

東根市立地適正化計画

届出の手引き

令和 8 年 10 月

東根市

目次

1. 立地適正化計画の概要	2
2. 届出制度の目的	3
3. 届出の要否	3
4. 届出の流れ	4
5. 住宅に係る届出	5
6. 誘導施設に係る届出	7
6. Q&A	10
7. 様式記入例	12

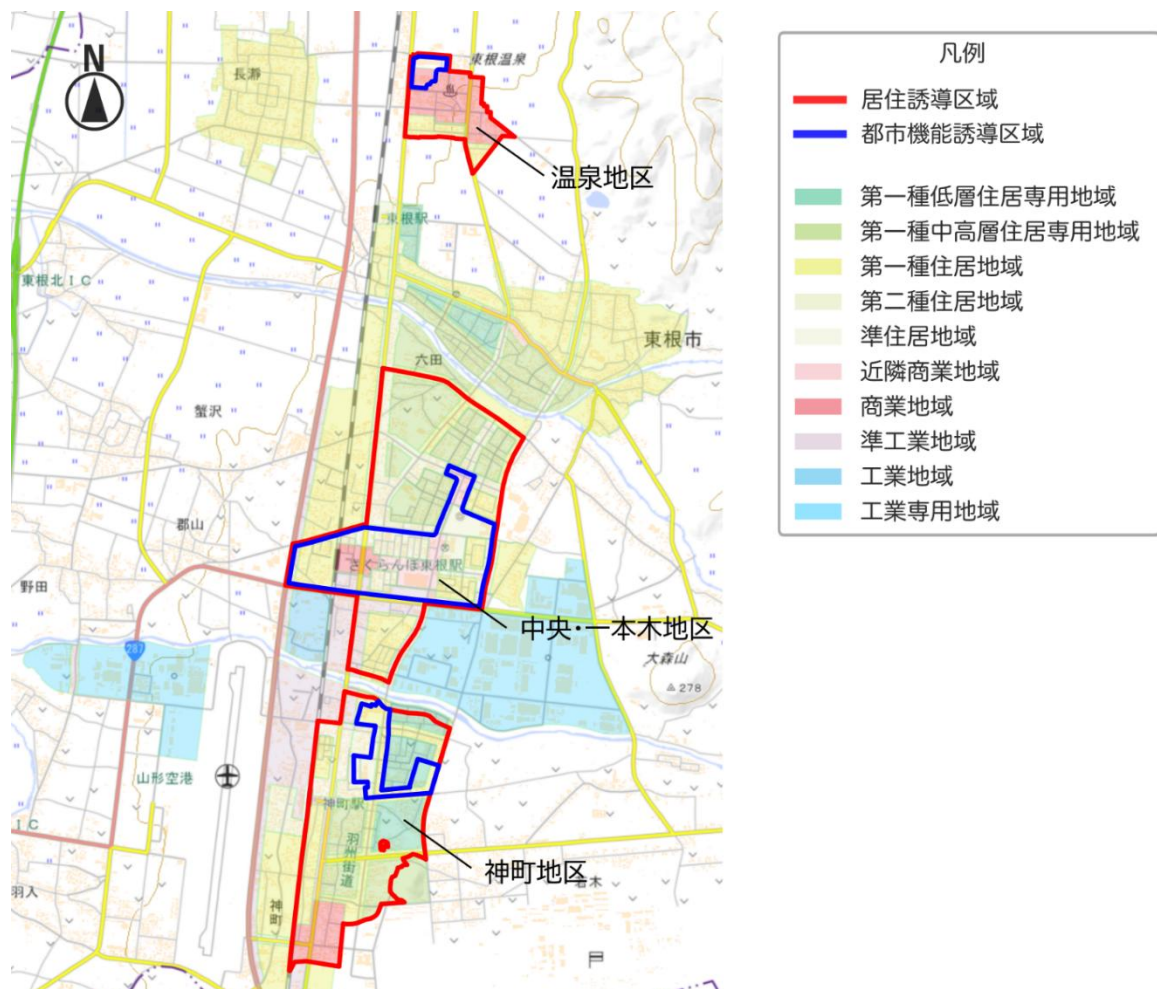
1. 立地適正化計画の概要

1. はじめに

今、多くの地方都市では、人口減少や少子高齢化という大きな変化の時期を迎えています。このまま対策を行わずに市街地が広がると、人口密度が低下し、道路や上下水道といった生活インフラを維持するための1人あたりの負担が大きくなってしまいます。さらに老朽化した設備の更新に多くの予算が割かれるようになると、子育てや福祉といった行政サービスの充実に回せる財源が圧迫され、今の便利で安心な暮らしやインフラを未来へ維持していくことが難しくなることが懸念されます。

