

流山市立地適正化計画に基づく届出の手引き

都市再生特別措置法

第88条第1項、第108条第1項及び108条の2第1項による

はじめに

多くの地方都市において、これまで郊外開発が進み市街地が拡散してきましたが、今後は急速な人口減少が見込まれ、拡散した市街地で居住の低密度化が進み、生活サービス機能の維持が困難になることが懸念されています。また、今後は、更に高齢者の増加が見込まれており、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が求められています。

こうした背景を踏まえ、都市再生特別措置法（以下、「法」といいます。）が改正され、市町村は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るため、「立地適正化計画」を作成することができるようになりました。

少子高齢社会への対応や、今後も安定的な都市運営が求められる中で、本市においても持続可能な都市経営を可能とするまちづくりを行うため、流山市立地適正化計画を策定し、平成29年3月1日に公表しました。

立地適正化計画の公表以降は、法第88条第1項、第108条第1項及び第108条の2第1項の規定に基づき、特定の行為については届け出が必要になることから、本手引きにおいて解説いたします。

問い合わせ先

流山市役所 都市計画部都市計画課都市計画係

電話：04-7150-6087

E-Mail：toshikei@city.nagareyama.chiba.jp

居住誘導区域外における届出について（１）

1. 居住誘導区域とは

流山市立地適正化計画において定める、人口減少の中にあっても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、居住を誘導すべき区域です。（右図参照、詳細図は参-2参照）

2. 届出制度の内容

法第88条第1項の規定に基づき、居住誘導区域外において、次に記す行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

3. 届出の対象となる行為

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

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

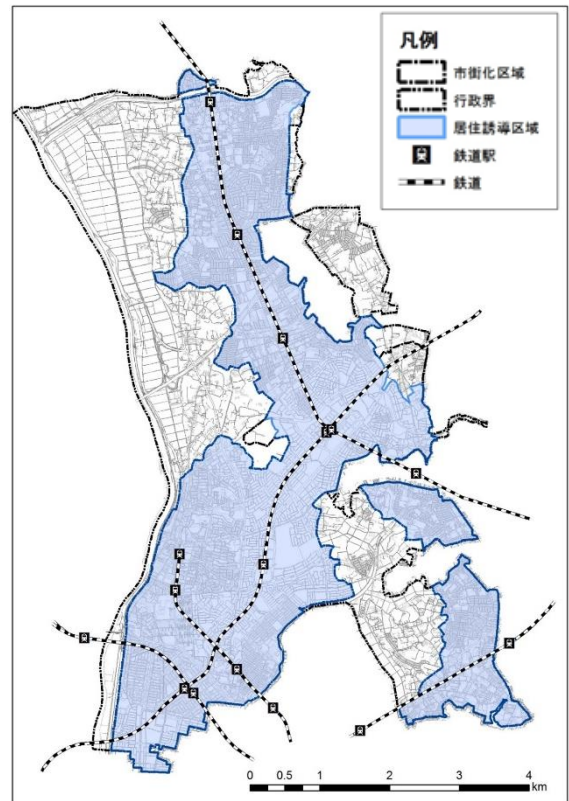
1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



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 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①）とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



居住誘導区域外における届出について（２）

4. 届出書類

以下の届出書（様式）に添付図書を添えて1部提出してください。

開発行為（法施行規則第35条）

●届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第10

●添付図書

- ①位置図（縮尺1／2，500以上）
- ②現況図（当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面）（縮尺1／1,000以上）
- ③設計図（縮尺1／100以上）
- ④その他参考となるべき事項を記載した図書
- ⑤委任状（代理人に委任する場合）

建築等行為（法施行規則第35条）

●届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第11

●添付図書

- ①位置図（縮尺1／2，500以上）
- ②配置図（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）
- ③2面以上の立面図（縮尺1／50以上）
- ④各階平面図（縮尺1／50以上）
- ⑤その他参考となるべき事項を記載した図書
- ⑥委任状（代理人に委任する場合）

届出内容の変更（法施行規則第38条）

●届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第12

●添付図書

- ・上記のそれぞれの場合と同様

5. 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法第88条第1項、法施行令第27条、28条）

- 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建築の用に供する目的で行う開発行為
- ②「①」の住宅等の新築
- ③建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の住宅等とする行為
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤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

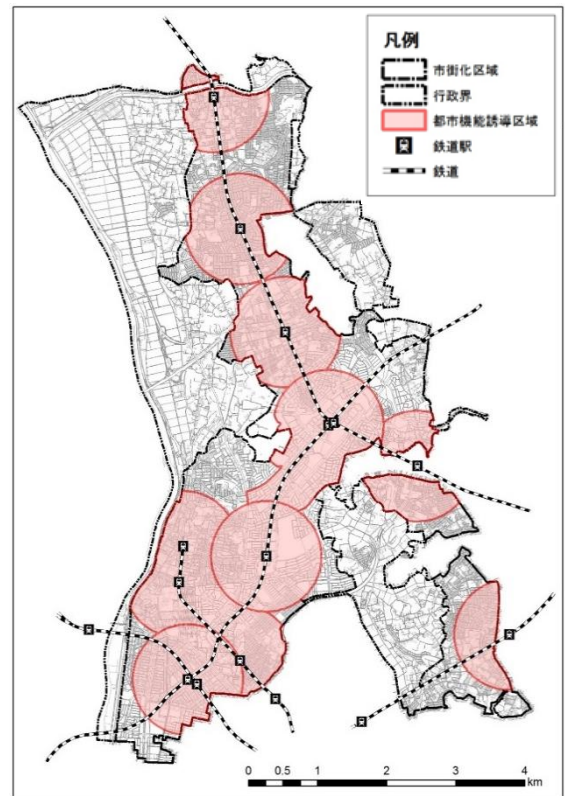
都市機能誘導区域外における届出について（1）

1. 都市機能誘導区域とは

流山市立地適正化計画において、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点で維持・確保することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図るとともに、一定の機能を確保することにより都市の活力を維持していく区域です。（右図参照、詳細図は参-3～参-12参照）

