

川越市立地適正化計画

～次世代へ暮らしやすいまちを引き継ぐための都市戦略ビジョン～

届出の手引き

都市機能誘導に係る届出の手続

…P.2～

居住誘導に係る届出の手続

…P.9～

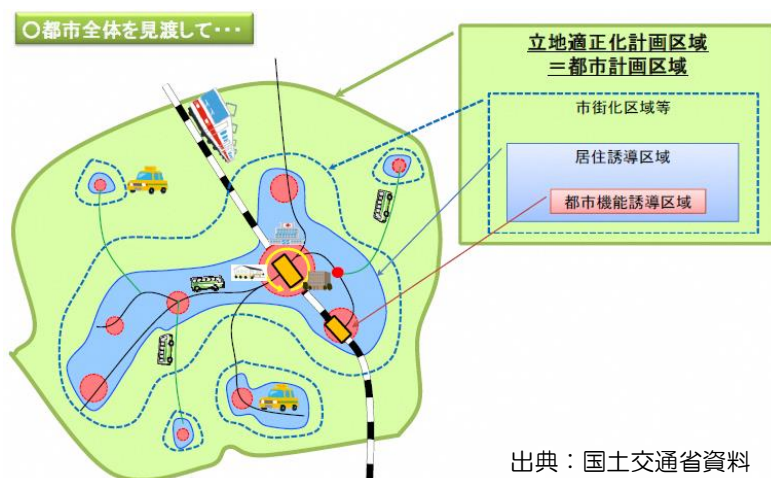
立地適正化計画とは？

■立地適正化計画の背景

人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現するため、また、持続可能な都市経営を可能とするための施策として、平成26（2014）年8月に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。おおむね20年後のまちづくりビジョンとなる本計画の策定により、従来の土地利用計画に加え、都市機能や居住の誘導と公共交通の充実による「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するものです。

■立地適正化計画で定める内容

立地適正化計画は、市町村が都市全体の観点から作成する、医療・福祉・商業等の都市機能施設の立地、居住、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、以下の内容について定めます。



出典：国土交通省資料

●都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の生活に欠かせない機能（都市機能）を備える施設（都市機能施設）を、中心市街地や利便性の高い鉄道駅周辺等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を図る区域です。

●都市機能誘導施設

中心市街地や利便性の高い鉄道駅周辺等に誘導し集約する、医療・福祉・商業等の誘導したい機能を備える施設です。

●居住誘導区域

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に居住を誘導する区域です。

都市機能誘導に係る届出の手續

■届出制度の目的について

届出制度は、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、市が立地適正化計画に位置付けた都市機能誘導施設について、整備の動向を把握するための制度です。

■届出の対象となる行為について

「都市機能誘導施設（P.4 参照）」を、都市機能誘導区域外において以下の行為を行う場合、行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

①開発行為*（開発許可の有無にかかわらず、届出が必要となります。）

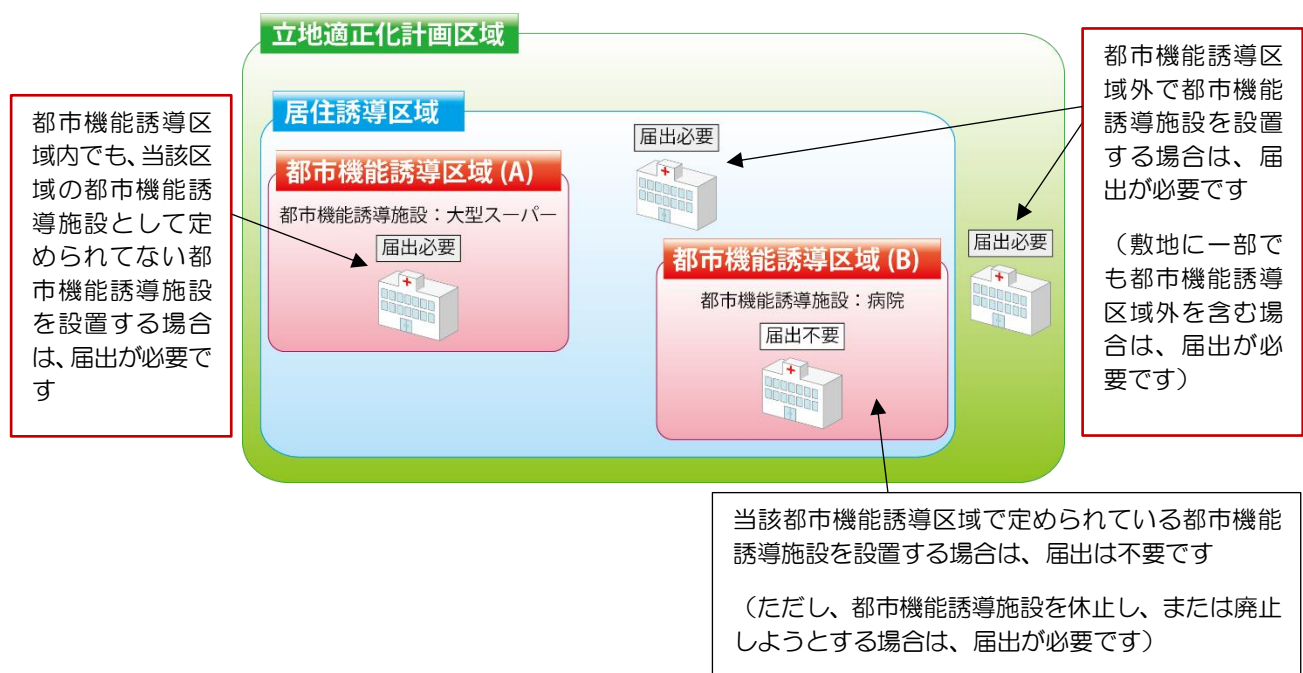
- 1) 都市機能誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

*土地の区画形質の変更が伴うものをいいます。

②建築等行為（建築確認の有無にかかわらず、届出が必要となります。）

- 1) 都市機能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、都市機能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、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

【届出が必要となる場合のイメージ】



■届出の対象とならない行為について

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 条及び第 45 条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- 1) 都市機能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) 都市機能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、又はその用途を変更して都市機能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又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

■届出の時期

届出対象となる**行為に着手する日の30日前まで**に届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条第1項)

■届出の書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行います。(必要部数: 1部)

①開発行為の場合

- ・届出書 **【様式第18】**
- ・添付図書
 - 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(現況図)【縮尺1,000分の1以上】
 - 2) 設計図(土地利用計画図)【縮尺100分の1以上】
 - 3) その他参考となるべき事項を記載した図書(案内図、公図の写し、委任状など)

②建築等行為の場合

- ・届出書 **【様式第19】**
- ・添付図書
 - 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100分の1以上】
 - 2) 建築物の2面以上の立面図【縮尺50分の1以上】
 - 3) 各階平面図【縮尺50分の1以上】
 - 4) その他参考となるべき事項を記載した図書(案内図、公図の写し、委任状など)

③上記①または②の届出内容を変更する場合

- ・届出書 **【様式第20】**
- ・添付図書 ①または②の場合と同様

届出書の
様式は
こちらから
ダウンロード



■都市機能誘導施設を休廃止する場合

都市機能誘導区域内で設定された都市機能誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合には、休止し、または廃止しようとする日の30日前までに市への届出(様式第21)が義務付けられます。

■届出に対する市の対応

市は、当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内における都市機能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、当該届出に係る事項に関し、都市機能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する場合があります。(都市再生特別措置法第108条第3項)

■届出に係る罰則

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は、30万円以下の罰金に処される場合があります。(都市再生特別措置法第130条)

