

佐野市立地適正化計画に係る 届出の手引き

＜お問い合わせ＞

佐野市 都市建設部 都市計画課 計画係

電話：0283-24-5111 (代表)

E-mail：tk-keikaku@city.sano.lg.jp

目次

1.	届出制度の概要	1
1.1	立地適正化計画の概要	1
1.2	届出制度の目的	2
1.3	届出対象	2
1.4	届出の流れ	2
1.5	届出制度に関する留意事項	2
2.	都市機能誘導に係る届出の手続き	3
2.1	届出の対象となる行為	3
2.2	対象区域	3
2.3	届出の対象となる施設(誘導施設)	5
2.4	届出を要しない行為	7
2.5	届出の期日	8
2.6	届出に必要な書類等	8
2.7	届出先等	8
3.	居住誘導に係る届出の手続き	9
3.1	届出の対象となる行為	9
3.2	対象区域	9
3.3	届出を要しない行為	11
3.4	届出の期日	11
3.5	届出に必要な書類等	11
3.6	届出先等	11
4.	参考資料(区域図)	12

1. 届出制度の概要

1.1 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、居住機能や福祉・医療・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、おおむね 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。

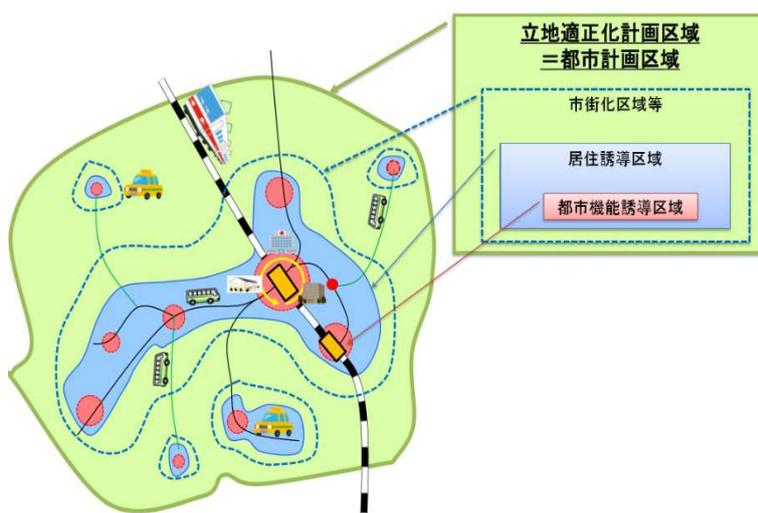
【誘導施設】

- ・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増進施設[※]を定めます。

※都市機能増進施設とは、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。



図出典：改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

1.2 届出制度の目的

届出制度は、「佐野市立地適正化計画」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 条及び第 108 条)。

1.3 届出対象

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 2. および 3. に記載しています)。

【都市機能誘導に係る届出】

- 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】

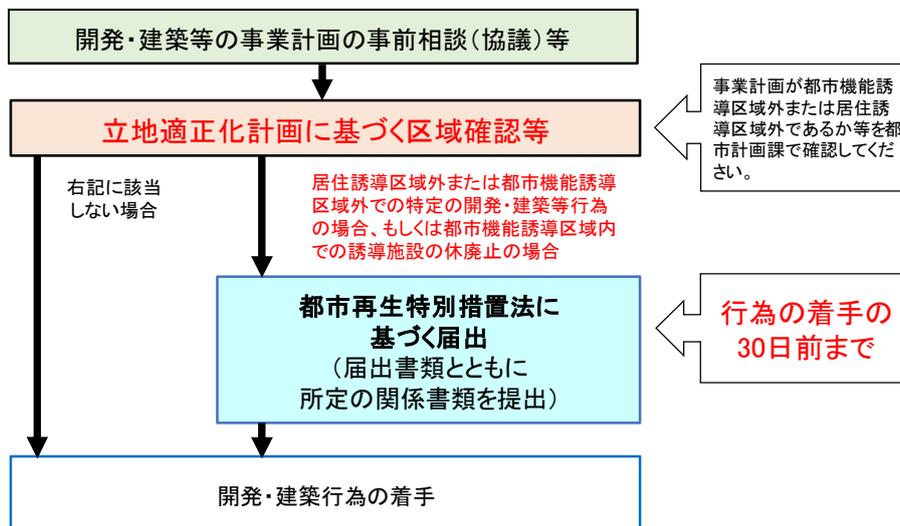
- 居住誘導区域外における、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為、建築等行為

