

湯沢市立地適正化計画

届出の手引き

湯 沢 市

1. はじめに

湯沢市では、人口減少と高齢化が急速に進む中で、将来に亘り、持続可能な“誰もが暮らしやすい”都市づくりを進めるため、立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画では、一定の人口密度を保つことで生活サービス施設や地域コミュニティの持続的な確保を目指す「居住誘導区域」と市民の福祉や利便のために必要な施設を集積させ、継続的なサービスの確保を目指す「都市機能誘導区域」を定めています。

これらの誘導区域に居住や都市機能を緩やかに誘導するために、平成30年3月30日の立地適正化計画公表後は、都市再生特別措置法（第88条第1項、第108条第1項の規定）に基づき、湯沢市立地適正化計画区域内（都市計画区域内）の誘導区域外における一定規模以上の開発行為等を行う場合に、新たに市への届出が必要となります。

この届出義務に関する規定は、宅地建物取引における重要事項説明（宅地建物取引業法第35条）の対象となります。

なお、立地適正化計画に基づく届出制度は、都市計画区域内が対象であるため、都市計画区域が指定されていない、稲川地域・雄勝地域・皆瀬地域の全域と湯沢地域の一部の区域は、本手引きに示す届出は不要です。

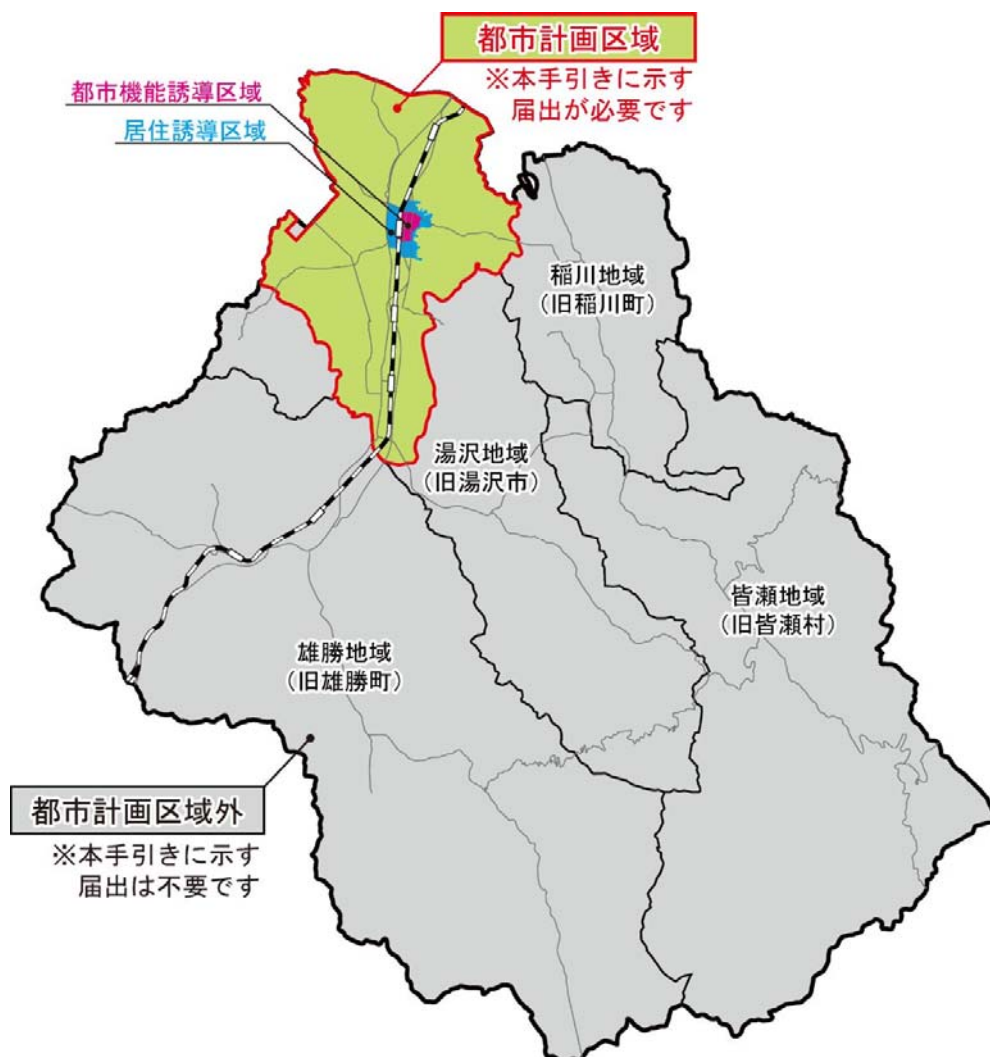

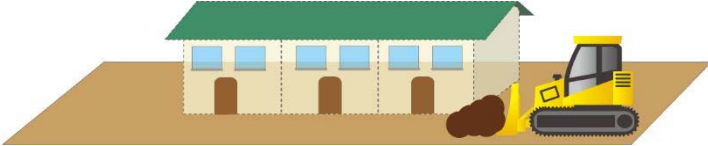

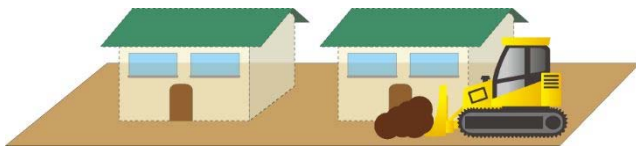


図1 都市計画区域と誘導区域の状況

2. 住宅開発・建築等に関する届出（居住誘導区域外における事前届出）

①. 届出の対象となる行為

都市計画区域内の居住誘導区域外で、以下の開発行為や建築等行為を行おうとする場合には、届出の対象となる行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

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う土地の区画形質の変更」（都市計画法第4条第12項）	
（1）3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	
【例示】	
届出必要	 (3戸の戸建て住宅団地のための開発行為)
届出必要	 (3戸の集合住宅を建築するための開発行為)
（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㎡以上のもの	
【例示】	
届出必要	 (1戸の住宅建築のための1,100㎡の開発行為)
届出不要	 (2戸の住宅建築のための800㎡の開発行為)

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

※開発行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

建築等行為

「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為」(建築基準法第2条第13号)

(1) 3戸以上の住宅を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

【例示】

届出
必要



(3戸の戸建て住宅を新築しようとする場合)

届出
必要



(3戸の集合住宅を新築しようとする場合)

届出
不要



(2戸の戸建て住宅を新築しようとする場合)

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

※建築等行為を行おうとする敷地の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

【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、同法施行令第27条、28条に基づき、以下の行為については、届出の必要はありません。

(1) 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

(2) (1) の住宅等の新築

(3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して(1)の住宅等とする行為

(4) 非常災害のため必要な緊急措置として行う行為

(5) 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

②. 届出に必要な書類

届出は、以下の区分により、予め定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行ってください。

開発行為の場合

届出書 様式 1

添付図書

- (1) 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 1/1,000 以上）
- (2) 設計図（縮尺 1/100 以上）
- (3) その他参考となる事項を記載した図書

建築等行為の場合

届出書 様式 2

添付図書

- (1) 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- (2) 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- (3) その他参考となる事項を記載した図書

