

# 佐倉市立地適正化計画

## ～都市再生特別措置法に基づく届出の手引き～

### 令和6年3月佐倉市都市部都市計画課

1. はじめに	… P3
2. 立地適正化計画の役割と特徴	… P3
3. 届出制の目的	… P3
4. 届出フロー	… P3
5. 届出が必要な行為	… P3
①居住誘導区域	… P4～5
②都市機能誘導区域	… P6～12
立地適正化計画届出に関する Q&A	… P13～14



## 1. はじめに

佐倉市では、人口減少や少子高齢化の中でも持続可能なまちを目指し、高齢者でも出歩きやすい快適な生活環境の実現や、子育てがしやすい魅力的なまちの実現、さらに激甚化する災害に備えた安全・安心なまちづくりを推進するため、佐倉市立地適正化計画を作成しております。

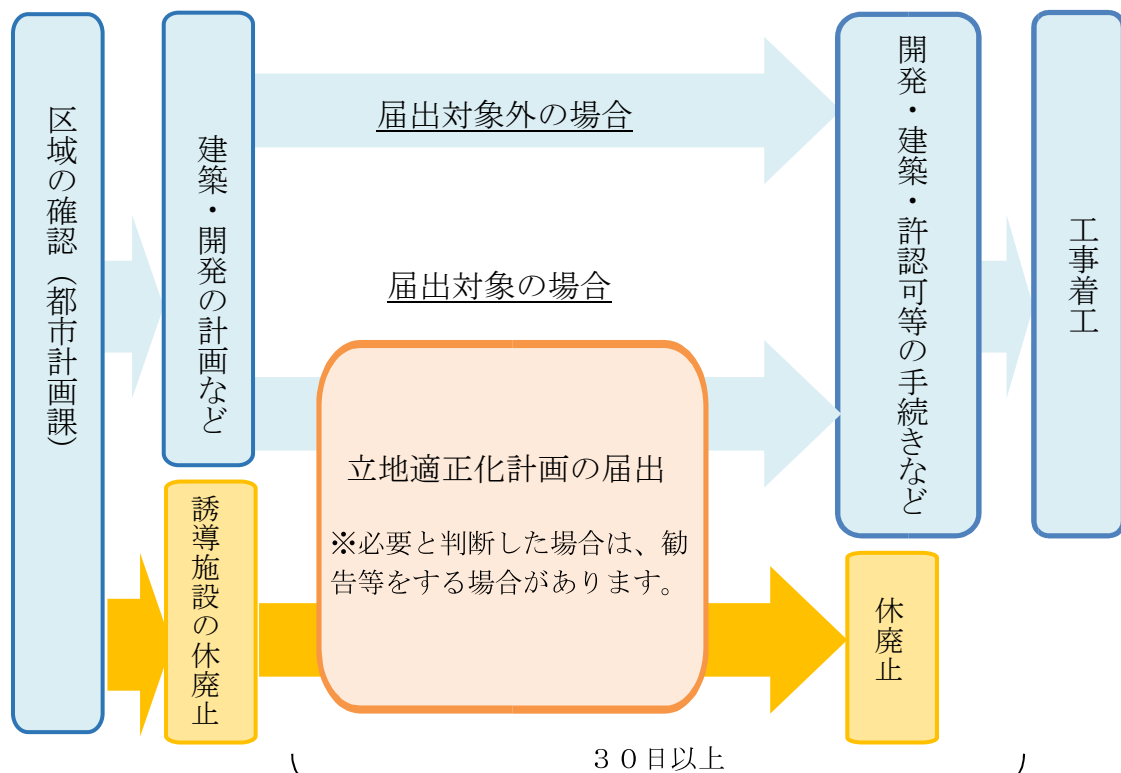
## 2. 立地適正化計画の役割と特徴

本計画では、居住や生活サービス施設を誘導すべき区域を定めるとともに、誘導のための施策等を事前に明示するなどし、長期的な視点で緩やかに誘導を行うことで、多極ネットワーク型コンパクトシティの実現を図る計画です。また、本計画は制限を目的とするものではありませんが、本計画で定める各誘導区域の外で一定の行為を行う場合は、届出が必要となります。

