

# 石巻市

## 立地適正化計画

(届出制度に係る手引書)

住宅や医療・商業施設

などの整備を検討している方は

**“届出”**が必要な場合があります！

### 【目次】

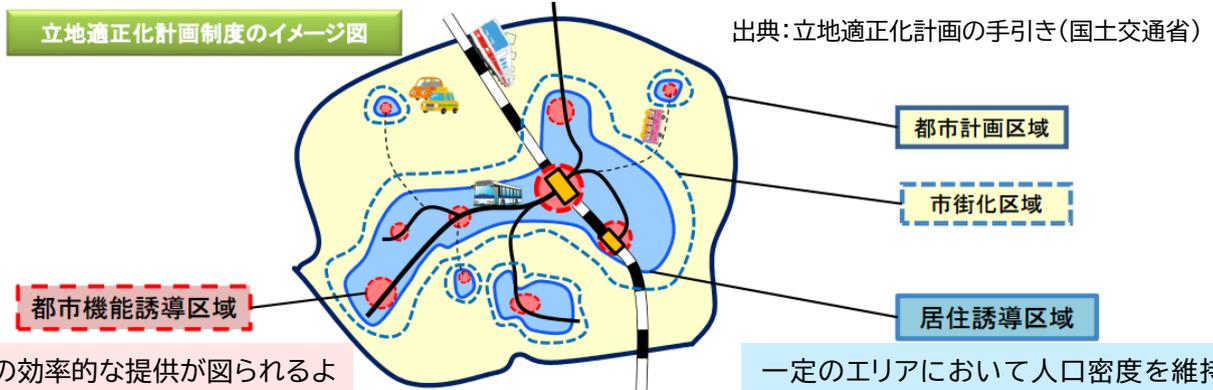
「立地適正化計画」について	・・・	1
「届出制度」について	・・・	2
拠点形成施設の立地に関する届出	・・・	3
住宅の立地に関する届出	・・・	5
届出対象となる行為の確認について	・・・	6
届出様式の記載例	・・・	7
届出に関する Q&A	・・・	14

# 「立地適正化計画」について

## 1. 「立地適正化計画」とは

立地適正化計画は、全国的に人口減少・少子高齢化の進行や都市の低密度化に伴う都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大等が懸念される中、持続可能な都市経営を可能にするため、コンパクト・プラス・ネットワークを基軸においたまちづくりを推進し、段階的に都市構造を変容させるものです。

立地適正化計画では、従来の土地利用の計画(区域区分制度、用途地域等)に加えて、都市機能誘導区域や居住誘導区域を設定し、コンパクトシティ形成に向けた取組を推進します。



各種サービスの効率的な提供が図られるよう、鉄道駅周辺など都市の中心拠点や生活拠点に医療、福祉、商業等の都市機能を誘導する区域で、当該区域ごとに立地を誘導すべき誘導施設を定める

※本市では、都市再生特別措置法第81条第2項で定める「都市機能誘導区域」を「サービス拠点形成エリア」、「誘導施設」を「拠点形成施設」と呼びます。

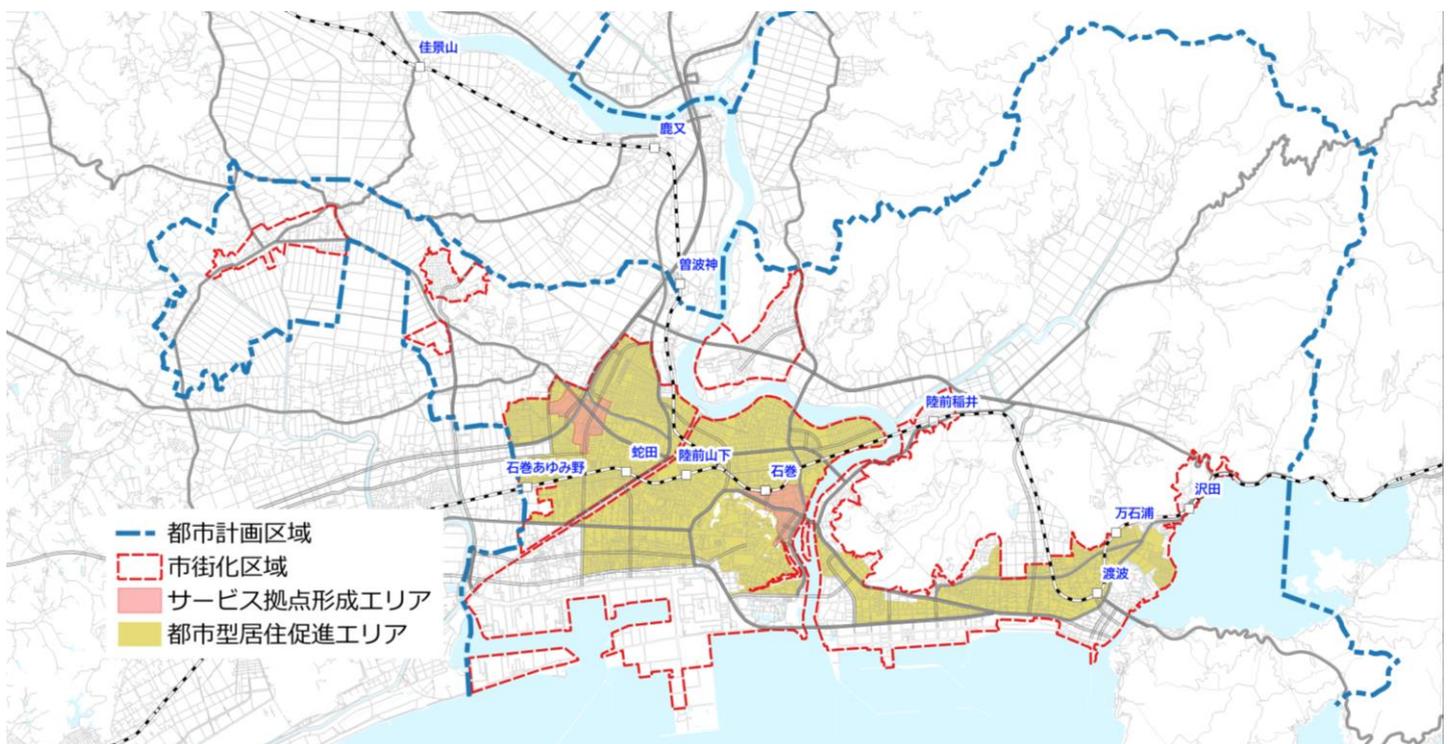
一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

