

「米沢市立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

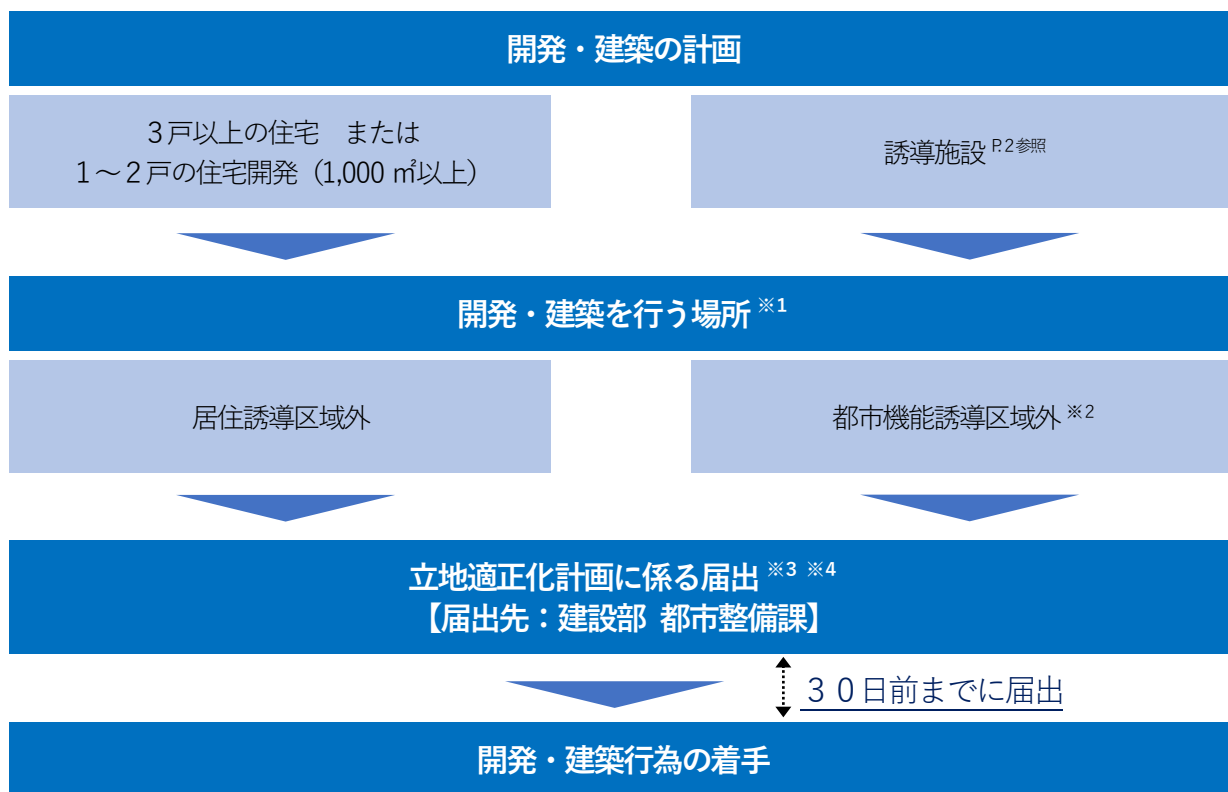
令和2年12月1日運用開始

◆ 届出制度

1) 概要

- 「米沢市立地適正化計画」は「米沢市都市計画マスタープラン」と併せて令和2年12月1日に公表します。計画公表後は、誘導区域外で開発・建築を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。なお、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも、これらの行為をしようとする日の30日前までに、市長への届出が必要となります。
※ 令和2年12月1日から12月30日に住宅または誘導施設に係る開発・建築を行う場合においても届出をお願いします。
- 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、居住誘導区域外での住宅開発や都市機能誘導区域外での誘導施設の立地動向を市が事前に把握するために実施するものです。市がこのような開発や建築の動向を把握し、届出者に対して取組や施策などの情報を提供し区域内での立地を促すとともに、今後の取組に活かすことで、住宅や施設について時間をかけながら緩やかに誘導していくことを目指します。
- 誘導区域外での開発・建築を行う場合に届出をしない、または虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法（以下「法」という。）第130条の規定に基づき、30万円以下の罰金に処する場合があります。
- 誘導区域外での届出に関する規定は、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明の対象になります。

