

山元町立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

令和 8 年 7 月

山 元 町

はじめに

我が国において人口減少・少子高齢化が進む中、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の都市機能を確保し、公共交通と連携したコンパクトで持続可能なまちづくりを進めるため、2014（平成26）年8月に改正都市再生特別措置法が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。

本町では、2001（平成13）年に都市の将来像を示す「都市計画マスタープラン」を策定して以来、計画的にまちづくりを進めてきましたが、2011（平成23）年3月11日に発生した東日本大震災により甚大な被害を受けたことから、同年12月に「山元町震災復興計画」を策定し、災害に強いまちづくりを目指して取り組んできました。

震災復興の過程において、被災者の生活再建の場となる新市街地の整備や、JR常磐線の内陸移設など、多くの事業が進められたことにより、町の都市構造は大きく変化しました。2026（令和8）年7月に改訂した「第3次山元町都市計画マスタープラン（第1次立地適正化計画を含む）」（以下、「本計画」という。）においては、防災の視点を加えたまちづくりを進めることとし、中でも本計画に含まれる立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地誘導や公共交通の充実を図るとともに、頻発・激甚化する自然災害を踏まえた災害に強いまちづくりに取り組むことで、本町の将来を担う若い世代をはじめ、高齢者まで誰もが快適に暮らし、安心して住み続けることが出来る市街地の形成を目指すことを重要な視点としています。

本計画の策定・公表後は、都市再生特別措置法の規定により、居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為及び建築行為等を行おうとする場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に事前に届出が義務付けられることとなります。

本手引きは、住宅の立地や誘導施設の立地に関する届出について、必要となる行為や提出書類、届出の流れなどを解説するものです。

目次

1. 立地適正化計画の概要	1
2. 住宅の立地に関する届出	2
3. 誘導施設の立地に関する届出	6
4. 届出の流れ	10
5. Q&A	11
6. 問い合わせ先	12
7. 届出様式	13

1. 立地適正化計画の概要

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、公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に居住を誘導するエリア（以下、「居住誘導区域」という。）や都市機能を誘導するエリア（以下、「都市機能誘導区域」という。）を設定して、緩やかにこれらの機能を誘導することにより、公共交通を軸としたコンパクトなまちづくりに向けた取組みを推進しようとするものです。

また、安全なまちづくりを推進するため、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むものでもあります。立地適正化計画で定める主な区域等については、以下のとおりとなります。

◇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。

◇都市機能誘導区域

原則として居住誘導区域内に定める区域で、医療・福祉・商業その他の都市の居住者の共同の福祉または利便性の向上のために必要な都市機能を誘導し、集約することによって各種サービスの効率的な提供を図る区域。

◇都市機能増進施設

「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの。」とされており、立地適正化計画において設定される都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設。

