

登米市立地適正化計画に係る

届出制度の手引き

目次

1. 立地適正化計画の概要	1
2. 誘導区域と誘導施設	2
3. 届出制度の概要	3
4. 居住の誘導に係る届出	5
5. 都市機能の誘導に係る届出	7
6. 届出様式	9

登 米 市

Q&A

Q 1	各誘導区域の詳細は、どこで確認できますか。
A	区域の詳細は、市公式ホームページのほか、市住宅都市整備課窓口でもご確認いただけます。
Q 2	都市計画区域外で対象行為を行う場合も、届出が必要ですか。
A	届出制度の対象区域は、立地適正化計画の区域である都市計画区域内となるため、都市計画区域外で行う行為は届出不要です。
Q 3	開発行為、建築等とは、どのような行為ですか。
A	開発行為とは、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する行為です。(都市計画法第4条第12項) 建築等とは、建築物を新築し、増築し、改築し、または移転する行為及び建築物の用途を変更する行為です。(建築基準法第2条第13号、第87条)
Q 4	開発行為の届出を行った場合でも、建築等の際に届出は必要ですか。
A	それぞれの行為について、届出が必要です。
Q 5	行為をする土地が誘導区域の内外に跨る場合は、届出は必要ですか。
A	土地が一部でも誘導区域に入っていれば、届出不要です。 なお、誘導施設の休廃止については、土地の一部が誘導区域に入っていれば、届出が必要です。
Q 6	住宅や誘導施設を同じ場所に建て替える場合でも、届出は必要ですか。
A	誘導区域外で対象行為を行う場合は、同じ場所に建て替えるとしても届出が必要です。
Q 7	誘導区域外に住宅や誘導施設を建てることができなくなりますか。
A	誘導区域外で対象行為を行う場合は届出が必要となりますが、緩やかに誘導する考えで強制ではないため、建てられないということはありません。 しかし、立地適正化計画における立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、都市再生特別措置法の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。
Q 8	着手する日の30日前に届出を提出することになるが、着手とは何を指しますか。
A	土地や建築物自体について、現に工事を開始する日を指し、現場事務所の設置などの事前準備は含まれません。
Q 9	届出制度は、いつから運用開始になりますか。
A	立地適正化計画の公表日である令和5年12月26日(予定)から運用開始になります。
Q 10	今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはありますか。
A	立地適正化計画は概ね5年毎の評価を基本とし、必要に応じて見直しを検討します。見直しにより誘導区域や誘導施設を変更することがあります。

お問い合わせ

登米市 建設部 住宅都市整備課 都市整備係

TEL : 0220-34-2316

E-mail : jyutakutoshi@city.tome.miyagi.jp



1 立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

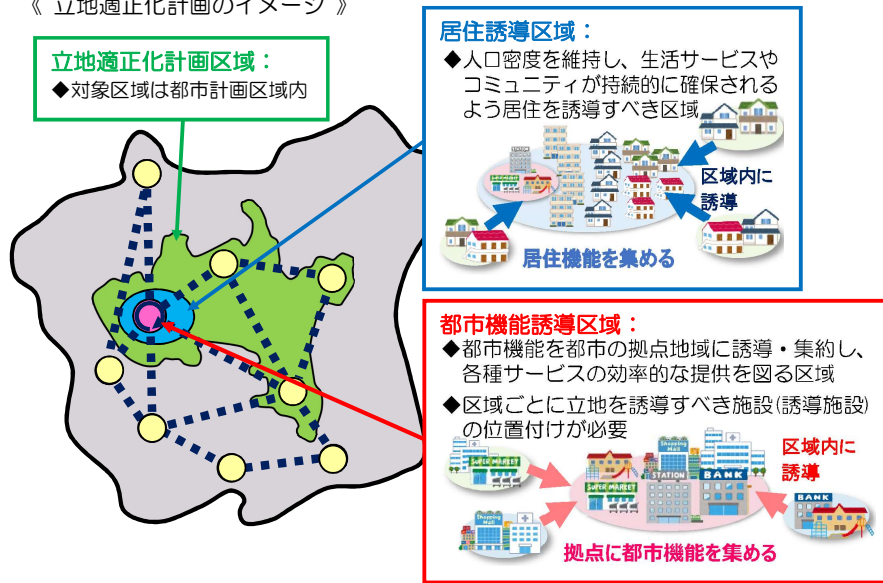
立地適正化計画とは、将来の人口減少・少子高齢化社会を見据え、魅力や活力が感じられる持続可能なまちづくりに取り組むため、進むべき方向性をまとめた計画です。