2. 届出制度の内容

法第108条第1項の規定に基づき、都市機能誘導区域外において、次に記す行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。



3. 届出の対象となる行為

開発行為

① 誘導施設（※）を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

建築等行為

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（※）を有する建築物とする場合

※誘導施設：都市機能誘導区域に立地を誘導すべき、都市機能増進施設（居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）を指します。

なお、流山市では、9地区の都市機能誘導区域を設定しており、各都市機能誘導区域により、設定している誘導施設が異なるため、届出対象となる誘導施設が異なります。

都市機能誘導区域外における届出について（2）

4. 届出の対象となる誘導施設の種類の種類

(1) 「全て（9地区）の都市機能誘導区域」外において届出対象となる誘導施設

誘導施設	備考
病院、診療所	<ul style="list-style-type: none"> ・医療法第1条の5第1項に定める病院の内、診療科目に内科又は外科を含むもの ・医療法第1条の5第2項に定める診療所の内、診療科目に内科又は外科を含むもの
スーパー、百貨店	<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積 1,500 m²以上
通所系、訪問系施設 小規模多機能施設	<ul style="list-style-type: none"> ・居宅介護支援、地域包括支援センター、訪問介護、訪問看護、訪問リハビリステーション、通所介護（デイサービス）、通所リハビリステーション（デイケア）、小規模多機能型居宅介護に分類されるもの
保育所	<ul style="list-style-type: none"> ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第5項に定める保育所等

(2) 「流山おおたかの森駅周辺地区（参-4）」外において届出対象となる誘導施設

誘導施設	備考
複合商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人日本ショッピングセンター協会の SC 取扱い基準に該当する施設
地域交流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生整備計画事業の交付対象事業となるもの
送迎保育ステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施策として行うもの
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育法第2条第2項に定める公立学校
学童クラブ	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所
児童センター	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法第40条に定める児童厚生施設

(3) 「南流山駅周辺地区（参-5）」外において届出対象となる誘導施設

誘導施設	備考
地域交流センター	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再生整備計画事業の交付対象事業となるもの
送迎保育ステーション	<ul style="list-style-type: none"> ・市の施策として行うもの
学童クラブ	<ul style="list-style-type: none"> ・児童福祉法第6条の3第2項に定める放課後児童健全育成事業を行う事業所

(4) 「流山セントラルパーク駅周辺地区（参-6）」外において届出対象となる誘導施設

誘導施設	備考
教育施設	<ul style="list-style-type: none"> ・学校教育法第2条第2項に定める私立学校

都市機能誘導区域外における届出について（3）

5. 届出書類

以下の届出書（様式）に添付図書を添えて1部提出してください。

開発行為（法施行規則第52条）

●届出書・・別添：様式第18

●添付図書

- ①位置図（縮尺1／2，500以上）
- ②現況図（当該区域及び周辺の公共施設を表示する図面）（縮尺1／1,000以上）
- ③設計図（縮尺1／100以上）
- ④その他参考となるべき事項を記載した図書
- ⑤委任状（代理人に委任する場合）

建築等行為（法施行規則第52条）

●届出書・・別添：様式第19

●添付図書

- ①位置図（縮尺1／2，500以上）
- ②配置図（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）
- ③2面以上の立面図（縮尺1／50以上）
- ④各階平面図（縮尺1／50以上）
- ⑤その他参考となるべき事項を記載した図書
- ⑥委任状（代理人に委任する場合）

届出内容の変更（法施行規則第38条）

●届出書・・別添：様式第20

●添付図書

- ・上記のそれぞれの場合と同様

6. 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法第108条第1項、法施行令第35条）

- ①流山市立地適正化計画に記載された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
- ②「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤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

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

1. 届出制度の内容

都市再生特別措置法の一部を改正する法律が平成30年7月15日に施行されたことにより、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の状況を市が把握できるよう、届出制度が定められました。

法第108条の2第1項に基づき、都市機能誘導区域内において、次に記す行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

