

**沼田市**  
**立地適正化計画に係る**  
**届出の手引き**

**【お問い合わせ先】**

〒378-8501 沼田市下之町 888 番地  
沼田市 都市建設部 都市計画課 計画係  
電話：0278-23-2111  
E-mail：toshikei@city.numata.gunma.jp

**<令和 8 年 4 月>**

# 目次

1.	届出制度の概要	3
1.1	立地適正化計画の概要	3
1.2	届出制度の目的	4
1.3	届出対象	4
1.4	届出の流れ	4
1.5	届出制度に関する留意事項	4
2.	居住誘導に係る届出の手続き	5
2.1	届出の対象となる行為(住宅の開発・建築等行為)	5
2.2	対象区域	5
2.3	届出を要しない行為	7
2.4	届出要否の確認フロー	7
2.5	届出の期日	7
2.6	届出に必要な書類等	8
2.7	届出先等	8
3.	都市機能誘導に係る届出の手続き	9
3.1	届出の対象となる行為(誘導施設の開発・建築行為等、休廃止)	9
3.2	対象区域	9
3.3	届出の対象となる施設(誘導施設)	11
3.4	届出を要しない行為	12
3.5	届出要否の確認フロー	13
3.6	届出の期日	13
3.7	届出に必要な書類等	14
3.8	届出先等	14
4.	届出手続きに関する Q&A	15
5.	参考資料(区域図)	17

# 1. 届出制度の概要

## 1.1 立地適正化計画の概要

立地適正化計画制度は、都市全体の観点から、居住機能や医療・福祉・商業といった都市機能の立地を適正に誘導し、公共交通ネットワークと連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めるための包括的なマスタープランとして、平成 26 年の都市再生特別措置法の改正に伴い創設された制度です。

立地適正化計画では、概ね 20 年後の都市の姿を展望し、都市機能や居住を誘導するための基本的な考え方や、具体的な区域を設定するとともに、それらを誘導するための施策等を定めます。

### ■立地適正化計画で定める区域等

#### 【都市機能誘導区域】

- ・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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。

#### 【居住誘導区域】

- ・人口減少の中にあっても、生活サービスや地域のコミュニティが持続的に確保されるよう一定の人口密度を維持すべき区域です。

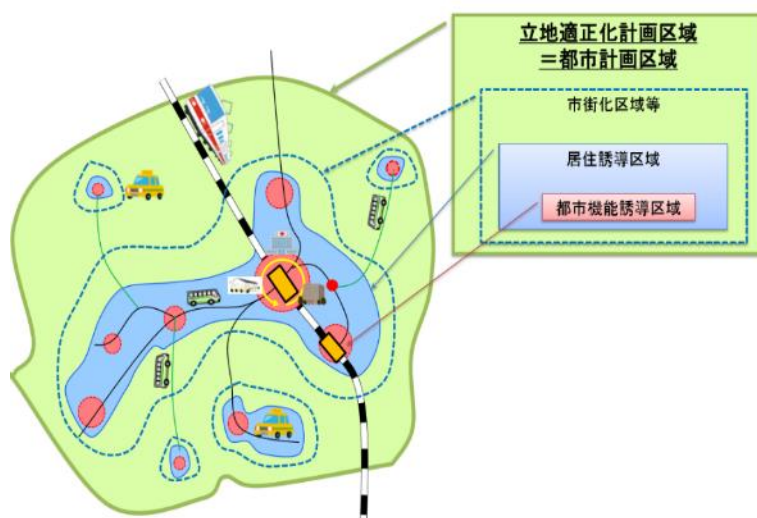
#### 【誘導施設】

- ・都市機能誘導区域ごとに、地域の特性等に応じ、立地を誘導すべき都市機能誘導施設<sup>※</sup>を定めます。

※都市機能誘導施設とは、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与するもの（以下、誘導施設）。

#### 【誘導施策】

- ・都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理します。



図出典：改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

## 1.2 届出制度の目的

届出制度は、「沼田市立地適正化計画」の策定に伴い、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握することを目的に運用するものです。都市機能誘導区域内外や居住誘導区域外の区域で対象となる行為を行う場合は事前の届出が必要になります(都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条及び第 108 条の 2)。

## 1.3 届出対象

届出には、都市機能誘導に係るものと居住誘導に係るものがあります。それぞれ、以下のような行為が届出の対象となります(詳細は 2. および 3. に記載しています)。

