

🏠 裾野市立地適正化計画 届出の手引き📖

1. 裾野市立地適正化計画の概要・・・・・・・・・・ P 1
2. 届出制度の概要・・・・・・・・・・ P 5
3. 誘導施設に関する届出・・・・・・・・・・ P 7
4. 住宅に関する届出・・・・・・・・・・ P 1 0
5. 都市機能誘導及び居住誘導の届出制度のまとめ・・ P 1 1
6. 届出書・・・・・・・・・・ P 1 2
7. 支援制度について・・・・・・・・・・ P 1 3

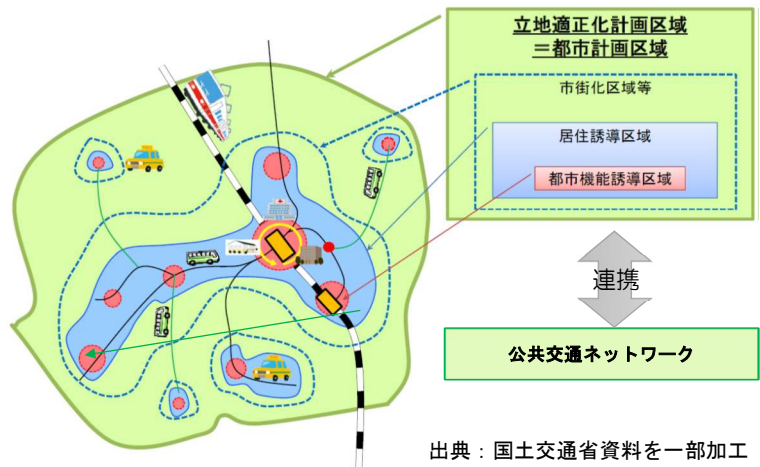
令和 3 年 1 月
裾野市

1. 裾野市立地適正化計画の概要

(1) 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、都市再生特別措置法の一部改正(平成26年8月施行)により新たに制度化された、市町村が定めることができる計画です。
- 立地適正化計画は、都市計画区域を対象とし、住宅および都市機能増進施設(以下、誘導施設)の立地の適正化に関する基本方針や、都市機能誘導および居住誘導に向けた区域の設定、誘導するための施策等を定めるものです。

■立地適正化計画のイメージ



立地適正化計画に定める事項

《必須記載事項》

- 住宅及び都市機能増進施設(※)の立地の適正化に関する基本的な方針
- 居住誘導区域(居住を誘導すべき区域)
- 居住誘導区域への居住を図るための施策
- 都市機能誘導区域(都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域)と誘導施設
- 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るための施策

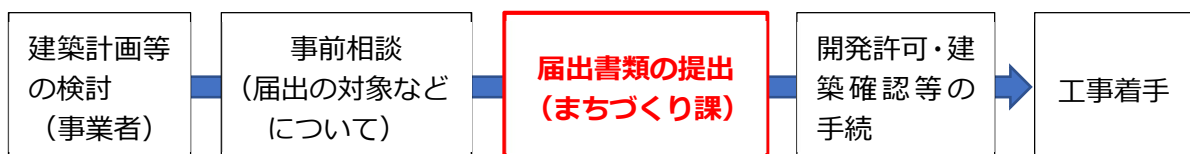
※都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設等、居住者の利便性や福祉の増進に著しく寄与する施設(以下、誘導施設)

立地適正化計画に係る届出について

立地適正化計画を公表すると、都市再生特別措置法に基づいて、**都市機能誘導区域外や居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合**、又は、**都市機能誘導区域内で誘導施設として位置づけられた施設の休廃止を行う場合**に、**着手の30日前までの届出が義務付けられます**。

虚偽の届出や届出をしないで開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法に基づく罰則規定があります。

