

上田市立地適正化計画 届出の手引き

平成 31 年 3 月 25 日に「上田市立地適正化計画」を策定しました。本計画では、居住を誘導する「居住誘導区域」と、都市機能施設を誘導する「都市機能誘導区域」を定めています。本計画の策定以降は都市再生特別措置法に基づき、届出対象行為等を行う場合に事前届出の義務が生じます。

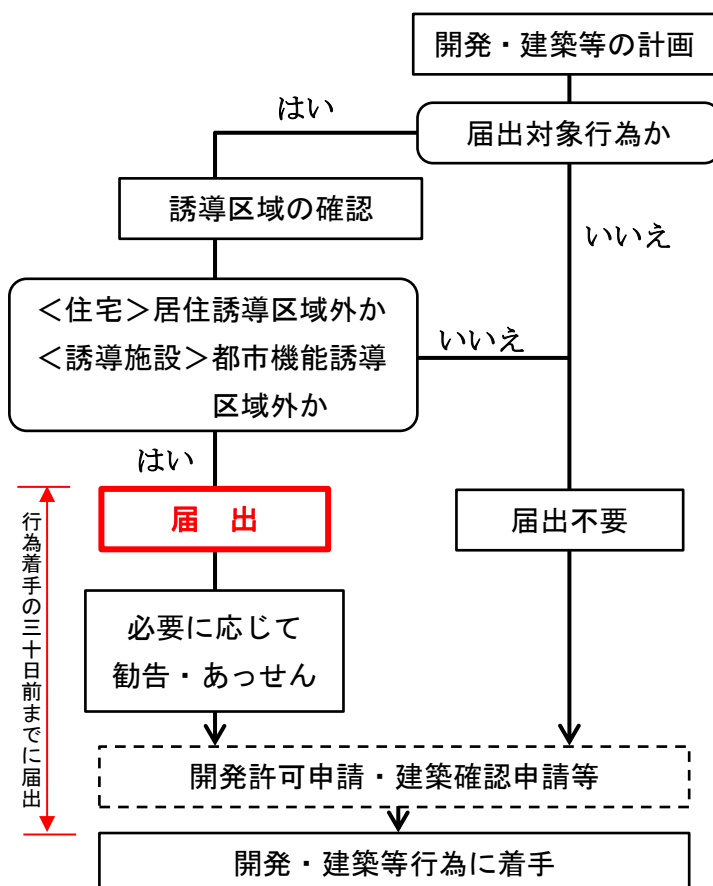
■ 届出制度の概要

本制度は、「居住誘導区域外」における住宅開発や、「都市機能誘導区域内外」における都市機能誘導施設の整備の動向を把握するため、一定規模以上の開発行為又は建築行為等について、開発許可申請や建築確認申請に加え、行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が必要になります。

届出をしない、又は虚偽の届出をした場合は、事業者等に対して罰則（30 万円以下の罰金（法第 130 条））が適用されますが、「居住誘導区域外」及び「都市機能誘導区域外」での開発行為を罰するものではありません。

なお、本制度は宅地建物取引における重要事項説明の項目のひとつとなります。

【届出の流れ】



◆ 居住誘導区域外における行為の届出

	開発行為の場合	建築等行為の場合
対象区域	都市計画区域内の居住誘導区域外の区域	
対象行為	① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 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 m ² 以上のもの	① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 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
届出書類	➤ 様式第十 ➤ 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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上のもの 敷地範囲を朱書） ➤ 設計図（計画平面図 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	➤ 様式第十一 ➤ 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上のもの） ➤ 住宅等の 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上のもの）及び各階平面図（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面（位置図 縮尺 1/1,000 以上のもの等）
届出期限	行為に着手する日の 30 日前まで	
届出部数	1 部	
届出先	上田市 都市建設部 都市計画課（市役所北庁舎 3 階）	

※届出内容を変更する場合は、**様式第十二**及び上記と同じ図面を、**変更に係る行為に着手する日の 30 日前まで**に届出してください。

《参考》

○開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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1000㎡以上のもの
- 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
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)

①の例示

3戸の開発行為

届

②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届

800㎡

2戸の開発行為

不要

○建築等行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- 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
(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届

