

甲斐市立地適正化計画

届出の手引き

(令和6年3月版)

甲斐市

目次

1. 甲斐市立地適正化計画策定に伴う届出について	1
2. 住宅開発・建築等に関する届出	3
①. 届出の対象となる行為	3
②. 届出に必要な図書	5
3. 誘導施設の開発・建築等に関する届出	6
①. 届出の対象となる行為	6
②. 届出の対象となる誘導施設	7
③. 届出に必要な図書	8
4. 誘導施設の休止・廃止に関する届出	9
①. 届出の対象となる行為	9
②. 届出の対象となる誘導施設	9
③. 届出に必要な図書	9
5. 手続きの流れ	10
①. 届出の時期	10
②. 届出・相談先の窓口	10
③. 留意事項	11
6. 都市機能及び居住の各誘導区域	12

参考資料 **13**

様式第十	開発行為届出書	14
様式第十一	住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して 住宅等とする行為の届出書	15
様式第十二	行為の変更届出書	16
様式第十八	開発行為届出書	17
様式第十九	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	18
様式第二十	行為の変更届出書	19
様式第二十一	誘導施設の休廃止届出書	20

1. 甲斐市立地適正化計画策定に伴う届出について

我が国は、人口の急激な減少と高齢化に直面しており、地域産業の停滞等による地域活力の低下等の問題を抱えています。また、住宅や店舗等の郊外立地が進むことで市街地が拡散し、低密度な市街地が形成されています。

今後のまちづくりでは、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境の実現が求められますが、財源が限られていることから拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が、将来困難になりかねない状況にあります。

財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現するためには、都市の部分的な問題への対症療法に加え、都市全体の観点からの取り組みを強力に推進する必要があります。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設等の生活サービス機能と居住地がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの機能にアクセスできる等、都市全体の構造を見直し「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えで進めていくことが重要とされています。

こうした背景を踏まえ、平成26年に都市再生特別措置法が改定され、行政と民間事業者が一体となってまちづくりに取り組むため、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能と、都市全体を見渡したマスタープランとなる「立地適正化計画」を策定しました。

立地適正化計画では、人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスを提供する都市施設や地域コミュニティが持続的に維持されるよう、居住の誘導を目指す**居住誘導区域**、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の主要な拠点に誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を目指す**都市機能誘導区域**を定めています。