### 【都市機能誘導に係る届出】

- 都市機能誘導区域外における、誘導施設の建築目的の開発行為、建築等行為
- 都市機能誘導区域内における、誘導施設の休廃止

### 【居住誘導に係る届出】

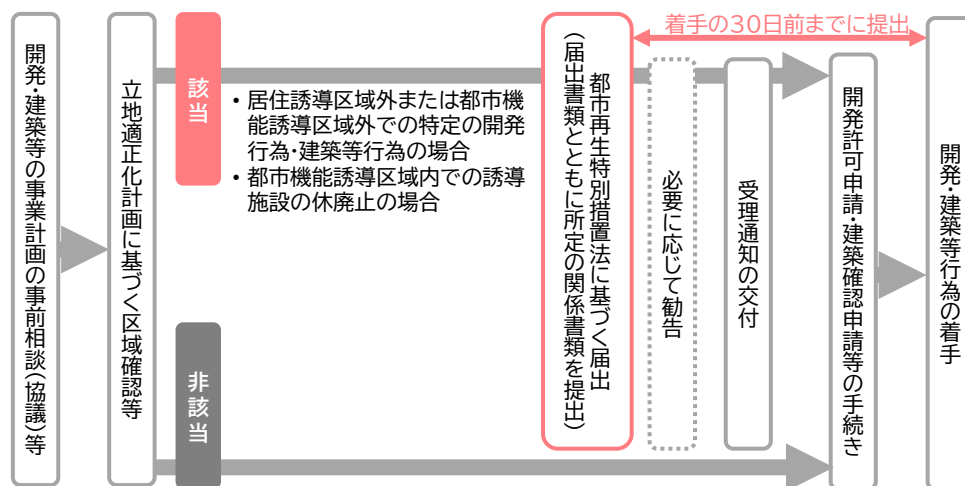
- 居住誘導区域外における、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為、建築等行為

## 1.4 届出の流れ

開発・建築等の事業計画の協議等と合わせて、立地適正化計画に基づく区域確認等を行い、都市再生特別措置法の規定に基づく届出の必要性を確認します。

届出を要する場合には、必要な届出書と添付書類を行為着手の 30 日前までに提出してください。

### ■届出の流れ













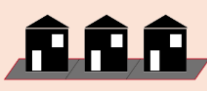


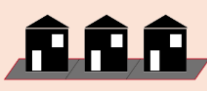


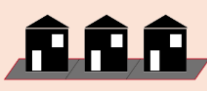




## 1.5 届出制度に関する留意事項

- 必要な届出をしていない場合は、市が届出を求めることがあります。
- 届出内容について修正や調整等が必要な場合は、市が助言・勧告を行うことがあります。

## 2. 居住誘導に係る届出の手続き

### 2.1 届出の対象となる行為（住宅の開発・建築等行為）

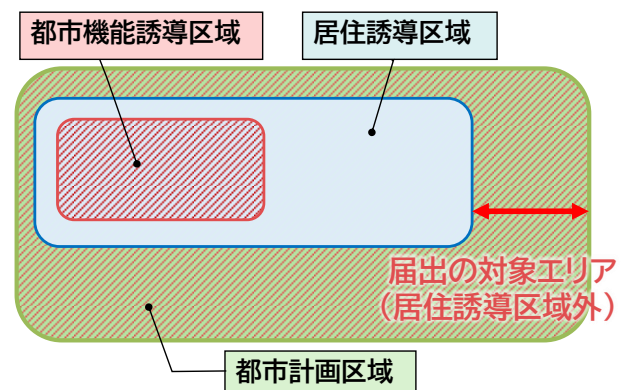
■ 開発行為																
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>➢ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> </ul>																
例																
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="3" style="background-color: #f8d7da;">届出必要</td> <td colspan="2" style="background-color: #d4edda;">届出不要</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>3戸以上</td> <td>3戸以上</td> <td>1戸又は2戸 合計1000㎡以上のもの</td> <td colspan="2">1戸又は2戸 合計1000㎡未満のもの</td> </tr> </table>		届出必要			届出不要							3戸以上	3戸以上	1戸又は2戸 合計1000㎡以上のもの	1戸又は2戸 合計1000㎡未満のもの	
届出必要			届出不要													
																
3戸以上	3戸以上	1戸又は2戸 合計1000㎡以上のもの	1戸又は2戸 合計1000㎡未満のもの													
■ 建築等行為																
<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>➢ 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</li> </ul>																
例																
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td colspan="2" style="background-color: #f8d7da;">届出必要</td> <td colspan="1" style="background-color: #d4edda;">届出不要</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3戸以上</td> <td>3戸以上</td> <td>3戸未満</td> </tr> </table>		届出必要		届出不要				3戸以上	3戸以上	3戸未満						
届出必要		届出不要														
																
3戸以上	3戸以上	3戸未満														

※開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は届出が必要です(それぞれについて届出が必要となります)。