## 3. 届出制の目的

居住誘導区域外における住宅の開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止等の動きを把握するとともに、ご協力頂くことを促すため、本計画の公表に伴い、法第88条及び第108条、第108条の2の規定に基づき届出が必要となります。また、制度創設に伴い、宅地建物取引業法施行令も併せて改正され、不動産売買等における説明すべき重要事項と位置付けがなされています。

## 4. 届出フロー



## 5. 届出が必要な行為

### ① 居住誘導区域外

居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります（法第88条第1項）。

#### ■ 届出が必要な行為

	開発行為	建築等行為
届出の対象となる行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</li> <li>・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</li> </ul>	<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、若しくはその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>

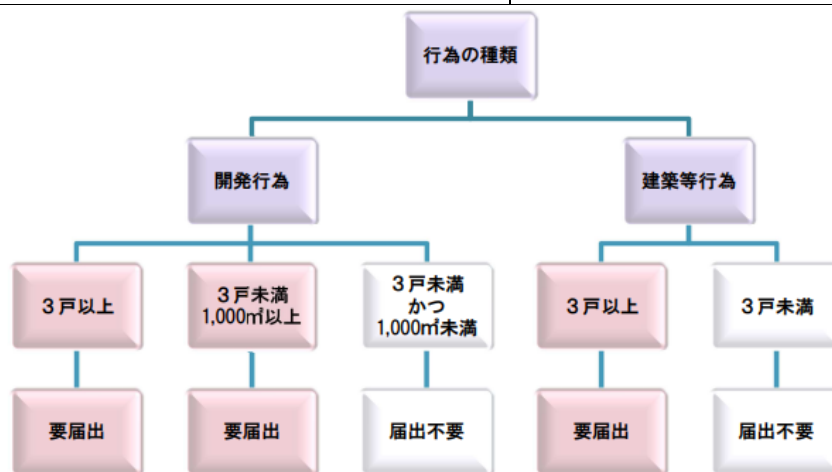


図 届出の要・不要

#### ■ 届出の時期

行為着手の30日前までに、下記書類を添付して市へ届出を行うこととなります。

	開発行為	建築等行為
届出書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式1</li> <li>・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）</li> <li>・設計図（縮尺100分の1以上）</li> <li>・その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式2</li> <li>・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）</li> <li>・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）</li> <li>・その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>
届出部数	1部	

