

白石市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

令和7年2月
白石市

はじめに

我が国において人口減少・高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を確保し、高齢者等が安心して暮らせるよう、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを進めるため、平成26年（2014）年8月に改正都市再生特別措置法が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。

「白石市立地適正化計画」（以下、「本計画」という。）は、本市の目指す都市像を実現するため、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を誘導するとともに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害に強いまちづくりに取り組み、防災都市として持続可能で安全・安心に暮らすことができる都市づくりを行政と住民や事業者等が一体となって進めるために定めるものです。

本計画の策定・公表後は、都市再生特別措置法の規定により、居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為及び建築行為等を行おうとする場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に事前に届出が義務付けられることとなります。

本手引きは、住宅の立地や誘導施設の立地に関する届出について、必要となる行為や提出書類、届出の流れなどを解説するものです。

目次

1. 立地適正化計画の概要	1
2. 住宅の立地に関する届出	2
3. 誘導施設の立地に関する届出	5
4. 届出の流れ	9
5. Q&A	10
6. 問い合わせ先	11
7. 届出様式	12

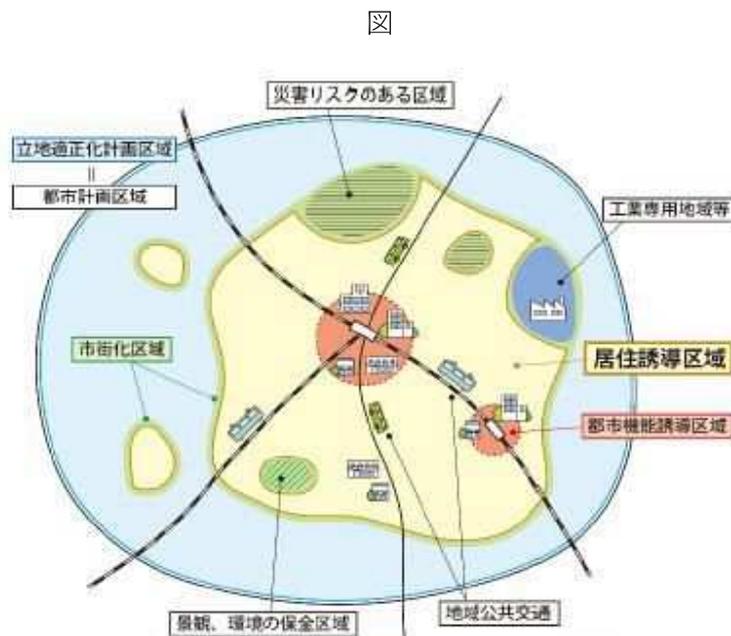
1.立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に居住を誘導するエリア（以下、「居住誘導区域」）や都市機能を誘導するエリア（以下、「都市機能誘導区域」）を設定して、緩やかにこれらの機能を誘導することにより、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組みを推進しようとするものです。また、安全なまちづくりを推進するため、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むものでもあります。

立地適正化計画で定める主な区域等については、以下のとおりとなります。

◇居住誘導区域…人口減少の中にあっても一定の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に居住を誘導する区域。

◇都市機能誘導区域…原則として居住誘導区域内に定める区域で、医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便の向上のため必要な都市機能を誘導し、集約することによって各種サービスの効率的な提供を図る区域。