■手続きの流れ



裾野市立地適正化計画について、詳しくお知りになりたい方は、
本編及び概要版をご覧ください。

（２）裾野市のまちづくりの課題と立地適正化計画の必要性

【課題①】

○全市的な高齢化に対応したまちづくり、駅周辺における人口減少の抑制及び交流による活力の向上が求められます。

立地適正化計画に取り組むことで…

◆高齢者だけではなく多様な世代が交流することで、市民が安心して元気に暮らすことができるまちを目指します。

【課題②】

○商業施設などの民間施設を維持し、市街地の賑わいを創出するためには、継続して人口密度の維持が求められます。

立地適正化計画に取り組むことで…

◆人口密度が高いJR 裾野駅周辺とJR 岩波駅周辺の拠点性の向上を図るとともに、民間活力による賑わいの創出を目指します。

【課題③】

○バス路線沿線における高齢者の増加に対して、利用者ニーズに対応した公共交通ネットワークの維持が求められます。

立地適正化計画に取り組むことで…

◆JR 裾野駅・岩波駅を中心とした持続的な公共交通ネットワークの形成と利用者の維持を目指します。

【課題④】

○義務的経費が増加、投資的経費が削減される中、効率的な財政運営による市民サービスの維持が求められます。

立地適正化計画に取り組むことで…

◆持続的で健全な財政運営と行政サービスを維持し、市民が住みやすいまちを目指します。

【課題⑤】

○郊外住宅地・集落で日常生活機能の維持、定住・コミュニティの維持が求められます。

立地適正化計画に取り組むことで…

◆市街地の活力の向上及びネットワークの維持により、郊外住宅と集落の定住とコミュニティの維持も目指します。

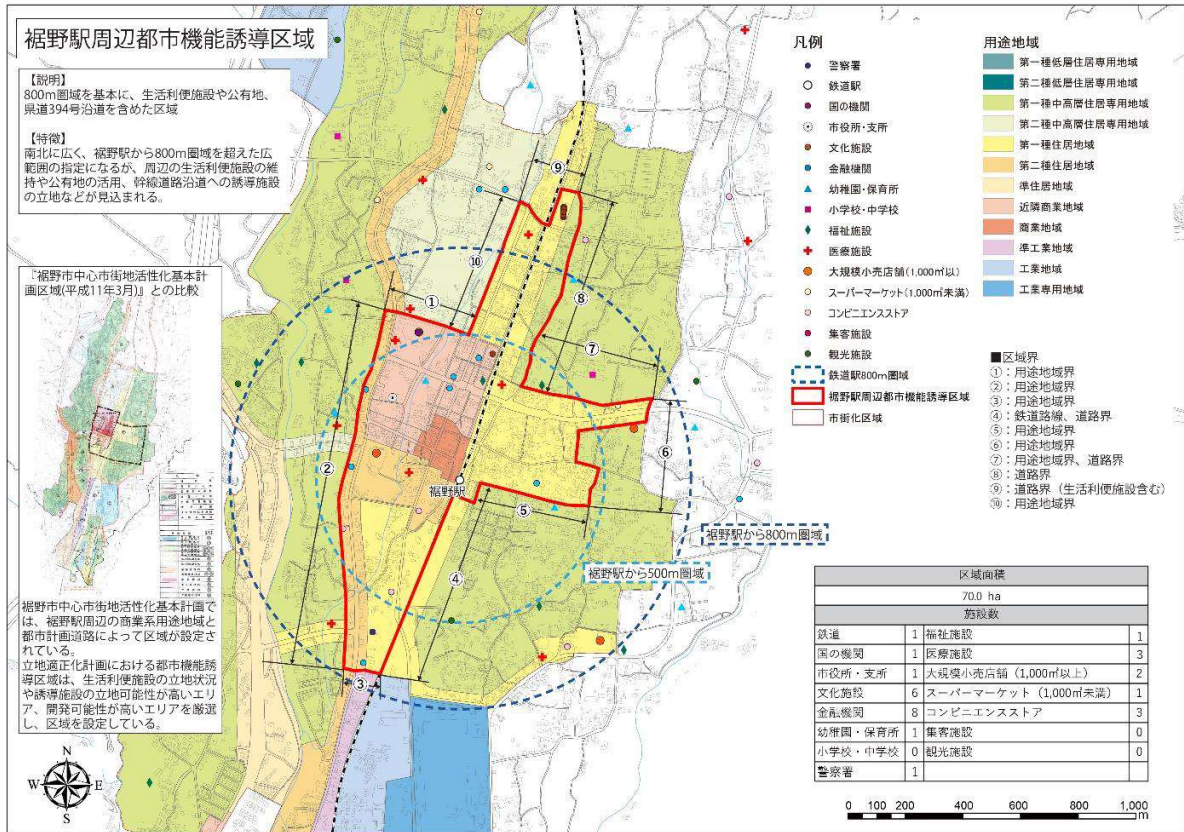
（３）裾野市の目指すべき将来都市構造

立地適正化計画におけるまちづくりの方針と実現すべき目標に向けて、裾野駅周辺と岩波駅周辺の2つの市街地形成を基本として、それぞれの特色を活かした拠点形成とネットワークの形成を構築します。