なお、都市機能誘導施設に係る休廃止の届出に関する罰則はありません。

都市機能誘導施設

本市では、以下の施設を都市機能誘導施設としています。

都市機能誘導施設には、維持型と誘導型があります。

都市機能誘導区域		三 駅 を 中 心 と し た 周 辺	北 部 の 歴 史 的 町 並 み 周 辺	霞 ヶ 関 駅 周 辺	南 大 塚 駅 周 辺	新 河 岸 駅 周 辺	南 古 谷 駅 周 辺
都市機能誘導施設	定義						
病院	医療法第 1 条の 5 に定める、医師が、公衆または特定多数人のため医業を行う場所であって、20 人以上の患者を入院させるための施設を有する施設のうち、「内科」、「外科」または「小児科」を設置する施設	●	◇	—	—	◇	—
高齢者支援のための 相談窓口施設	介護保険法に基づき、地域で暮らす高齢者を保健・医療・福祉・介護等様々な面から総合的に支援する施設（例：地域包括支援センター）	◇	◇	◇	◇	◇	◇
障害者総合相談支援 施設	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基づき、障害者福祉に関する体制の充実に向け、望ましい相談環境を提供するための施設（例：障害者基幹相談支援センター）	◇	—	—	—	—	—
認定こども園	子ども子育て関連 3 法に基づき、国の定める基準を満たし、本市の認可または認定を受けた施設	◇	◇	◇	◇	◇	◇
認可保育所	児童福祉法に基づく児童福祉施設のうち、国が定める設置基準（施設の広さ、保育士等の職員数、給食設備、防災管理、衛生管理等）を満たした公立保育所及び民間保育所	◇	◇	◇	◇	◇	◇
乳幼児一時預かり施設	こども家庭庁による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って整備・運営される施設	◇	—	—	—	—	—
こども送迎センター	こども家庭庁による広域的保育所等利用事業実施要綱に定める基準に則って整備・運営される施設	◇	—	—	—	—	—
生涯学習施設	学校教育法に定める高等教育機関が設置する生涯学習施設（例：大学サテライトキャンパス）	◇	—	—	—	—	—
大型スーパー	セルフサービス方式を採用している総合食料品小売店舗のうち、店舗面積 1,500 m ² 以上の施設	—	—	●	◇	●	●
大型商業施設	小売店舗のうち、店舗面積 5,000 m ² 以上の施設	●	—	—	—	—	—
レクリエーション施設	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場または遊技場を含み、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による規制対象でないもので、延床面積 10,000 m ² 以上の施設	—	—	—	—	—	●
地域交流施設	旅館業法に定める「旅館・ホテル」で、川越市ホテル等建築適正化条例に適合する施設が併設された、本市の観光振興と市民の交流を促進する施設	◇	◇	—	—	—	—

●：維持対象とする都市機能施設、◇：誘導対象とする都市機能施設

届出対象施設一覧表

以下の表中において、○に該当する場合は届出対象施設です。

(×に該当する場合は届出不要です。)

都市機能誘導区域 都市機能誘導施設	三 駅を中心とした周辺	北部の歴史的町並み周辺	霞ヶ関駅周辺	南大塚駅周辺	新河岸駅周辺	南古谷駅周辺	都市機能誘導区域外
病院	×	×	○	○	×	○	○
高齢者支援のための相談窓口施設	×	×	×	×	×	×	○
障害者総合相談支援施設	×	○	○	○	○	○	○
認定こども園	×	×	×	×	×	×	○
認可保育所	×	×	×	×	×	×	○
乳幼児一時預かり施設	×	○	○	○	○	○	○
こども送迎センター	×	○	○	○	○	○	○
生涯学習施設	×	○	○	○	○	○	○
大型スーパー	○	○	×	×	×	×	○
大型商業施設	×	○	○	○	○	○	○
レクリエーション施設	○	○	○	○	○	×	○
地域交流施設	×	×	○	○	○	○	○