2. 届出の対象となる行為

流山市立地適正化計画に掲げる誘導施設を、休止し、又は廃止しようとする場合。

3. 届出書類

以下の届出書（様式）に添付図書を添えて1部提出してください。

●届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別添：様式第21

●添付図書

- ①位置図（縮尺1／2，500以上）
- ②その他参考となるべき事項を記載した図書
- ③委任状（代理人に委任する場合）

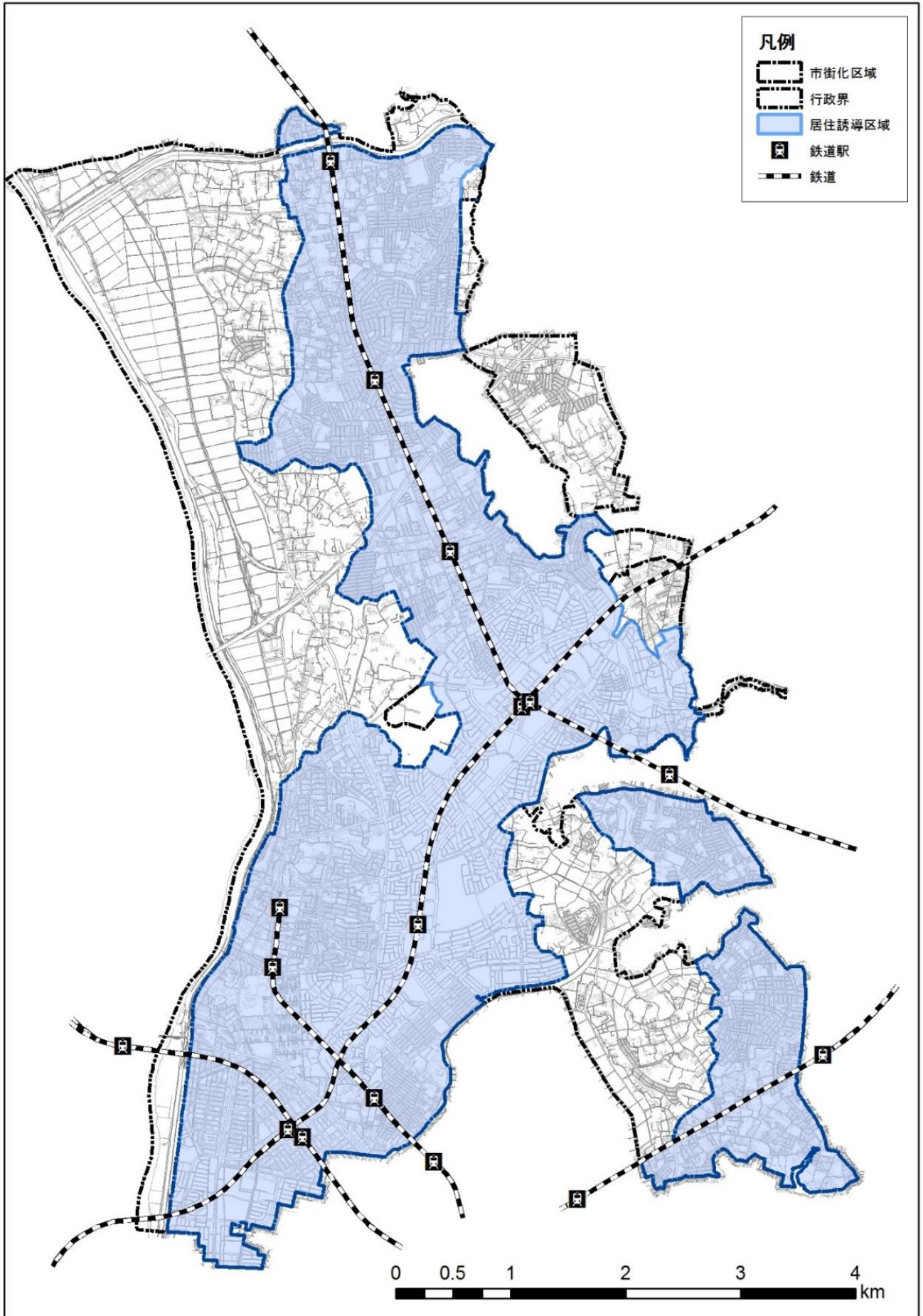
参 考 資 料

居住誘導区域図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	参-2
都市機能誘導区域（全体図）・・・・・・・・・・・・・・・・	参-3
都市機能誘導区域（流山おおたかの森駅周辺地区）	参-4
都市機能誘導区域（南流山駅周辺地区）	参-5
都市機能誘導区域（流山セントラルパーク駅周辺地区）	参-6
都市機能誘導区域（運河駅周辺地区）	参-7
都市機能誘導区域（江戸川台駅周辺地区）	参-8
都市機能誘導区域（初石駅周辺地区）	参-9
都市機能誘導区域（流鉄沿線地区）	参-10
都市機能誘導区域（豊四季駅周辺地区）	参-11
都市機能誘導区域（南柏駅周辺地区）	参-12