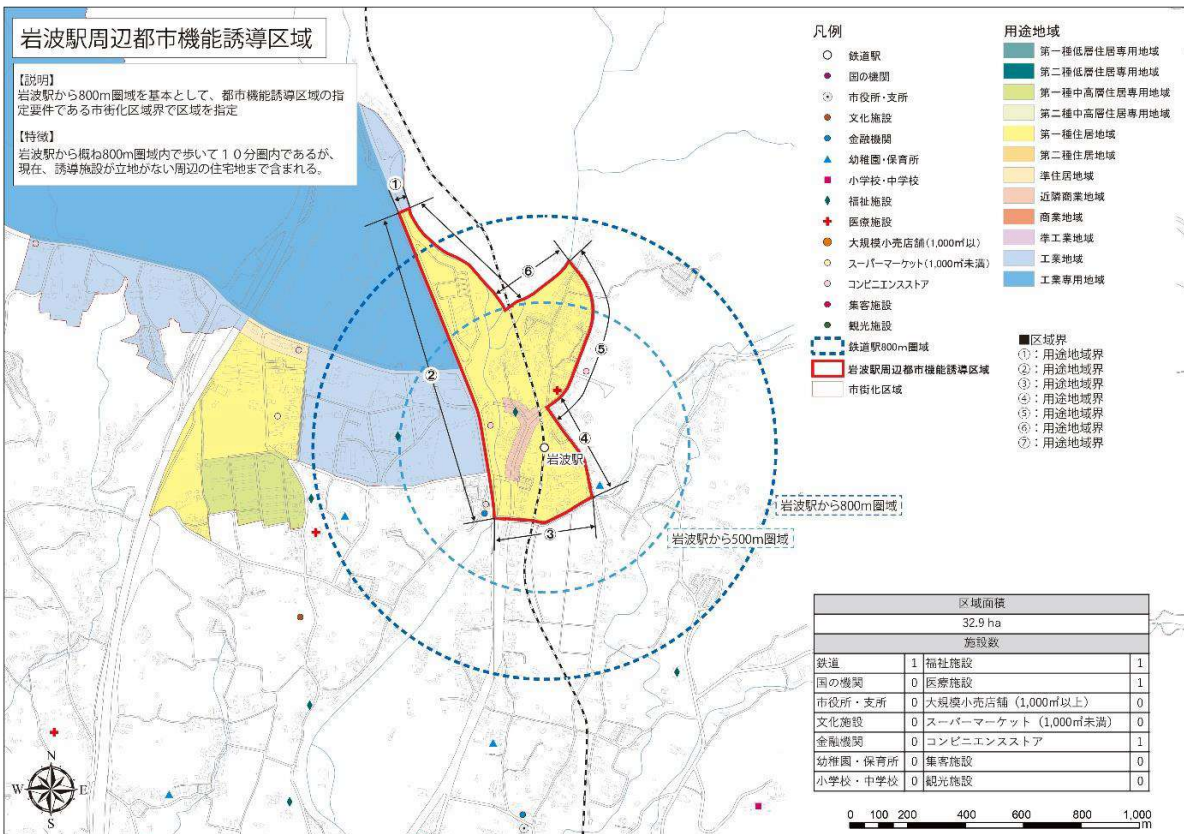


(4) 裾野市立地適正化計画化計画で定める区域

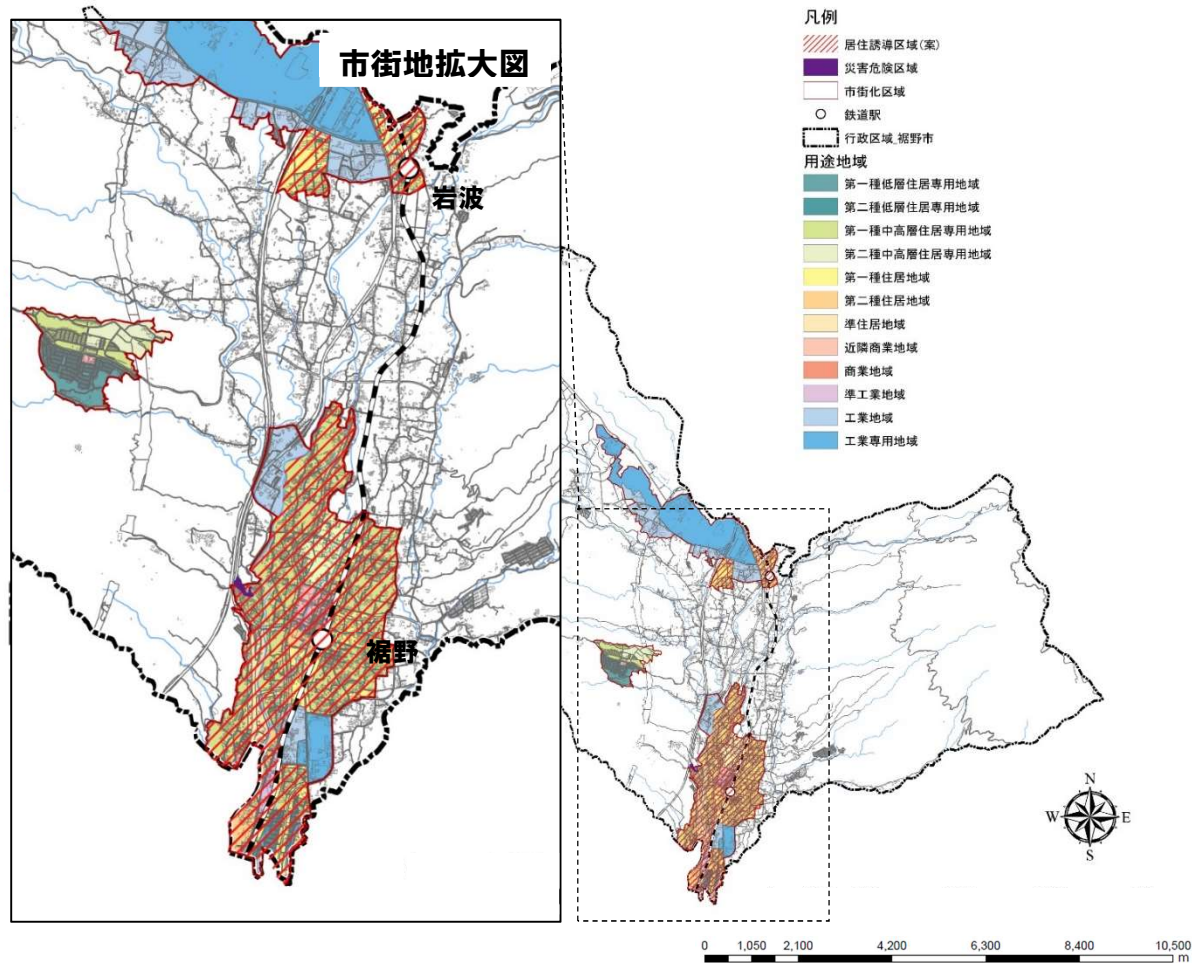
① 裾野駅周辺都市機能誘導区域の設定



② 岩波駅周辺都市機能誘導区域の設定



③居住誘導区域の設定



都市機能誘導区域・居住誘導区域の詳細を確認したい場合は、
まちづくり課（裾野市役所 2 階）までお越しください。

（５）誘導施設の設定及びその根拠

施設	都市機能誘導区域		根拠	規模等
	裾野駅 周辺	岩波駅 周辺		
市役所	◎	—	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する事務所	—
子育て支援センター	◎	◎	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設	—
大規模小売店舗	◎	◎	大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に規定する施設	店舗面積 3,000 ㎡以上
劇場・映画館・演芸場又は観覧場	◎	◎	興行場法第 1 条に規定する映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を、公衆に見せ、又は聞かせる施設	—
病院	◎	—	医療法第 1 条の 5 に規定する病院	第 2 次救急医療
銀行	◎	◎	銀行法第 2 条に規定する銀行のうち、窓口機能を有する施設	—
図書館	◎	—	図書館法第 1 条に規定する図書館	—

法律について、平成 30 年 12 月 1 日時点で施行されているものを掲載しています。

2. 届出制度の概要

立地適正化計画を公表すると、都市再生宅別措置法に基づいて、都市機能誘導区域外や居住誘導区域外での一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合、又は、都市機能誘導区域内で誘導施設として位置づけられた施設の休廃止を行う場合に、市長への届出が義務付けられます。

(1) 目的

誘導施設や住宅開発の立地動向を事前に把握し、都市機能誘導区域内及び居住誘導区域内での立地を促すためです。

(2) 届出が必要かの確認が必要な区域

裾野都市計画区域

(※都市計画区域外での行為は届出不要です。)

(3) 届出が必要な行為

ア 誘導施設の開発・建築に関する届出 (P.7)

イ 誘導施設の休廃止に関する届出 (P.8)

ウ 一定規模以上の住宅の開発や建築に関する届出 (P.10)

(4) 届出日

行為着手の30日前まで

(平成31年4月1日運用開始)

