

燕市立地適正化計画に基づく届出制度について

燕市では、都市再生特別措置法に基づく『立地適正化計画』を平成30年3月20日に策定し、平成30年4月1日に公表しました。

また、本計画は策定から概ね5年毎を目安に指標の評価を行い、都市機能や居住の適切な立地誘導に向けた施策の見直しを行うこととされております。燕市においても施策の見直し等を行うため、令和6年3月15日に改定し、令和6年4月1日に公表しました。

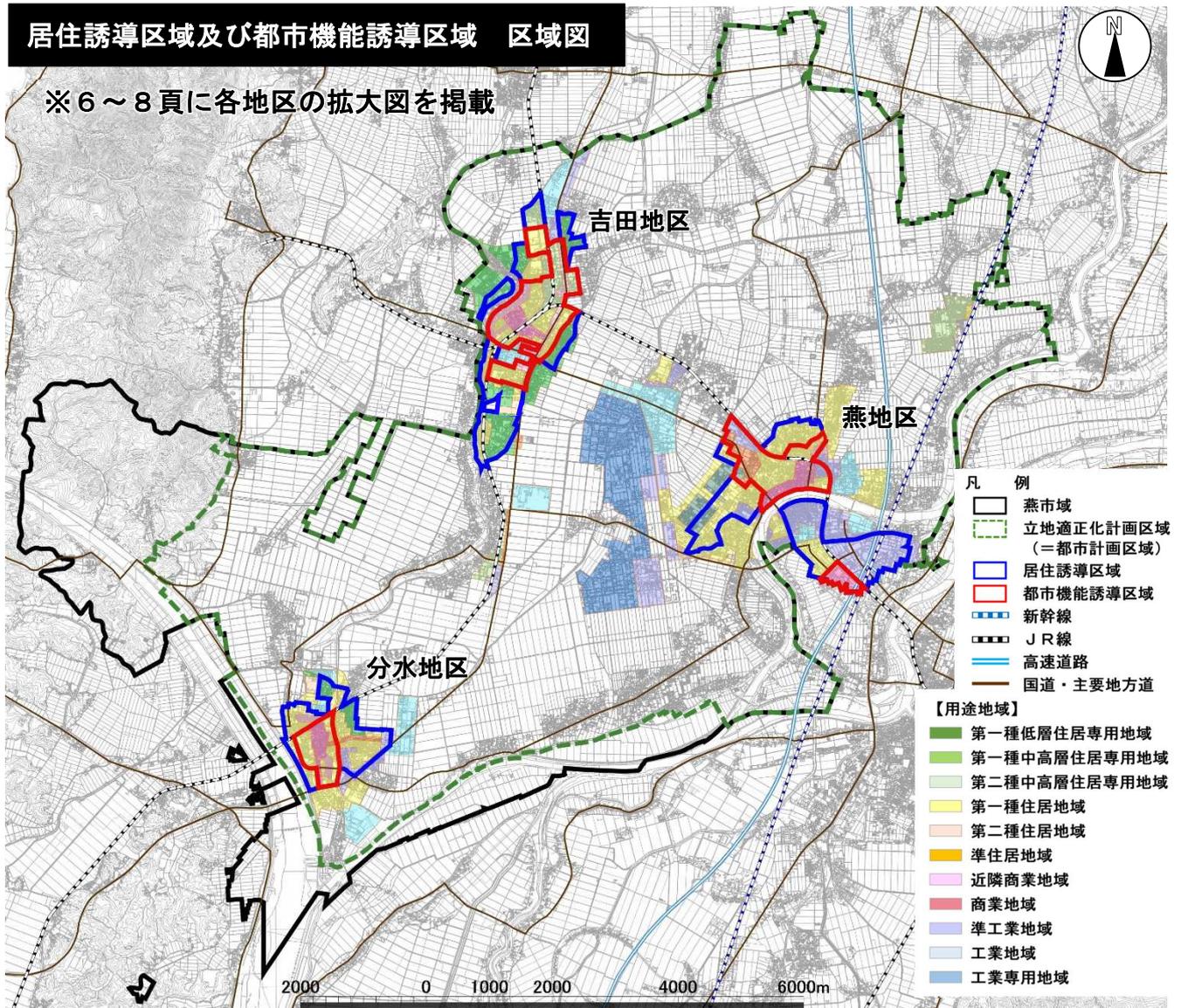
それに伴い、本計画に定める居住誘導区域^{※1}の外における住宅開発等の動き、また都市機能誘導区域^{※2}の外における誘導施設^{※3}の整備の動きを把握するため、誘導区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合、市長への届出が必要となります。