* 1 上記以外の施設については、届出不要です。

* 2 各都市機能誘導区域は、P.6～8をご確認ください。

都市機能誘導区域 *

【三駅を中心とした周辺 都市機能誘導区域】

届出が必要な施設：大型スーパー、レクリエーション施設

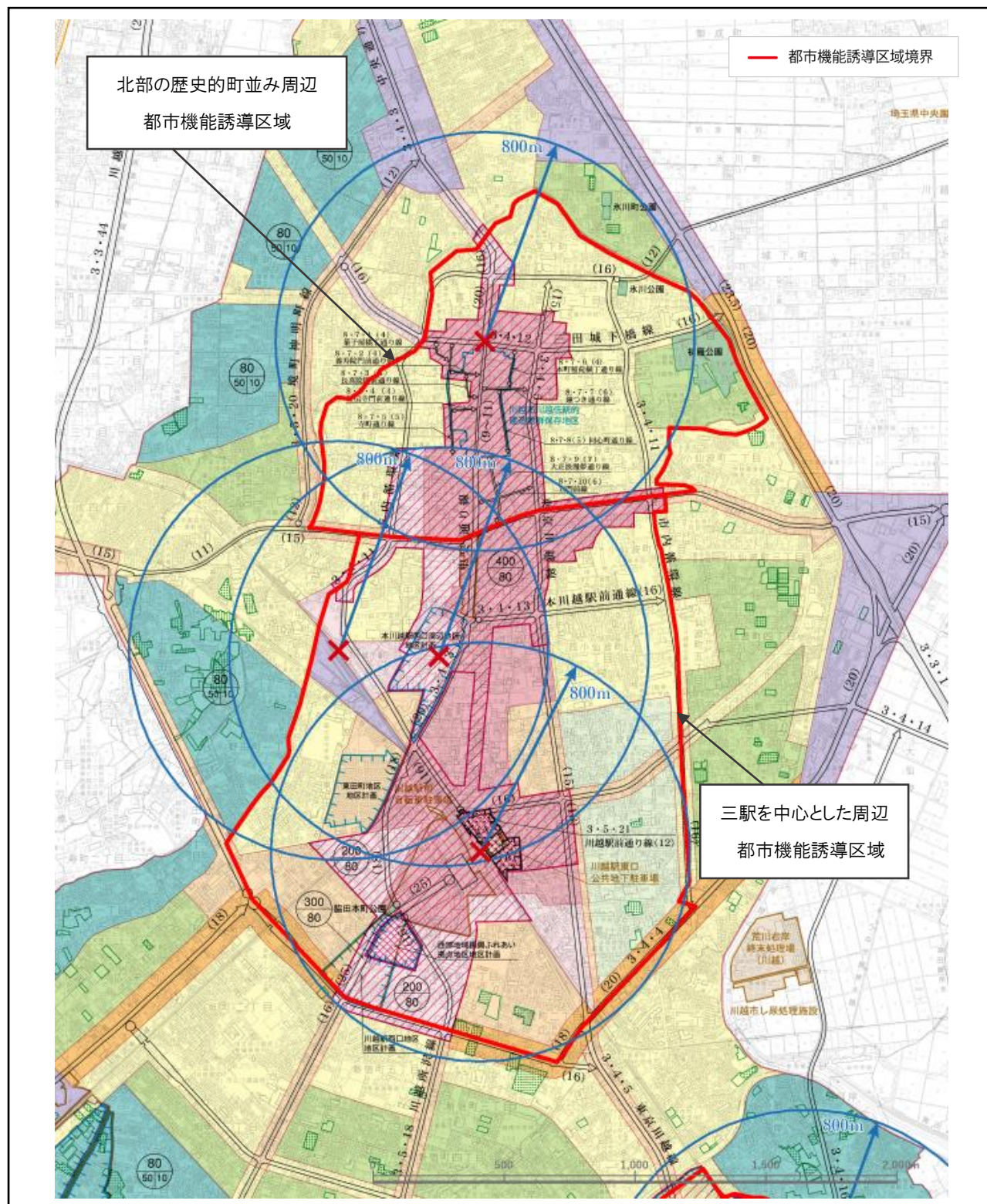
都市機能誘導区域は
こちらでも
確認できます



【北部の歴史的町並み周辺 都市機能誘導区域】

小江戸川越マップ

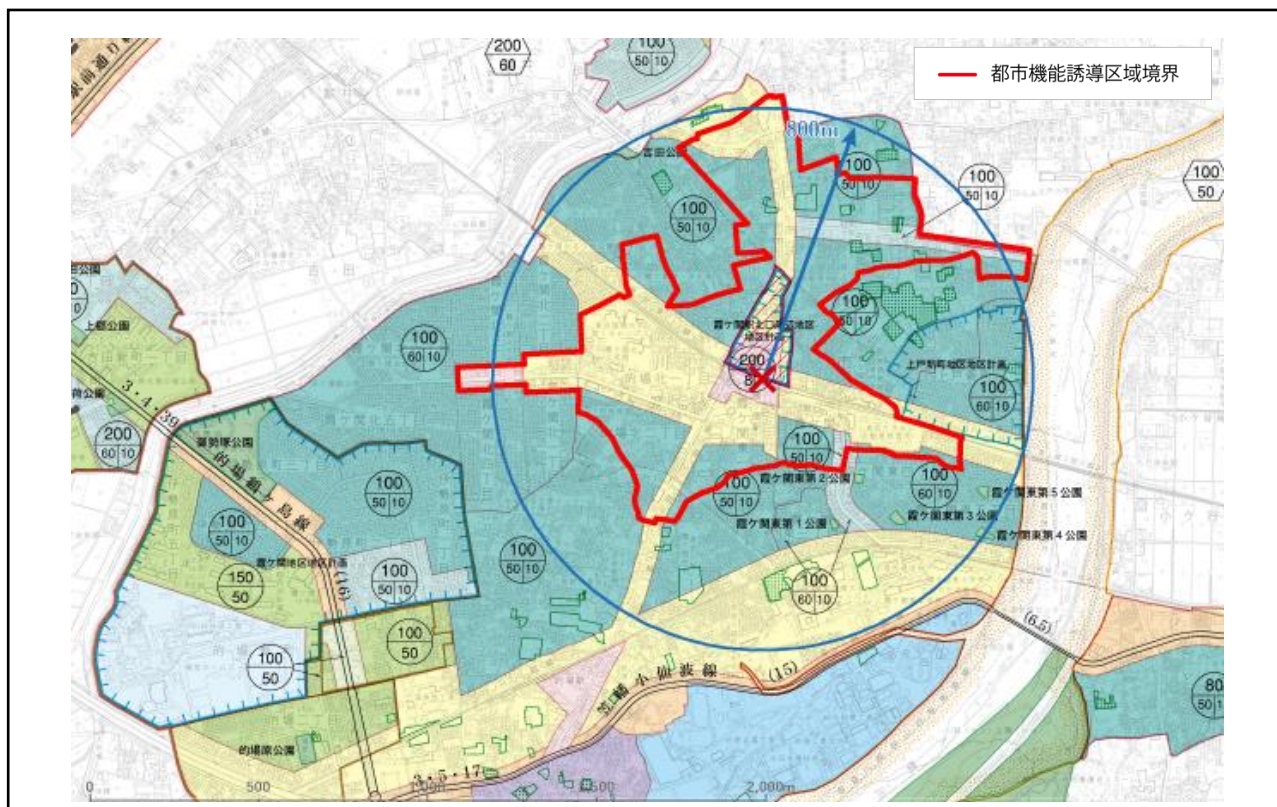
届出が必要な施設：障害者総合相談支援施設、乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター、生涯学習施設、大型スーパー、大型商業施設、レクリエーション施設



* 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（P.16）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（P.17）は、都市機能誘導区域に含まれません。

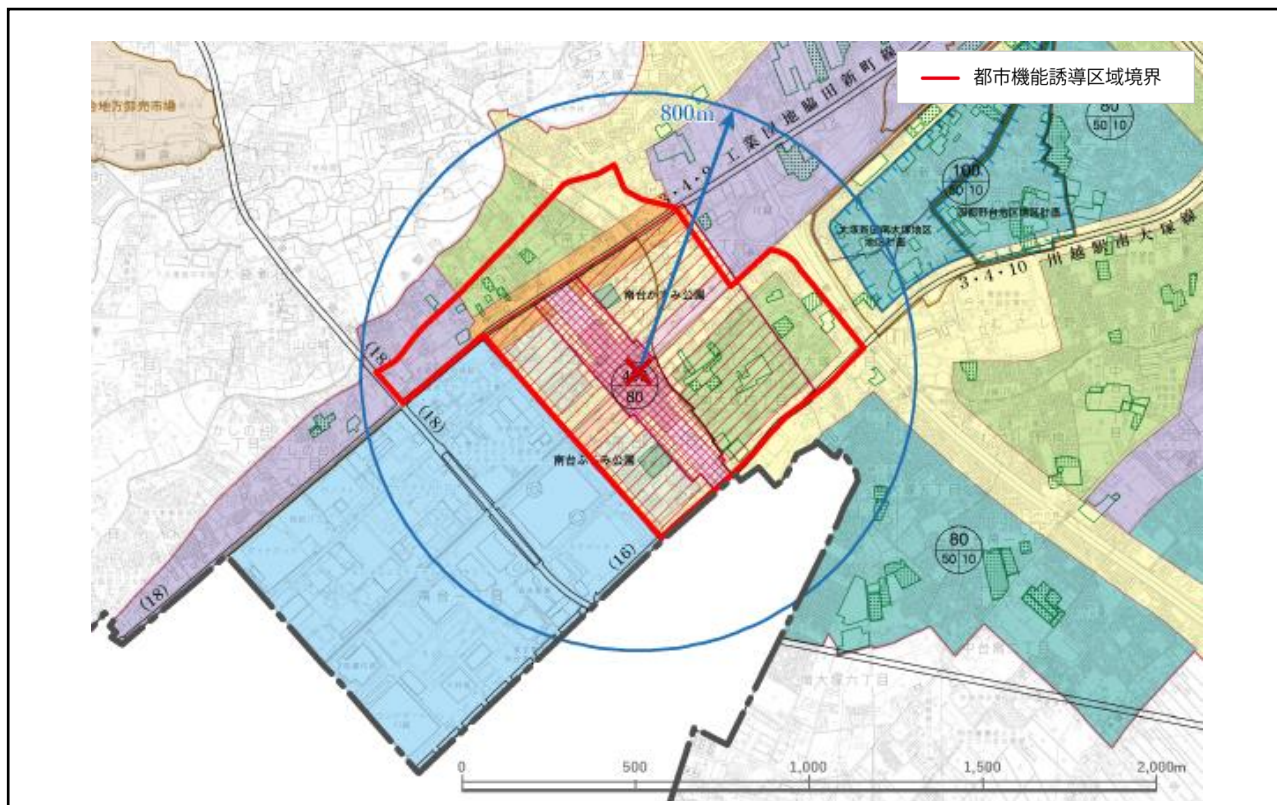
【霞ヶ関駅周辺 都市機能誘導区域】

届出が必要な施設：病院、障害者総合相談支援施設、乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター、生涯学習施設、大型商業施設、レクリエーション施設、地域交流施設