2.住宅の立地に関する届出

(1) 居住誘導区域

本計画に定める居住誘導区域は、以下の図のとおりです。

居住誘導区域以外の都市計画区域において、3ページに掲げる行為を行う場合は、本市への届出が必要となります。（法第88条第1項）

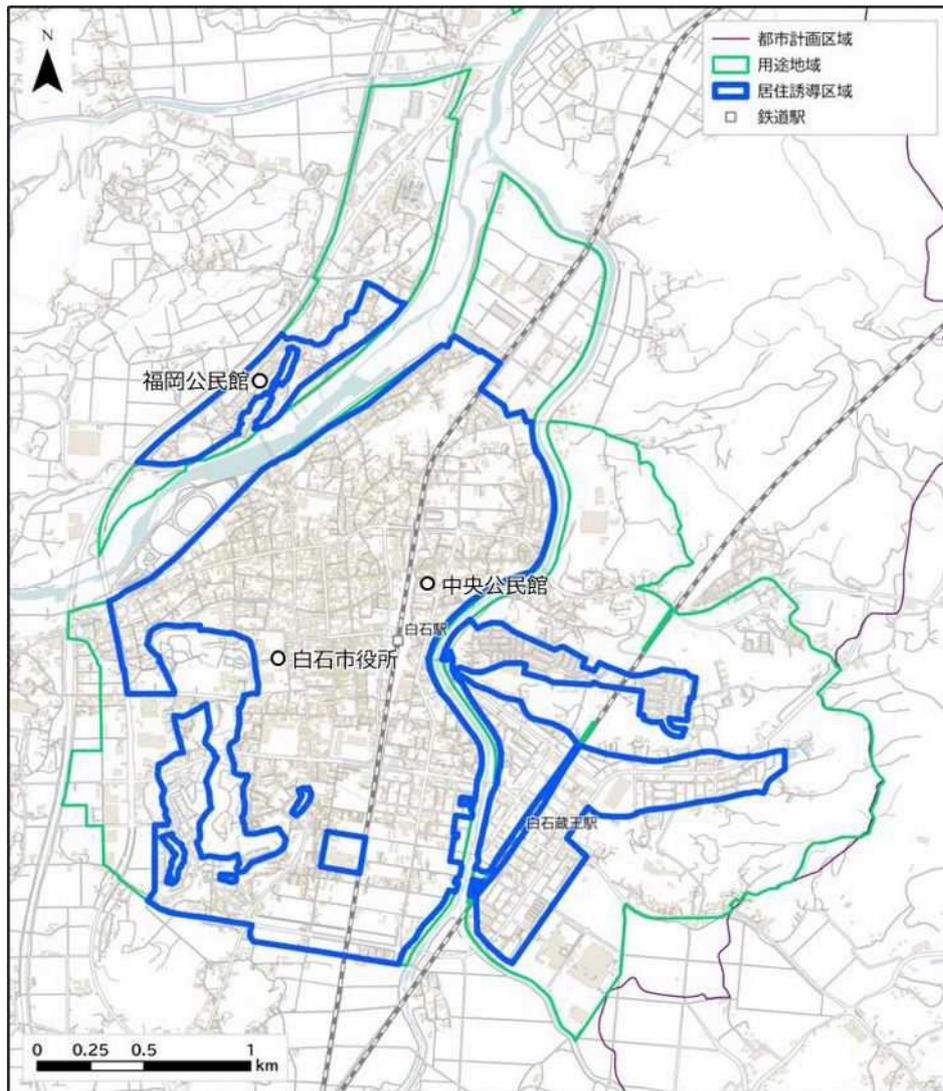


図2.居住誘導区域

(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域以外の都市計画区域において住宅の立地に係る下記の開発行為や建築等を行う場合は、行為の着手日より30日前までに本市への届出が必要となります。(法第88条第1項)

区分	行為の内容	例
開発行為	①3戸以上の住宅(共同住宅を含む)の建築目的の開発行為を行う場合	3戸の開発行為 …届出必要 
	②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模となる開発行為を行う場合	1戸の開発行為(1,300㎡) …届出必要  2戸の開発行為(800㎡) …届出不要 
建築等行為	①3戸以上の住宅(共同住宅を含む)を新築する場合	3戸の建築行為 …届出必要 
	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	1戸の建築行為 …届出不要 

*1「住宅」は、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。

*2「行為の着手日」とは、開発行為における造成工事や、建築における基礎工事等、実際の現場に着工する日を指します。

*3「開発行為」は、都市計画法第4条第12項に規定する「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」を指します。

(3) 届出の様式

届出の内容	様式	添付図書
開発行為	様式第1号	・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、現況図) ・設計図縮尺(1/100以上、土地利用計画図) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等	様式第2号	・敷地内における住宅の位置を表示する図面 (縮尺1/100以上) ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺1/50以上) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記届出内容の変更	様式第3号	・上記の添付図書と同様

*届出の様式については、本市ホームページからダウンロードできます。

*代理人により届出を提出する場合は、委任状が必要となります。

(4) 届出が不要な行為

住宅の立地に係る行為のうち、以下の行為については届出の対象外となります。

(法第88条第1項ただし書き)

