

芝山町立地適正化計画に係る

届出制度の手引き

令和7年8月1日（金）から

「芝山町立地適正化計画」の公表に伴う

届出制度が始まります！



令和7年4月
芝山町

1. 届出制度導入の背景

- 人口減少・少子高齢化が進む中で、無秩序な市街地拡大の抑制と都市機能の集約、いわゆるコンパクトシティによる“持続可能な都市づくり”が求められています。国では、コンパクトシティの実現に向けてより具体的な施策を推進するため、2014年に都市再生特別措置法を一部改正し、「立地適正化計画制度」を創設しています。
- 芝山町においても、成田空港の更なる機能強化に伴う波及効果を見据えながら、住民が安心して暮らし続けることのできる都市づくりに向けて、令和7年4月に『芝山町立地適正化計画』を策定し、令和7年4月より、計画内容の周知を開始しました。
- 本計画の公表日である 令和7年8月1日以降、町が定めた誘導区域以外で一定規模以上の行為等を行う場合また誘導区域内で誘導施設の休止等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき町へ届出が必要になりますので、ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。



届出制度の概要

(1) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の範囲

- **3～7条** をご覧ください。

(2) 届出の対象となる行為

- ① 都市機能誘導区域外で、誘導施設を有する建築物の建築を目的とした、開発行為や建築等行為を行う場合 **9～11条**
- ② 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止する場合 **12条**
- ③ 居住誘導区域外で、住宅の建築を目的とした、一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合 **13～14条**

(3) 届出の時期

- 届出に係る書類は、行為着手の30日前までに企画空港政策課 都市計画係へ2部提出して下さい。 **8条**

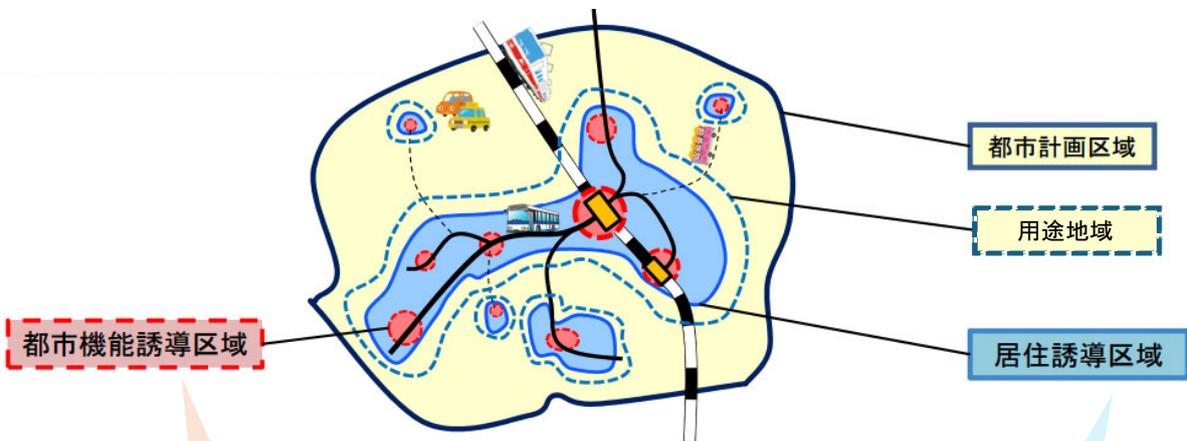
2. 立地適正化計画とは

- 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、居住機能や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進するものです。
- 都市再生特別措置法第81条第2項に規定により、立地適正化の基本的方針を定め、居住機能や都市機能を誘導する区域(居住誘導区域・都市機能誘導区域)や誘導するための施策・事業、防災指針等を定めています。

立地適正化計画策定の効果

- ◆ 安全・安心な居住環境の形成・誘導による人口規模・地域コミュニティの維持
 - ◆ 成田空港の更なる機能強化に伴う新たな拠点整備の促進及び地域経済の活性化と魅力創出
- 立地適正化計画で定めた居住誘導区域及び都市機能誘導区域以外の土地で、一定規模以上の行為を行う場合などは、都市再生特別措置法に基づいて町への届出が必要となります。

立地適正化計画制度のイメージ



- ☑ 医療・福祉・商業・公共施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで、これらの各種サービスの効率的・持続的な提供を図る区域

