

狛江市立地適正化計画

【 届出制度の手引き 】

目 次

- | | |
|-----------------------------|----|
| 1 立地適正化計画に基づく届出制度について | 1 |
| 2 都市機能誘導区域に係る届出について | 2 |
| 3 居住誘導区域に係る届出について | 11 |
| 4 手続きの流れ | 14 |
| 5 届出書類について | 15 |

令和4年 12月

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課

1. 立地適正化計画に基づく届出制度について

国において、人口減少局面でも持続可能な都市経営を可能とするため、平成26年8月の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行により、立地適正化計画制度が創設されました。

これを踏まえ、本市においても、令和4年12月に、狛江市都市計画マスタープランを改定するとともに、狛江市立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画の策定・公表後は、都市再生特別措置法の規定により、都市機能誘導区域外で誘導施設を含む開発行為及び建築等行為を行おうとする場合や、居住誘導区域外で住宅を含む開発行為及び建築等行為を行おうとする場合等において、狛江市への届出が必要となります。

この手引きでは、それらの届出の対象や届出書類等について解説を行っています。

【立地適正化計画で定める区域・誘導施設】

【都市機能誘導区域】

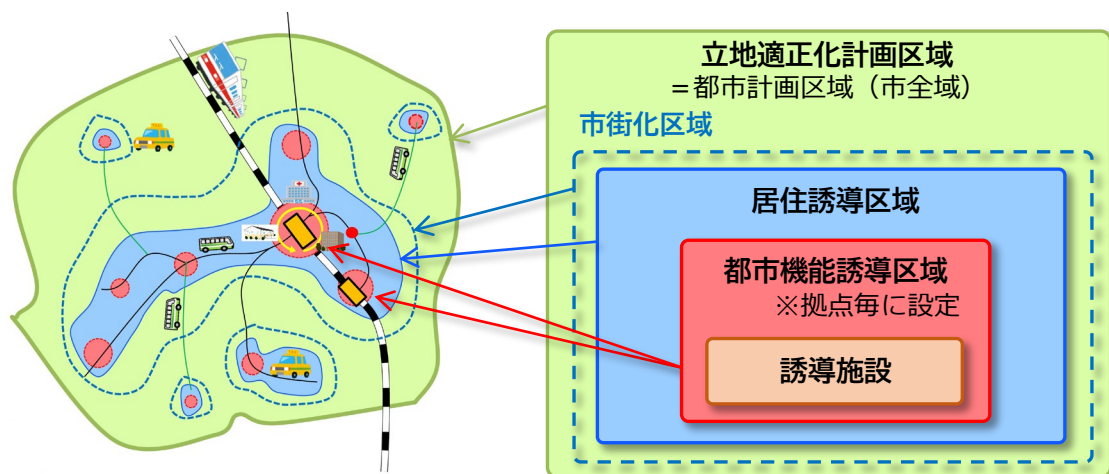
商業・医療・福祉等の都市機能を都市の拠点に誘導して集積することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

【誘導施設】

都市機能誘導区域毎に、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設

【居住誘導区域】

人口減少の中にあっても人口密度を維持し、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域



出典：国土交通省資料

2. 都市機能誘導区域に係る届出について

(1) 届出対象となる行為及び届出内容

ア 誘導施設を有する建築物の開発行為・建築等行為 (都市再生特別措置法第 108 条第1項)

都市機能誘導区域外における誘導施設の建築の動向を把握することを目的として、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の 30 日前までに市へ届出が必要です。

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	◇誘導施設を有する建築物を新築する場合 ◇建築物を改築して、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

※ただし、以下の行為については届出不要です。

- ・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、建築等行為（新築、改築、用途の変更））
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為または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

対象となる区域

都市機能誘導区域外（⇒5～8ページ参照）

※都市機能誘導区域内においても、その区域に誘導しない誘導施設を建築する場合は、届出の対象になります。（5ページのイメージ参照）

※開発行為や建築等行為を行おうとする敷地の **全部または一部** が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。（建築物の配置ではなく、敷地で判定します）

対象となる施設

誘導施設

（⇒9～10ページ参照）

届出の期日

開発行為、建築等行為に着手する **30日前** まで

提出書類

【開発行為の場合】

- 届出書 **様式第18** (⇒15 ページ参照)
- 添付書類
 - ① 当該行為を行う土地の区域の図面【位置図(縮尺 1/2,500 以上)】
 - ② 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【周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 1/1,000 以上)】
 - ③ 設計図【土地利用計画図またはそれに類するもの(縮尺 1/100 以上)】
 - ④ その他参考となる事項を記載した図書【①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

