

夕張市立地適正化計画
届出制度の手引き

令和3年4月
夕張市

目 次

1. 立地適正化計画と届出制度	1
1-1 立地適正化計画について.....	1
1-2 届出制度について.....	1
2. 居住誘導区域に関する届出	2
2-1 届出が必要となる行為.....	2
2-2 届出に必要な書類.....	3
2-3 届出の流れ.....	3
2-4 届出を要しない軽易な行為.....	4
3. 都市機能誘導区域に関する届出	5
3-1 届出が必要となる行為.....	5
(1) 誘導施設の整備.....	5
(2) 誘導施設の休廃止.....	5
(3) 届出対象区域一覧.....	6
3-2 届出に必要な書類.....	7
3-3 届出の流れ.....	8
3-4 届出を要しない軽易な行為.....	8
4. 対象となる区域	9
(1) 本庁・若菜地区.....	9
(2) 清水沢地区.....	10
(3) 紅葉山地区.....	11
(4) 沼ノ沢地区.....	12
5. 誘導施設	13
6. 届出に関するQ&A	14

1. 立地適正化計画と届出制度

1-1 立地適正化計画について

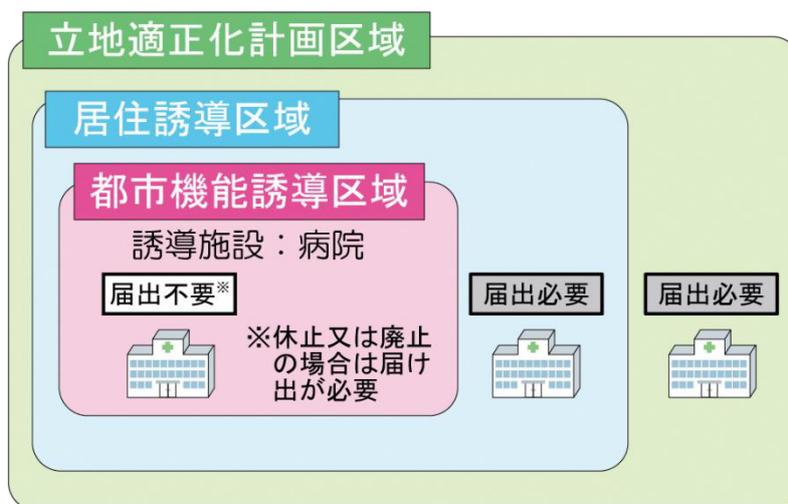
夕張市では、人口減少がさらに進行することが見込まれていますが、夕張の子どもたちが将来に希望と誇りをもち、市民一人ひとりが幸せに暮らし続けることができる、または夕張を訪れたい、暮らしたくなるような都市の形成を目指し、市全体における居住機能や都市機能の立地誘導、交通の充実など、持続的でコンパクトなまちづくりを進めていくため、その指針となる「夕張市立地適正化計画」を策定しました。

本計画では、医療・福祉・商業等の都市機能を集約する「都市機能誘導区域」、一定エリアで人口密度を維持することで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る「居住誘導区域」を設定しています。

1-2 届出制度について

夕張市立地適正化計画の公表に伴い、都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為・建築行為を行う場合には、行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要となります。

《図 届出の対象となる行為のイメージ》



2. 居住誘導区域に関する届出

2-1 届出が必要となる行為

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合、夕張市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第88条第1項）

《表 届出が必要となる区域と行為》

対象となる区域	居住誘導区域外（都市計画区域外を除く）	
対象となる行為	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ● 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築等の行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 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戸以上の住宅とする場合

例) 3戸の開発行為・新築 → **要届出**

要



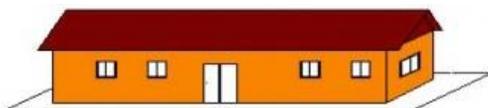
例) 3戸の建築行為 → **要届出**

要



例) 1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1,300㎡ → **要届出**

要



例) 1戸の建築行為 → **届出不要**

不要



例) 2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が800㎡ → **届出不要**

不要



※「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、寄宿舍や老人ホームは含みません。

2-2 届出に必要な書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を **1部** 提出してください。

