

# 岩見沢市立地適正化計画 届出制度の手引き

令和7年3月  
岩見沢市



## 目 次

<b>1 立地適正化計画と届出制度</b> .....	<b>1</b>
1-1 立地適正化計画について .....	1
1-2 届出制度と本手続きについて .....	1
<b>2 居住誘導区域外に関する届出</b> .....	<b>2</b>
2-1 届出が必要となる行為 .....	2
2-2 届出に必要な書類 .....	3
<b>3 都市機能誘導区域内外に関する届出</b> .....	<b>4</b>
3-1 届出が必要となる行為 .....	4
3-2 届出に必要な書類 .....	6
<b>4 届出の流れ</b> .....	<b>7</b>
4-1 開発行為・建築等行為の場合 .....	7
4-2 誘導施設の休止・廃止の場合 .....	7
<b>5 その他留意事項</b> .....	<b>8</b>
<b>6 対象となる区域</b> .....	<b>9</b>
6-1 居住誘導区域 .....	9
6-2 都市機能誘導区域 .....	12
<b>7 届出に関する Q&amp;A</b> .....	<b>14</b>
<b>8 届出様式</b> .....	<b>15</b>



# 1 立地適正化計画と届出制度

## 1-1 立地適正化計画について

平成 26 年に都市再生特別措置法が改正され、人口減少・少子高齢化等の社会構造の変化に対応したコンパクトで持続可能なまちづくりを推進するため「立地適正化計画」が制度化されました。

「立地適正化計画」は、住宅および都市機能増進施設（以下、誘導施設）の立地の適正化を図るための計画であり、具体的には、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考え方を踏まえ、人口減少下においても持続可能で効率的なまちづくりを進めるため、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるよう、都市全体の構造を見直し、都市機能の集約と公共交通の充実等による持続可能な都市を目指すものです。

こうした背景から、岩見沢市においても、持続可能で利便性の高い都市構造の実現に向け、その指針となる「岩見沢市立地適正化計画」を令和 7 年 3 月に策定しました。

立地適正化計画では、「居住誘導区域」を設定し、一定エリアの人口密度を維持することで生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住の誘導を図り、同時に「都市機能誘導区域および誘導施設」を設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導・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ものです。

## 1-2 届出制度について

岩見沢市立地適正化計画の策定・公表に伴い、都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2 の規定により、居住誘導区域外で住宅を含む一定規模以上の開発行為および建築等行為を行う場合や、都市機能誘導区域外で誘導施設を含めた開発行為および建築等行為を行う場合は、各誘導区域外における住宅開発や誘導施設の整備の動向を把握することを目的として、市長への届出が必要となります。

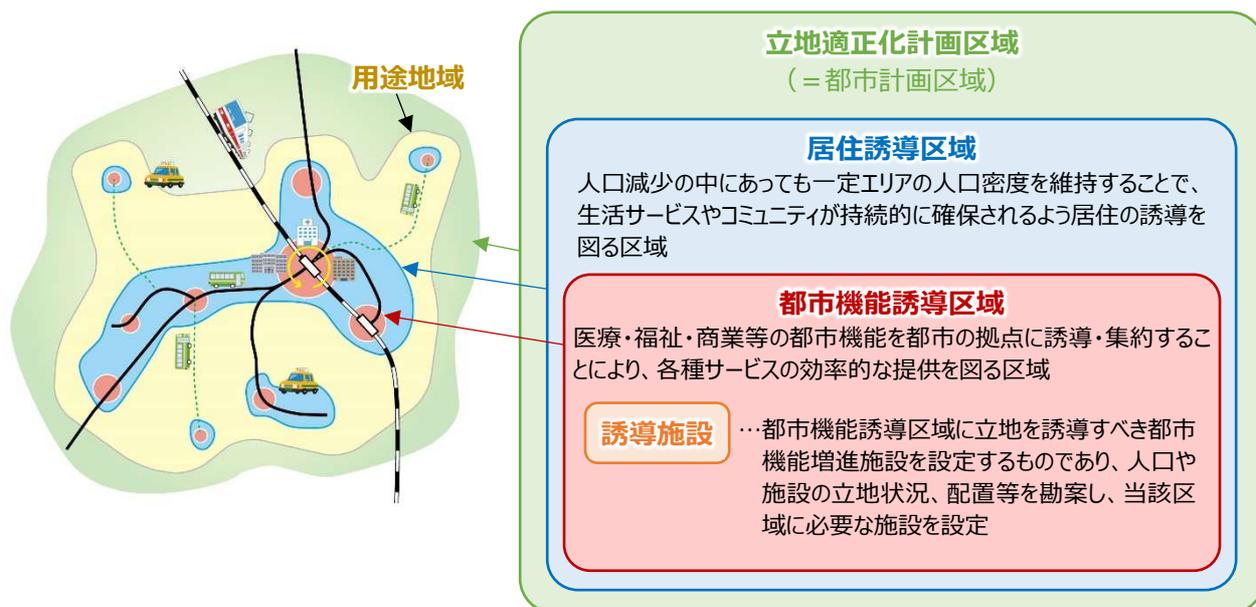


図 立地適正化計画で定める区域・誘導施設

## 2 居住誘導区域外に関する届出

### 2-1 届出が必要となる行為

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合、行為に着手する30日前までに市長への届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第33条第1項・第2項)

