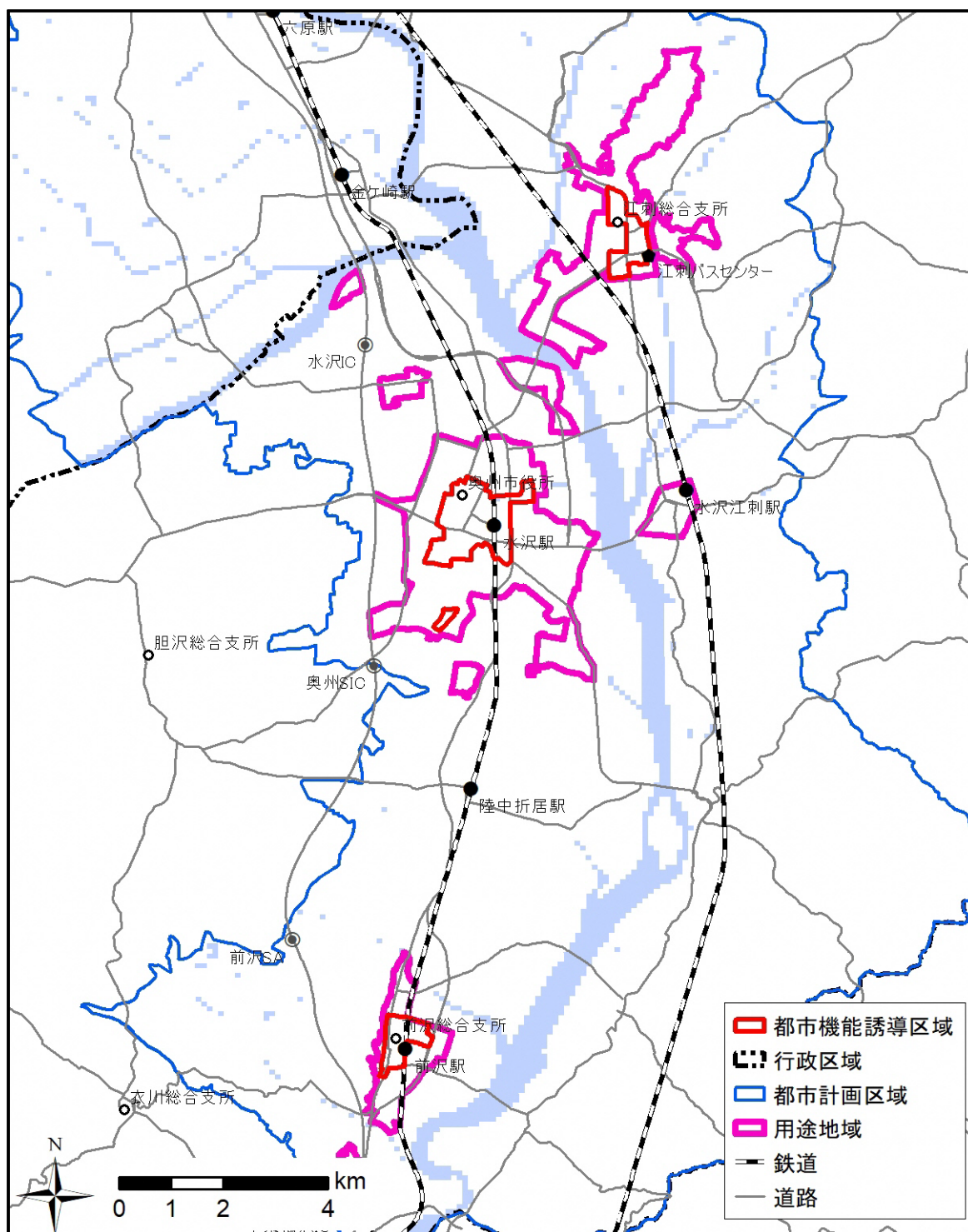


■届出の対象となる区域(誘導施設の休廃止)