※上記の届出内容を変更する場合は、様式3に上記のそれぞれの場合と同様の書類を添付して、改めて行為着手の30日前までに届出が必要となります。

※代理人による届出の場合には、委任状が必要となります。

■ 届出に対する市の対応

提出して頂いた届出書は、受領印を押印してコピーをお返しします。勧告などがある場合には別途1週間程度で連絡をします。

■ 届出を要しない行為

規模要件以外にも、法第88条第1項各号に該当する場合は届出を要しない場合があります。

【居住誘導区域】

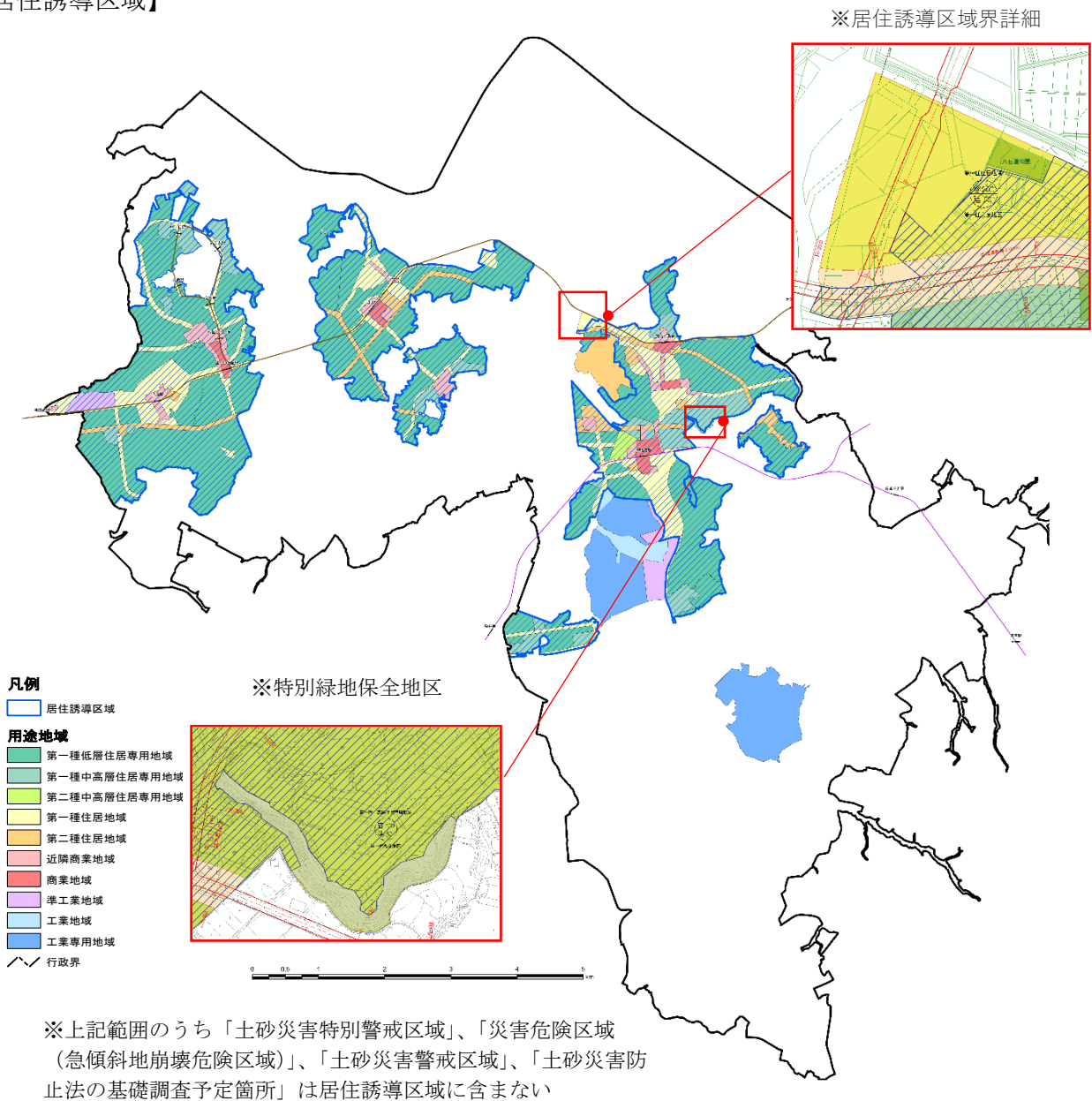


図 居住誘導区域の設定

## ② 都市機能誘導区域外

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象にした以下の行為を行おうとする場合には、市へ届出が必要となります（法第 108 条第 1 項）。

### ■ 届出が必要な行為

開発行為	開発行為以外
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>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</li> </ul>

### ■ 届出の時期

行為着手の 30 日前までに、下記書類を添付して市へ届出を行うこととなります。

	開発行為	建築等行為
届出書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>様式 4</li> <li>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）</li> <li>設計図（縮尺 100 分の 1 以上）</li> <li>その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>様式 5</li> <li>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）</li> <li>建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）</li> <li>その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>
届出部数	1 部	

※上記の届出内容を変更する場合は、様式 6 に上記のそれぞれの場合と同様の書類を添付して、改めて行為着手の 30 日前までに届出が必要となります。

※代理人による届出の場合には、委任状が必要となります。

### ■ 届出に対する市の対応

提出して頂いた届出書は、受領印を押印してコピーをお返しします。勧告などがある場合には別途 1 週間程度で連絡をします。

### ■ 届出を要しない行為

規模要件以外にも、法第 108 条第 1 項各号に該当する場合は届出を要しない場合があります。

### ③ 都市機能誘導区域内

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は、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります（法第108条の2第1項）。

#### ■ 届出が必要な行為

都市機能誘導区域内における誘導施設の廃止

誘導施設の休止・廃止	
届出書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>・様式 21</li> <li>・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2,500分の1以上）</li> <li>・その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>
届出部数	1部

※上記の届出内容を変更する場合は、様式21に上記のそれぞれの場合と同様の書類を添付して、改めて行為着手の30日前までに届出が必要となります。

※代理人による届出の場合には、委任状が必要となります。

#### ■ 届出の対象となる行為（§108の2①）

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には、市町村長への届出が義務付けられている。

○届出義務が生じる誘導施設であることを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細（規模、種類等）についても定めることが望ましい。