上記 2 つの届出内容を変更する場合

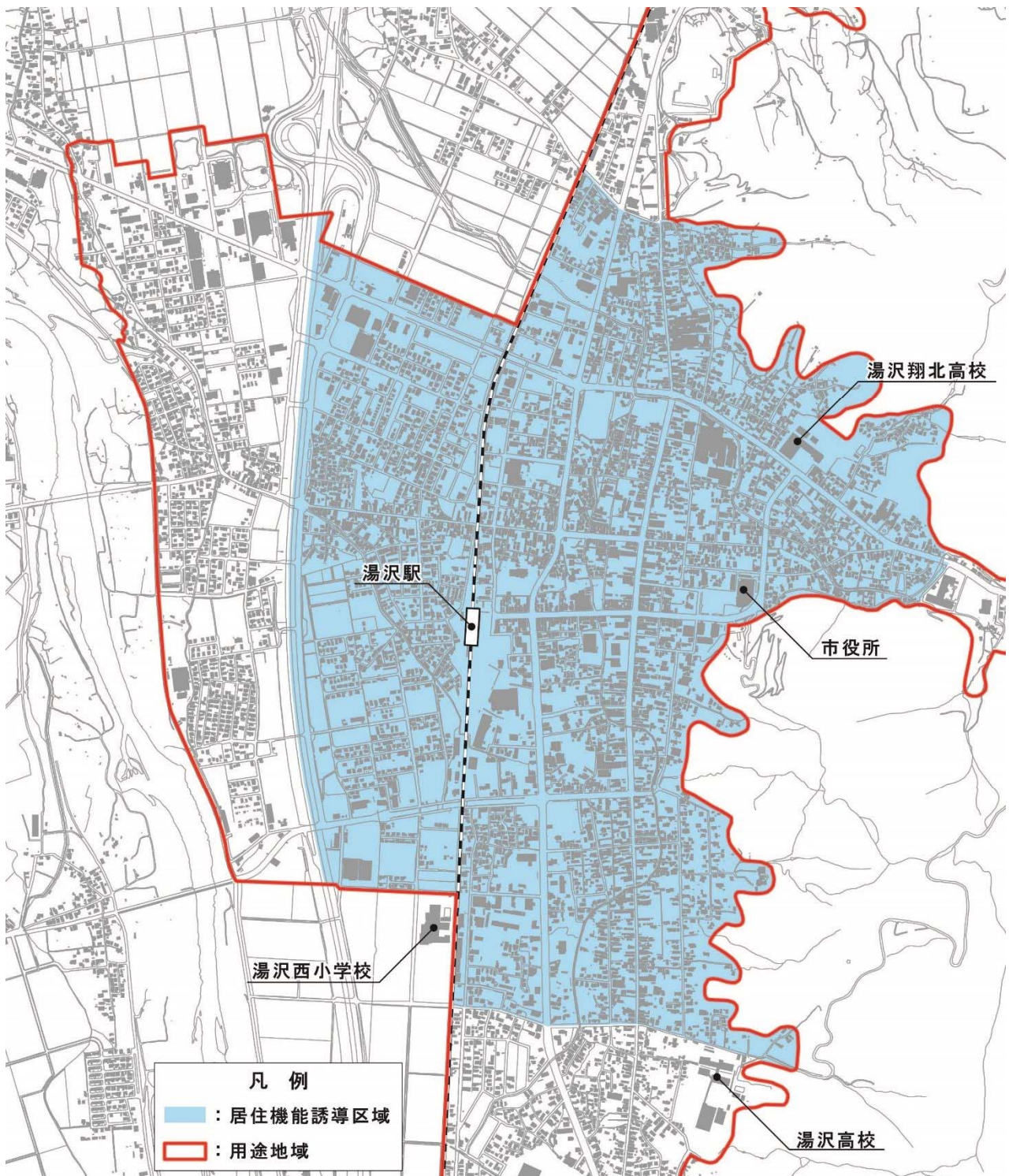
届出書 様式 3

添付図書

上記のそれぞれの場合と同様

③. 居住誘導区域

居住誘導区域は、下図に示す区域から、次頁に示す土砂災害特別警戒区域等の区域を除外した区域です。

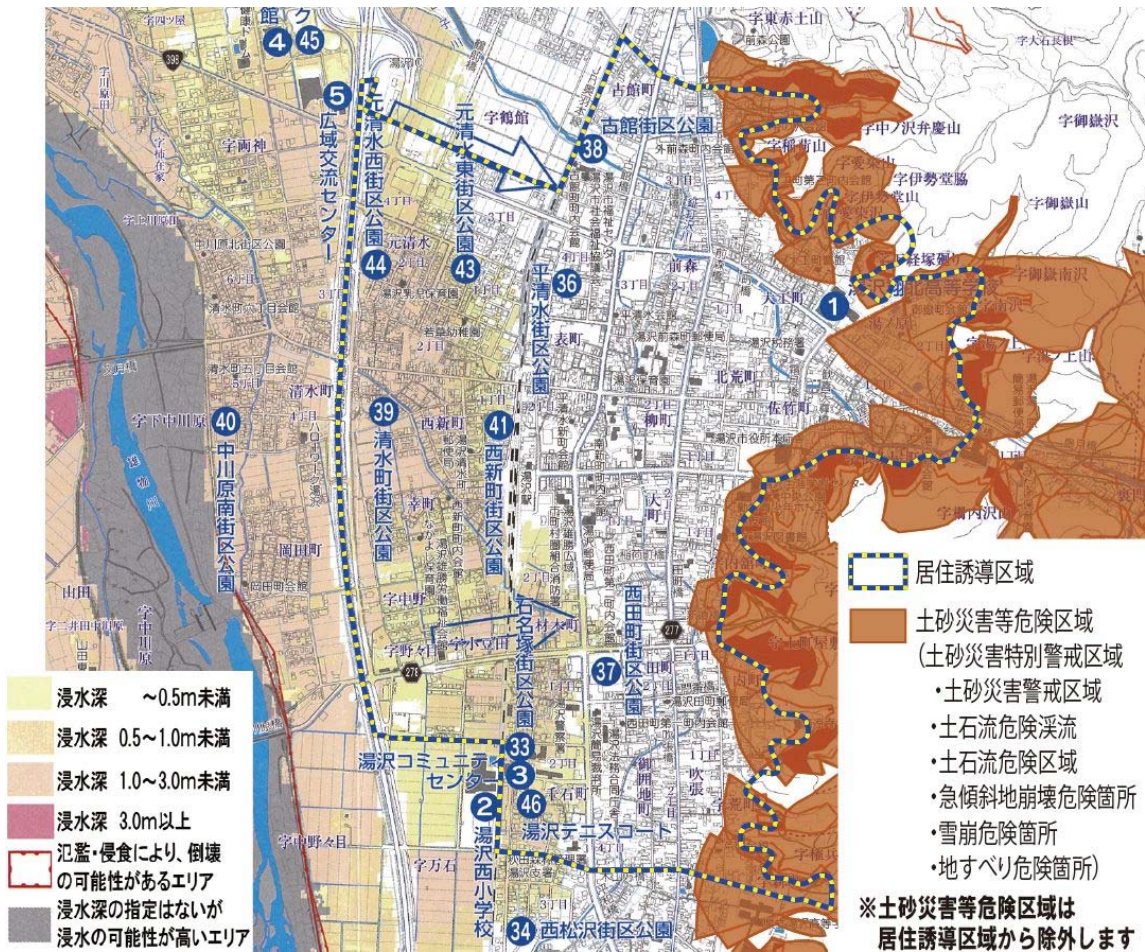


※なお、上記の居住誘導区域のうち、次頁に示す「居住誘導区域から除外する区域」については、居住誘導区域に含めません。

図2 居住誘導区域

【居住誘導区域から除外する区域】

- | | |
|-------------|--------------|
| ◇土砂災害特別警戒区域 | ◇土砂災害警戒区域 |
| ◇土石流危険渓流 | ◇土石流危険区域 |
| ◇急傾斜地崩壊危険箇所 | ◇雪崩危険箇所 |
| ◇地すべり危険箇所 | ◇家屋倒壊等氾濫想定区域 |
| ◇災害危険区域 | |



土砂災害特別警戒区域等については、湯沢市防災マップで確認することができますが、より詳細な状況の確認が必要な場合は、届出・相談先の窓口までお問い合わせください。

3. 誘導施設に関する届出（都市機能誘導区域外における事前届出）

①. 届出の対象となる行為

都市計画区域内の都市機能誘導区域外で、以下の開発行為や建築等行為を行おうとする場合には、届出の対象となる行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

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う土地の区画形質の変更」（都市計画法第 4 条第 12 項）

