

新庄市立地適正化計画に基づく届出制度

手引き

令和 7 年 3 月

新庄市

新庄市立地適正化計画とは

近年、我が国では、急速な人口減少や少子高齢化が進み、都市のスポンジ化や社会資本の老朽化、巨大地震等災害対策等の新たな問題も顕在化しており、厳しい財政状況の下、持続可能な密度を維持した都市構造への転換が求められています。

本市においても、令和元年度に改定した新庄市都市計画マスタープランの考え方に基づきながら、人口減少や少子高齢化が進行するなかでも、人々が安心して住み続けることが出来るコンパクトで魅力あるまちづくりを目指し、新庄市立地適正化計画を策定しました。

本計画では、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、居住を誘導すべき区域として「**居住誘導区域**」、医療・福祉・商業など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により、市全体が持続していくために必要な拠点を形成するために設定する区域として「**都市機能誘導区域**」、生活利便性の向上を図るために維持・誘導を目指していく施設として「**都市機能誘導施設**」を設定しました。

届出制度について

1. 目的

都市再生特別措置法第88条第1項及び同法第108条第1項の規定に基づき、新庄市都市計画区域において以下の行為を行う場合、新庄市への届出が必要となります。

- ・ **居住誘導区域以外で一定規模以上の住宅の開発・建築等を行う場合**
- ・ **都市機能誘導区域以外で誘導施設の開発・建築等を行う場合**

この届出制度は、居住誘導区域外における住宅等の立地動向及び都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するための制度です。

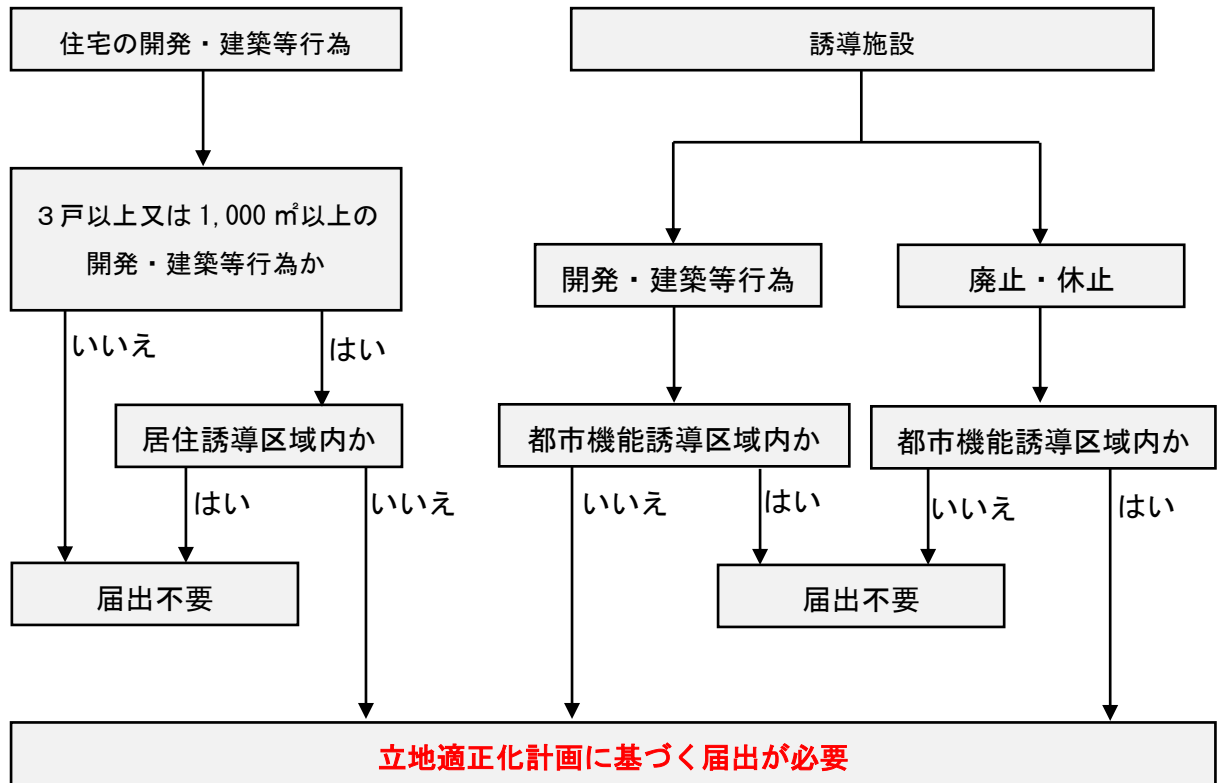
また、同法第108条の2第1項に基づき **都市機能誘導区内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合**にも新庄市への届出が必要となります。