※都市機能増進施設として都市再生特別措置法の規定に基づき定める施設を以降、「誘導施設」と記載します。

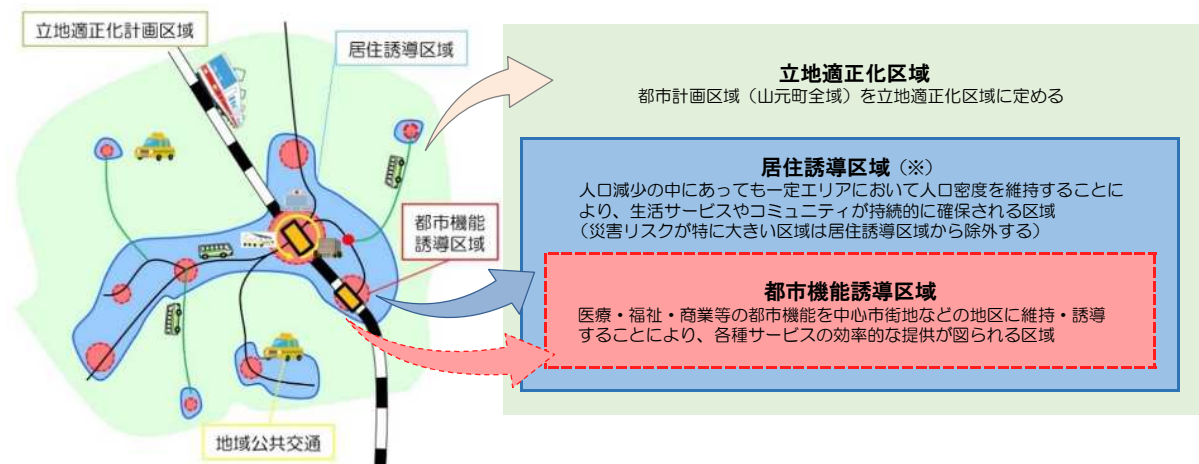


図 1. 立地適正化計画のイメージ

2. 住宅の立地に関する届出

(1) 誘導区域

山元町立地適正化計画に定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、以下の図のとおりです。居住誘導区域以外の都市計画区域において、5頁に掲げる行為を行う場合は、山元町への届出が必要となります。（法第88条第1項）

① つばめの杜・山下地区



図 2-1 居住誘導区域(つばめの杜・山下地区)

