

# 「酒田市立地適正化計画」 に基づく届出制度の手引き

2019年7月1日より  
都市再生特別措置法  
に基づく届出が必要に  
なります。

## 酒田市立地適正化計画とは

「酒田市立地適正化計画」は、これまで形成してきた「コンパクト」な市街地を維持し、都市機能や居住の適正な立地を促進することで、人口減少が進むなかでも活力があり、住みやすい・住み続けられる都市づくりの実現を図ることを目的とするものです。

この計画では、都市全体を見渡しながら居住や都市機能を緩やかに誘導すべき区域（**居住誘導区域**及び**都市機能誘導区域**）を設定し、都市機能誘導区域に誘導する**誘導施設**等を定めています。

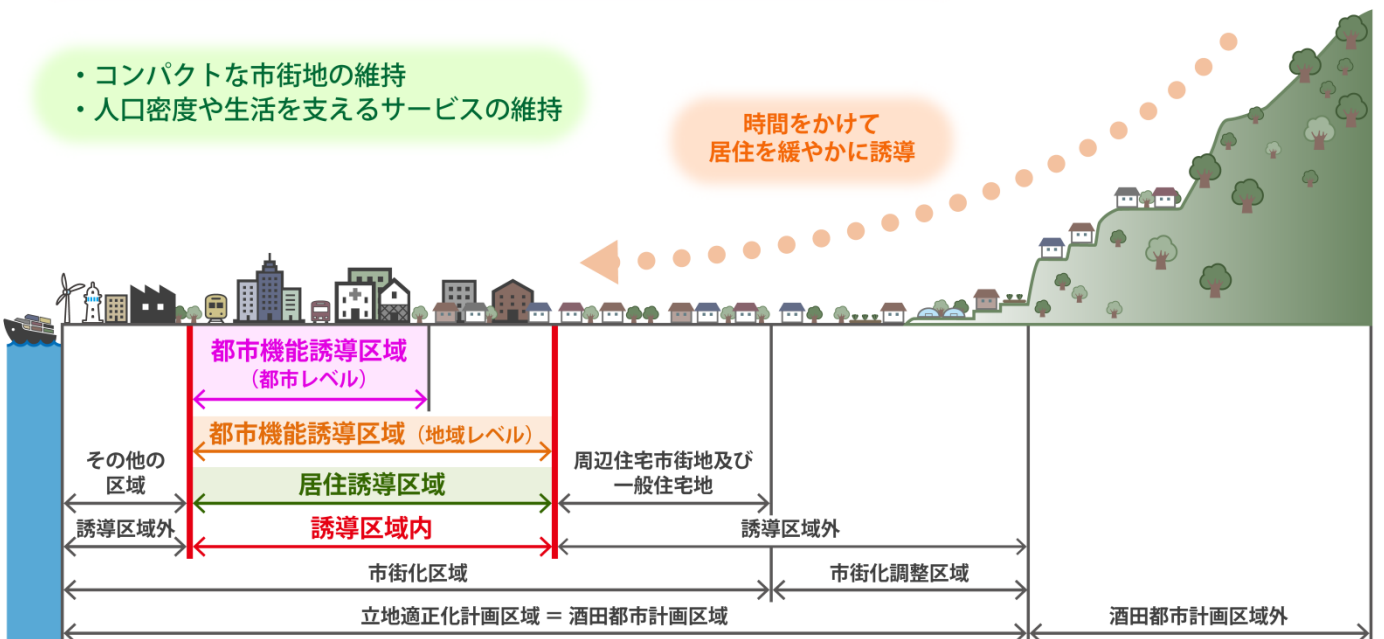
### ■ 酒田市立地適正化計画で定める区域

区域名		定義	
立地適正化計画区域 ＝酒田都市計画区域	誘導区域内	<b>居住誘導区域</b>	人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、 <b>居住を誘導</b> する区域
		<b>都市機能誘導区域（都市レベル）</b>	市民の生活を支える都市機能のうち、市内各所からの利用が見込まれる病院や大型小売店、行政施設などの「 <b>高次都市機能</b> 」を <b>誘導・集約</b> することにより、これらの各種サービスの効率的で持続的な提供を図る区域
		<b>都市機能誘導区域（地域レベル）</b>	市民の生活を支える都市機能のうち、診療所や食料品スーパー等の「 <b>日常生活を支える身近な都市機能</b> 」を <b>誘導・集約</b> することにより、これらの各種サービスの効率的で持続的な提供を図る区域
	誘導区域外	<b>周辺住宅市街地及び一般住宅地</b>	マイカー利用・郊外居住型ライフスタイルの受皿として、良好な住環境を備えた市街地を維持・保全する区域
		<b>その他の区域</b>	法令等により住宅の建築が制限されている区域や土砂災害危険箇所、工業系用途地域等の居住に適さない区域
		<b>市街化調整区域</b>	市街化を抑制する区域