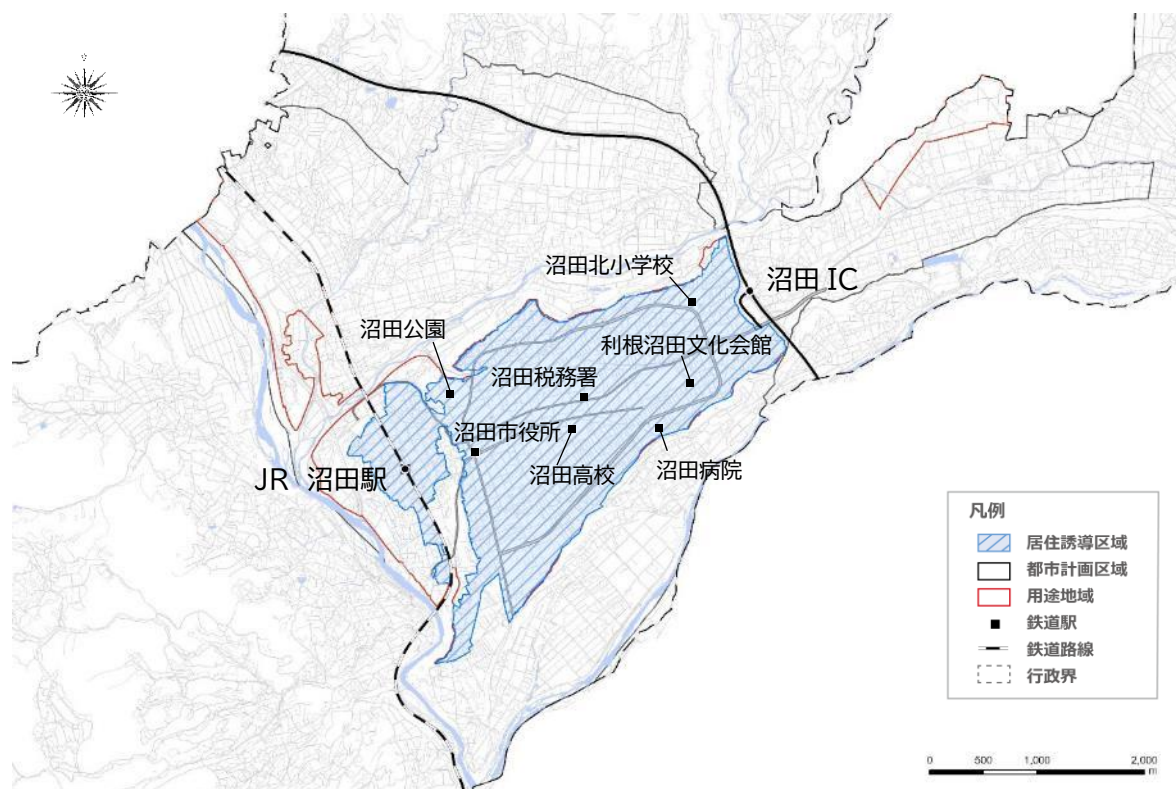
### 2.2 対象区域

本市の居住誘導区域外の区域が届出の対象となります。区域の境界をまたいで上記のような開発行為等を行う場合には、届け出は不要です。(※区域をまたぐ場合は区域内と判断して対応します。)

#### ■届出の対象となる区域



## ■本市の居住誘導区域



※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。

※区域の詳細については、都市計画課窓口や市ホームページで確認することができます。

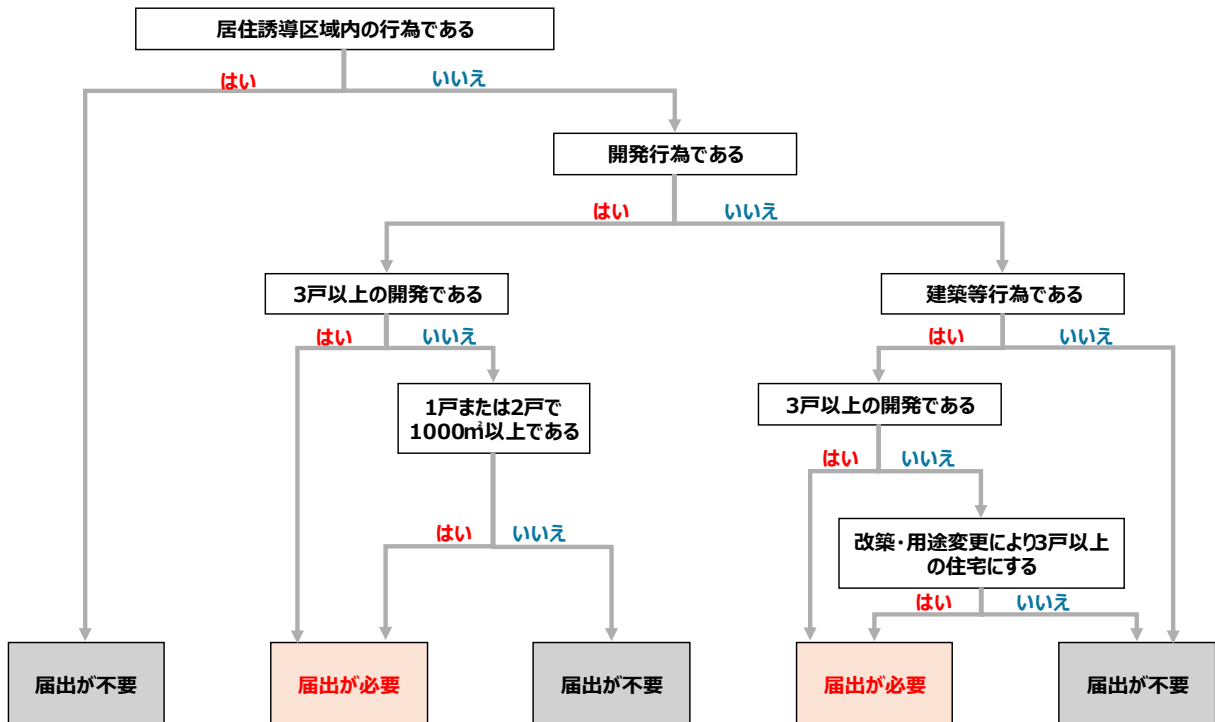
## 2.3 届出を要しない行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、以下の行為については、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「①」の住宅等の建築
- 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じる行為として政令で定める行為