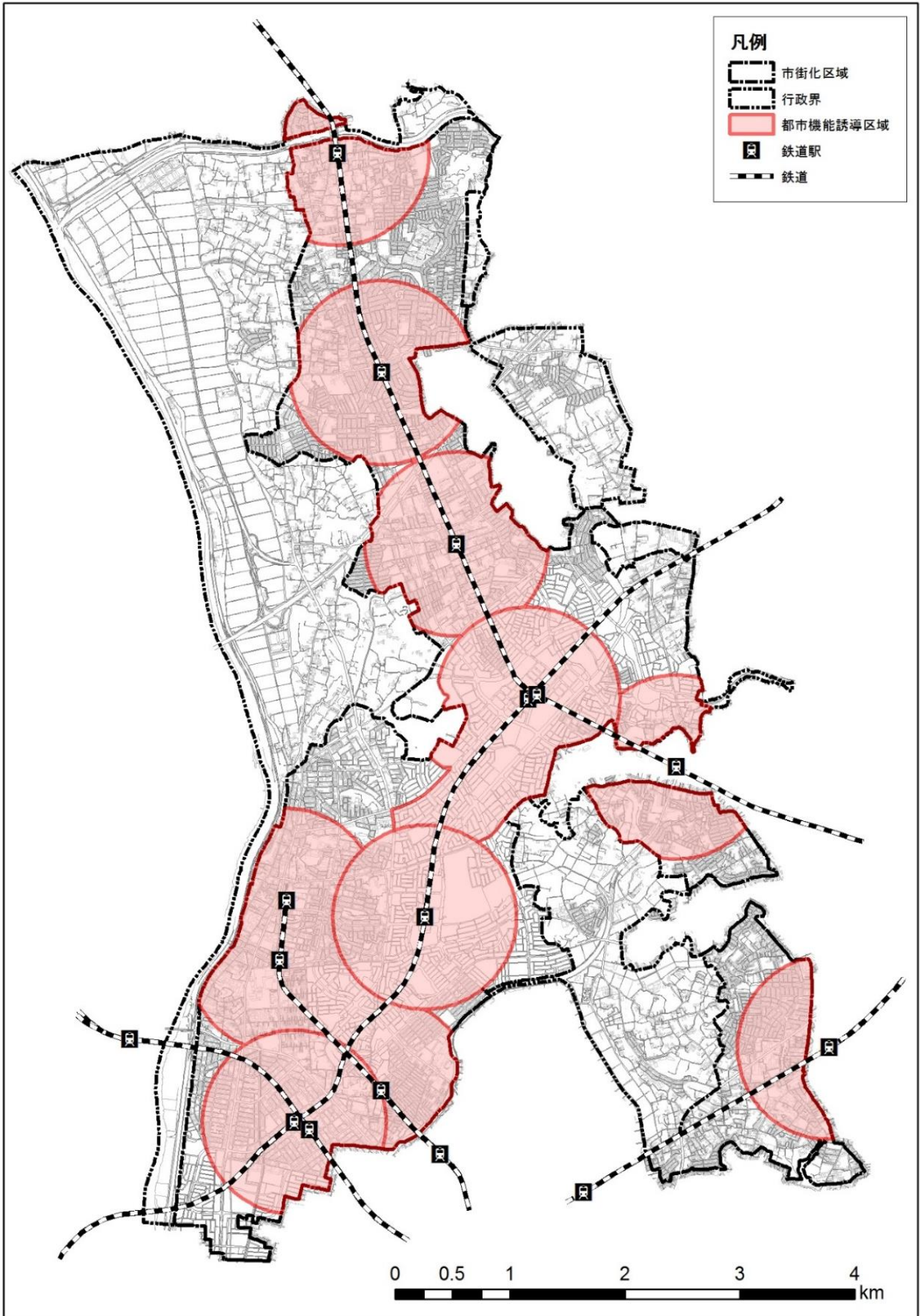
【巻末添付】

- 届出様式10
- 届出様式11
- 届出様式12
- 届出様式18
- 届出様式19
- 届出様式20
