立地適正化計画改訂のお知らせ

～防災指針の追加と届出制度のご案内～

令和７年２月 20 日から

◇人口減少と高齢化が急速に進む中で、将来にわたり、持続可能な“誰もが暮らしやすい”都市づくりを推進するため、平成 30 年３月に**立地適正化計画**を策定しました。

◇計画の策定から５年が経過し、計画の達成状況や社会情勢の変化を踏まえて見直しを行うとともに、災害に強くコンパクトなまちづくりを推進するため、令和７年２月に立地適正化計画を**改訂・公表**しました。

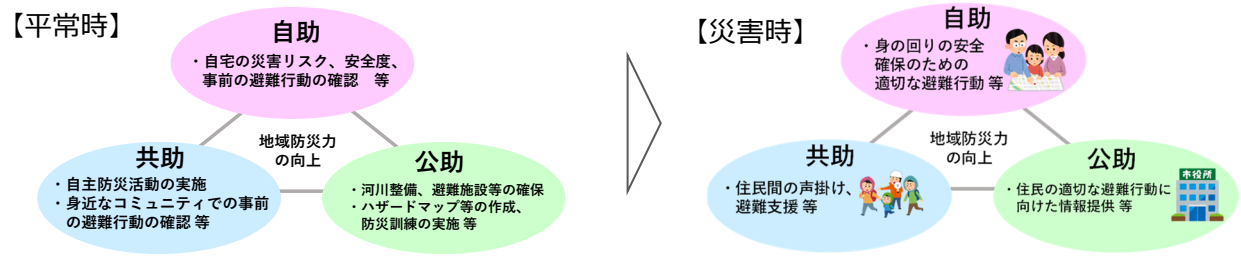
◇主な改訂内容としては、新たに**防災指針**を追加し、居住誘導区域における災害リスクの調査・分析を行い、存在する災害リスクの回避・低減策を位置付けました。

防災指針の概要

近年の気候変動の影響により自然災害のさらなる頻発化・激甚化が懸念されています。国では、災害に強いまちづくりと併せて都市のコンパクト化を図るため、令和２年９月に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画に防災指針を位置付けることを定めました。

本市においても新たに防災指針を策定し、ハード・ソフト両面からの対策、さらには自助・共助・公助を適切に組み合わせた対応により、地域全体での防災力の向上を目指します。