## 2.4 届出要否の確認フロー

住宅の開発・建築等行為を行う際には、このフローを参考に届出の要否を確認してください。



## 2.5 届出の期日

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。

届出内容を変更する場合も、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。

## 2.6 届出に必要な書類等

届出の種類	必要書類
開発行為 <法施行規則第 35 条>	届出書 様式第 10 (第 35 条第 1 項第 1 号関係) 添付書類 ①現況図 (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 1,000 分の 1 以上) ②設計図 (土地利用計画図等 : 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
建築等行為 <法施行規則第 35 条>	届出書 様式第 11 (第 35 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 ①配置図 (敷地内における住宅等の位置を表示する図面 : 縮尺 100 分の 1 以上) ②立面図 (2 面以上) 及び各階平面図 (縮尺 50 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
上記の 2 つの届出内容を変更する場合 <法施行規則第 38 条>	届出書 様式第 12 (第 38 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 上記それぞれの場合と同様

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

## 2.7 届出先等

- 届出書等の提出先: 沼田市 都市建設部 都市計画課 計画係
- 届出書等の提出部数: 2 部

### 3. 都市機能誘導に係る届出の手続き

#### 3.1 届出の対象となる行為（誘導施設の開発・建築行為等、休廃止）

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象となる施設（誘導施設）を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>建築物を改築し、又は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</li> </ul>
誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市機能誘導区域内で、対象となる施設（誘導施設）を休廃止または廃止しようとする場合</li> </ul>

※誘導施設については、2.3 参照

※開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は届出が必要です（それぞれについて届出が必要となります）。

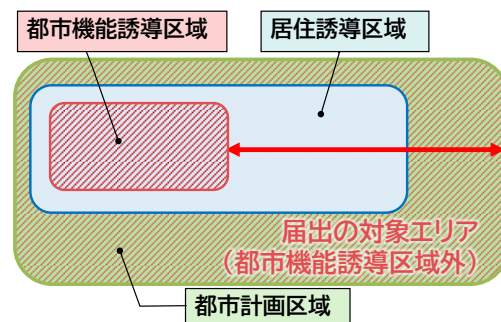
#### 3.2 対象区域

誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為については、基本的に本市の都市機能誘導区域外の区域での行為が届出の対象となります。

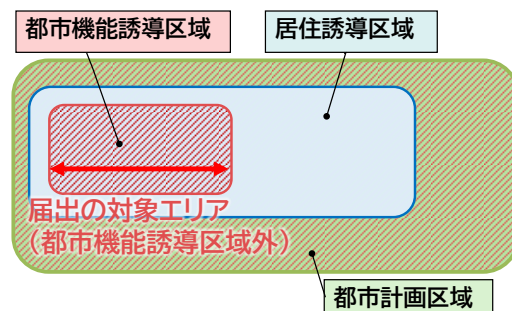
また、誘導施設の休廃止に係る届出については、都市機能誘導区域内のみ届出の対象となります。