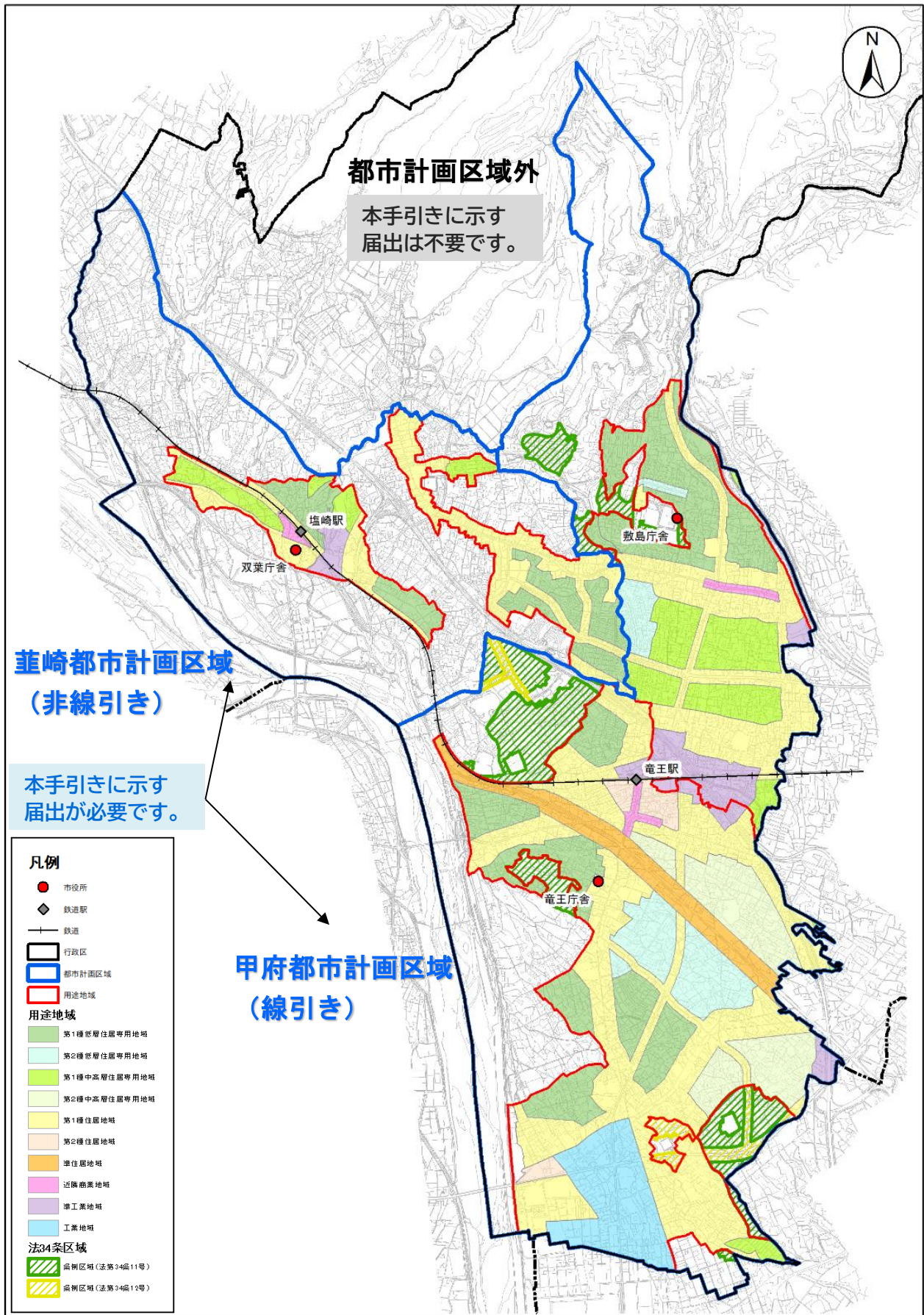
立地適正化計画の策定に伴い、市が居住や都市機能の立地の動向を把握するとともに、各誘導区域に居住や都市機能を緩やかに誘導するため、**都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外では、誘導施設や一定規模以上の住宅の開発・建築等を行う際に、都市再生特別措置法第 88 条並びに同法第 108 条に基づき、市への届出が必要**となります。

また、**都市機能誘導区域内で、計画に位置づけた誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づき、市への届出が必要**となります。

上記の都市再生特別措置法第 88 条並びに第 108 条による届出に関する制限は、宅地建物取引業法第35条に規定する『重要事項の説明等』の対象となります。

なお、立地適正化計画は都市計画区域内を対象とした計画であることから、都市計画区域外における住宅や誘導施設の開発・建築等行為・休廃止等については届出不要です。

図 本手引きに基づき届出が必要な範囲



2. 住宅開発・建築等に関する届出

①. 届出の対象となる行為

都市計画区域内の居住誘導区域外で、次の開発行為や建築等行為を行おうとする場合には、市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ため、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市に届け出なければなりません。

開発行為

- 「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」
(都市計画法第 4 条第 12 項)

(1) 3 戸以上の住宅（共同住宅を含む）の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【例示】

届出必要



(3 戸の戸建て住宅団地や 3 戸の集合住宅を建築するための開発行為)

(2) 1 戸または 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で、 1,000 m²以上の規模となる開発行為を行おうとする場合

【例示】

届出必要



(1 戸の住宅建築のための 1,300 m²の開発行為)

届出不要



(2 戸の住宅建築のための 800 m²の開発行為)

(3) 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として 条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等） (※本市は条例を制定していません)