《表 届出に必要な様式と添付図書》

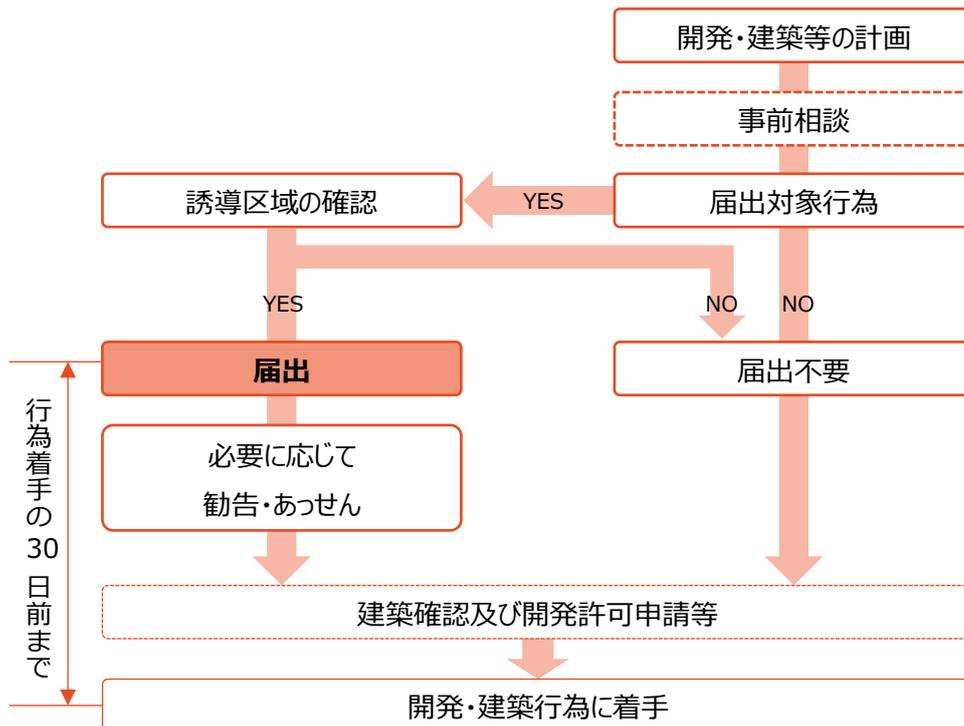
対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為	様式第 10	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ② 設計図（土地利用計画図等、縮尺 1/100 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図面（例：計画敷地求積図）
建築等の行為	様式第 11	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図面
上記 2 つの届出内容の変更	様式第 12	① 変更内容を示す上記の図面

※代理人に委任する場合は、委任状の提出も必要です。

2-3 届出の流れ

開発行為・建築等の行為に**着手する 30 日前**までに届出が必要となります。なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。

《図 着手までの流れ》



2-4 届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、同法施行令第 27 条）

- ① 軽易な行為その他の行為（仮設など）
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為

3. 都市機能誘導区域に関する届出

3-1 届出が必要となる行為

(1) 誘導施設の整備

都市機能誘導区域外において、下記に記載の「夕張市立地適正化計画」に定める都市機能誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為または建築等の行為を行う場合は、事前に夕張市へ届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

《表 届出が必要となる区域と行為》

対象となる区域	都市機能誘導区域外（都市計画区域外を除く）	
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で開発行為を行う場合
	建築等の行為	● 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、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

(2) 誘導施設の休廃止

都市機能誘導区域内に立地している都市機能誘導施設を休止または廃止する場合は、事前に夕張市へ届出が必要です。（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