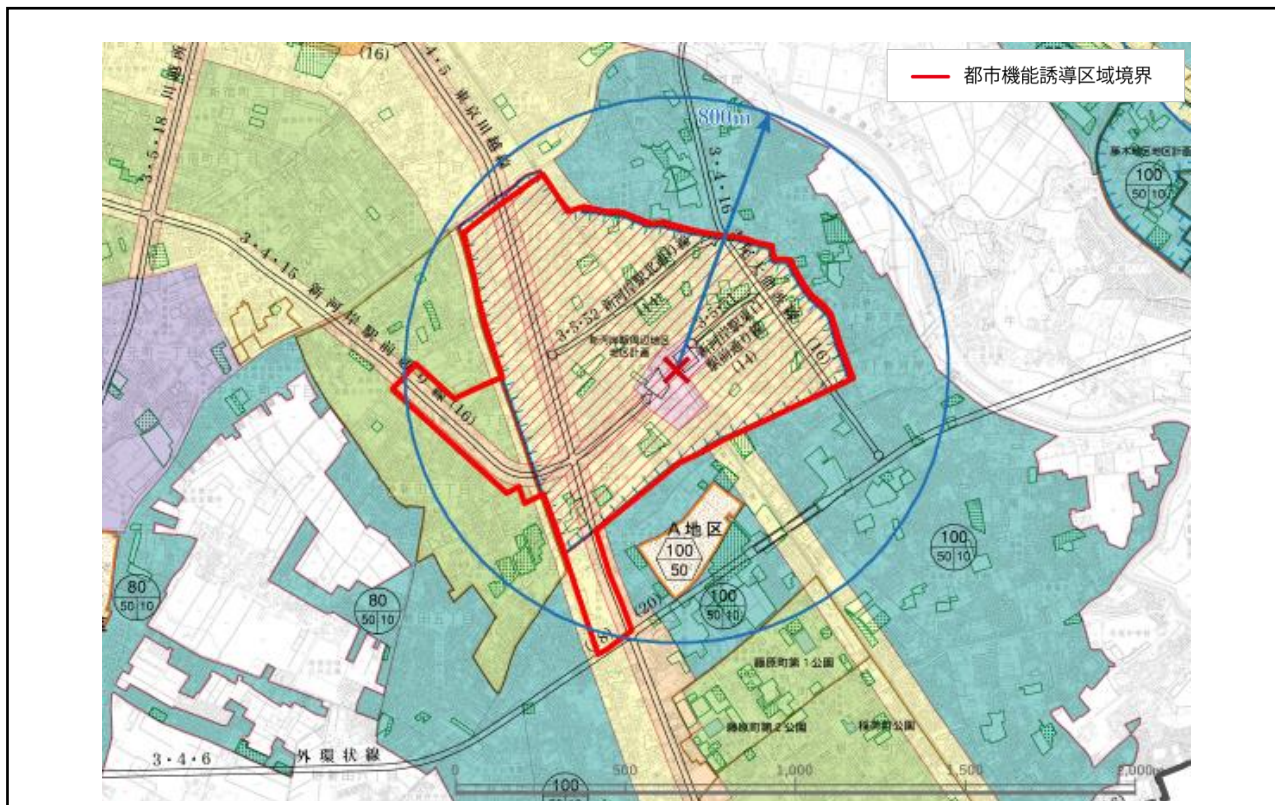
【南大塚駅周辺 都市機能誘導区域】

届出が必要な施設：病院、障害者総合相談支援施設、乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター、生涯学習施設、大型商業施設、レクリエーション施設、地域交流施設



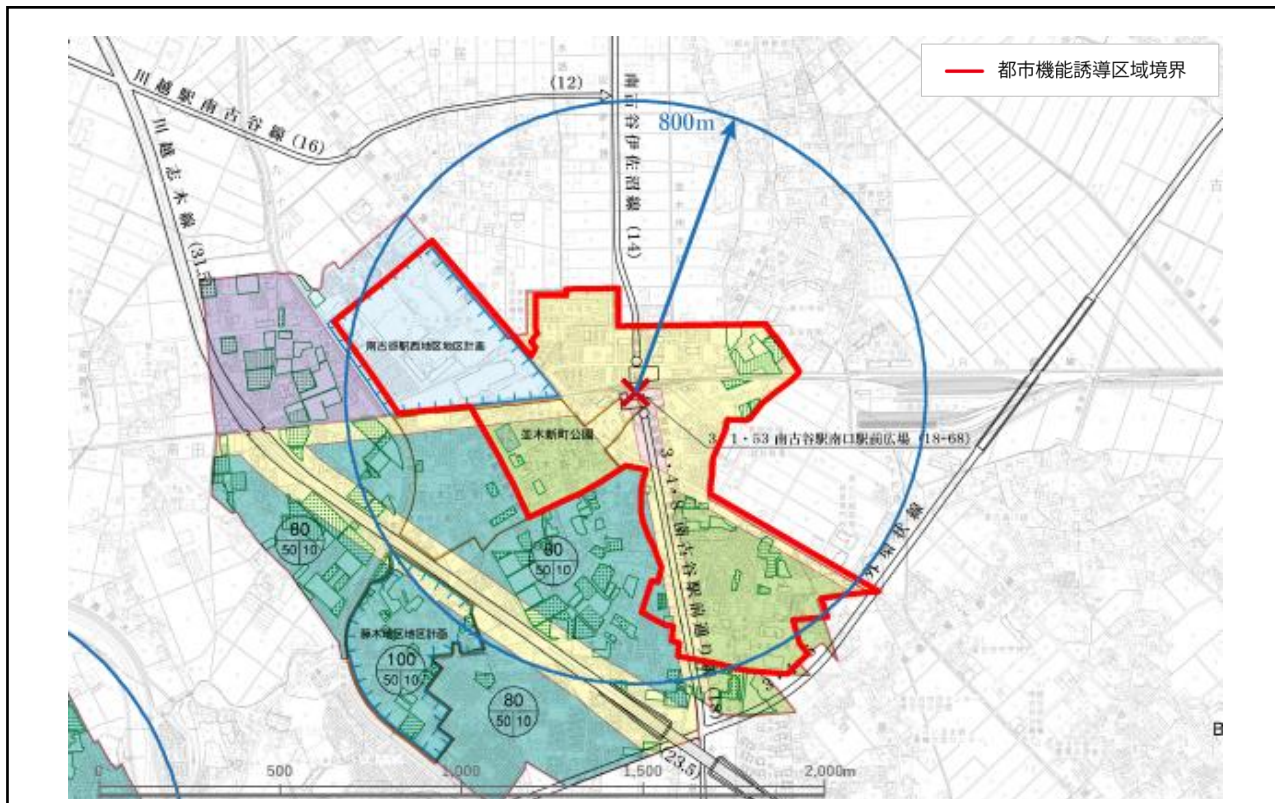
【新河岸駅周辺 都市機能誘導区域】

届出が必要な施設：障害者総合相談支援施設、乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター、生涯学習施設、大型商業施設、レクリエーション施設、地域交流施設



【南古谷駅周辺 都市機能誘導区域】

届出が必要な施設：病院、障害者総合相談支援施設、乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター、生涯学習施設、大型商業施設、地域交流施設



居住誘導に係る届出の手續

■届出制度の目的について

届出制度は、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、一定規模以上の住宅開発等の整備について、市が整備の動向を把握するための制度です。

■届出の対象となる行為について

居住誘導区域外において以下の行為を行う場合、行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

①開発行為*（開発許可の有無にかかわらず、届出が必要となります。）

- 1) 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
 - 2) 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 m²以上のもの
- *土地の区画形質の変更が伴うものをいいます。

②建築等行為（建築確認の有無にかかわらず、届出が必要となります。）

- 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、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

*住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

【届出が必要となる場合のイメージ】



【開発行為の例】



出典：国土交通省資料

【建築等行為の例】

■ 一体の土地が居住誘導区域内外にまたがる場合

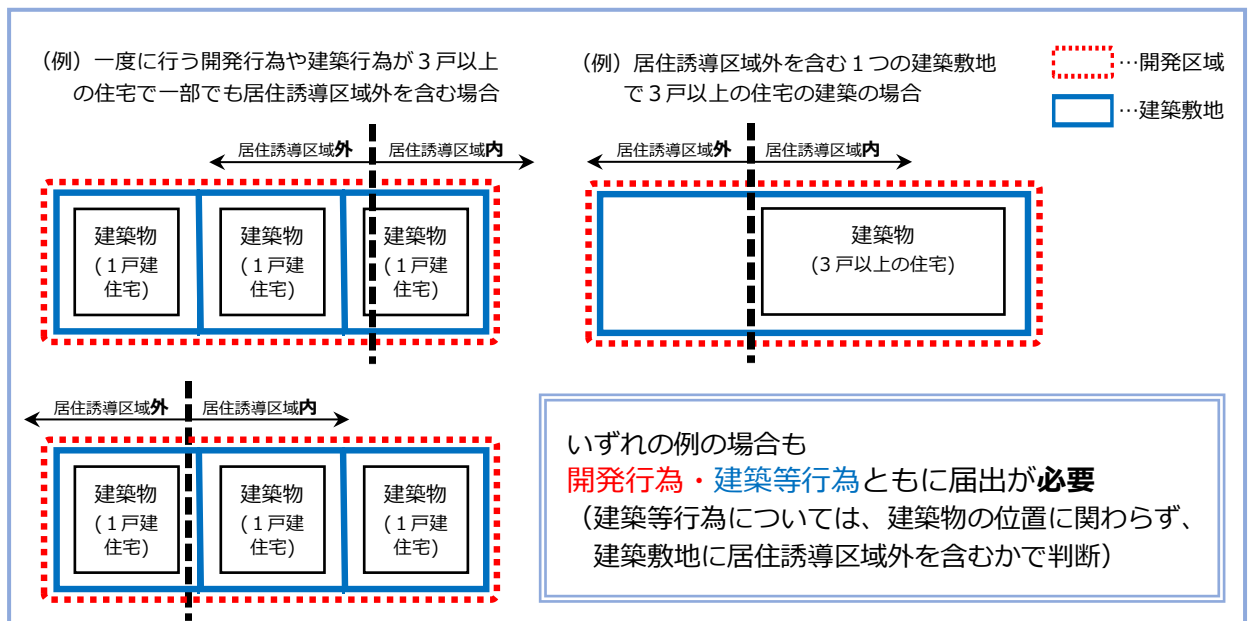
開発行為または建築等行為をしようとする土地が居住誘導区域の内と外にまたがる場合の届出は、以下のとおりです。