※本市では、都市再生特別措置法第81条第2項で定める「居住誘導区域」を「都市型居住促進エリア」と呼びます。

## 2. 「石巻市立地適正化計画」について

本市では、これまでの既存ストックや復旧・復興により整備された都市基盤を活かし続け、40年後の都市構造を見据えたまとまりのある市街地形成を図っていくため、下記のとおり「サービス拠点形成エリア」「都市型居住促進エリア」を石巻広域都市計画区域の市街化区域内に定めています。

具体的な区域は都市計画課窓口や市ホームページ、石巻まちづくりマップ(都市計画情報公開サイト)にてご確認ください。



# 「届出制度」について

立地適正化計画の策定・公表に伴い、都市計画区域内において一定規模の開発行為、建築等行為などを行う場合に、都市再生特別措置法に基づき、届出が必要になります。また、サービス拠点形成エリア内で拠点形成施設と位置づけられた施設を休止または廃止する場合も届出が必要になります。

## <届出の対象となる行為>

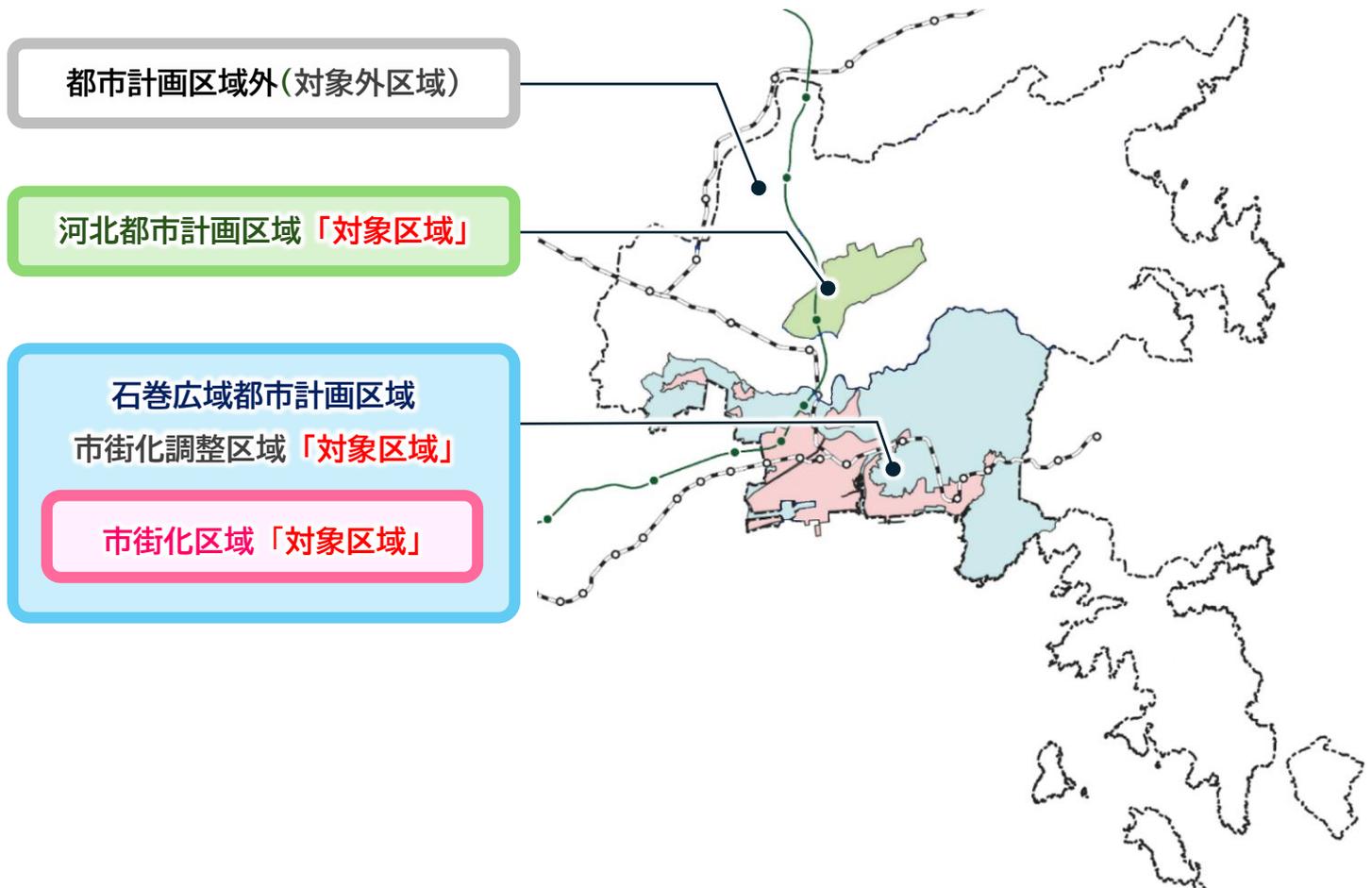
- ① 都市再生特別措置法第 108 条第 1 項に基づく、  
サービス拠点形成エリア外で拠点形成施設を有する建築物の開発行為・建築等行為
- ② 都市再生特別措置法第 108 条の2第 1 項に基づく、  
サービス拠点形成エリア内で拠点形成施設を休止または廃止する行為
- ③ 都市再生特別措置法第 88 条第 1 項に基づく、  
都市型居住促進エリア外で一定規模以上の開発行為・建築等行為