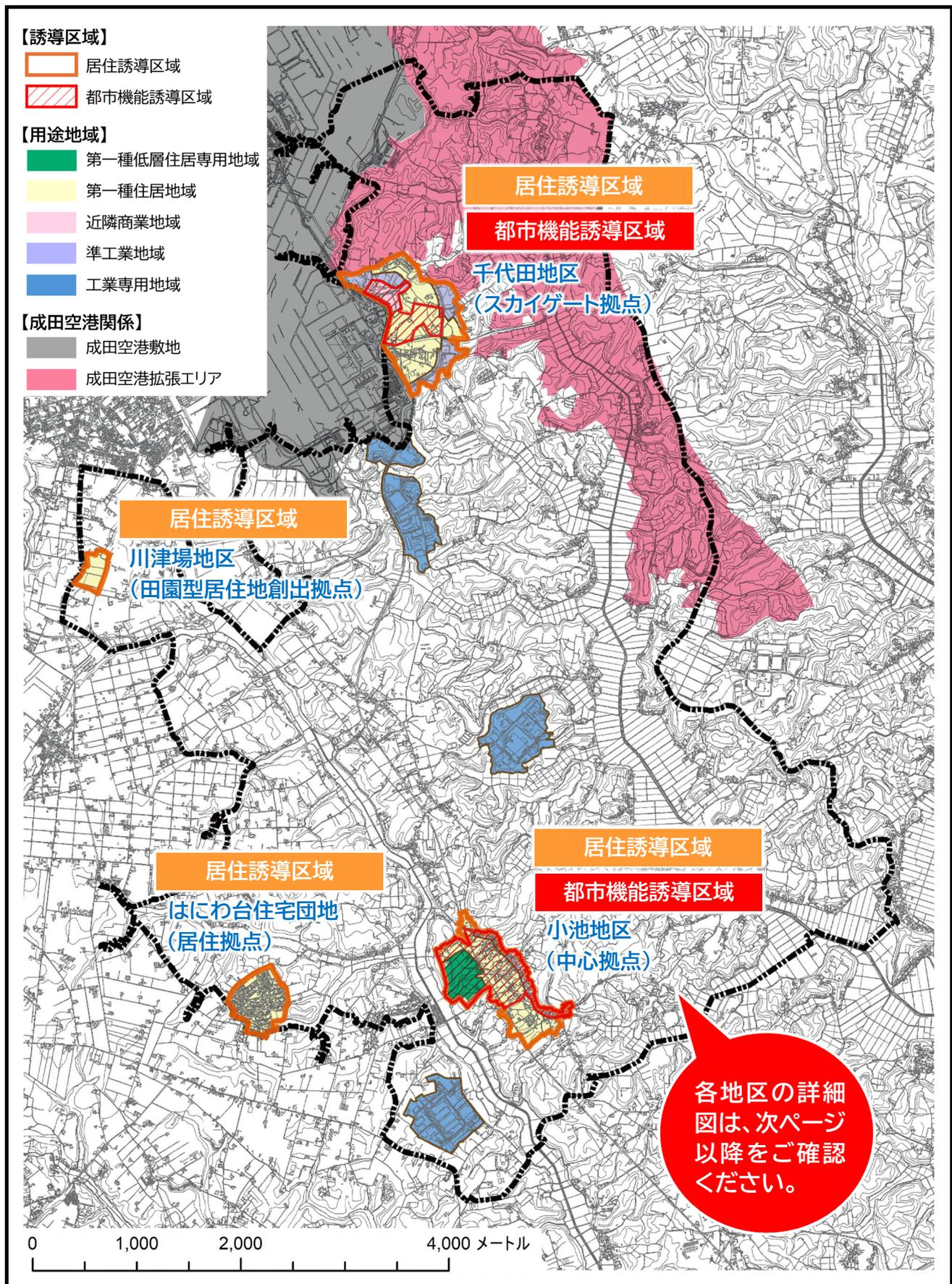
- ☑ 原則として居住誘導区域内に設定

- ☑ 人口減少の中にあっても、人口密度を維持することにより、生活サービスや地域コミュニティが持続的に維持・確保されるよう、居住の誘導を図る区域

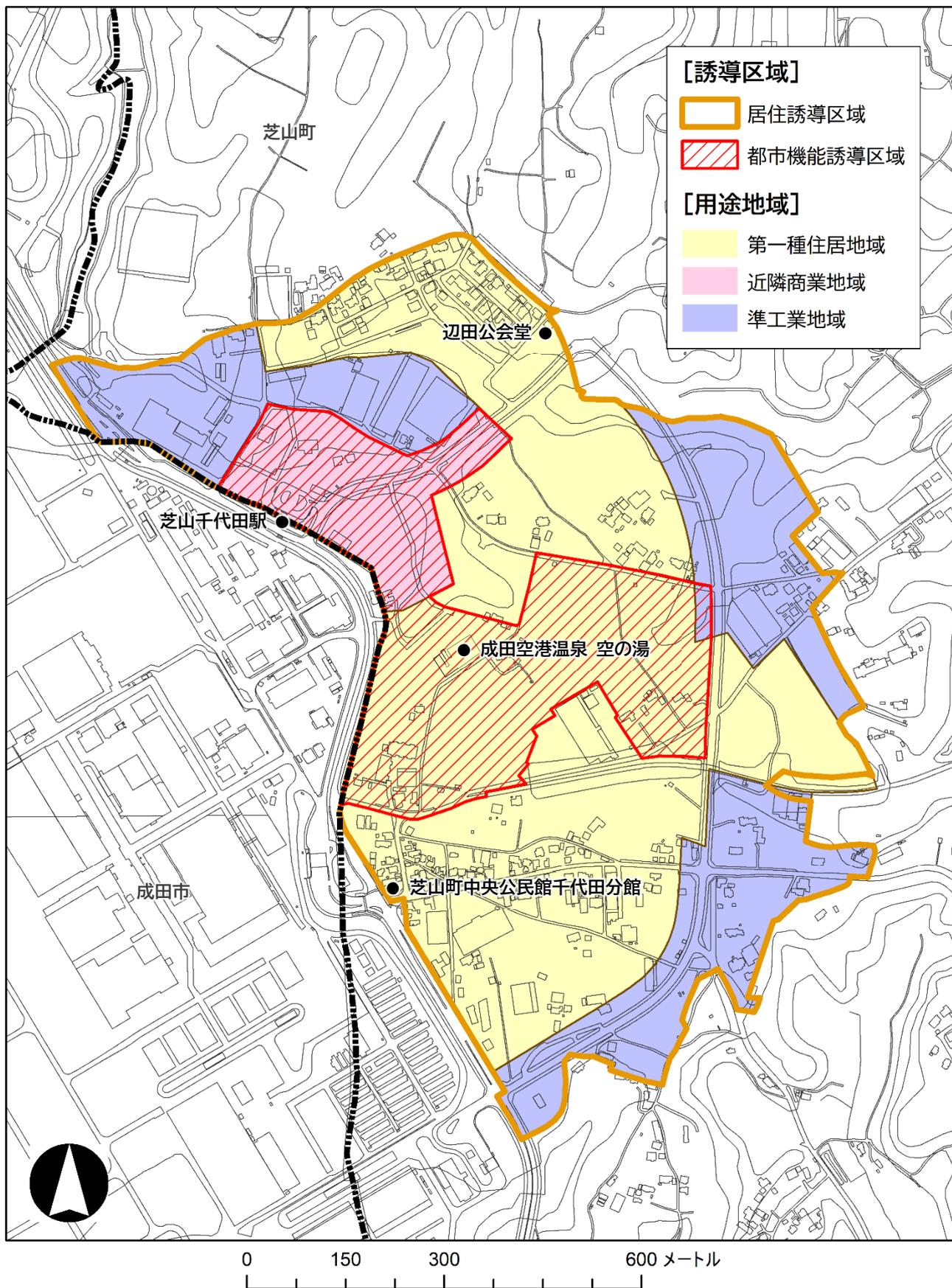