区域の境界をまたいで、上記のような開発行為等を行う場合や休廃止をする場合にも、届出は不要です。（※区域をまたぐ場合は区域内と判断して対応します。）

##### ■届出の対象となる区域（誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為）

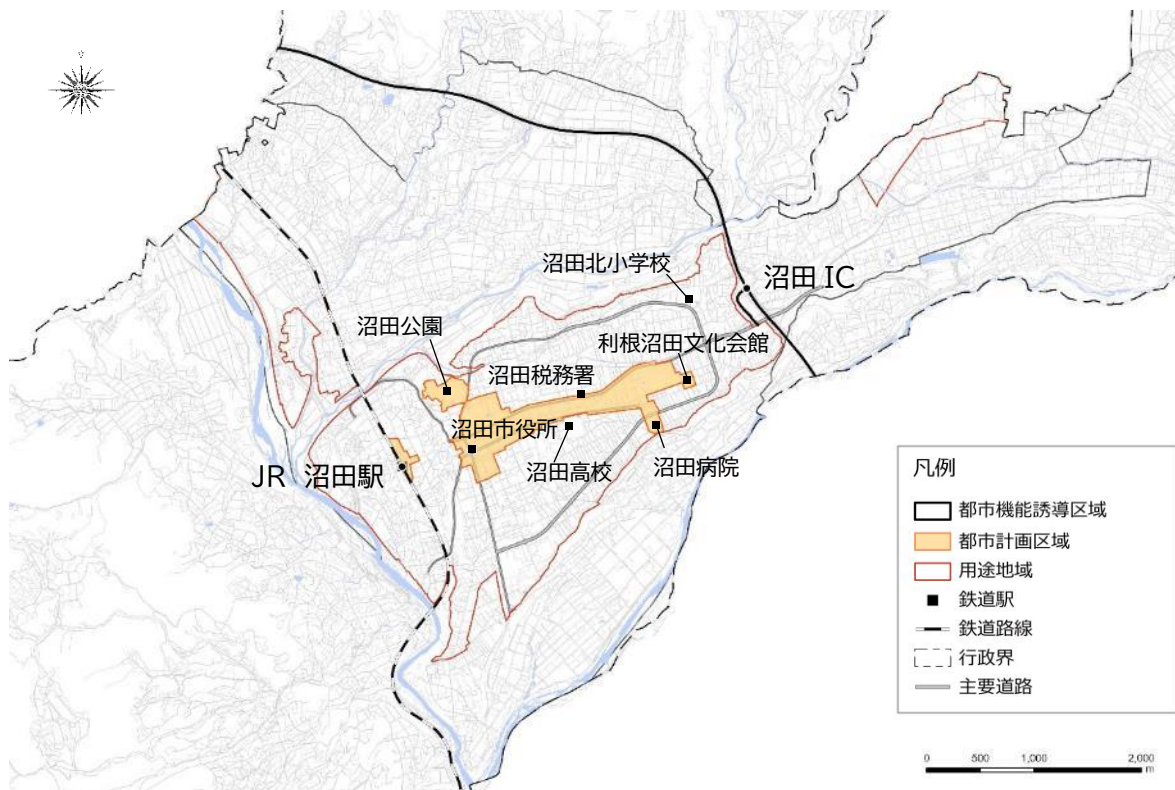


##### ■届出の対象となる区域（誘導施設の休廃止）



## ■本市の都市機能誘導区域

本市では、下記の通り都市機能誘導区域を設定しています。



※区域の詳細については、都市計画課の窓口や市ホームページで確認することができます。

### 3.3 届出の対象となる施設（誘導施設）

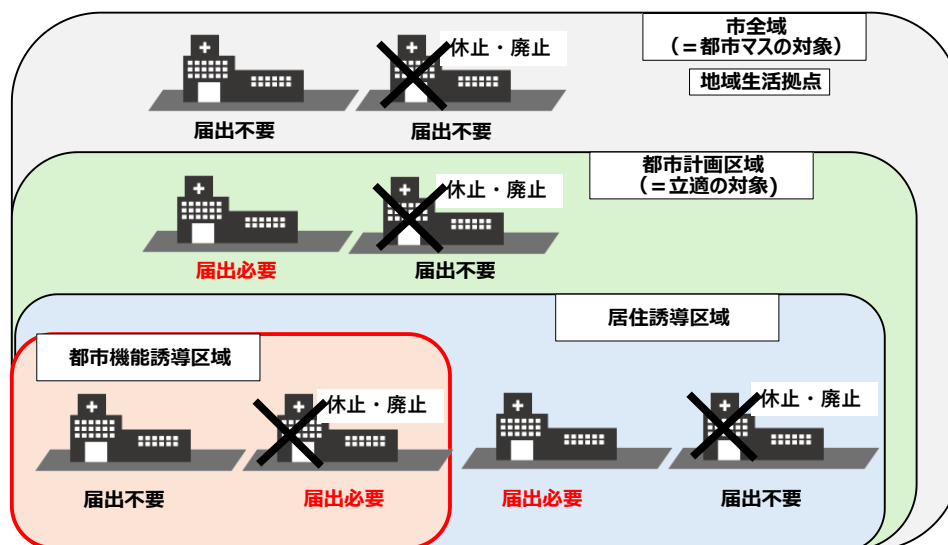
本市では、地域の特性等を踏まえながら誘導施設を設定しています。届出の対象となる誘導施設は以下のとおりです。