■本市の都市機能誘導区域

本市では、3箇所の都市機能誘導区域(水沢駅周辺、江刺総合支所周辺、前沢駅周辺)を設定しています。



※区域の詳細図については、本資料末尾の参考資料で確認することができます。

3.3 届出の対象となる施設（誘導施設）

本市では、地域の特性等を踏まえながら各都市機能誘導区域に誘導施設を設定しています。届出の対象となる誘導施設は以下のとおりです。

都市機能誘導区域内であっても、当該区域の誘導施設として定められてない誘導施設を設置する場合には、届出が必要となります。例えば、江刺総合支所周辺地区では文化会館は誘導施設に位置付けられていないため、江刺総合支所周辺地区で当該施設を建築する場合には届出が必要です。

■都市機能誘導区域ごとの誘導施設

都市機能	施設名		定義等	中心都市拠点	都市拠点	
				水沢駅周辺	江刺総合支所周辺	前沢駅周辺
行政機能	国の施設（裁判所・検察庁）		—	●		
	県合同庁舎		—	●		
	市役所	本庁舎	—	●		
		支庁舎	—		●	●
介護福祉機能	保健所（県）		地域保健法第5条に規定する施設	●		
	総合福祉センター		社会福祉法人奥州市社会福祉協議会定款第5条に規定する施設	●		
	保健センター（市）		奥州市保健センター条例に規定された施設	●	●	●
子育て機能	子育て総合支援センター		奥州市子育て総合支援センター条例に規定された施設	●		
商業機能	店舗面積 6,000 m ² 以上の大規模小売店舗		店舗面積 6,000 m ² 以上の大規模小売店舗	●	●	●
医療機能	救急告示病院		医療法第1条の5第1項・消防法第2条第9項に規定する施設	●	●	
教育・文化機能	天文台		国立大学法人法第5条第2項、国立大学法人法施行規則第1条に規定する施設	●		
	文化会館		奥州市文化会館条例に規定された施設	●		
	図書館		奥州市立図書館条例第2条に規定する施設	●	●	●
	記念館		今後新築される記念館統合・文化財収蔵施設	●		

■届出の要／不要の例

施設及び設置箇所	届出の要／不要
店舗面積 6,000 m ² 以上の大型商業施設を都市機能誘導区域 <u>内</u> に設置しようとする場合	店舗面積 6,000 m ² 以上の大型商業施設は、都市機能誘導区域における誘導施設であるため、設置に対して <u>届出は不要</u>
図書館を都市機能誘導区域 <u>外</u> に設置しようとする場合	図書館は都市機能誘導区域における誘導施設であるため、都市機能誘導区域外における設置に対しては <u>届出が必要</u>
総合福祉センターを <u>前沢地区</u> の都市機能誘導区域 <u>内</u> に設置しようとする場合	総合福祉センターは、 <u>前沢地区</u> の都市機能誘導区域における誘導施設ではないため、設置に対して <u>届出が必要</u>
<u>水沢地区</u> の都市機能誘導区域 <u>内</u> において、子育て総合支援センターを廃止しようとする場合	子育て支援センターは <u>水沢地区</u> の都市機能誘導区域における誘導施設であるため、休廃止に対しては <u>届出が必要</u>

3.4 届出を要さない行為

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。届出不要になるか不明な場合は、都市計画課まで御相談ください。

■軽易な行為その他の行為で政令※で定めるもの

- ・奥州市立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のもの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の新築
- ・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で仮設のものとする行為

■非常災害のため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又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

※都市再生特別措置法施行令第 35 条及び第 36 条

3.5 届出の期日

誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為に係る届出については、届出対象となる行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

誘導施設を有する開発行為、建築等行為に係る届出内容を変更する場合も、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

誘導施設の休廃止に係る届出については、誘導施設を休止または廃止しようとする日の 30 日前までに届出が必要です。

3.6 届出に必要な書類等

届出の種類	必要書類
開発行為 (都市機能誘導区域外) <法施行規則第 52 条>	届 出 書 様式第 18 (第 52 条第 1 項第 1 号関係) 添付書類 ①現況図 (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) ②設計図 (土地利用計画図等 : 縮尺 100 分の 1 以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為 (都市機能誘導区域外) <法施行規則第 52 条>	届 出 書 様式第 19 (第 52 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 ①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) ②立面図 (2 面以上) 及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合 <法施行規則第 55 条>	届 出 書 様式第 20 (第 55 条第 1 項関係) 添付書類 上記それぞれの場合と同様
誘導施設を休止または廃止しようとする場合 (都市機能誘導区域内)	届 出 書 様式第 21 添付書類 原則不要 (ただし、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。)