2) 届出の流れ



※1 都市計画区域内を対象とします。

※2 高等教育機関を除く誘導施設を都市機能誘導区域（学園地区）に開発・建築する場合も含みます。

※3 届出の提出後、計画に変更があった場合は変更の届出が必要です。

※4 都市機能誘導区域において、誘導施設を休廃止する場合も届出が必要です。

◆ 米沢市立地適正化計画の概要

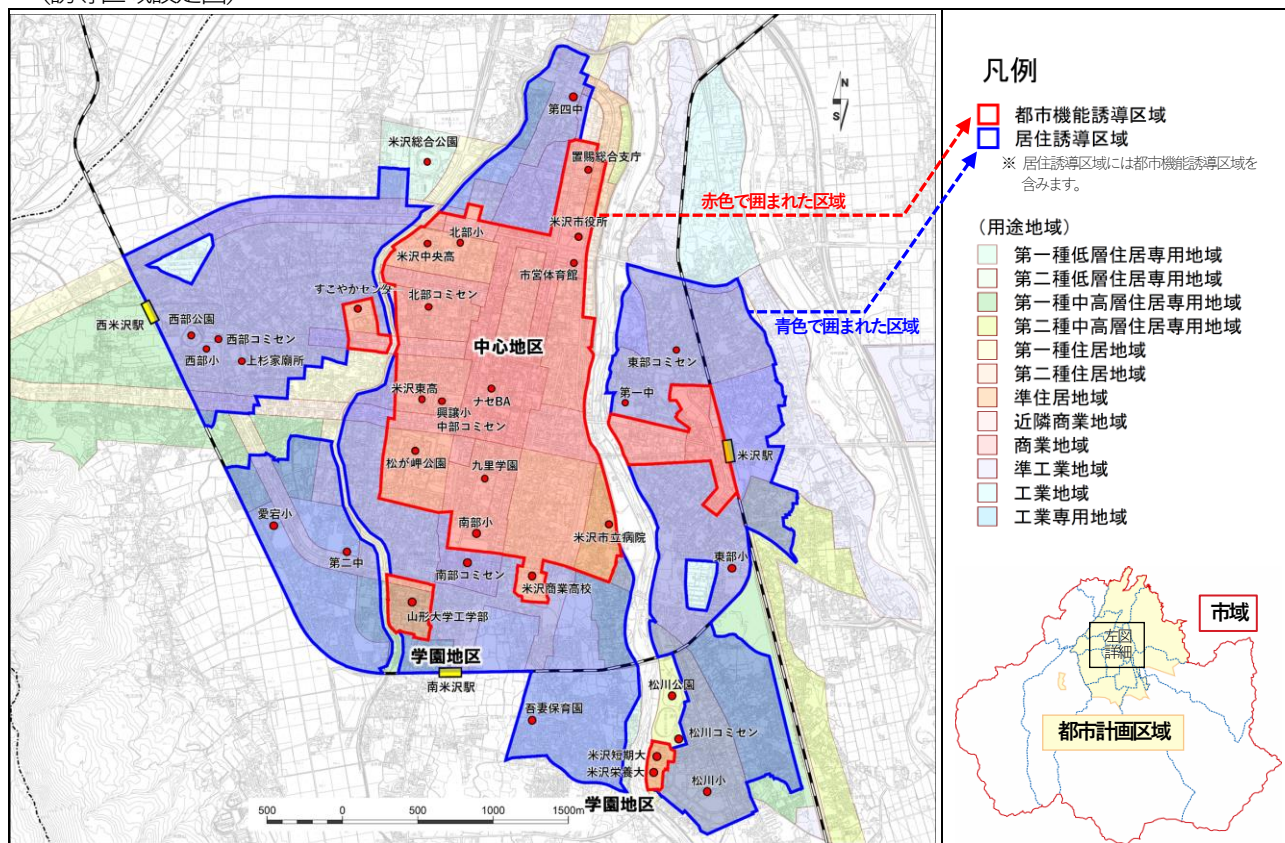
1) 計画の目的

- 米沢市の人口の見通しは「国立社会保障・人口問題研究所（平成2018年推計）」によると、2015年の85,953人から、2040年には62,875人へと大きく減少することが見込まれています。
- 拡散した市街地のままで人口が減少し居住が低密度化すれば、一定の人口密度に支えられてきた医療、福祉、子育て支援、商業等の生活サービスの提供が将来的に困難になりかねない状況にあります。
- これらの状況を踏まえ、都市機能の維持・誘導を図り、市街地の人口密度を保ち、持続可能な都市経営を実現するため「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを推進します。

2) 誘導区域と誘導施設の設定（法第81条第2項）

- 本計画では、法によって定めることとなっている「居住誘導区域（生活サービス機能や交通環境が確保され、歩いても暮らせる安全・安心な住環境を形成）」と「都市機能誘導区域（交通利便性が高く、誘導施設が充実し、市民の暮らしを支えることが持続的に可能な拠点を形成）」を設定しました。あわせて、「都市機能誘導区域」にその立地を誘導すべき「誘導施設」を設定しました。

（誘導区域設定図）



（誘導施設一覧）

施設 地区	医療機能	教育文化機能					商業機能	金融機能	行政機能
	病院 ^{※1}	高等 教育機関 ^{※2}	図書館	博物館	文化施設	体育施設	大規模 小売店舗 ^{※3}	金融機関 ^{※4}	行政施設
中心地区	○	○	○	○	○	○	○	○	○
学園地区	—	○	—	—	—	—	—	—	—