【建築等行為の場合】

- 届出書 **様式第19** (⇒15 ページ参照)
- 添付書類
 - ① 敷地内における建築物の位置を表示する図面【配置図(縮尺 1/100 以上)】
 - ② 建築物の2面以上の立面図、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(縮尺 1/2,500 以上)、①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

【届出後、内容を変更する場合】

- 届出書 **様式第20** (⇒15 ページ参照)
- 添付書類
(上記の各添付書類と同様)

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付して下さい。

提出部数

2 部

届出窓口

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課 都市計画担当

[電話番号] 03-3430-1309

[住 所] 〒201-8585 東京都狛江市和泉本町一丁目1番5号

その他留意事項

- ・都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき、届出をしない、または虚偽の届出をして、開発行為や建築等行為を行った場合、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条(重要事項の説明等)の対象です。
- ・都市再生特別措置法第 108 条第 3 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外において行われる開発行為や建築等行為が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

イ 誘導施設を有する建築物の休止または廃止

(都市再生特別措置法第 108 条の2第1項)

都市再生特別措置法第 108 条の2第1項の規定に基づき、既に都市機能誘導区域内にある誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、行為に着手する 30 日前までに市へ届出が必要です。

対象となる行為

休止	◇都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合 ※休止：施設の再開の意思がある場合 ※廃止：施設の再開の意思がない場合
----	---

対象となる区域

都市機能誘導区域内 (⇒5～8ページ参照)

対象となる施設

誘導施設 (⇒9～10ページ参照)

届出の期日

休止または廃止しようとする日の **30日前** まで

提出書類

届出書 様式第21 (⇒15ページ参照)

提出部数

2 部

届出窓口

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課 都市計画担当

[電話番号] 03-3430-1309

[住所] 〒201-8585 東京都狛江市和泉本町一丁目1番5号

その他留意事項

- ・都市再生特別措置法第 108 条の2第2項の規定に基づき、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告を行うことがあります。

【休止のイメージ
銀行、信用金庫等の場合】



(2) 都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域の設定範囲（全体図）】

(届出が必要となる場合のイメージ)



例えば…

粕江市内で
「複合商業施設」
を建設する場合



慈恵第三病院周辺
都市機能誘導区域内に建設
⇒ 本区域は複合商業施設を
誘導する区域ではないため

届出必要




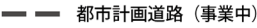
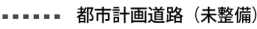
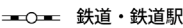
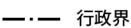

都市機能誘導区域外に建設

届出必要

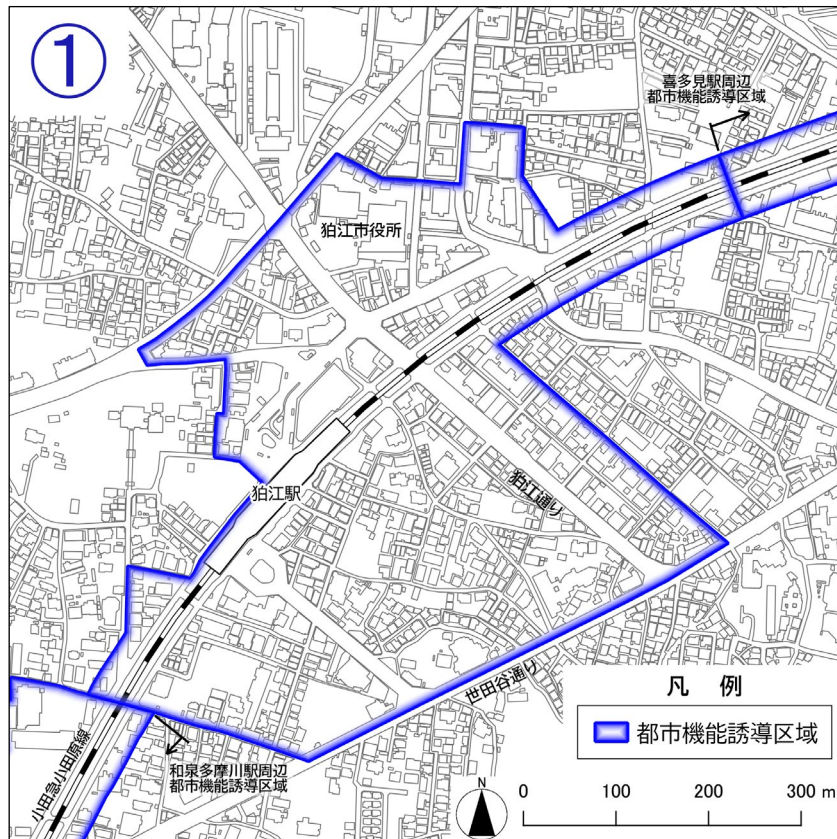
粕江駅周辺
都市機能誘導区域内に建設
⇒ 本区域の誘導施設
(9～10ページ参照)に
複合商業施設を定めて
いるため