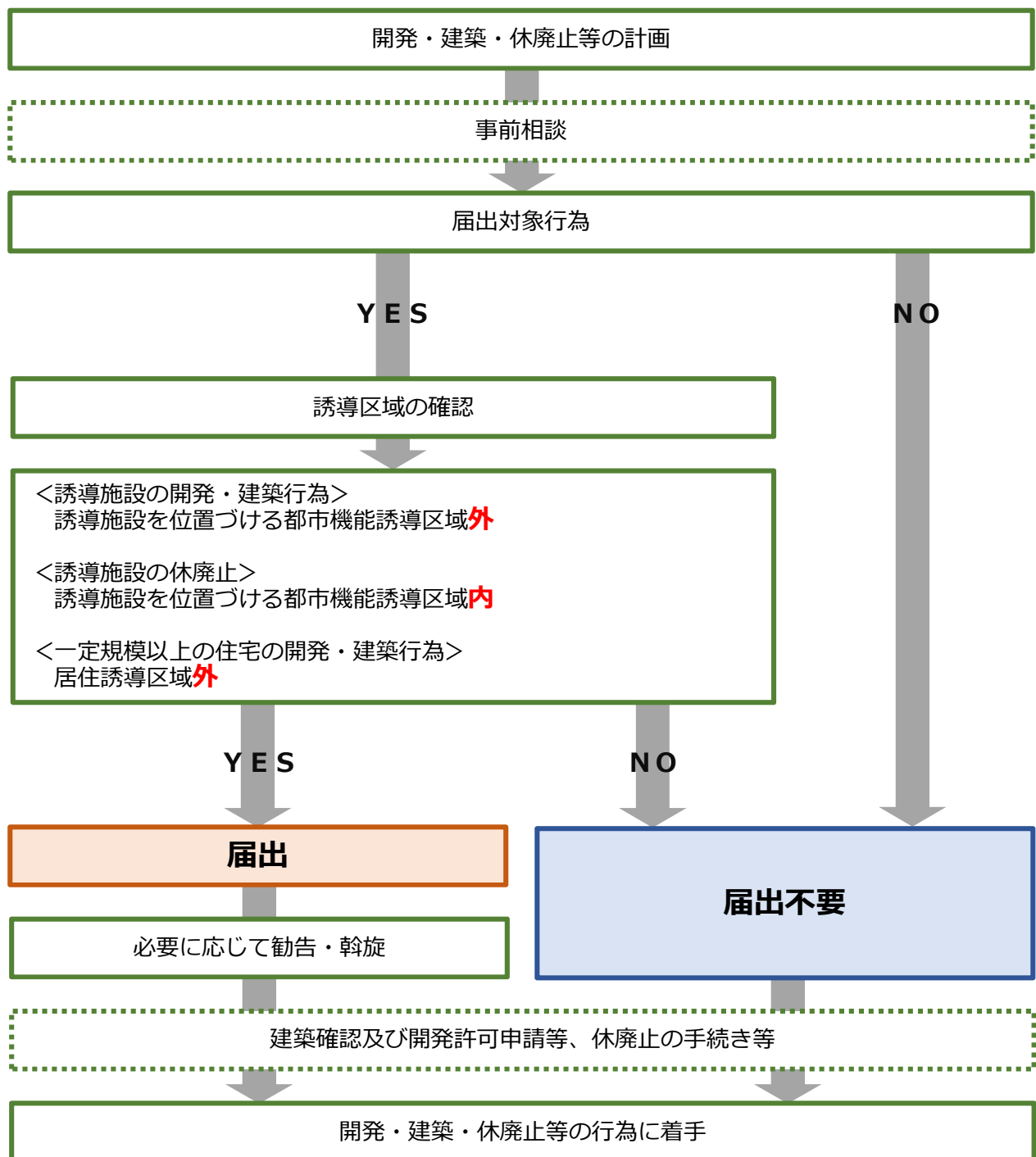
(5) 届出場所

裾野市建設部まちづくり課

(6) 届出書(様式)

参考資料・・・P14～20

(7) 届出の流れ



3. 都市機能誘導に係る届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動きを把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築行為又は開発行為を行う場合、又は都市機能誘導区域内で誘導施設として位置づけられている施設を休廃止する場合は、それぞれ30日前までに届出を行う必要があります。