なお、これらの届出を行わない場合には罰則^{※4}が科されるなど、届出義務を知らずに宅地又は建物等を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が重要事項説明（宅地建物取引業法第35条）の対象となります。

- ※1 生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導する区域
- ※2 都市機能を誘導・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
- ※3 都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき施設
- ※4 30万円以下の罰金（都市再生特別措置法第130条第2項又は第3項の規定より）

居住誘導区域及び都市機能誘導区域 区域図

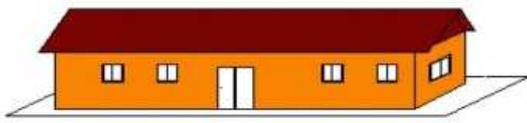
※6～8頁に各地区の拡大図を掲載



居住誘導区域外における事前届出

① 届出の対象となる行為 (都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づく)

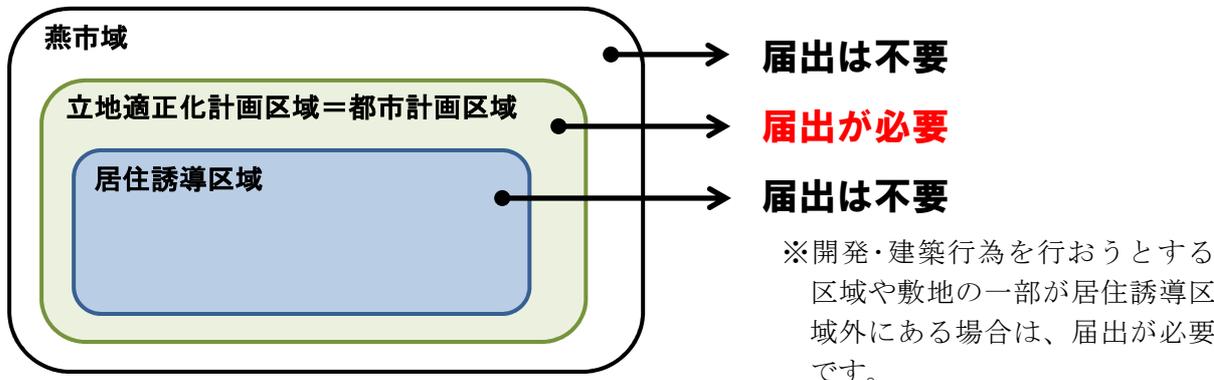
居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務づけられています。

開発行為 (建築物の整備にあたって宅地造成(道路や水路の整備など)等を伴う行為)	
○ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ※例えば、住宅団地、アパート、マンションなど	
[例 1] 届出が必要	 <p>3 戸の開発行為</p>
○ 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 m ² 以上のもの ※例えば、二世帯住宅など規模の大きい住宅	
[例 2] 届出が必要	<p>1,100 m² 1 戸の開発行為</p> 
[例 3] 届出は不要	<p>800 m² 2 戸の開発行為</p> 

建築等行為 (建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為)	
○ 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 ※例えば、住宅団地、アパート、マンションなど	
[例 1] 届出が必要	 <p>3 戸の建築行為</p>
[例 2] 届出は不要	<p>1 戸の建築行為</p> 

(表内の行為の要件は、都市再生特別措置法施行令第 26 条の規定に基づく)

※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等は含みません。



② 届出の期日

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行ってください。

③ 届出に必要な書類 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条の規定に基づく)