## <届出ごとの目的>

- ① サービス拠点形成エリア外における拠点形成施設の整備の動きを把握するため
- ② 市町村が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休止または廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するため
- ③ 都市型居住促進エリア外における住宅開発等の動向を把握するため

## <届出の対象となる区域>

届出制度の対象区域は、石巻市立地適正化計画の対象区域である2つの都市計画区域(石巻広域都市計画区域、河北都市計画区域)です。都市計画区域外は届出制度の対象となりません。



## 1. 届出対象となる行為

サービス拠点形成エリア外で拠点形成施設を有する建築物の開発行為・建築等行為を行おうとする場合は、**行為に着手する日の30日前まで**に市への届出が必要となります。

### <対象となる行為>

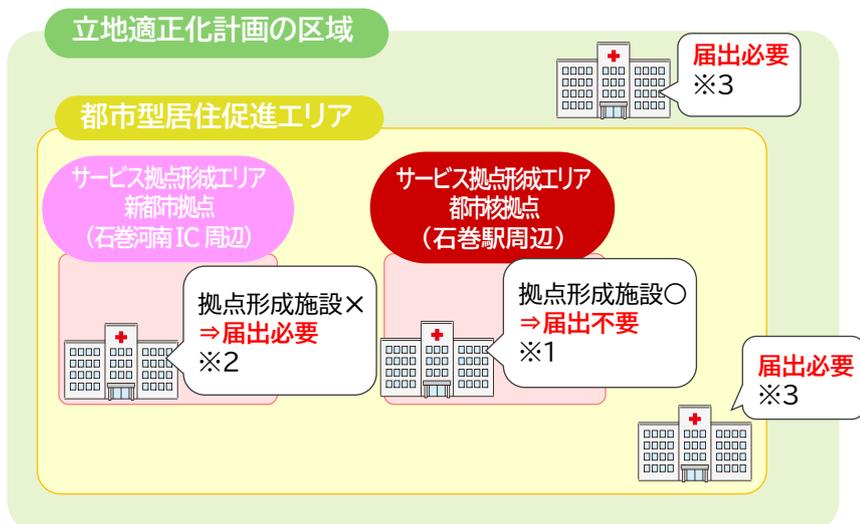
開発行為 (開発許可の有無にかかわらず、届出が必要となります)	拠点形成施設を有する建築物の建築目的の開発行為等を行おうとする場合
建築等行為 (建築確認の有無にかかわらず、届出が必要となります)	1) 拠点形成施設を有する建築物を新築しようとする場合 2) 建築物を改築し拠点形成施設を有する建築物とする場合 3) 建築物の用途を変更し拠点形成施設を有する建築物とする場合

※「開発行為」は、都市計画法第4条第12項に規定する「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」を指します。

### <拠点形成施設>

機能	拠点形成施設	サービス拠点形成エリア		規模等
		新都市拠点 石巻河南IC周辺	都市核拠点 石巻駅周辺	
行政	市役所	—	○	—
	支所	○	—	—
防災	防災センター	—	○	—
医療	病院	—	○	病床数180床以上の施設
	診療所	○	○	内科を有する施設
商業	大規模小売店舗	○	○	店舗面積2,000㎡以上の施設
子育て・健康・福祉	子どもセンター	—	○	—
	ささえあいセンター	—	○	—
	保健相談センター	—	○	—
	サービス付き高齢者向け住宅	—	○	—
	有料老人ホーム	—	○	—
交流・観光	市民交流施設	—	○	—
	事務所等	—	○	飲食または物販とともにコワーキングまたはシェアオフィス機能等を備えたもの
	公民館	○	○	—
	観光施設	—	○	—
	その他の文化施設	—	○	—