- 届出様式21

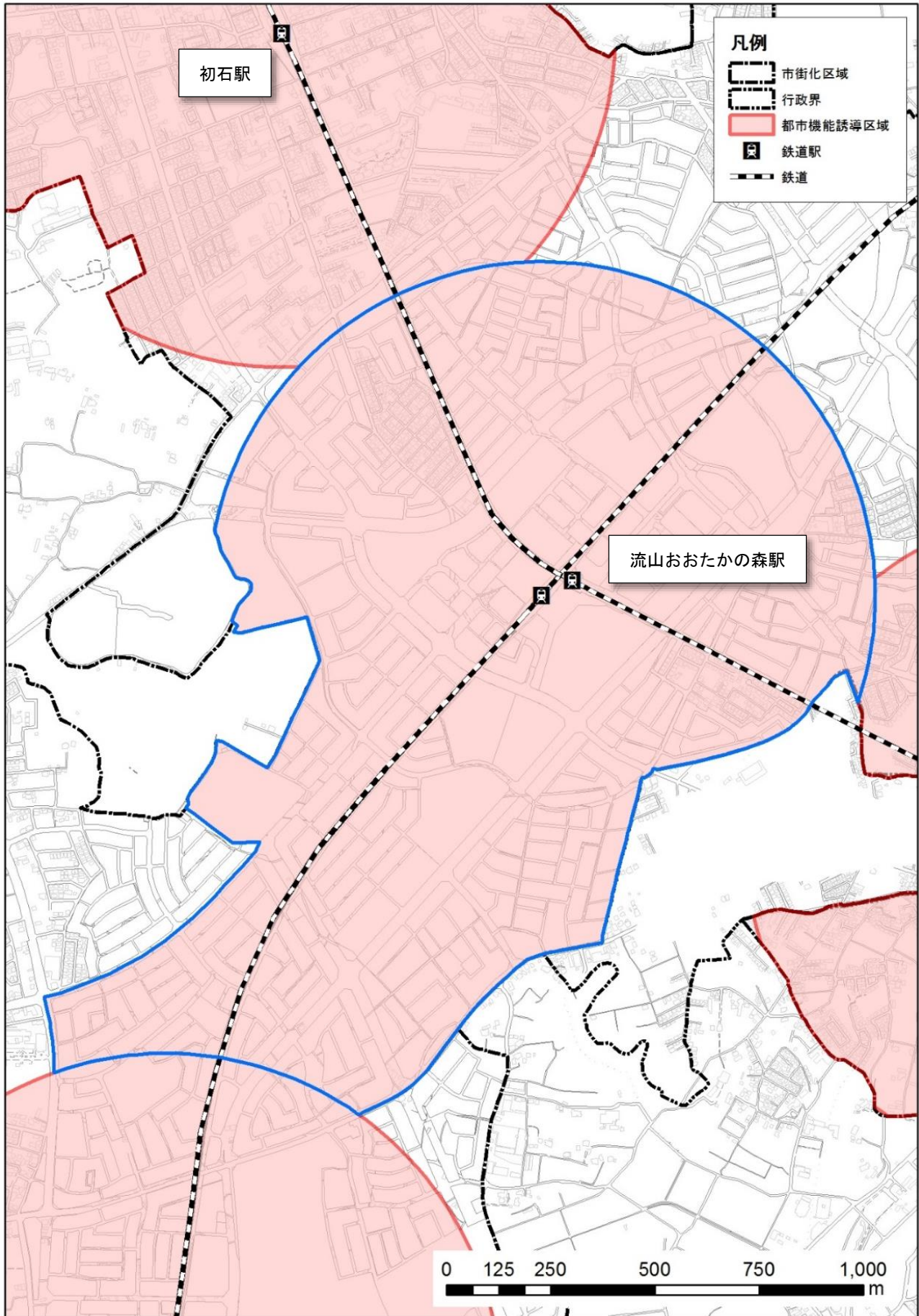
居住誘導区域図



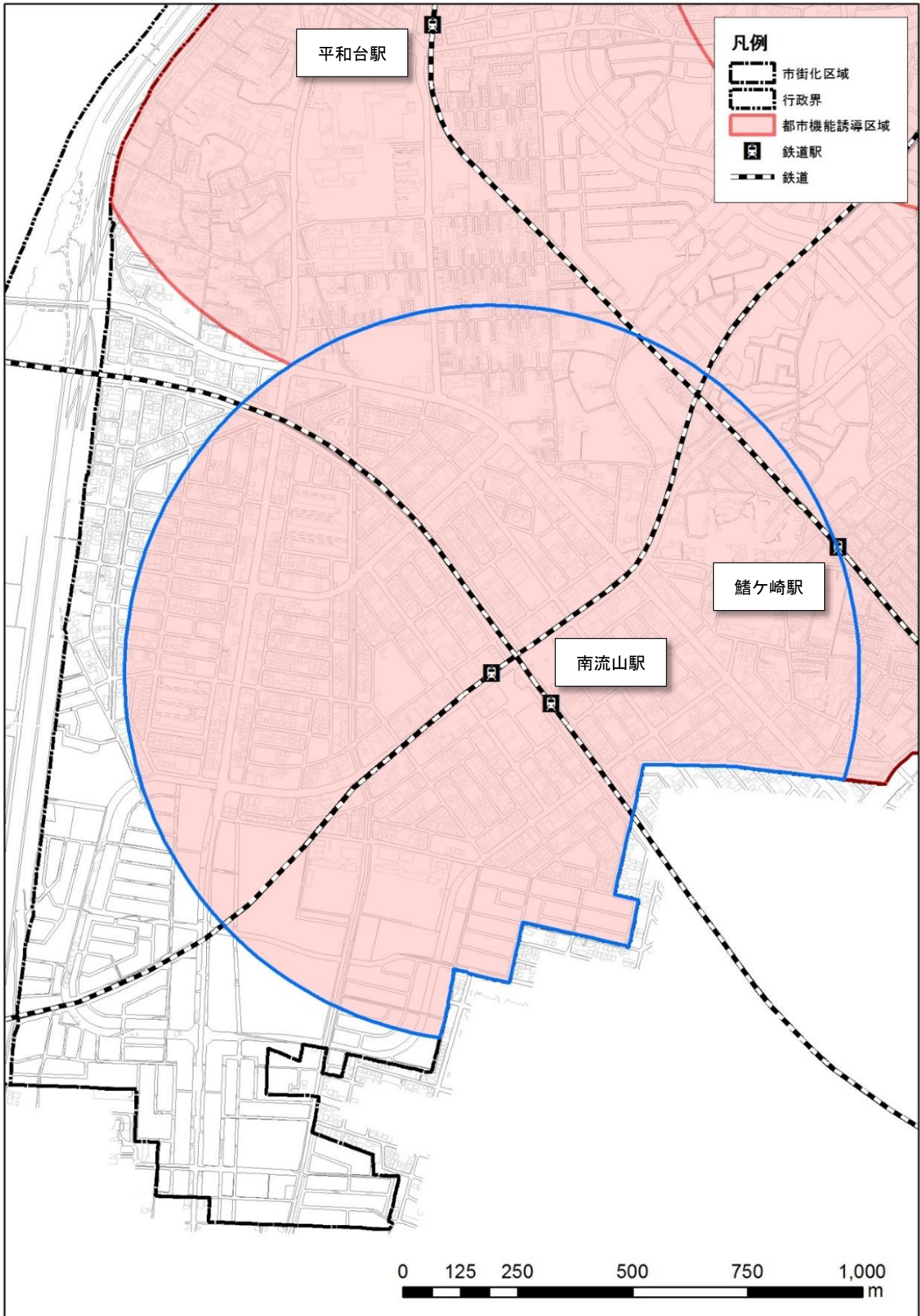