届出不要

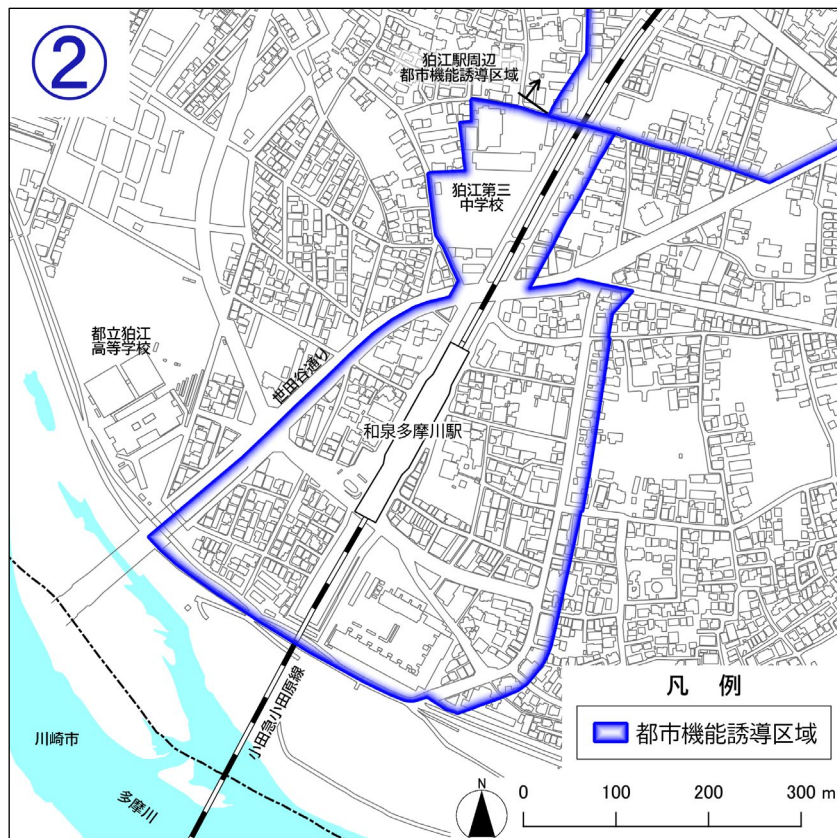
凡例

- | | |
|--|--|
|  都市機能誘導区域 |  市街化区域 |
|  都市計画道路 (完成・概成) |  都市計画道路 (事業中) |
|  都市計画道路 (未整備) |  鉄道・鉄道駅 |
|  行政界 |  河川 |