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

3.7 届出先等

- 届出書等の提出先: 奥州市 都市整備部 都市計画課
- 届出書等の提出部数: 1 部

4. 居住誘導に係る届出の手続き

4.1 届出の対象となる行為

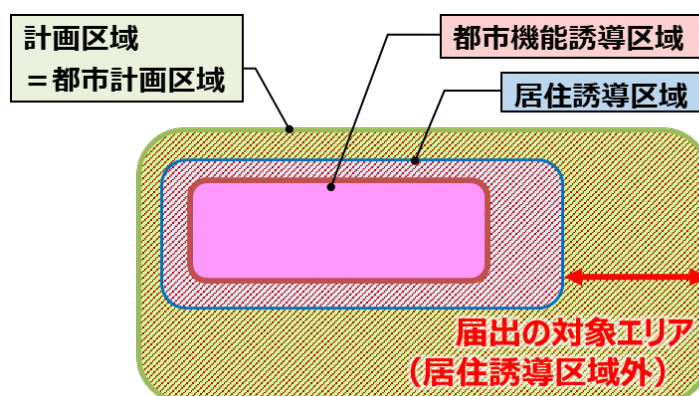
開発行為	➤ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➤ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの 例 届出必要 3戸以上の開発行為  1,000㎡以上の開発行為  届出不要 2戸の開発行為（1,000㎡未満） 
建築等行為	➤ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ➤ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 例 届出必要 3戸以上の住宅新築 3戸以上の住宅への改築、用途変更   届出不要 1戸の建築行為 

※開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は届出が必要です(それぞれについて届出が必要となります)。