2. 届出の時期

届出の対象となる開発・建築等の行為に着手する **30 日前まで**に新庄市都市整備課へ必要書類の提出が必要です。また、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合には、その **30 日前まで**に、新庄市都市整備課へ必要書類を提出してください。

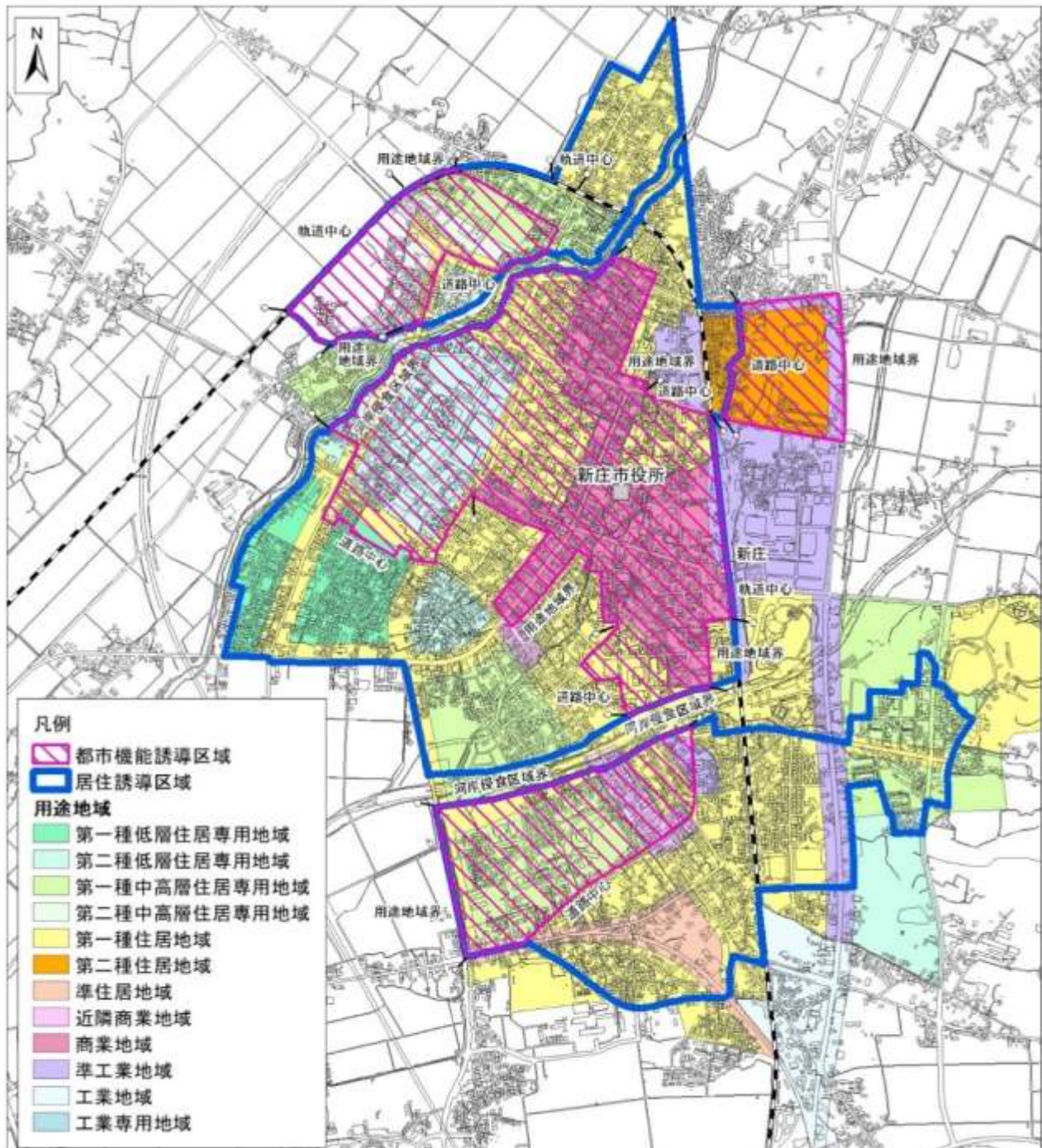
なお、届出を行わずに、又は虚偽の届出をして、開発・建築等の行為をした場合、都市再生特別措置法（第 130 条）に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。