※1 「病院」は、医療法第1条の5第1項の定義に基づく（地域医療支援病院を含む。）。

※2 「高等教育機関」は、大学・高校（中高一貫校含む）。

※3 店舗面積が1,000㎡超の小売店舗（大規模小売店舗立地法第2条の定義に基づく。）を対象とする。

※4 金融機関のうち地域を統括する店舗を対象とする。

◆ 届出制度の詳細

1) 住宅に関する届出 (法第88条第1項)

- 居住誘導区域外（都市計画区域の範囲内）において、以下の行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

開 発 行 為	
① 3戸以上の住宅*の建築目的の開発行為をしようとする場合	①の例：3戸以上の開発行為…………… <u>届出が必要</u> 
② 1戸又は2戸以上の住宅*の建築目的の開発行為で、その規模が1,000平方メートル以上のものをする場合	②の例：1,300㎡1戸の開発行為…………… <u>届出が必要</u> 

建 築 等 行 為	
① 3戸以上の住宅*を新築しようとする場合	①の例：3戸以上の建築行為…………… <u>届出が必要</u> 
② 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*にしようとする場合	②の例：1戸の建築行為…………… 届出は不要 

※ 住宅とは、戸建て住宅、共同住宅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。

2) 誘導施設に関する届出 (法第108条第1項、法第108条の2第1項)

- 都市機能誘導区域外（都市計画区域の範囲内）において、以下の行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

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おうとする場合

開発行為以外
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にしようとする場合
③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合

- 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止、または廃止しようとする場合には、これらの行為をしようとする日の30日前までに、市長への届出が義務付けられます。

3) 届出を要しない行為 (法第88条第1項、第108条第1項、同法施行令第27条、第28条、第35条、第36条)

- 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もの
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

4) 届出書類 (各1部) (同法施行規則第35条、第38条、第52条、第55条、第55条の2)

	住宅に関する届出関係	誘導施設に関する届出関係
開 発 行 為	届出書 (様式第10)	届出書 (様式第18)
	【添付書類】 ① 位置図 (縮尺 1/1,000 以上) 当該行為を行う土地の区域及び当該区域内並びに当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 ② 設計図 (縮尺 1/100 以上) 土地利用計画図 ③ その他参考となる事項を記載した図書 ④ 委任状 (代理人に委任する場合)	
建 築 等 行 為 (住宅) 開発行為以外 (誘導施設)	届出書 (様式第11)	届出書 (様式第19)
	【添付書類】 ① 配置図 (縮尺 1/100 以上) 敷地内における建築物の位置を表示する図面 ② 2面以上の立面図 (縮尺 1/50 以上) 建築物の高さ等を表示する図面 ③ 各階平面図 (縮尺 1/50 以上) ④ その他参考となる事項を記載した図書 ⑤ 委任状 (代理人に委任する場合)	
変 更 の 届 出	届出書 (様式第12)	届出書 (様式第20)
	【添付書類】 上記それぞれの行為で要する書類一式	
休 廃 止 の 届 出	—	届出書 (様式第21)

※ 届出書様式は市ホームページからダウンロードできます。

5) Q & A

Q 届出の対象区域はどこで確認できますか？

A 都市整備課の窓口か、または米沢市ホームページの「米沢市立地適正化計画」のページで確認できます。

Q 届出を行う義務があるのは誰ですか？

A 届出対象となる行為を行おうとする者です。

Q 届出は何部必要ですか？

A 原本を1部提出してください。

Q 開発行為を行った者と同一の者が住宅や誘導施設を建築する場合、それぞれの行為の前に届出が必要でしょうか？

A 開発行為に着手する日の30日前までに届出をしてください。その後の建築行為に係る届出は不要です。
なお、開発行為を行う者と建築行為を行う者が異なる場合は、それぞれの行為の着手する日の30日前までに届出をしてください。

Q 届出は、開発許可申請や建築確認申請と同時に提出するものですか？

A 法令上の規定はありませんが、住宅開発等の動向を事前に把握し、区域内への立地を促していこうと考えているため、開発許可申請や建築確認申請に先立ち、相談・提出をお願いします。

Q 届出の対象となる行為については、何らかの制限の対象となるのでしょうか？

A 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、届出行為を制限するものではありませんが、市が、居住誘導区域内または都市機能誘導区域内における住宅等・誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認める場合においては、必要な勧告を行う場合があります。この場合、市は、誘導区域内の土地の取得についてのあつせん、その他の必要な措置を講じるよう努めるものです。

Q 届出書の提出や相談窓口はどこでしょうか？

A 米沢市建設部都市整備課となります。

米沢市 建設部 都市整備課

〒992-8501 山形県米沢市金池五丁目2番25号 TEL: 0238-22-5111 (代表)

(R2.10作成)