（開発行為）

P.9「①開発行為 1）、2）」のいずれかに該当する開発行為をしようとする一体の土地（開発区域）に、一部でも居住誘導区域外の区域を含む場合、届出が必要です。

（建築等行為）

P.9「②建築等行為 1）、2）」のいずれかに該当する建築等行為をしようとする一体の土地（建築敷地）に、一部でも居住誘導区域外の区域を含む場合、届出が必要です。



■ 届出の対象とならない行為について

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 条及び第 35 条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- 1) 住宅等で仮設のもの又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又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの新築
- 3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものとする行為
- 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又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

■ 届出の時期

届出対象となる**行為に着手する日の30日前まで**に届出が必要です。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

■届出の書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。（必要部数：1 部）

①開発行為の場合

- ・届出書 【様式第 10】
- ・添付図書
 - 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（現況図）【縮尺 1,000 分の 1 以上】
 - 2) 設計図（土地利用計画図）【縮尺 100 分の 1 以上】
 - 3) その他参考となるべき事項を記載した図書（案内図、公図の写し、委任状など）

②建築等行為の場合

- ・届出書 【様式第 11】
- ・添付図書
 - 1) 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図）【縮尺 100 分の 1 以上】
 - 2) 住宅等の 2 面以上の立面図【縮尺 50 分の 1 以上】
 - 3) 各階平面図【縮尺 50 分の 1 以上】
 - 4) その他参考となるべき事項を記載した図書（案内図、公図の写し、委任状など）

③上記①または②の届出内容を変更する場合

- ・届出書 【様式第 12】
- ・添付図書 ①または②の場合と同様

届出書の
様式は
こちらから
ダウンロード



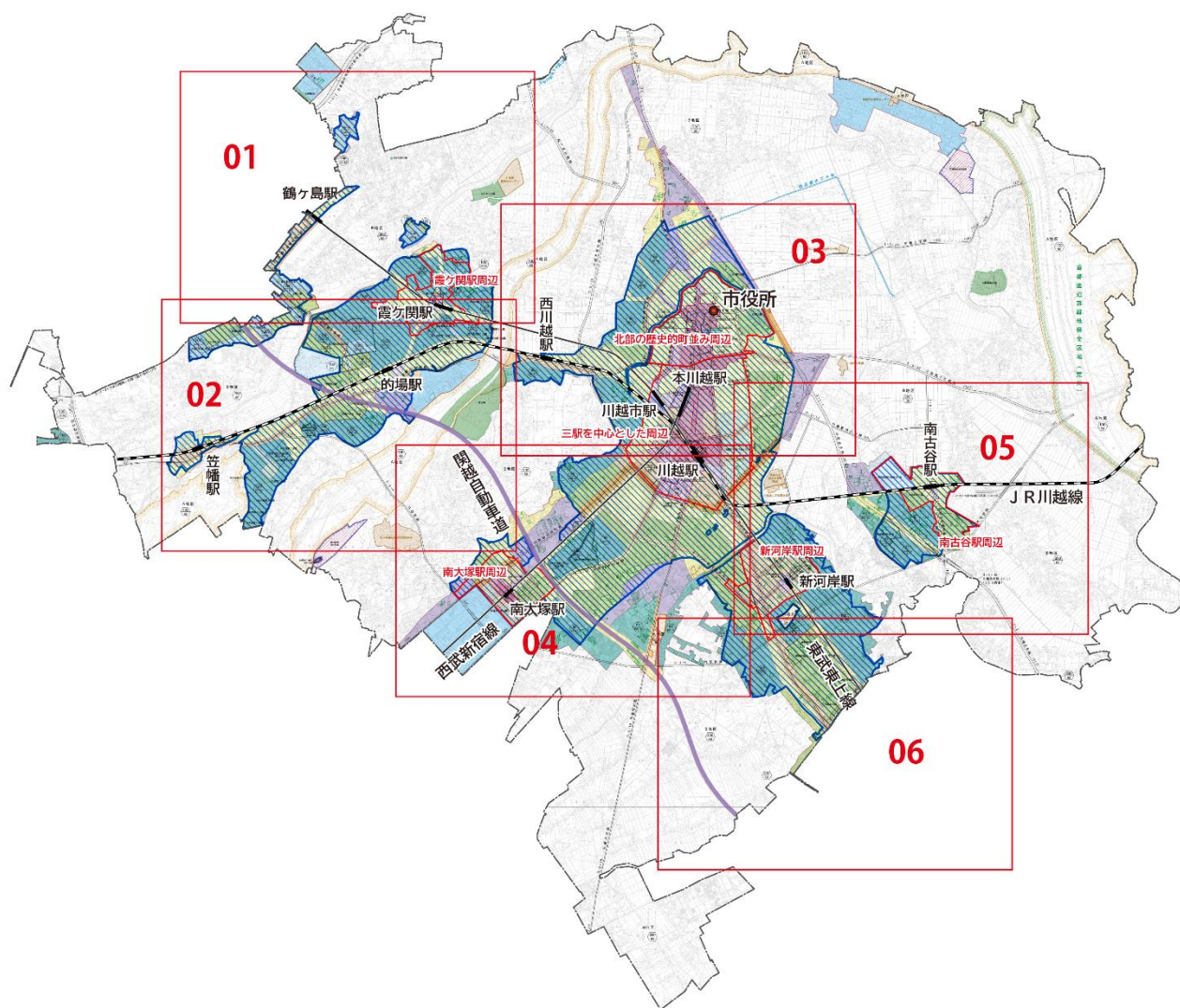
■届出に対する市の対応

市は、当該届出に係る行為が、居住誘導区域内における住宅の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、住宅の立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）

■届出に係る罰則

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は、30 万円以下の罰金に処される場合があります（都市再生特別措置法第 130 条）。

居住誘導区域 *



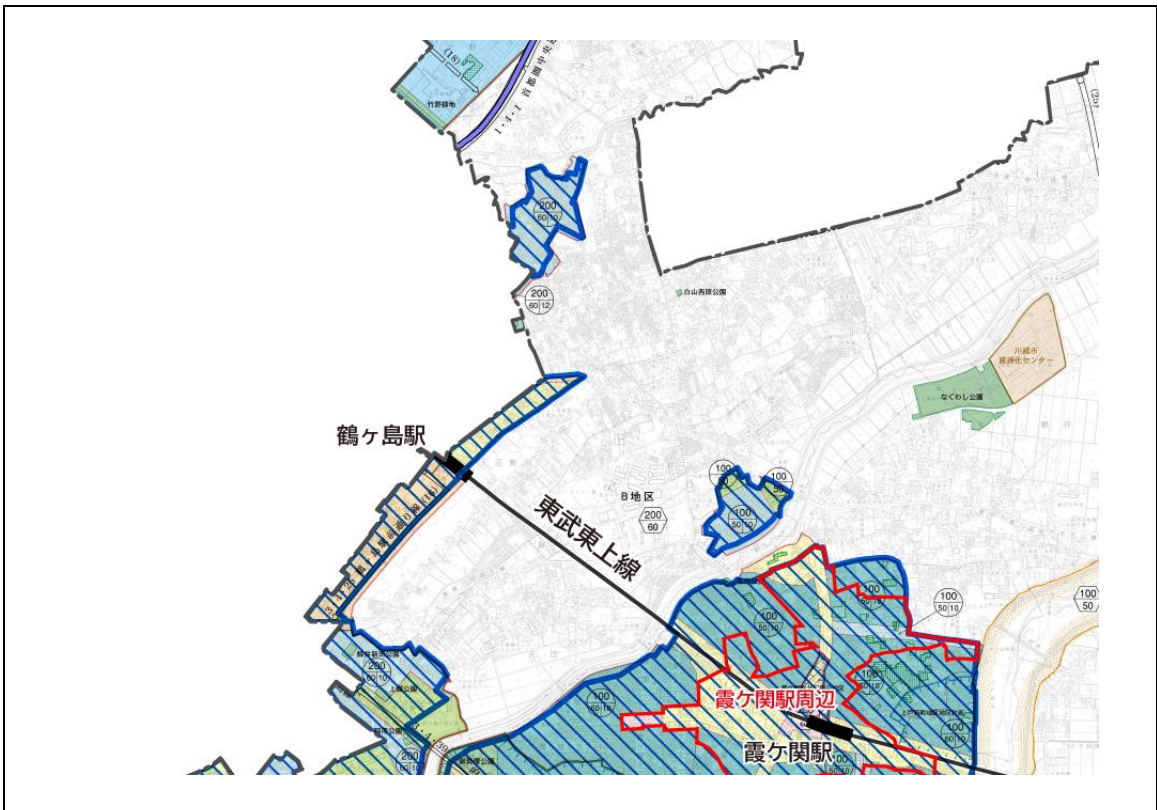
* 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域（P.16）及び家屋倒壊等氾濫想定区域（P.17）は、居住誘導区域に含まれません。