1戸の建築行為

不要

◆ 都市機能誘導施設に係る行為の届出

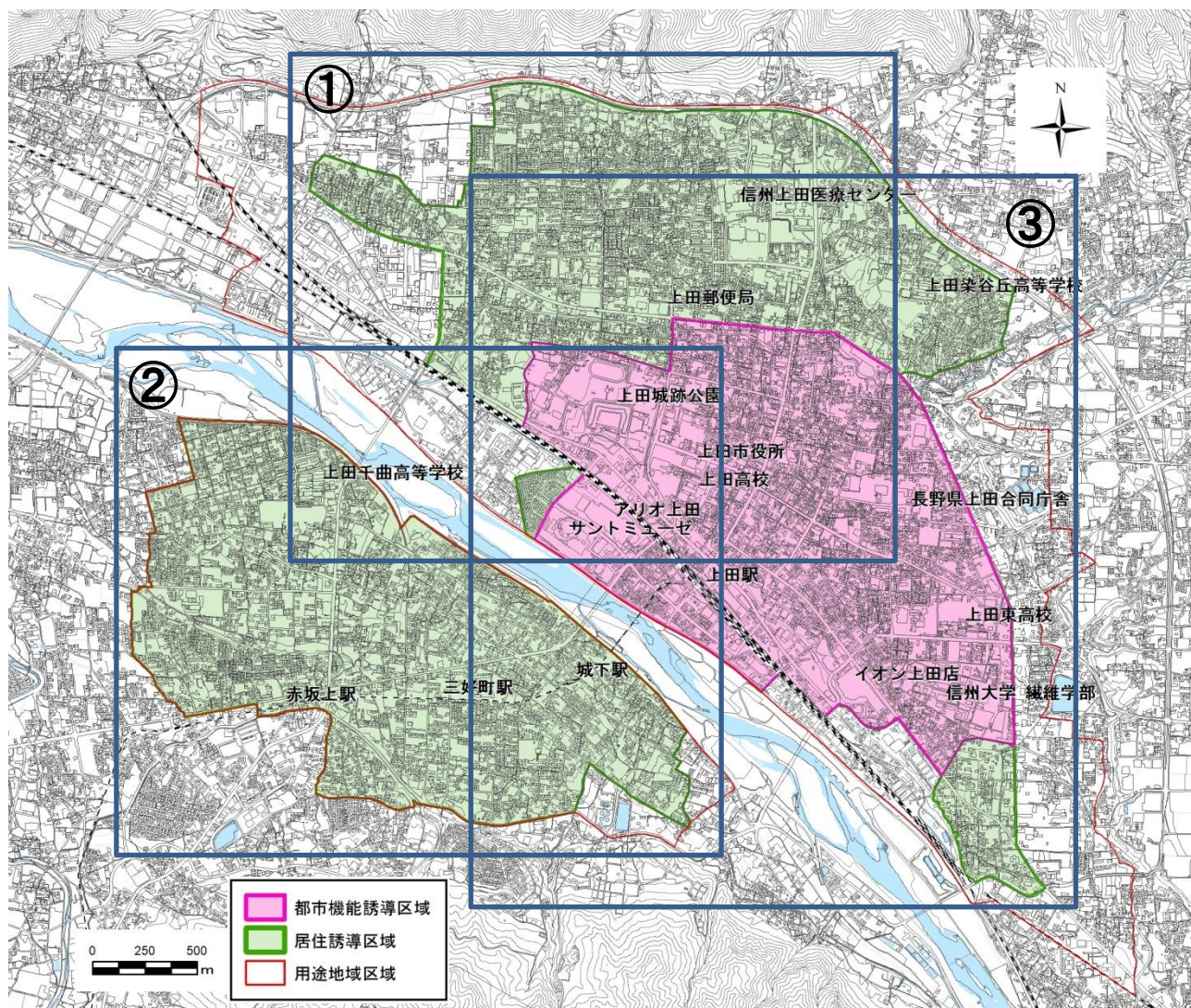
	開発行為の場合	建築等行為の場合	誘導施設の休廃止の場合
対象区域	都市計画区域内の都市機能誘導区域外の区域		都市機能誘導区域内
対象施設	都市機能誘導施設（表「都市機能誘導施設に係る行為の届出が必要な施設と区域」参照）		
対象行為	都市機能誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	①都市機能誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更し都市機能誘導施設を有する建築物とする場合	都市機能誘導施設を休止または廃止しようとする場合
届出書類	➤ 様式第十八 ➤ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（位置図等 縮尺 1/1,000 以上のもの 敷地範囲を朱書） ➤ 設計図（計画平面図 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	➤ 様式第十九 ➤ 敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上のもの） ➤ 建築物の 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上のもの）及び各階平面図（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面（位置図 縮尺 1/1,000 以上のもの等）	➤ 様式第二十一 ➤ その他参考となるべき事項を記載した図面（位置図 縮尺 1/1,000 以上のもの等）
届出期限	行為に着手する日の 30 日前まで		
届出部数	1 部		
届出先	上田市 都市建設部 都市計画課（市役所北庁舎 3 階）		