② 桜塚・合戦原地区

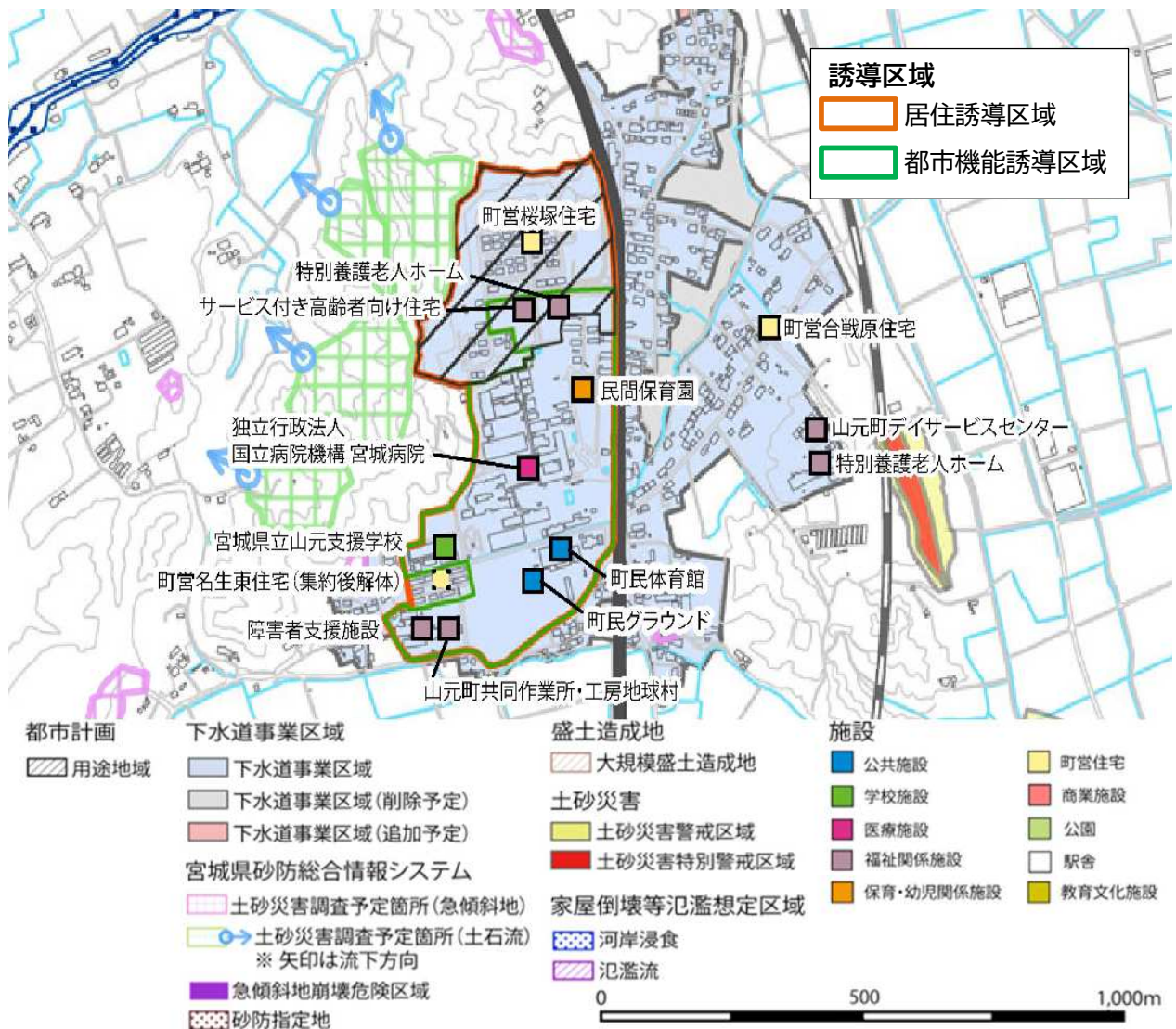


図 2-2 居住誘導区域 (桜塚・合戦原地区)