### 例：病院（病床数 180 床以上）の開発行為、建築等行為を行う場合



※1 都市核拠点には拠点形成施設として、「病院（病床数 180 床以上）」を設定しているため、届出が不要。

※2 新都市拠点には拠点形成施設として、「病院（病床数 180 床以上）」を設定していないため、届出が必要。

※3 サービス拠点形成エリア外となる届出対象区域（都市型居住促進エリア等）は、届出が必要。

<届出様式>

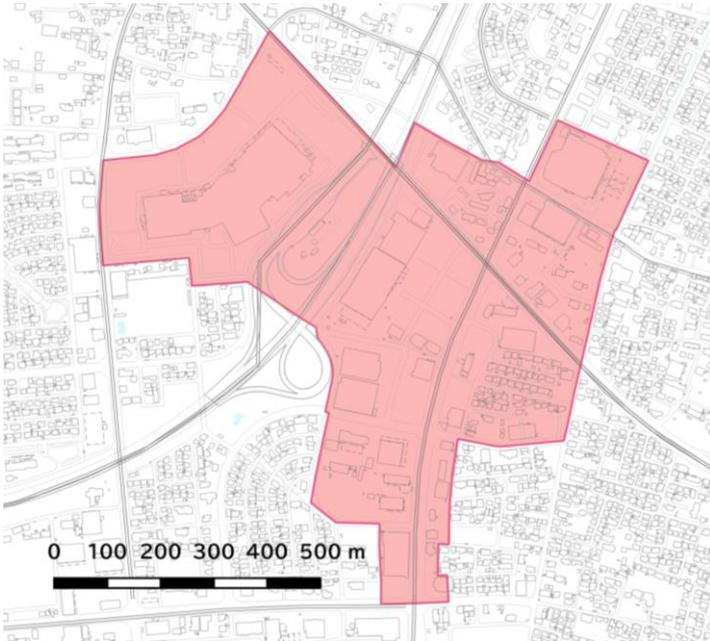
届出は、以下の区分により所定の様式に添付図書を添えて提出してください。(必要部数:2部)

届出の内容	様式	添付図書
開発行為	様式第18	<ul style="list-style-type: none"> <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 1/1,000 以上、現況図)</li> <li>設計図(縮尺 1/100 以上、土地利用計画図)</li> <li>その他参考となる事項を記載した図書(位置図、求積図等)</li> </ul>
建築等行為	様式第 19	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、配置図)</li> <li>建築物の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 1/50 以上)</li> <li>その他参考となる事項を記載した図書(位置図、求積図等)</li> </ul>
上記届出内容の変更	様式第 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記それぞれの場合と同様</li> </ul>

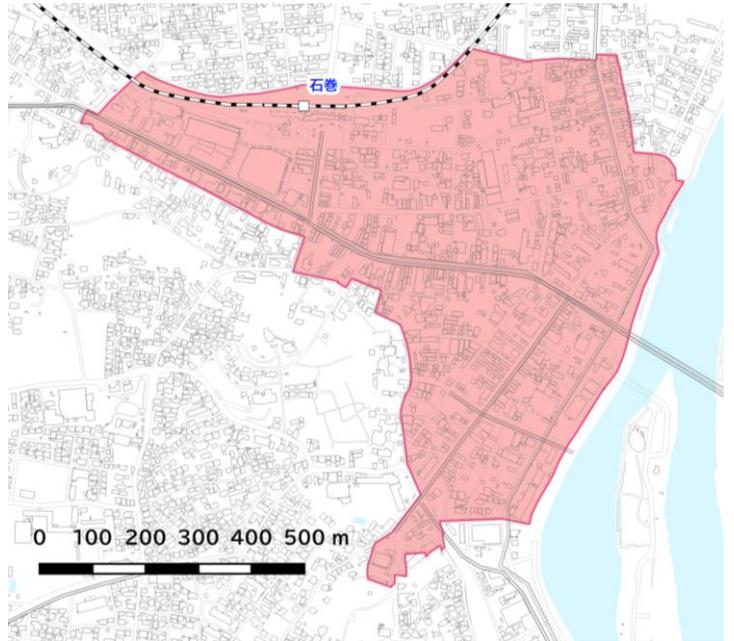
※ 届出を代理人に委任する場合は、委任状(任意様式)を添付してください。

<サービス拠点形成エリア>

新都市拠点 (石巻河南 IC 周辺)



都市核拠点 (石巻駅周辺)



2. 届出が不要の行為

拠点形成施設の立地に係る行為のうち、以下の行為については届出が不要となります。

<届出が不要の行為>

- ① 拠点形成施設を有する建築物で仮設のものの開発行為・建築等行為
- 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

3. 拠点形成施設の休止または廃止に係る届出

サービス拠点形成エリア内で拠点形成施設を休止または廃止する場合には、**休止または廃止する日の 30 日前まで**に市への届出が必要となります。

<対象となる行為>

休 止	拠点形成施設の再開の意思があるもの
廃 止	拠点形成施設の再開の意思がないもの

届出は、以下の所定の様式を提出してください。(必要部数:2部)

<届出様式>	様式	添付図書
	様式第 21	-

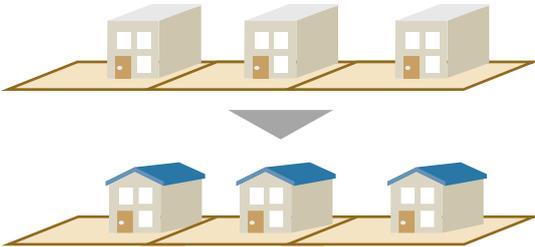
※ 届出を代理人に委任する場合は、委任状(任意様式)を添付してください。

# 住宅の立地に関する届出（都市再生特別措置法第88条）

## 1. 届出対象となる行為

都市型居住促進エリア外で一定規模以上の開発行為・建築等行為を行おうとする場合は、**行為に着手する日の30日前まで**に市への届出が必要となります。

### <対象となる行為>

開発行為 (開発許可の有無にかかわらず、届出が必要となります)	建築等行為 (建築確認の有無にかかわらず、届出が必要となります)
1) 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	1) 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 
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㎡以上のもの 	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 

- ※ 「住宅」は、一戸建ての住宅、兼用住宅、長屋及び共同住宅、店舗兼用住宅など居住機能を備えた建築物を指します。
- ※ 「行為の着手日」とは、開発行為における造成工事(切土・盛土)や、建築等に係る工事(杭打ち、地盤改良、山留め、根切り)が開始された日を指します。
- ※ 「開発行為」は、都市計画法第4条第12項に規定する「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」を指します。