- ☑ 原則として用途地域内に設定

出典:国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」より一部加工

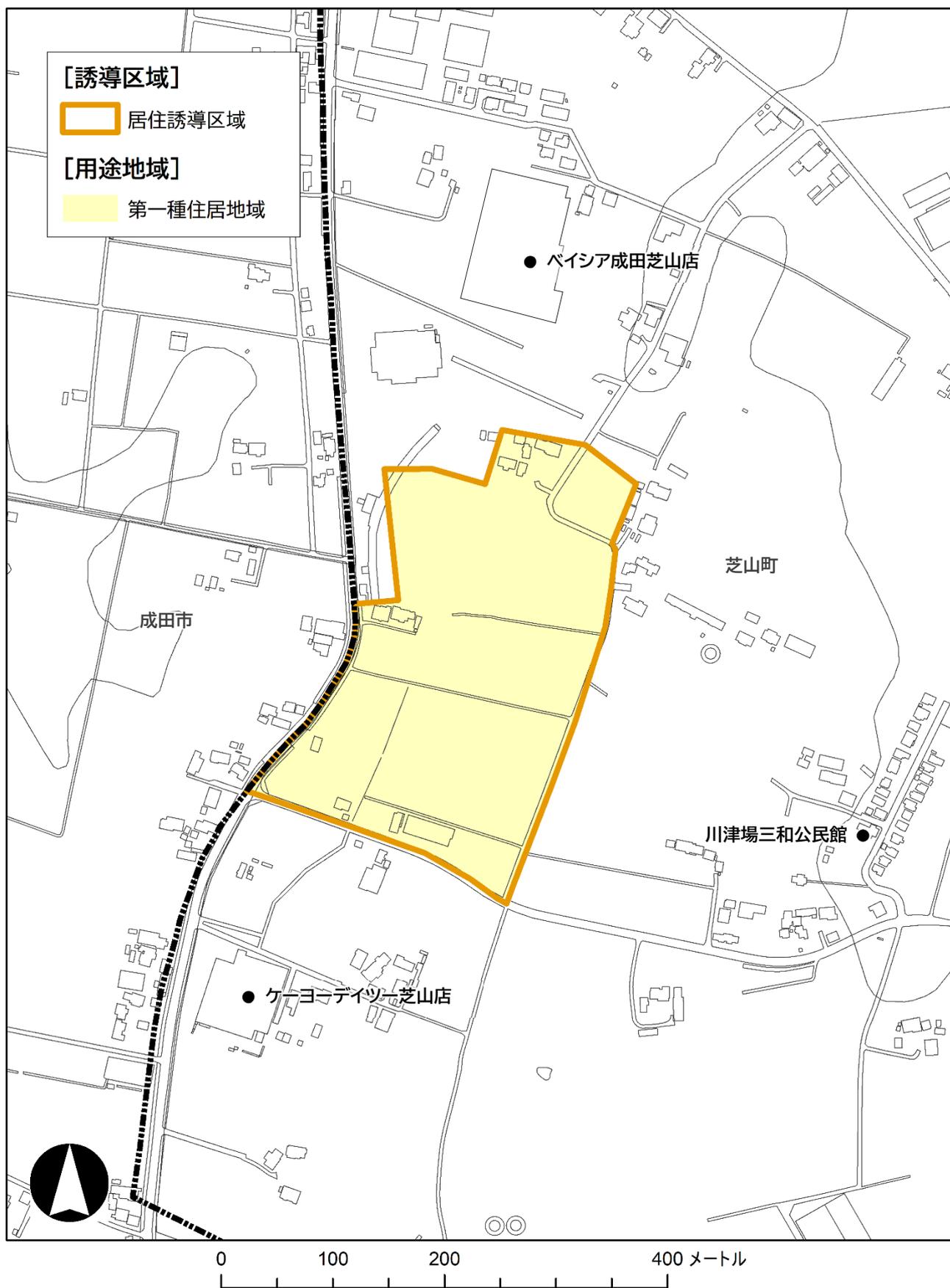
3. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域