#### ■ 届出の時期（§108の2①）

誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに、届出を行うこととされている。

○誘導施設を休止する場合の届出をする際に、その後、当該誘導施設を廃止する可能性がある場合には、その旨を休止の届出と併せて市町村長に届け出ることができます。

#### ■ 届出に対する対応

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は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認める場合

必要に応じて

○届出をした者に対して、建築物の存置 等

**助言・勧告**（都市再生法 §108の2②）

<助言の例> 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

<勧告の例> 新たな誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請

市町村が誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者の誘致を始める等の取組が可能に

■ 都市機能誘導区域ごとの誘導施設の設定

大分類	小分類	誘導施設		
		京成佐倉・JR佐倉 駅周辺	京成臼井駅周辺	志津・ユーカーが 丘駅周辺
医療施設	診療所（内科）	○	○	○
	（外科）	○	○	○
	（小児科）	○	○	○
	（歯科）	○	○	○
	（眼科）	○	○	○
	（耳鼻咽喉科）	○	■	○
	（産婦人科）	○	☆	○
高齢化の中で必要性の高 まる施設	地域包括支援センター	○	○	○
子育て支援施設	認定こども園、保育園	○	○	○
	地域子育て支援センター	○	○	○
	児童センター、老幼の館	■	■	○
教育施設	高等学校	○	—	—
	高等教育機関	■※	—	■
文化施設	図書館	○	○	○
	博物館、美術館	○	—	—
集会施設	地域交流センター	○	○	○
商業施設	大型小売店舗	○	○	○
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	○	○	○
行政施設	市庁舎、出張所、市民サー ビスセンター、派出所	○	○	○
	国・県の出先機関	○	—	—

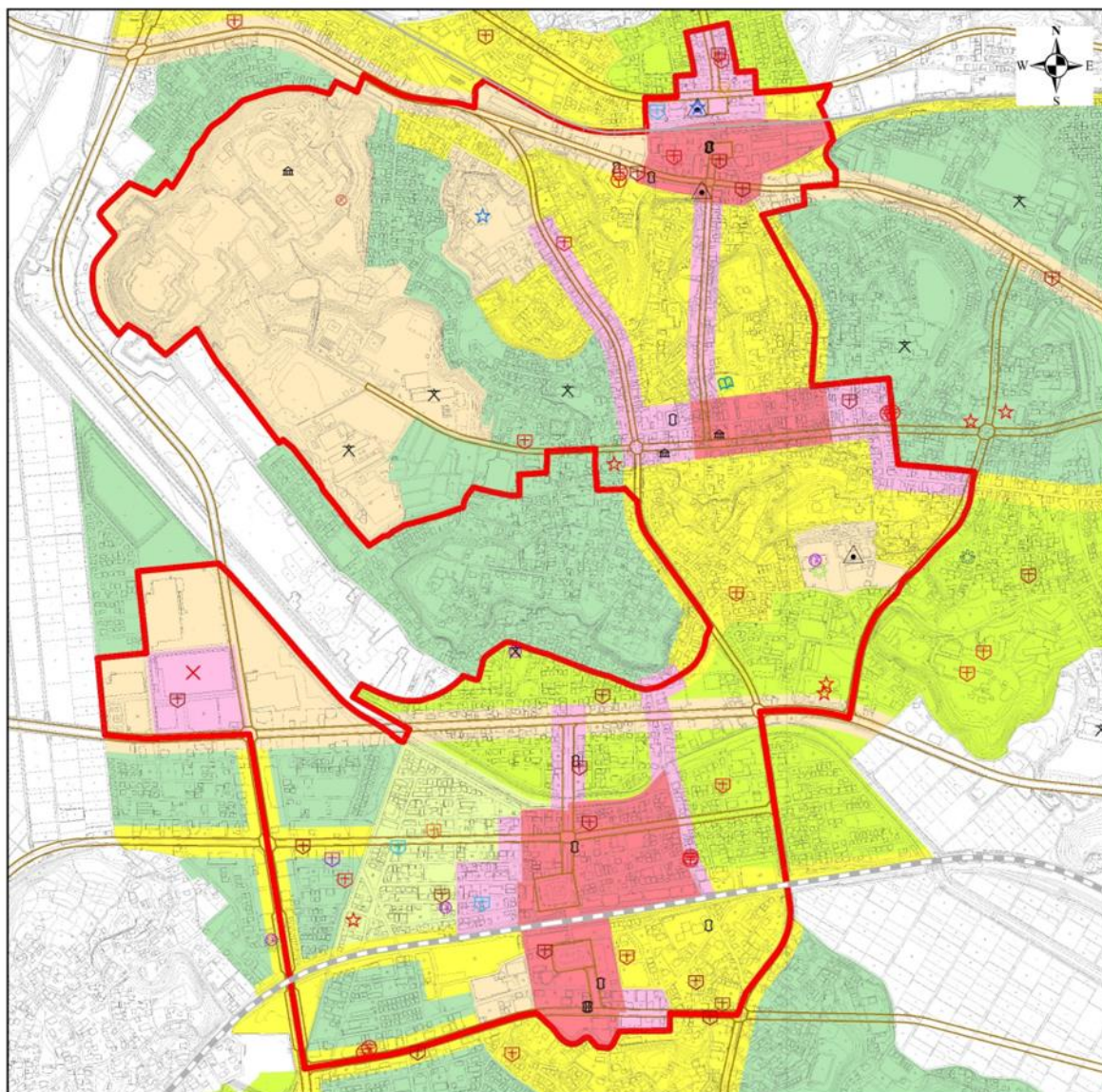
（誘導施設の設定凡例） ○：誘導（維持） ■：誘導（確保） ☆：誘導（補完） —：設定しない