【居住誘導区域 拡大図索引】

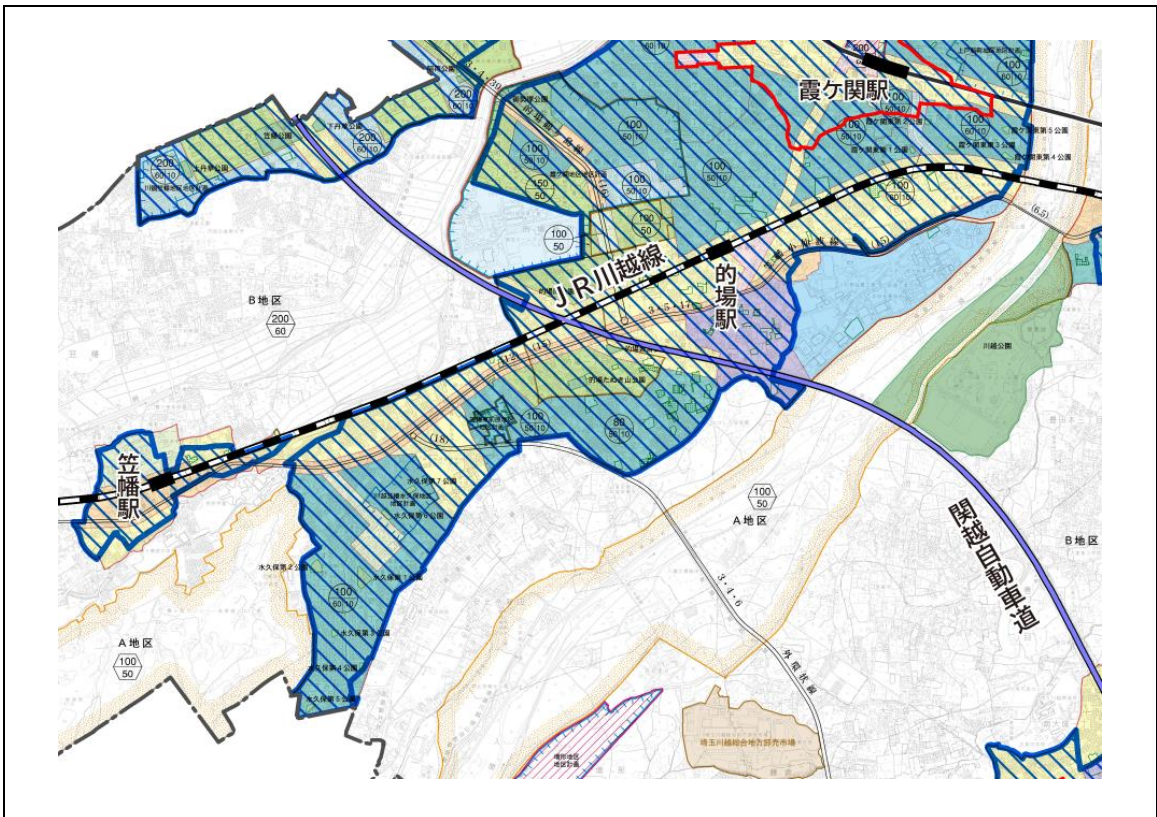
居住誘導区域は
こちらでも
確認できます



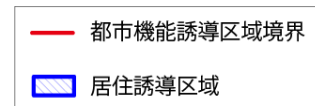
小江戸川越マップ

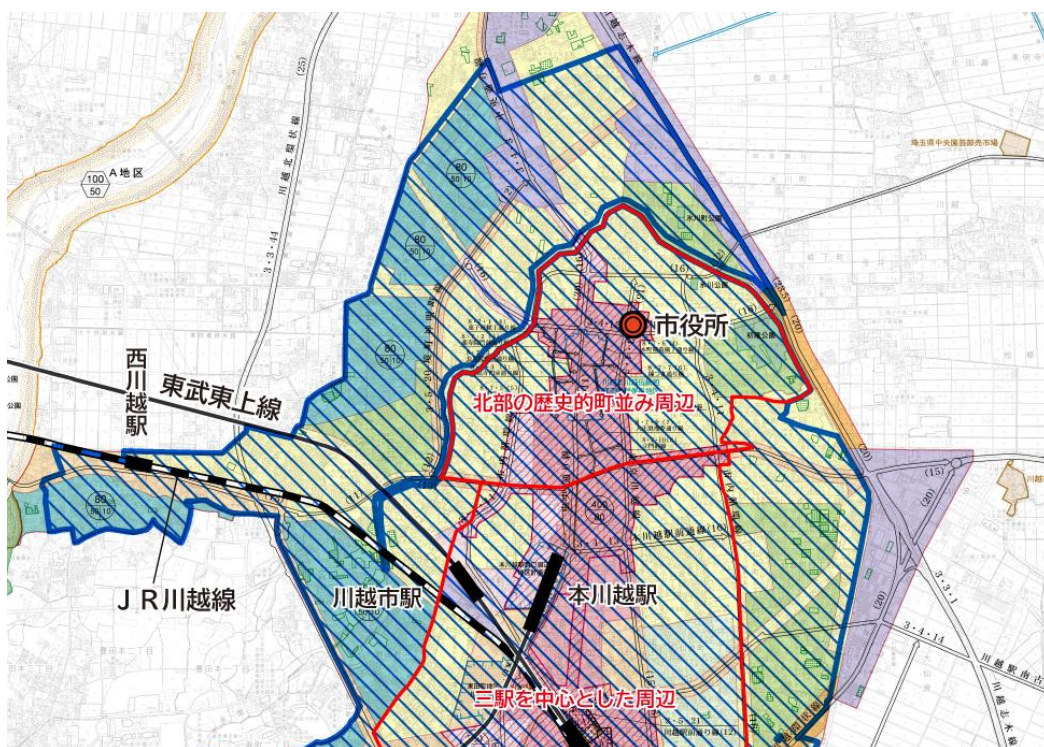


【居住誘導区域 拡大図 01】

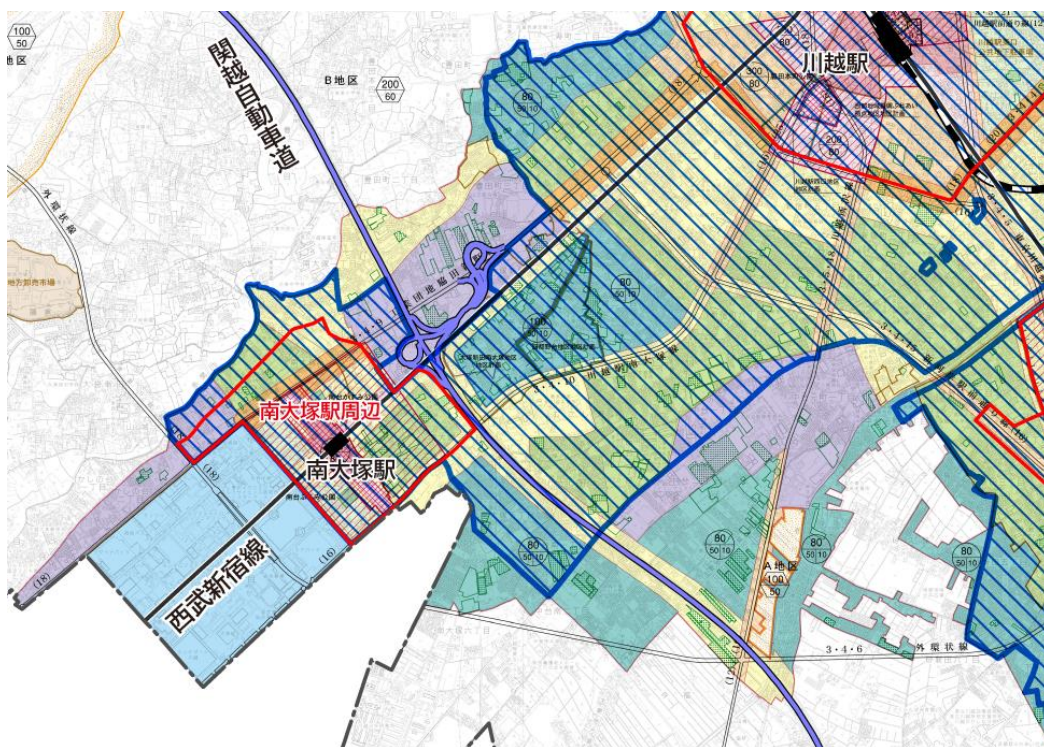


【居住誘導区域 拡大図 02】

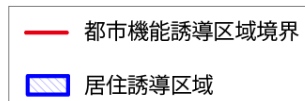


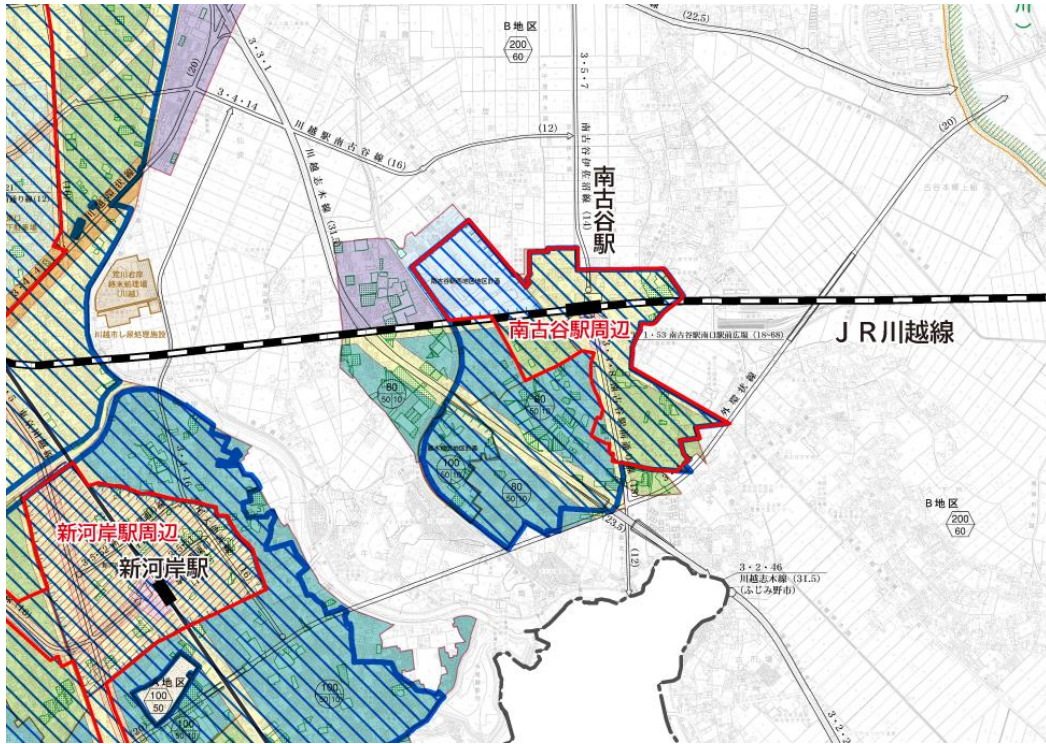


【居住誘導区域 拡大図 03】

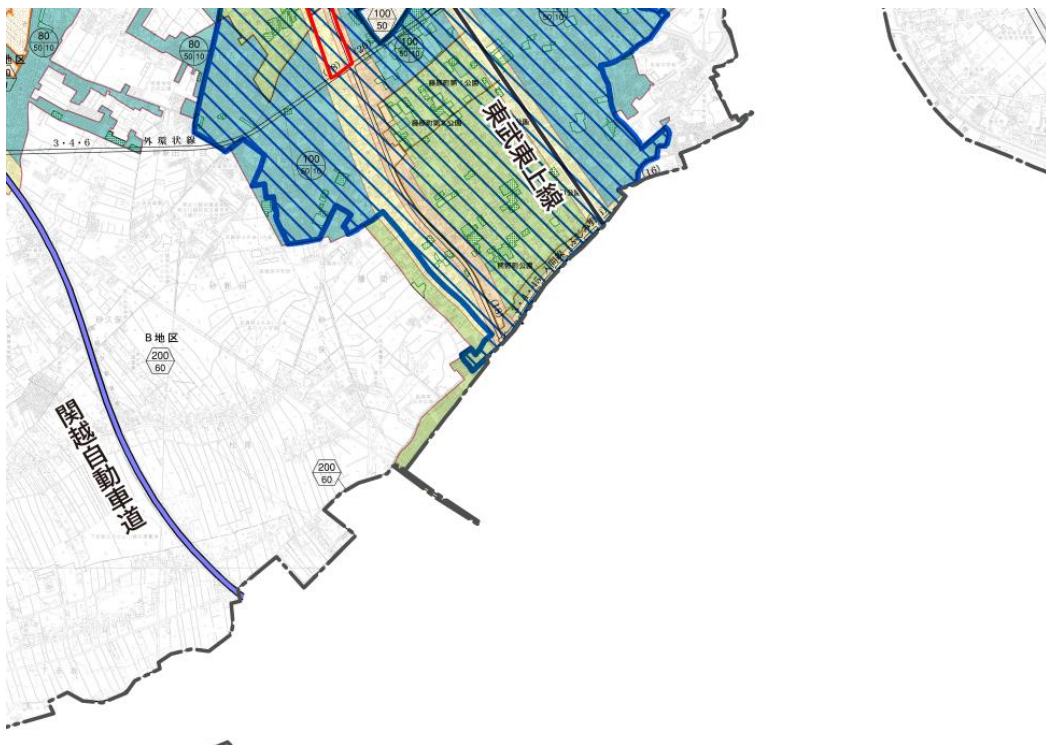


【居住誘導区域 拡大図 04】