### 活力があり、住みやすい・住み続けられる都市づくりの実現

- コンパクトな市街地の維持
- 人口密度や生活を支えるサービスの維持

時間をかけて  
居住を緩やかに誘導

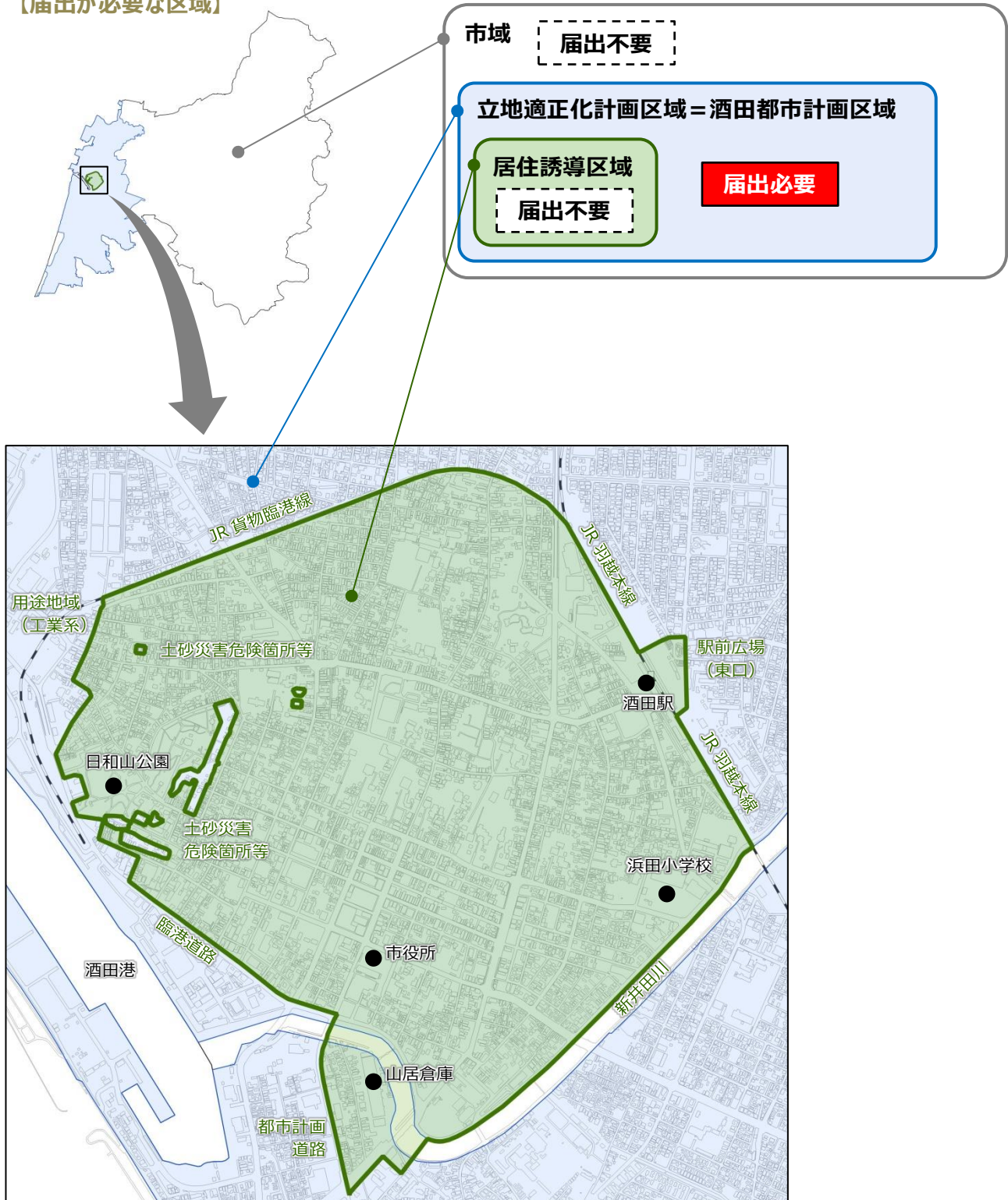


# 住宅に関する届出（開発・建築等行為）

居住誘導区域外で行われる、一定規模以上の開発行為又は建築等行為については、市長への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法第 88 条）。

## （１）届出の対象となる区域と行為

【届出が必要な区域】



※区域の詳細については、ホームページでご確認いただくか、都市デザイン課までお問い合わせください。

【届出の対象となる行為と届出対象の有無の例示】

区分	届出の対象となる行為	届出対象の有無の例示
開発行為	① 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為	【届出が必要な行為の例】 ①の例示 3戸の開発行為
	② 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの	【届出が必要な行為の例】 ②の例示 1,300m <sup>2</sup> 1戸の開発行為 【届出が不要な行為の例】 800m <sup>2</sup> 2戸の開発行為
建築等行為	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合	【届出が必要な行為の例】 ①の例示 3戸の建築行為 【届出が不要な行為の例】 1戸の建築行為
	② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して 3 戸以上の住宅とする場合	【届出が必要な行為の例】 ②の例示 2戸を3戸に改築

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。

(2) 届出時期と届出書類

行為に着手する日の **30 日前**までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

【届出書・添付書類：居住誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 1	1)当該行為を行う土地の区域の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2)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） 3)設計図（縮尺 100 分の 1 以上） 4)その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	様式 2	1)当該行為を行う敷地の位置並びに居住誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2)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） 3)建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） 4)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	様式 3	・上記と同じ