※：既に国立大学法人総合研究大学院大学が立地していますが、より多くの若者を幅広く受け入れることで将来の人口確保・定着や地域活性化を図ることから、総合研究大学院大学の維持とともに、新たな大学の立地誘導を目指すため、大学を誘導（確保）に設定します。



## ■ 誘導施設の定義

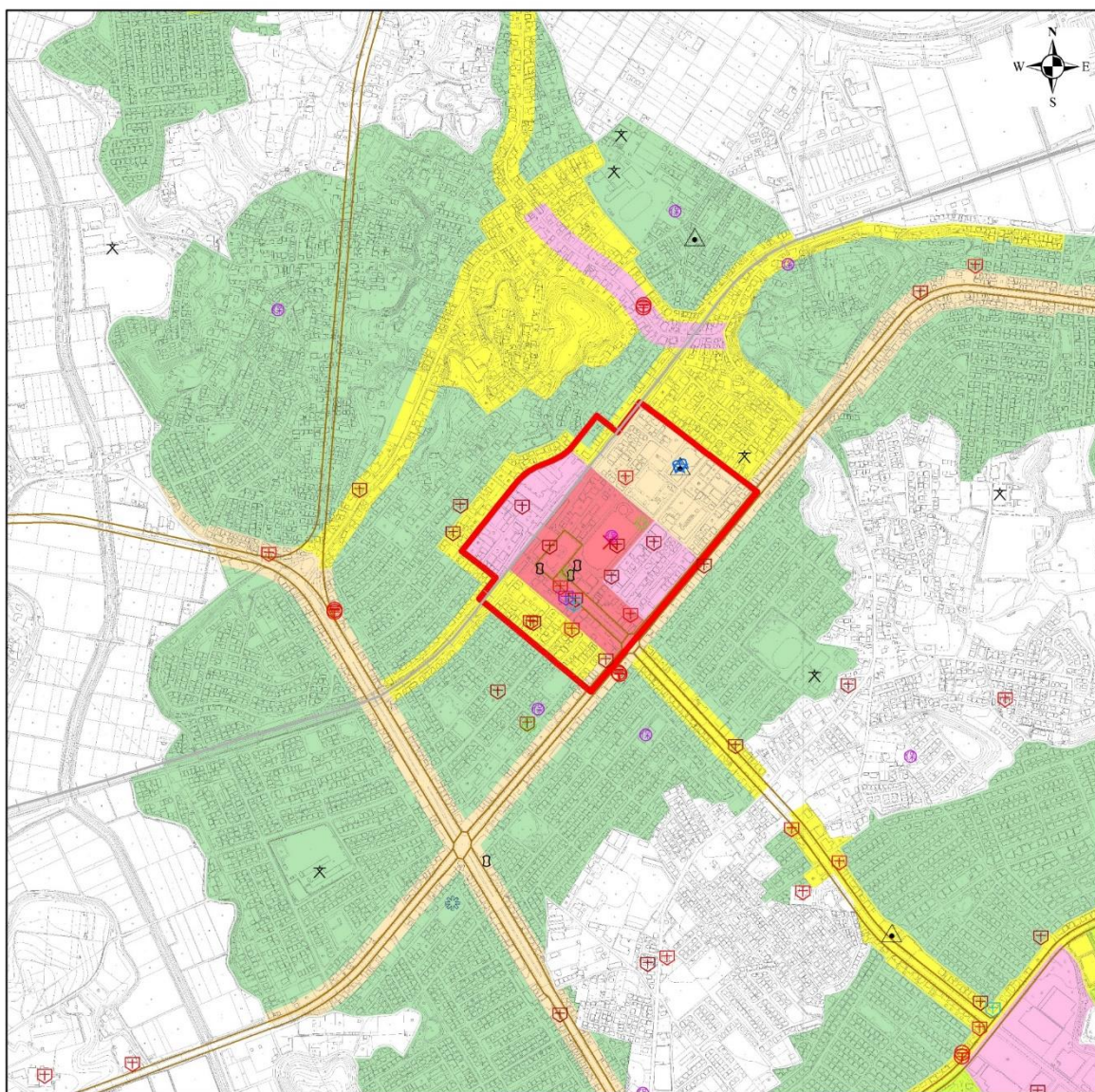
大分類	小分類	定義
① 医療施設	病院	医療法第1条の5、医療法第4条
	診療所(内科)	医療法第1条の5に規定する診療所のうち、内科、外科、整形外科、小児科、歯科、眼科、耳鼻咽喉科、産婦人科のいずれかの診療科目 ※外科には整形外科も含む ※産婦人科は、分娩を取り扱う産科、産婦人科とする
	(外科)	
	(小児科)	
	(歯科)	
	(眼科)	
	(耳鼻咽喉科)	
(産婦人科)		
② 老人福祉施設	通所型の老人福祉施設(デイサービスセンター)	老人福祉法第20条の2の2
③ 高齢化の中で必要性の高まる施設	小規模多機能型居宅介護事業所	老人福祉法第5条の2第5項、介護保険法第8条の19に規定のサービスを実施する施設
	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46
④ 子育て支援施設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項
	保育園	児童福祉法第7条、第39条
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項
	児童センター・老幼の館	児童福祉法第40条
⑤ 教育施設	幼稚園	学校教育法第1条
	小学校	学校教育法第1条
	中学校	学校教育法第1条
	高等学校	学校教育法第1条
	高等教育機関	学校教育法第1条(大学・高等専門学校)、第124条(専修学校)第134条(専門学校)
⑥ 文化施設	図書館	・佐倉市立図書館の設置及び管理に関する条例 ・同条例に基づく図書館・分館と同等の機能を有する図書室
	博物館・美術館	・登録博物館 博物館法第2条 ・博物館相当施設 博物館法第29条 ・国立大学法人法第2条第3項(大学共同利用機関法人人間文化研究機構 国立歴史民俗博物館)
⑦ 集会施設	地域交流センター	音楽ホール、公民館、コミュニティセンター、ヤングプラザ等
⑧ 商業施設	大型小売店舗	生鮮食料品を取扱う延床面積1万㎡超の施設
	小売店舗(商店街店舗等)	延床面積1万㎡以下の施設