機能	誘導施設	定義
行政機能	市役所	• 地方自治法第 4 条の第 1 項に定める事務所
医療機能	病院(20 床以上)	• 医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院（病床数 20 床以上）
	有床診療所(1～19 床)	• 医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所のうち 19 人以下の患者を入院させるための施設を有するもの
福祉機能	保健福祉センター	• 老人福祉法第 20 条の 7 に定める老人福祉センター等
商業機能	大規模小売店	• 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する大規模小売店舗(店舗面積 1000m <sup>2</sup> 以上)
子育て機能	地域子育て支援センター	• 子ども広場
金融機能	銀行 信用金庫 信用組合 労働金庫 農業協同組合	• 銀行法第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行及び信用金庫法第 4 条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫等
教育文化機能	文化会館 歴史資料館	• -
	図書館	• 図書館法第 2 条に規定する図書館
	交流施設	• 鉄道やバス等の交通結節点における公共交通機関の待ち時間に市民等が滞留できる施設

■届出の要／不要の例

施設及び設置箇所	届出の要／不要
地域子育て支援センターを都市機能誘導区域内に設置しようとする場合	地域子育て支援センターは、都市機能誘導区域における誘導施設であるため、設置に対して届出は不要
店舗面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上の食品スーパー（生鮮食料品・日用品を扱う商業施設）を都市機能誘導区域内に設置しようとする場合	店舗面積 1,500 m <sup>2</sup> 以上の食品スーパー（生鮮食料品・日用品を扱う商業施設）は都市機能誘導区域における誘導施設であるため、設置に対して届出は不要
病院を都市機能誘導区域外に設置しようとする場合	病院は都市機能誘導区域における誘導施設であるため、都市機能誘導区域外における設置に対しては届出が必要
中心部の都市機能誘導区域内において、子育て支援センターを廃止しようとする場合	子育て支援センターは中心部の都市機能誘導区域における誘導施設であるため、休廃止に対しては届出が必要

例 病院を立地する場合



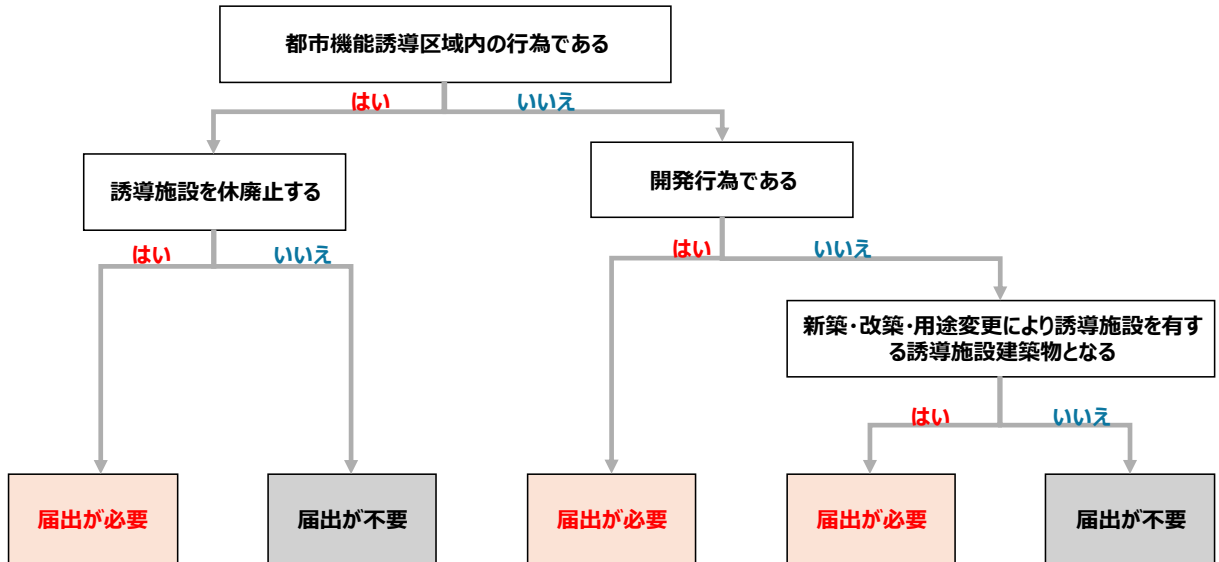
### 3.4 届出を要しない行為

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、以下の行為については、届出の必要はありません。

- ①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

### 3.5 届出要否の確認フロー

住宅の開発・建築等行為を行う際には、このフローを参考に届出の要否を確認してください。



### 3.6 届出の期日

誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為に係る届出については、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。