③ 町・下郷地区

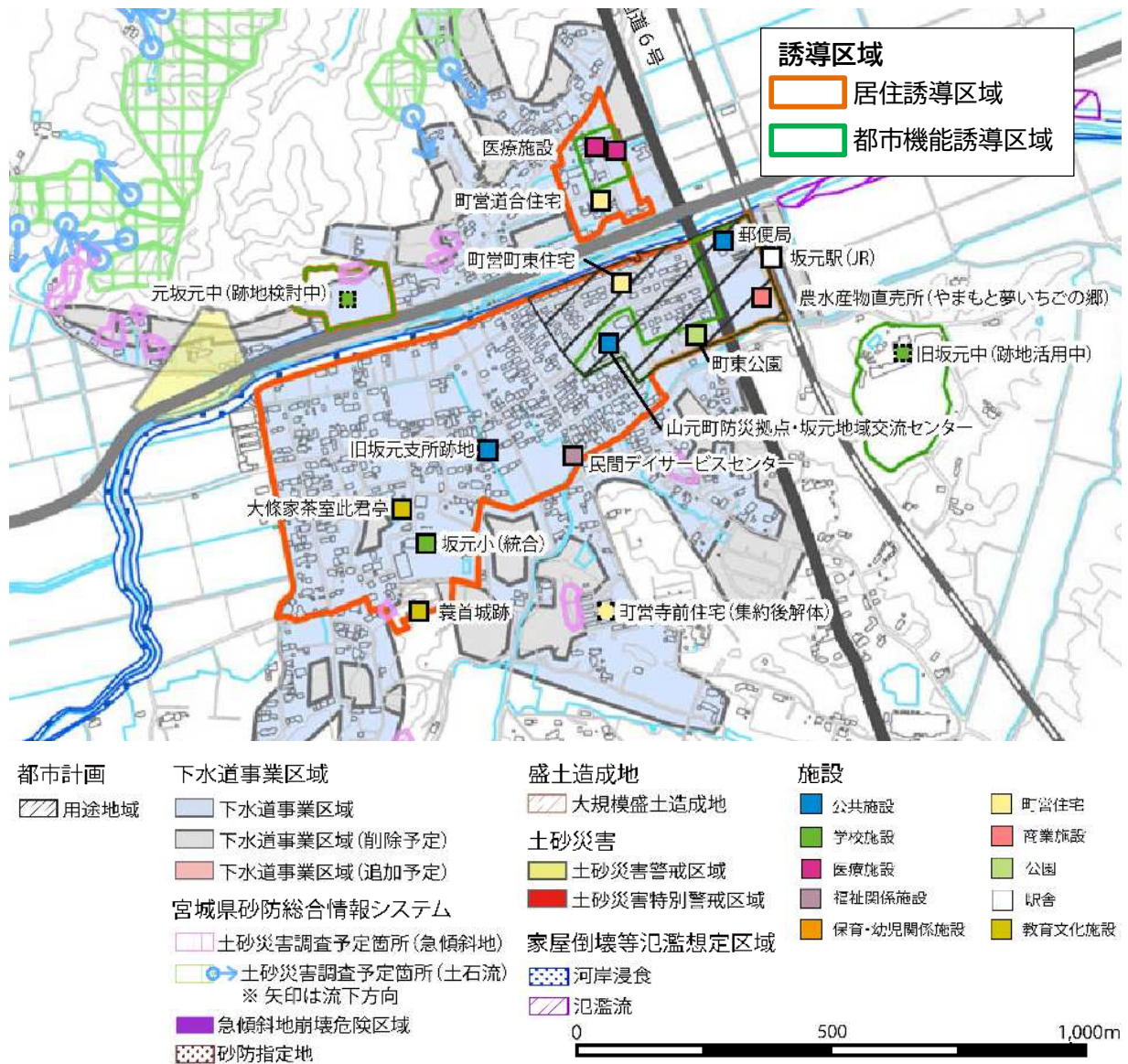


図 2-3 居住誘導区域(町・下郷地区)

(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域以外の区域において住宅*1) の立地に係る下記の開発行為や建築等を行う場合は、行為の着手日*2) の 30 日前までに山元町への届出が必要となります。(法第 88 条第 1 項)

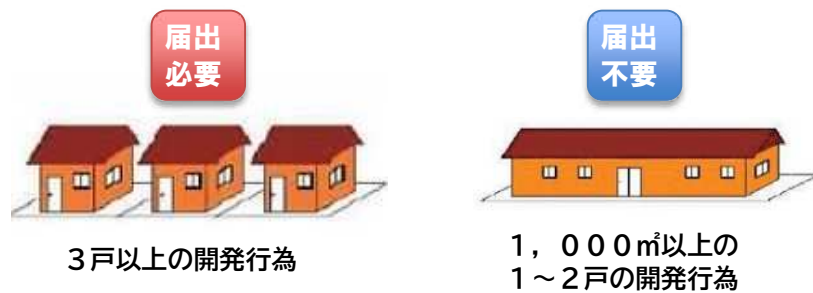
●開発行為*3)

- ・居住誘導区域外において、3 戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合
- ・居住誘導区域外において、1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合で、その規模が 1,000 m²以上となる場合



●建築等

- ・居住誘導区域外において、3 戸以上の住宅を新築する場合
- ・居住誘導区域外において、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



*1) 「住宅」は、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅を指します。

*2) 「行為の着手日」とは、開発行為における造成工事や、建築における基礎工事等、実際の現場に着工する日を指します。

*3) 「開発行為」は、都市計画法第 4 条第 12 項に規定する「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」を指します。

「開発行為」の詳細な定義については、本町の開発指導要綱または下記ホームページをご覧ください。

⇒<https://www.town.yamamoto.miyagi.jp/soshiki/16/13994.html>

(3) 届出の様式

届出の内容	様式	添付図書
開発行為	様式第1号	・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(縮尺 1/1,000 以上、現況図) ・設計図(縮尺 1/1,000 以上、土地利用計画図) ・位置図及び求積図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等	様式第2号	・敷地内における住宅の位置を表示する図面(縮尺 1/100 以上) ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 1/50 以上) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記届出内容の変更	様式第3号	・上記の添付図書と同様

* 届出の様式は、山元町ホームページからダウンロードできます。

* 代理人により届出を提出する場合は、委任状が必要となります。

< 各種届出・委任状の様式及び記載例 >

<https://www.town.yamamoto.miyagi.jp/soshiki/16/8652.html>

(4) 届出が不要な行為

住宅の立地に係る行為のうち、以下の行為については届出の対象外となります。

(法第 88 条第 1 項ただし書き、同法施行令第 34・35 条)

- ① 軽易な行為その他の行為として、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の建築の用に供する目的で行う開発行為
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅等とする行為
- 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

3. 誘導施設の立地に関する届出

(1) 誘導施設

誘導施設は、医療・福祉・子育て・商業施設等、都市の居住者の共同の福祉または利便性の向上のために必要な施設で、都心や拠点などに集積するべき施設として都市機能誘導区域毎に定められる施設です。