※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、兼用住宅を含みます。

※開発行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

建築等行為

- 「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為」（建築基準法第2条第13号）

（1）3戸以上の住宅を新築しようとする場合

【例示】

届出必要



（3戸の戸建て住宅団地や3戸の集合住宅に関する建築行為）

届出不要



（1戸の戸建て住宅に関する建築行為）

（2）人の居住の用に供する建築物として

条例で定めたものを新築しようとする場合（寄宿舍や老人ホーム等）

（※本市は条例を制定していません）

（3）建築物を改築し、または建築物の用途を変更して

3戸以上の住宅としようとする場合

※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、兼用住宅を含みます。

※建築等行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

【届出の対象とならない行為】

住宅の開発・建築等行為の内、次の行為をしようとする場合は、届出は不要です。

- ・ 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建築物の新築
- ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して、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建築物とする行為
- ・ 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として政令で定める行為
- ・ その他、市の条例で定める行為（※本市は条例を制定していません）

（関係法令）

- 都市再生特別措置法第88条第1項第1号～第4号
- 同法施行令第34条、第35条

②. 届出に必要な図書

対象行為をしようとする際は、次の図書により届け出てください。

(関係法令)

- 都市再生特別措置法第 88 条
- 同法施行規則第 35 条、第 37 条、第 38 条

開発行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十（都市再生特別措置法施行規則第三十五条第一項第一号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：現況図（行為地及び周辺の公共施設を表示する図面、縮尺 1,000 分の 1 以上） ：設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
建築等行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十一（都市再生特別措置法施行規則第三十五条第一項第二号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：配置図（敷地内における住宅の位置を表示する図面、縮尺 100 分の 1 以上） ：二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
上記行為の 届出内容を 変更する場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十二（都市再生特別措置法施行規則第三十八条第一項関係）▪ 添付図書 ：上記それぞれの場合と同様

3. 誘導施設の開発・建築等に関する届出

①. 届出の対象となる行為

都市計画区域内の都市機能誘導区域外で、**立地適正化計画に位置づけた誘導施設**に関する次の開発行為や建築等行為を行おうとする場合には、市が誘導施設に係る開発等の動きを把握するため、これらの**行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所、設計又は施行方法、着手予定日等を市に届け出**なければなりません。

なお、本市で設定している都市機能誘導補完区域は法定の都市機能誘導区域とは異なり、市が独自に設定しているものです。そのため、都市機能誘導補完区域に関連する届出は不要です。

開発行為

- 「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」
(都市計画法第 4 条第 12 項)

(1) 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

- 「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為」(建築基準法第 2 条第 13 号)

(1) 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

(2) 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物としようとする場合

(3) 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物としようとする場合

※一部に誘導施設を含む複合施設の開発・建築等も届出の対象になります。

※開発行為・建築等行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

【届出の対象とならない行為】

誘導施設の開発・建築等行為の内、次の行為をしようとする場合は、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として政令で定める行為
- ・ その他、市の条例で定める行為（※本市は条例を制定していません）

(関係法令)

- 都市再生特別措置法第 108 条第 1 項第 1 号～第 4 号
- 同法施行令第 42 条、第 43 条

②. 届出の対象となる誘導施設

届出の対象となる誘導施設は下表のとおりです。

誘導施設		誘導区域外の 開発・建築等行為	誘導区域内の開発・建築等行為			
			竜王地区	敷島地区	双葉地区	響が丘地区
市役所庁舎	地方自治法第4条第1項に定める施設	○	—	○	—	○
体験学習施設	都市公園法施行令第5条第5項第1号に規定する体験学習施設	○	—	○	○	○
図書館	図書館法第二条第一項に規定する施設	○	—	○	—	○
文化ホール	地方自治法第244条第1項に規定する施設	○	○	○	—	○
保健福祉センター	甲斐市保健福祉センター条例に規定する施設	○	○	—	○	○
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の施設	○	—	—	—	—
診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設（歯科診療所を除く）	○	—	—	—	—

※○：届出必要、—：届出不要

【参考：各誘導区域における誘導施設】

誘導区域	誘導施設
竜王地区	市役所庁舎・体験学習施設・図書館・大規模小売店舗・診療所
敷島地区	大規模小売店舗・診療所・保健福祉センター
双葉地区	市役所庁舎・図書館・文化ホール・大規模小売店舗・診療所
響が丘地区	大規模小売店舗・診療所