1.4 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



1.5 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には、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には、市が助言・勧告を行うことがあります。

2. 都市機能誘導に係る届出の手続き

2.1 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	▶ <u>都市機能誘導区域内</u> 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)。

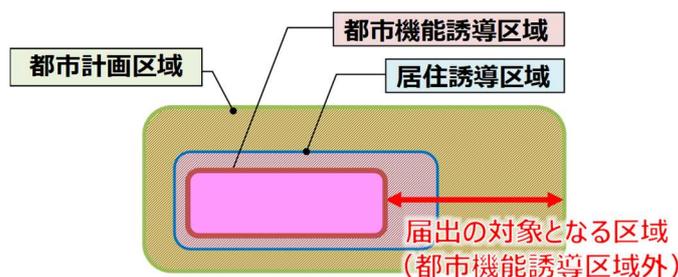
2.2 対象区域

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)。

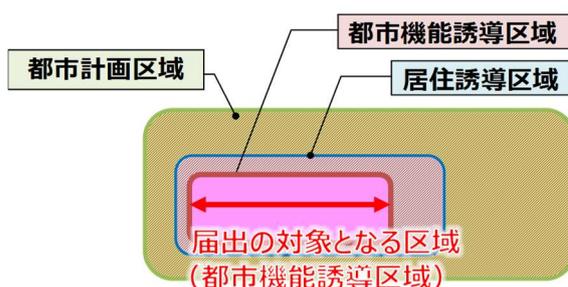
また、誘導施設の休廃止に係る届出については、都市機能誘導区域内のみ届出の対象となります。

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)