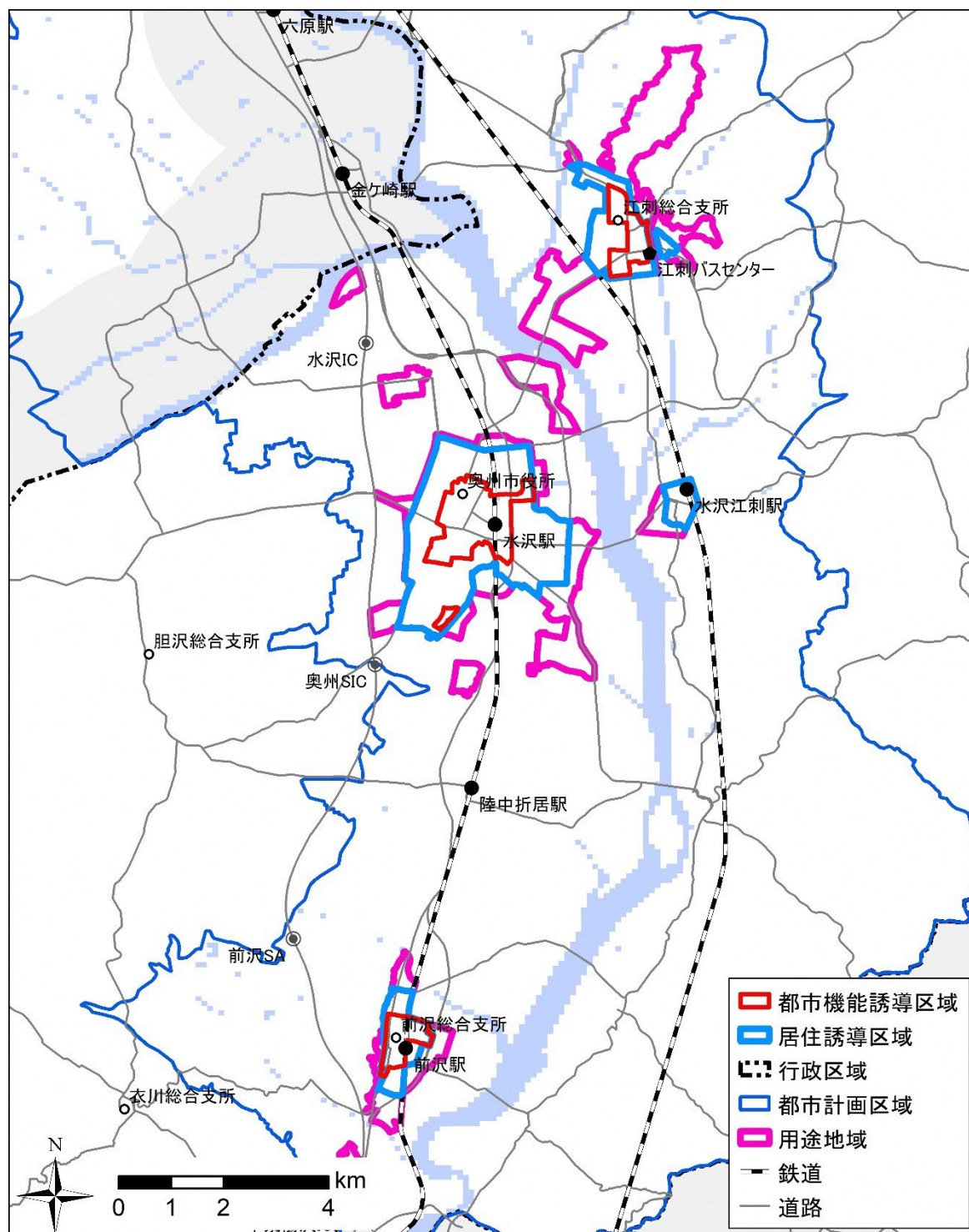
4.2 対象区域

本市の居住誘導区域外の区域が届出の対象となります。区域の境界をまたいで上記のような開発行為等を行う場合にも、届出が必要になります。

■届出の対象となる区域



■本市の居住誘導区域



※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。

※区域の詳細図については、本資料末尾の参考資料で確認することができます。

4.3 届出を要さない行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。届出不要になるか不明な場合は、都市計画課まで御相談ください。

- 軽易な行為その他の行為で政令※で定めるもの
 - ・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ものの建築の用に供する目的で行う開発行為
 - ・住宅等の建築
 - ・建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等とする行為
- 非常災害のため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又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

※都市再生特別措置法施行令第 27 条及び第 28 条

4.4 届出の期日

届出対象となる行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

届出内容を変更する場合も、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

4.5 届出に必要な書類等

届出の種類	必要書類
開発行為 <法施行規則第 35 条>	届 出 書 様式第 10 (第 35 条第 1 項第 1 号関係) 添付書類 ①現況図 (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) ②設計図 (土地利用計画図等 : 縮尺 100 分の 1 以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為 <法施行規則第 35 条>	届 出 書 様式第 11 (第 35 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 ①配置図 (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) ②立面図 (2 面以上) 及び各階平面図 (縮尺 50 分の 1 以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合 <法施行規則第 38 条>	届 出 書 様式第 12 (第 38 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 上記それぞれの場合と同様

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

4.6 届出先等

- 届出書等の提出先: 奥州市 都市整備部 都市計画課
- 届出書等の提出部数: 1 部

5. 届出手続きに関する Q&A

Q1	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？
A1	戸建て住宅、長屋、共同住宅、店舗兼用住宅など居住機能を備えた建築物です。詳しくは、建築基準法における住宅の取扱をご参考ください。

Q2	サービス付き高齢者住宅や社宅等についても、届出対象の「住宅」に該当しますか？
A2	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」として取り扱います。

Q3	建築物の一部に「誘導施設」を含む複合施設は届出の対象となりますか？
A3	建築物の一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q4	1つの建物で複数の「誘導施設」を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか？
A4	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1件です。ただし、建築物の用途の欄に、届出対象となる全ての誘導施設名を記載してください。

Q5	3戸以上の「共同住宅」を複数棟、一度に建築する場合は、それぞれ届出が必要ですか？
A5	複数の住宅を一度に建築する場合は、届出は1つとし、届出書や添付図面にその内容（A棟、B棟…）が分かるように記載してください。

Q6	開発行為と建築等行為を一体的に行う場合は、それぞれの届出が必要ですか？
A6	開発行為と建築等行為それぞれに届出が必要です。

Q7	開発予定地で3戸以上の住宅を異なる着工日で建築する場合は、届出が必要ですか？
A7	3戸以上の住宅新築等を目的とした建築等行為は、各戸の着工が同時でなくても届出の対象となります。

Q8	「誘導施設」を都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も、廃止の届出が必要ですか？
A8	届出が必要です。

Q9	誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか？
A9	届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