③. 届出に必要な図書

対象行為をしようとする際は、次の図書により届け出てください。

(関係法令)

- 都市再生特別措置法第 108 条
- 同法施行規則第 52 条、第 54 条、第 55 条

開発行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十八（都市再生特別措置法施行規則第五十二条第一項第一号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：現況図（行為地及び周辺の公共施設を表示する図面、縮尺 1,000 分の 1 以上） ：設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
建築等行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十九（都市再生特別措置法施行規則第五十二条第一項第二号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：配置図（敷地内における住宅の位置を表示する図面、縮尺 100 分の 1 以上） ：二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
上記行為の 届出内容を 変更する場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第二十（都市再生特別措置法施行規則第五十五条第一項関係）▪ 添付図書 ：上記それぞれの場合と同様

4. 誘導施設の休止・廃止に関する届出

①. 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、**立地適正化計画に位置づけた誘導施設（計画策定前から存する施設を含む。）**を休止又は廃止しようとする場合には、**30 日前までに市に届け出なければなりません。**

②. 届出の対象となる誘導施設

届出の対象となる誘導施設は下表のとおりです。

誘導施設		誘導区域内の休止・廃止			
		竜王地区	敷島地区	双葉地区	響が丘地区
市役所庁舎	地方自治法第4条第1項に定める施設	○	—	○	—
体験学習施設	甲斐市の条例等に基づく施設	○	—	—	—
図書館	図書館法第二条第一項に規定する施設	○	—	○	—
文化ホール	地方自治法第244条第1項に規定する施設	—	—	○	—
保健福祉センター	甲斐市保健福祉センター条例に規定する施設	—	○	—	—
大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の施設	○	○	○	○
診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設（歯科診療所を除く）	○	○	○	○

※○：届出必要、—：届出不要

③. 届出に必要な図書

対象行為をしようとする際は、次の図書により届け出てください。

（関係法令）

- 都市再生特別措置法第 108 条の 2
- 同法施行規則第 55 条の 2

誘導施設を 休止又は廃止 する場合	<ul style="list-style-type: none"> ■ 届出書 ：様式第二十一（都市再生特別措置法施行規則第五十五条の二関係）
-------------------------	---

5. 手続きの流れ

①. 届出の時期

立地適正化計画に基づく届出は、**対象となる行為に着手する 30 日前までに届け出**なければなりません。

届出事項を変更しようとする場合にも、**変更に係る行為に着手する30 日前までに届け出**が必要になります。

対象となる行為を計画される際には、市への事前相談を検討いただくとともに、届出にあたっては、開発許可申請や建築確認申請に先行して実施されるようご協力をお願いします。