(1) 誘導施設の設定

裾野駅周辺機能誘導区域及び岩波駅周辺都市機能誘導区域の誘導施設として下記の施設を設定しています。

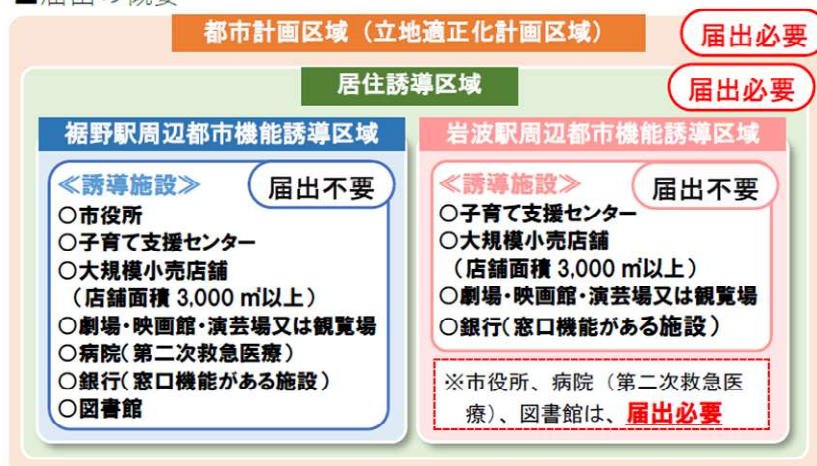
■誘導施設の設定（都市再生特別措置法 第81条第2項3号）

裾野駅周辺都市機能誘導区域	岩波駅周辺都市機能誘導区域
○市役所 ○子育て支援センター ○大規模小売店舗（3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○病院（第二次救急医療） ○銀行（窓口機能がある施設） ○図書館	○子育て支援センター ○大規模小売店舗（3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○銀行（窓口機能がある施設）

(2) 誘導施設の開発行為・建築行為に関する届出

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動きを把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築行為又は開発行為を行う場合には、届出が必要です。

■届出の概要



■届出対象区域と届出対象誘導施設

都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域外
裾野駅周辺都市機能誘導区域（70.0ha）内	岩波駅周辺都市機能誘導区域（32.9ha）内	
なし	○市役所 ○病院（第二次救急医療） ○図書館	○市役所 ○子育て支援センター ○大規模小売店舗（店舗面積 3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○病院（第二次救急医療） ○銀行（窓口機能がある施設） ○図書館

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

届出対象行為	
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
建築行為	①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

■届出を要しない行為（都市再生特別措置法 第108条第1項1号～第4号）

次の行為を行う場合は届出が必要ありません。

- 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及び新築
- 建築物を改築し、又は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
- 非常災害のための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（準ずる）行為

（3）誘導施設の休廃止に関する届出

■届出の概要

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも、原則として市長への届出が義務付けられます。

■届出対象区域と届出対象誘導施設

都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域外
裾野駅周辺都市機能誘導区域（70.7ha）内	岩波駅周辺都市機能誘導区域（32.9ha）内	
○市役所 ○大規模小売店舗（3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○病院（第二次救急医療） ○銀行（窓口機能がある施設） ○図書館	○大規模小売店舗（3,000㎡以上） ○劇場・映画館・演芸場又は観覧場 ○銀行（窓口機能がある施設）	なし

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第108条第1項）

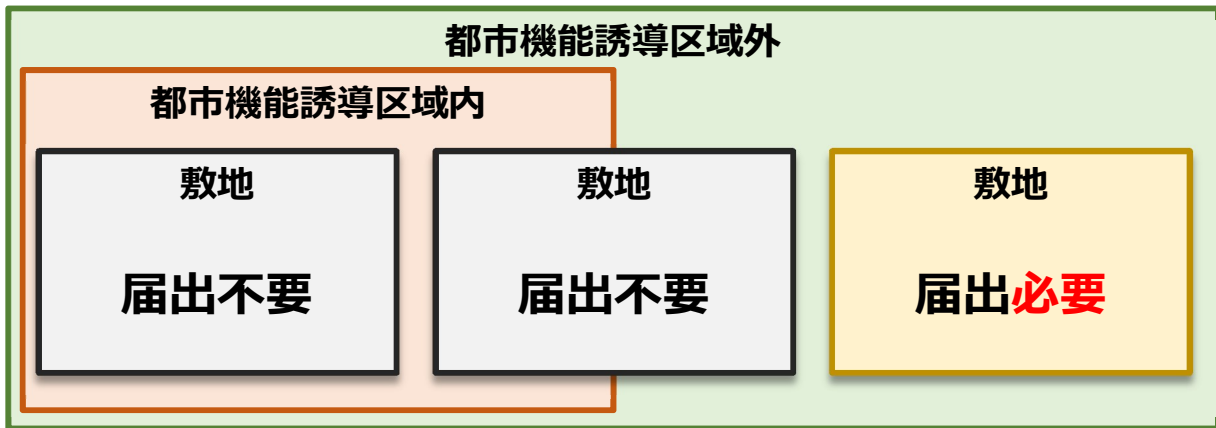
届出対象行為	
休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