《表 届出が必要となる区域と行為》

対象となる区域	都市機能誘導区域内	
対象となる行為	● 都市機能誘導施設の休止 ● 都市機能誘導施設の廃止	

(3) 届出対象区域一覧

《表 届出の対象となる誘導施設と区域》

誘導施設		届出対象区域				
機能	対応する施設	都市機能誘導区域			都市機能誘導区域外	
		若菜地区	清水沢地区	紅葉山地区		
商業機能	スーパーマーケット	-	-	-	要	
	コンビニエンスストア	-	-	-	要	
	飲食店	-	-	-	要	
金融機能	銀行、信用金庫	-	-	-	要	
医療機能	病院、診療所	-	-	-	要	
	薬局	-	-	-	要	
福祉機能	通所系	デイサービスセンター	-	-	-	要
	居住系	サービス付き高齢者住宅	-	-	-	要
		軽費老人ホーム	-	-	-	要
		養護老人ホーム	-	-	-	要
		グループホーム	-	-	-	要
	施設系	特別養護老人ホーム	-	-	-	要
		介護老人保健施設	-	-	-	要
		介護医療院	-	-	-	要
	障害者福祉	障害者支援施設	-	-	-	要
	その他	地域包括支援センター	-	-	-	要
老人福祉センター		-	-	-	要	
子育て支援機能	保育所	-	-	-	要	
	認定こども園	-	-	-	要	
地域交流機能	集会機能、交流機能を含む多機能が複合した施設	-	-	-	要	
行政サービス機能	市役所、市役所支所	-	-	-	要	
教育機能	小学校、中学校、高等学校	要	-	要	要	
文化・スポーツ機能	文化施設、スポーツ施設	-	要	要	要	
観光・交流機能	道の駅	要	要	-	要	

「要」：誘導施設を整備する場合に届出が必要な区域。

「-」：誘導施設を休廃止する場合に届出が必要な区域。

3-2 届出に必要な書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を **1部**提出してください。

《表 届出に必要な様式と添付図書》

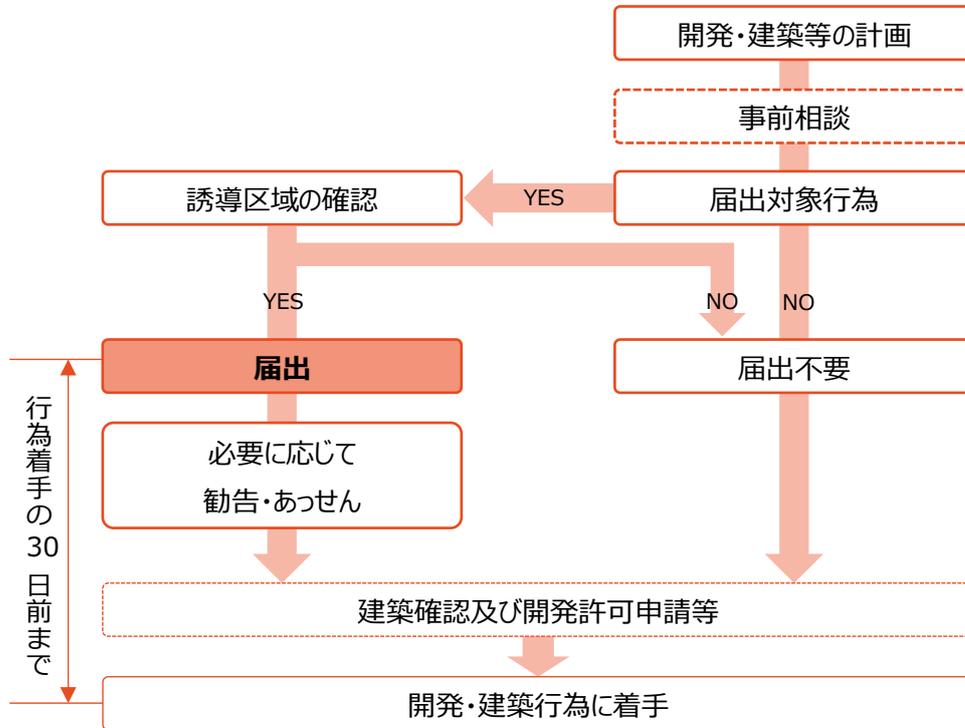
対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為	様式第 18	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ② 設計図（土地利用計画図等、縮尺 1/100 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図面（例：計画敷地求積図）
建築等の行為	様式第 19	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図面
上記 2 つの届出内容の変更	様式第 20	① 変更内容を示す上記の図面
誘導施設の休止、廃止	様式第 21	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ② その他参考となるべき事項を記載した図面