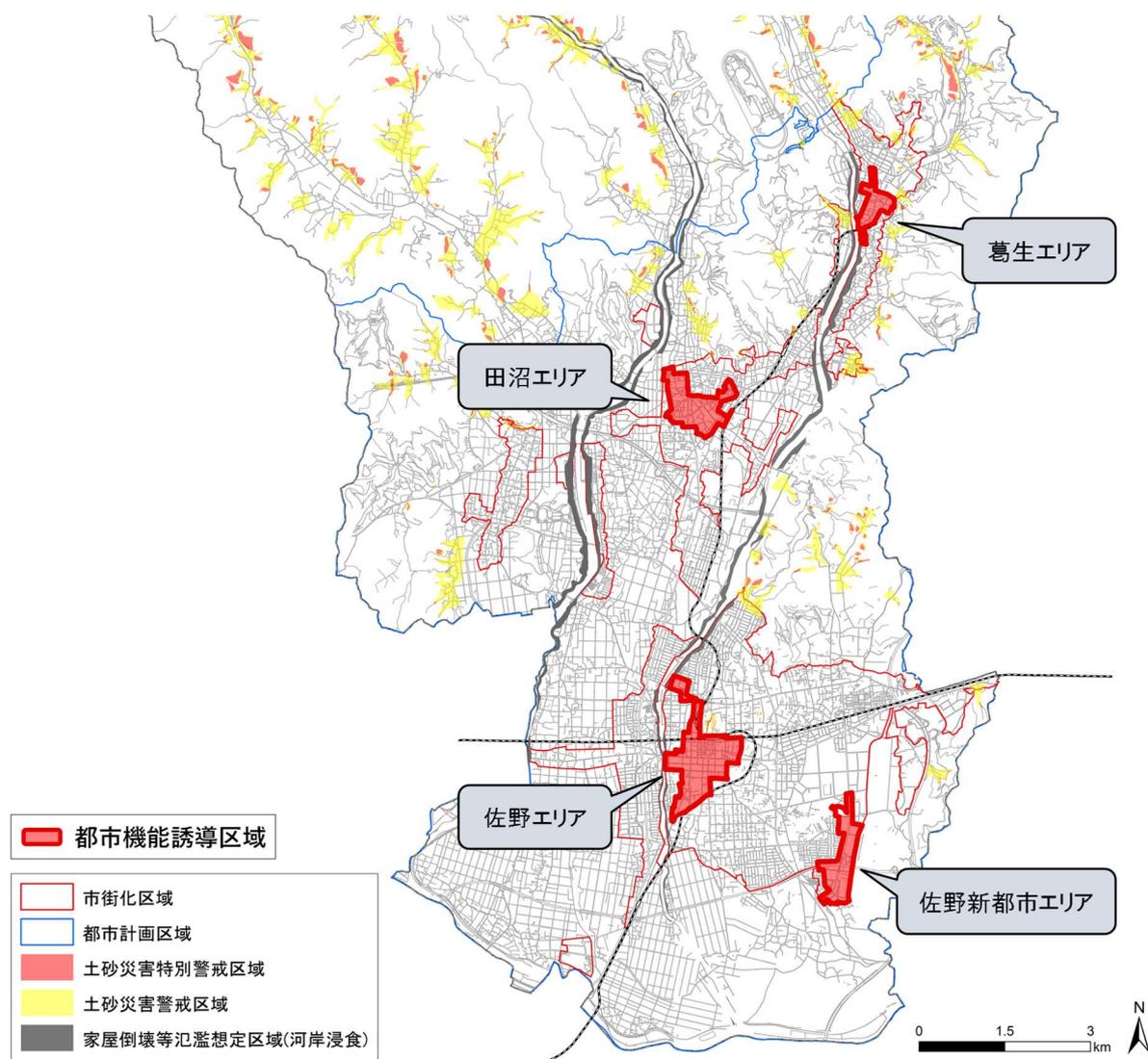


■届出の対象となる区域(誘導施設の休廃止)



■本市の都市機能誘導区域

本市では、4箇所の都市機能誘導区域(佐野エリア、田沼エリア、葛生エリア、佐野新都市エリア)を設定しています。



※土砂災害(特別)警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含まれません。
※区域の詳細図については、本資料末尾の参考資料及び市ホームページで確認することができます。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。

2.3 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エリアごと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、佐野新都市エリアでは総合病院は誘導施設に位置付けられていないため、佐野新都市エリアで総合病院を建築する場合には届出が必要です。

■エリアごとの誘導施設（○：誘導施設）

	誘導施設	佐野エリア	田沼エリア	葛生エリア	佐野新都市 エリア
行政機能	市庁舎	○			
	行政センター		○	○	
子育て支援 機能	子ども向け拠点施設（児童館、屋内遊戯施設等）	○	○	○	
商業機能	店舗面積 10,000 m ² 以上の大型複合商業施設				○
	店舗面積 1,000 m ² 以上の大型小売店舗				○
	店舗面積 1,000 m ² 以上の食品スーパー（生鮮食料品・日用品を扱う商業施設）	○	○	○	
医療機能	総合病院	○	○		
金融機能	銀行・信用金庫等の本店や市内での中心的な支店	○	○	○	
教育・文化 機能	図書館	○	○	○	
	まちなかの活性化に資する拠点施設	○			
	美術館、博物館			○	
交流機能	拠点交流施設	○	○	○	○