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行ってください。

※どちらの区分にも該当する場合は、各様式の提出が必要となります。

(例:開発許可を受けて、建築等行為を行う場合は様式 10 及び様式 11 の提出が必要)

【開発行為の場合】

◆届出書 **様式 10**

◆添付図書

- ① 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 縮尺 100 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

【建築等行為の場合】

◆届出書 **様式 11**

◆添付図書

- ① 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 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

【上記 2 つの届出内容を変更する場合】

◆届出書 **様式 12**

◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

④ 届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 27 条の規定により、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、住宅等の新築、建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、同法 88 条第 1 項に規定する届出を要しない場合があります。

都市機能誘導区域外における事前届出

① 届出の対象となる行為 (都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づく)

都市機能誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務づけられています。

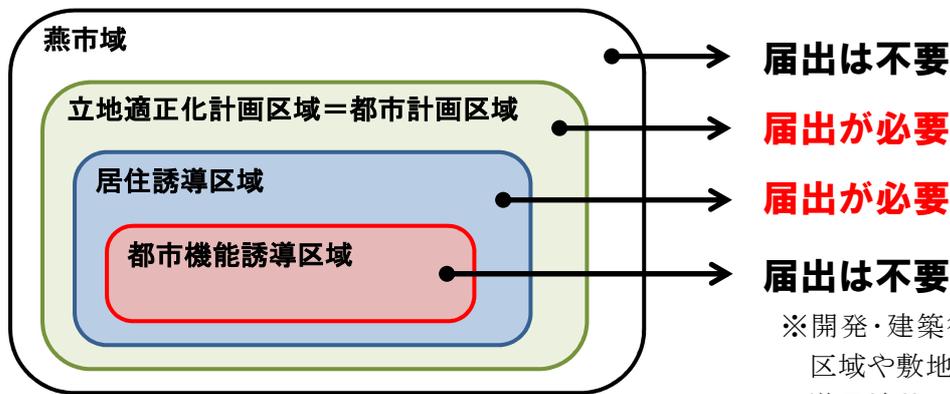
開発行為 (建築物の整備にあたって宅地造成(道路や水路の整備など)等を伴う行為)
○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為 (建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為)
○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誘導施設を有する建築物とする場合

② 誘導施設 (燕市立地適正化計画より)

届出の対象となる誘導施設は以下の通りです。

都市機能		法的位置づけ等
医療施設	診療所(内科・外科)	「医療法第1条の5」
	調剤薬局	「医療法第1条の2」
高齢者福祉施設	地域包括支援センター	「介護保険法第115条の39」
	老人デイサービスセンター	「老人福祉法第5条の3」
	小規模多機能型居宅介護施設	「老人福祉法第5条の2」
子育て支援施設	認定こども園	「就業前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条」
	幼稚園	「学校教育法第1条」
	保育園	「児童福祉法第7条」
	児童館	「児童福祉法第40条」
学校施設	小学校	「学校教育法第1条」
	中学校	「学校教育法第1条」
商業施設	各種商品小売業、飲食料品小売業に該当する店舗で店舗面積が1,000㎡を超えるもの	「大規模小売店舗立地法第2条」
文化施設	図書館	「図書館法第2条第1項」



※開発・建築行為を行おうとする区域や敷地の一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出が必要です。

③ 届出の期日

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行ってください。

④ 届出に必要な書類 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条の規定に基づく)

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行ってください。

※どちらの区分にも該当する場合は、各様式の提出が必要となります。

(例:開発許可を受けて、建築等行為を行う場合は様式 18 及び様式 19 の提出が必要)

【開発行為の場合】

◆届出書 様式 18

◆添付図書

- ① 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 縮尺 100 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

【建築等行為の場合】

◆届出書 様式 19

◆添付図書

- ① 敷地内における誘導施設を有する建築物の位置を表示する図面 縮尺 100 分の 1 以上
- ② 誘導施設を有する建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 縮尺 50 分の 1 以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