※代理人に委任する場合は、委任状の提出も必要です。

3-3 届出の流れ

開発行為・建築等の行為に着手する30日前までに届出が必要となります。なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。

《図 着手までの流れ》



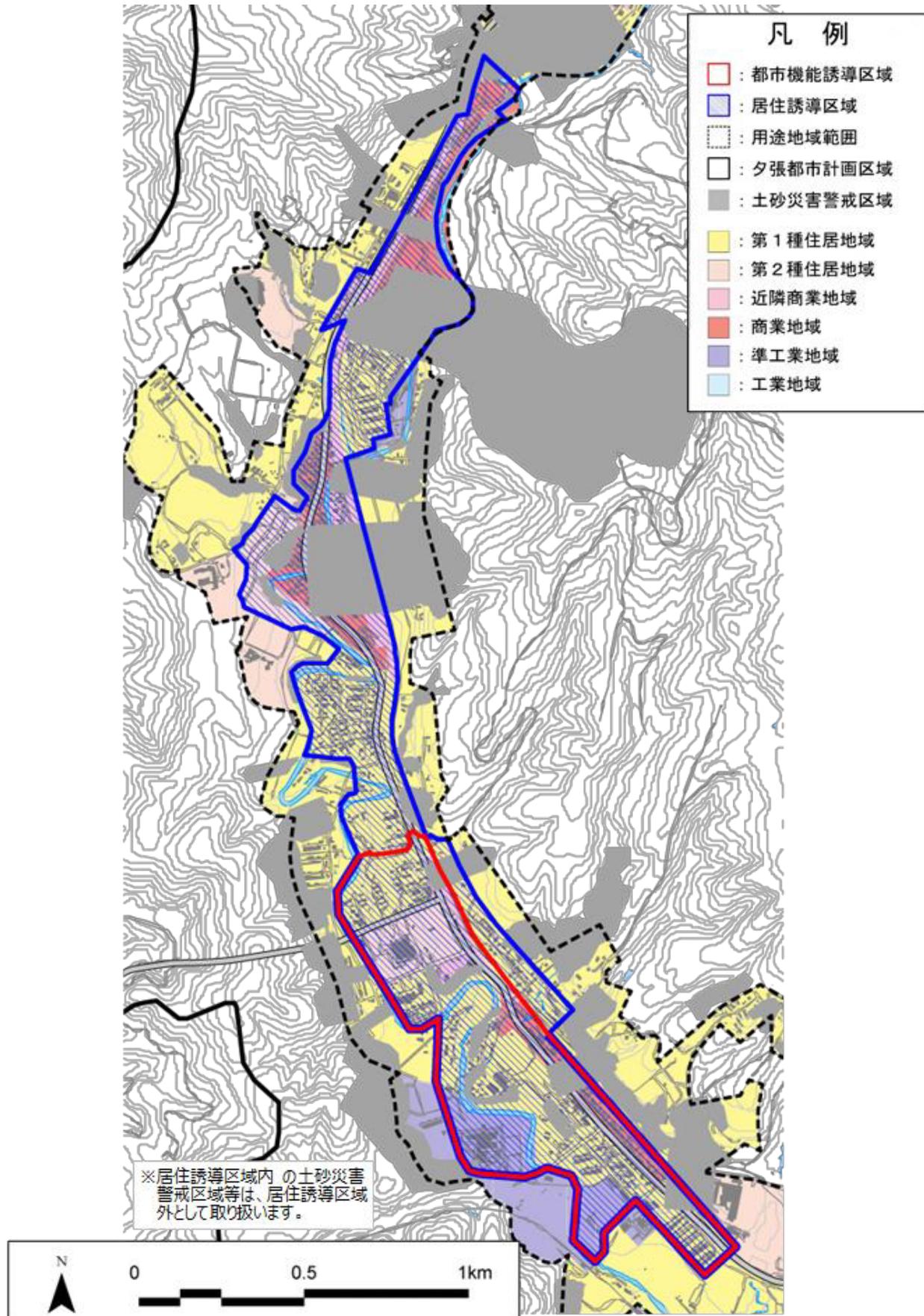
3-4 届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、同法施行令第 27 条）