※各誘導施設の詳細については次頁参照

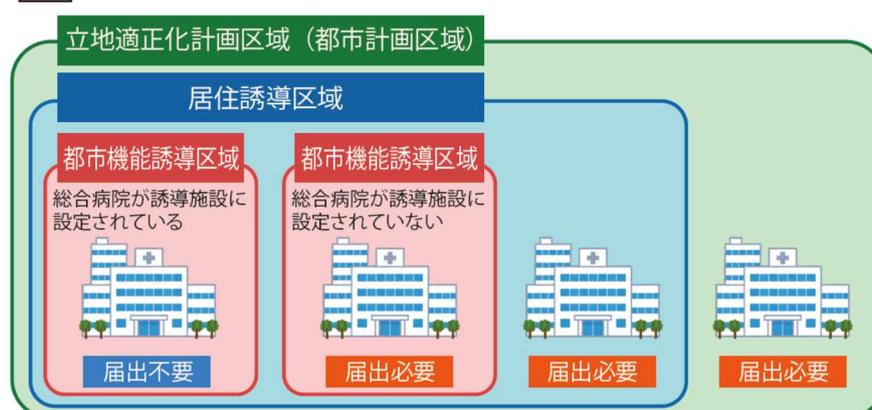
■誘導施設の定義

	誘導施設	定義
行政機能	市庁舎	佐野市役所庁舎
	行政センター	佐野市役所田沼行政センター、佐野市役所葛生行政センター
子育て支援機能	子ども向け拠点施設(児童館、屋内遊戯施設等)	児童福祉法第 40 条に規定する施設等
商業機能	店舗面積 10,000 m ² 以上の大型複合商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗で、その建物内の店舗面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの
	店舗面積 1,000 m ² 以上の大型小売店舗	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗(下記の①、②、③の用途の店舗は除く)で、その建物内の店舗面積の合計が 1,000 m ² を超えるもの
	店舗面積 1,000 m ² 以上の食品スーパー等(生鮮食料品・日用品を扱う商業施設)	次のいずれかに該当するもの ①生鮮食料品(野菜・果物類および食肉・魚介類)の販売を行う店舗で、生鮮食料品以外の店舗部分も含めた店舗の用に供する床面積の合計が 1,000 m ² 以上の店舗 ②大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗(日本標準産業分類(平成 25 年 10 月改定/平成 26 年 4 月 1 日施行)における大分類 603 細分類 6031 ドラッグストアに該当するもの:主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する事業所をいう。)で、その建物内の店舗面積の合計が 1,000 m ² を超えるもの ③日用品の小売りを行う店舗で、その用途に供する部分の床面積の合計が 1,000 m ² 以上の店舗(日用品とは、トイレットペーパーなどの衛生用品、生理用品、絆創膏などの医療品、家庭用洗剤、台所・風呂・トイレ・洗濯・掃除用品、化粧品、殺虫剤などの家庭用化学用品、文具、電池等、日常生活を営む上で必要なもの)
医療機能	総合病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院(病床数 200 床以上)
金融機能	銀行・信用金庫等の本店や市内での中心的な支店	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行法第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行 ・信用金庫法第 4 条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫 ・農業協同組合法第 10 条第 1 項第 2 号及び第 3 号の事業を行う農業協同組合 ・日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局
教育・文化機能	図書館	図書館法第 2 条に規定する図書館
	まちなかの活性化に資する拠点施設	佐野市まちなかチャレンジショップ条例に定めるショップを設置する施設
	美術館、博物館	博物館法第 2 条に規定する博物館及び同法第 29 条に規定する博物館に相当する施設
交流機能	拠点交流施設	佐野駅、田沼駅、葛生駅、佐野新都市バスターミナルにおける、待合・滞留機能や交流機能、飲食機能、観光案内機能を備えた施設

■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 1,000 m ² 以上の食品スーパー(生鮮食料品・日用品を扱う商業施設)を佐野エリアの都市機能誘導区域内に設置しようとする場合	店舗面積 1,000 m ² 以上の食品スーパー(生鮮食料品・日用品を扱う商業施設)は佐野エリアの都市機能誘導区域における誘導施設であるため、設置に際して届出は不要
大型複合商業施設(店舗面積 10,000 m ² 以上)を都市機能誘導区域外に設置しようとする場合	大型複合商業施設(店舗面積 10,000 m ² 以上)は誘導施設であるため、都市機能誘導区域外での設置に際しては届出が必要
総合病院を佐野新都市エリアの都市機能誘導区域内に設置しようとする場合	総合病院は佐野新都市エリアの都市機能誘導区域における誘導施設ではないため、設置に際しては届出が必要
佐野新都市エリアの都市機能誘導区域内において、大型小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)を廃止しようとする場合	大型小売店舗(店舗面積 1,000 m ² 以上)は佐野新都市エリアの都市機能誘導区域における誘導施設であるため、休廃止に際しては届出が必要

例 総合病院を立地する場合



2.4 届出を要しない行為

都市再生特別措置法の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- ①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非常災害のため応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として政令で定める行為

2.5 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。

2.6 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。)