居住や商業・医療といった日常生活に必要な施設を誘導する区域を定め、都市機能を維持するための取組や防災に関する考え方を示し、あわせて公共交通を充実させることで利便性の高いまちづくりを目指します。

(2) 立地適正化計画の考え方

立地適正化計画では、都市計画区域内の一定のエリアにおいて人口密度を維持する「居住誘導区域」と、商業・医療といった市全体として必要な都市機能の誘導・維持を図る「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」を定め、持続可能なまちづくりを目指すものです。

《 立地適正化計画のイメージ 》



《 立地適正化計画で目指すまちづくりの方針 》

コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

- ◆誰もが住みたい・住み続けたいと思えるコンパクトな中心市街地
- ◆拠点間をネットワークで結ぶ市全体での持続可能なまちづくり

< 方針1 >

安心・快適に生活できるコンパクトなまちづくり

< 方針2 >

魅力・賑わい・活力を感じる中心市街地の形成

< 方針3 >

市全体が持続的に発展するネットワークづくり

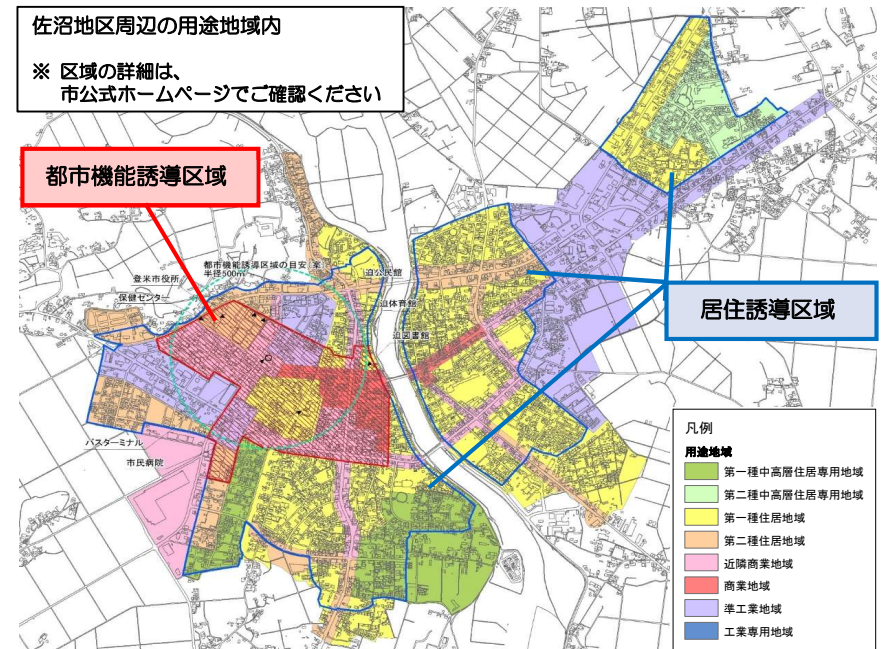
2 誘導区域と誘導施設

(1) 居住誘導区域

都市計画区域の用途地域内において、都市機能や人口が集積している佐沼地区周辺に設定しています。【面積：326.4ha】

(2) 都市機能誘導区域

居住誘導区域内において、基幹的な公共交通であるバスターミナルを中心とした徒歩圏半径500mを一つの基準とし、都市機能の集積状況や土地利用状況などを考慮して設定しています。【面積：65.5ha】