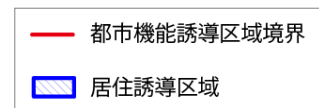




【居住誘導区域 拡大図 05】

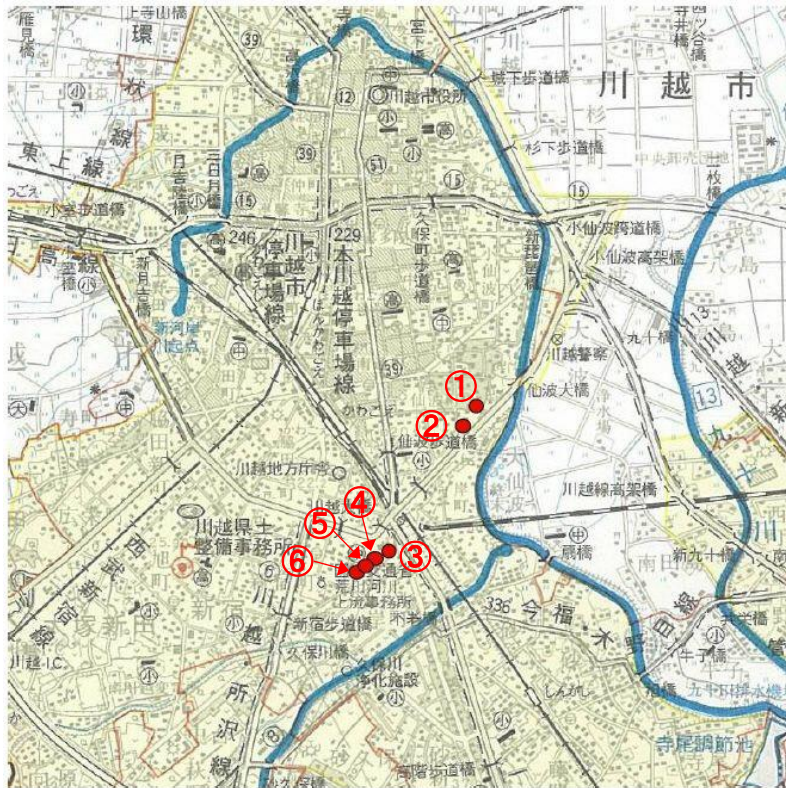


【居住誘導区域 拡大図 06】

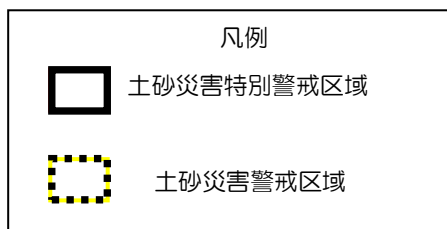
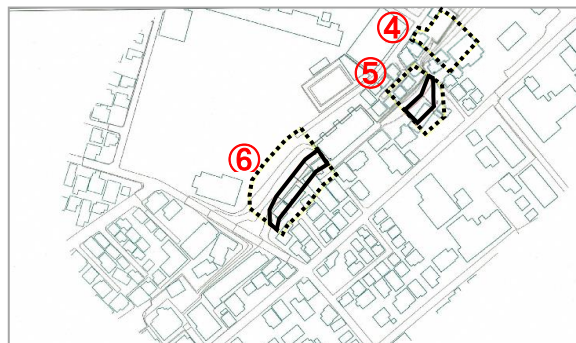
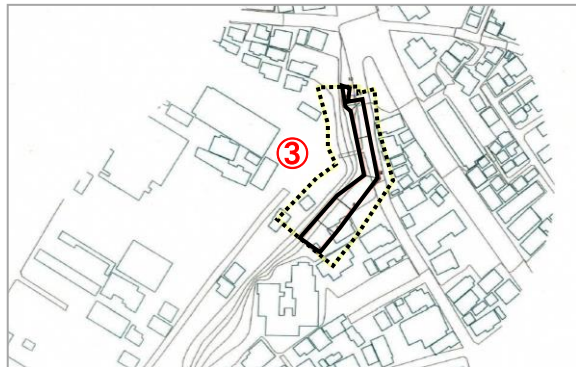
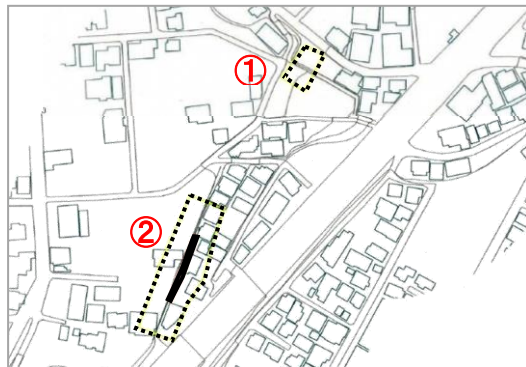


【参考】土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、突発的に土砂災害が発生する可能性があり、家屋倒壊等をもたらす可能性や生命または身体に危害が生じるおそれがあるため、居住誘導区域に含まれません。