（１）誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為

「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為」（建築基準法第 2 条第 13 号）

（１）誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

（２）建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合

（３）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

※開発行為・建築等行為を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

【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、同法施行令第 35 条に基づき、以下の行為については、届出の必要はありません。

（１）湯沢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

（２）（１）の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築

（３）建築物を改築し、又はその用途を変更して（１）の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

（４）非常災害のため必要な緊急措置として行う行為

（５）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

②. 誘導施設

届出の対象となる誘導施設は下表のとおりです。

表1 誘導施設一覧

区分	施設名	定義
福祉健康施設	健康増進施設	文部科学省健康増進施設認定規定及び同規定に準ずる施設
子育て支援施設	子育て支援総合センター	湯沢市子育て支援総合センター条例に示す事業を実施する施設
商業施設	大規模小売店舗 ※生鮮食料品を扱うもの	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積が1,000㎡を超えるもので、生鮮食料品を扱うもの
教育・文化施設	図書館	図書館法第10条に基づき設置される施設
	生涯学習センター	湯沢市生涯学習センター条例に基づき設置される施設

※上記施設に係る一部機能を含む

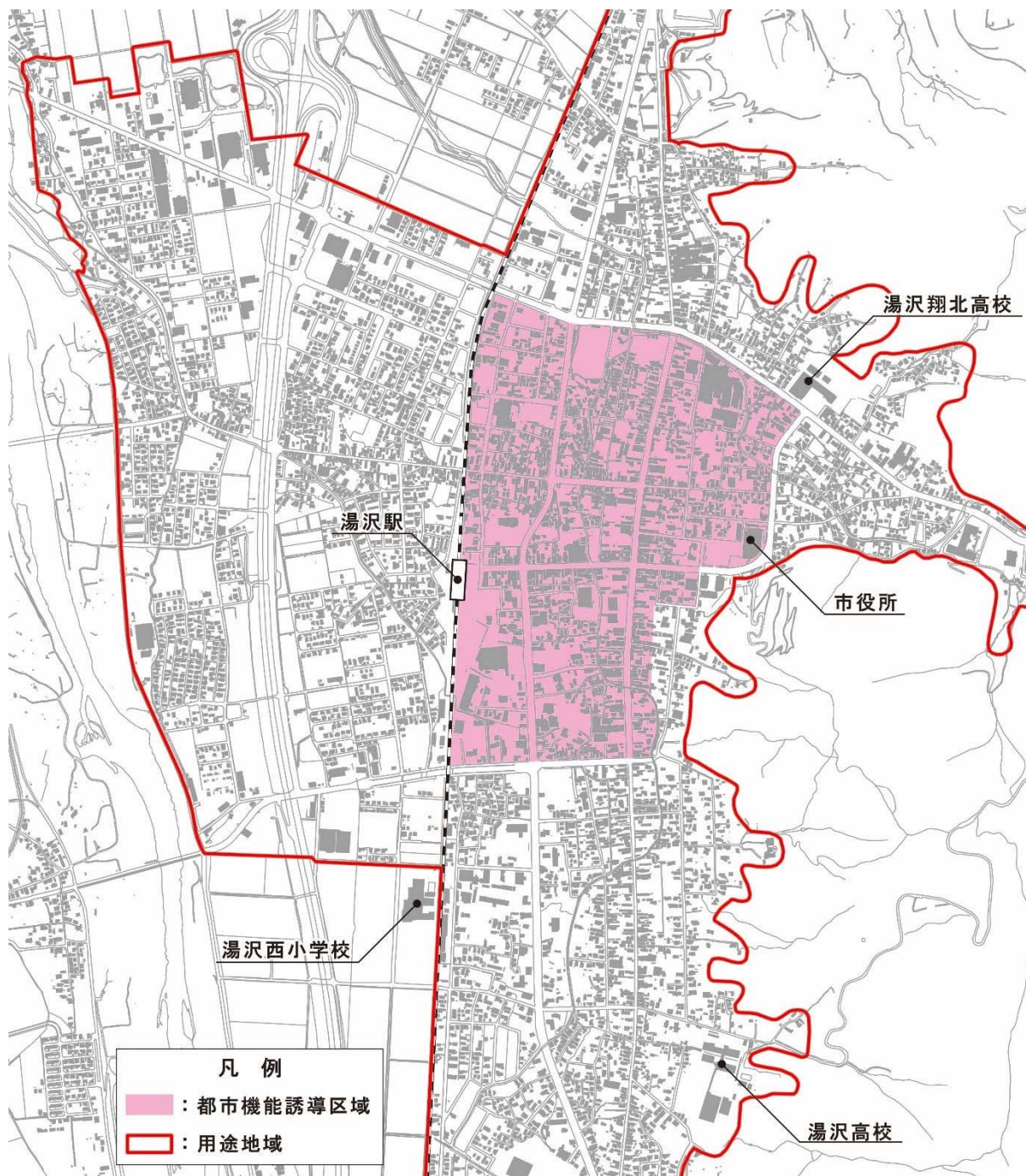
③. 届出に必要な書類

届出は、以下の区分により、予め定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行ってください。

<p>開発行為の場合</p> <p><input type="checkbox"/>届出書 様式4</p> <p><input type="checkbox"/>添付図書</p> <p>(1) 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1/1,000以上）</p> <p>(2) 設計図（縮尺1/100以上）</p> <p>(3) その他参考となる事項を記載した図書</p>
<p>建築等行為の場合</p> <p><input type="checkbox"/>届出書 様式5</p> <p><input type="checkbox"/>添付図書</p> <p>(1) 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）</p> <p>(2) 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）</p> <p>(3) その他参考となる事項を記載した図書</p>
<p>上記2つの届出内容を変更する場合</p> <p><input type="checkbox"/>届出書 様式6</p> <p><input type="checkbox"/>添付図書</p> <p>上記のそれぞれの場合と同様</p>

④. 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、下図に示す区域から、6頁に示す「居住誘導区域から除外する区域」である土砂災害特別警戒区域等の区域を除外した区域です。