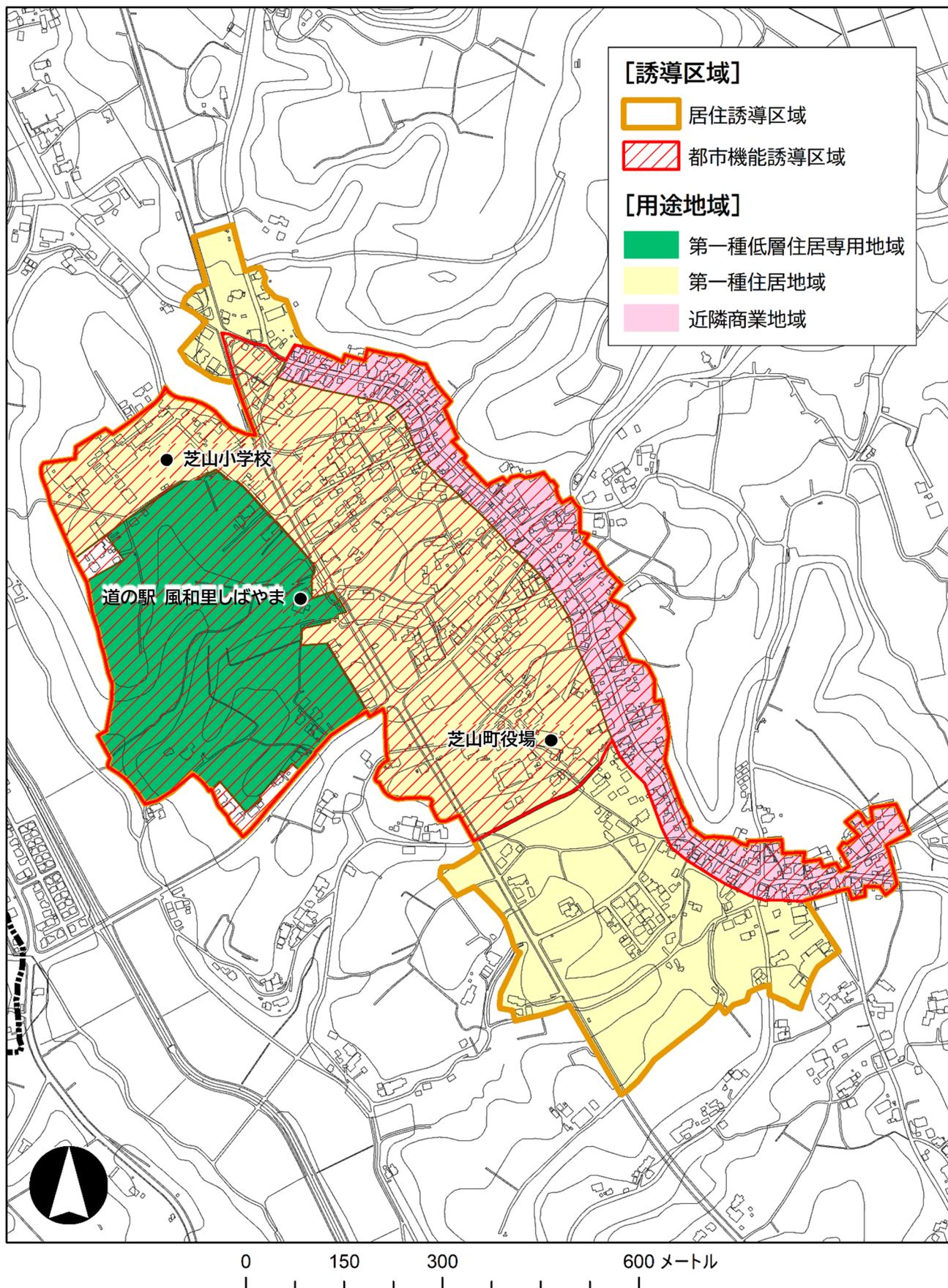
① 千代田地区(スカイゲート拠点) 誘導区域詳細図



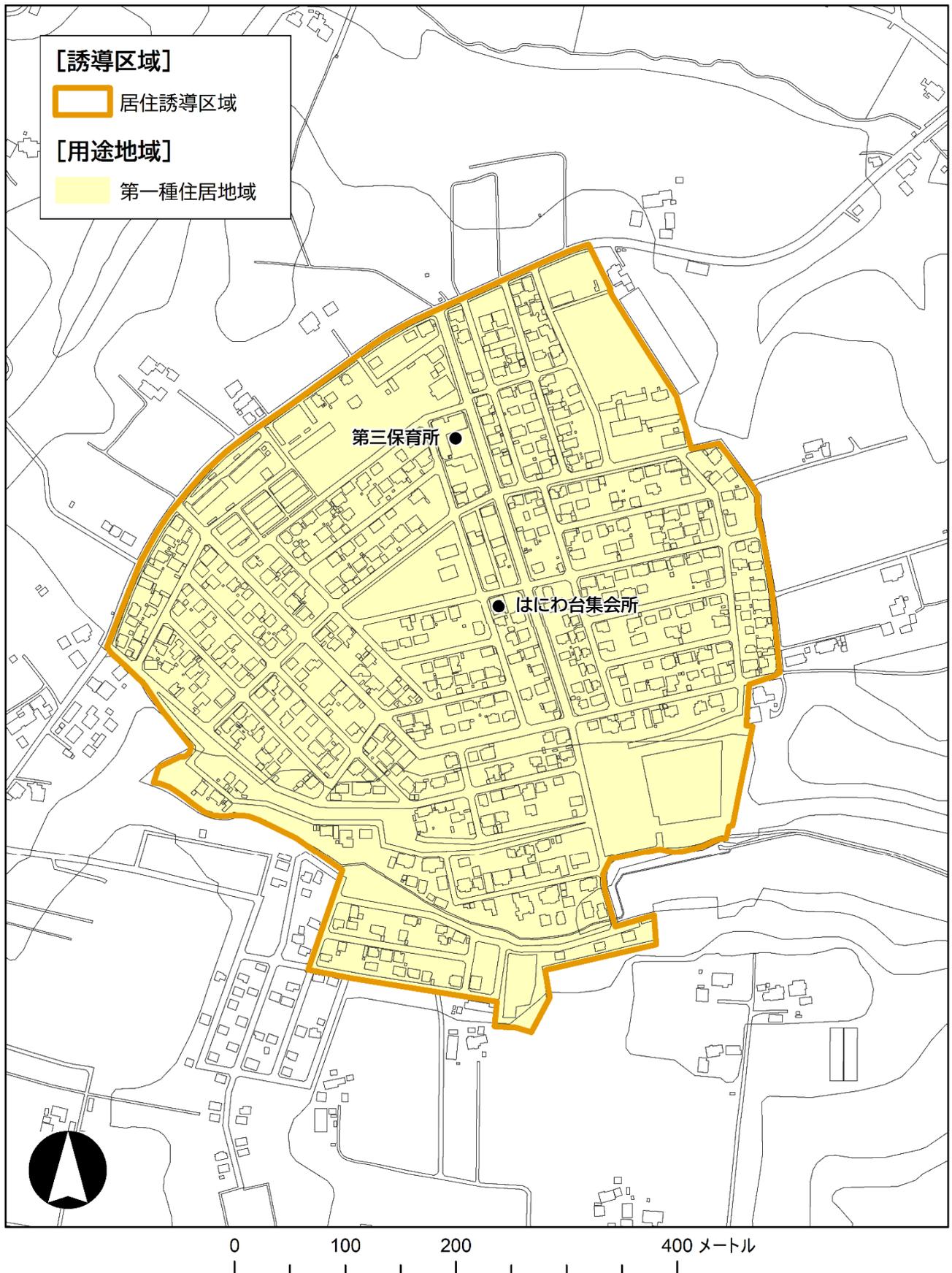
② 川津場地区(田園型居住地創出拠点) 誘導区域詳細図



③ 小池地区(中心拠点) 誘導区域詳細図



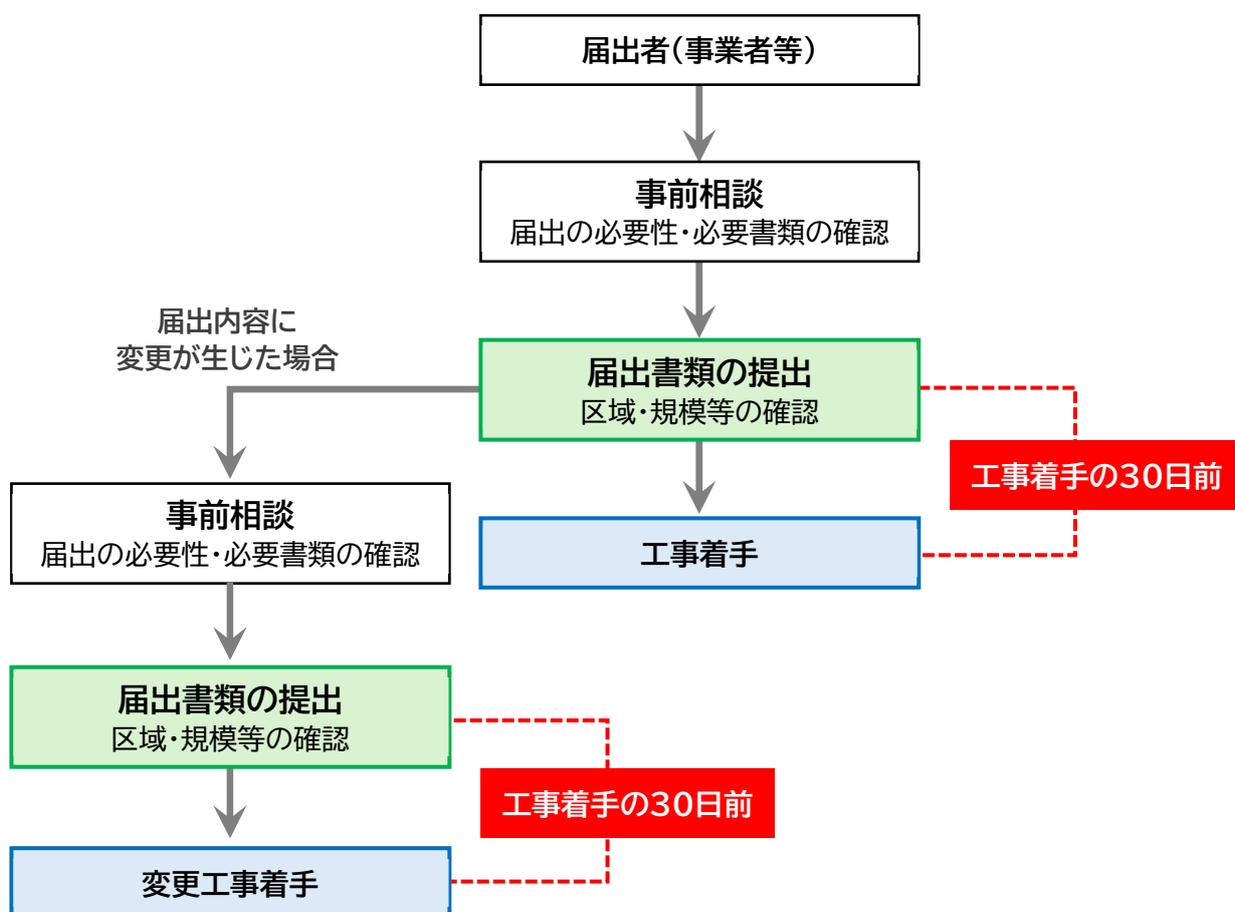