#### ■ 届出の対象となる行為

対象となる区域	居住誘導区域外 → 9~11ページ参照	
対象となる行為	開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または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 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*
	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* ③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

\*計画策定時点(令和7年3月)で、岩見沢市では該当する条例は定めていません。

ただし、次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ① 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為として政令で定める行為



図 届出の対象となる行為のイメージ

資料:国土交通省「都市計画運用指針における立地適正化計画書に係る概要」

## 2-2 届出に必要な書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を1部提出してください。

### ■ 届出に必要な様式と添付図書

対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為	様式1	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内および当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ②設計図（縮尺 1/100 以上）（例：土地利用計画図等） ③その他参考となるべき事項を記載した図書（例：計画敷地求積図）
建築等の行為	様式2	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ②住宅等の二面以上の立面図および各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③その他参考となるべき事項を記載した図書
上記2つの届出内容の変更	様式3	①変更内容を示す上記の図面等

### 【届出先】

岩見沢市 建設部 都市計画課

〒068-8686 北海道岩見沢市鳩が丘1丁目1番1号 岩見沢市役所 2階

TEL：0126-35-4684（直通）

Mail：toshikei@city.iwamizawa.lg.jp

### 3 都市機能誘導区域内・外に関する届出

#### 3-1 届出が必要となる行為

##### (1) 誘導施設の整備

都市機能誘導区域外で、岩見沢市立地適正化計画に定める誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為または建築等の行為を行う場合は、行為に着手する30日前までに市長へ届出が必要です。

(都市再生特別措置法第108条第1項)

##### ■ 届出の対象となる区域と行為

対象となる区域	都市機能誘導区域外 → 12~13ページ参照	
対象となる行為	開発行為	①誘導施設を有する建築物の建築目的で開発行為を行う場合
	建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする場合 ③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

ただし、次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③都市計画事業の施行として行う行為またはこれに準ずる行為として政令で定める行為

##### (2) 誘導施設の休止・廃止

都市機能誘導区域内に立地している岩見沢市立地適正化計画に定める誘導施設を休止または廃止する場合は、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

##### ■ 届出の対象となる区域と行為

対象となる区域	都市機能誘導区域内 → 12~13ページ参照
対象となる行為	①誘導施設の休止 ②誘導施設の廃止

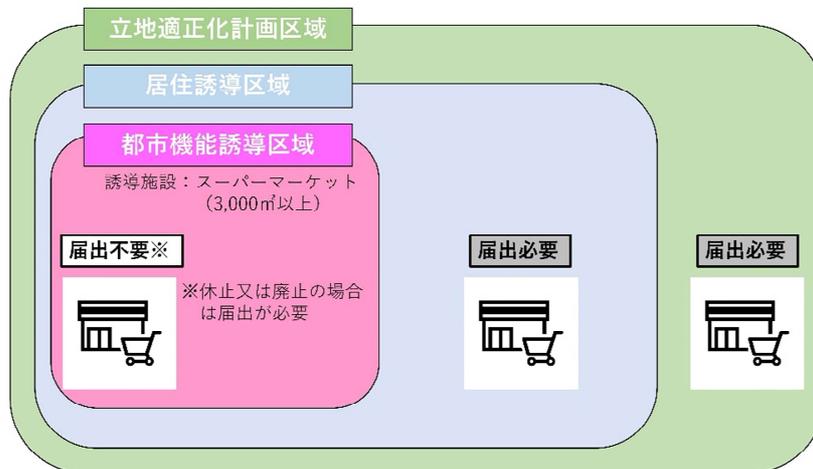


図 届出の対象となる行為のイメージ

### (3) 誘導施設の一覧

岩見沢市では、役割が異なる都市機能誘導区域を3地区設定しており、地区ごとに定める誘導施設は以下のとおりです。

誘導施設について、○のついた都市機能誘導区域外（○のついていない都市機能誘導区域を含む）で整備を行う場合、または、○のついた都市機能誘導区域内（○のついていない都市機能誘導区域は対象外）で施設の休止や廃止を行う場合には、行為に着手する**30日前まで**に市長への届出が必要です。