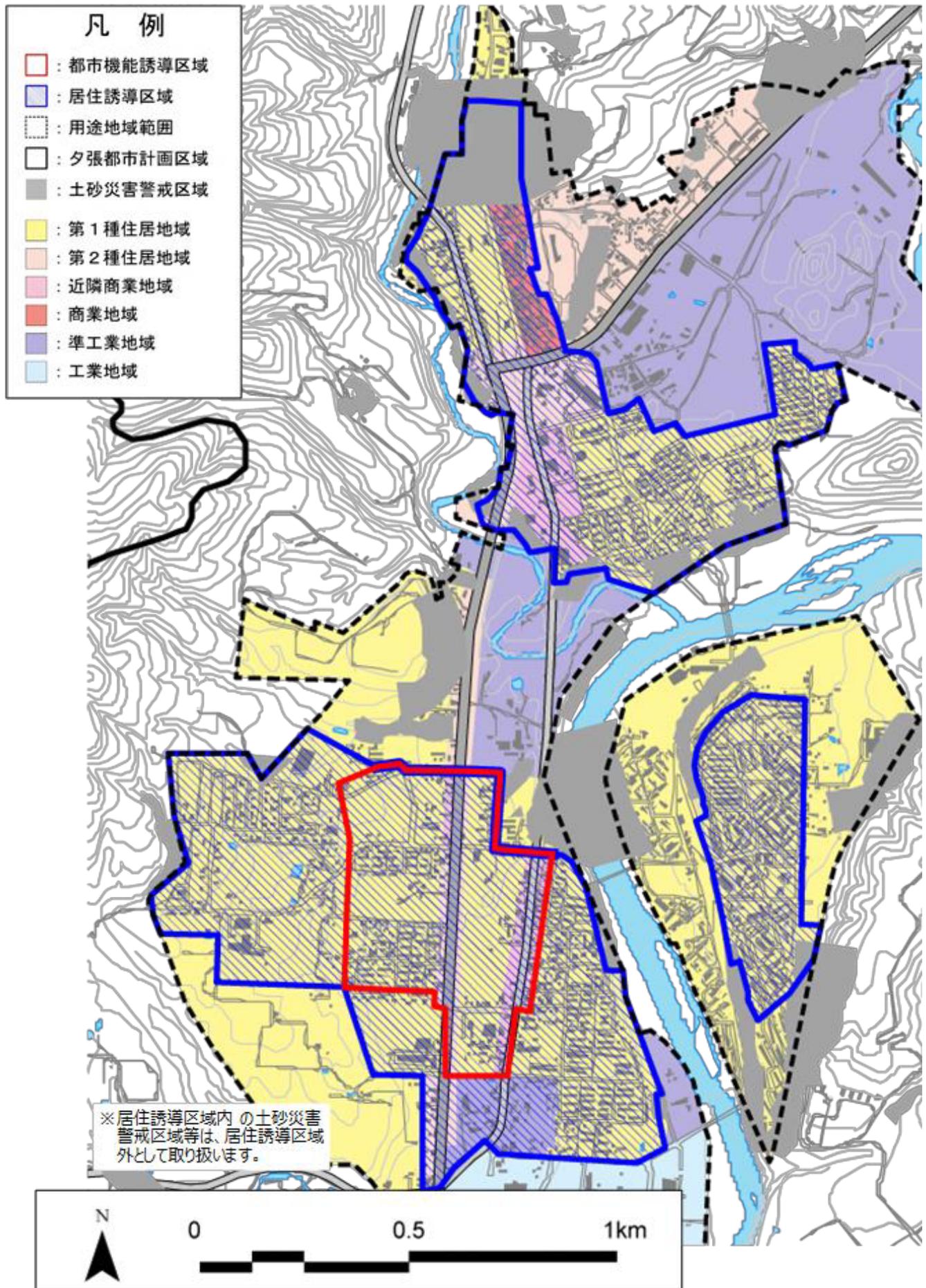
- ① 軽易な行為その他の行為（仮設など）
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為

