中山町立地適正化計画に係る
届出制度の手引き

中山町では、都市再生特別措置法に基づく『立地適正化計画』を都市計画マスタープラン改定と同時に策定しました。

本計画は、人口減少や少子高齢化の更なる進展により、市民生活や都市活動の中心である市街地の生活利便性や活力の低下が予想される中、市街地内の人口を維持しながら、生活サービスや公共サービスなどを維持・充実させ、現在のコンパクトな都市構造を維持するための計画です。

なお、本計画では、生活サービス等が持続的に確保されるよう居住を誘導する区域である「居住誘導区域」、都市機能を誘導・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である「都市機能誘導区域」、都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき「誘導施設」を定めています。

本計画の公表に伴い、居住誘導区域外における住宅開発等の動きや都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、誘導区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合、町長への届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも、町長への届出が必要となります。

なお、これらの届出（休止・廃止に係る届出を除く。）を行わない場合、罰則が科されるなど、届出義務を知らずに宅地又は建物等を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が重要事項説明（宅地建物取引業法第35条）の対象となります。

お問い合わせ先
中山町　建設課　建設整備グループ
住所：〒990-0492　山形県東村山郡中山町大字長崎120番地
電話：023-662-2116　Fax：023-662-5176

※中山町都市計画マスタープラン・立地適正化計画の本編は、町ホームページでご覧いただけます。

※本制度は、届出による町とのやり取りを通じて、緩やかに土地利用の誘導を図ろうとするものであり、強制的に住む場所や各種施設の立地を集めようとしたり、区域外となるエリアに立地する施設や住宅等を直ちに移転させようとするものではありません。

（１）居住誘導区域外における事前届出

① 届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が義務づけられています。

開発行為（建築物の整備にあたって宅地造成（道路や水路の整備など）等を伴う行為）

○３戸以上の住宅の建築目的の開発行為

※例えば、住宅団地、アパート、マンションなど

［例１］３戸の開発行為

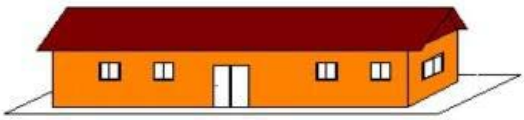
届出が必要

○１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その開発区域面積が1,000㎡以上のもの

※例えば、二世帯住宅など規模の大きい住宅

［例２］1,100㎡　１戸の開発行為

届出が必要



［例３］800㎡　２戸の開発行為

届出は不要

建築等行為（建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為）

○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

※例えば、住宅団地、アパート、マンションなど

［例１］３戸の建築行為

届出が必要

［例２］１戸の建築行為

届出は不要

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、寄宿舎や老人ホームは含みません。

※開発･建築行為を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出対象になります。

②届出の期日

開発行為等の工事に着手する30日前までに届出を行ってください。

③届出に必要な書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行ってください。

【開発行為の場合】

◆届出書（様式１）
◆添付図書
①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（縮尺100分の1以上）
③その他参考となる事項を記載した図書

【建築等行為の場合】

◆届出書（様式２）
◆添付図書
①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）
③その他参考となる事項を記載した図書

【上記２つの届出内容を変更する場合】

◆届出書（様式３）
◆添付図書（上記のそれぞれの場合と同様）

④届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 27 条の規定により、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、住宅等の新築、建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項に規定する届出を要しない場合があります。

（２）都市機能誘導区域外における事前届出

①届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が必要となります。(都市再生特別措置法第１０８条)

開発行為（建築物の整備にあたって宅地造成（道路や水路の整備等）等を伴う行為）
〇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

建築等行為（建築物を新築、増築、改築、又は移転する行為）
〇誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 **〇建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合** **〇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**

※開発･建築行為を行おうとする区域や敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出対象になります。

②誘導施設

中山町では以下の誘導施設を設定しています。

機能	誘導施設
行政機能	・町役場を有する施設 ・国及び地方公共団体（中山町を除く）が行政サービスを提供するための施設
医療機能	・複数の診療科を持つ病院 （内科、外科、小児科等）
商業機能	・日用品が購入可能なスーパーマーケット等の商業施設 （コンビニエンスストアは除く）
子育て機能	・中山町子育て支援センター （既存施設の窓口含む）
教育・文化機能	・図書館、体育館、文化ホール

③届出の期日

開発行為等の工事に着手する30日前までに届出を行ってください。

④届出に必要な書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行ってください。

【開発行為の場合】

◆届出書（様式４）
◆添付図書
①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（縮尺100分の1以上）
③その他参考となる事項を記載した図書

【建築等行為の場合】

◆届出書（様式５）
◆添付図書
①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）
③その他参考となる事項を記載した図書

【上記２つの届出内容を変更する場合】

◆届出書（様式６）
◆添付図書（上記のそれぞれの場合と同様）

（３）都市機能誘導施設の休廃止における事前届出

①届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域で、誘導施設を有する建築物を休止又は廃止する場合には、原則として町への届出が義務付けられています。

※休止又は廃止をしようとする誘導施設のある区域や敷地の全部又は一部が都市機能誘導区域にある場合は、届出対象になります。

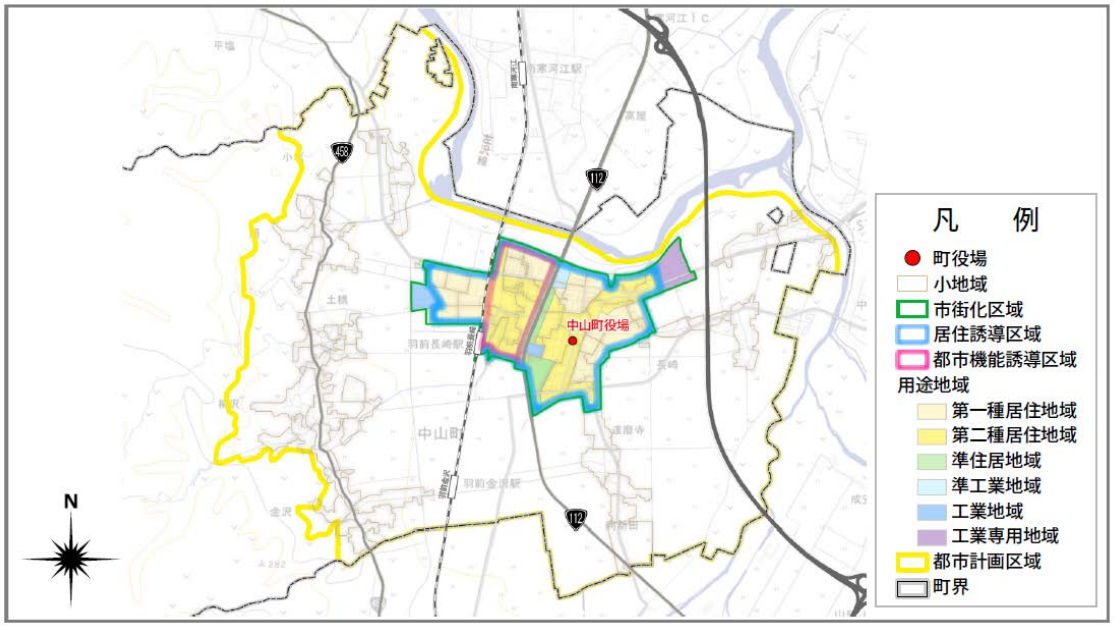
②届出の期日

誘導施設を有する建築物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ってください。

③ 届出に必要な書類

届出は、あらかじめ定められている届出書（様式７）により行ってください。

【休廃止の場合】

◆届出書（様式７）

■誘導区域は以下のとおり設定しております。