(3) 誘導施設

都市機能誘導区域内に立地することが望ましい施設として設定しています。

機能分類	対象施設	定義
行政	本庁舎	—
商業	大型商業施設	床面積の合計が3,000㎡以上の店舗
教育	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館
文化	(仮称)地域交流センター	生活サービスや交流の場として機能する施設(公民館・総合支所・保健センター等の再編)
医療	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院で、20人以上を入院させるための施設を有し、地域の中核的な病院に位置付けられるもの

3 届出制度の概要

(1) 立地適正化計画に基づく届出とは

立地適正化計画区域内（都市計画区域内）で以下の行為を行う場合は、都市再生特別措置法の規定に基づき、**着手する日の30日前までに本市への届出が必要**となります。また、届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要となります。

なお、誘導施設を休止、または廃止する場合も届出が必要となります。

この届出は、一定規模以上の開発行為等に対して義務付けるもので、住宅開発等の動向を把握するとともに、届出者に対して情報提供を行うことにより区域内への立地を検討していただくために設けている手続きとなります。

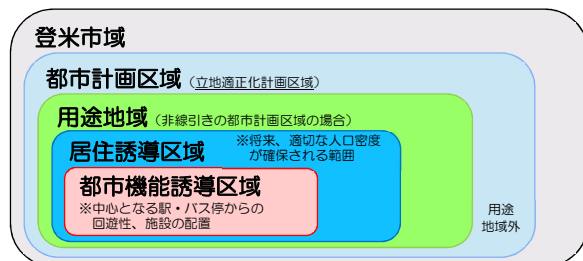
《 対象行為 》

- ① 居住誘導区域**外**での一定規模以上の住宅の建築目的で行う開発行為や住宅の新築等
- ② 都市機能誘導区域**外**での誘導施設の建築目的で行う開発行為や誘導施設の新築等
- ③ 都市機能誘導区域**内**での誘導施設の休止、または廃止

《 対象区域 》



《 対象区域イメージ 》

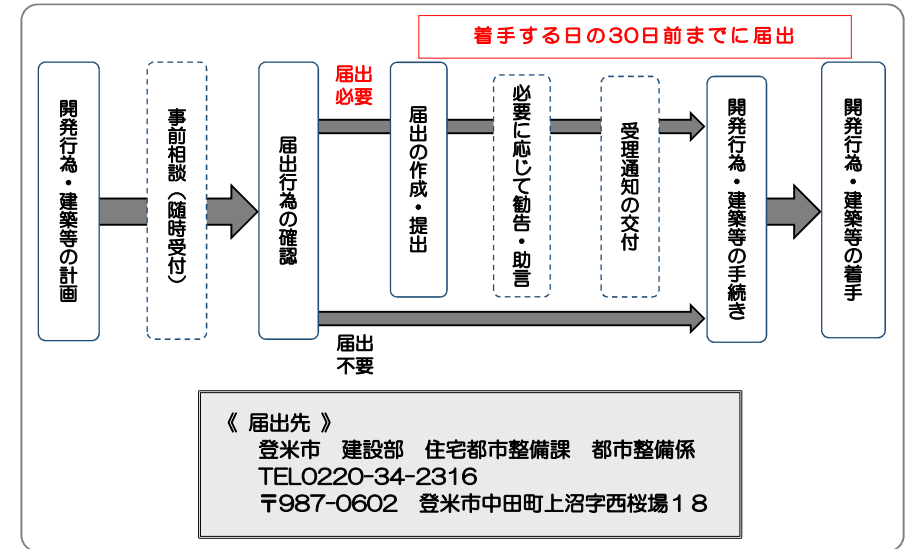


(2) 届出の流れ

届出対象の開発行為や建築等を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、本市への届出が必要となります。