【 狛江駅周辺都市機能誘導区域（中心拠点） 】

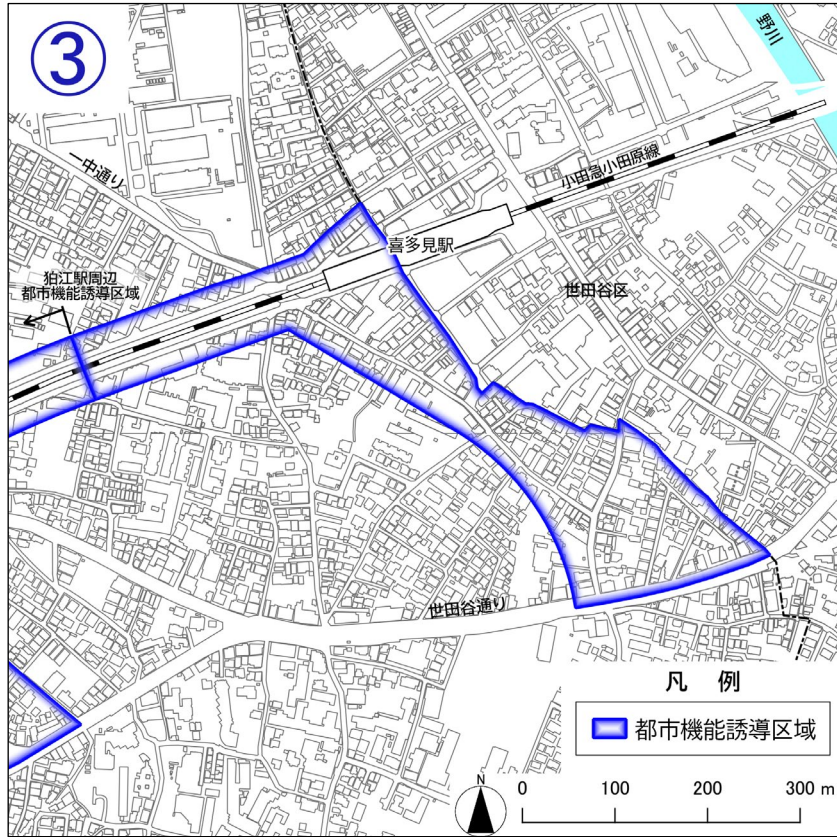


【 和泉多摩川駅周辺都市機能誘導区域（地域交流拠点） 】

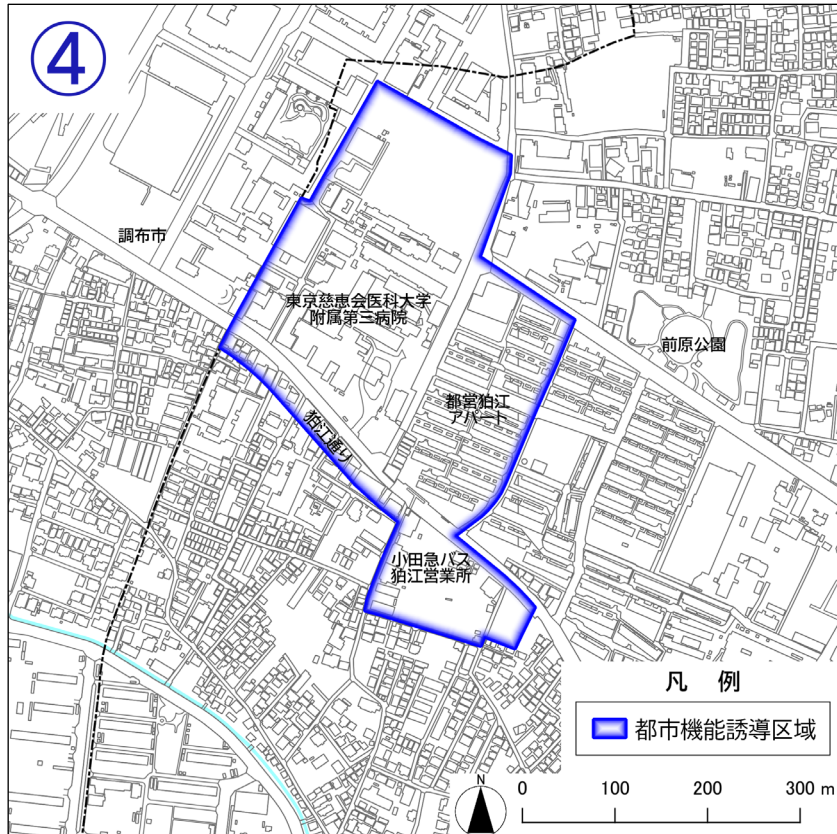


※区域の詳細は、狛江市まちづくり推進課窓口でご確認下さい。

【 喜多見駅周辺都市機能誘導区域（地域交流拠点） 】

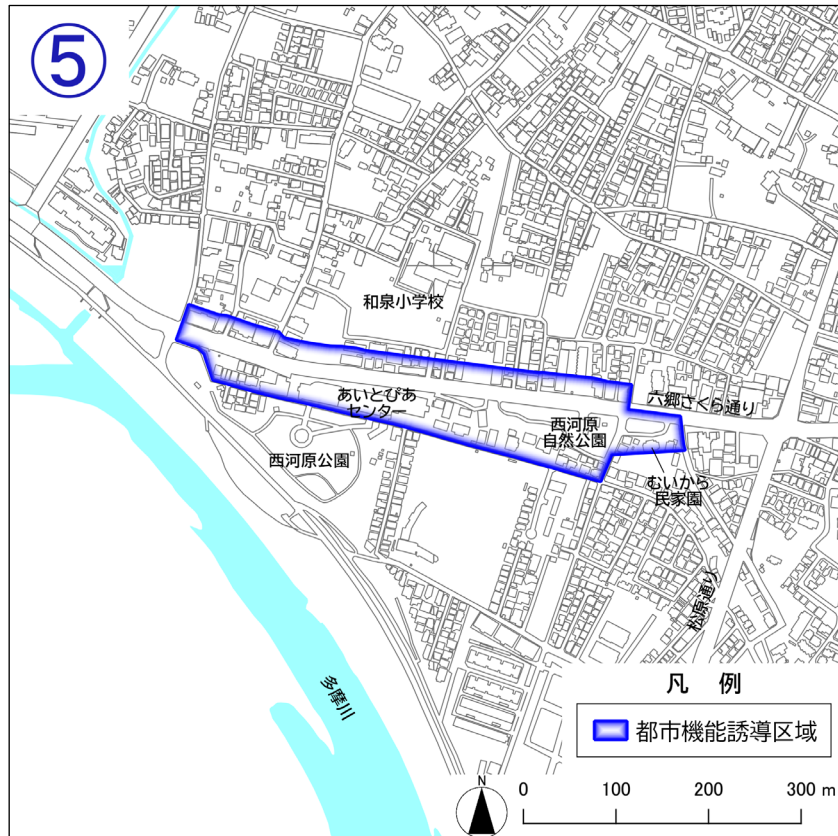


【 慈恵第三病院周辺都市機能誘導区域（医療防災拠点） 】



※区域の詳細は、粕江市まちづくり推進課窓口でご確認下さい。

【 あいとびあセンター周辺都市機能誘導区域（健康福祉拠点） 】



※区域の詳細は、狛江市まちづくり推進課窓口でご確認下さい。

(3) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設

各都市機能誘導区域における誘導施設は、次のとおりです。

○ : 誘導施設

機能区分	誘導施設	定義	都市機能誘導区域				
			① 狛江駅周辺	② 和泉多摩川駅周辺	③ 喜多見駅周辺	④ 慈恵第三病院周辺	⑤ あいとびあセンター周辺
行政	市役所(本庁舎)	地方自治法第4条第1項に規定する施設であって、狛江市役所の位置に関する条例に規定する狛江市役所	○				
高齢者福祉	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7第1項に規定する施設であって、狛江市あいとびあセンター(健康福祉会館)の設置及び管理に関する条例第3条第1項に規定する狛江市老人福祉センター					○
障がい者(児)福祉	障害者福祉センター	身体障害者福祉法第31条第1項に規定する施設であって、狛江市あいとびあセンター(健康福祉会館)の設置及び管理に関する条例第3条第1項に規定する狛江市障害者福祉センター					○
	児童発達支援センター	児童福祉法第43条第1項に規定する施設であって、狛江市子育て・教育支援複合施設の設置及び管理に関する条例第13条第1項に規定する福祉型児童発達支援センター	○				
医療	保健センター	地域保健法第18条第1項に規定する施設であって、狛江市あいとびあセンター(健康福祉会館)の設置及び管理に関する条例第3条第1項に規定する狛江市保健センター					○