都市機能誘導区域（全体図）



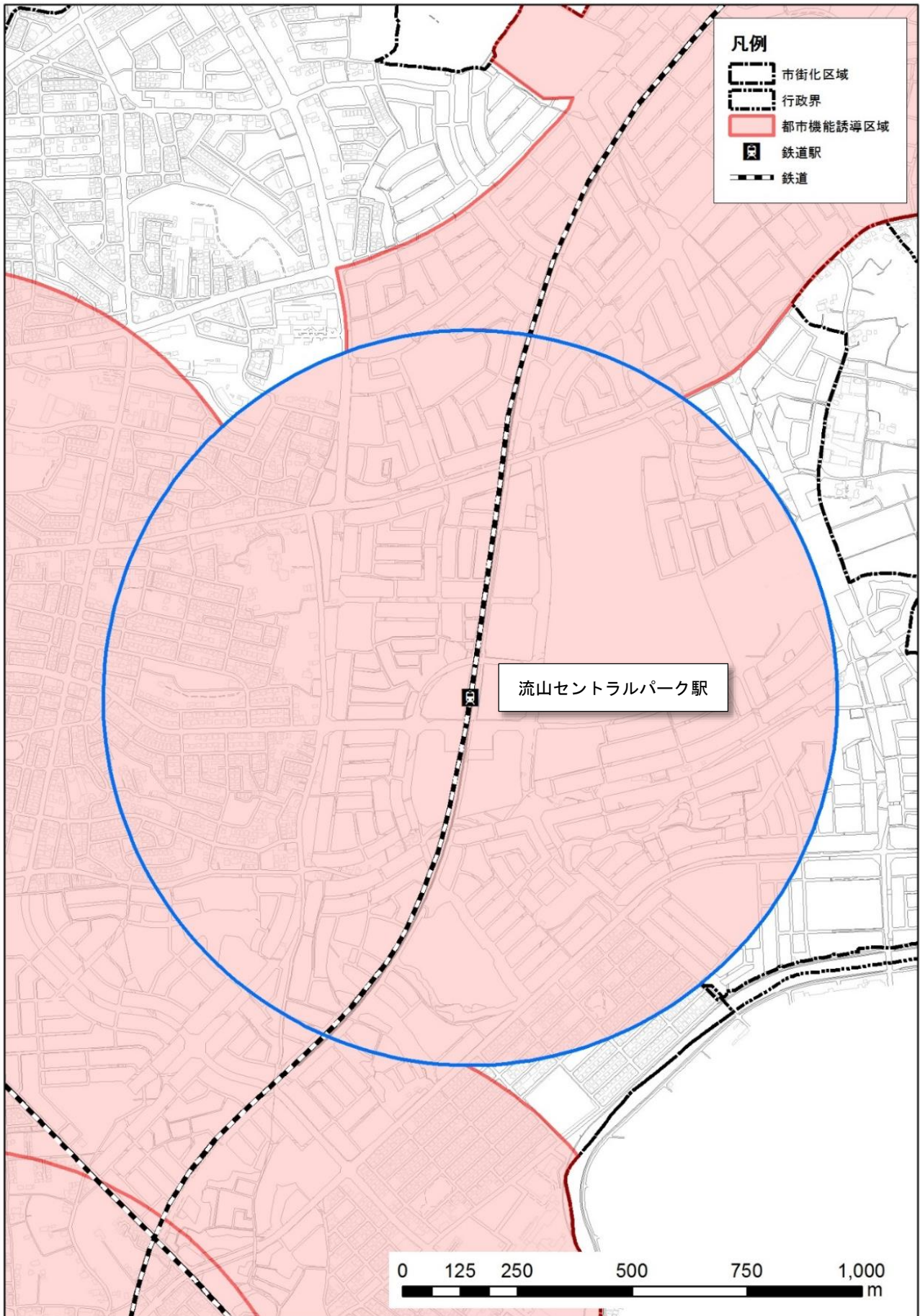
都市機能誘導区域（流山おおたかの森駅周辺地区（青枠））