表 1. 山元町における誘導施設の設定

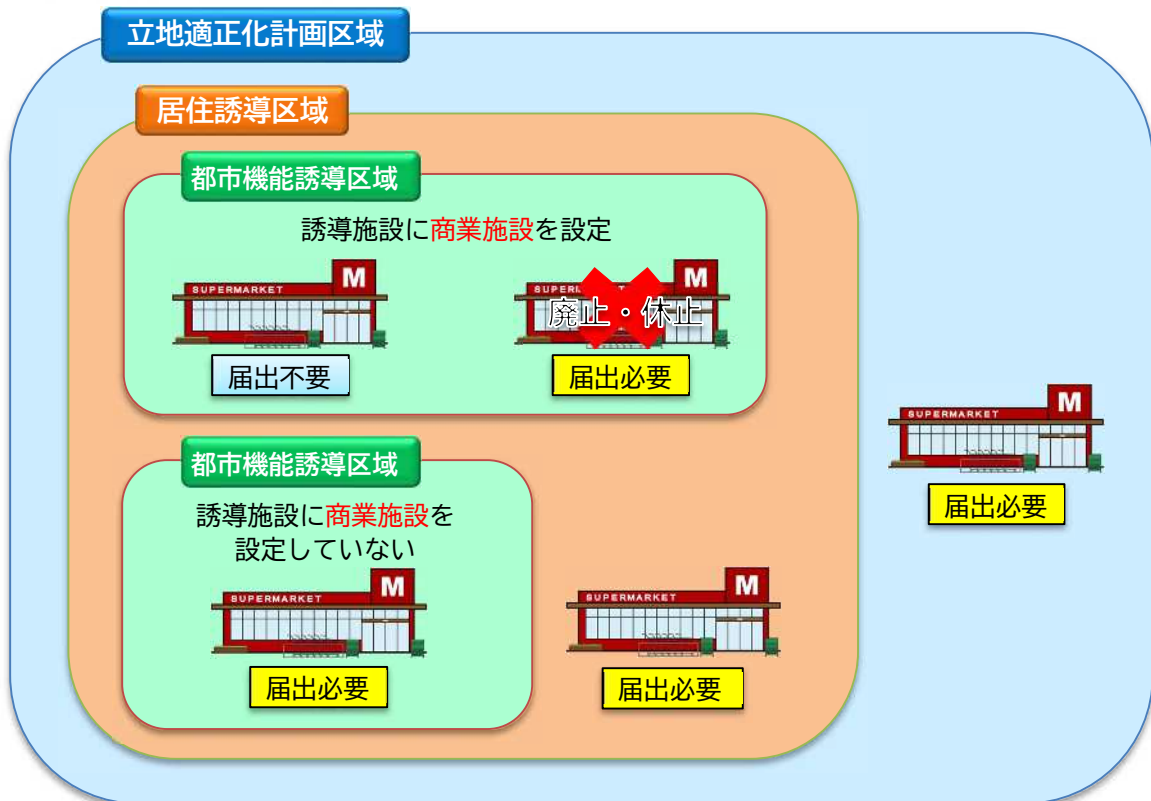
都市機能	機能の内容	定義
行政	行政運営を担い、町民の日常生活を支える基幹的なサービスを提供する施設	役場庁舎、役場支所
地域活動 ・ 交流	地域活動の拠点となる機能	地区集会所を除き、町民の交流や活動拠点となる施設。
	地域産業の新たな拠点となる機能や、それによる町内外を対象とした観光及び交流のできる機能	インキュベーション機能を有する施設
商業	日々の生活に必要な生鮮品、日用品などの買い回りができる機能	・スーパーマーケット ・ドラッグストア ※調剤薬局、薬局は含まない。 ・コンビニエンスストア ・農水産物直売所
介護 ・ 社会福祉	高齢者が住み慣れた地域で暮らすために必要な機能	介護保険法第115条の46に規定する(地域包括支援センター) ・介護老人福祉施設、介護サービス施設、デイサービス施設
	障害者福祉分野における、中核的な地域の相談支援機能	障害者総合支援法第77条の2に規定する施設(基幹相談支援センター)、障害者福祉施設
子育て支援	地域の子育て家庭の相談・交流の場、暮らしやすさや働きやすさに繋がる機能	・児童福祉法第6条の3第7項に規定する施設(認定こども園) ・児童福祉法に定めのある児童福祉施設(保育所) ・子育て支援センター ・こども家庭センター ・送迎保育ステーション
	子どもにとって家や学校以外の第三の居場所となる生活支援機能	・児童館 ・放課後児童クラブ
教育	地域の教育を支える拠点となる機能	学校教育法第1条に規定する施設(幼稚園、小学校、中学校、支援学校)
医療	総合的な診療を受けることができる機能	医療法第1条の5第2項に規定する施設(病院)
	日常的な診療を受けることができる機能	医療法第1条の5に規定する施設(診療所)
	医療・介護連携の中核機能を担う医療系介護施設	介護保険法第8条の25に規定する施設(介護老人保健施設)
金融	日々の引き出しや預け入れをはじめ、金融機能を提供する機能	金融機能を有し、窓口を有する施設