- 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
- ②①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

3.誘導施設の立地に関する届出

(1) 誘導施設

誘導施設は、医療・福祉・子育て・商業施設等、都市の居住者の共同の福祉又は利便の向上のために必要な施設で、都市の中心拠点に集積するべき施設として都市機能誘導区域に定められる施設です。本市では、誘導施設を以下のように設定しています。

本市における誘導施設の設定

区分	施設	施設の例
行政機能	行政施設	市役所庁舎、防災センター、健康センター
介護福祉機能	高齢者福祉施設	介護予防センター
子育て機能	子育て支援拠点施設	
	認定こども園	
	児童館	
	放課後児童クラブ	
商業機能	大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡以上の小売商業施設)	
医療機能	病院	
金融機能	金融機関	
教育・文化機能	体育施設	ホワイトキューブ、プール施設
	観光交流施設	
	地域交流施設	
	小学校・中学校(義務教育学校を含む)	第一小学校
	公民館	中央公民館
	図書館	市立図書館
	博物館(博物館相当施設・博物館類似施設を含む)	
交通機能	交通結節施設	白石駅前東西自由通路

(2) 都市機能誘導区域

本計画に定める都市機能誘導区域は、以下の図のとおりです。

都市機能誘導区域以外の都市計画区域において、7ページに掲げる行為を行う場合は、本市への届出が必要となります。（法第108条第1項、法第108条の2第1項）

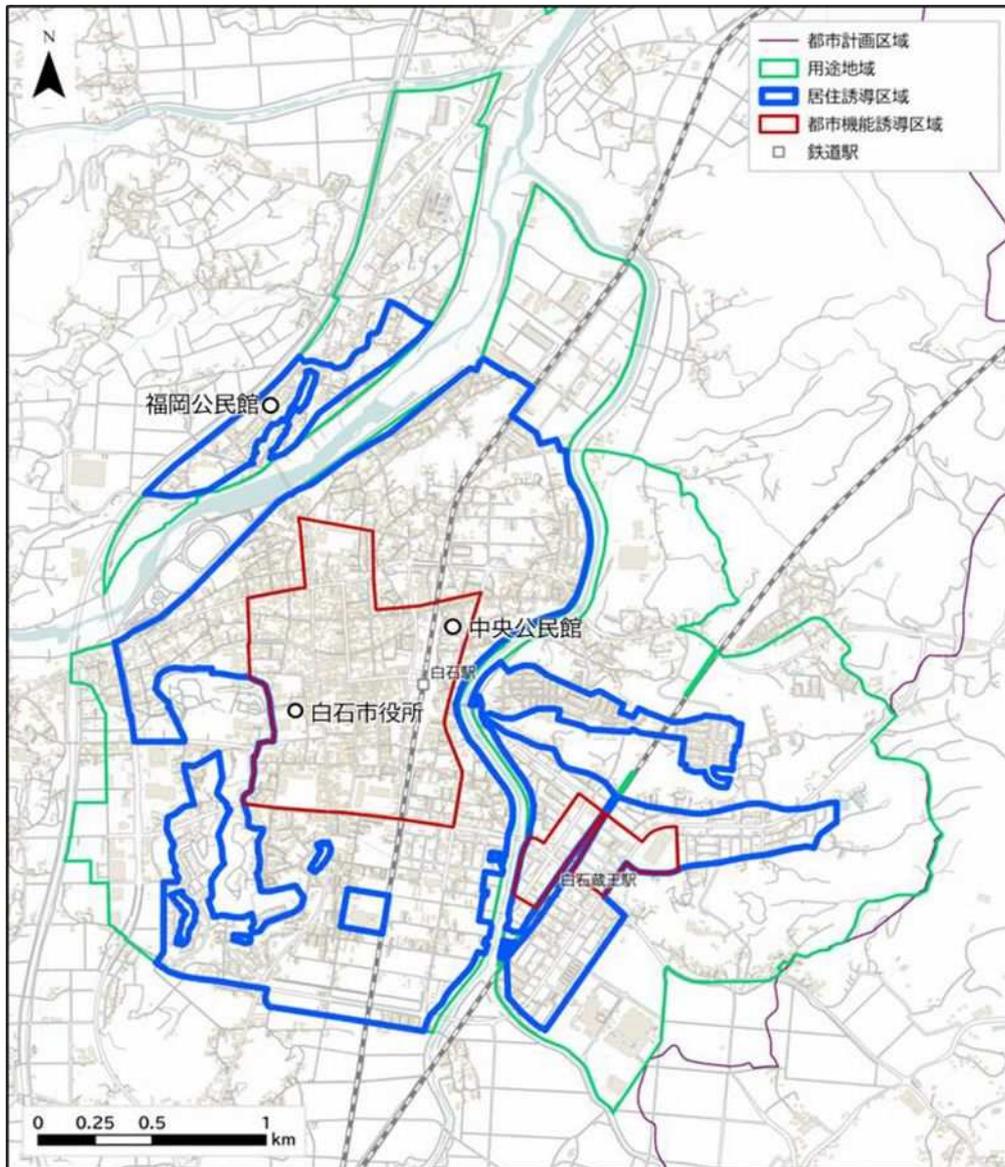


図3.都市機能誘導区域

(3) 届出の対象となる行為

①5ページに掲げる誘導施設を、誘導を図る都市機能誘導区域以外の都市計画区域において立地する場合は、行為の着手日より30日前までに本市への届出が必要となります。

(法第108条第1項)

②都市機能誘導区域内において、誘導を図る誘導施設を休止又は廃止する場合は、休止又は廃止する日より30日前までに本市への届出が必要となります。(法第108条の2第1項)

●開発行為(当該施設を誘導する都市機能誘導区域内において行う場合を除く)

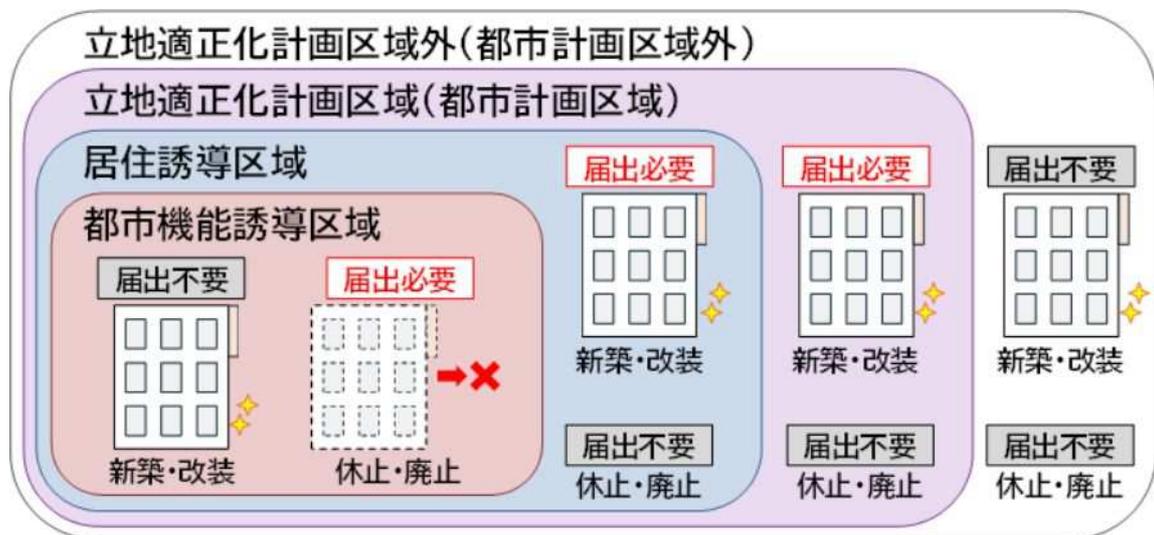
- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為を行う場合

●建築等(当該施設を誘導する都市機能誘導区域内において行う場合を除く)