Q10	施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか？
A10	届出が必要です。

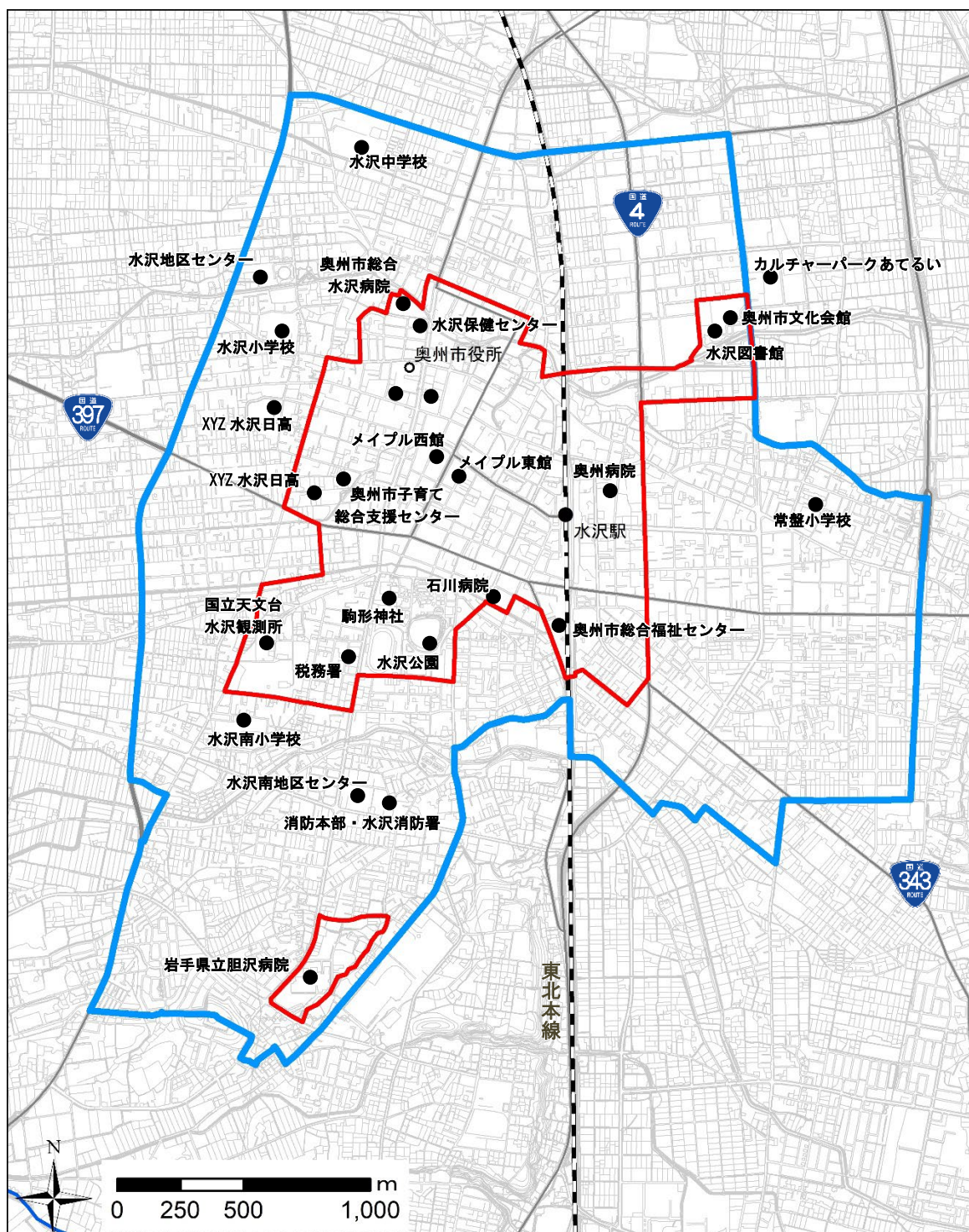
Q11	届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか？
A11	地目は土地登記簿、面積は原則として実測に基づき記載してください。

Q12	都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか。
A13	都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、開発行為や建築等行為が禁止されるものではありません。

Q14	届出を行わなかった場合、罰則はありますか？
A14	届出をしないで又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条に基づき罰金に処せられる場合があります。

6. 参考資料（区域図）

■都市機能誘導区域及び居住誘導区域(水沢駅周辺)