	病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院	○			○	
子育て	子ども家庭支援センター	児童福祉法第44条の2第1項に規定する施設であって、狛江市子育て・教育支援複合施設の設置及び管理に関する条例第6条第1項に規定する子ども家庭支援センター	○				

機能区分	誘導施設	定義	都市機能誘導区域				
			① 狛江駅周辺	② 和泉多摩川駅周辺	③ 喜多見駅周辺	④ 慈恵第三病院周辺	⑤ あいとびあセンター周辺
商業	複合商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上かつ複数の店舗を含む商業施設	○	○	○		
	スーパーマーケット	小売店舗のうち、主に生鮮食料品を扱う店舗（ドラッグストアを除く）	○	○	○	○	
金融	銀行・信用金庫等	銀行法第2条第1項に規定する銀行、信用金庫法に規定する信用金庫を行う施設、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行う施設	○	○	○		
教育	教育支援センター	地方教育行政の組織及び運営に関する法律第30条第1項に規定する施設であって、狛江市子育て・教育支援複合施設の設置及び管理に関する条例第20条第1項に規定する教育支援センター	○				
	専修学校	学校教育法第124条に規定する専修学校				○	
文化	市民ホール	狛江市民ホール条例第2条第1項に規定する市民ホール	○				
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設であって、狛江市立図書館設置条例第2条第1項に規定する狛江市立中央図書館	○				
	市民活動支援センター	狛江市民活動支援センターの設置及び管理に関する条例第3条第1項に規定する狛江市民活動支援センター	○				
	公民館	社会教育法第20条第1項に規定する施設であって、狛江市立公民館条例第2条第1項に規定する狛江市立公民館	○				○
	古民家園等	狛江市立古民家園条例第2条第1項に規定する狛江市立古民家園、市内の歴史資源や歴史を伝える施設					○