分類	施設名	定義・根拠法	誘導施設に位置付ける都市機能誘導区域		
			西地区	中央地区	東地区
公共施設	市役所本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設		○	
	総合振興局の庁舎	空知総合振興局の庁舎となる施設		○	
	市民交流施設	岩見沢市が設置する屋内施設で、文化活動やイベント、交流の場として、不特定多数の市民が利用できるもの		○	
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設		○	
	体育館	岩見沢市が設置する屋内施設で、運動やスポーツを行う場として不特定多数の市民が利用できるもの		○	
公共交通	バスターミナル	自動車ターミナル法第2条第4項に規定する施設		○	
滞在・交流	テレワーク拠点施設	サテライトオフィスやコワーキングスペースとして利用可能な施設		○	
子育て支援	子育て支援施設	岩見沢市が設置する、市民が子育てに関する情報を入手したり、総合的な相談や支援を受けることができる拠点施設		○	
	屋内遊戯施設	岩見沢市あそびの広場条例第2条に規定する施設		○	
商業	スーパーマーケット	店舗面積3,000㎡以上の商業施設で生鮮食料品を扱うもの	○	○	○
	大規模商業施設	店舗面積10,000㎡以上の商業施設	○		
医療・健康増進	病院	岩見沢市病院事業の設置等に関する条例第2条第2項に規定する「岩見沢市立総合病院」			○
	健康診断施設	岩見沢市が設置する市民の健康診断を行う施設			○
	健康増進施設	岩見沢市保健センター条例第2条に規定する施設		○	

例：市役所本庁舎を西地区に改築する場合、届出が必要となります。

10,000㎡以上の商業施設を東地区に新築する場合、届出が必要となります。

### 3-2 届出に必要な書類

対象となる行為に応じて、以下の書類を1部提出してください。

#### ■ 届出に必要な様式と添付図書

対象となる行為	届出様式	添付図書
開発行為	様式4	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内および当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ②設計図（縮尺 1/100 以上）（例：土地利用計画図等） ③その他参考となる事項を記載した図面（例：計画敷地求積図）
建築等の行為	様式5	①敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上） ②建築物の2面以上の立面図および各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③その他参考となる事項を記載した図書
上記2つの届出内容の変更	様式6	①変更内容を示す上記の図面等
誘導施設の 休止、廃止	様式7	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上） ②その他参考となるべき事項を記載した図書