(2) 届出の対象となる行為

- ① 6 頁に掲げる誘導施設を、誘導を図る都市機能誘導区域以外の区域において立地する場合は、行為の着手日の 30 日前までに山元町への届出が必要となります。
(法第 108 条第 1 項)
- ② 都市機能誘導区域内において、誘導を図る誘導施設を休止または廃止する場合は、休止または廃止する日の 30 日前までに山元町への届出が必要となります。
(法第 108 条の 2 第 1 項)

- 開発行為（当該施設を誘導する都市機能誘導区域内において行う場合を除く）
 - ・ 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
- 建築等（当該施設を誘導する都市機能誘導区域内において行う場合を除く）
 - ・ 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
- 休止・廃止
 - ・ 当該施設を誘導する都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合

例) 商業施設の新築等を行う場合



(4) 届出の様式

届出の内容	様式	添付図書
開発行為	様式第4号	・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(縮尺 1/1000 以上、現況図) ・設計図(縮尺 1/100 以上、土地利用計画図) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等	様式第5号	・敷地内における建築物の意図を表示する図面(縮尺 1/100 以上) ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 1/50 以上) ・位置図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記届出内容の変更	様式第6号	・上記それぞれの場合と同様
施設の休・廃止	様式第7号	—

* 届出の様式は、山元町ホームページからダウンロードできます。

* 代理人により届出を提出する場合は、委任状が必要となります。

< 各種届出・委任状の様式及び記載例 >

<https://www.town.yamamoto.miyagi.jp/soshiki/16/8652.html>

(5) 届出が不要な行為

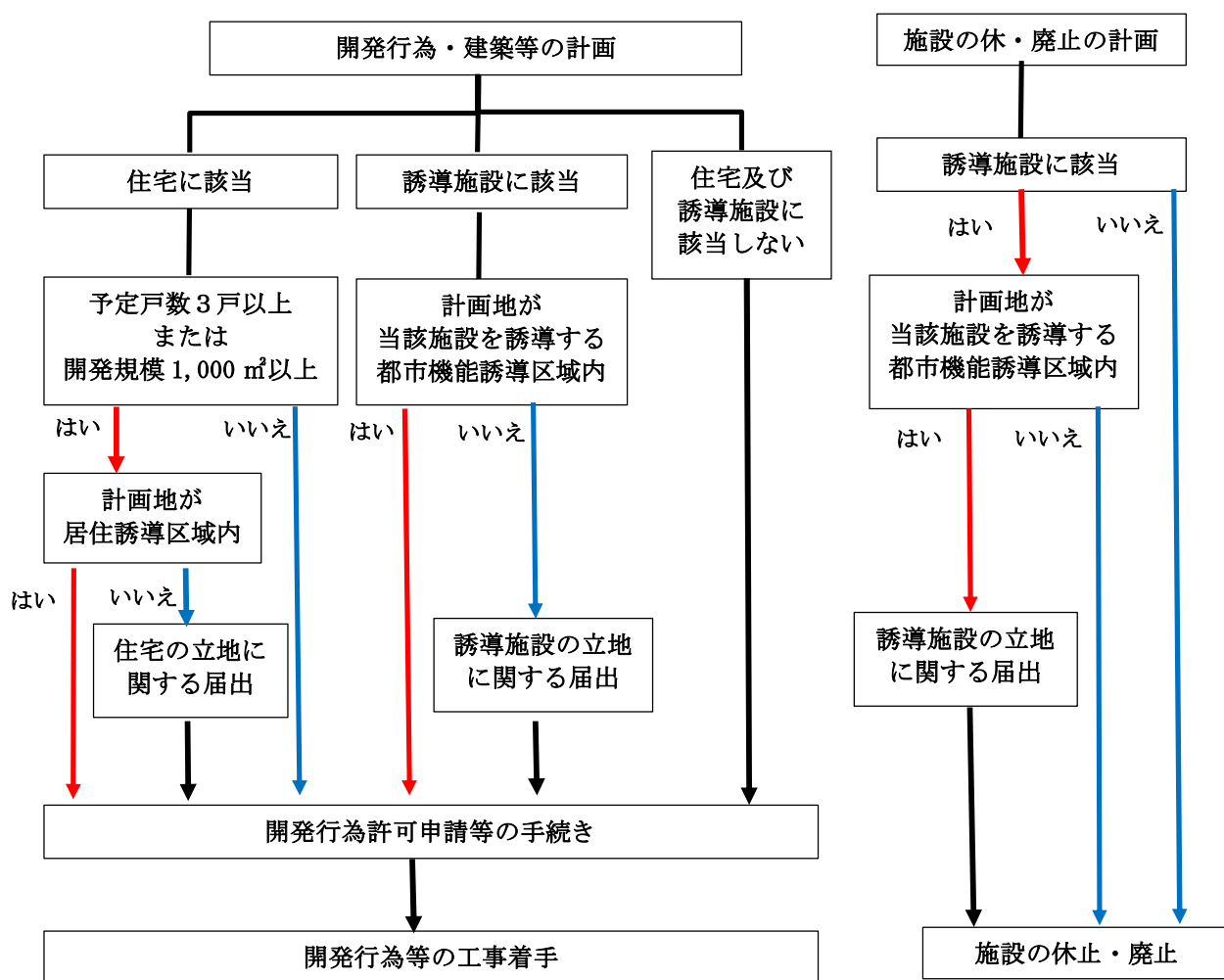
誘導施設の立地に係る行為のうち、以下の行為については届出の対象外となります。