4. 対象となる区域

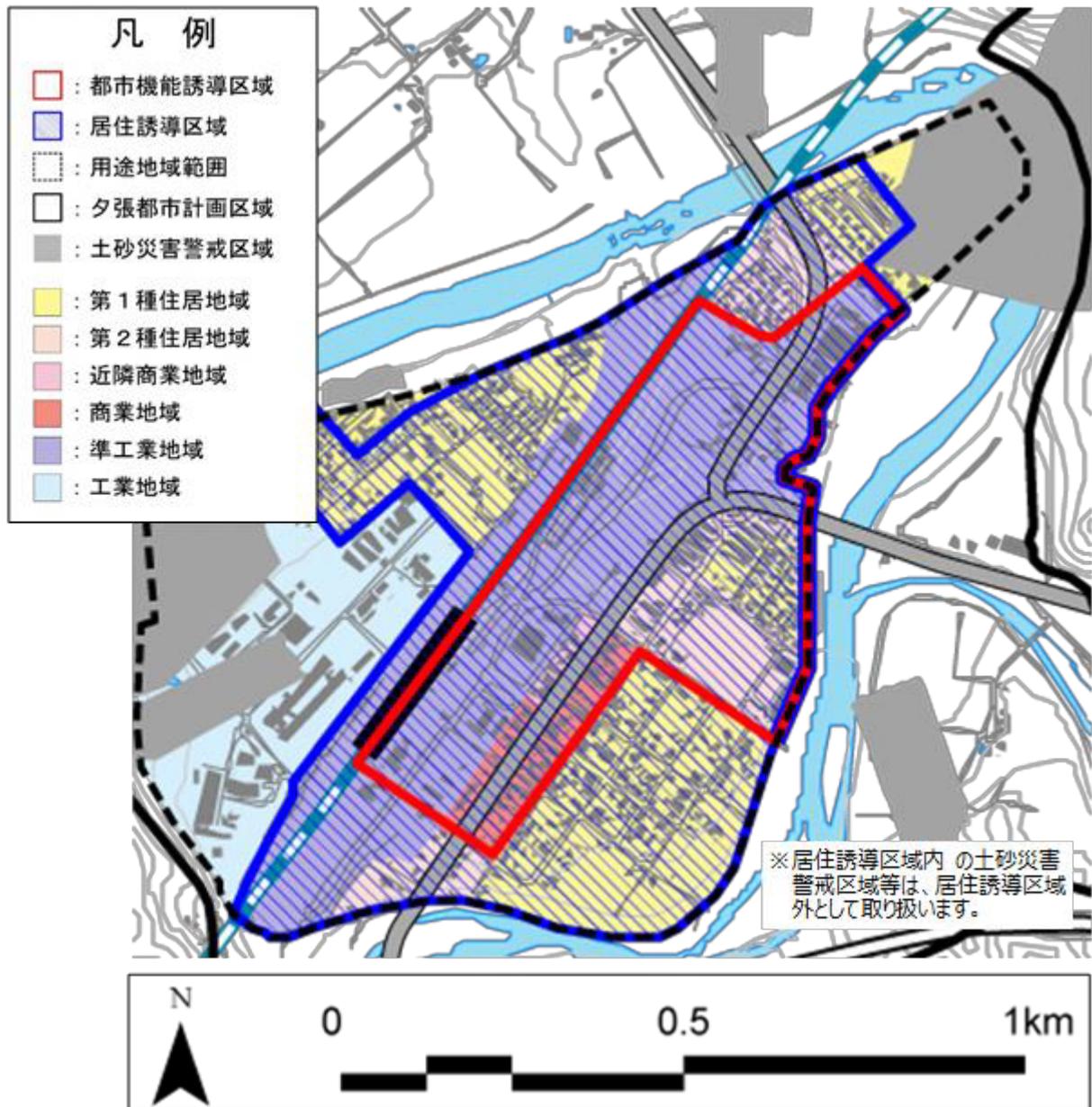
(1) 本庁・若菜地区



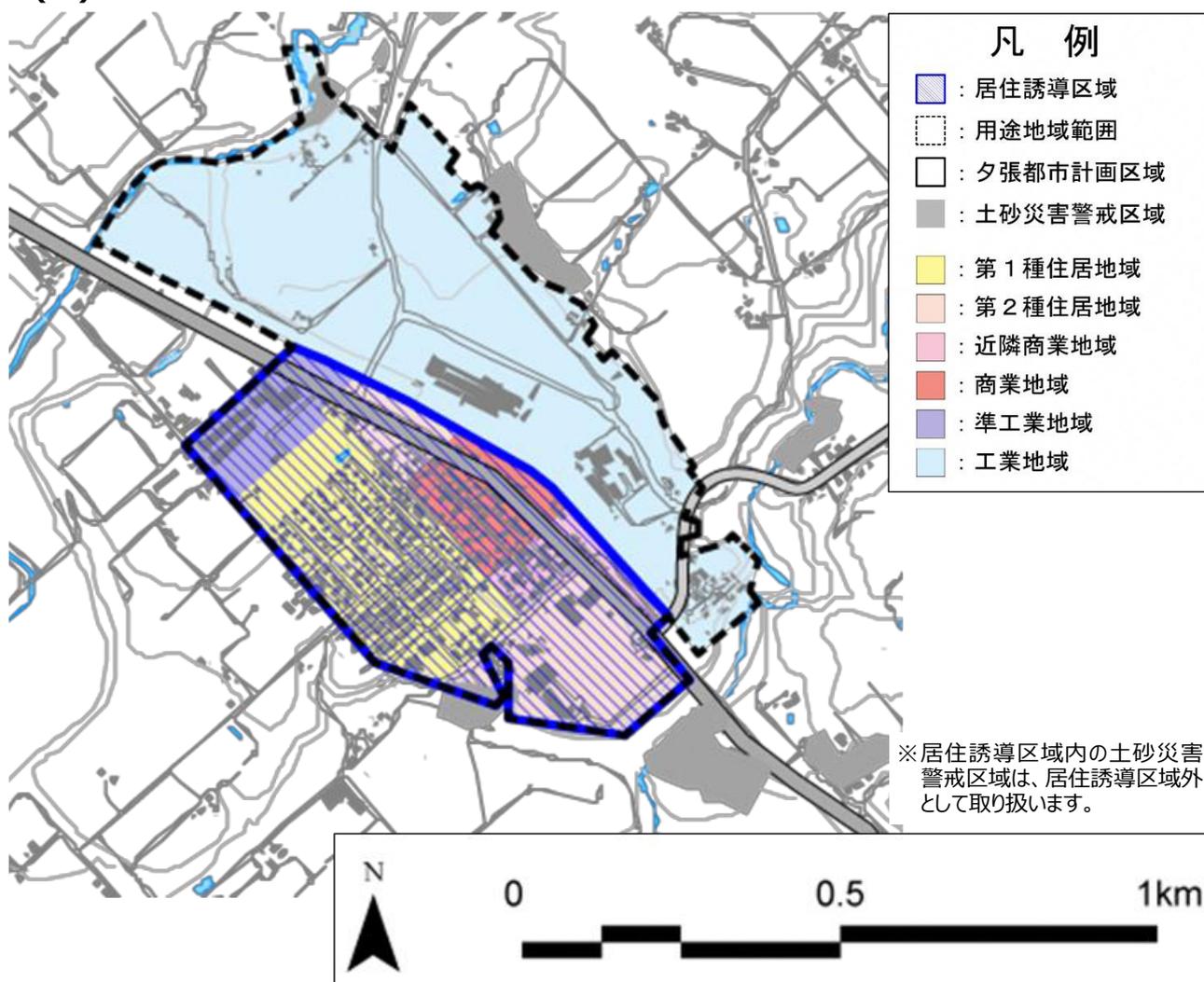
(2) 清水沢地区



(3) 紅葉山地区



(4) 沼ノ沢地区



5. 誘導施設

機能	対応する施設	定義	
商業機能	スーパーマーケット	生活に必要な生鮮三品（魚・肉・野菜）を扱う商業施設	
	コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品目を扱う小規模な小売商業施設	
	飲食店	食品衛生法第 52 条の規定により、都道府県知事の許可を受けた施設で、一般食堂、料理店、レストラン、カフェ、その他食品を調理し、又は設備を設けて客に飲食させる営業を行う施設（兼用住宅で、非住宅部分が 50 m ² 以下の施設は除く）	
金融機能	銀行、信用金庫	銀行法第 2 条に規定する銀行、長期信用銀行法第 2 条に規定する長期信用銀行、信用金庫法に基づく信用金庫のうち、店頭窓口を有する形態の店舗（郵便局、JA バンクを除く）	
医療機能	病院、診療所	医療法第 1 条の 5 に規定する病院または診療所の内、内科・外科・小児科のいずれかを診療科目としているもの	
	薬局	医療法第 1 条の 2 に定める調剤を実施する薬局	
福祉機能	通所系	デイサービスセンター	老人福祉法第 20 条の 2 の 2 に規定する施設
	居住系	サービス付き高齢者住宅	高齢者住まい法第 5 条に規定する施設
		軽費老人ホーム	老人福祉法第 20 条の 6、社会福祉法第 65 条に規定する施設
		養護老人ホーム	老人福祉法第 20 条の 4 に規定する施設
		グループホーム	老人福祉法第 5 条の 2 第 6 項に規定する施設
	施設系	特別養護老人ホーム	老人福祉法第 20 条の 5 に規定する施設
		介護老人保健施設	介護保険法第 8 条第 28 項に規定する施設
		介護医療院	介護保険法第 8 条第 29 項に規定する施設