2.7 届出先等

- 届出書等の提出先:佐野市 都市建設部 都市計画課
- 届出書等の提出部数:1部

3. 居住誘導に係る届出の手続き

3.1 届出の対象となる行為

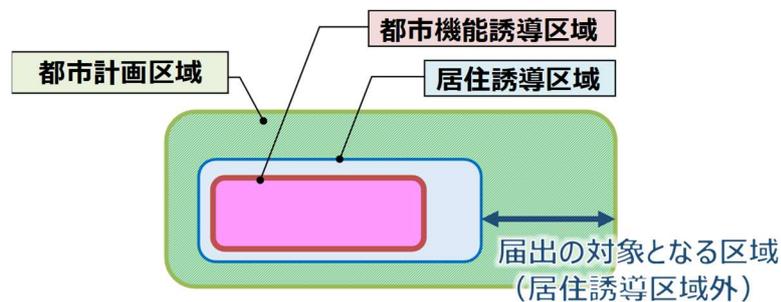
<p>開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➤ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの <p>例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p>3戸以上の開発行為</p>  <p>届出必要</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>1,000㎡以上の開発行為</p>  <p>届出必要</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>2戸の開発行為 (1,000㎡未満)</p>  <p>届出不要</p> </div> </div>
<p>建築等行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 <p>例</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p>3戸以上の建築行為</p>  <p>届出必要</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>1戸の建築行為</p>  <p>届出不要</p> </div> </div>