### <届出様式>

届出は、以下の区分により所定の様式に添付図書を添えて提出してください。**(必要部数:2部)**

届出の内容	様式	添付図書
開発行為	様式第10	<ul style="list-style-type: none"> <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1/1,000以上、現況図)</li> <li>設計図(縮尺1/100以上、土地利用計画図)</li> <li>その他参考となる事項を記載した図書(位置図、求積図等)</li> </ul>
建築等行為	様式第11	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内における住宅の位置を表示する図面(縮尺1/100以上、配置図)</li> <li>住宅の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺1/50以上)</li> <li>その他参考となる事項を記載した図書(位置図、求積図等)</li> </ul>
上記届出内容の変更	様式第12	<ul style="list-style-type: none"> <li>上記の添付図書と同様</li> </ul>

※ 届出を代理人に委任する場合は、委任状(任意様式)を添付してください。

## 2. 届出が不要の行為

住宅等の立地に係る行為のうち、以下の行為については届出が不要となります。

### <届出が不要の行為>

- ① 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開発行為・建築等行為
- 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

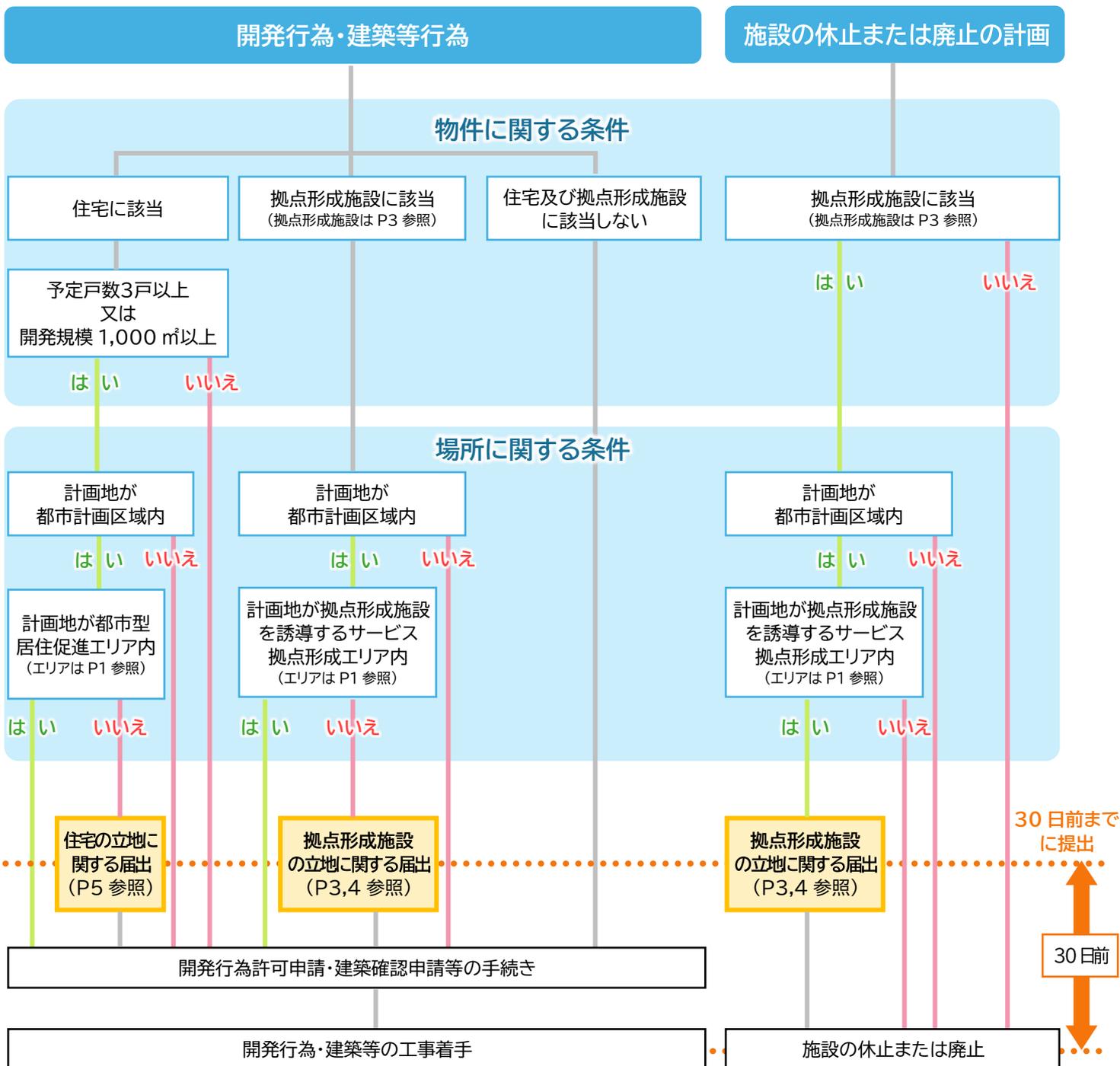
# 届出対象となる行為の確認について

立地適正化計画の区域内で開発行為、建築等行為などを行う場合に、物件の用途や規模に応じて届出が必要になります。以下のフローを参考にご確認ください。

また、随時、事前の確認を受け付けておりますのでお問い合わせください。

具体的な区域は都市計画課窓口や市ホームページ、石巻まちづくりマップ(都市計画情報公開サイト) (<https://www2.wagmap.jp/ishinomaki/Portal>)で確認することができます。

<届出確認フロー> ※随時、事前の確認を受け付けています。



**届出先・事前確認先** 届出が必要な場合は下記の窓口に該当の届出様式、必要となる添付図書を提出してください。

石巻市 建設部 都市計画課(本庁5階)