	障害者福祉	障害者支援施設	身体障害者福祉法、知的障害者福祉法、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設
	その他	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 に規定する施設
老人福祉センター		老人福祉法第 20 条の 7 に規定する施設	
子育て支援機能	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 3 条、17 条第 1 項に規定する認定こども園	
地域交流機能	集会機能、交流機能を含む多機能が複合した施設	地域における多様な活動拠点として、世代間交流及び地域活動の活性化、市民生活の利便性向上に寄与し、地域の賑わいの創出と安心して生活できる地域社会の構築への寄与を目的とした施設	
行政サービス機能	市役所、市役所支所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する市役所	
教育機能	小学校、中学校、高等学校	学校教育法第 1 条に規定する学校	
文化・スポーツ機能	文化施設、スポーツ施設	市民の芸術文化及びスポーツの振興を図り、心身の健全なる発達に寄与することを目的とした施設	
観光・交流機能	道の駅	国土交通省に「道の駅」として登録された施設	

6. 届出に関する Q&A

Q. 「開発行為」とはどのようなものですか？

- 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」とはどのようなものですか？

- A. 建築基準法第2条第13号に規定する「建築物」の新築、改築または用途の変更をすることを指します。

Q. 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

- A. 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅が対象です。（寄宿舍、下宿、老人ホームは対象外。）