(法第 108 条第 1 項ただし書き、同法施行令第 44・45 条)

- ① 軽易な行為その他の行為として、第 3 次山元町都市計画マスタープラン(第 1 次立地適正化計画を含む)に記載された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 ①の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①の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

4. 届出の流れ

開発行為・建築等を行う場合及び誘導施設の休止または廃止を行う場合の手続きの流れは、以下のとおりです。なお、開発行為を行ったうえで建築等を行う場合は、開発行為の着手前に開発行為に係る届出を、建築等の着手前に建築等に係る届出をそれぞれ行う必要があります。



*3) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域の詳細な範囲は、山元町ホームページから確認することができます。

⇒ <https://www.town.yamamoto.miyagi.jp/soshiki/16/8652.html> (※HP 作ったら入れる)

届出先

《直接窓口へ提出する場合》

下記の窓口へ該当の届出様式、必要となる添付図書を提出してください。

山元町役場 建設水道課 都市計画班

〒989-2292 宮城県亘理郡山元町浅生原字作田山3 2

5. Q & A

Q 1. 届出制度の目的は何か？

A 1. 居住誘導区域外における開発行為等の動きや、都市機能誘導区域の内外における誘導施設の立地動向を把握したり、誘導目標に沿わない開発等を抑制するために届出を行うものです。

Q 2. 居住誘導区域外において3戸以上の戸建住宅を新築する場合、届出は必要か？

A 2. 同一の建築主が隣接する敷地において3戸以上の住宅を同時期に建築する場合は、届出の対象となります。

Q 3. サービス付き高齢者向け住宅や社員寮は「住宅」に該当するか？

A 3. 建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q 4. 住宅開発等を行う区域が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出は必要か？

A 4. 住宅の立地に関する届出の対象は「居住誘導区域以外の区域内において」行う行為としており、届出の要否については、居住誘導区域外の部分において届出要件を満たすか否かで判断します。