なお、届出の内容を変更する場合も同様です。

《 届出の流れ 》



(3) その他の事項

- 1) 届出を行わずに、または虚偽の届出をして、開発行為や建築等を行った場合、都市再生特別措置法（第130条）の規定に基づき、30万円以下の罰金に処することがあります。
- 2) 届出に係る行為が立地適正化計画における立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、都市再生特別措置法（第88条第3項、第108条第3項、第108条の2第2項）の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。
- 3) 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法（第35条）の重要事項の説明等の対象となります。

4 居住の誘導に係る届出

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外において、住宅等の建築目的で行う開発行為、
または住宅の新築等を行う場合（都市再生特別措置法第88条第1項）

届出対象	概要
開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または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 (開発行為以外)	①3戸以上の住宅を新築する場合 ②建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

■開発行為

①イメージ

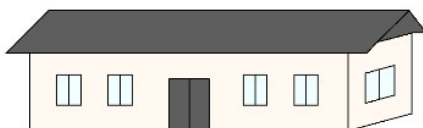
届出必要



3戸の開発行為

②イメージ

届出必要



1,300㎡ 1戸の開発行為

届出不要



800㎡ 2戸の開発行為

■建築等

①イメージ

届出必要



3戸の建築行為

届出不要



1戸の建築行為

(2) 届出の対象とならない行為

都市再生特別措置法（第88条第1項）、都市再生特別措置法施行令（第34条、第35条）の規定に基づき、以下の行為については届出の対象外となります。

- ① 住宅等で仮設のもの、また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 住宅等で仮設のもの、または農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、またはその用途を変更して住宅等で仮設のもの、または農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅等とする行為
- 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
- ⑥ 都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

(3) 届出に必要な書類

居住の誘導に係る届出について、以下の区分により所定の様式に添付図書を添えて提出してください。

区分	様式	添付図書
開発行為	様式第1号	①行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（現況図など、縮尺1/1,000以上） ②設計図（土地利用計画図など、縮尺1/100以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図など）
建築等	様式第2号	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上） ②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図など）
届出内容の変更	様式第3号	①上記の添付図書と同様 ②その他参考となる事項を記載した図書（従前の届出の写し）

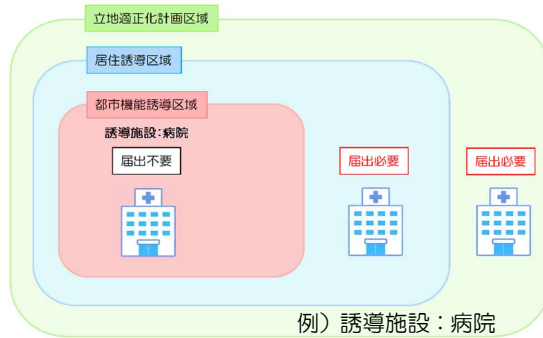
5 都市機能の誘導に係る届出

(1) 届出の対象となる行為

- 1) 都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築目的で行う開発行為、
または誘導施設の新築等を行う場合（都市再生特別措置法第108条第1項）

届出対象	概要
開発行為	①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
建築等 (開発行為以外)	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 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、誘導施設を有する建築物とする場合

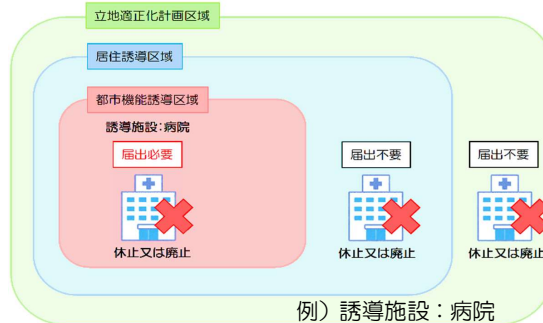
《 届出イメージ 》



- 2) 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止、または廃止する場合
(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