届出の要否について



居住誘導区域・都市機能誘導区域について

 が居住誘導区域、 が都市機能誘導区域です。



誘導施設について

届出が必要な誘導施設です。

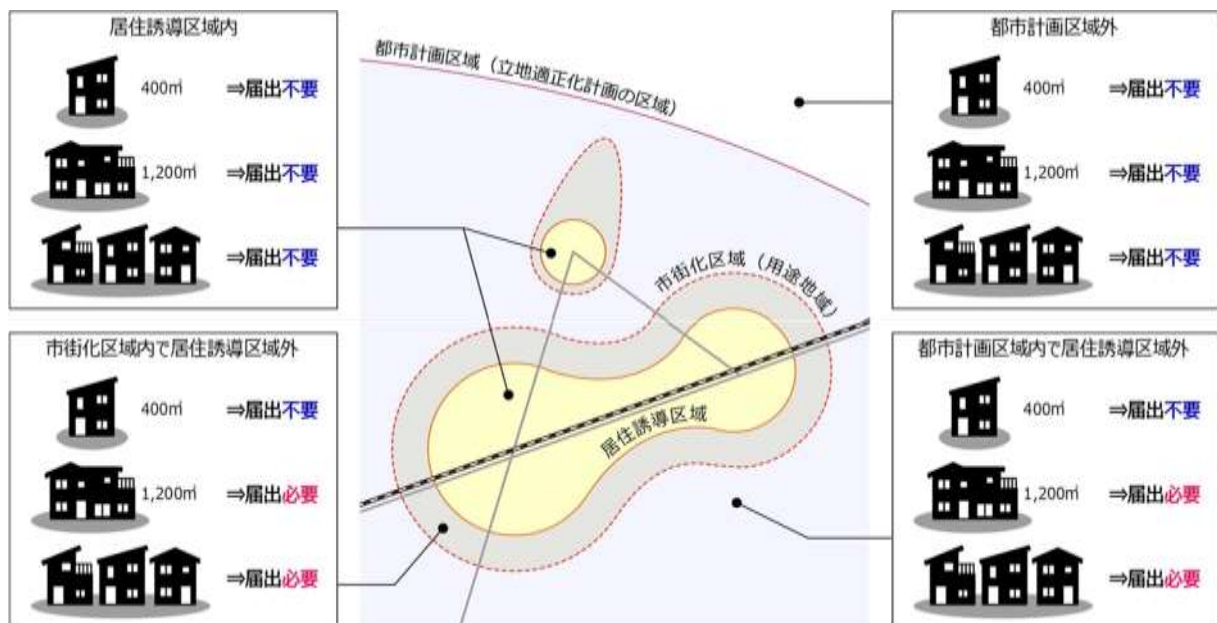
施設分類	施設
行政施設	新庄市役所、最上総合支庁
介護・福祉施設	地域包括支援センター
子育て支援施設	子育て支援センター
	認可保育所、認定こども園、幼稚園
教育施設	高校
社会教育施設	文化施設、図書館
	体育施設
商業施設	ホームセンター、スーパーマーケット、ドラッグストア
医療施設	病院、診療所
金融機関	銀行、郵便局、信用金庫、農協

届出制度の対象となる行為等

1. 居住誘導区域外における事前届出（都市再生特別措置法第88条第1項）

区分	届出の対象となる行為
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
	② 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
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
	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