Q 5. 届出の提出部数は？

A 5. 届出は1部のみ提出してください。

Q 6. 不動産取引に際し、届出義務を説明する必要があるか？

A 6. 宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして宅地又は建物の売買等の契約の成立前までに相手方に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務があります。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号「重要事項の説明等」）

Q 7. 届出を怠った場合、どうなるのか？ 罰則等はあるのか？

A 7. 届出が行われないまま対象行為を行ったことが確認された場合は、山元町が届出を催促します。

また、届出ししないで、又は虚偽の届出をして対象行為（誘導施設の休止・廃止を除く）を行った場合は、30万円以下の罰金に処することがあります。（法第130条）

Q 8. 今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはあるのか？

A 8. 立地適正化計画は概ね5年ごとを基本に、必要に応じて見直しを行います。計画の見直しや都市計画の決定・変更等により誘導区域や誘導施設が変わることがあります。

6. 問い合わせ先

山元町役場 建設水道課 都市計画班
〒989-2292 宮城県亘理郡山元町浅生原字作田山 32
TEL : 0223-37-5111
FAX : 0223-37-4144
mail : kensui.t@town.miyagi-yamamoto.lg.jp

7. 届出様式

様式第 1 号

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。 年 月 日 山元町長 届出者 住 所 氏 名 連絡先		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・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で縮尺 1/1,000 以上のもの（現況図）
- ・設計図で縮尺 1/100 以上のもの（土地利用計画図）
- ・位置図及び求積図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 2 号

住宅を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 8 8 条第 1 項の規定に基づき、 { 住 宅 の 新 築 { 建 築 物 を 改 築 し て 住 宅 と す る 行 為 { 建 築 物 の 用 途 を 変 更 し て 住 宅 と す る 行 為 } } } について、下記により届け出ます。 年 月 日 山元町長 届出者 住 所 氏 名 連絡先	
1 住宅を新築しようとする土地 または改築若しくは用途の変 更をしようとする建築物の存 する土地の所在、地番、地目 及び面積	
2 新築しようとする住宅または 改築若しくは用途の変更後の 住宅の用途	
3 改築または用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物 の用途	
4 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・敷地内における住宅の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 3 号

行為の変更届出書

年 月 日

山元町長

届出者 住 所

氏 名

連絡先

都市再生特別措置法第 88 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日： 年 月 日

2 変更の内容：

3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日： 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(添付図書)

《開発行為の場合》

- ・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で縮尺 1/1,000 以上のもの（現況図）
- ・設計図で縮尺 1/100 以上のもの（土地利用計画図）
- ・位置図及び求積図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築等の場合》

- ・敷地内における住宅の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 4 号

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。 年 月 日 山元町長 届出者 住 所 氏 名 連絡先		
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・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で縮尺 1/1,000 以上のもの（現況図）
- ・設計図で縮尺 1/100 以上のもの（土地利用計画図）
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 5 号

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、 { 誘 導 施 設 を 有 す る 建 築 物 の 新 築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 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行為 } について、下記により届け出ます。	
年 月 日 山元町長 届出者 住 所 氏 名 連絡先	
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

(添付図書)

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 6 号

行為の変更届出書

年 月 日

山元町長

届出者 住 所
氏 名
連絡先

都市再生特別措置法第 108 条第 2 項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日： 年 月 日
- 2 変更の内容：
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 年 月 日

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

(添付図書)

《開発行為の場合》

- ・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で縮尺 1/1,000 以上のもの（現況図）
- ・設計図で縮尺 1/100 以上のもの（土地利用計画図）
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築等の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・位置図
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 7 号

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

山元町長

届出者 住 所
氏 名
連絡先

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途および所在地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置
 - (1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称および代表者の氏名を記載してください。

2 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入してください。

委 任 状

(代理人)

住 所 _____

氏 名 _____

私は、上記の者を代理人と認め、次の権限を委任します。

委任事項 都市再生特別措置法第○条に基づく届出

令和 年 月 日

(委任者)

住 所 _____

氏 名 _____ 印