届出対象	概要
誘導施設の 休廃止	誘導施設を休止、または廃止する場合

《 届出イメージ 》



(2) 届出の対象とならない行為

都市再生特別措置法（第108条第1項）、都市再生特別措置法施行令（第44条、45条）の規定に基づき、以下の行為については届出の対象外となります。

- 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、また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
- ⑥ 都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

(3) 届出に必要な書類

都市機能の誘導に係る届出について、以下の区分により所定の様式に添付図書を添えて提出してください。

区分	様式	添付図書
開発行為	様式第4号	①行為の区域及び周辺公共施設が表示されている図面（現況図など、縮尺1/1,000以上） ②設計図（土地利用計画図など、縮尺1/100以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図など）
建築等	様式第5号	①敷地内における建築物等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上） ②建築物等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺1/50以上） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図など）
届出内容の変更	様式第6号	①上記の添付図書と同様 ②その他参考となる事項を記載した図書（従前の届出の写し）
誘導施設の休廃止	様式第7号	—

6 届出様式

様式第1号（記載例）

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、開発行為について、下記により届け出ます。

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住所 □□市□□町□□号
氏名 □□（株） 代表取締役 □□□□
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	登米市〇〇〇番地
	2 開発区域の面積	△△平方メートル
	3 住宅の用途	戸建て住宅□戸、共同住宅□戸
	4 工事の着手予定年月日	元号〇年 〇月 〇日
	5 工事の完了予定年月日	元号△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。

様式第2号（記載例）

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為

について、下記により届け出ます。

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住所 □□市□□町□□号
氏名 □□（株） 代表取締役 □□□□
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	所在地：登米市〇〇〇番地 地目：〇〇 面積：〇〇㎡
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	戸建て住宅△戸、共同住宅△戸
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	元号□年 □月 □日（着手予定日） 元号□年 □月 □日（完了予定日）

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。

様式第3号（記載例）

行為の変更届出書

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住 所 □□市□□町□□号
 氏 名 □□（株） 代表取締役 □□□□
 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：元号〇年 〇月 〇日
- 2 変更の内容：面積の変更（△△㎡ から △△㎡）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日：元号□年 □月 □日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日：元号〇年 〇月 〇日

- 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。

様式第4号（記載例）

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、開発行為について、下記により届け出ます。

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住 所 □□市□□町□□号
 氏 名 □□（株） 代表取締役 □□□□
 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	登米市〇〇〇番地
	2 開発区域の面積	△△㎡
	3 建築物の用途	大型商業施設
	4 工事の着手予定年月日	元号〇年 〇月 〇日
	5 工事の完了予定年月日	元号△年 △月 △日
	6 その他必要な事項	□□スーパー□□店（建築物の名称） □□㎡（延べ床面積）

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。

様式第5号（記載例）

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。

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住所 □□市□□町□□号
氏名 □□（株） 代表取締役 □□□□
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	所在地：登米市〇〇〇番地 地目：〇〇 面積：〇〇㎡
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	大型商業施設
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	△△スーパー△△店（建築物の名称） △△㎡（延床面積） 元号△年 △月 △日（着手予定日） 元号△年 △月 △日（完了予定日）

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。

様式第6号（記載例）

行為の変更届出書

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住所 □□市□□町□□号
氏名 □□（株） 代表取締役 □□□□
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：元号〇年 〇月 〇日
- 2 変更の内容：面積の変更（△△㎡ から △△㎡）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日：元号□年 □月 □日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日：元号〇年 〇月 〇日

- 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。

様式第7号（記載例）

誘導施設の休廃止届出書

元号〇年 〇月 〇日

登米市長 △ △ △ △ 殿

届出者 住 所 □□市□□町□□号
氏 名 □□（株） 代表取締役 □□□□
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
 - (1) 名 称：〇〇スーパー〇〇店
 - (2) 用 途：大型商業施設（延床面積〇〇㎡）
 - (3) 所在地：登米市〇〇〇番地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
元号△年 △月 △日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
元号□年 □月 □日 から 元号□年 □月 □日
- 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すること。

- 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すること。