こうした状況に対応するため、国では平成26年に都市再生特別措置法（以下「法」という）を改正し、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指す「立地適正化計画制度」を創設しました。本市におきましても、こうした動向を踏まえ、令和8年10月1日に「東根市立地適正化計画」を公表し、運用を開始しました。

本手引きは、制度の運用開始にあたり、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外等において開発行為や建築等の行為を行う際に必要となる「届出制度」の概要について、わかりやすく解説するものです。対象となる行為をご計画の際は、本書をご活用いただき、適切な手続きを進めていただけますようお願いいたします。



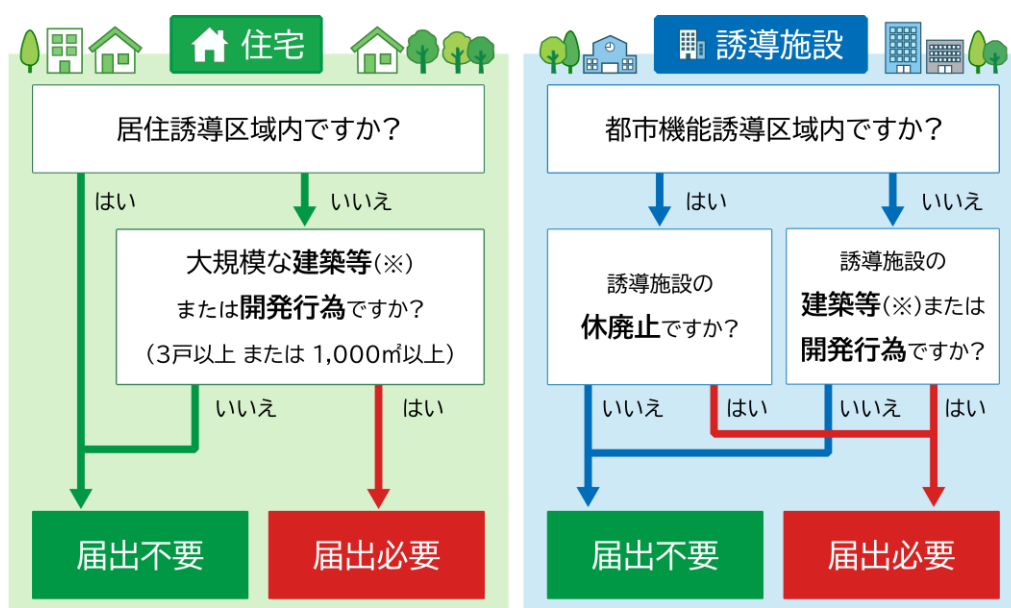
2. 届出制度の目的

立地適正化計画の区域内において、居住誘導区域や都市機能誘導区域の外側で一定の建築行為や開発行為等を行おうとする場合、あらかじめ市への届出が義務付けられています。この届出制度の目的は、誘導区域外における開発や建築の動向を市が迅速に把握することにあります。

届出内容が計画の目指すコンパクトなまちづくりに支障をきたすと認められる場合には、市から計画の変更などの勧告を行うことで、無秩序な市街地の拡散を抑制し、将来にわたって持続可能な都市構造への誘導を図ります。