※なお、上記の都市機能誘導区域のうち、6頁に示す「居住誘導区域から除外する区域」については、都市機能誘導区域に含めません。

図4 都市機能誘導区域

4. 手続きの流れ

①. 届出の時期

立地適正化計画に基づく届出は、届出行為に着手する日の30日前までに、市への届出が必要です。

届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要となっています。

また、立地適正化計画に基づく届出は、開発許可申請や建築確認申請に先行して行うことが望ましいとされています。

そのため、対象となる行為を行おうとする場合は、事業検討の早い段階からのご相談についてご検討ください。

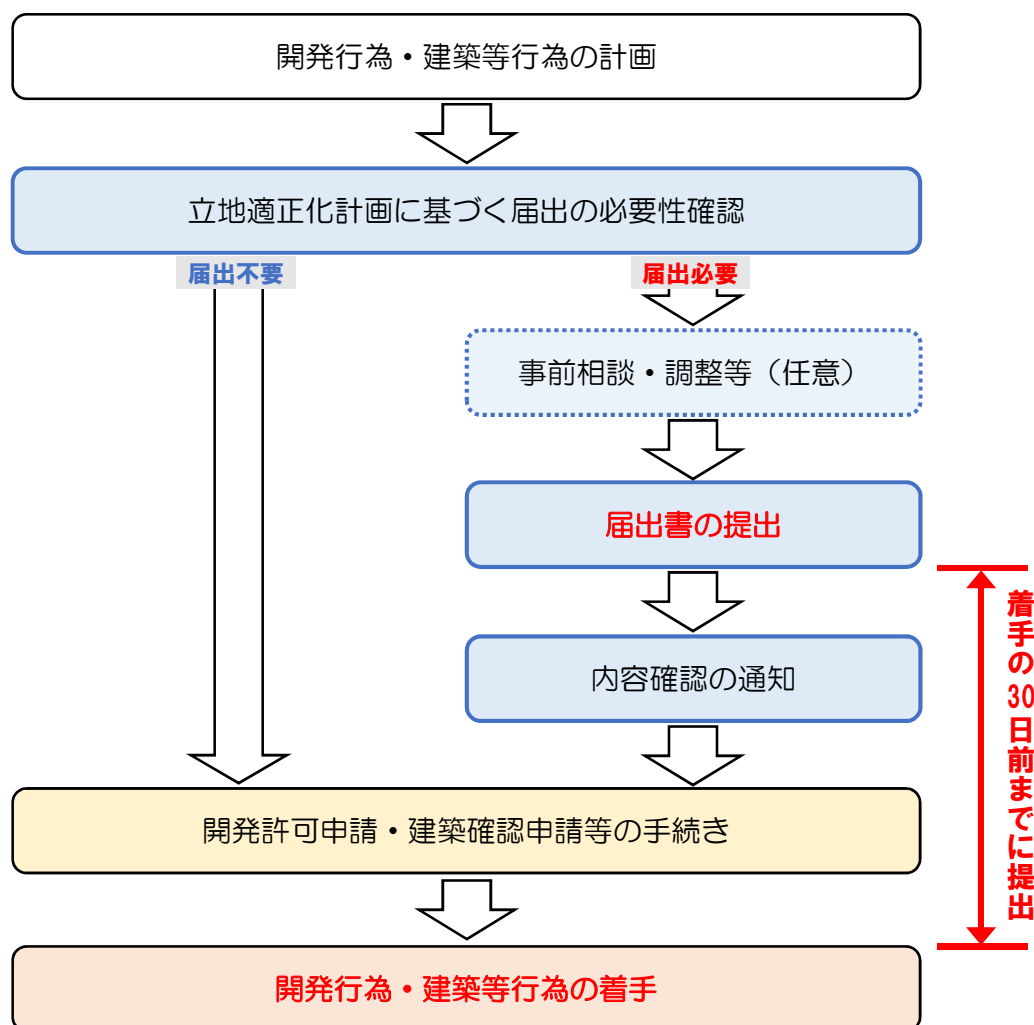


図5 開発行為・建築等行為に係る手続きの流れ

②. 届出・相談先の窓口

届出及び相談先の窓口は、下記のとおりです。

湯沢市役所 建設部 都市計画課 都市計画班

TEL：0183-73-2156 FAX：0183-72-2299

受付時間：月曜日～金曜日（祝日・年末年始を除く） 8：30～17：15

※申請料は不要です

③. 留意事項

虚偽の届出や届出を行わずに届出が必要な開発行為や建築等行為を行った場合、都市再生特別措置法に基づく罰則規定（30万円以下の罰金）が適用されることがあります。

参考資料-1
(届出様式記入例)

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。

平成 30 年 6 月 1 日 ● 着手日の 30 日前までに届出が必要

湯 沢 市 長 様

届出者 住 所 湯 沢 市 〇 〇 町 〇 - 〇

氏 名 株式会社 〇 〇 〇
代表 湯 沢 太 郎

株式会社
〇 〇 〇
代表印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	湯 沢 市 〇 〇 町 〇 〇 番 (外 〇 筆)
	2 開 発 区 域 の 面 積	5, 0 0 0 平方メートル
	3 住 宅 等 の 用 途	一戸建ての住宅
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	平成 30 年 7 月 10 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	平成 30 年 12 月 20 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(住宅用区画数) 2 0 区画 (担当者連絡先) 湯 沢 市 〇 〇 町 〇 - 〇 × × 設 計 株 式 有 限 公 司 担 当 〇 〇 TEL : 0183-〇〇-〇〇〇〇

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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 }
 について、下記により届け出ます。

平成 30 年 6 月 1 日 ●----- 着手日の 30 日前までに届出が必要

湯 沢 市 長 様

届出者 住 所 湯 沢 市 ◇ ◇ 町 ○ - △

氏 名 湯 沢 太 郎

湯
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	(所在・地番) 湯 沢 市 △ △ 町 □ □ 番 (地 目) 宅 地 (面 積) 800 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	共同住宅
3 改築又は用途の変更を使用する場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 平成 30 年 7 月 3 日 (完了予定年月日) 平成 30 年 12 月 25 日 (戸 数) 8 戸 (担当者連絡先) 湯 沢 市 ◇ ◇ 町 ○ - ○ × × 設 計 株 式 有 限 公 司 担 当 □ □ TEL : 0183-○○-○○○○