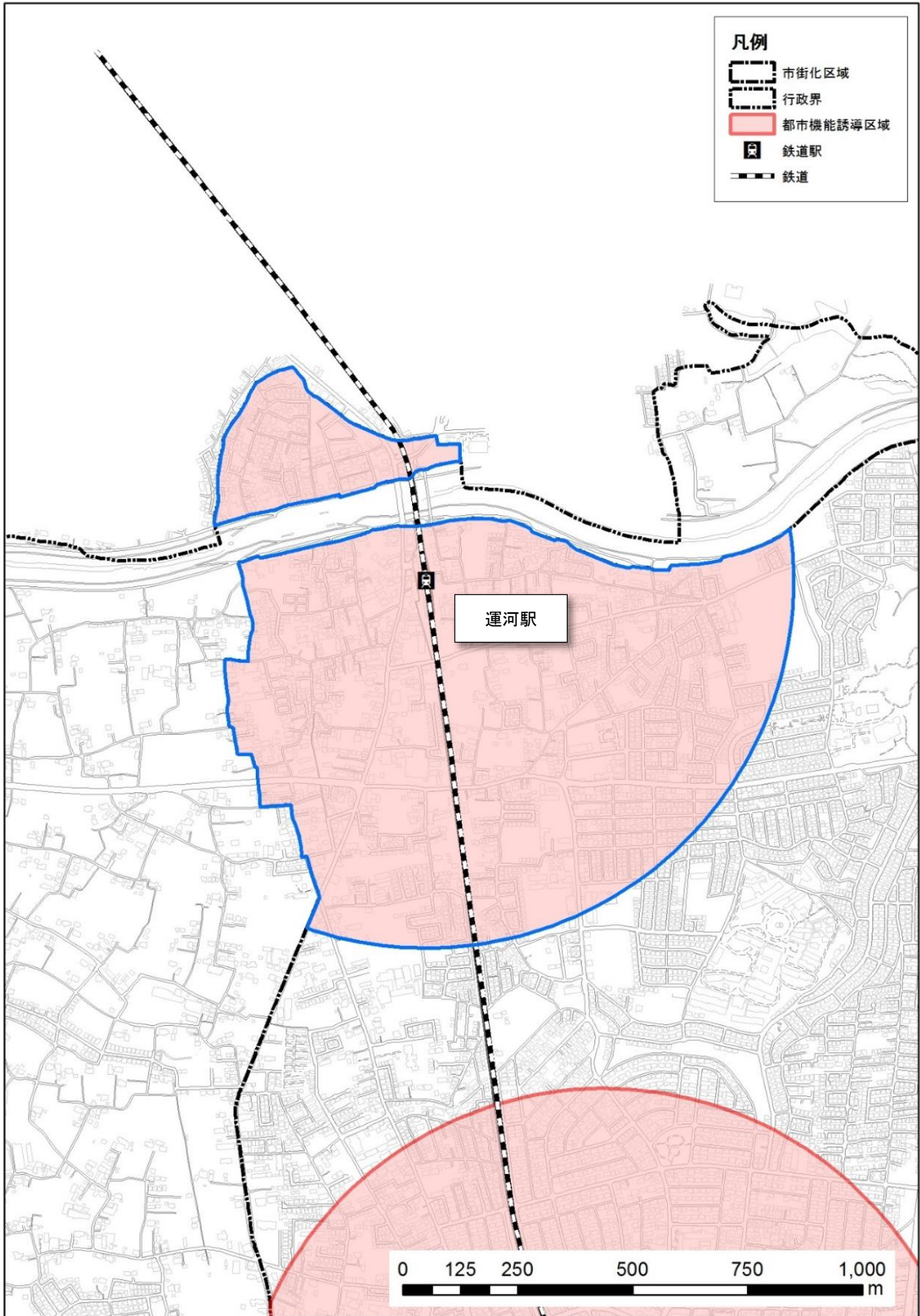
都市機能誘導区域（南流山駅周辺地区（青枠））



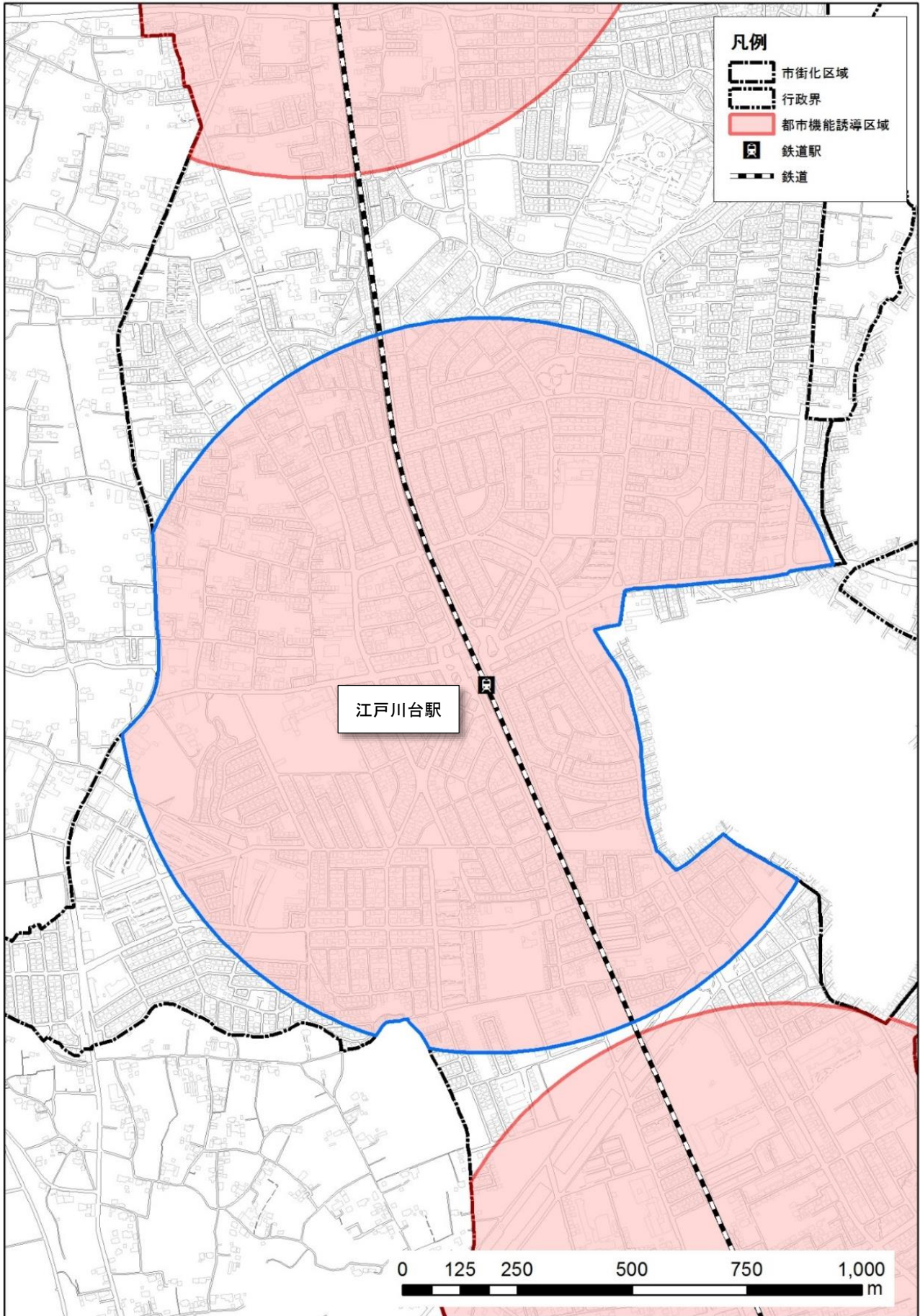