3. 届出の要否

立地適正化計画に基づく届出の要否は、計画地、行為の種類、規模等によって異なります。次のフローチャートに従ってご確認ください。

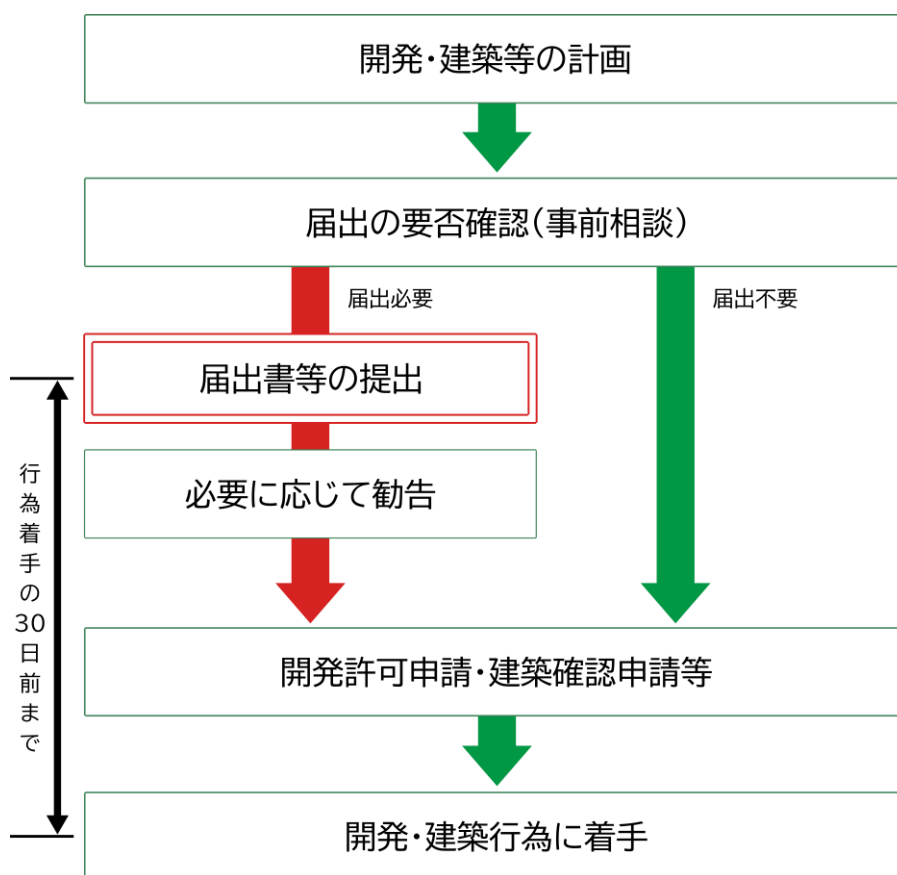


※建築等: 建築、改築、用途変更を含む

4. 届出の流れ

計画の検討から届出、着手までの手続きの流れは、次のフローチャートのとおりとなります。なお、届出は行為に着手する 30 日前までに行う必要がありますのでご注意ください。

届出の必要な行為を、届出をせず、または虚偽の届出をして行ったものに対しては、法第 130 条第 1 項及び第 2 項に基づく罰則規定が適用されることがあります。対象となる行為を計画される際は、トラブルを防ぐためにも、事前に市へご相談いただくとともに、開発許可申請や建築確認申請に先立ったお早めの届出をご検討ください。



5. 住宅に係る届出

1. 届出の対象となる行為(法第 88 条第 1 項、法施行令第 33 条)

位置	届出対象	概要
居住誘導区域外	開発行為	3 戸以上の住宅建築を目的とする開発行為 1 戸または 2 戸の住宅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
	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、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅にするもの

開発行為

届出必要

3戸以上の住宅建築を目的とする開発行為



1戸または2戸以上の住宅建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



届出不要

3戸未満の住宅建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡未満のもの



建築等行為

届出必要

3戸以上の住宅を新築する場合



建築物を改築し、または用途変更して3戸以上の住宅にするもの



届出不要

1戸または2戸の住宅を新築する場合



2. 届出書類の作成(法施行規則第 35 条、38 条)

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付書類を添えて行います。（必要部数：届出書、添付書類各 1 部）

区分	届出書	添付書類
開発行為	様式第 10 号	● 位置図(縮尺 1/1,000 以上) ● 設計図(縮尺 1/100 以上) ● その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	様式第 11 号	● 配置図(縮尺 1/100 以上) ● 2 面以上の立面図(縮尺 1/50 以上) ● 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
上記行為の 届出内容の変更	様式第 12 号	開発行為または建築等行為の場合と同様

3. 届出を要しない行為(法第 88 条第 1 項、法施行令第 34、35 条)

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ・ 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目的で行う行為
- ・ 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またはこれに準じる行為として政令で定める行為