④ はにわ台住宅団地(居住拠点) 誘導区域詳細図



4. 届出制度の流れ

- **届出対象行為の着手30日前まで**に、「届出様式及び添付書類」2部を、下記の担当窓口まで提出してください。

提出先	芝山町 企画空港政策課 都市計画係 〒289-1692 芝山町小池 992 番地 TEL : 0479-77-3909 / FAX : 0479-77-0871
-----	--



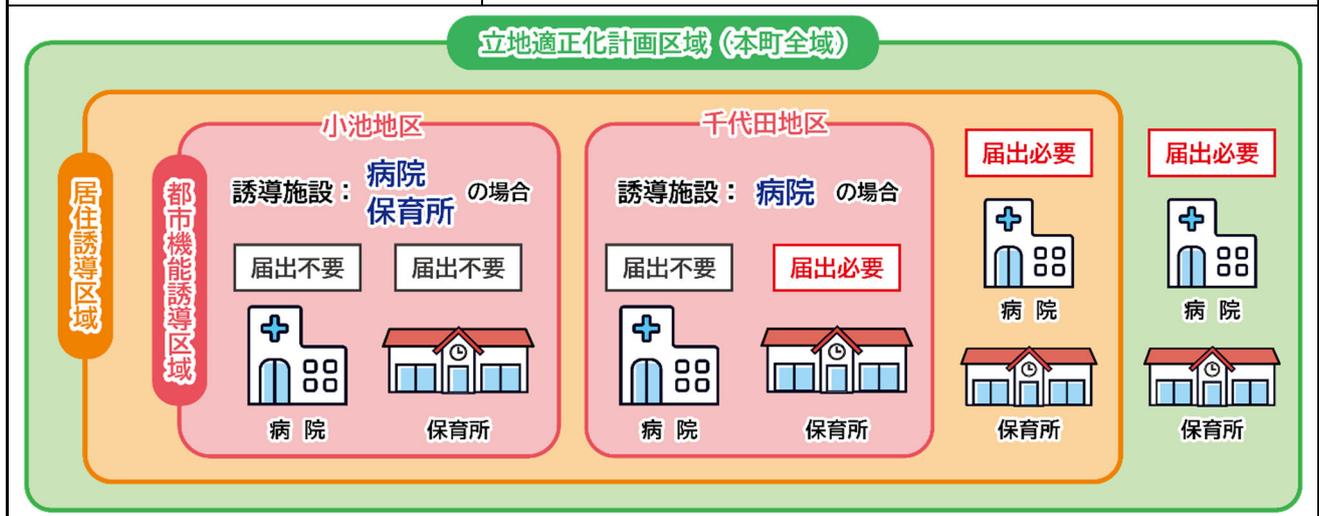
5. 届出対象行為

(1) 都市機能誘導区域外 で下記の行為を行う場合

- 立地適正化計画の適正な運用に向けて、誘導施設の整備動向を把握するため、下記に該当する開発・建築等行為を行う際には、行為の種類や場所等について町への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条)