②. 届出・相談先の窓口

届出及び相談先の窓口は、下記のとおりです。

甲斐市 甲斐市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり推進係

電話：055-278-1669 FAX：055-276-7214

E-Mail：machizukuri@city.kai.yamanashi.jp

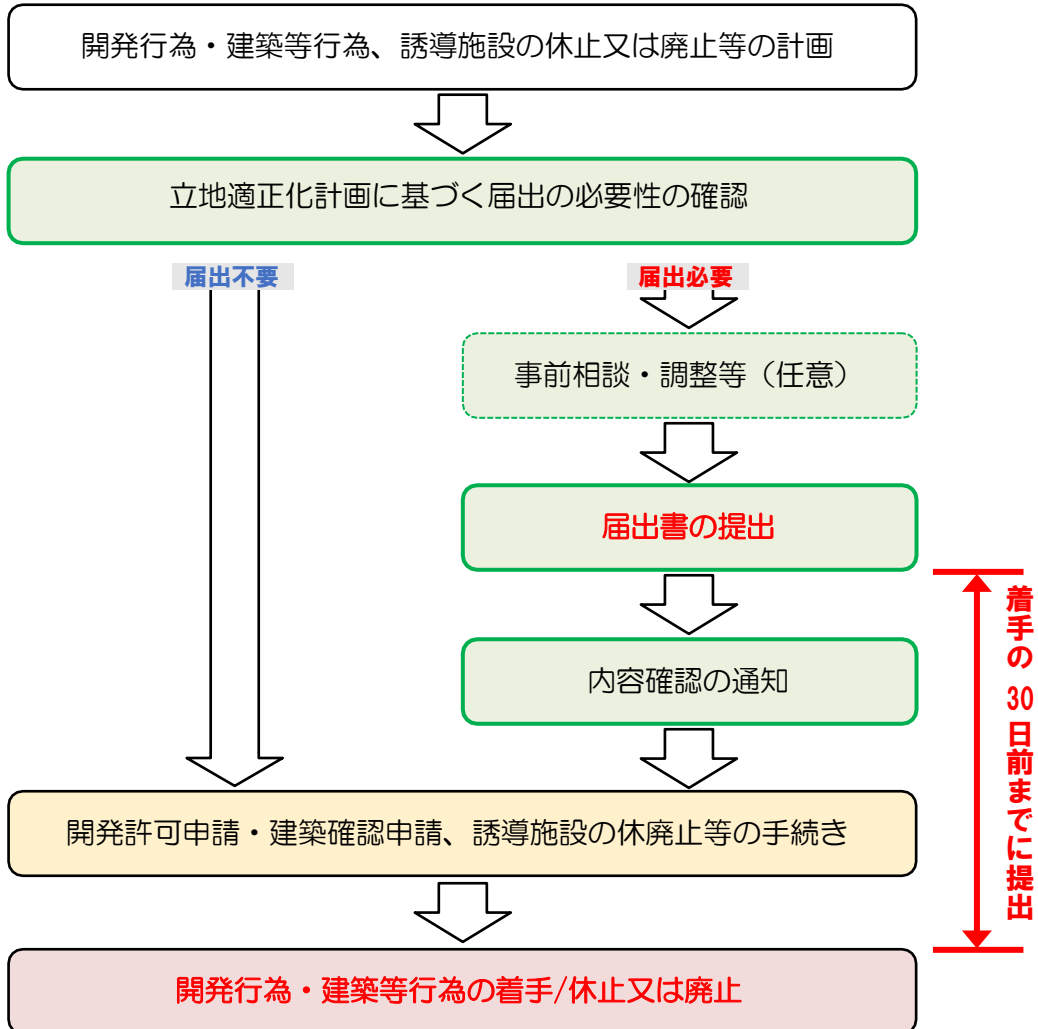
開庁時間：午前8時30分～午後5時15分

※土曜日、日曜日、祝日、年末年始（12月29日～1月3日）を除く

③. 留意事項

虚偽の届出や届出を行わずに届出が必要な開発行為や建築等行為を行った場合、都市再生特別措置法に基づく罰則規定（30万円以下の罰金）が適用されることがあります。

図 開発行為・建築等行為に係る手続きの流れ

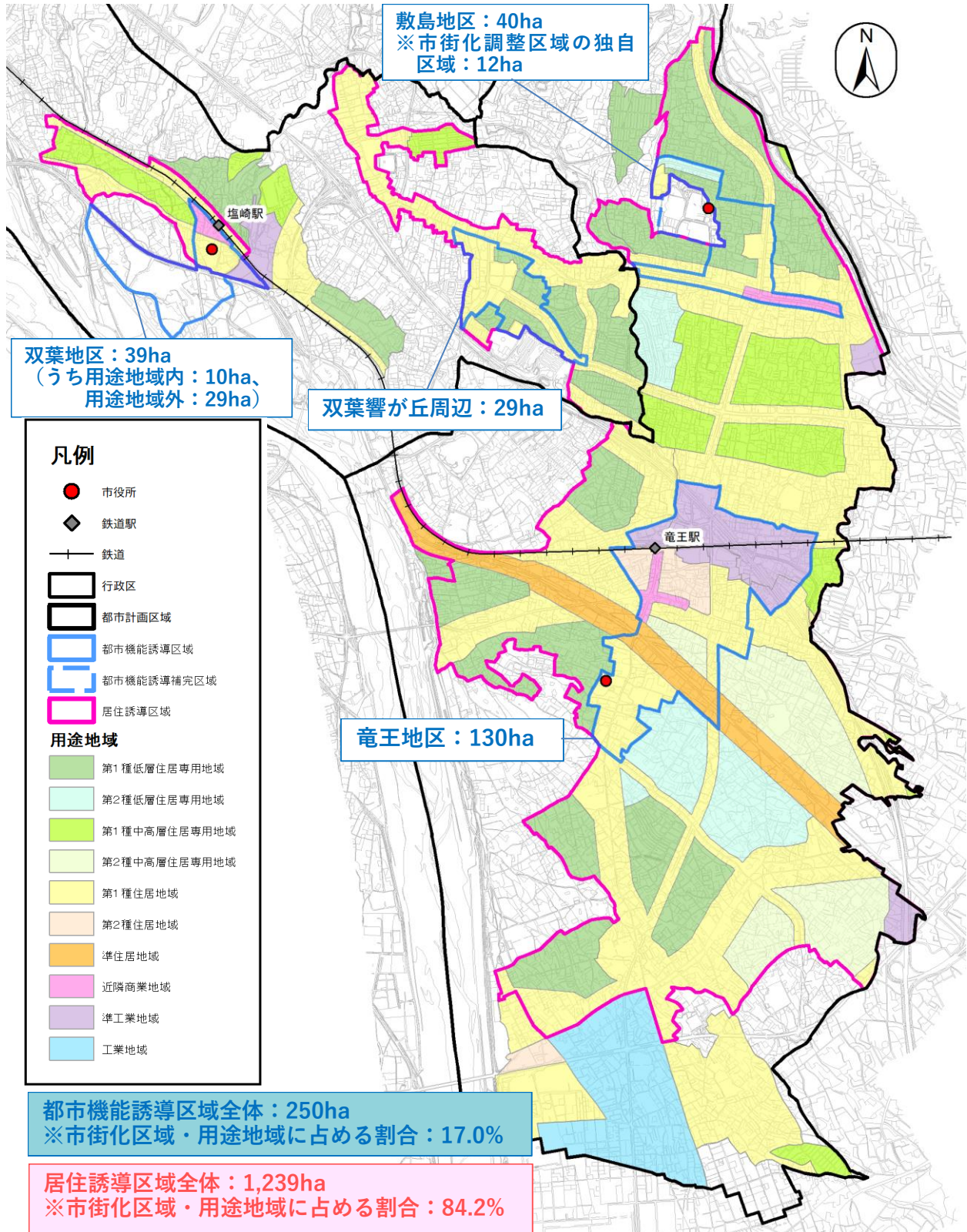


※届出の提出後、内容が変更となる場合には変更に係る行為に着手する30日前までに届出が必要です。

6. 都市機能及び居住の各誘導区域

都市機能及び居住の各誘導区域は、次ページに示す区域です。

なお、詳細な区域の範囲は、都市整備課備え付けの誘導区域図で、ご確認ください。



「土砂災害特別警戒区域」「土砂災害警戒区域」「浸水想定区域のうち、まとめて3m以上の浸水が想定される区域」「工業地域」「地域森林計画対象民有林」を誘導区域から除きます。該当区域の詳細については市窓口までお問い合わせください。

参考資料
(届出様式記入例)

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。

令和 6 年 6 月 1 日

行為に着手する 30 日前
の日を記入。

(宛先) 甲斐市長

届出者 住 所 甲斐市◇◇町○-△

氏 名 株式会社××設計
代表 甲斐 太郎



開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (土地の所在、地番)	甲斐市△△町□□番	開発区域の所在地 (地番)を記入。
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル	
	3 住宅等の用途	一戸建ての住宅・共同住宅・長屋 その他()	
	4 工事の着手予定年月日	令和 6 年 7 月 10 日	
	5 工事の完了予定年月日	令和 7 年 3 月 20 日	
	6 その他必要な事項	(住宅区画数) 20 区画 (担当者連絡先) 甲斐市◇◇町○-△ ××設計株式会社 担当 □□ TEL: 055-〇〇-〇〇〇〇	