6. 誘導施設に係る届出

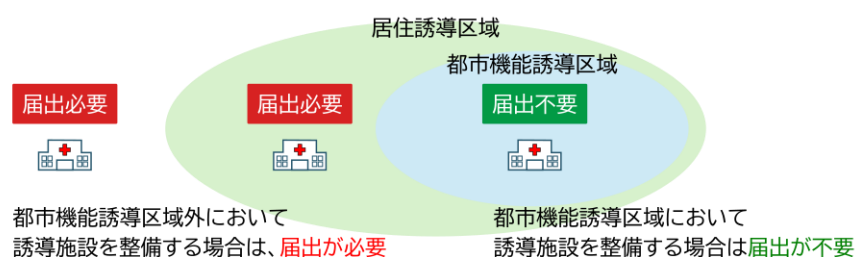
1. 届出制度の目的

法第 108 条第 1 項の規定に基づき、本計画に位置付けた誘導施設について、市が事前に立地動向を把握するため。

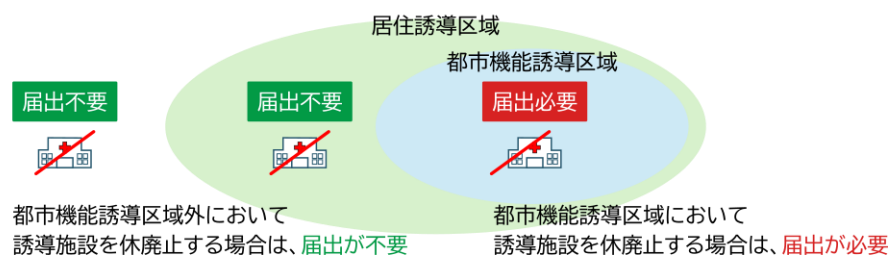
2. 届出の対象となる行為(法第 108 条第 1 項、第 108 条の 2 第 1 項)

位置	届出対象	概要
都市機能誘導区域外	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
都市機能誘導区域内	休廃止	誘導施設を休止または廃止する場合

誘導施設である「病院」を整備する場合



誘導施設である「病院」を休廃止する場合



3. 誘導施設

機能	誘導施設	中央・ 一本木 地区	神町 地区	温泉 地区
行政機能	・ 市役所	○	—	—
介護福祉機能	下記の法令で規定されている施設のうち、利用者の入所または入居(宿泊を伴うものに限る)を目的とする施設 ・ 老人福祉法 ・ 介護保険法 ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律	○	—	○
子育て機能	・ 子育て支援センター ・ 保育所(児童福祉法第 39 条) ・ 幼稚園(学校教育法第 1 条) ・ 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)	○	○	—
商業機能	・ 延床 500 m ² 以上の小売店	○	○	—
医療機能	・ 病院(医療法第 1 条の 5 第 1 項) ・ 診療所(医療法第 1 条の 5 第 2 項)	○	○	○
金融機能	・ 銀行(銀行法第 2 条第 1 項) ・ 信用金庫(信用金庫法第 53 条第 1 項) ・ 農業協同組合(農業協同組合法第 10 条第 1 項第 3 号) ・ 郵便局(日本郵便株式会社法第 4 条第 1 項第 2 号)	○	—	—
教育・文化機能	・ 小中学校、高等学校(学校教育法第 1 条) ・ 図書館(図書館法第 2 条)	○	○	—

4. 届出書類の作成(法施行規則第 52 条、55 条、55 条の 2)

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付書類を添えて行います。（必要部数：届出書、添付書類各 1 部）

区分	届出書	添付書類
開発行為	様式第 18 号	● 位置図(縮尺 1/1,000 以上) ● 設計図(縮尺 1/100 以上) ● その他参考となる事項を記載した図書
建築等行為	様式第 19 号	● 配置図(縮尺 1/100 以上) ● 2 面以上の立面図(縮尺 1/50 以上) ● 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
上記行為の 届出内容の変更	様式第 20 号	開発行為または建築等行為の場合と同様
誘導施設の 休廃止	様式第 21 号	—

5. 届出を要しない行為(法第108条第 1 項、法施行令第 44 条、45 条)

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ・ 仮設のものの建築の用に供する目的で行う行為
- ・ 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またはこれに準じる行為として政令で定める行為