誘導施設を有する開発行為、建築等行為に係る届出内容を変更する場合も、行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。

誘導施設の休廃止に係る届出については、誘導施設を休止または廃止しようとする日の30日前までに届出が必要です。

### 3.7 届出に必要な書類等

届出の種類	必要書類
開発行為 (都市機能誘導区域外) <法施行規則第 52 条>	届出書 様式第 18 (第 52 条第 1 項第 1 号関係) 添付書類 ①現況図 (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 1,000 分の 1 以上) ②設計図 (土地利用計画図等: 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
建築等行為 (都市機能誘導区域外) <法施行規則第 52 条>	届出書 様式第 19 (第 52 条第 1 項第 2 号関係) 添付書類 ①敷地内における建築物の位置を表示する図面 (縮尺 100 分の 1 以上) ②立面図 (2 面以上) 及び各階平面図 (縮尺 50 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
上記の 2 つの届出内容を変更 する場合 <法施行規則第 55 条>	届出書 様式第 20 (第 55 条第 1 項関係) 添付書類 上記それぞれの場合と同様
誘導施設を休止または廃止しよ うとする場合 (都市機能誘導区域内) <第 55 条の 2 条第 1 項関係>	届出書 様式第 21 (第 55 条の 2 条第 1 項関係) 添付書類 原則不要 (ただし、必要に応じて位置図等の提出をお願いする 場合があります。)

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

### 3.8 届出先等

- 届出書等の提出先: 沼田市 都市建設部 都市計画課 計画係
- 届出書等の提出部数: 2 部

## 4. 届出手続きに関する Q&A

### (1) 届出の対象となる区域について

No.	質問	回答
1	誘導区域はどこで確認できますか。	都市計画課の窓口や市ホームページで確認が可能です。
2	対象の土地が誘導区域内外にまたがる場合は、どう取り扱えば良いですか。	敷地の一部でも誘導区域に入っている場合、当該土地は誘導区域内にあるものと見なします。

### (2) 届出の対象となる行為について

No.	質問	回答
1	「開発行為」とはなんですか。	都市計画法第4条12項に規定される、「主として建築物の建築又は特定工作物の建築の様に供する目的で行う土地の区画形質の変更」を指します。
2	「建築等行為」とはなんですか。	建築基準法第2条第1号に規定される建築物を建築する行為であり、同条第13号に規定される、「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転すること」を指します。
3	開発予定地で3戸以上の住宅を異なる着工日で建築する場合は、届出が必要ですか。	3戸以上の住宅新築等を目的とした建築等行為は、各戸の着工が同時でなくても届出の対象となります。
4	開発行為と建築行為を一体的に行う場合は、それぞれの届出が必要ですか。	開発行為と建築行為それぞれに届出が必要です。
5	開発予定地で3戸以上の住宅を異なる着工日で建築する場合は、届出が必要ですか。	3戸以上の住宅新築等を目的とした建築等行為は、各戸の着工が同時でなくても届出の対象となります。
6	「誘導施設」を都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も、廃止の届出が必要ですか。	届出が必要です。
7	誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか。	届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。
8	施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか。	届出が必要です。

### (3) 届出の対象となる住宅・施設について

No.	質問	回答
1	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。	一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。
2	サービス付き高齢者住宅や社宅等についても、届出対象の「住宅」に該当しますか。	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、「住宅」として取り扱います。
3	建築物の一部に「誘導施設」を含む複合施設は届出の対象となりますか。	建築物の一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。
4	1つの建物で複数の「誘導施設」を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか。	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1件です。ただし、建築物の用途の欄に、届出対象となる全ての誘導施設名を記載してください。
5	3戸以上の「共同住宅」を複数棟、一度に建築する場合は、それぞれ届出が必要ですか。	複数の住宅を一度に建築する場合は、届出は1つとし、届出書や添付図面にその内容（A棟、B棟…）が分かるように記載してください。

