平川市立地適正化計画

届出の手引き

令和８年（２０２６年）３月

平川市

１．　平川市立地適正化計画の概要

（１）計画策定の背景と目的

我が国の多くの地方都市では、人口増加に伴う郊外での開発が進み、市街地が拡散してきましたが、現在は、人口の急激な減少と高齢化が進行しています。

本市においても多くの地方都市と同様に人口は減少しており、また、高齢化も進んでいることから、市民が将来にわたり安心して暮らしていけるような居住環境の確保、持続可能な都市経営、災害に強いまちづくりの推進等が求められています。

このような状況を踏まえ、都市機能の集約と居住の誘導による持続可能な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づく「平川市立地適正化計画」を策定しました。

（２）立地適正化計画の概要

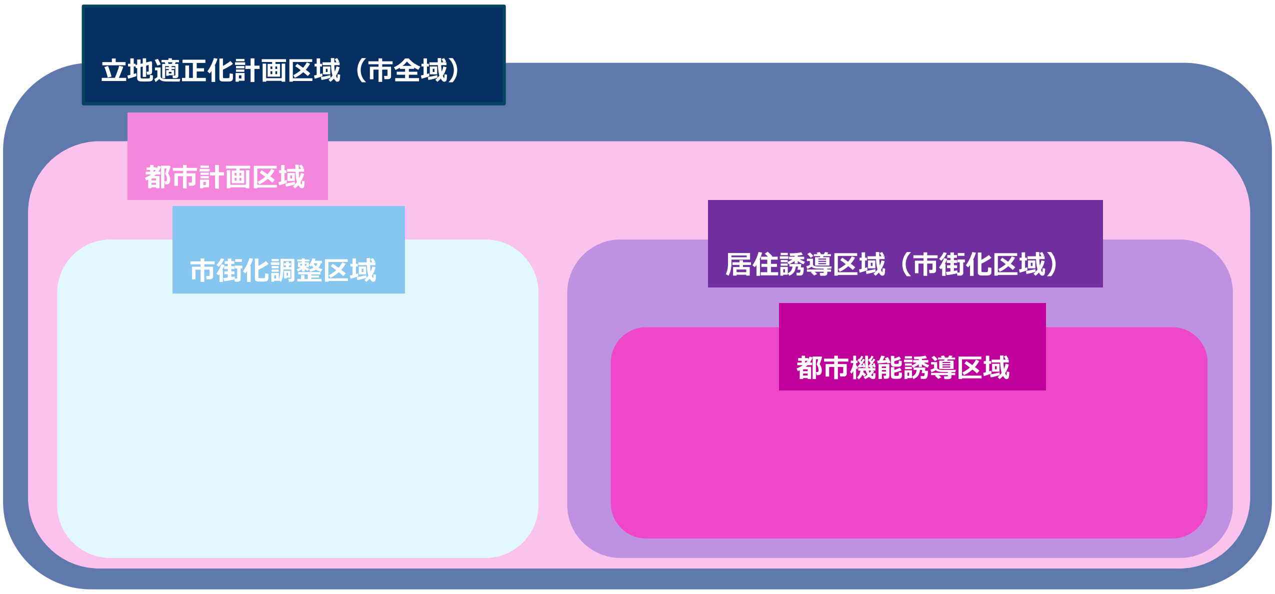
立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条の規定により、市町村が作成することができる計画です。これまでの都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住や都市機能の誘導、公共交通の充実によるコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進しようとするものです。

併せて、人口、土地利用や交通の現状及び将来の見通しを勘案しながら、都市計画区域の中でも特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する「**居住誘導区域**」と、医療・福祉・商業などの都市機能の誘導を図る「**都市機能誘導区域**」を設定するとともに、その誘導のための施策等を定めることで、計画を活用した誘導による都市構造の再編を図るものです。

また、気候変動の影響により頻発・激甚化する自然災害への対応として、災害リスクを踏まえた上で、災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークの実現を同時に図るため、都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）についても定めることとしています。

（３）計画の対象範囲

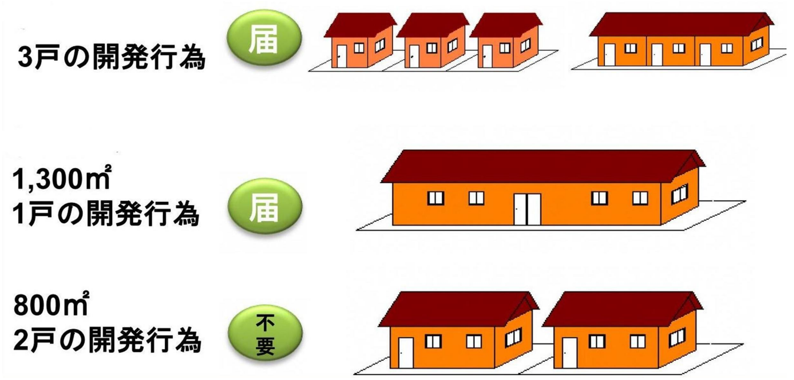
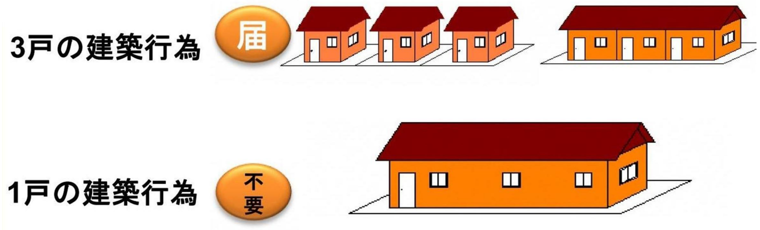
立地適正化計画は、原則として「都市計画区域」が対象範囲となりますが、平川市全体として持続可能なまちの実現を目指し、市全体を対象範囲としています。