防災まちづくりの将来像	地域の防災力を高め、ハード・ソフト一体となった 防災・減災対策による持続可能なまちづくりの推進



平常時と災害時の防災まちづくりの取組イメージ

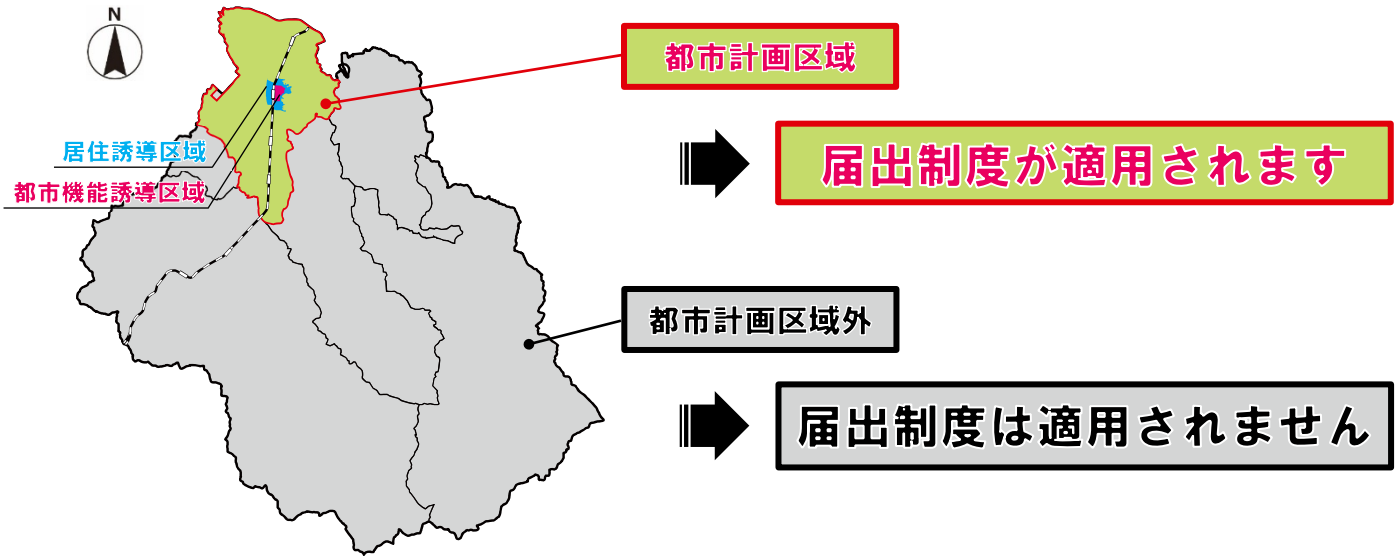
防災まちづくりの取組方針と主な施策

取組方針	主な施策
災害リスクの回避	・誘導区域から災害リスクの高いエリアの除外 ・災害リスクの高いエリアからの移転支援
災害リスクの低減（ハード）	・河川、砂防、道路等の施設整備（防災対策等） ・指定緊急避難場所の確保の検討
災害リスクの低減（ソフト）	・市民の防災意識向上のための支援（出前講座等の実施） ・災害時の要援護者のための個別避難計画の作成 ・情報伝達手段の継続的な維持管理（J アラート、防災行政無線等）

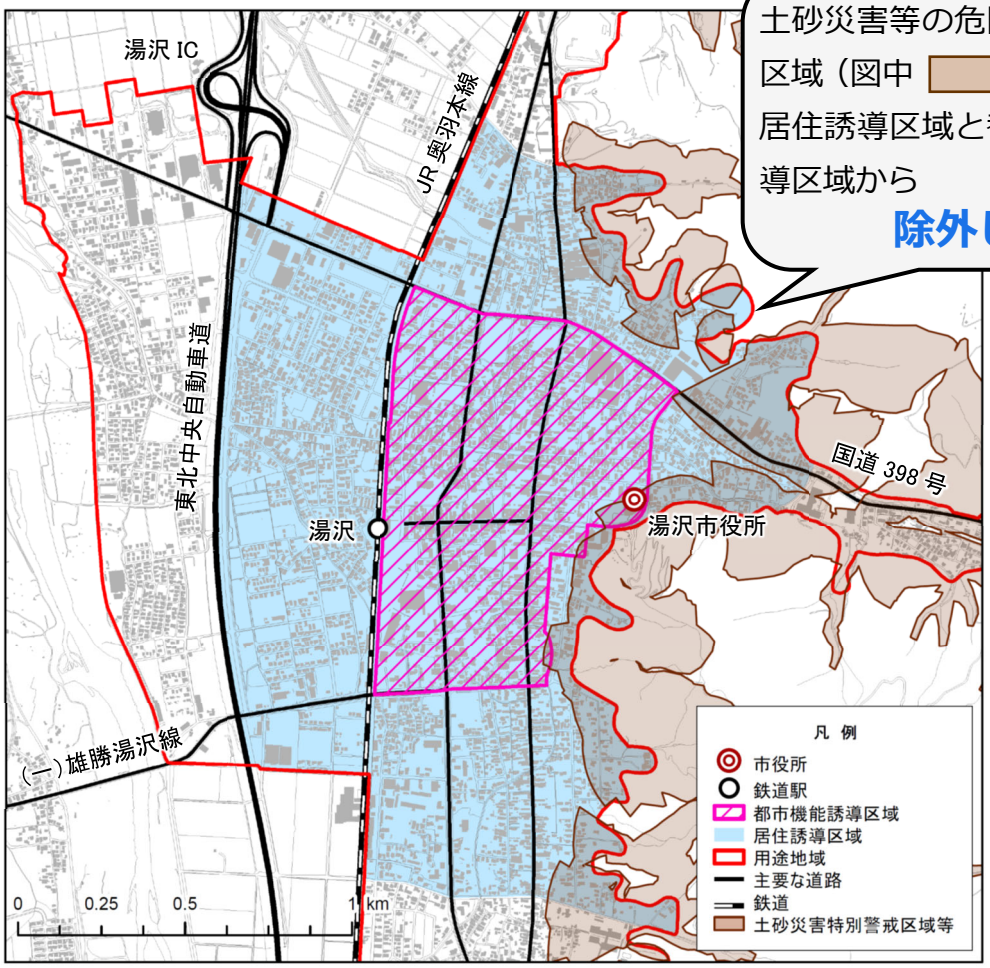
届出制度の概要

◇立地適正化計画では、一定規模以上の**開発行為**や**建築行為**を行う際に、**市**へ**事前**に**届出**が**必要**となる**届出制度**が設けられています。