6. Q&A

1. 届出の対象区域・範囲について

Q 都市計画区域外で開発を行う場合も届出が必要ですか？

A 不要です。立地適正化計画の制度は都市計画区域内を対象としているため、都市計画区域外で行う開発や建築については、届出の対象外となります。

Q 居住誘導区域外では住宅の建築が制限されるのですか？

A 制限（建築禁止など）されるわけではありません。居住誘導区域外であっても住宅を建てることは可能ですが、一定規模以上の住宅（3戸以上、または一定規模以上の敷地等）を建築する場合は、事前に「届出」が必要となります。

Q 都市機能誘導区域外では誘導施設の建築が制限されるのですか？

A 制限（建築禁止など）されるわけではありません。区域外であっても誘導施設の立地は可能ですが、建築等を行う場合は「届出」が必要となります。

2. 届出の対象となる行為・建物について

Q 届出の対象となる「住宅」の定義は何ですか？社宅やサービス付き高齢者向け住宅も対象となるのですか？

A 建築基準法上の「住宅」（一戸建て、長屋、共同住宅、兼用住宅）が対象です。実態として共同住宅に該当する社宅やサービス付き高齢者向け住宅（サ高住）なども対象となります。

Q 3戸の建売住宅を同時期に建築する場合も届出は必要ですか？

A 必要です。建築主が同一で、同時期に、隣接する（または道路等を挟んで相互に往来できるような）土地に合計3戸以上の住宅を新築する場合は、届出の対象となります。

Q 開発行為（造成時）に届出をしましたが、その後の建築時にも届出が必要ですか？

A 原則として、それぞれに届出が必要です。開発行為（土地の区画形質の変更）の段階と、その後の建築行為の段階は別の届出対象行為となるため、両方の段階で届出を行ってください。

Q 建物の一部に誘導施設を含む複合施設を建築する場合、届出は必要ですか？

A 必要です。誘導施設が建築物の一部を占める場合であっても、その誘導施設の部分が都市機能誘導区域外に立地するときや、区域内で休廃止するときなどは届出の対象となります。

3. 手続きのタイミングと期限について

Q 届出の義務はいつから発生しますか？

A 令和8年10月1日以降、届け出が必要です。

Q 届出はいつまでに行うべきですか？罰則はありますか？

A 行為に着手する30日前までに届出書を提出してください。正当な理由なく届出をせず、または虚偽の届出をして対象行為を行った場合は、法に基づき30万円以下の罰金に処されることがあります。

Q 「着手」は具体的にどの段階を指しますか？

A 行為によって、それぞれ次の段階を指します。

- ・ 開発行為の場合：造成工事（切土・盛土など）の開始
- ・ 建築行為の場合：建築物本体の基礎コンクリート工事（捨コンクリート打設など）の開始（地盤調査、ボーリング調査、既存建物の解体等は「着手」には含まれません）

4. 変更・その他について

Q 計画を変更したい場合はどうすればよいですか？

A 届出事項に変更が生じた場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに、変更届出書を提出してください。ただし、軽微な変更に該当する場合は届出が不要な場合もありますので、事前に担当窓口へご相談ください。

7. 様式記入例

記入例

様式第 10 （第 35 条第 1 項第 1 号関係）

工事着手の30日前までに
提出が必要です

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。

〇〇〇 年 〇 月 〇 日

東根市長 宛

届出者 住 所 東根市〇〇△丁目〇〇番
氏 名 〇〇株式会社
代表取締役社長 東根 太郎

開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	東根市 〇〇△丁目〇〇番（ほか●筆）
	(2) 開発区域の面積	〇〇〇 平方メートル
	(3) 住宅等の用途	宅地分譲（非自己用）
	(4) 工事の着手予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	(5) 工事の完了予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	(6) その他必要な事項	【住宅用区画数】 〇〇区画 【代理人連絡先】 東根市△△□丁目〇〇番 △△株式会社 担当：●● 電話：0237-〇〇-〇〇〇〇

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。

様式第 11 (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

〇〇〇 年 〇 月 〇 日

東根市長 宛

届出者 住 所 東根市〇〇△丁目〇〇番
 氏 名 〇〇株式会社
 代表取締役社長 東根 太郎

工事着手の30日前までに提出が必要です

について、下記により届け出ます。

(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	東根市 〇〇△丁目〇〇番 (ほか●筆)
	地目	宅地
	面積	〇〇〇 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	共同住宅 (非自己用)	
(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	工事の着手予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	工事の完了予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	戸数	〇〇 戸
	代理人連絡先	東根市△△□丁目〇〇番 △△株式会社 担当：●● 電話：0237-〇〇-〇〇〇〇