※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)。

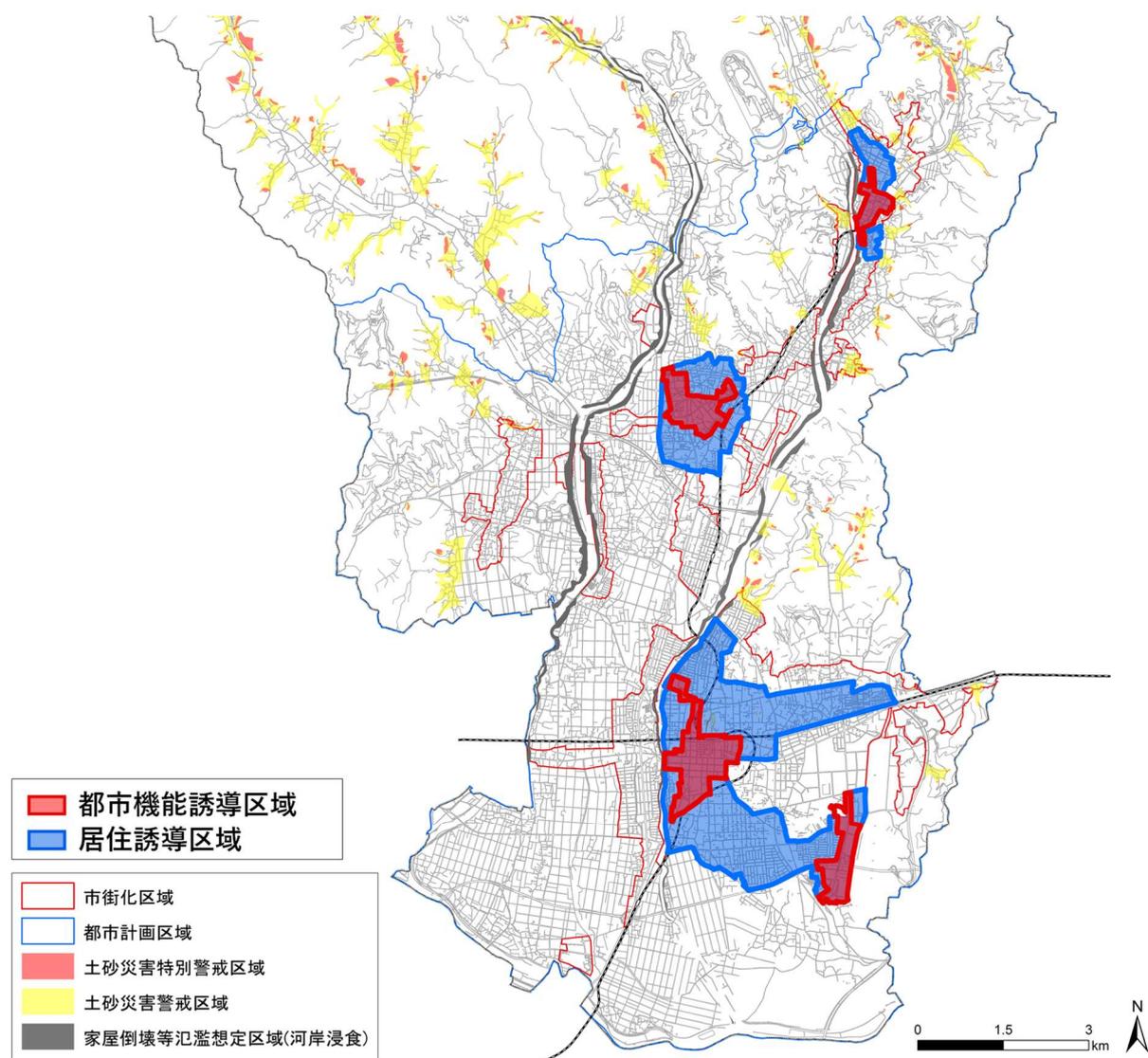
3.2 対象区域

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。

※土砂災害(特別)警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含まれません。

※区域の詳細図については、本資料末尾の参考資料及び市ホームページで確認することができます。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。

3.3 届出を要しない行為

都市再生特別措置法の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- 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」の住宅等の建築
- 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非常災害のため応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じる行為として政令で定める行為