3. 居住誘導区域に係る届出について

(1) 届出対象となる行為及び届出内容

ア 住宅を含む開発行為・建築等行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握することを目的として、都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外において住宅を含む開発行為及び建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。

対象となる行為

開発行為	◇3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 (例) 届出必要 3戸の開発行為 
	◇1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの (例) 届出必要 1,300㎡で1戸の開発行為  届出不要 800㎡で2戸の開発行為 
建築等行為	◇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、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合 (例) 届出必要 3戸の建築行為 
	届出不要 1戸の建築行為 

※ただし、以下の行為については届出不要です。

- ・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（建築の用に供する目的で行う開発行為、建築等行為（新築、改築、用途の変更））
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為または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

※届出対象の「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、店舗兼用住宅等の居住機能を備えた建築物です。

対象となる区域

居住誘導区域外（⇒13ページ参照）

※開発行為や建築等行為を行おうとする敷地の **全部または一部** が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。（建築物の配置ではなく、敷地で判定します）

届出の期日

開発行為、建築等行為に着手する **30日前** まで

提出書類

【開発行為の場合】

- 届出書 **様式第10** (⇒15 ページ参照)
- 添付書類
 - ① 当該行為を行う土地の区域の図面【位置図(縮尺 1/2,500 以上)】
 - ② 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【周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 1/1,000 以上)】
 - ③ 設計図【土地利用計画図またはそれに類するもの(縮尺 1/100 以上)】
 - ④ その他参考となる事項を記載した図書【①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

【建築等行為の場合】

- 届出書 **様式第11** (⇒15 ページ参照)
- 添付書類
 - ① 敷地内における建築物の位置を表示する図面【配置図(縮尺 1/100 以上)】
 - ② 建築物の2面以上の立面図、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(縮尺 1/2,500 以上)、①②で面積が確認できない場合は求積図 等】

【届出後、内容を変更する場合】

- 届出書 **様式第12** (⇒15 ページ参照)
- 添付書類
(上記の各添付書類と同様)