TEL: 0225-95-1111 FAX: 0225-23-4345

E-mail: [iscplan@city.ishinomaki.lg.jp](mailto:iscplan@city.ishinomaki.lg.jp)

様式第 18 (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。

〇〇〇〇年〇月〇日 ← **届出日を記入 (工事着手の 30 日前まで)**

石巻市長 殿

**• 個人の場合は住所・氏名・連絡先を記入**  
**• 法人の場合は所在地・名称・代表者氏名・連絡先を記入**

届出者 住 所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
 氏 名 〇〇都市開発 株式会社  
 代表取締役 石巻 太郎  
 0 2 2 5 - 〇〇 - 〇〇〇〇

**開発区域の所在地 (地番) を記入**

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	石巻市茜平〇丁目〇番 (外〇筆)
	2 開発区域の面積	<b>3 ページを参考に拠点形成施設であることがわかるように記入</b> 〇〇 平方メートル
	3 建築物の用途	病院 (病床数 180 床)
	4 工事の着手予定年月日	〇〇〇〇年〇月〇日
	5 工事の完了予定年月日	〇〇〇〇年〇月〇日
	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。

(添付図書)

- 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で縮尺 1/1,000 以上のもの (現況図)
- 設計図で縮尺 1/100 以上のもの (土地利用計画図)
- その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

様式第 19 (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

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

いずれかを選択

届出日を記入  
(工事着手の  
30 日前まで)

・個人の場合は住所・氏名・連絡先を記入  
 ・法人の場合は所在地・名称・代表者  
 氏名・連絡先を記入

〇〇〇〇年 〇月 〇日  
 石巻市長 殿

届出者 住 所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
 氏 名 〇〇都市開発 株式会社  
 代表取締役 石巻 太郎  
 0225-〇〇-〇〇〇〇

〇〇〇〇年〇月〇日

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：石巻市大街道西〇丁目〇番 地 目：宅地 面 積：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	大規模小売店舗 (店舗面積 2,000 平方メートル)
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	<span style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">           3 ページを参考に拠点形成施設であることがわかるように記入         </span>
4 その他必要な事項	工事の着手予定年月日：〇〇〇〇年〇月〇日 工事の完了予定年月日：〇〇〇〇年〇月〇日

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。

(添付図書)

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

※石巻市立地適正化計画において、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に定める「誘導施設」を「拠点形成施設」としていることから、手引書中も「拠点形成施設」と表記しています。

様式第 20 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係)

行為の変更届出書

〇〇〇〇年 〇月 〇日

石巻市長 殿

・個人の場合は住所・氏名・連絡先を記入  
・法人の場合は所在地・名称・代表者氏名・連絡先を記入

届出者 住 所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
氏 名 〇〇都市開発 株式会社  
代表取締役 石巻 太郎  
0 2 2 5 - 〇〇 - 〇〇〇〇

都市再生特別措置法第 1 0 8 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 〇〇〇〇年 〇月 〇日

2 変更の内容

・大規模小売店舗 床面積の変更

[変更前] 〇〇平方メートル

[変更後] 〇〇平方メートル

届出事項のうち変更する項目と  
変更前・変更後の内容を記入

3 変更部分に係る行為の着手予定日 〇〇〇〇年 〇月 〇日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 〇〇〇〇年 〇月 〇日

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。

(添付図書)

《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で縮尺 1/1,000 以上のもの (現況図)
- ・設計図で縮尺 1/100 以上のもの (土地利用計画図)
- ・その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

《建築等の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

様式第 21 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係)

誘導施設の休廃止届出書

届出日を記入  
(休止・廃止に係る行為に着手する  
の 30 日前まで)

〇〇〇〇年 〇月 〇日

石巻市長 殿

• 個人の場合は住所・氏名・連絡先を  
記入  
• 法人の場合は所在地・名称・代表者  
氏名・連絡先を記入

届出者 住 所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
氏 名 〇〇都市開発 株式会社  
代表取締役 石巻 太郎  
0225-〇〇-〇〇〇〇

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

いずれかを選択

1 休止 (廃止) しようとする誘導施設の名称、用途および所在地

名 称 : 石巻〇〇モール

用 途 : 大規模小売店舗 (床面積〇〇平方メートル)

所在地 : 石巻市茜平〇丁目〇番〇号

3 ページを参考に拠点形成施設で  
あることがわかるように記入

2 休止 (廃止) しようとする年月日

〇〇〇〇年 〇月 〇日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間

〇〇〇〇年 〇月 〇日まで

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

事務所

(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、その法人の名称および代表者の氏  
名を記載してください。

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してください。

※石巻市立地適正化計画において、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に定める「誘導施設」を  
「拠点形成施設」としていることから、手引書中も「拠点形成施設」と表記しています。

様式第 10 (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。

〇〇〇〇年 〇月 〇日 ← 届出日を記入 (工事着手の 30 日前まで)

石巻市長 殿

届出者 住所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
氏名 石巻 太郎  
0225-〇〇-〇〇〇〇

開発区域の所在地 (地番) を記入

・個人の場合は住所・氏名・連絡先を記入  
・法人の場合は所在地・名称・代表者氏名・連絡先を記入

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	石巻市開北〇丁目〇番〇号	
	2 開発区域の面積	〇〇平方メートル	
	3 住宅等の用途	一戸建ての住宅	
	4 工事の着手予定年月日	一戸建ての住宅 兼用住宅 長屋 共同住宅 等	〇〇〇〇年 〇月 〇日
	5 工事の完了予定年月日		〇〇〇〇年 〇月 〇日
	6 その他必要な事項	住宅戸数：3戸	

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。

(添付図書)