また、サービス付き高齢者住宅や社宅等については、実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、届出が必要となります。

Q. 敷地が誘導区域内外にわたる場合、届出は必要ですか？

- A. 届出対象行為を行おうとする敷地の一部でも、居住誘導区域内または都市機能誘導区域内であれば、届出不要です。
ただし、都市機能誘導区域や居住誘導区域の境界線が災害危険区域界を根拠としている場合は、土地の一部でも災害危険区域内（誘導区域外）であれば届出が必要です。
なお、都市機能誘導施設の休止、廃止に関しては、土地の一部でも誘導区域内であれば、届出が必要となります。

Q. 建物の一部に誘導施設を含む場合、届出は必要ですか？

- A. 一部でも誘導施設を含む場合は、届出が必要となります。
なお、1つの建物に複数の誘導施設が含まれる場合は、届出は1件となります。

Q. 誘導区域外における届出対象行為は規制されるのですか？

- A. 届出制度は、立地の動向の把握、市民・事業者の方との対話を通して、目指すまちの将来像の共有などを図るためのものであり、規制等は伴いません。

Q. 開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出は必要ですか？

- A. 開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要となります。

Q. 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

- A. 届出をしないで、または虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条）

【担当窓口】

夕張市建設課都市計画係（市役所本庁舎3階③番窓口）

TEL : 0123-52-3166 FAX : 0123-52-5302

mail:ybrkkk@city.yubari.lg.jp