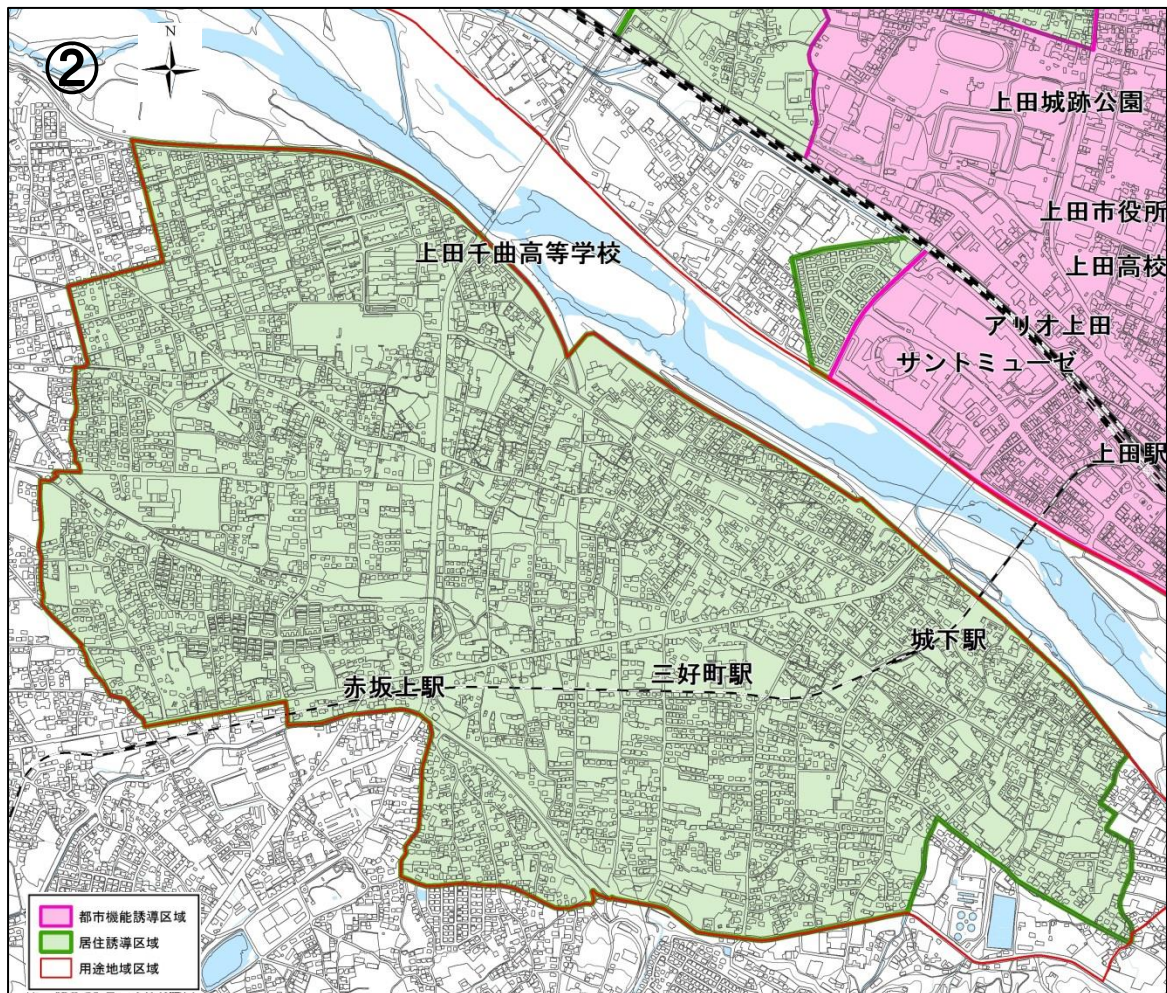
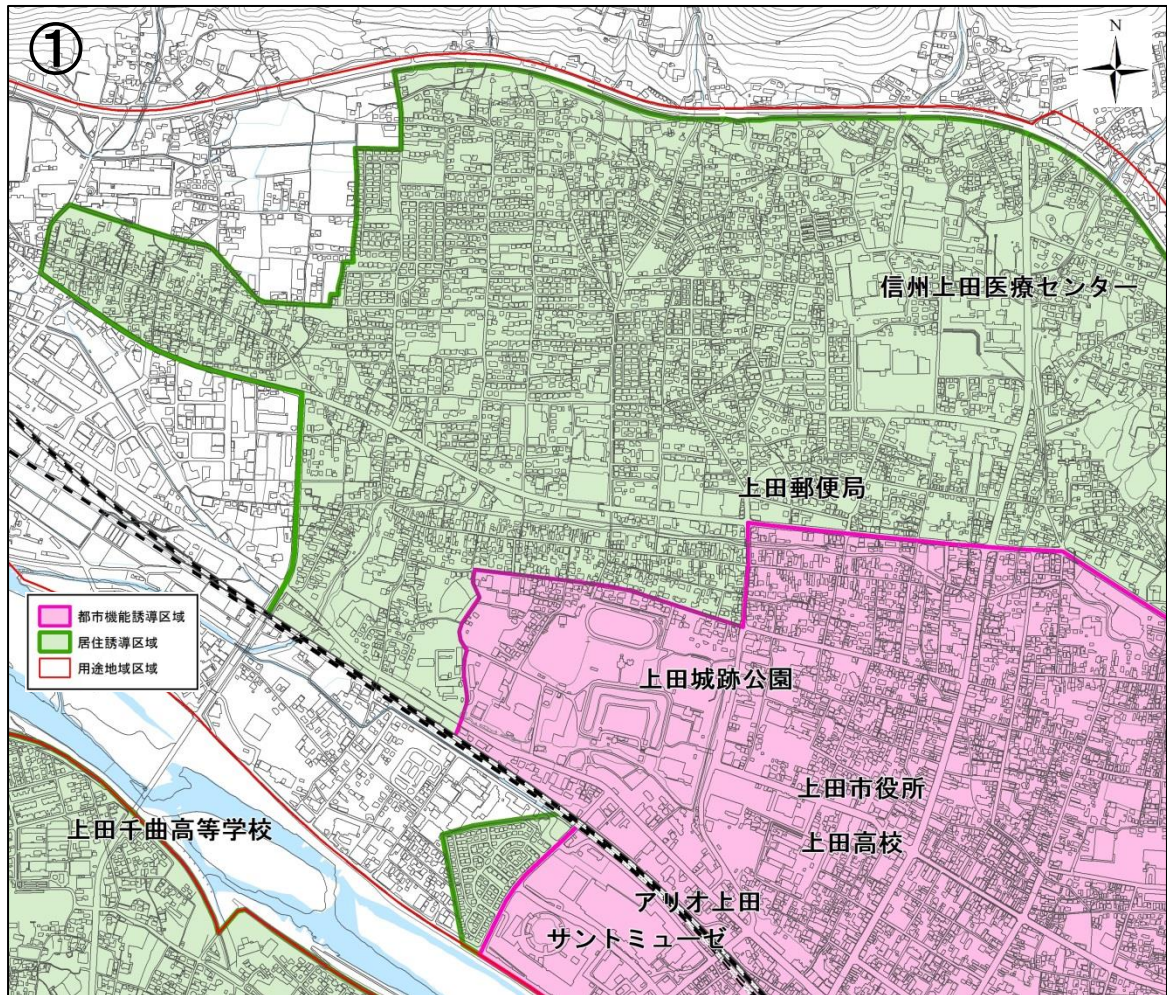
※届出内容を変更する場合は、**様式第二十**及び上記と同じ図面を、**変更に係る行為に着手する日の 30 日前まで**に届出してください。