	銀行等、郵便局、簡易郵便局	銀行:金融庁より預金取扱等金融機関の免許・許可・登録等を受けている業者の窓口を有する店舗 郵便局:日本郵便株式会社法第2条 簡易郵便局:簡易郵便局法第7条
⑨ 行政施設	出張所、市民サービスセンター、派出所	
	市庁舎	
	国・県の出先機関	



- |                 |                                   |              |
|-----------------|-----------------------------------|--------------|
| <b>都市機能誘導区域</b> | 地域子育て支援センター                       | 第一種低層住居専用地域  |
| 内科              | 児童センター・老幼の館                       | 第一種中高層住居専用地域 |
| 小児科             | 高等教育機関                            | 第二種中高層住居専用地域 |
| 歯科              | 上記以外の教育施設                         | 第一種住居地域      |
| 眼科              | 図書館・分館・図書室                        | 第二種住居地域      |
| 耳鼻咽喉科           | 博物館・美術館                           | 近隣商業地域       |
| 産婦人科            | 地域交流センター                          | 商業地域         |
| 外科              | 小売店舗（店舗面積 1000 m <sup>2</sup> 以上） | 準工業地域        |
| 地域包括支援センター      | 金融機能を有する銀行等                       | 工業地域         |
| 認定こども園・保育園      | 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所            | 工業専用地域       |
| 郵便局             | 国・県の出先機関                          |              |