3.4 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。

3.5 届出に必要な書類等

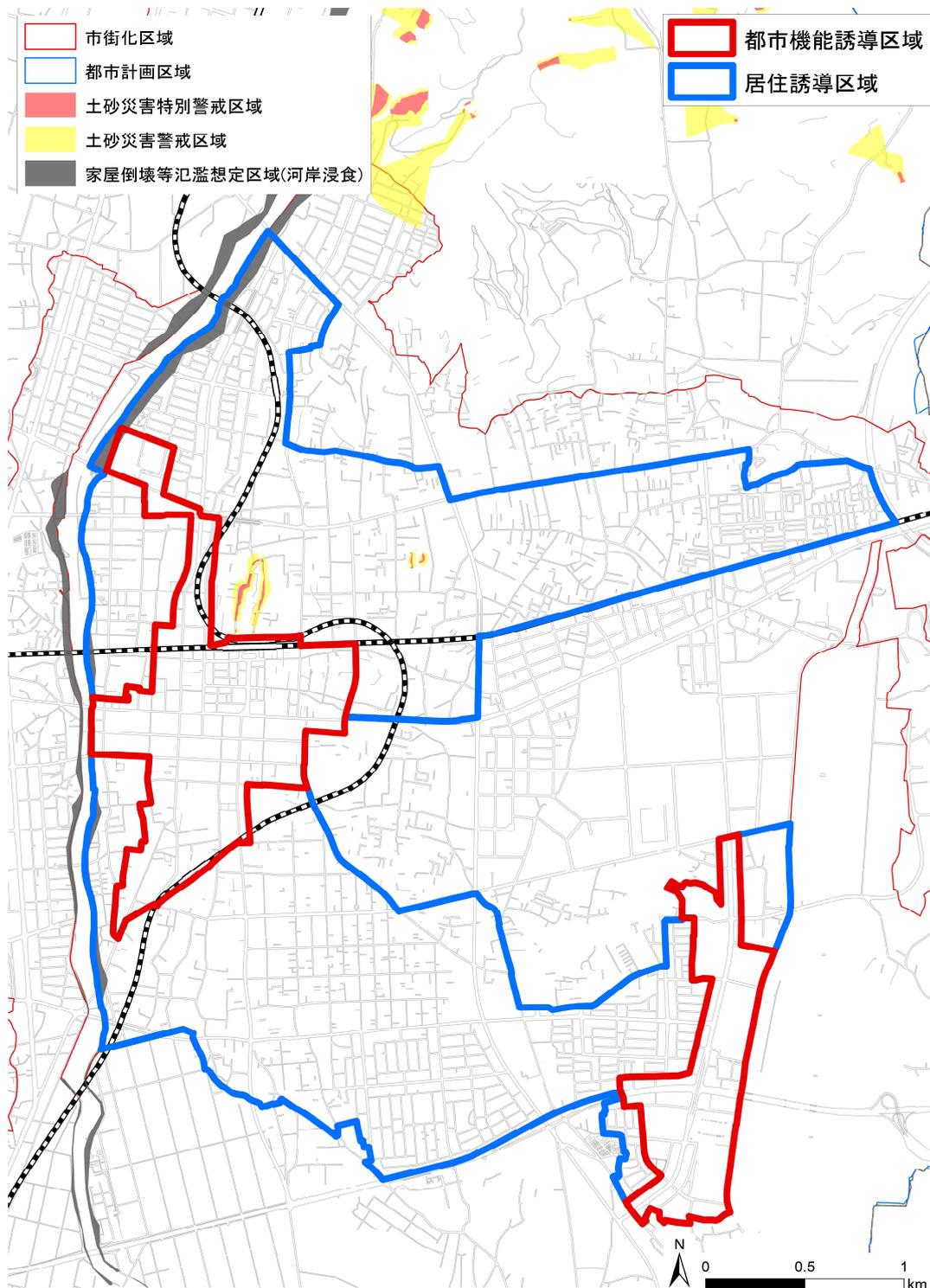
届出の種類	必要書類
開発行為 〈法施行規則第 35 条〉	届 出 書 様式第 10(第 35 条第 1 項第 1 号関係) 添付書類 ①現況図(当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面:縮尺 1,000 分の 1 以上) ②設計図(土地利用計画図等:縮尺 100 分の 1 以上) ③その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為 〈法施行規則第 35 条〉	届 出 書 様式第 11(第 35 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 ①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺 100 分の 1 以上) ②立面図(2 面以上)及び各階平面図(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