２．届出の流れ

（１）居住誘導区域外における届出

　居住誘導区域**外**の立地適正化計画区域内で、以下の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合は、行為着手の３０日前までに市への届出が必要となります。

①開発行為 様式第１０（都市再生特別措置法施行規則第３５条第１項第１号関係）	・**３戸以上の住宅**の建築目的の開発行為 ・**１戸又は2戸の住宅**の建築を目的とする開発行為で、その**規模が1,000㎡以上**のもの 
②建築等行為 様式第１１（都市再生特別措置法施行規則第３５条第１項第２号関係）	・**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、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 
③届出内容の変更 様式第１２（都市再生特別措置法施行規則第３８条第１項関係）	・上記①、②の届出内容を変更する場合

ただし、以下の行為については、届出は不要です。

- 仮設住宅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
- 仮設住宅又は農林漁業を営む者の住宅等の新築
- 建築物を改築し、又は用途を変更して仮設住宅又は農林漁業を営む者の住宅等とする行為
- 非常災害のため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行為又はこれに準ずる行為

（２）都市機能誘導区域における届出

都市機能誘導区域**外**の立地適正化計画区域内で、以下の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合は、行為着手の３０日前までに市への届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域**内**で、当該都市機能誘導施設を休止又は廃止しようとする場合も、休止又は廃止しようとする日の３０日前までに市への届出が必要となります。

①開発行為 様式第１８（都市再生特別措置法施行規則第５２条第１項第１号関係）	**・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為**を行おうとする場合
②建築等行為 様式第１９（都市再生特別措置法施行規則第５２条第１項第２号関係）	・誘導施設を有する建築物を**新築**しようとする場合 ・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、誘導施設を有する建築物とする場合
③届出内容の変更 様式第２０（都市再生特別措置法施行規則第５５条第１項関係）	・上記①、②の届出内容を変更する場合
④休止・廃止 様式第２１（都市再生特別措置法施行規則第５５条の２関係）	・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

平川市立地適正化計画における誘導施設は次のとおりです。

施設分類	誘導施設
行政施設	市役所（支所を除く）
介護・福祉施設	地域包括支援センター
子育て支援施設	こども家庭センター
医療施設	診療所（国民健康保険法に基づく）

ただし、以下の行為については、届出は不要です。

・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
・誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
・建築物を改築し、又はその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行為又はこれに準ずる行為

３．届出書類・添付書類

（１）居住誘導区域外における届出

区分	添付書類
①開発行為 様式第１０（都市再生特別措置法施行規則第３５条第１項第１号関係）	・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以上のもの） ・設計図（縮尺1/100以上のもの） ・その他参考となるべき事項を記載した図書（案内図、位置図等）
②建築等行為 様式第１１（都市再生特別措置法施行規則第３５条第１項第２号関係）	・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上のもの） ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（それぞれ縮尺1/50以上のもの） ・その他参考となるべき事項を記載した図書（案内図、位置図等）
③届出内容の変更 様式第１２（都市再生特別措置法施行規則第３８条第１項関係）	・開発行為または建築等行為の届出に必要な書類

（２）都市機能誘導区域外における届出

区分	添付書類
①開発行為 様式第１８（都市再生特別措置法施行規則第５２条第１項第１号関係）	・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以上のもの） ・設計図（縮尺1/100以上のもの） ・その他参考となるべき事項を記載した図書（案内図、位置図等）
②建築等行為 様式第１９（都市再生特別措置法施行規則第５２条第１項第２号関係）	・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺1/100以上のもの） ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（それぞれ縮尺1/50以上のもの） ・その他参考となるべき事項を記載した図書（案内図、位置図等）
③届出内容の変更 様式第２０（都市再生特別措置法施行規則第５５条第１項関係）	・開発行為または建築等行為の届出に必要な書類

（３）都市機能誘導区域内の誘導施設の休止・廃止の届出

区分	添付書類
①休止・廃止 様式第２１（都市再生特別措置法施行規則第５５条の２関係）	・参考となるべき事項を記載した図書（位置図、縮尺1/1,000程度）

４． 留意事項

（１）罰則について

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、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。

（２）宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

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。

（３）勧告制度について

居住誘導区域外での開発行為・建築等行為が、居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第８８条３項の規定に基づき、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができるとされています。

また、都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第１０８条３項の規定に基づき、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ことができるとされています。

（４）誘導施設の休廃止に対する助言・勧告制度について

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、都市再生特別措置法第１０８条の２第２項の規定に基づき、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができるとされています。

【お問い合わせ】

平川市 建設部 建築住宅課

電話：０１７２－４４－１１１１ （代表）

０１７２－５５－７４３７（直通）

E-mail : kenchiku@city.hirakawa.lg.jp