届出対象 **都市機能誘導区域外** で行う以下の行為

開発行為	建築等行為
① 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	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



留意事項

- ☑ 都市機能誘導区域で設定している誘導施設は10分を参照してください。
- ☑ 仮設の誘導施設の建築を目的とする行為(新築、用途変更等)については、届出の対象外となります。(都市再生特別措置法施行令第42条)
- ☑ 開発・建築等行為を行おうとする区域・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、届出対象になります。
- ☑ 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、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。

誘導施設 「●」のついている施設が、各都市機能誘導区域の誘導施設です

- **誘導施設を都市機能誘導区域外に設置する場合は、届出が必要**です。
- **各都市機能誘導区域内で「●」のついていない施設を設置する場合は、届出が必要**です。

	誘導施設 ※下段は施設の定義	小池地区	千代田地区
行政	町役場 ・地方自治法第4条第1項に規定する事務所	●	—
	行政窓口 ・地方自治法第155条第1項に規定する出張所	—	●
福祉	地域包括支援センター ・介護保険法第115条の46第1項に規定する施設と同等の機能を有する施設	●	—
医療	病院 ・医療法第1条の5第1項に規定する病院	●	●
	診療所 ・医療法第1条の5第2項に規定する診療所(歯科を除く)	●	●
子育て	幼稚園 ・学校教育法第1条、第77条に規定する幼稚園	—	●
	保育所 ・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	●	—
	認定こども園 ・就学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2条第6項に規定する認定こども園	●	●
	子育て支援センター ・児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業を実施する施設と同等の機能を有する施設	●	—
教育	小学校 ・学校教育法第17条に規定する小学校	●	—
商業	店舗面積 1,000 m²未満の小売店舗 ・食品衛生法に規定する許可施設	●	●
	店舗面積 1,000 m²以上の大規模小売店舗 ・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗	●	●
金融	銀行 ・銀行法第2条第1項に規定する銀行	●	●
	信用金庫 ・信用金庫法第2条に規定する信用金庫	●	●
	郵便局 ・日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局	●	●
文化	文化センター ・芝山文化センターの設置及び管理に関する条例に規定する文化センター	●	—
	公民館 ・芝山町立公民館の設置及び管理に関する条例に規定する公民館	●	●
	図書館・図書コーナー ・図書館法第2条に規定する図書館及び社会教育法第20条に規定する公民館その他一般住民が利用できる図書室を有する施設	●	●

提出書類

- 届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている「届出様式」に「添付書類」を添えて、担当窓口に2部(1部は返却用)提出してください。

	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出様式	① 都市機能誘導区域以外の区域における開発行為届出書 [別記第1号様式]	① 都市機能誘導区域以外の区域において誘導施設を有する建築物を新築し、又は誘導施設を有する建築物を改築し、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 [別記第2号様式]
添付書類	① 位置図 <ul style="list-style-type: none"> 開発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(道路、公園、広場、下水道等)を表示する図面(縮尺 1/1,000 程度) ② 設計図 <ul style="list-style-type: none"> 設計図(縮尺 1/100 程度) ③ その他の図書 <ul style="list-style-type: none"> 参考となる事項を記載した図面(案内図、求積図、公図、土地利用計画図(縮尺1/100 以上)) 委任状(代理人に委任する場合) [任意様式] 	① 位置図 <ul style="list-style-type: none"> 建築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(道路、公園、広場、下水道等)を表示する図面(縮尺 1/1,000 程度) ② 配置図 <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 程度) ③ 設計図 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の2面以上の立面図(縮尺1/50 程度) 各階平面図(縮尺1/50程度) ④ その他の図書 <ul style="list-style-type: none"> 参考となる事項を記載した図面(案内図、求積図、公図) 委任状(代理人に委任する場合) [任意様式]

- なお、届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに、「都市機能誘導区域以外の区域における行為の変更届出書[別記様式第3号]」と上記それぞれの場合と同様の「添付書類」の提出が必要となります。