【イメージ】



出典：国土交通省「立地適正化計画の手引き」

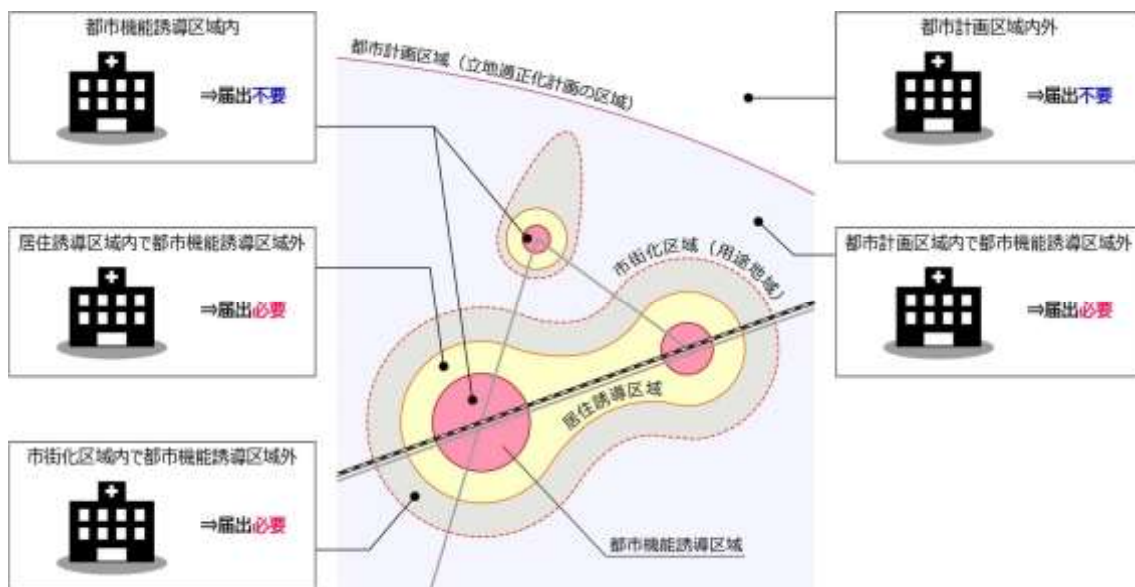
【届出書類】

区分	届出書	添付書類
開発行為 の場合	様式 第 1 0	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	様式 第 1 1	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	様式 第 1 2	上記のそれぞれの場合と同様

2. 都市機能誘導区域外における事前届出（都市再生特別措置法第108条第1項）

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目的の開発行為を行おうとする場合
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、誘導施設を有する建築物とする場合
	③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

【イメージ】



出典：国土交通省「立地適正化計画の手引き」

【届出書類】

区分	届出書	添付書類
開発行為 の場合	様式 第 1 8	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	様式 第 1 9	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	様式 第 2 0	上記のそれぞれの場合と同様

3. 都市機能誘導区域内における事前届出（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

区分	届出の対象となる行為
休廃止	誘導施設を対象に施設の休廃止を行おうとする場合

【届出書類】

区分	届出書	添付書類
誘導施設を 休廃止する場合	様式 第21	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その他参考となる事項を記載した図書

Q & A

Q. 「開発行為」とはどういったものか？

A. 「開発行為」とは都市計画法第4条第12項の規定による建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

「建築物」とは建築基準法第2条第1号で規定するものをいいます。

Q. 「建築等行為」とはどういったものか？

A. 建築基準法第2条第13号に規定する「建築物」の新築、改築又は用途を変更することを指します。

Q. 敷地が誘導区域内外にわたる場合、届出は必要か？

A. 届出対象行為を行おうとする敷地の一部でも、居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内であれば、届出は不要です。

Q. 一部に誘導施設を含む複合施設は、届出対象になるか？

A. 一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q. 休止と廃止の違いは？

A. 施設の再開の意思がある場合は休止、意思がない場合は廃止となります。

Q. 居住誘導区域外には住宅を建てられなくなるのか？

A. 届出制度は、居住誘導区域外における住宅等の立地動向を把握するための制度であり、開発行為や建築等行為を制限するものではありません。

Q. 都市機能誘導区域外には誘導施設を建てられなくなるのか？

A. 届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するための制度であり、開発行為や建築等行為を制限するものではありません。

【お問い合わせ先】

新庄市都市整備課まちづくり推進・雪対策係

〒996-8501 山形県新庄市沖の町10番37号

TEL 0233-29-5822