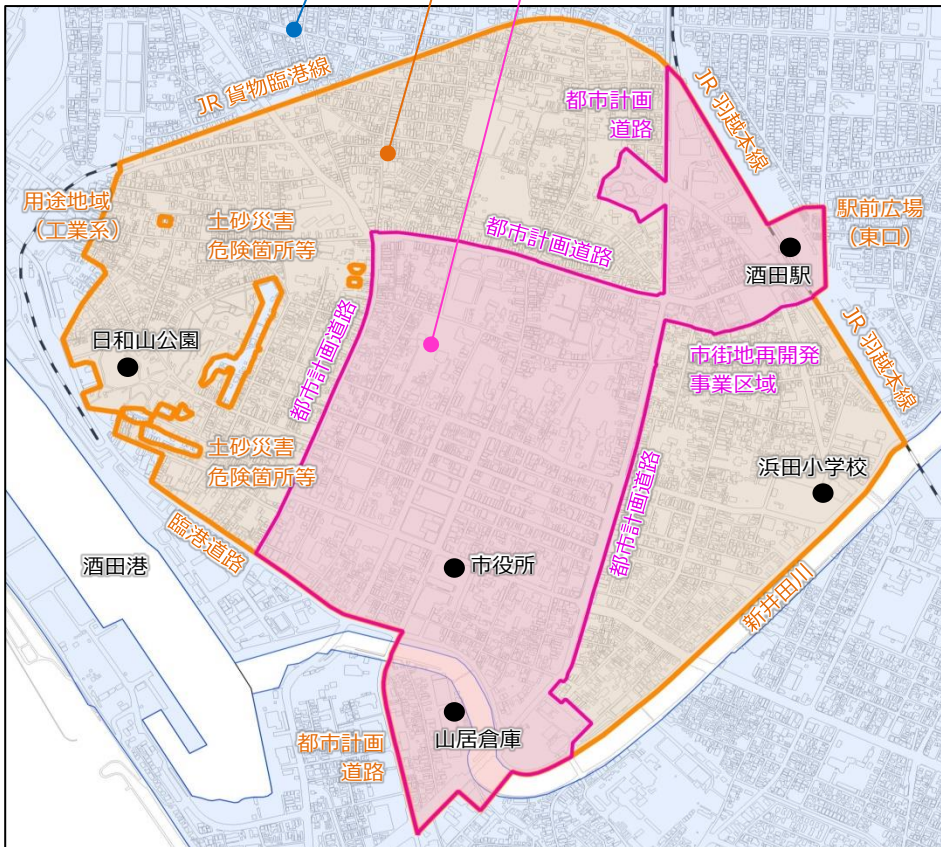
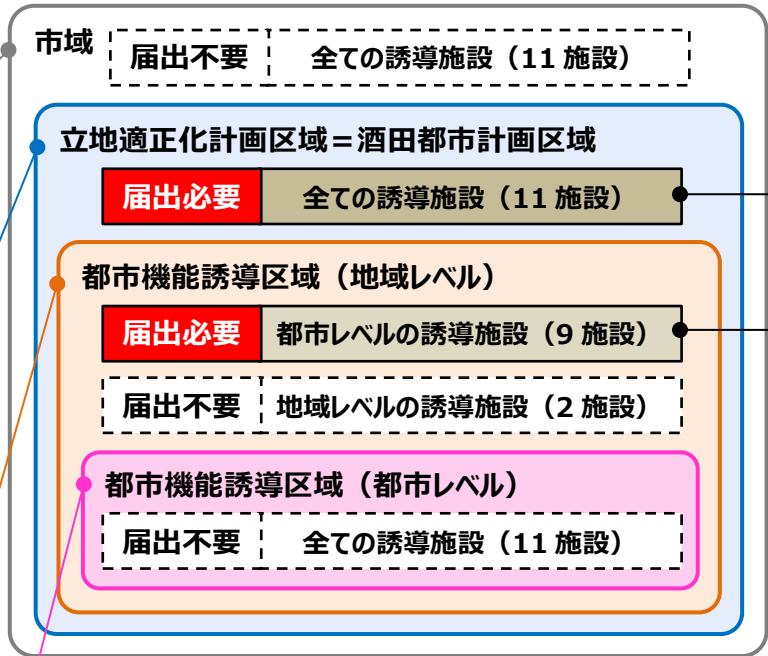
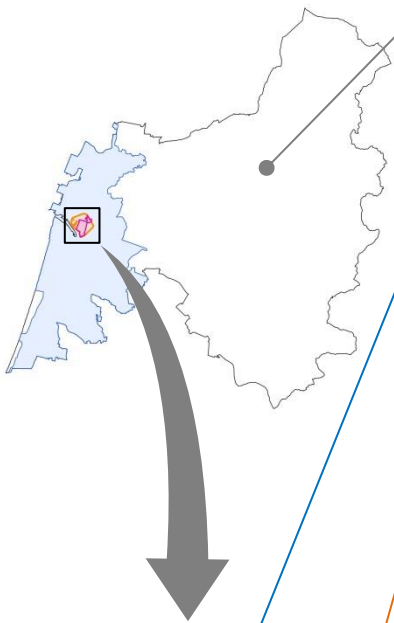
※各種届出様式については、ホームページからダウンロードいただくか、都市デザイン課までお越しください。

# 誘導施設に関する届出（開発・建築等行為）

都市機能誘導区域（都市レベル又は地域レベル）外で、それぞれの「誘導施設」を有する建築物の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合には、市長への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法第 108 条）。

## （1）届出の対象となる区域と行為

【届出が必要な区域】



誘導施設（11 施設）	
都市レベルの誘導施設（9 施設）	
医療	・一般病床を有する病院
文化	・図書館 ・博物館 ・美術館 ・興行場
商業	・百貨店 ・総合スーパー
行政	・市役所本庁舎
交通	・「バスベイ」に付随する建築物（待合スペース等）
地域レベルの誘導施設（2 施設）	
医療	・診療所
商業	・食料品スーパー