#### 【届出先】

岩見沢市 建設部 都市計画課

〒068-8686 北海道岩見沢市鳩が丘 1 丁目 1 番 1 号 岩見沢市役所 2 階

TEL：0126-35-4684（直通）

Mail：toshikei@city.iwamizawa.lg.jp

## 4 届出の流れ

届出対象となる場合、開発許可申請・建築確認申請等の手続きの前に、必要な手続きを行ってください。

### 4-1 開発行為・建築等行為の場合

届出内容を変更する場合は、変更の行為に着手する30日前までに届出書類の提出が必要です。

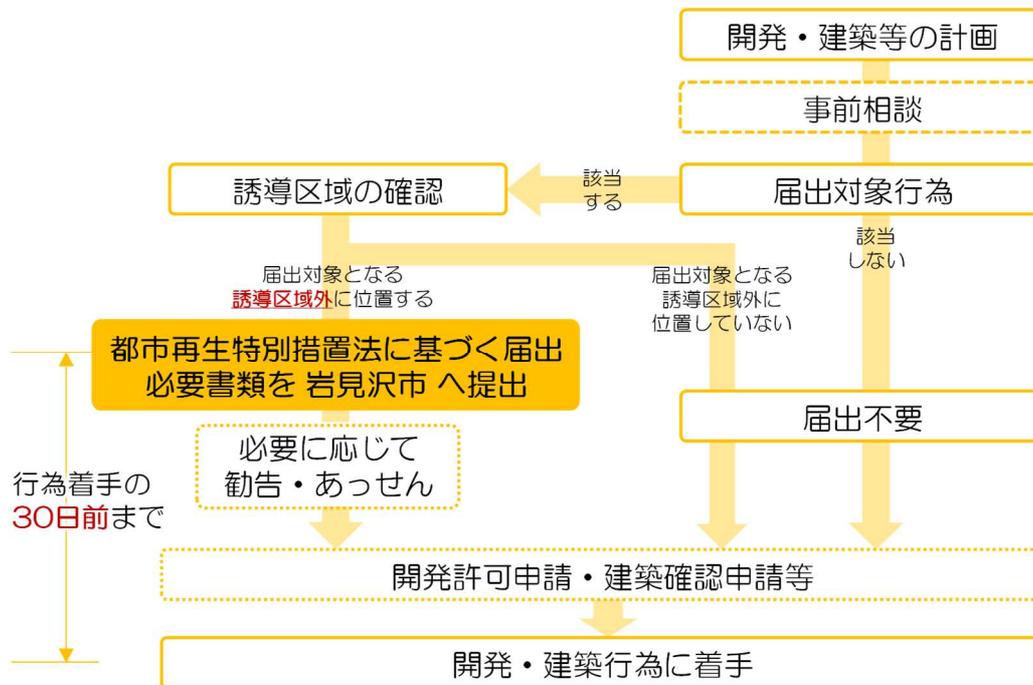


図 着手までの流れ（開発行為・建築等行為）

### 4-2 誘導施設の休止・廃止の場合

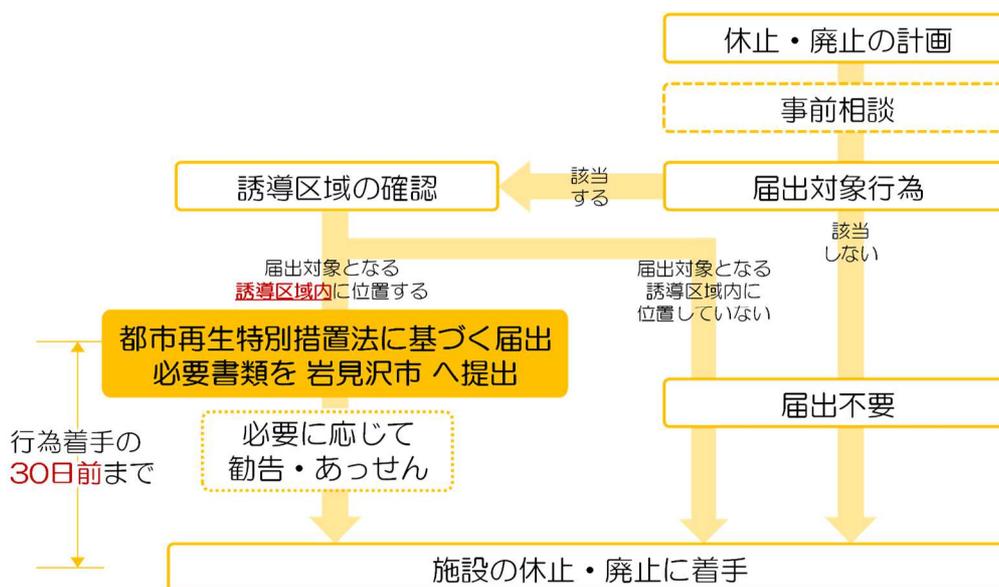


図 着手までの流れ（誘導施設の休止・廃止）

## 5 その他留意事項

- 届出をしないまたは虚偽の届出をして、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第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条（重要事項の説明等）の対象です。
- 居住誘導区域外および都市機能誘導区域外での開発行為や建築等行為が届出対象となる場合、居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導または都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、都市再生特別措置法第 88 条第 3 項または第 108 条第 3 項の規定に基づき、住宅等または誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告を行うことがあります。