図 都市機能誘導区域（京成佐倉・JR 佐倉駅周辺）

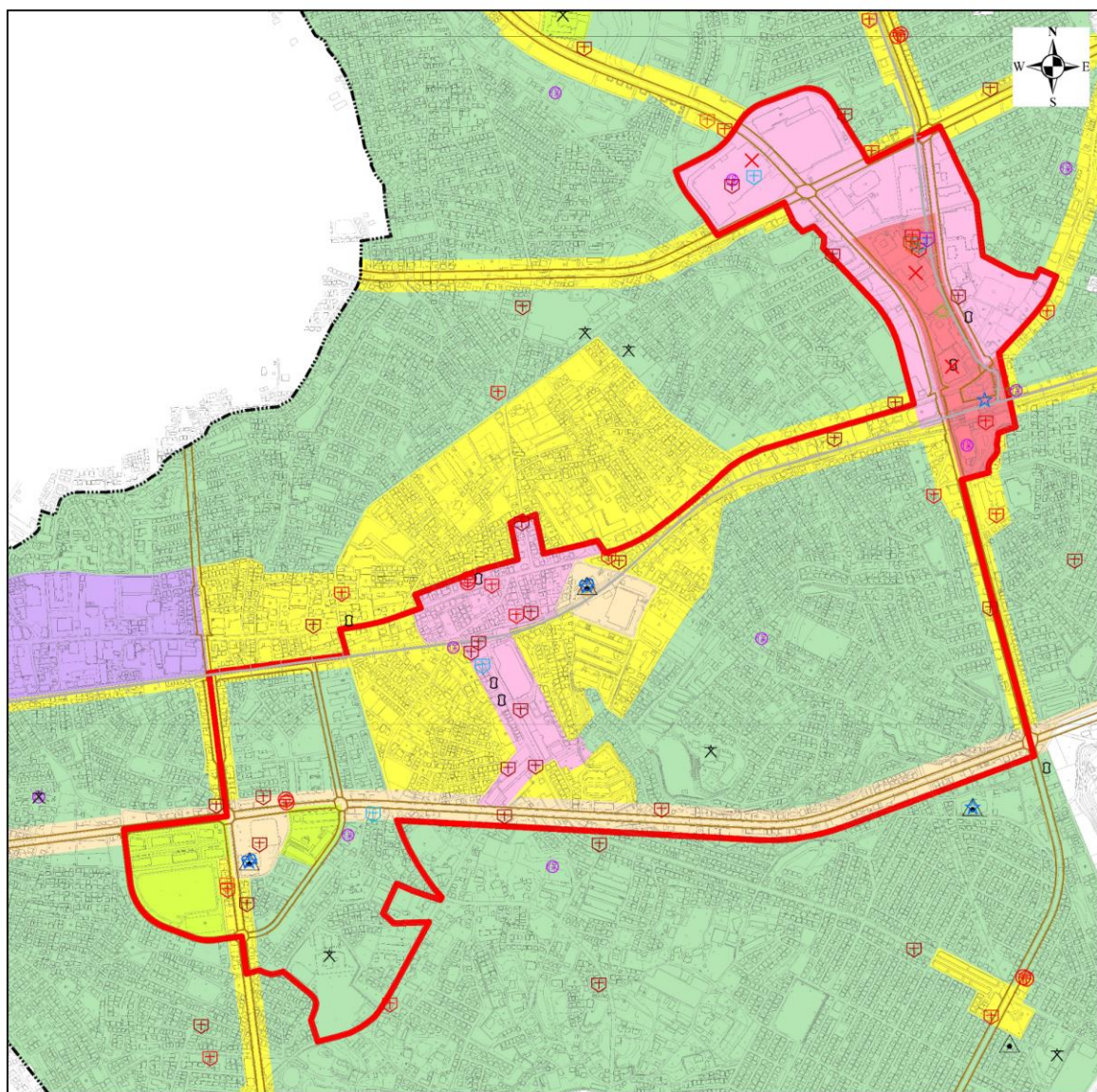




- |            |                                   |              |
|------------|-----------------------------------|--------------|
| 都市機能誘導区域   | 地域子育て支援センター                       | 第一種低層住居専用地域  |
| 内科         | 児童センター・老幼の館                       | 第一種中高層住居専用地域 |
| 小児科        | 高等教育機関                            | 第二種中高層住居専用地域 |
| 歯科         | 上記以外の教育施設                         | 第一種住居地域      |
| 眼科         | 図書館・分館・図書室                        | 第二種住居地域      |
| 耳鼻咽喉科      | 博物館・美術館                           | 近隣商業地域       |
| 産婦人科       | 地域交流センター                          | 商業地域         |
| 外科         | 小売店舗（店舗面積 1000 m <sup>2</sup> 以上） | 準工業地域        |
| 地域包括支援センター | 金融機能を有する銀行等                       | 工業地域         |
| 認定こども園・保育園 | 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所            | 工業専用地域       |
| 郵便局        | 国・県の出先機関                          |              |

図 都市機能誘導区域（京成臼井駅周辺）





- |            |                                   |              |
|------------|-----------------------------------|--------------|
| 都市機能誘導区域   | 地域子育て支援センター                       | 第一種低層住居専用地域  |
| 内科         | 児童センター・老幼の館                       | 第一種中高層住居専用地域 |
| 小児科        | 高等教育機関                            | 第二種中高層住居専用地域 |
| 歯科         | 上記以外の教育施設                         | 第一種住居地域      |
| 眼科         | 図書館・分館・図書室                        | 第二種住居地域      |
| 耳鼻咽喉科      | 博物館・美術館                           | 近隣商業地域       |
| 産婦人科       | 地域交流センター                          | 商業地域         |
| 外科         | 小売店舗（店舗面積 1000 m <sup>2</sup> 以上） | 準工業地域        |