※都市機能誘導区域内の別の場所へ移転する場合でも、休廃止の届出が必要です。

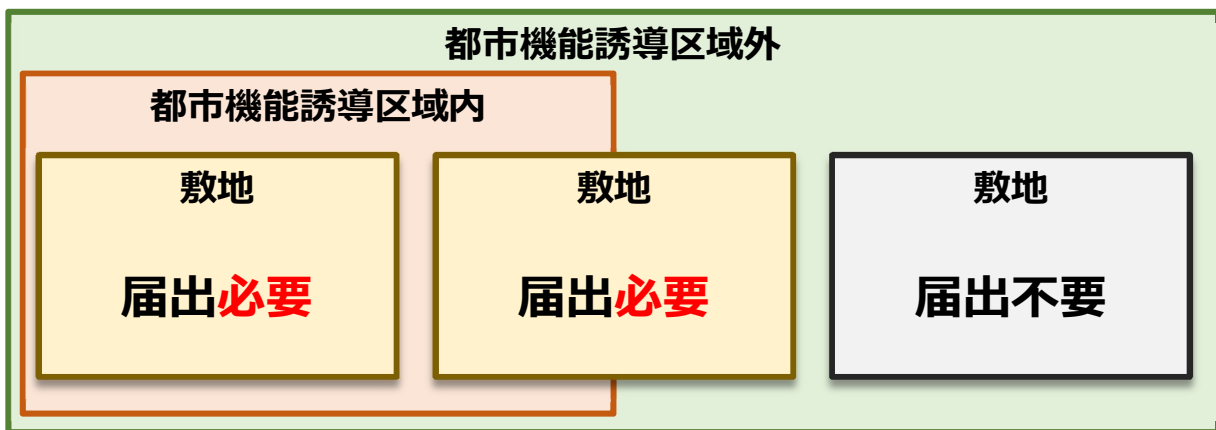
(4) 届出の留意点

敷地が複数の誘導区域にまたがる場合については、開発行為・建築行為の場合は届出が不要ですが、休廃止の場合は届出が必要になります。

■開発行為・建築行為の場合



■休廃止の場合



4. 住宅に係る届出制度

居住誘導区域外における住宅の建築・開発などの動きを把握するため、居住誘導区域外での一定規模の建築行為又は開発行為を行う場合は、それぞれ 30 日前までに届出を行う必要があります。

■届出対象区域

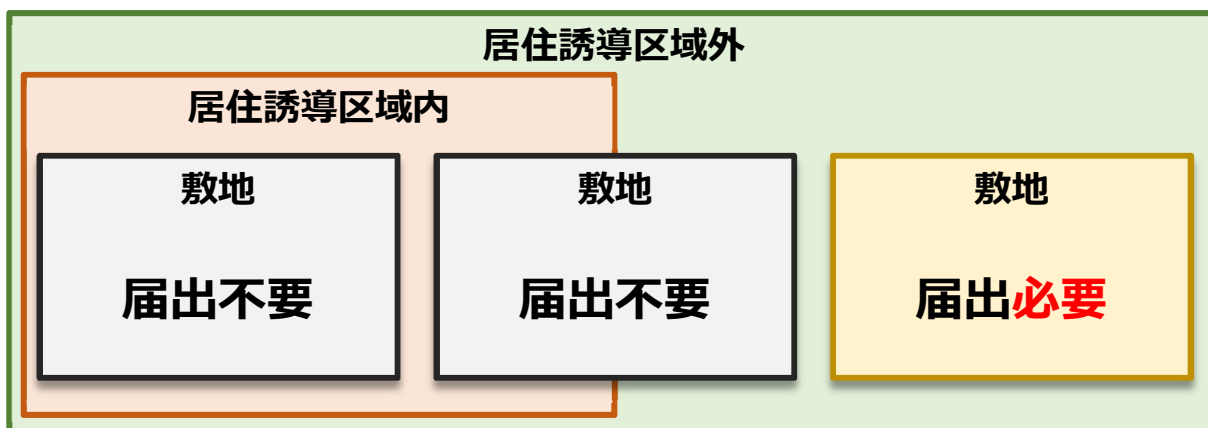
○居住誘導区域（502.8ha）を除く都市計画区域内

■届出対象行為（都市再生特別措置法 第 88 条第 1 項）

届出対象行為	届出概要
開発行為 ① 3 戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が 1000 m ² 以上のもの	①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為  届 800m ² 2戸の開発行為  不要 出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）
建築行為 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、又は建築物の用途を変更して住宅等（3 戸以上）をする場合	①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要 出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