- ・誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

●休止・廃止

- ・当該施設を誘導する都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合



(4) 届出の様式

届出の内容	様式	添付図書
開発行為	様式第4号	<ul style="list-style-type: none"> ・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、現況図) ・設計図縮尺(1/100以上、土地利用計画図) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等	様式第5号	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内における建築物の位置を表示する図面 (縮尺1/100以上) ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺1/50以上) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記届出内容 の変更	様式第6号	・上記の添付図書と同様
施設の休止・廃止	様式第7号	—

* 届出の様式については、本市ホームページからダウンロードできます。

* 代理人により届出を提出する場合は、委任状が必要となります。

(5) 届出が不要な行為

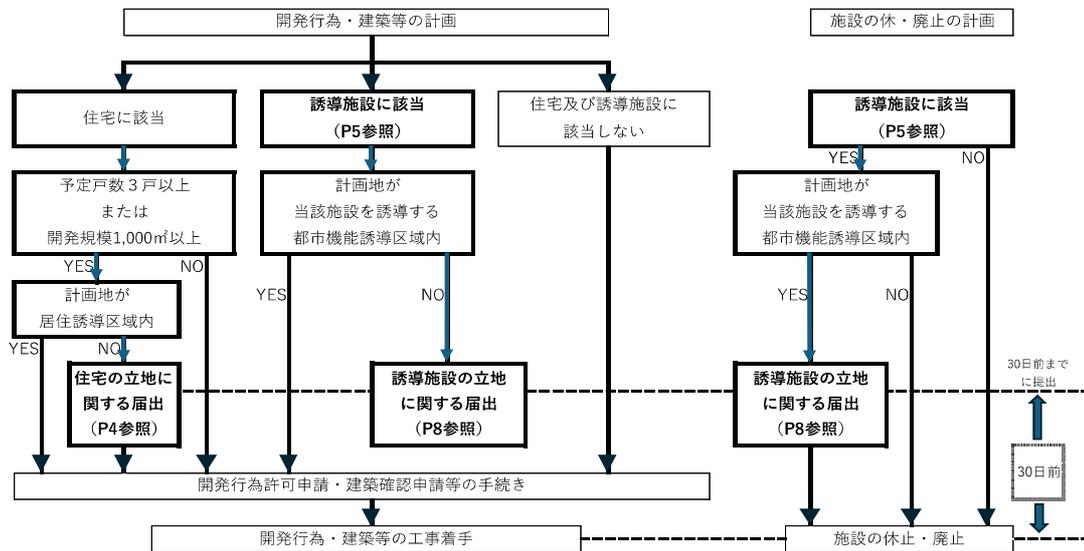
誘導施設の立地に係る行為のうち、以下の行為については届出の対象外となります。

(法第108条第1項ただし書き)

- ①当該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
- ②①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

4.届出の流れ

開発行為・建築等を行う場合及び誘導施設の休止又は廃止を行う場合の手続きの流れは、以下のとおりです。なお、開発行為を行ったうえで建築等を行う場合は、開発行為の着手前に開発行為に係る届出を、建築等の着手前に建築等に係る届出をそれぞれ行う必要があります。



《直接窓口に提出または郵送する場合》

下記の窓口に該当の届出様式、必要となる添付図書を提出または郵送してください。

白石市建設部都市創造課総務係 立地適正化計画担当

〒989-0292 宮城県白石市大手町1番1号

5.Q&A

Q 1 届出制度の目的は何か？

A 1 居住誘導区域外における開発行為等の動きや、都市機能誘導区域の内外における誘導施設の立地動向を把握したり、誘導目標に沿わない開発等を抑制するために届出を行うものです。

Q 2 都市計画区域外でも届出が必要か？

A 2 立地適正化計画の区域は都市計画区域内となるため、都市計画区域外における行為は届出の対象とはなりません。

Q 3 開発行為許可申請や建築確認申請と同時又は並行して届出を行うことはできるか？

A 3 届出は、開発行為、建築等の行為の着手日より30日前までに提出することとしていますが、各手続に関する事前協議等と並行して行っても構いません。

Q 4 居住誘導区域外において3戸以上の戸建住宅を新築する場合、届出は必要か？

A 4 同一の建築主が隣接する敷地において3戸以上の住宅を同時期に建築する場合は、届出の対象となります。

Q 5 サービス付き高齢者向け住宅や社員寮は「住宅」に該当するか？

A 5 建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q 6 住宅開発等を行う区域が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出は必要か？