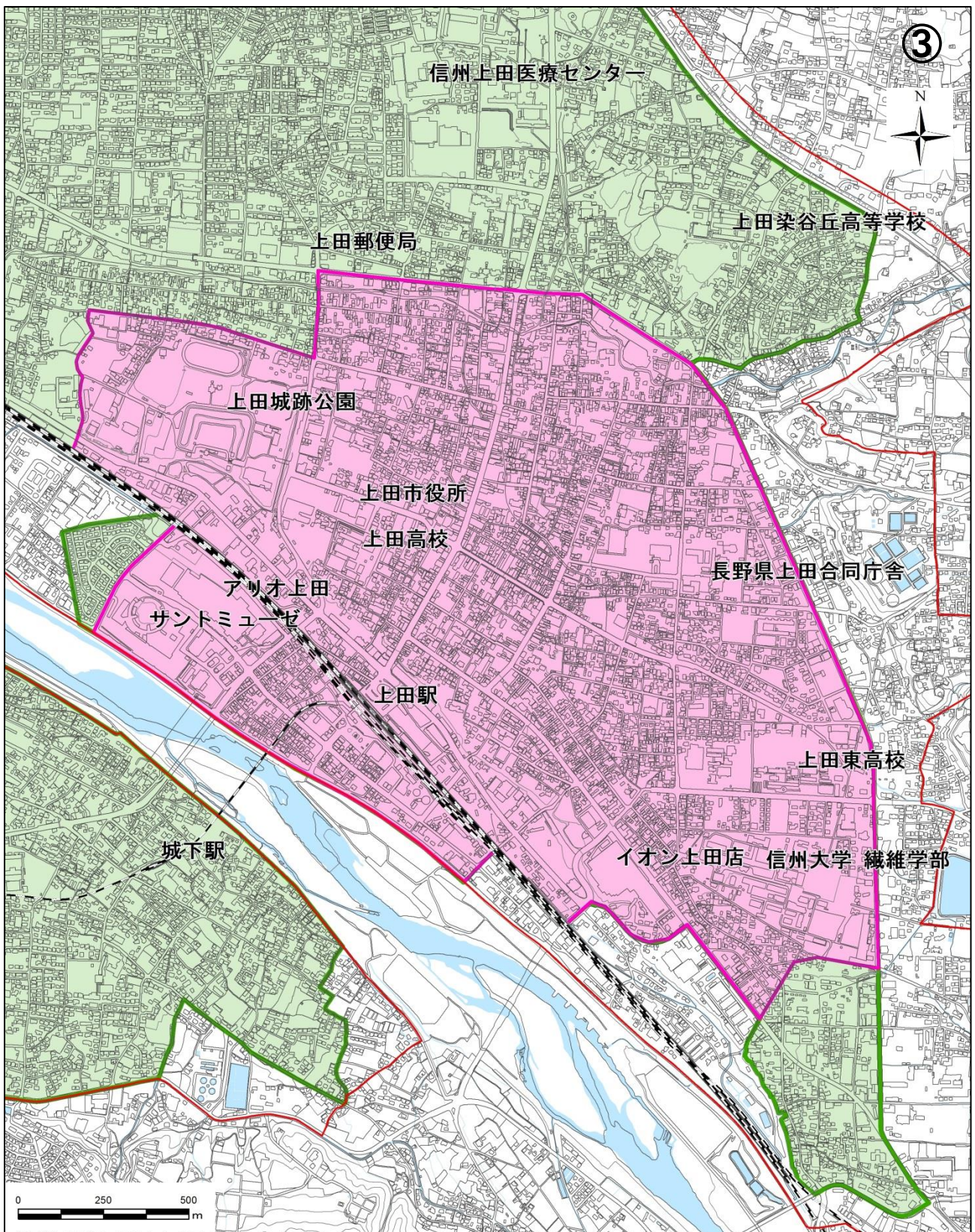
【都市機能誘導施設に係る行為の届出が必要な施設と区域】

誘導施設の種類	届出が必要な区域（○：必要、—：不要）		
	都市機能 誘導区域外	都市機能誘導区域内	
		上田都市機能 誘導区域	丸子都市機能 誘導区域
駅・バスターミナル	○	○	—
高等教育機関	○	○	—
基幹となる図書館	○	—	—
大規模商業施設（店舗面積 10,000 ㎡以上）	○	—	○
優良建築物等整備事業により整備する建築物	○	—	○