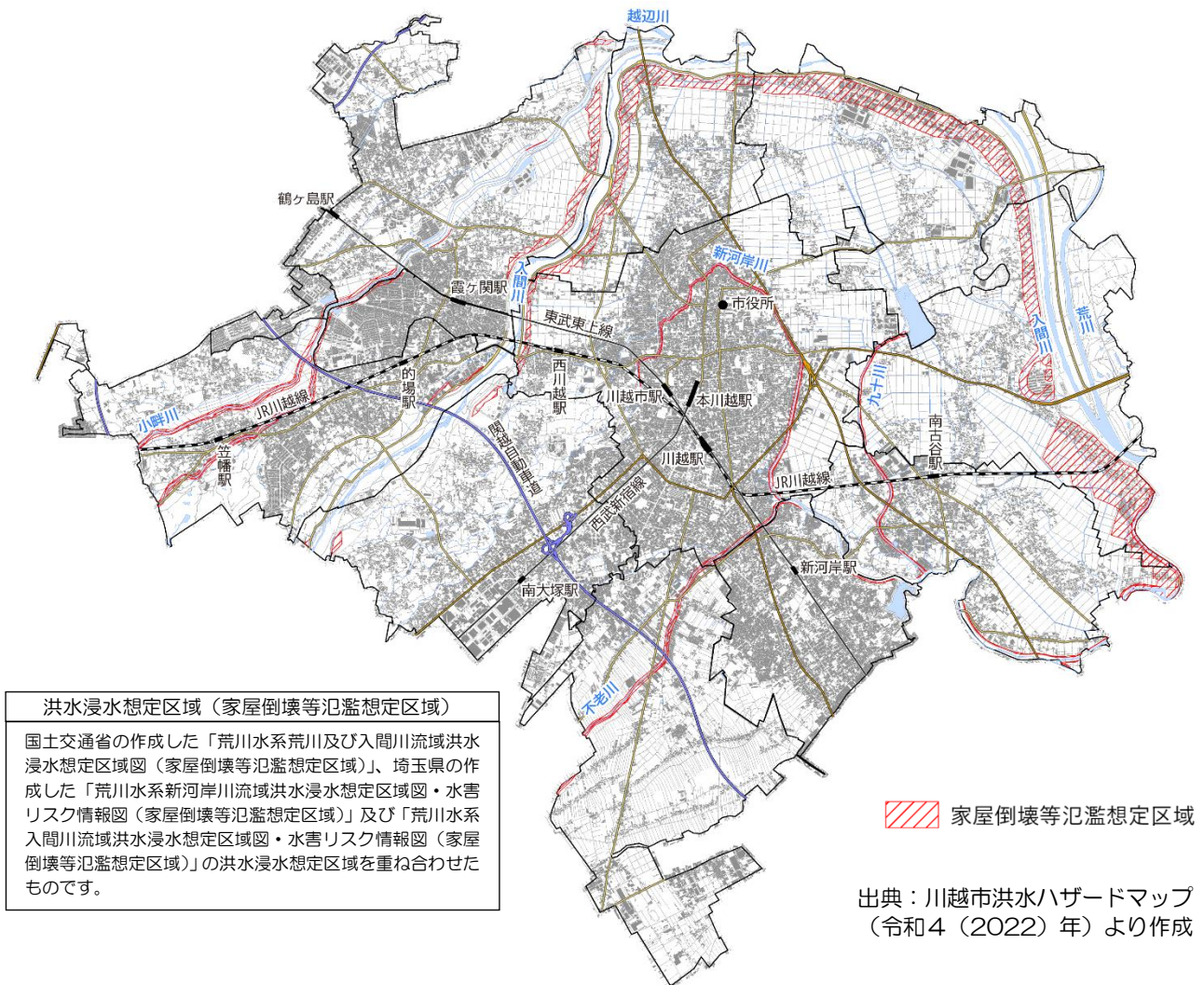
出典：区域指定箇所位置図
(埼玉県川越県土整備事務所)
(指定日 平成26(2014)年1月28日)



出典：土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書(埼玉県)

【参考】家屋倒壊等氾濫想定区域

家屋倒壊等氾濫想定区域は、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食発生可能性があるため、居住誘導区域に含まれません。



家屋倒壊等氾濫
想定区域は
こちらでも
確認できます
小江戸川越マップ



届出に関する問合せ先

川越市元町1丁目3番地1

川越市 都市計画部 都市計画課 まちづくり推進担当

電話：049-224-5945（直通）

HP <https://www.city.kawagoe.saitama.jp/>