◇届出制度は、立地適正化計画の対象である都市計画区域（下図の　　の範囲）のうち、**居住誘導区域外**における**開発行為等の動き**や、**都市機能誘導区域内外**における誘導施設の**立地動向を把握**するために行うものです。



届出制度の対象区域（都市計画区域）



居住誘導区域と都市機能誘導区域

届出の対象となる行為

◇届出制度は、**住宅**を対象とした『**居住誘導区域外における届出**』と大規模小売店舗などの**誘導施設**を対象とした『**都市機能誘導区域外における届出**』、『**都市機能誘導区域内における届出**』があります。

① 住宅に関する届出

都市計画区域内の居住誘導区域外で、下記の住宅に関する開発・建築等行為を行う場合に届出が必要です。

区域	区分	届出対象行為	備考
居住誘導区域**外**	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**の建築目的で、**1,000㎡以上**の**開発行為**	集合住宅は1棟であっても、3戸以上となる場合は届出の対象となります。
	建築等行為	(1) **3戸以上**の**住宅**の**新築** (2) **3戸以上**の**住宅**とする建築物の**改築**又は**用途変更**	

※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、寄宿舎や老人ホームは含みません。
※開発や建築を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合に届出が必要です。

② 誘導施設に関する届出

都市計画区域内の都市機能誘導区域外で、誘導施設に関する開発・建築等行為を行う場合に届出が必要です。

また、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止を行う場合に届出が必要です。

区域	区分	届出対象行為
都市機能誘導区域**外**	開発行為	(1)**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	(1)**誘導施設**を有する建築物の**新築** (2)**誘導施設**を有する建築物とする**改築** (3)**誘導施設**を有する建築物とする**用途変更**
都市機能誘導区域**内**	休廃止	(1)**誘導施設**を有する建築物の**休廃止**

※開発や建築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に届出が必要です。
※休止又は廃止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内にある場合に届出が必要です。

誘導施設一覧

施設名	定義
健康増進施設	文部科学省健康増進施設認定規程及び準ずる施設
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行う施設
生鮮食料品を扱う大規模小売店舗	店舗面積が 1,000 ㎡を超えるもので生鮮食料品を扱うもの
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

届出の手続きについて

着手の 30 日前までに市へ届出してください

① 届出の時期

◇**着手する日**の **30 日前**までに届出が必要で、**開発行為許可申請**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。

◇**事前相談**も随時受け付けていますので、**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。

◇なお、届出内容の**変更を行う場合**についても、変更する行為に**着手する日**の **30 日前**までに届出が必要となっています。

② 届出に必要な書類

◇必要な書類は、**届出書**と**添付図書**（図面等）で、届出行為ごとに**様式**があります。

◇**市のホームページ**では、記載内容や必要な添付図書等についてとりまとめた**『湯沢市立地適正化計画　届出の手引き』**の**閲覧**が可能で、**様式**の**ダウンロード**も可能です。

◇不明な点は、**届出・相談先の窓口**までお問い合わせください。

③ その他

◇届出の申請料は不要です。

◇届出対象行為に該当した場合でも、仮設の施設や農林漁業者の住宅、非常災害のための緊急措置など、一部、届出対象とならない行為もありますので、不明な点等は届出・相談先の窓口までお問い合わせください。

◇なお、この届出制度は、「都市再生特別措置法」に基づく制度であるため、「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、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。

④ 届出・相談先の窓口

湯沢市役所　建設部　都市計画課　都市計画班

〒012－8501　湯沢市佐竹町１番１号

TEL：0183－73－2156　FAX：0183－72－2299

受付時間：８：30～17：15　月曜日～金曜日（祝日・年末年始を除く）

URL：http://www.city-yuzawa.jp/