【上記 2 つの届出内容を変更する場合】

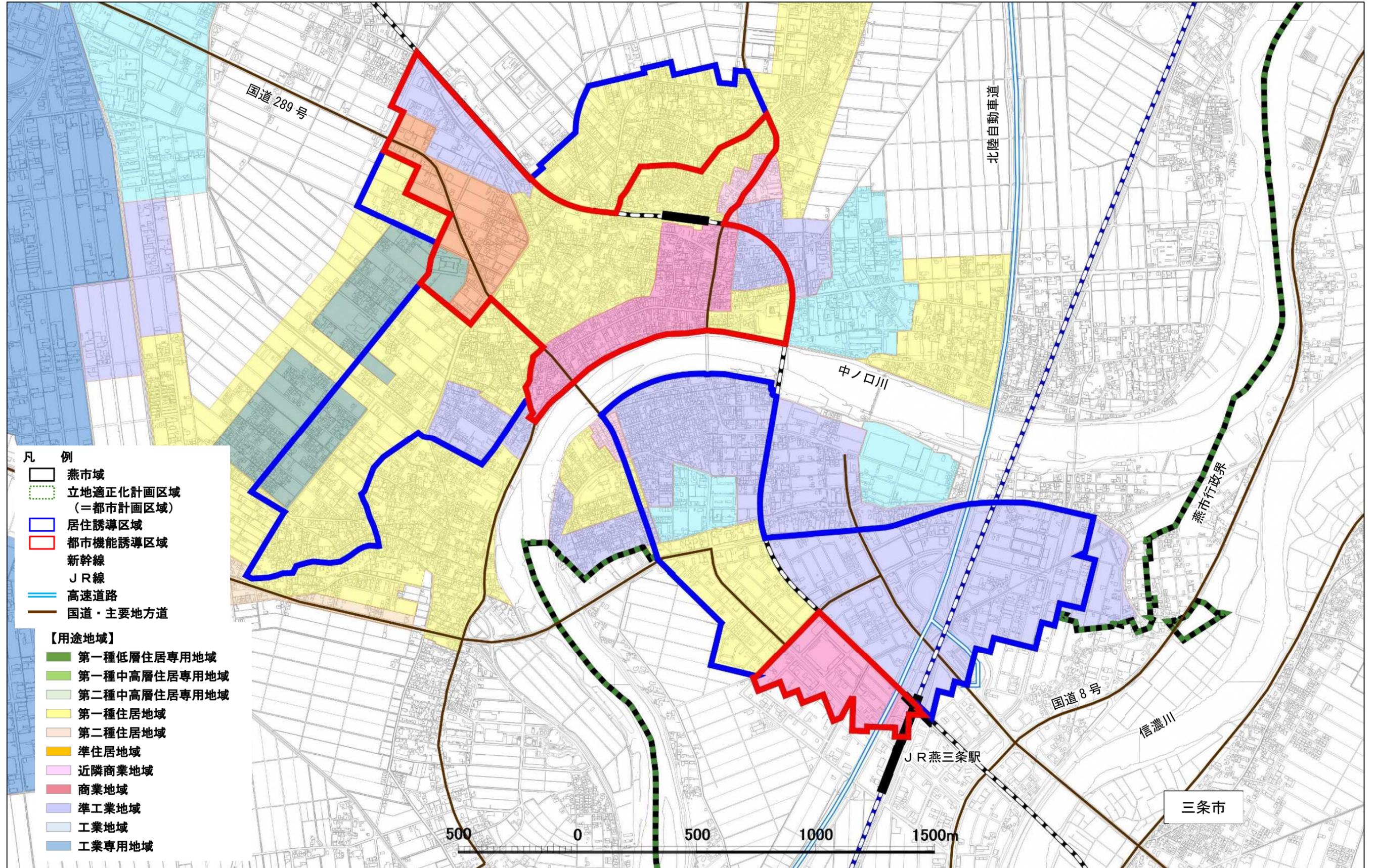
◆届出書 様式 20

◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

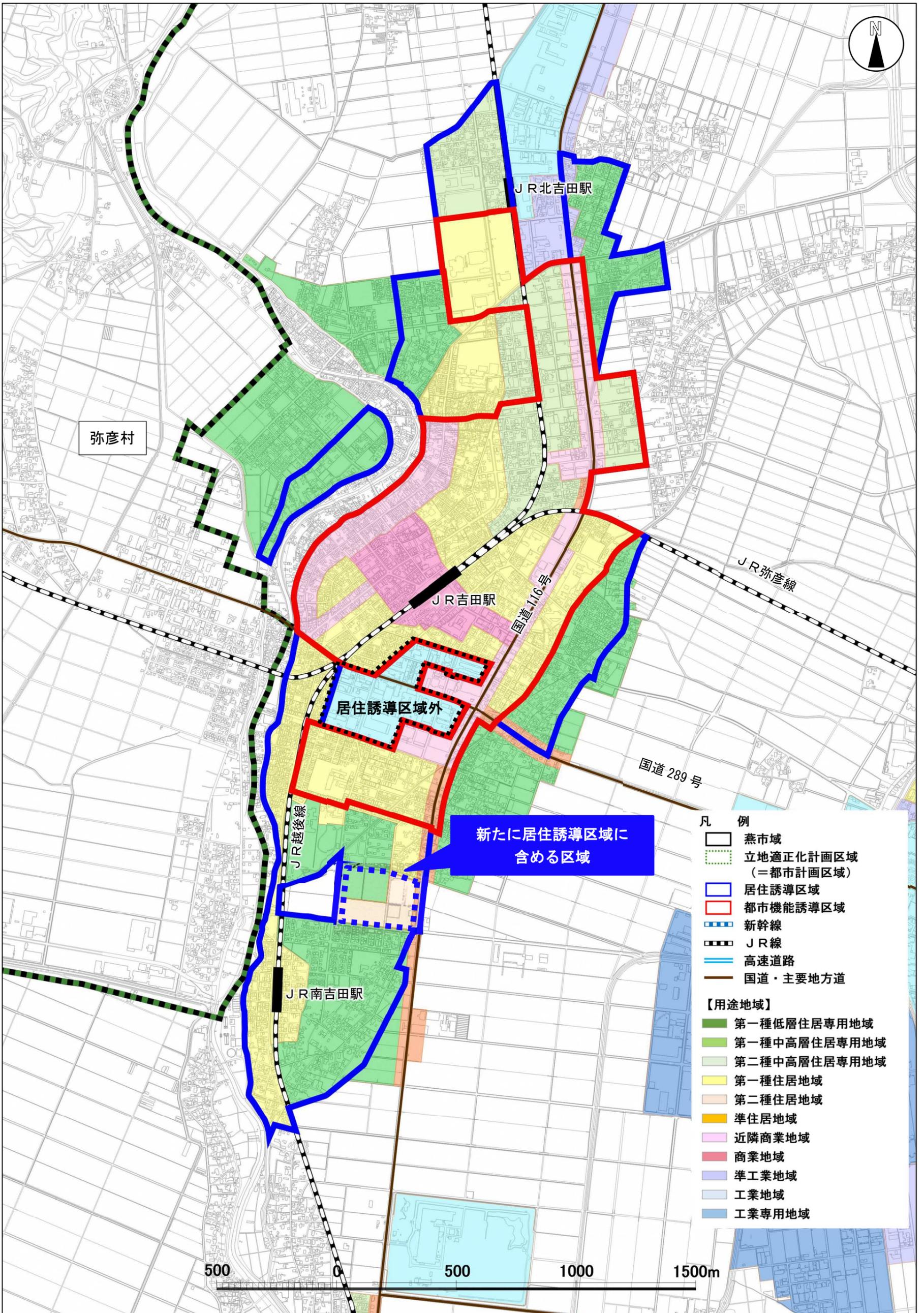
⑤ 届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、燕市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、建築の用に供する目的で行う開発行為、誘導施設を有する建築物で仮設のもの、新築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で仮設のものとする行為については、同法 108 条第 1 項に規定する届出を要しない場合があります。

誘導区域【燕地区】



誘導区域【吉田地区】



誘導区域【分水地区】