※区域の詳細及び誘導施設の定義については、ホームページでご確認いただくか、都市デザイン課までお問い合わせください。

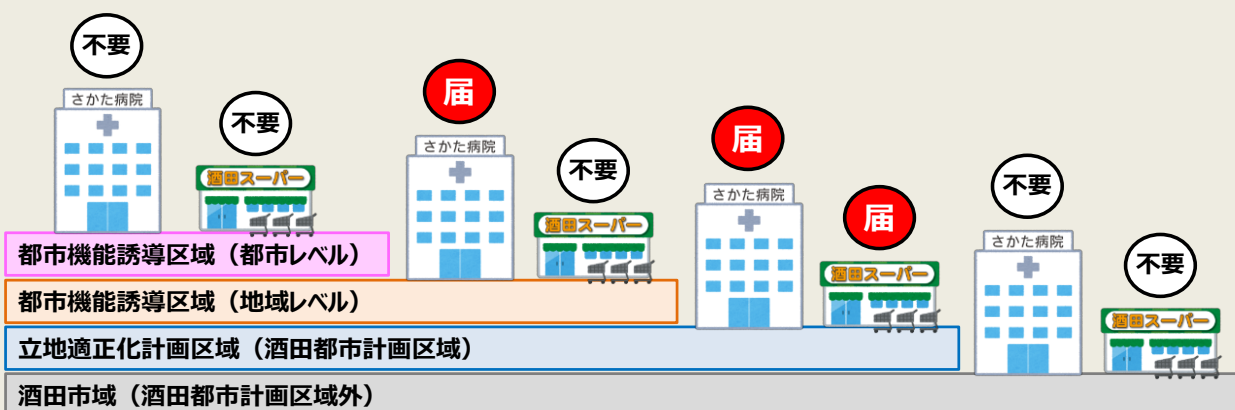
### 【届出の対象となる行為】

区分	届出の対象となる行為
開発行為	○「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	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、また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

※上記の開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が当該誘導施設を誘導する都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象となります。

### 【届出対象の有無の例示】

- 【例示 1】  一般病床を有する病院（都市レベルの誘導施設）を建築するための開発行為又は建築等行為  
 【例示 2】  食料品スーパー（地域レベルの誘導施設）を建築するための開発行為又は建築等行為



## (2) 届出時期と届出書類

行為に着手する日の **30 日前**までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

### 【届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式 4	1)当該行為を行う土地の区域の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2)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） 3)設計図（縮尺 100 分の 1 以上） 4)その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	様式 5	1)当該行為を行う敷地の位置並びに都市機能誘導区域との位置関係を表示する図面（縮尺任意） 2)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） 3)建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） 4)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	様式 6	・上記と同じ

※各種届出様式については、ホームページからダウンロードいただくか、都市デザイン課までお越しください。

# 誘導施設に関する届出（休廃止）

都市機能誘導区域（都市レベル又は地域レベル）内で、それぞれの「誘導施設」を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます（都市再生特別措置法第 108 条の 2）。

## （1）届出の対象となる区域と行為

【届出が必要な区域】



※区域の詳細及び誘導施設の定義については、ホームページでご確認いただくか、都市デザイン課までお問い合わせください。

## 【届出の対象となる行為と定義】

行為	定義
誘導施設の休止	○誘導施設としての再開の意思があるが、その目的がたっていない場合
誘導施設の廃止	○当該建築物が誘導施設の機能を有しなくなった場合

※「誘導施設」の休止又は廃止を行おうとする区域・敷地の全部または一部が当該誘導施設を誘導する都市機能誘導区域内にある場合は、届出の対象となります。

## (2) 届出時期と届出書類

休止又は廃止しようとする日の **30 日前**までに、下記の書類を添えて届出を行う必要があります。

### 【届出書・添付書類：都市機能誘導区域関連】

区分	届出書	添付書類
誘導施設を 休止又は 廃止する場合	様式 7	1)当該誘導施設及び周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1,000 分の 1 以上） 2)その他参考となるべき事項を記載した図書

※届出様式については、ホームページからダウンロードいただくか、都市デザイン課までお越しください。

## その他事項

### ○勧告など

- ・ 必要に応じて都市再生特別措置法に基づく勧告等を行うことがあります。また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります（都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2）。