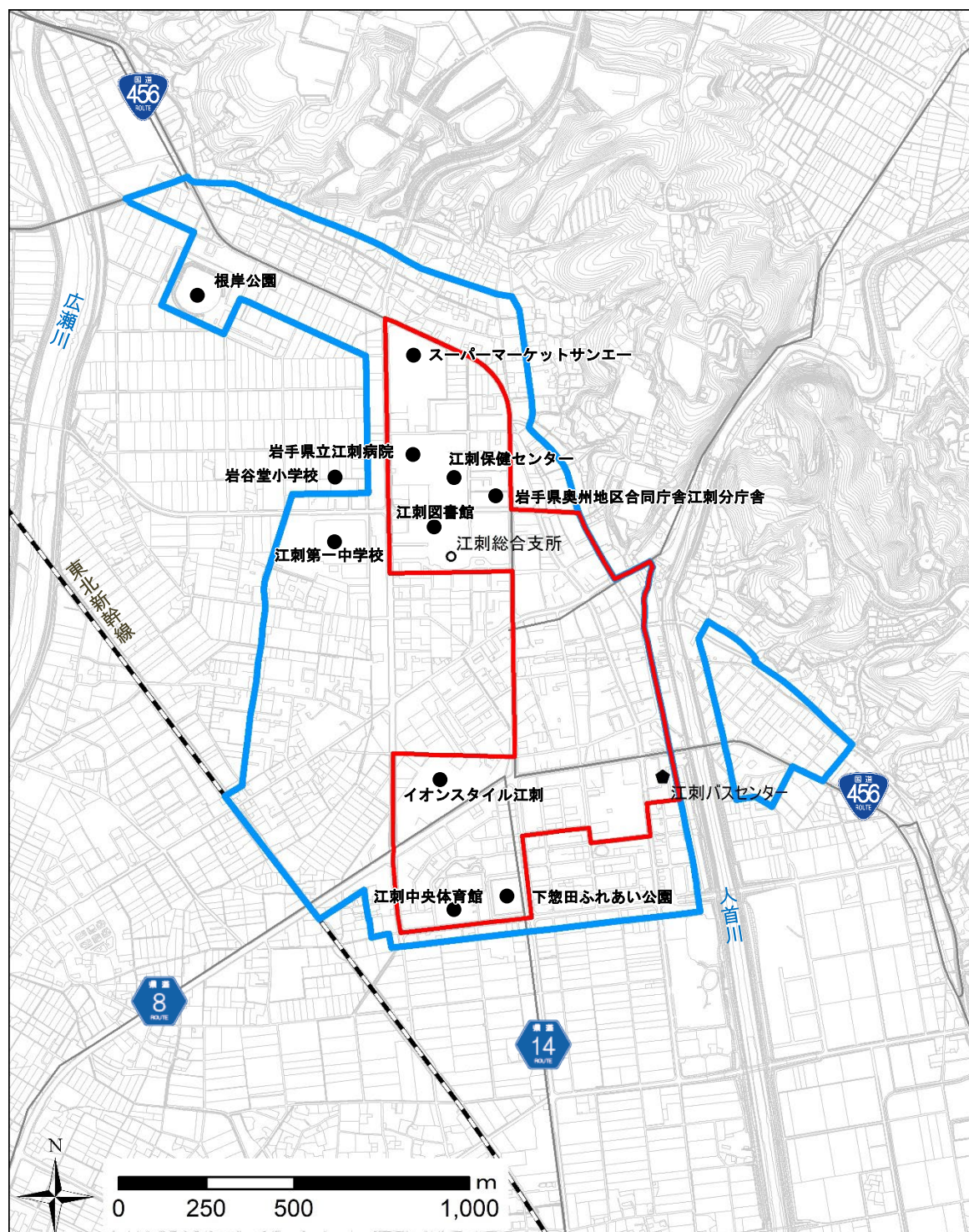


※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。

※都市機能誘導、居住誘導区域は、市都市計画課ホームページにおいても確認できます。

※区域の境界など、詳細な区域等については、都市計画課窓口で確認してください。不明な点がありましたら都市計画課へお問い合わせください。

■都市機能誘導区域及び居住誘導区域(江刺総合支所周辺)