各種様式は、芝山町のホームページからダウンロードできます。

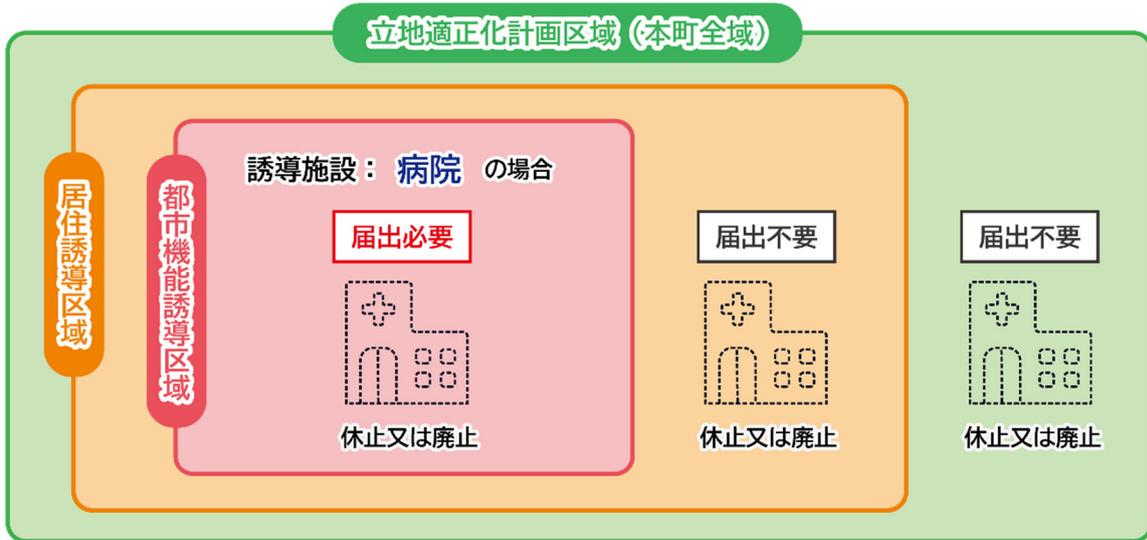


(2) 都市機能誘導区域内 で下記の行為を行う場合

- 誘導施設の休廃止の状況を把握するため、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止しようとする際には、町への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

届出対象 都市機能誘導区域内 において

芝山町立地適正化計画で掲げる 誘導施設を休止又は廃止する場合



留意事項

- ☑ 各都市機能誘導区域で設定している誘導施設は10号を参照ください。
- ☑ 区域・敷地の全部または一部が都市機能誘導区域内にある場合は、届出対象になります。

提出書類

- 届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている「届出様式」に「添付書類」を添えて、担当窓口に2部(1部は返却用)提出してください。

休止又は廃止する場合	
届出様式	① 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止届出書 [別記第4号様式]
添付書類	① 位置図又は案内図(縮尺1/2,500程度) ② 配置図 ③ その他の図書 ▪ 委任状(代理人に委任する場合)[任意様式]

※各種様式は、芝山町のホームページからダウンロードできます。

(3) 居住誘導区域外 で下記の行為を行う場合

- 立地適正化計画の適正な運用に向けて、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、下記に該当する開発・建築等行為を行おうとする場合には、行為の種類や場所等について町への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条)

届出対象 居住誘導区域外 で行う以下の行為

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>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</p> <p>①の例  3戸の開発行為 届出必要</p> <p>②の例  1,200㎡ 1戸の開発行為 届出必要</p> <p> 900㎡ 2戸の開発行為 届出不要</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>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</p> <p>①②の例  3戸の建築行為 届出必要</p> <p>届出不要  1戸の建築行為</p>

留意事項

- ☑ 「住宅」とは戸建住宅や共同住宅を指します。寄宿舍や老人ホームなどは該当しません。
- ☑ 共同住宅1棟であっても、3戸以上ある場合は届出が必要となります。
- ☑ 「仮設住宅」及び「農林漁業を営む者の居住の用に供するもの」については、届出の対象外となります。(都市再生特別措置法施行令第34条)
- ☑ 開発・建築等行為を行おうとする区域・敷地の全部または一部が居住誘導区域外にある場合は、届出対象になります。
- ☑ 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築等行為を行った場合、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。

提出書類

- 届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている「届出様式」に「添付書類」を添えて、担当窓口に2部(1部は返却用)提出してください。

	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出様式	① 居住誘導区域以外の区域における開発行為届出書 【別記第5号様式】	① 居住誘導区域以外の区域において住宅等を新築し、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 【別記第6号様式】
添付書類	① 位置図 <ul style="list-style-type: none"> 開発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(道路、公園、広場、下水道等)を表示する図面(縮尺 1/1,000 程度) ② 設計図 <ul style="list-style-type: none"> 予定建築物の各階平面図等(縮尺 1/100 程度) ③ その他の図書 <ul style="list-style-type: none"> 参考となる事項を記載した図面(案内図、求積図、公図、土地利用計画図(縮尺1/2,500程度)) 委任状(代理人に委任する場合)[任意様式] 	① 位置図 <ul style="list-style-type: none"> 建築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(道路、公園、広場、下水道等)を表示する図面(縮尺 1/1,000 程度) ② 配置図 <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 程度) ③ 設計図 <ul style="list-style-type: none"> 建築物の2面以上の立面図(縮尺1/50程度) 各階平面図(縮尺1/50程度) ④ その他の図書 <ul style="list-style-type: none"> 参考となる事項を記載した図面(案内図、求積図、公図(縮尺1/2,500程度)) 委任状(代理人に委任する場合)[任意様式]

- なお、届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに、「居住誘導区域以外の区域における行為の変更届出書【別記第7号様式】」と上記それぞれの場合と同様の「添付書類」の提出が必要となります。

各種様式は、芝山町のホームページからダウンロードできます。





詳細は以下の
担当まで直接
お問い合わせ
ください。

芝山町 企画空港政策課 都市計画係

〒289-1692 芝山町小池 992 番地

TEL : 0479-77-3909 / FAX : 0479-77-0871

E-mail : toshikei@town.shibayama.lg.jp