## 6 対象となる区域

### 6-1 居住誘導区域

岩見沢市の居住誘導区域は、次のとおりです。

#### ○ J R岩見沢駅周辺

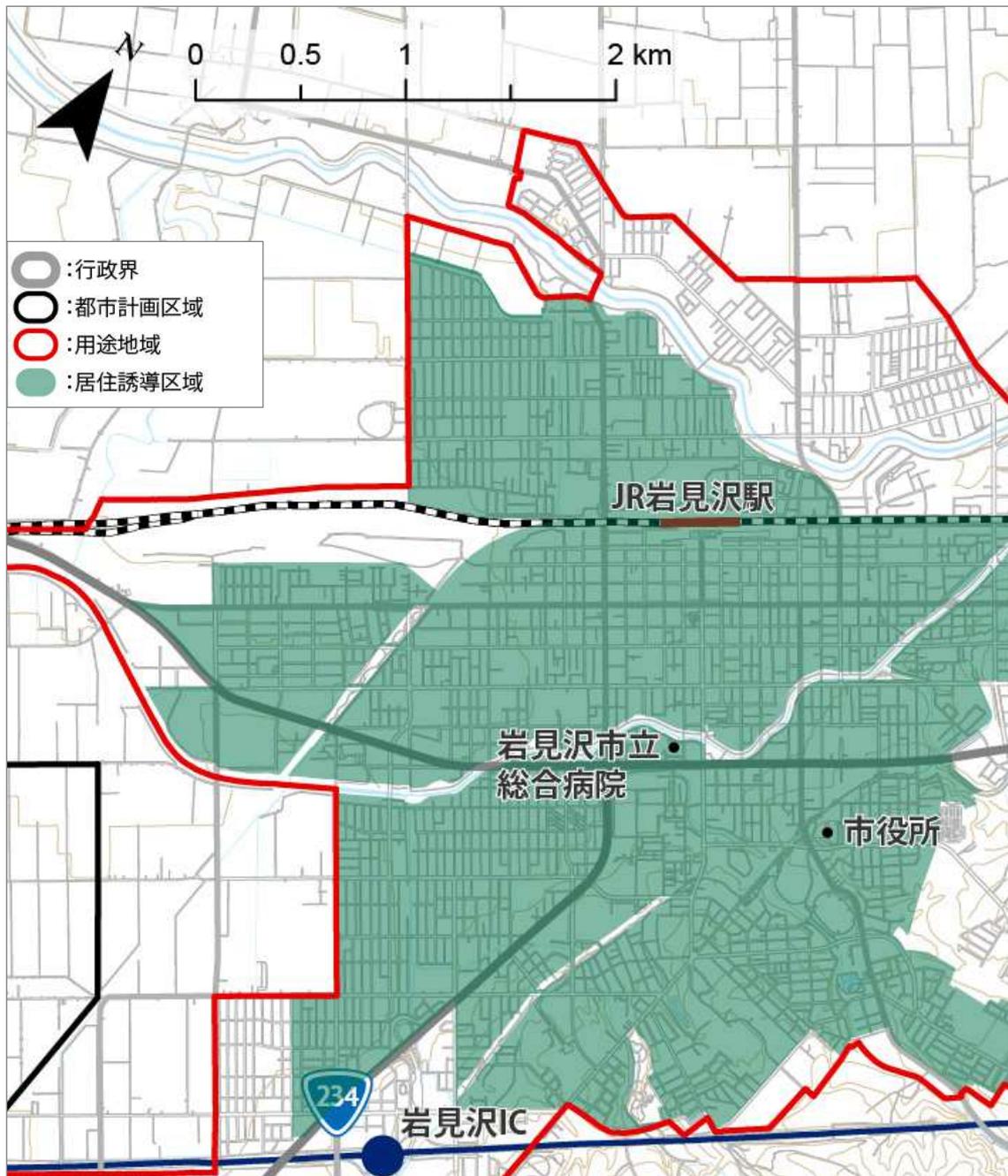


図 居住誘導区域①

○JR岩見沢駅東側

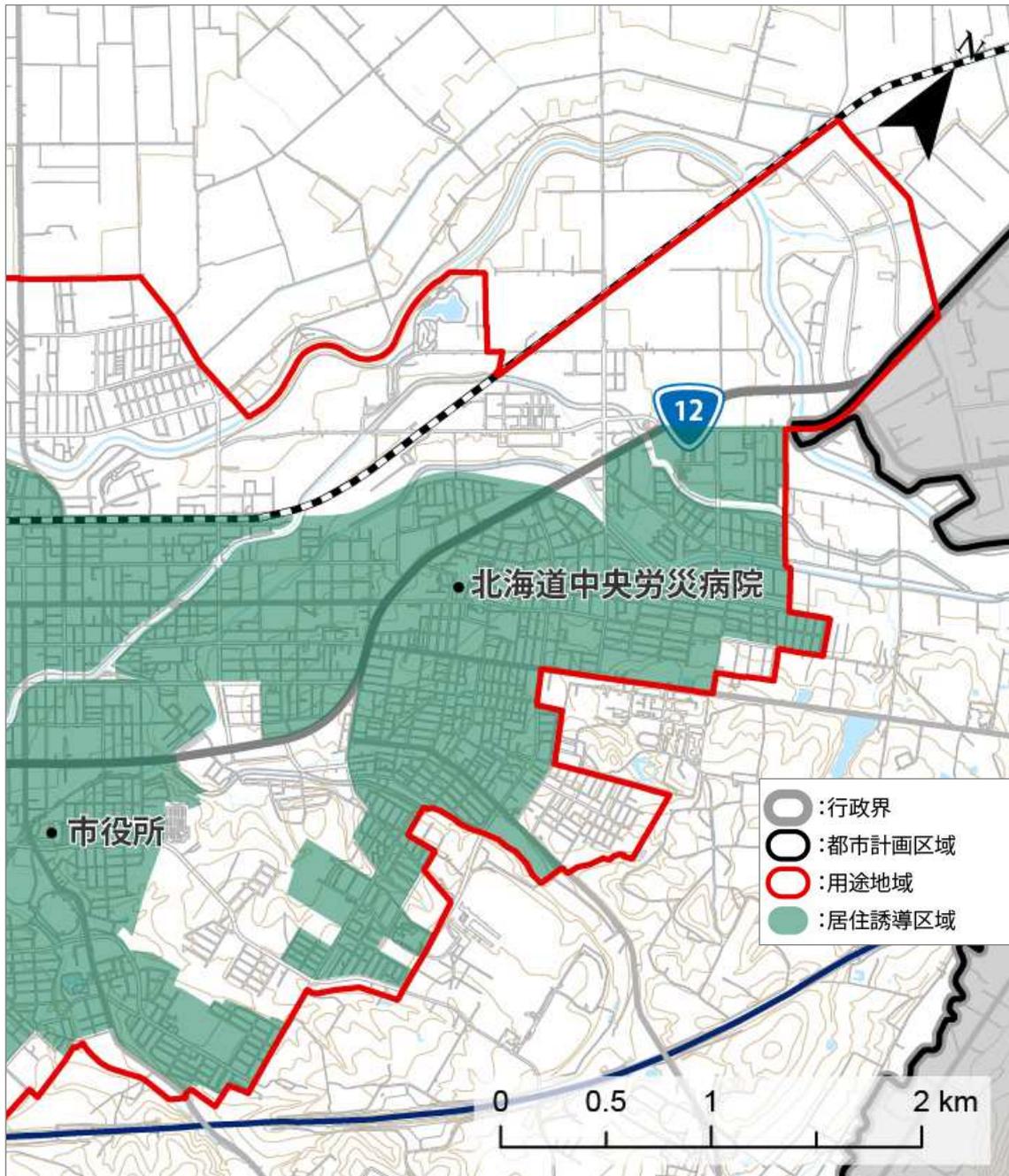
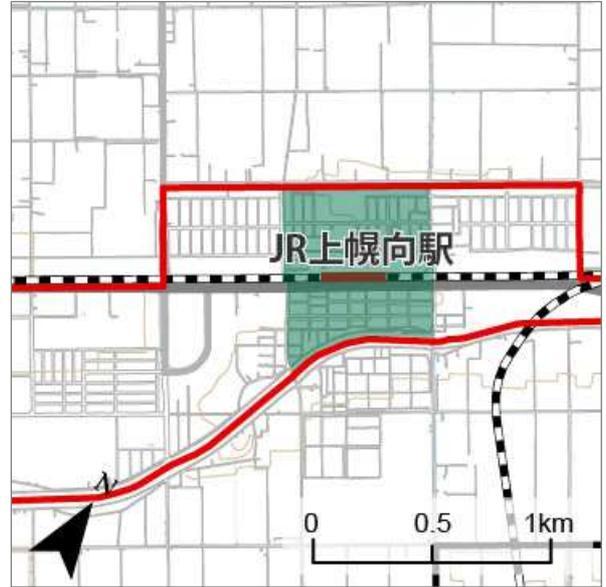