- ・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で縮尺 1/1,000 以上のもの (現況図)
- ・設計図で縮尺 1/100 以上のもの (土地利用計画図)
- ・その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

様式第 11 (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

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** ← **いずれかを選択**  
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

〇〇〇〇年 〇月 〇日 ← **届出日を記入 (行為着手の 30 日前まで)**

石巻市長 殿

**・個人の場合は住所・氏名・連絡先を記入**  
**・法人の場合は所在地・名称・代表者氏名・連絡先を記入**

届出者 住所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
氏名 石巻 太郎  
0225-〇〇-〇〇〇〇

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：石巻市門脇〇番〇号 地目：宅地 面積：〇〇平方メートル
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	共同住宅 ← <b>一戸建ての住宅 兼用住宅 長屋 共同住宅 等</b>
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：10戸 工事の着手予定年月日：〇〇〇〇年 〇月 〇日 工事の完了予定年月日：〇〇〇〇年 〇月 〇日

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。

(添付図書)

- ・敷地内における住宅の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- ・住宅の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ・その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

様式第 12 (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

〇〇〇〇年 〇月 〇日

石巻市長 殿

- 個人の場合は住所・氏名・連絡先を記入
- 法人の場合は所在地・名称・代表者氏名・連絡先を記入

届出者 住 所 石巻市〇町〇丁目〇番〇号  
氏 名 石巻 太郎  
0 2 2 5 - 〇〇 - 〇〇〇〇

都市再生特別措置法第 8 8 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 〇〇〇〇年 〇月 〇日

2 変更の内容

- 住宅等の用途、戸数の変更
- [変更前] 一戸建ての住宅 1 0 戸  
[変更後] 共同住宅 8 戸

届出事項のうち変更する項目と  
変更前・変更後の内容を記入

3 変更部分に係る行為の着手予定日 〇〇〇〇年 〇月 〇日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 〇〇〇〇年 〇月 〇日

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。

(添付図書)

《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で縮尺 1/1,000 以上のもの (現況図)
- 設計図で縮尺 1/100 以上のもの (土地利用計画図)
- その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

《建築等の場合》

- 敷地内における住宅の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの
- 住宅の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- その他参考となる事項を記載した図書 (位置図、求積図等)

## 1. 届出の対象となる区域について

質問	回答
1 ▶ 届出対象の区域となるのはどの区域ですか？	▶ 石巻市立地適正化計画の区域(=石巻広域都市計画区域及び河北都市計画区域)です。そのため、都市計画区域外は届出制度の対象となりません。
2 ▶ サービス拠点形成エリア、都市型居住促進エリアの確認方法は。	▶ 概ねの区域は本手引き P1 に記しています。具体的な区域は、都市計画課窓口や市ホームページ、石巻まちづくりマップ(都市計画情報公開サイト) ( <a href="https://www2.wagmap.jp/ishinomaki/Portal">https://www2.wagmap.jp/ishinomaki/Portal</a> ) にてご確認いただけます。 なお、石巻まちづくりマップ(都市計画情報公開サイト)のみ、令和 6 年 10 月 1 日からの公表となります。

## 2. 届出の対象となる行為について

質問	回答
1 ▶ 届出の対象となる行為は何ですか？	▶ 以下の行為が届出の対象となります。 ① サービス拠点形成エリア <b>”外”</b> における以下の行為 (※ 主に拠点形成施設の建築等が対象となります。拠点形成施設は P3 参照。) ・ 拠点形成施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為 ・ 拠点形成施設を有する建築物を新築しようとする建築行為 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して拠点形成施設を有する建築物とする建築行為 ② サービス拠点形成エリア <b>”内”</b> における以下の行為 ・ 拠点形成施設を休止し、又は廃止しようとする場合 ③ 都市型居住促進エリア <b>”外”</b> における以下の行為 (※ 主に住宅の建築等が対象となります) ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 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(土地)が 1,000 m <sup>2</sup> 以上のもの ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする建築行為 ・ 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建築行為
2 ▶ 開発行為とは何ですか？	▶ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為です。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を指します。
3 ▶ 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？	▶ 開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。
4 ▶ 仮設建築物でも届出の対象となりますか？	▶ 届出の対象となりません。期間限定の催し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。仮設のための開発行為についても同様です。
5 ▶ 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。	▶ 一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅等を指します。「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。
6 ▶ 3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となりますか？	▶ 届出者が同一で、同時期に、次に該当する土地に建築する場合には届出の対象となります。 ・ 土地が直接、接している場合 ・ 道路等の公共施設や排水路等を挟んでいるが、お互いの区域を自由に往来できる場合 ・ 独立した宅地としての利用が困難な状態で残された土地を挟んでいる場合
7 ▶ サービス付き高齢者向け住宅や社宅についても届出の対象となりますか？	▶ 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」として届出の対象となります。
8 ▶ 都市再生特別措置法第88条における「その他、人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの」とは何ですか？	▶ 現在、本市では条例化していません。

質問(つづき)		回答(つづき)
9	▶ 拠点形成施設とは何ですか？	▶ 機能誘導施策と連動し、都市核拠点(石巻駅周辺)と新都市拠点(石巻河南 IC 周辺)の暮らしのイメージを実現するために必要な施設を拠点形成施設として設定しています。具体的には、P3 をご参照ください。
10	▶ 1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか？	▶ 1つの届出で結構です。行為を行おうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行ってください。
11	▶ 建築物の一部に拠点形成施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？	▶ 届出の対象となります。
12	▶ 拠点形成施設がサービス拠点形成エリア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よいですか？	▶ サービス拠点形成エリア外の部分を見た場合に届出対象となるか否かで判断をすることとなります。事前の確認を随時受け付けていますので、お問い合わせください。
13	▶ 住宅の開発行為・建築等行為が都市型居住促進エリア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よいですか？	▶ 都市型居住促進エリア外の部分を見た場合に届出対象となるか否かで判断をすることとなります。事前の確認を随時受け付けていますので、お問い合わせください。