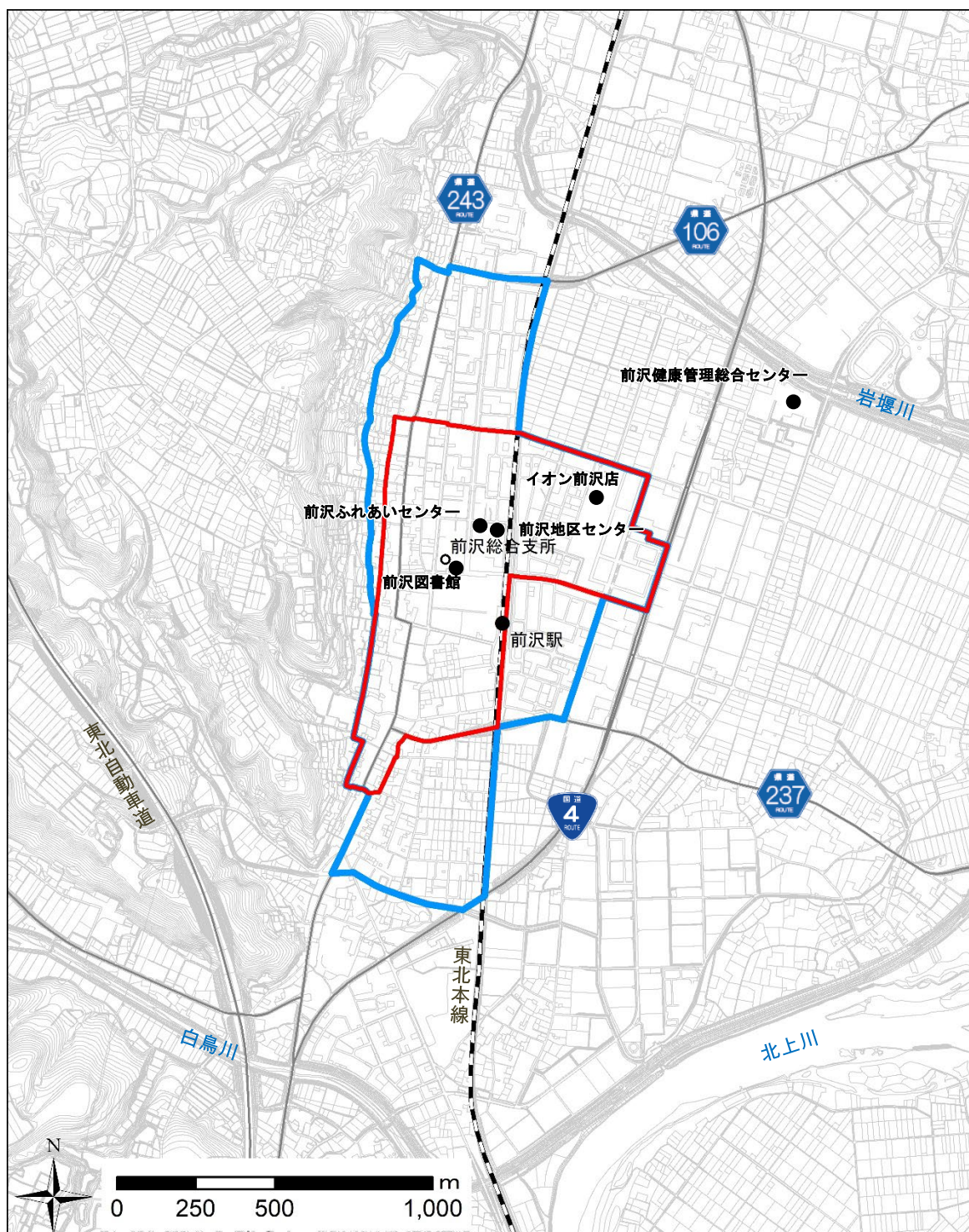


※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。

※都市機能誘導、居住誘導区域は、市都市計画課ホームページにおいても確認できます。

※区域の境界など、詳細な区域等については、都市計画課窓口で確認してください。不明な点がありましたら都市計画課へお問い合わせください。

■都市機能誘導区域及び居住誘導区域(前沢駅周辺)