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付して下さい。

提出部数

2 部

届出窓口

狛江市 都市建設部 まちづくり推進課 都市計画担当

[電話番号] 03-3430-1309

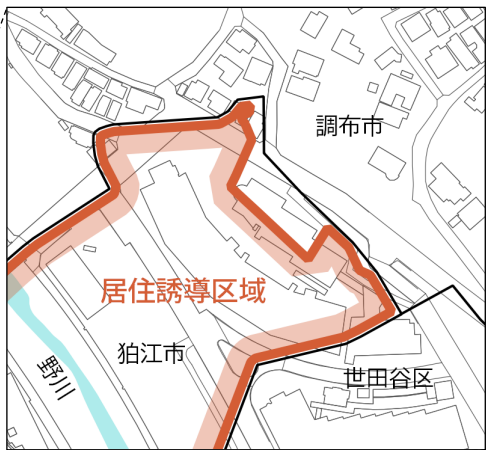
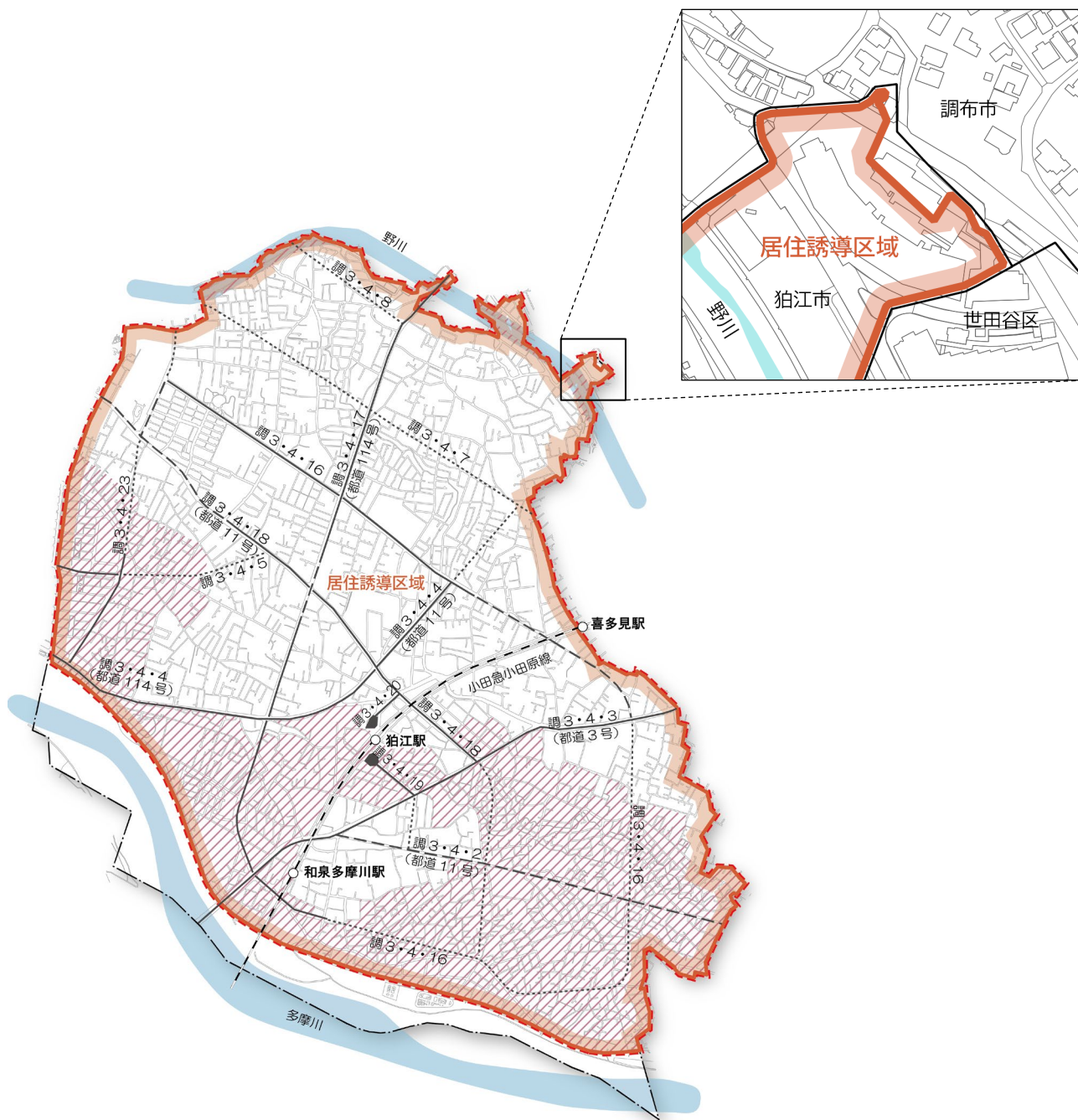
[住 所] 〒201-8585 東京都狛江市和泉本町一丁目1番5号

その他留意事項

- ・都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき、届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為や建築等行為を行った場合、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。
- ・都市再生特別措置法第 88 条第 3 項の規定に基づき、居住誘導区域外において行われる開発行為や建築等行為が、居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

(2) 居住誘導区域

【居住誘導区域の設定範囲】



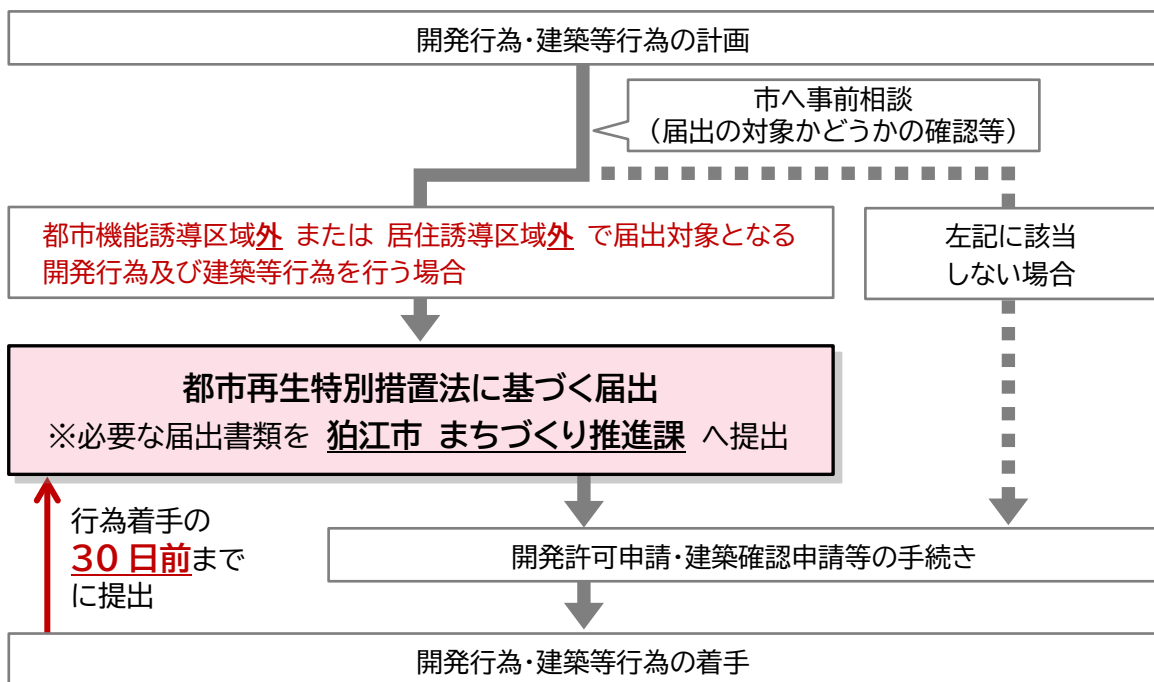
凡例	
	居住誘導区域
	防災環境形成エリア
	市街化区域
	都市計画道路 (完成・概成)
	都市計画道路 (事業中)
	都市計画道路 (未整備)
	鉄道・鉄道駅
	行政界
	河川