図 居住誘導区域②

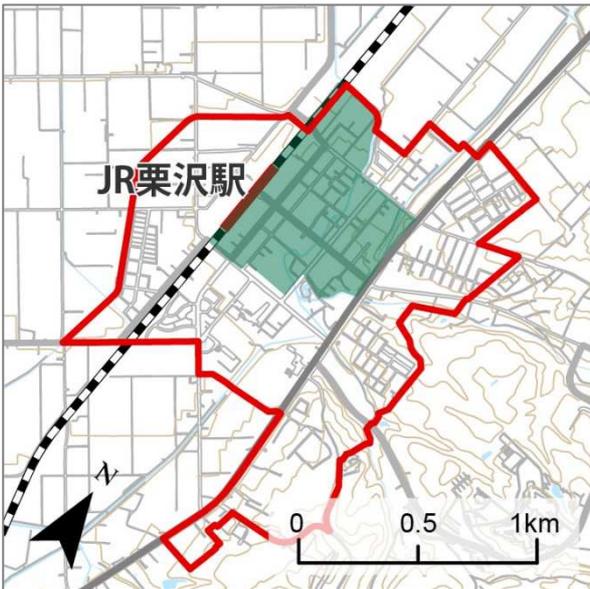
○ J R 幌向駅周辺



○ J R 上幌向駅周辺



○ J R 栗沢駅周辺



○ J R 志文駅周辺

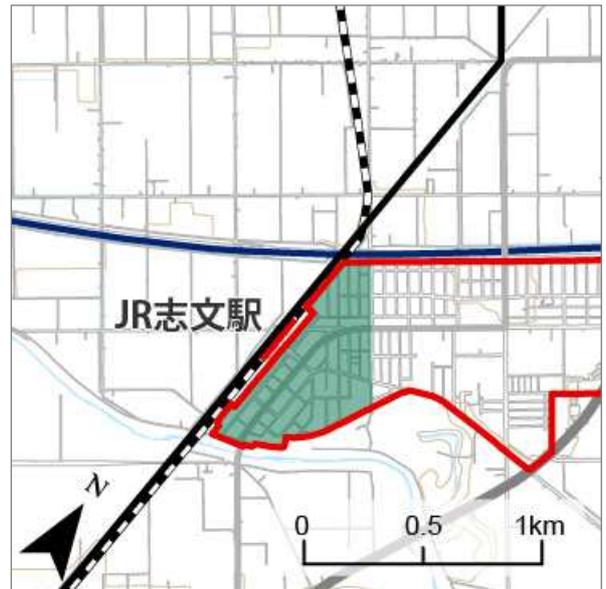


图 居住誘導区域③

## 6-2 都市機能誘導区域

岩見沢市の都市機能誘導区域は、次のとおりです。

### ○ JR岩見沢駅周辺

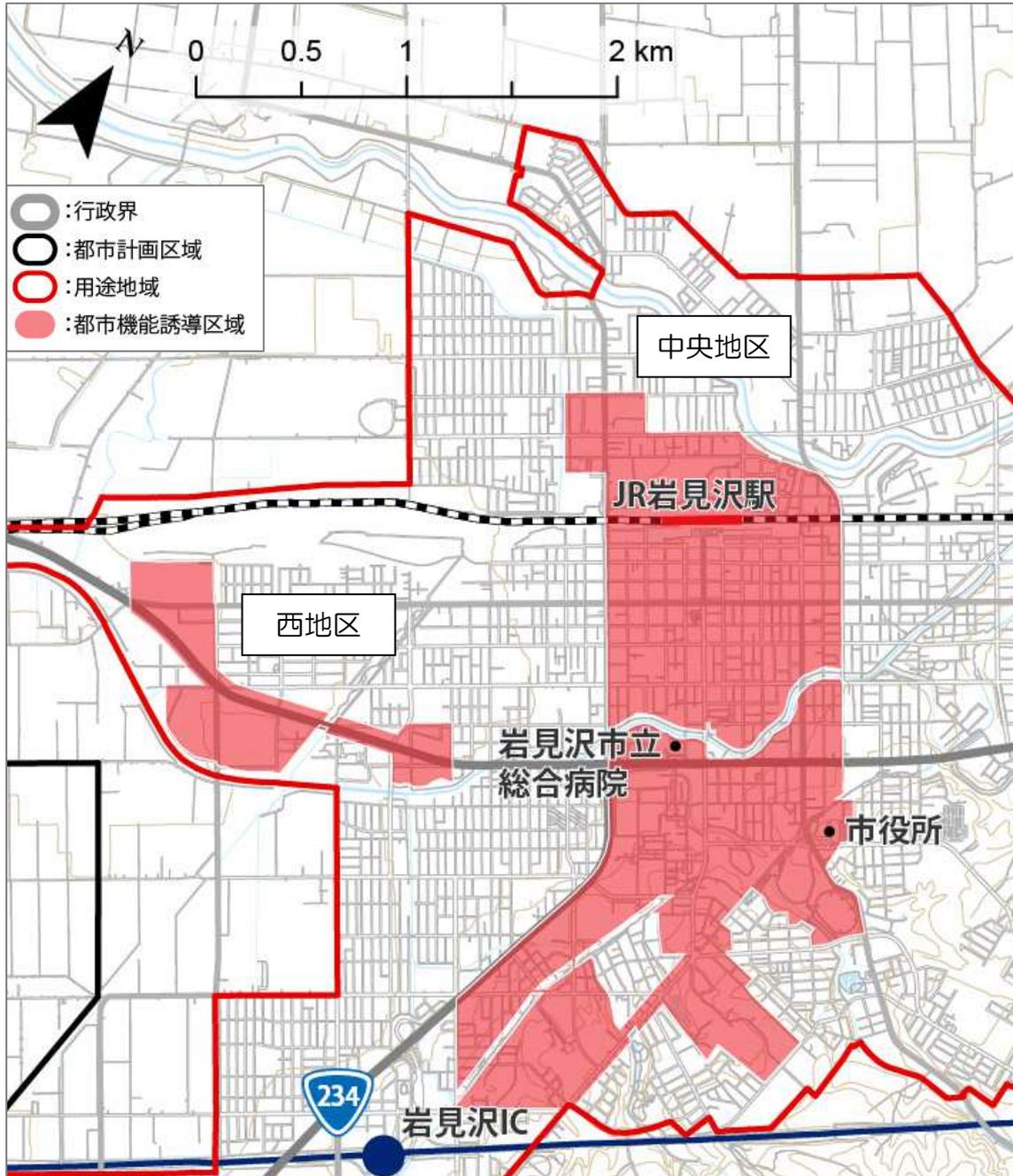


図 都市機能誘導区域①

○ J R岩見沢駅東側

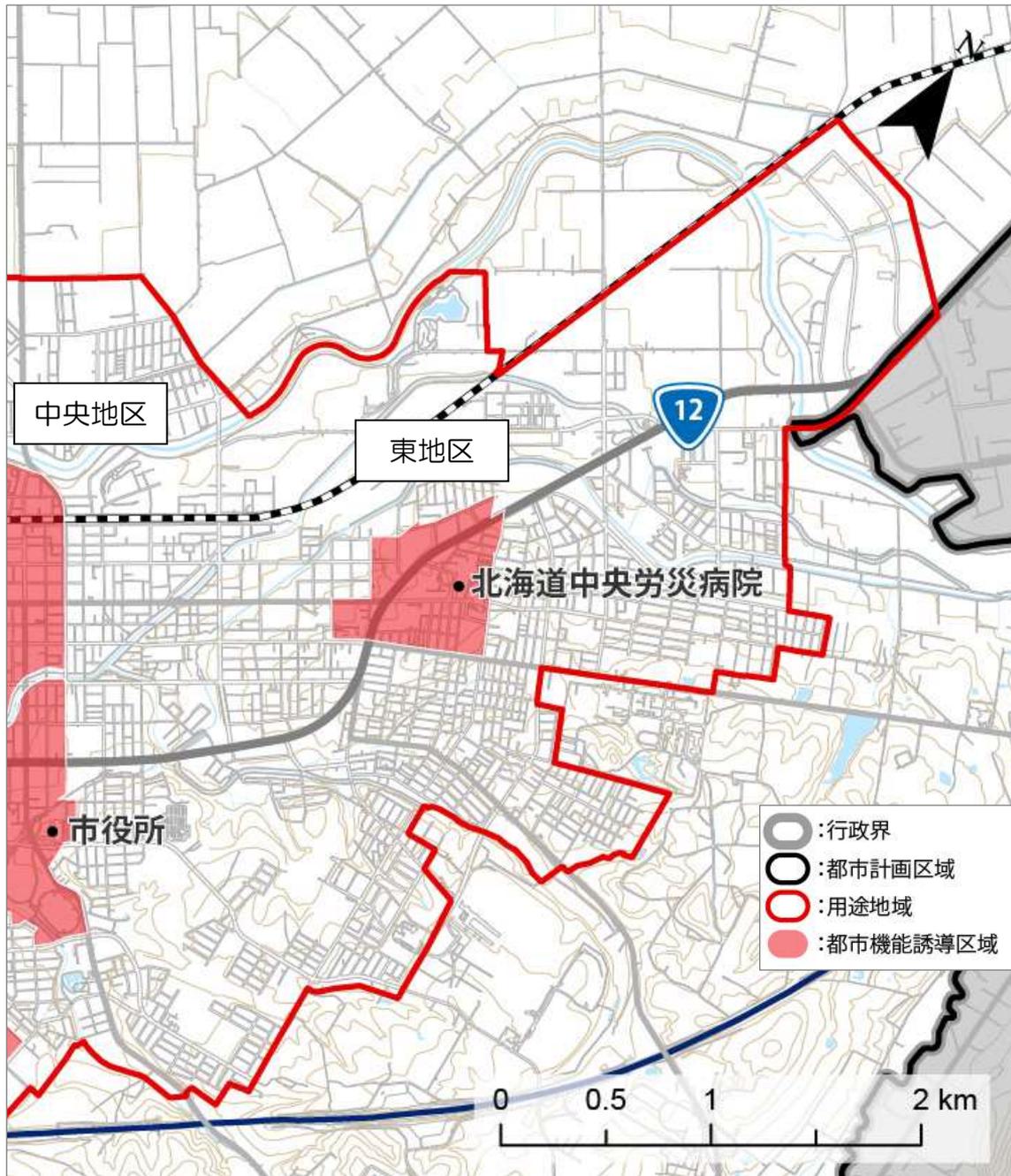


図 都市機能誘導区域②

## 7 届出に関する Q&A

### Q.「開発行為」とはどのようなものですか？

A. 「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項の規定による建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。「建築物」とは、建築基準法第2条第1号で規定するものをいいます。

### Q.「建築等行為」とはどのようなものですか？

A. 建築基準法第2条第13号に規定する「建築物」の新築、改築または用途の変更をすることを指します。

### Q.届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

A. 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅が対象です。(寄宿舍、下宿、老人ホームは対象外。) また、サービス付き高齢者住宅や社宅等については、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、届出が必要となります。

### Q.敷地が誘導区域内外にわたる場合、届出は必要ですか？

A. 届出対象行為を行おうとする敷地のうち、誘導区域外の部分についてみた場合に届出要件を満たすか否かで判断いたします。

なお、都市機能誘導施設の休止、廃止に関しては、土地の一部でも誘導区域内であれば、届出が必要となります。

### Q.建物の一部に誘導施設を含む場合、届出は必要ですか？

A. 一部でも誘導施設を含む場合は、届出が必要となります。

なお、1つの建物に複数の誘導施設が含まれる場合は、届出は1件となります。

### Q.開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出は必要ですか？

A. 開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要となります。

### Q.誘導区域外における届出対象行為は規制されるのですか？

A. 届出制度は、立地の動向の把握、市民・事業者の方との対話を通して、目指すまちの将来像の共有などを図るためのものであり、規制等は伴いません。

### Q.北村や美流渡地区等の都市計画区域外で届出対象行為を行う場合、届出は必要でしょうか？

A. 本計画の対象範囲は都市計画区域内のため、都市計画区域外で届出対象行為を行う場合は、届出不要です。

### Q.届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A. 届出をしない、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。(都市再生特別措置法第130条)

## 8 届出様式

様式1（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）

### 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

（宛先）岩見沢市長

届出者 住 所  
氏 名  
連絡先