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。

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

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

住宅等の新築
~~建築物を改築して住宅等とする行為~~
~~建築物の用途を変更して住宅等とする行為~~

について、下記により届け出ます。

令和 6 年 6 月 1 日

(宛先) 甲斐市長

行為に着手する 30 日前
の日を記入。

届出者 住所 甲斐市◇◇町○-△

氏名 甲斐 太郎

甲斐

1 住宅等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	土地の所在、地番：甲斐市△△町□□番 地目：宅地 面積：800㎡
2 新築しようとする住宅等又は改 築若しくは用途の変更後の住宅 等の用途	一戸建ての住宅 ・ 共同住宅 ・ 長屋 その他()
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	戸数：8戸 工事の着手予定年月日：令和6年7月3日 工事の完了予定年月日：令和7年3月20日 (担当者連絡先) 甲斐市◇◇町○-△ ××設計株式会社 担当 □□ TEL：055-○○-○○○○

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。

行為の変更届出書

行為に着手する30日前
の日を記入。

令和6年 8月 10日

(宛先) 甲斐市長

届出者 住 所 甲斐市◇◇町○-△

氏 名 株式会社××設計
代表 甲斐 太郎



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 令和6年 6月 1日
- 2 変更の内容
・住宅用区画数の変更 20 区画 ⇒ 15 区画
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和6年 9月 15日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和7年 3月 20日

注1 届出者が法人である場合には、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。

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。

令和 6 年 6 月 1 日

行為に着手する 30 日前
の日を記入。

(宛先) 甲斐市長

届出者 住所 甲斐市◇◇町○-△

氏名 株式会社□□
甲斐 太郎

株式会社
□□
代表印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (土地の所在、地番)	甲斐市△△町□□番
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 建築物の用途	診療所 (医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する施設)
	4 工事の着手予定年月日	令和 6 年 7 月 10 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 7 年 3 月 30 日
	6 その他必要な事項	(誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積) 飲食店(床面積 300 m ²) (担当者連絡先) 甲斐市◇◇町○-△ □□株式会社 担当 □□ TEL : 055-〇〇-〇〇〇〇

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。

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。

令和6年 6月 1日、

(宛先) 甲斐市長

行為に着手する30日前の日を記入。

届出者 住所 甲斐市◇◇町○-△

氏名 株式会社□□
甲斐 太郎

株式会社
□□
代表印

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	土地の所在、地番：甲斐市△△町□□番 地目：宅地 面積：1,000 m ²
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	診療所 (床面積 400 m ²)
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	工事の着手予定年月日： 令和6年7月3日 工事の完了予定年月日： 令和7年3月25日 (誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積) (担当者連絡先) 甲斐市◇◇町○-△ □□株式会社 担当 □□ TEL：055-〇〇-〇〇〇〇

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。

行為の変更届出書

行為に着手する30日前
の日を記入。

令和6年7月20日

(宛先) 甲斐市長

届出者 住所 甲斐市◇◇町○ー△

氏名 株式会社□□
甲斐 太郎



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 令和6年 6月 1日
- 2 変更の内容
・土地面積の変更 3,000 m² ⇒ 3,600 m²
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和6年 8月 25日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和7年 4月 25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。

注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。

誘導施設の休廃止届出書

休止又は廃止しようとする
30日前の日を記入。

令和6年 6月 1日

(宛先) 甲斐市長

届出者 住所 甲斐市◇◇町○ー△

氏名 株式会社□□
甲斐 太郎



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、用途及び所在地

名称 : ○○モール
用途 : 大型商業施設 (床面積 1,100 m²)
所在地 : 甲斐市△△町□□番●号

2 ~~(休止・廃止)~~ しようとする年月日 令和6年 7月 10日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間 年 月 日まで

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

- ・建築物は取り壊し、跡地を売却する予定。
- ・除却予定時期: 令和 6年 9月 1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。
 注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すること。