### ○届出を怠った場合など

- ・ 届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、休止・廃止に係る届出を除き、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています（都市再生特別措置法第 130 条）。

### ○届出の対象とならない行為

- ・ 以下の行為については、届出の必要はありません（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条、都市再生特別措置法施行令第 27 条、28 条、35 条、36 条）。

区分	届出の対象とならない行為
住宅に関する 届出（開発・ 建築等行為）	(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
誘導施設に 関する届出 （開発・建築 等行為）	(1) 誘導施設を有する建築物で仮設のも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

## 誘導施設に関する届出対象早見表

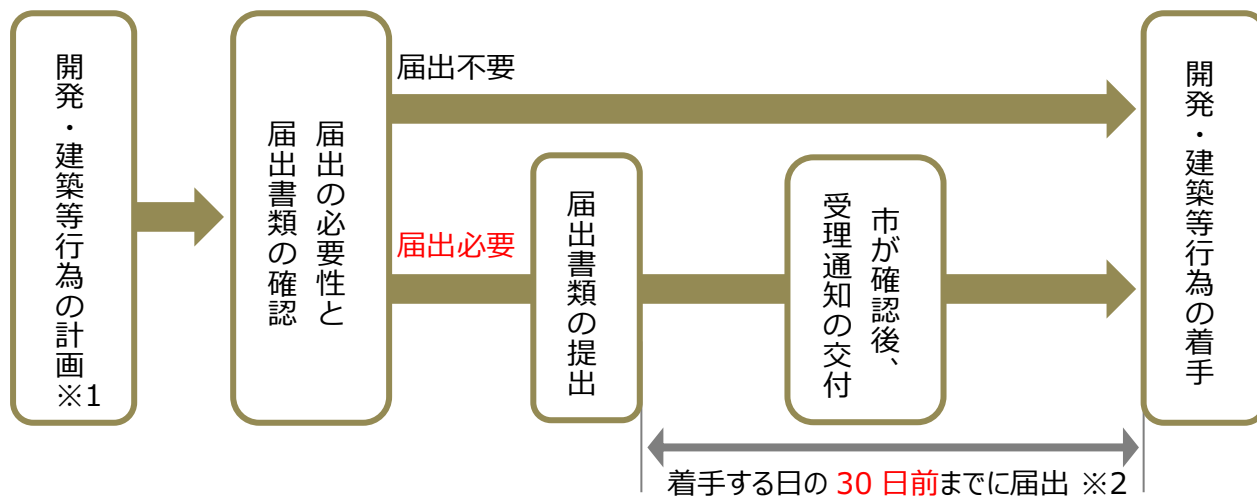
「**開発・建築**」：誘導施設の開発・建築等行為を行う場合に届出が必要な区域です。

「**休廃止**」：誘導施設を休廃止する場合に届出が必要な区域です。

「**—**」：届出が不要な区域です。

誘導施設		立地適正化計画区域内 = 酒田都市計画区域			立地適正化計画区域外	
施設分類	定義（概要）	都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域外		
		都市レベルの都市機能誘導区域	地域レベルの都市機能誘導区域			
都市レベル	医療	・一般病床を有する病院	休廃止	開発・建築	開発・建築	—
	文化	・図書館 ・博物館 ・美術館 ・興行場	休廃止	開発・建築	開発・建築	—
	商業	・百貨店 ・総合スーパー	休廃止	開発・建築	開発・建築	—
	行政	・市役所本庁舎	休廃止	開発・建築	開発・建築	—
	交通	・「バスベイ」に付随する建築物（待合スペース等）	休廃止	開発・建築	開発・建築	—
地域レベル	医療	・診療所	休廃止	休廃止	開発・建築	—
	商業	・食料品スーパー	休廃止	休廃止	開発・建築	—

## 届出から着工の流れ



※1 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合も届出が必要です。

※2 立地適正化計画に関する届出の日数であり、その他の手続き（開発許可申請、建築確認申請等）の日数を含んでおりません。

### 「酒田市立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

平成31年3月

問い合わせ先：酒田市 企画部 都市デザイン課

〒998-8540 山形県酒田市本町二丁目2番45号

電話：0234-26-5746 E-mail：toshi-design@city.sakata.lg.jp