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行為の変更届出書

平成 30 年 8 月 10 日

湯沢市長 様

届出者 住所 湯沢市◇◇町○-△

氏名 株式会社□□□
代表 湯沢 太郎



着手日の 30 日前までに届出が必要

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 平成 30 年 6 月 1 日

2 変更の内容

- ・住宅用区画数の変更 20 区画 ⇒ 15 区画

3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 30 年 9 月 15 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 30 年 12 月 20 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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。

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。

平成 30 年 6 月 1 日

着手日の 30 日前までに届出が必要

湯 沢 市 長 様

届出者 住 所 湯 沢 市 〇 〇 町 〇 - 〇

氏 名 株式会社 〇 〇 〇
代表 湯 沢 太 郎

株式会社
〇 〇 〇 印
代表印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	湯 沢 市 〇 〇 町 〇 〇 番 (外 〇 筆)
	2 開 発 区 域 の 面 積	5, 0 0 0 平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	スーパーマーケット (店舗面積 2, 5 0 0 m ²)
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	平成 30 年 7 月 10 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	平成 30 年 11 月 30 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 300 m ²) (担当者連絡先) 湯 沢 市 〇 〇 町 〇 - 〇 × × 設 計 株 式 有 限 公 司 担 当 〇 〇 TEL : 0183-〇〇-〇〇〇〇

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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
 建築物を改築し誘導施設を有する建築物する行為
 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

について、下記により届け出ます。

平成 30 年 6 月 1 日 ●-----着手日の 30 日前までに届出が必要

湯沢市長 様

届出者 住所 湯沢市◇◇町○-△

氏名 株式会社□□□
代表 湯沢 太郎

株式会社
□□□
代表印

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	(所在・地番) 湯沢市△△町□□番 (地目) 宅地 (面積) 3,000 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	健康増進施設 (床面積 : 800 m ²)
3 改築又は用途の変更を使用する場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 平成 30 年 7 月 3 日 (完了予定年月日) 平成 30 年 10 月 25 日 (誘導施設以外の用途がある場合 その用途と面積) (担当者連絡先) 湯沢市◇◇町○-○ ××設計株式会社 担当 □□ TEL : 0183-○○-○○○○

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行為の変更届出書

平成 30 年 7 月 20 日

湯沢市長 様

届出者 住所 湯沢市◇◇町○-△

氏名 株式会社□□□
代表 湯沢 太郎



着手日の30日前までに届出が必要

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 平成 30 年 6 月 1 日

2 変更の内容

・土地面積の変更 3,000 m² ⇒ 3,600 m²

3 変更部分に係る行為の着手予定日 平成 30 年 8 月 25 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 平成 30 年 10 月 25 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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。

参考資料-2
(届出様式)

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。

年 月 日

湯 沢 市 長 様

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	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 住 宅 等 の 用 途	
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	年 月 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(住宅用区画数) (担当者連絡先)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 湯 沢 市 長 様 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	(所在・地番) (地 目) (面 積)
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	
3 改築又は用途の変更を使用する場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) (完了予定年月日) (戸 数) (担当者連絡先)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行 為 の 変 更 届 出 書

年 月 日

湯 沢 市 長 様

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 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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。

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。

年 月 日

湯 沢 市 長 様

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	
	2 開 発 区 域 の 面 積	平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	年 月 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	年 月 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) (担当者連絡先)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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 建築物を改築し誘導施設を有する建築物する行為 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 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 湯 沢 市 長 様 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	(所在・地番) (地 目) (面 積)
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	
3 改築又は用途の変更を使用する場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) (完了予定年月日) (誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積) (担当者連絡先)

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行 為 の 変 更 届 出 書

年 月 日

湯 沢 市 長 様

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 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その方針の名称及び代表者の氏名を記載すること。

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。