■届出の留意点

敷地が複数の誘導区域にまたがる場合については、届出が不要です。



5. 都市機能誘導及び居住誘導の届出制度のまとめ

立地適正化計画により、新たに届出が必要となる施設及びその区域の関係は、下記の図のとおりとなります。

■届出対象区域一覧表

	誘導施設		裾野市内					
			都市計画区域内					都市計画区域外
			市街化区域内				市街化調整区域内	
	機能	施設分類	居住誘導区域内			居住誘導区域外		
			都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域外			
裾野駅周辺 都市機能 誘導区域			岩波駅周辺 都市機能 誘導区域					
誘導施設 に関する 届出	行政機能	市役所	◎	■	■	■	■	不要
	子育て機能	子育て支援センター	◎	◎	■	■	■	不要
	商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積3,000㎡以上)	◎	◎	■	■	■	不要
		劇場・映画館・ 演芸場又は観覧場	◎	◎	■	■	■	不要
	医療機能	病院 (第2次救急医療)	◎	■	■	■	■	不要
	金融機能	銀行	◎	◎	■	■	■	不要
	教育文化機能	図書館	◎	■	■	■	■	不要
	その他の施設（住宅を除く）		不要	不要	不要	不要	不要	不要
住宅に 関する 届出	一定規模以上の住宅		不要	不要	不要	■	■	不要

○：休廃止時に届出必要、■：開発・建築時に届出必要

6. 届出書

(1) 誘導施設に関する届出

届出対象行為	開発行為の場合	建築等行為の場合	休廃止
	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	①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、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	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
届出様式	様式第 1	様式第 2	様式第 4
添付図書	○付近見取図 ○立面図(2面以上) ○各階平面図 ○土地利用計画図 又は配置図 ○求積図 (開発区域の面積)	○付近見取図 ○立面図(2面以上) ○各階平面図 ○配置図 ○求積図(敷地面積) ○求積図(大規模小売店舗立地法に規定する小売業を行う店舗面積 〈届出施設が商業施設のときのみ〉)	—
提出部数	1 部		

注) 届出内容の変更(都市再生特別措置法第108条第2項)

開発、建築等行為の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出(様式第3及び上記のそれぞれの場合と同様の添付書類)が必要となります。

(2) 住宅に関する届出

届出対象行為	開発行為の場合	建築等行為の場合
	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1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	①3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、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
届出様式	様式第 5	様式第 6
添付図書	○付近見取図 ○立面図(2面以上、宅地分譲の場合は不要) ○各階平面図 (宅地分譲の場合は不要) ○土地利用計画図又は配置図 ○求積図 (開発区域の面積)	○付近見取図 ○立面図(2面以上) ○各階平面図 ○配置図 ○求積図(敷地面積)
提出部数	1 部	

注) 届出内容の変更(都市再生特別措置法第88条第2項)

上記の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出(様式第7 及び上記のそれぞれの場合と同様の添付書類)が必要となります。

7. 支援制度について

都市機能誘導区域への都市機能の立地の促進のため、誘導施設に対する税制等の支援措置が設けられています。

(1) 認定誘導事業計画に係る支援措置

都市機能誘導区域内において、誘導施設又は当該誘導施設の利用者の利便の増進に寄与する施設を有する建築物の整備に関する都市開発事業を行う場合、当該誘導施設等整備事業に関する計画（民間誘導施設等整備事業計画）を作成の上、国土交通大臣の認定を申請し、一定の基準に適合している場合、国土交通大臣の認定を受けることができます。

認定の申請は市を経由して行うこととなっておりますので、ご相談ください。

■ 支援内容

税制支援	金融支援
①民間事業者が、誘導施設の整備に併せて整備した公共施設・都市利便施設について、固定資産税等の課税標準を5年間4/5に軽減 ②個人又は法人が、都市機能誘導区域の外において所有する事業用資産を譲渡し、認定誘導事業計画に記載された誘導施設に買い換える場合、譲渡資産の譲渡益の80%について課税を繰り延べる。	【対象事業者】 民間事業者（SPC等） 【支援限度額】 ①～③の内、最も少ない額 ①総事業費の50% ②資本の50% ③公共施設等＋誘導施設の整備費 【その他の支援条件】 竣工後10年以内に配当を行うことが確実であると見込まれること 

(2) その他の国の支援

(1)に掲げるものの他にも、国は、都市機能誘導区域内に誘導施設を整備する事業を促進するため、様々な支援措置を講じています。詳しくは国土交通省HP※をご覧ください、市にご相談ください。

■ 都市機能を誘導する事業を促進するための税制措置

特例		内容
誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例	①居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合の買換特例	所得税 100%
	②居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減税率	原則 15% (5%) ⇒ 6,000 万円以下 10% (4%)
	③長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合	所得税（個人住民税）の軽減税率 原則 15% (5%) ⇒ 2,000 万円以下 10% (4%)
		法人税 5%重課⇒ 5%重課の適用除外
都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例	①長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合	上記③に同じ
	②当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合	1,500 万円 特別控除

※ http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