A 6 住宅の立地に関する届出の対象は「居住誘導区域以外の区域内において」行う行為としており、届出の要否については、居住誘導区域外の部分において届出要件を満たすか否かで判断します。

Q 7 届出の提出部数は？

A 7 届出は1部のみ提出してください。

Q 8 不動産取引に際し、届出義務を説明する必要があるか？

A 8 宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして宅地又は建物の売買等の契約の成立前までに相手方に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務があります。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号「重要事項の説明等」）

- Q 9 届出を怠った場合、どうなるのか？罰則等はあるのか？
- A 9 届出が行われないまま対象行為を行ったことが確認された場合は、白石市から届出を催促します。また、届出をしないで、又は虚偽の届出をした場合は、30万円以下の罰金に処することがあります。（法第130条）
- Q 1 0 今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはあるのか？
- A 1 0 立地適正化計画は概ね5年ごとを基本に、必要に応じて見直しを行います。計画の見直しや都市計画の決定・変更等により誘導区域や誘導施設が変わることがあります。
- Q 1 1 誘導施設に該当するかの判断が難しい。
- A 1 1 誘導施設に該当するか判断が難しい場合は、下記のお問い合わせ先までご連絡ください。

6.問い合わせ先

白石市建設部都市創造課

〒989-1102宮城県白石市大手町1番1号

TEL0224-22-1325FAX0224-22-1329

メールアドレス：toshi@city.shiroishi.miyagi.jp

届 出 様 式

様式第1号

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、居住誘導区域内以外の都市計画区域内における開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

白石市長

届 出 者

住 所

氏 名

連 絡 先

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	

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

(添付図書)

- ・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、現況図）
- ・設計図（縮尺1/100以上、土地利用計画図）
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第2号

住宅を新築し、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 の 新 築
建築物を改築して住宅とする行為
建築物の用途を変更して住宅とする行 について、下記により届け出ます。】

年 月 日

白石市長

届 出 者

住 所

氏 名

連 絡 先

1、住宅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	
2、新築しようとする住宅又は改築若しくは用途の変更後の住宅の用途	
3、改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4、その他必要な事項	

注：届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・敷地内における住宅の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）
- ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

行為の変更届出書

年 月 日

白石市長

届 出 者
住 所
氏 名
連 絡 先

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、その法人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。

(添付図書)

《開発行為の場合》

・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、現況図）

・設計図（縮尺1/100以上、土地利用計画図）

・位置図

・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築等の場合》

・敷地内における住宅の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）

・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）

・位置図

・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第4号

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、都市機能誘導区域以外の都市計画区域における開発行為について、下記により届け出ます。

年 月 日

白石市長

届 出 者

住 所

氏 名

連 絡 先

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	

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

(添付図書)

- ・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、現況図）
- ・設計図（縮尺1/100以上、土地利用計画図）
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第5号

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
建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為
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

白石市長

届出者

住所

氏名

連絡先

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	
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しようとする場合は既存の建築物の用途	
4、その他必要な事項	

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

(添付図書)

- ・敷地内における住宅の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）
- ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

行為の変更届出書

年 月 日

白石市長

届 出 者
住 所
氏 名
連 絡 先

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、その法人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。

(添付図書)

《開発行為の場合》

・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、現況図）

・設計図（縮尺1/100以上、土地利用計画図）

・位置図

・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築等の場合》

・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）

・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上）

・位置図

・その他参考となるべき事項を記載した図書

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

白石市長

届 出 者

住 所

氏 名

連 絡 先

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1、 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称，用途および所在地
- 2、 休止（廃止）しようとする年月日
- 3、 休止しようとする場合にあっては，その期間
- 4、 休止（廃止）に伴う措置
 - (1)休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合，予定される当該建築物の用途
 - (2)休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合，当該建築物の存置に関する事項

注1： 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

2： 4（2）欄には，当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について，当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。

参考様式

委任状

(代理人)

住 所

氏 名

私は、上記の者を代理人と認め、次の権限を委任します。

委任事項 都市再生特別措置法第 条 に基づく届出

年 月 日

(委任者)

住 所

氏 名