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。

記入例

様式第 12 (第 38 条第 1 項関係)

行 為 の 変 更 届 出 書

工事着手の30日前までに
提出が必要です

〇〇〇 年 〇 月 〇 日

東根市長 宛

届出者 住所 東根市〇〇△丁目〇〇番
氏名 〇〇株式会社
代表取締役社長 東根 太郎

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 〇〇〇 年 〇 月 〇 日

(2) 内容の変更

・ 開発区域の変更 〇〇〇〇㎡ -> 〇〇〇〇㎡
・ 住宅用区画数の変更 〇区画 -> 〇区画
・ 着手予定日の変更 〇〇〇年〇月〇日 -> 〇〇〇年〇月〇日

(3) 変更部分に係る行為の着手予定日 〇〇〇 年 〇 月 〇 日

(4) 変更部分に係る行為の完了予定日 〇〇〇 年 〇 月 〇 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。

注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

記入例

様式第 18 (第 52 条第 1 項第 1 号関係)

開発行為届出書

工事着手の30日前までに
提出が必要です

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。

〇〇〇 年 〇 月 〇 日

東根市長 宛

届出者 住 所 東根市〇〇△丁目〇〇番
氏 名 〇〇株式会社
代表取締役社長 東根 太郎

開発行為の概要	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	東根市 〇〇△丁目〇〇番 (ほか●筆)
	(2) 開発区域の面積	〇〇〇〇 平方メートル
	(3) 建築物の用途	商業施設 (店舗面積 : 〇〇〇㎡)
	(4) 工事の着手予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	(5) 工事の完了予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	(6) その他必要な事項	【誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積】 飲食店 (床面積 : 〇〇㎡) 【代理人連絡先】 東根市△△□丁目〇〇番 △△株式会社 担当 : ●● 電話 : 0237-〇〇-〇〇〇〇

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。

様式第 19 (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

工事着手の30日前までに提出が必要です

〇〇〇 年 〇 月 〇 日

東根市長 宛

届出者 住所 東根市〇〇△丁目〇〇番
氏名 〇〇株式会社
代表取締役社長 東根 太郎

(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	東根市 〇〇△丁目〇〇番 (ほか●筆)
	地目	宅地
	面積	〇〇〇〇 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	商業施設 (店舗面積 : 〇〇〇m ²)	
(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	工事の着手予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	工事の完了予定年月日	〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積	飲食店 (床面積 : 〇〇m ²)
	代理人連絡先	東根市△△□丁目〇〇番 △△株式会社 担当 : ●● 電話 : 0237-〇〇-〇〇〇〇

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。

記入例

様式第20 (第55条第1項関係)

行為の変更届出書

工事着手の30日前までに
提出が必要です

〇〇〇 年 〇 月 〇 日

東根市長 宛

届出者 住所 東根市〇〇△丁目〇〇番
氏名 〇〇株式会社
代表取締役社長 東根 太郎

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 〇〇〇 年 〇 月 〇 日

(2) 内容の変更

・ 開発区域の変更 〇〇〇〇㎡ -> 〇〇〇〇㎡
・ 着手予定日の変更 〇〇〇年〇月〇日 -> 〇〇〇年〇月〇日

(3) 変更部分に係る行為の着手予定日 〇〇〇 年 〇 月 〇 日

(4) 変更部分に係る行為の完了予定日 〇〇〇 年 〇 月 〇 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。

注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

記入例

様式第21（第55条の2関係）

工事着手の30日前までに
提出が必要です

誘導施設の休廃止届出書

〇〇〇年〇月〇日

東根市長 宛

届出者 住所 東根市〇〇△丁目〇〇番
氏名 〇〇株式会社
代表取締役社長 東根 太郎

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

該当する方を
選択してください

- 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

名 称：スーパー〇〇

用 途：商業施設

所在地：東根市△△〇丁目〇〇番

- 2 休止（廃止）しようとする年月日

〇〇〇年〇月〇日

- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間

〇〇〇年〇月〇日 ～ 〇〇〇年〇月〇日

- 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

〇〇年〇月〇日に解体工事着手、跡地は売却予定

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。

注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すること。