| 地域包括支援センター | 金融機能を有する銀行等                       | 工業地域         |
| 認定こども園・保育園 | 市庁舎、出張所、市民サービスセンター、派出所            | 工業専用地域       |
| 郵便局        | 国・県の出先機関                          |              |

図 都市機能誘導区域（志津・ユークリが丘駅周辺）

## 佐倉市立地適正化計画 届出に関するQ&A

Q 1 なぜ用途照会時に届出のお知らせをするのですか。

A 1 届出の義務については、不動産取引時において説明すべき重要事項と位置付けられているためです（宅地建物取引業法第35条、宅地建物取引業法施行令第3条）。背景には、これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者が不測の損害を被る恐れがあることからとされています。

Q 2 地区計画区域では、地区計画による届出以外にも都市再生特別措置法による届出が必要ですか。

A 2 必要です。

Q 3 開発行為時に届出を行った場合には、建築行為時に届出が必要ないと考えていいのでしょうか。

A 3 開発行為と建築行為では行為の性質や重要事項説明などにおける説明を受ける者が違うなどが想定されることから、開発行為で届出を行ったとしても、建築行為時にも届出が必要となります。

Q 4 各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。

A 4 大まかな区域については佐倉市都市計画課ホームページで確認できます。なお、詳細は都市計画課までお問合せ下さい。

Q 5 誘導施設とは何ですか。

A 5 都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設です。

Q 6 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。

A 6 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つで結構です。

Q 7	一の住宅開発等が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出の対象はどのように判断すればいいですか。
A 7	届出制度は市町村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを制度の目的とし、その手続きを規定する都市再生特別措置法第88条第1項においては「立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、」としており、区域外の部分について見た場合に届出要件を満たすか否かで判断をすることとなります。
Q 8	誘導施設が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、届出の対象はどのように判断すればいいですか。
A 8	敷地が都市機能誘導区域の内外にまたがる場合は、敷地が1部でも都市機能誘導区域内にかかっている場合には、区域内として取り扱うこととし、開発行為、建築等行為については届出不要となります。 休廃止については、敷地が1部でも都市機能誘導区域内にかかっている場合には、都市機能誘導区域内として取り扱うこととし届出が必要となります。



—ご不明な点がございましたら、下記へお問い合わせください。—

佐倉市役所 都市部 都市計画課  
〒285-8501  
千葉県佐倉市海隣寺町97番地  
TEL.043-484-6163  
FAX.043-486-2506