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

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。

様式2（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

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

<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding: 0 10px;">                 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             </td> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="padding-left: 10px;">                 について、下記により届け出ます。             </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">（宛先）岩見沢市長</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">                 届出者 住所                  氏名                  連絡先             </div>		}	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。
}	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。		
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	所在・地番：  地目：  面積： <span style="float: right;">㎡</span>				
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					
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					

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。

様式3（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）岩見沢市長

届出者 住 所  
氏 名

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 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 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 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。

様式4（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

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

（宛先）岩見沢市長

届出者 住所  
氏名

連絡先

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m <sup>2</sup>
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

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。

様式5（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）

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

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div style="text-align: center;"> <p>誘導施設を有する建築物の新築</p> <p>建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為</p> <p>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</p> </div> <div style="font-size: 3em; margin-left: 10px;">}</div> </div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">年 月 日</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">（宛先）岩見沢市長</p> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 20px;"> <div style="margin-right: 20px;">届出者</div> <div style="margin-right: 20px;">住 所</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 5px;"> <div style="margin-right: 20px;"></div> <div>氏 名</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: center; margin-top: 20px;"> <div>連絡先</div> </div>	
<p>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</p>	<p>所在・地番：</p> <p>地目：</p> <p>面積： <span style="float: right;">㎡</span></p>
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	

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

年 月 日

（宛先）岩見沢市長

届出者 住 所  
氏 名

連絡先

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 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 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 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

年 月 日

（宛先）岩見沢市長

届出者 住 所  
氏 名

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。

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  
用 途  
所在地
- 2 休止（廃止）しようとする年月日 年 月 日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 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

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 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。