### 3. 届出の期日について

質問		回答
1	▶ いつから着手する行為が届出の対象ですか？	▶ 石巻市立地適正化計画の公表日(令和6年10月1日)から届出制度の運用が開始となります。
2	▶ 着手とは何を指しますか？	▶ 開発行為については造成工事(切土・盛土)、建築等における工事の着手については「杭打ち工事」「地盤改良工事」「山留め工事」又は「根切り工事」となります。なお、以下の行為は着手に該当しません。 ・ 既存建築物の撤去 ・ 現場の仮囲い ・ 地盤調査の掘削 ・ ボーリング調査 ・ 地鎮祭 ・ 現場の整地(粗造成) ・ 現場事務所の建設 ・ 資材の搬入 など
3	▶ 令和6年10月1日に届出の対象となる行為に着手する予定ですが、届出の対象となりますか？	▶ 届出の対象となりますので、速やかに届出を提出してください。 ▶ サービス拠点形成エリアや都市型居住促進エリアについては、周知期間として公表日の約1か月前から市ホームページ等で事前公表しています。
4	▶ 開発許可申請や建築確認申請との提出の前後関係はありますか？	▶ 前後関係の定めはありませんが、届出の趣旨が利便性等の高い立地場所への今後の開発・建築の促進であることから、開発許可申請や建築確認申請に先立ち届出をお願いします。
5	▶ 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？	▶ 変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出をしてください。

### 4. 提出書類について

質問		回答
1	▶ 届出は何部必要ですか？	▶ 2部提出してください。
2	▶ 届出書には何を添付すればよいですか？	▶ 届出の内容によって必要書類が異なります。届出書の様式に記載されている添付書類をご確認ください。
3	▶ 届出後、市から通知等がありますか？	▶ 受理後、1～2週間程度で受理通知書を交付します。
4	▶ 代理人による届出は可能ですか？	▶ 可能です。その際は、委任状(任意様式)を提出してください。
5	▶ 拠点形成施設を併設した共同住宅(3戸以上)を建築する場合、どの様式で届出をすればよいですか？	① サービス拠点形成エリア" <b>外</b> "かつ都市型居住促進エリア" <b>外</b> "の場合 ⇒ 拠点形成施設、住宅それぞれの様式で届出が必要です。 ② サービス拠点形成エリア" <b>外</b> "かつ都市型居住促進エリア" <b>内</b> "の場合 ⇒ 拠点形成施設についての様式で届出が必要です。 ③ サービス拠点形成エリア" <b>内</b> "かつ都市型居住促進エリア" <b>内</b> "の場合 ⇒ 届出の必要はありません。

## 5. その他全般について

質問	回答
1 ▶ 届出制度の目的は？	▶ サービス拠点形成エリア内外における拠点形成施設の整備等の動きや都市型居住促進エリア外における住宅開発等の動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として活用し、拠点形成施設及び居住の緩やかな誘導を図るものです。
2 ▶ 届出をしなかった場合、罰則はありますか？	▶ 届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出の対象となる行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。ただし、サービス拠点形成エリアにおける拠点形成施設の休止または廃止に伴う届出の場合を除きます。
3 ▶ この届出により、建築等の計画について修正を求められることはありますか？	▶ この届出制度は、あくまでも届出の対象となる行為を行う場合、あらかじめ石巻市長への届出を義務付けるものです。届出の内容について記載事項や添付書類等に不備がなければ、原則として計画の修正等を求めるものではありません。ただし、都市再生特別措置法(第88条第3項、第108条第3項)では「届出に係る行為が誘導区域内(サービス拠点形成エリア内・都市型居住促進エリア内)における誘導施設(拠点形成施設)の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは(中略)必要な勧告をすることができる」とされており、勧告などの必要な措置を行う場合があります。
4 ▶ 今後、区域や拠点形成施設が変更となることがありますか？	▶ 本計画は、概ね5年ごとに内容についての評価を行い、必要に応じて計画の見直しを予定しております。見直しに伴って、各区域や拠点形成施設が変更となることが考えられます。
5 ▶ サービス拠点形成エリアや都市型居住促進エリア外に拠点形成施設や住宅を建てることができなくなりますか？	▶ サービス拠点形成エリアや都市型居住促進エリアの外で対象となる行為を行う場合は届出が必要となりますが、緩やかな誘導を図るものであり、建てられないということはありません。
6 ▶ 不動産取引に際し、届出義務を説明する必要はありますか？	▶ 宅地建物取引業者が宅地建物取引士として宅地又は建物の売買等の契約の成立前までに相手方に説明しなければならない法令上の制限として、都市機能誘導区域(サービス拠点形成エリア)及び居住誘導区域(都市型居住促進エリア)の外における建築物等の届出義務があります(宅地建物取引業法第35条第1項第2号「重要事項の説明等」)。

### 石巻市立地適正化計画(届出制度に係る手引書)

令和6年10月

#### 届出先・事前確認先

石巻市 建設部 都市計画課(本庁5階)

〒986-8501 宮城県石巻市穀町 14 番 1 号

TEL 0225-95-1111

FAX 0225-23-4345

E-mail [iscplan@city.ishinomaki.lg.jp](mailto:iscplan@city.ishinomaki.lg.jp)