3.6 届出先等

- 届出書等の提出先:佐野市 都市建設部 都市計画課
- 届出書等の提出部数:1部

4. 参考資料（区域図）

■都市機能誘導区域及び居住誘導区域(佐野エリア・佐野新都市エリア)

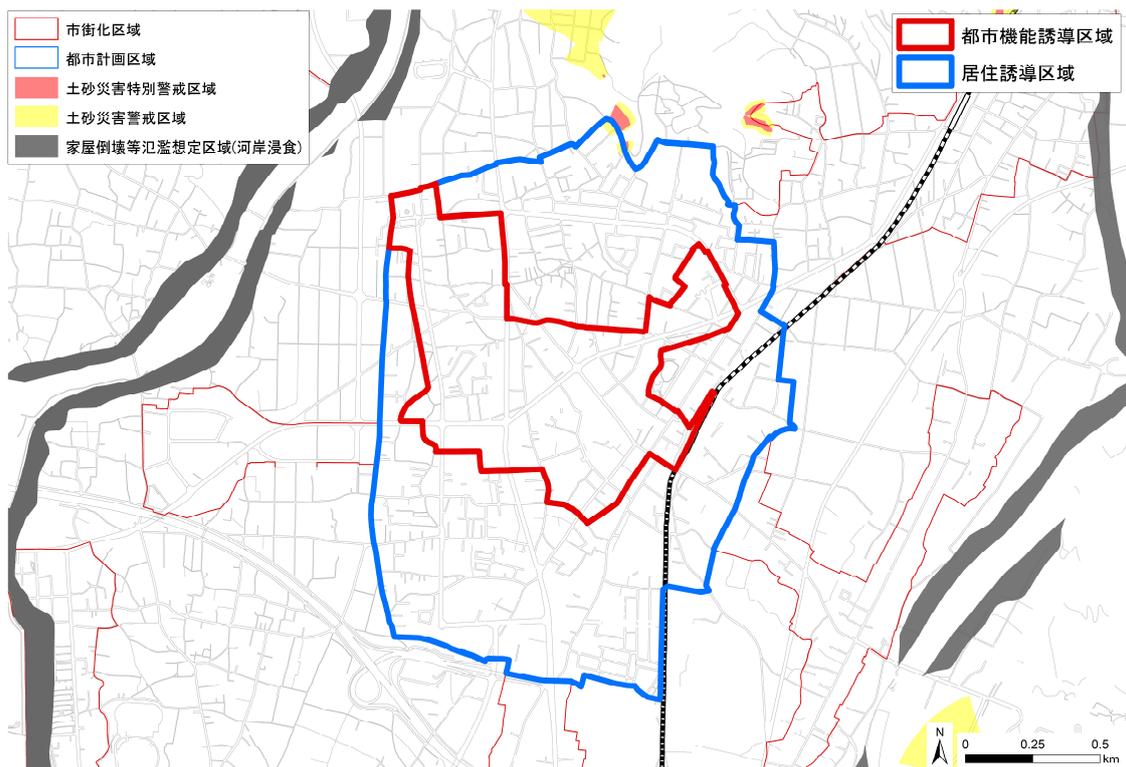


※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。

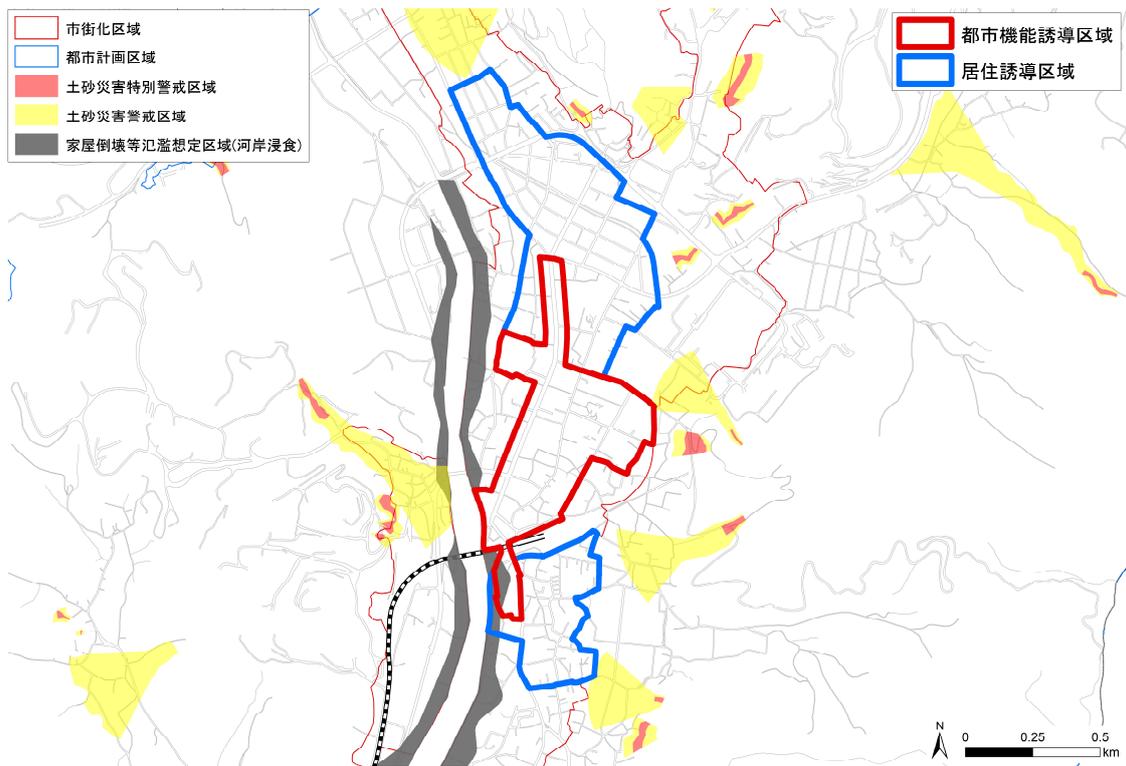
※土砂災害(特別)警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含まれません。

※区域の詳細図については、市ホームページまたは都市計画課窓口で確認することができます。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(田沼エリア)



■都市機能誘導区域及び居住誘導区域(葛生エリア)



※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。
 ※土砂災害(特別)警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)は誘導区域に含まれません。
 ※区域の詳細図については、市ホームページまたは都市計画課窓口で確認することができます。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。