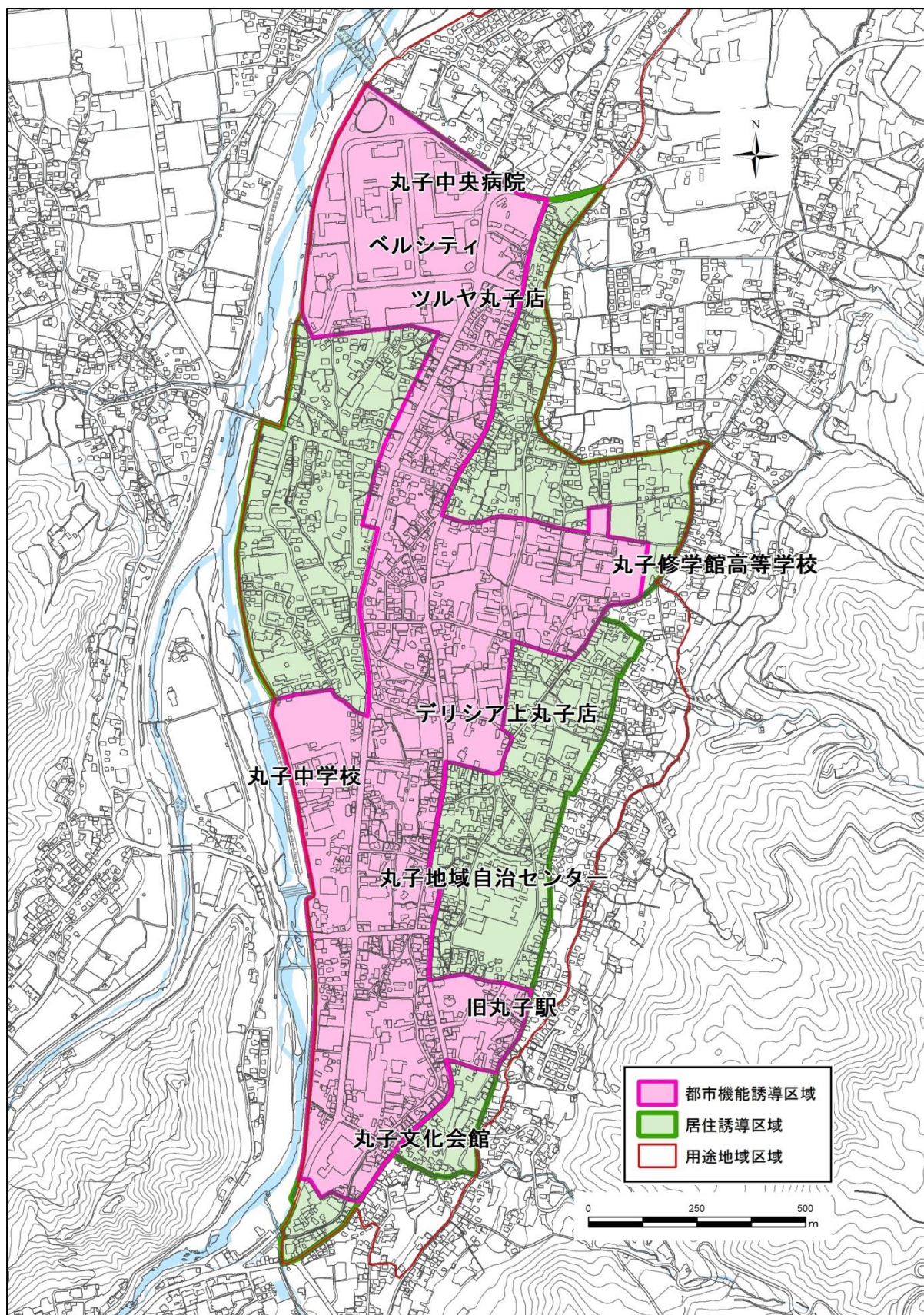
● 「上田都市機能誘導区域」、「上田居住誘導区域」







● 「丸子都市機能誘導区域」、「丸子居住誘導区域」



上田市立地適正化計画 届出 Q & A

◆届出対象区域について

Q1：各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。

A1：大まかな区域については市役所ホームページで確認できます。また、市役所都市計画課の窓口でも確認できます。詳細は都市計画課までお問合せください。

Q2：敷地が誘導区域内外にわたる場合に、届出は必要ですか。

A2：一体的に利用される敷地について、一部でも誘導区域内にかかっている場合には、届出は必要です。

Q3：都市計画区域外では届出は必要ですか。

A3：都市計画区域外は都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画区域外となるため、届出は必要ありません。