### (4) 届出の変更について

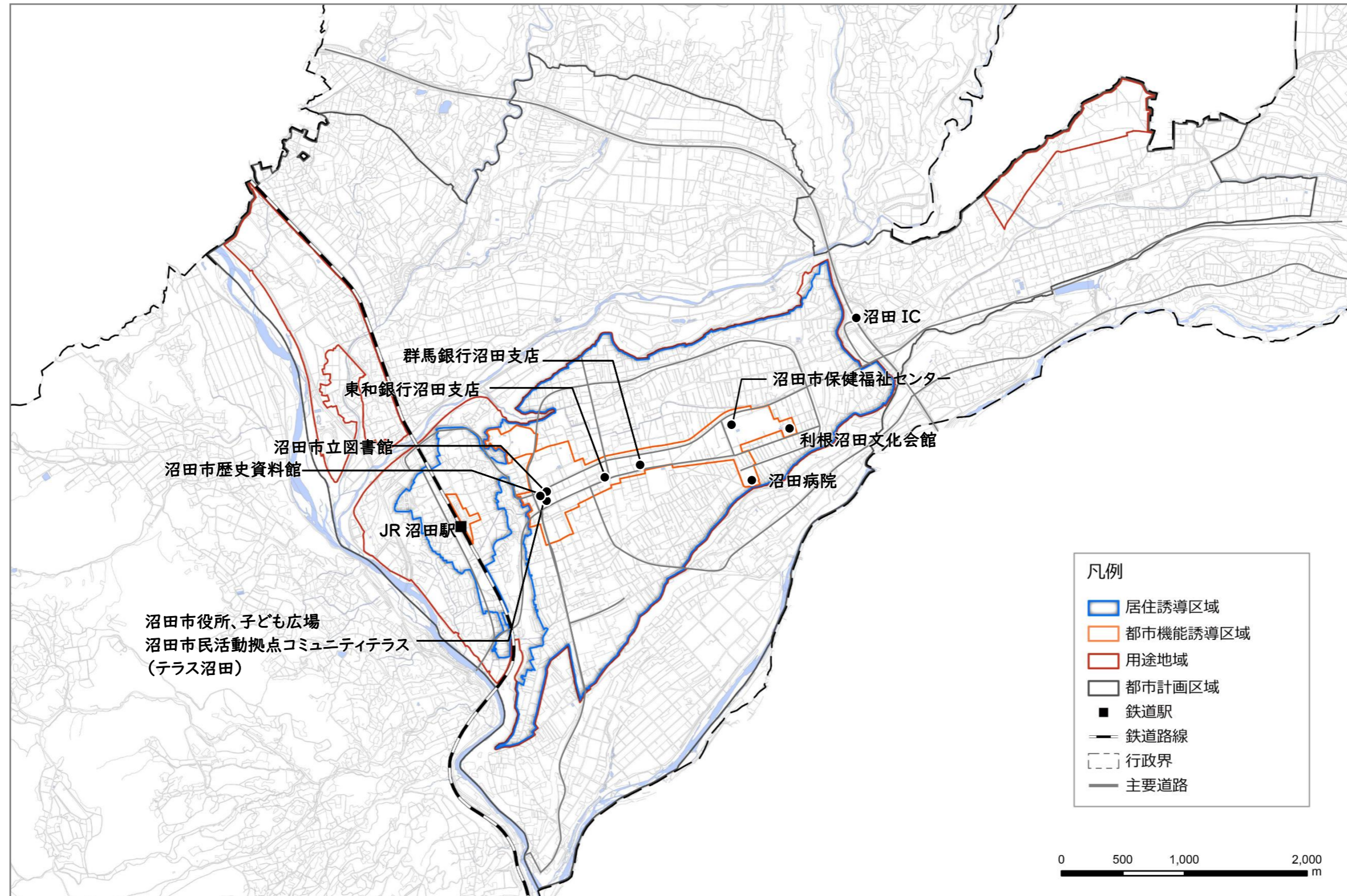
No.	質問	回答
1	届出の変更とはどのようなものですか。	住宅の区画数や工事着手及び完了予定日、または敷地面積の変更等があげられます。
2	届出に係る事項に変更が生じた場合は、どのようにすればよいですか。	変更に係る行為に着手する30日前までに届出を行ってください。

### (5) その他

No.	質問	回答
1	届出はいつから着手する行為が対象ですか。	令和8年4月1日以降に着手する行為が届出の対象となります。
2	届出は何部必要ですか。	2部（正・副）提出して下さい。
3	届出をしなかった場合、罰則はありますか。	届出をしないで又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条に基づき罰金に処せられる場合があります。
4	この届出により、計画の修正を求められることはありますか。	届出制度は、開発等の動きを把握することが目的であり、当該行為を規制するものではありません。ただし、居住や誘導施設の誘導を図る上で支障がある場合は、協議をさせていただく場合があります。
5	今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか。	本計画は概ね5年ごとに定期的な見直しを予定しており、それに伴い届出の対象も変わることが考えられます。
6	届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。	地目は土地登記簿、面積は原則として実測に基づき記載してください。
7	都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できませんか。	都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、開発行為や建築等行為が禁止されるものではありません。

## 5. 参考資料（区域図）

■都市機能誘導区域及び居住誘導区域、誘導施設



※都市機能誘導区域は居住誘導区域に含まれます。都市機能誘導、居住誘導区域は、市都市計画課ホームページにおいても確認できます。区域の境界など、詳細な区域等については、都市計画課窓口で確認してください。不明な点がありましたら都市計画課へお問い合わせください。