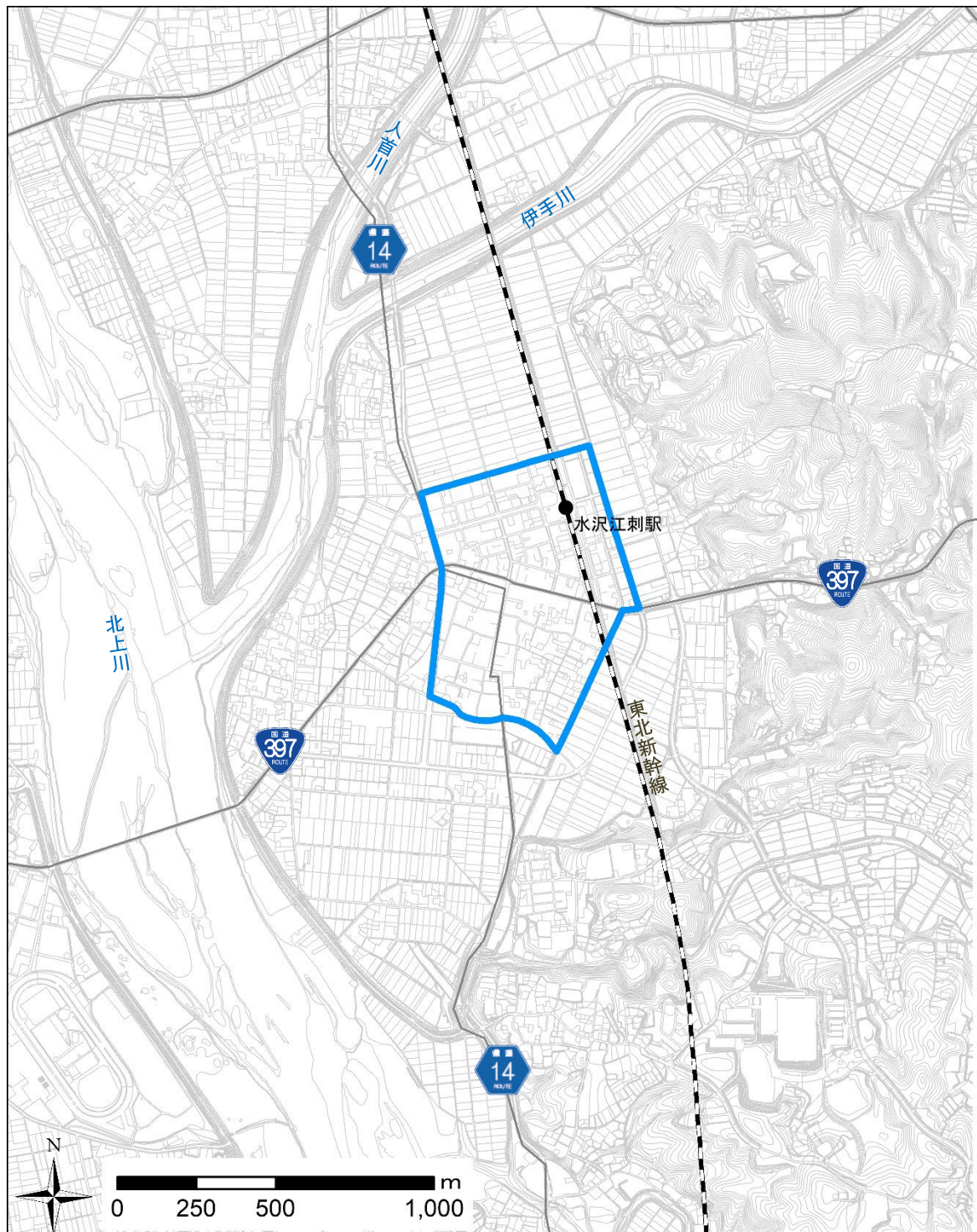


※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。

※都市機能誘導、居住誘導区域は、市都市計画課ホームページにおいても確認できます。

※区域の境界など、詳細な区域等については、都市計画課窓口で確認してください。不明な点がありましたら都市計画課へお問い合わせください。

■居住誘導区域(水沢江刺駅周辺)



※都市機能誘導、居住誘導区域は、市都市計画課ホームページにおいても確認できます。
※区域の境界など、詳細な区域等については、都市計画課窓口で確認してください。不明な点がありましたら都市計画課へお問い合わせください。