◆届出対象となる行為について

Q1：届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。

A1：「住宅」とは一戸建住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

Q2：サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか。

A2：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。

Q3：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか。

A3：申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には届出の対象になります。なお、2戸の長屋と1戸の戸建住宅を建設する場合なども届出対象となる場合がありますので、届出の必要性の有無について、事前にご相談ください。

Q4：開発行為を行った上で誘導施設を建築する場合については、開発行為の前に届出をすればよいのですか。

A4：開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要となります。

Q5：仮設建築物は届出対象になりますか。

A5：仮設建築物は届出対象になりません。期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。また、仮設のための開発行為も同様です。

Q6：休止と廃止の違いは何ですか。

A6：施設の再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止となります。

Q7：廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も届出が必要ですか。

A7：届出が必要です。本届出は誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握し、都市機能の誘導を推進するための制度となりますので、ご協力をお願いします。

Q8：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。

A8：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。

Q9：休止の届出が必要になる休止期間はどれくらいですか。また、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。

A9：3 カ月以上休止する場合は届出が必要となります。建て替えや改装等についても3 カ月以上休止する場合には届出が必要です。

◆届出対象となる誘導施設について

Q1：一部に誘導施設を含む複合施設は対象になりますか。

A1：一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q2：誘導施設の設定に位置付けのない施設については届出の必要はありませんか。

A2：必要ありません。

Q3：1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。

A3：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。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の記載をお願いします。

◆届出書類について

Q1：届出書や必要書類等はどこで入手できますか。

A1：市役所ホームページ上の「上田市立地適正化計画策定に伴う届出制度について」のページにてダウンロードできます。また、都市計画課（北庁舎3階）の窓口でも配布しています。

Q2：届出書は何部必要ですか。

A2：1部となります。

Q3：届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか。

A3：居住誘導については建築確認と同様の用途（専用住宅、共同住宅等）を、都市機能誘導については誘導施設名を記載してください。

Q4：届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。

A4：地目については登記簿、面積については実測に基づき記載してください。

◆届出の期日について

Q1：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。

A1：届出に係る事項（添付図書の内容を含む）に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手する日の30日前までに所定の様式により届出をお願いします。

Q2：開発許可申請や建築確認申請との前後関係は、どのようにすればよいですか。

A2：法令上は前後関係の定めはありません。ただし、届出の主旨が立地場所の誘導でもあることから、開発許可申請や建築確認申請等に先立ち相談、届出をお願いします。

◆その他について

Q1：この届出により、計画の修正を求められることがありますか。また、届出後に何か書類の通知がありますか。

A1：必要な記載事項や添付書類等が揃っていれば、基本的には正本1部の受理をもって手続は完了ですので、書面による通知等はありません。
ただし、必要がある場合（誘導を図る上で支障があると認められる場合）のみ、届出者に対し勧告を行うことがあります。（法第88条第3項、法第108条第3項、法第108条の2第2項）

Q2：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なくなりますか。

A2：都市機能誘導区域を設定することにより、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、建築そのものが禁止されるものではありません。
都市機能誘導区域内に施設を立地する際は、様々な支援策を受けられる場合があるなどのメリットがあります。

Q3：届出に関する罰則はありますか。

A3：届出をしない、又は虚偽の届出をした場合は、事業者等に対して罰則（30万円以下の罰金（法第130条））が適用される場合があります。
なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出について罰則等はありません。

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。

年 月 日 ※着手の 30 日前までに届出が必要

上田市長 様

届出者 住 所
氏 名
連絡先

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称（地名地番）	上田市〇〇一丁目〇〇番〇
	2 開発区域の面積	〇〇〇〇 平方メートル
	3 住宅等の用途	専用住宅〇区画・共同住宅〇戸
	4 工事の着手予定年月日	※ 令和〇年 〇〇月 〇〇日
	5 工事の完了予定年月日	令和□年 □□月 □□日
	6 その他必要な事項	地目：田・畑等 整備する住宅の戸数（区画数）：〇区画・〇戸 連絡先：住所・会社名・担当者名・電話番号等

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。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上のもの 敷地範囲を朱書）
- ・設計図（計画平面図 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