本市の居住誘導区域は、
◇土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
(市北部の東野川四丁目に指定)
◇市街化調整区域 (多摩川河川敷)
 を除いた市全域で設定しています。

4. 手続きの流れ

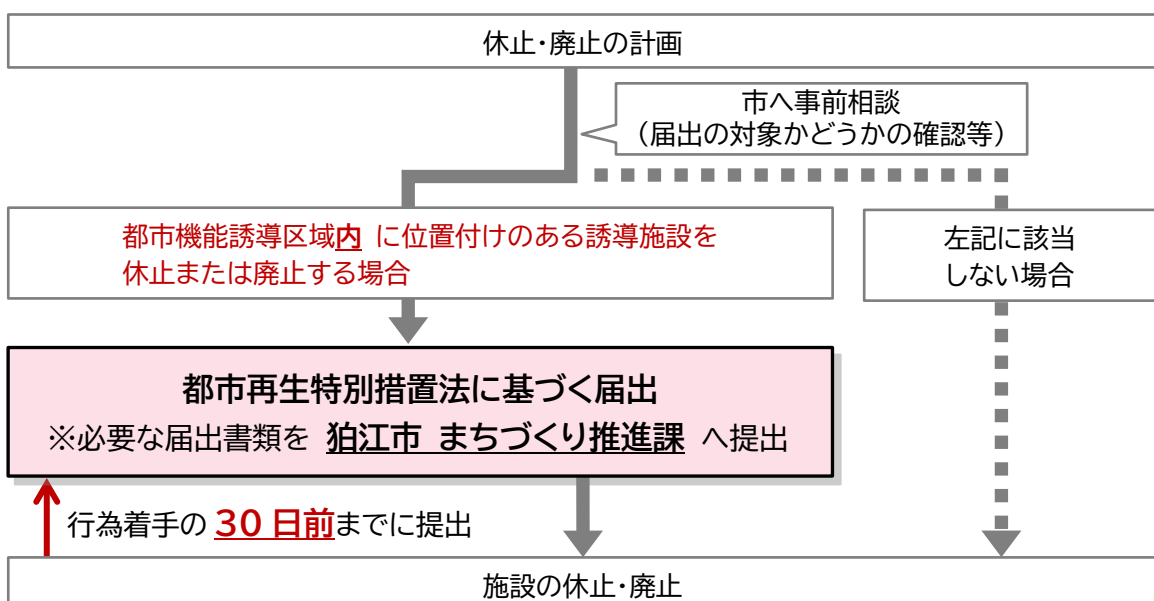
届出の対象となる場合、開発許可申請・建築確認申請等の手続きの前に、必要な手続きを行ってください。

ア 開発行為・建築等行為の場合



※届出内容を変更する場合も、変更の行為に着手する30日前までに届出書類の提出が必要です。

イ 誘導施設の休止・廃止の場合



5. 届出書類について

届出書類の様式のダウンロードや
記入例を確認する場合は、
以下の狛江市ホームページをご確認下さい。

【狛江市ホームページ(立地適正化計画の届出制度について)】

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/46,126039,358,2127,html>

(こちらからもアクセスできます)