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。※該当行為を○	
年 月 日 ※着手の30日前までに届出が必要	
上田市長 様	
届出者 住 所 氏 名 連絡先	
印	
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(地名地番)：上田市○○一丁目○○番○ 地目：田・畑・宅地等 面積：○○○○ 平方メートル
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	専用住宅○戸・共同住宅○戸
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	行為の着手予定年月日： ※ 令和○年 ○○月 ○○日 行為の完了予定年月日： 令和□年 □□月 □□日 住宅等の戸数：○戸 連絡先：住所・会社名・担当者名・電話番号等

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

(添付書類)

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上のもの）
- ・住宅等の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上のもの）及び各階平面図（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面〔位置図（縮尺 1/1,000 以上のもの）等〕

行為の変更届出書

※着手の30日前までに届出が必要

年 月 日

上田市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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 令和〇年 〇〇月 〇〇日

2 変更の内容

変更する事項	変更前	変更後
区画数の変更	〇区画	□区画

3 変更部分に係る行為の着手予定日 ※ 令和□年 □□月 □□日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和△年 △△月 △△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。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 以上のもの 敷地範囲を朱書）
- ・設計図（計画平面図 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

《建築行為の場合》

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上のもの）
- ・住宅等の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上のもの）及び各階平面図（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面〔位置図（縮尺 1/1,000 以上のもの）等〕

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。

年 月 日 ※着手の30日前までに届出が必要

上田市長 様

届出者 住 所
氏 名
連絡先

印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称（地名地番）	上田市〇〇一丁目〇〇番〇
	2 開発区域の面積	〇〇〇〇〇 平方メートル
	3 建築物の用途	大規模商業施設（店舗面積〇〇〇〇〇㎡）
	4 工事の着手予定年月日	※ 令和〇年 〇〇月 〇〇日
	5 工事の完了予定年月日	令和□年 □□月 □□日
	6 その他必要な事項	地目：田・畑等 連絡先：住所・会社名・担当者名・電話番号等

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。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度（1/1000 以上のもの） 敷地範囲を朱書）
- ・設計図（計画平面図 縮尺 1/100 程度（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面

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。※該当行為を○ 年 月 日 ※着手の30日前までに届出が必要 上田市長 様 届出者 住 所 氏 名 連絡先 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(地名地番)：上田市〇〇一丁目〇〇番〇 地目：田・畑・宅地等 面積：〇〇〇〇〇 平方メートル
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	大規模商業施設（店舗面積〇〇〇〇〇㎡）
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	行為の着手予定年月日： ※ 令和〇年 〇〇月 〇〇日 行為の完了予定年月日： 令和□年 □□月 □□日 連絡先：住所・会社名・担当者名・電話番号等

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。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

（添付書類）

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上のもの）
- ・建築物の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上のもの）及び各階平面図（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〔位置図（縮尺 1/1,000 以上のもの）等〕

行為の変更届出書

※着手の30日前までに届出が必要

年 月 日

上田市長 様

届出者 住 所
氏 名
連絡先

印

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 令和〇年 〇〇月 〇〇日

2 変更の内容

変更する事項	変更前	変更後
開発区域の面積の変更	〇〇〇〇〇 平方メートル	□□□□□ 平方メートル

3 変更部分に係る行為の着手予定日 ※ 令和□年 □□月 □□日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和△年 △△月 △△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。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度（1/1000 以上のもの） 敷地範囲を朱書）
- ・設計図（計画平面図 縮尺 1/100 程度（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面

《建築行為の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図 縮尺 1/100 以上のもの）
- ・建築物の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上のもの）及び各階平面図（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〔位置図（縮尺 1/1,000 以上のもの）等〕

誘導施設の休廃止届出書

※着手の 30 日前までに届出が必要

年 月 日

上田市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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。 ※該当行為を○

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（地名地番）

○○○○店、大規模商業施設

上田市○○一丁目○○番○

- 2 ~~休止~~（**廃止**）しようとする年月日 ※ 令和○年 ○○月 ○○日

- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間

年 月 日から 年 月 日

- 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、跡地を売却予定

除去予定時期：

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。

2 届出者の指名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

上田市立地適正化計画 届出の手引き Q&A
平成31年3月初版発行 令和3年3月改定

届出・お問い合わせ

上田市 都市建設部 都市計画課
〒386-8601 長野県上田市大手一丁目11番16号
TEL : 0268-23-5134 / FAX : 0268-23-8247