都市機能誘導区域（流山セントラルパーク駅周辺地区（青枠））



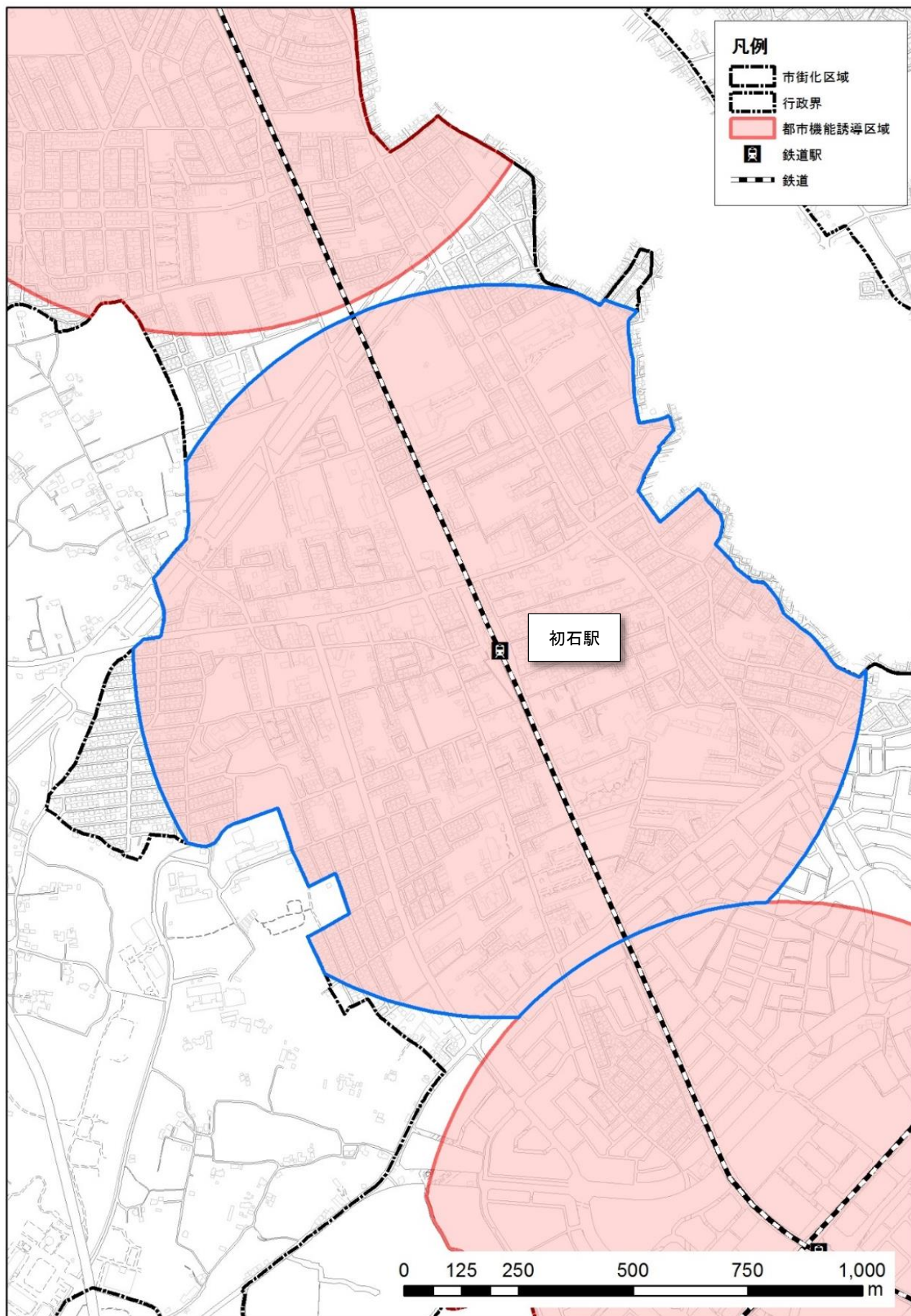
都市機能誘導区域（運河駅周辺地区（青柾））



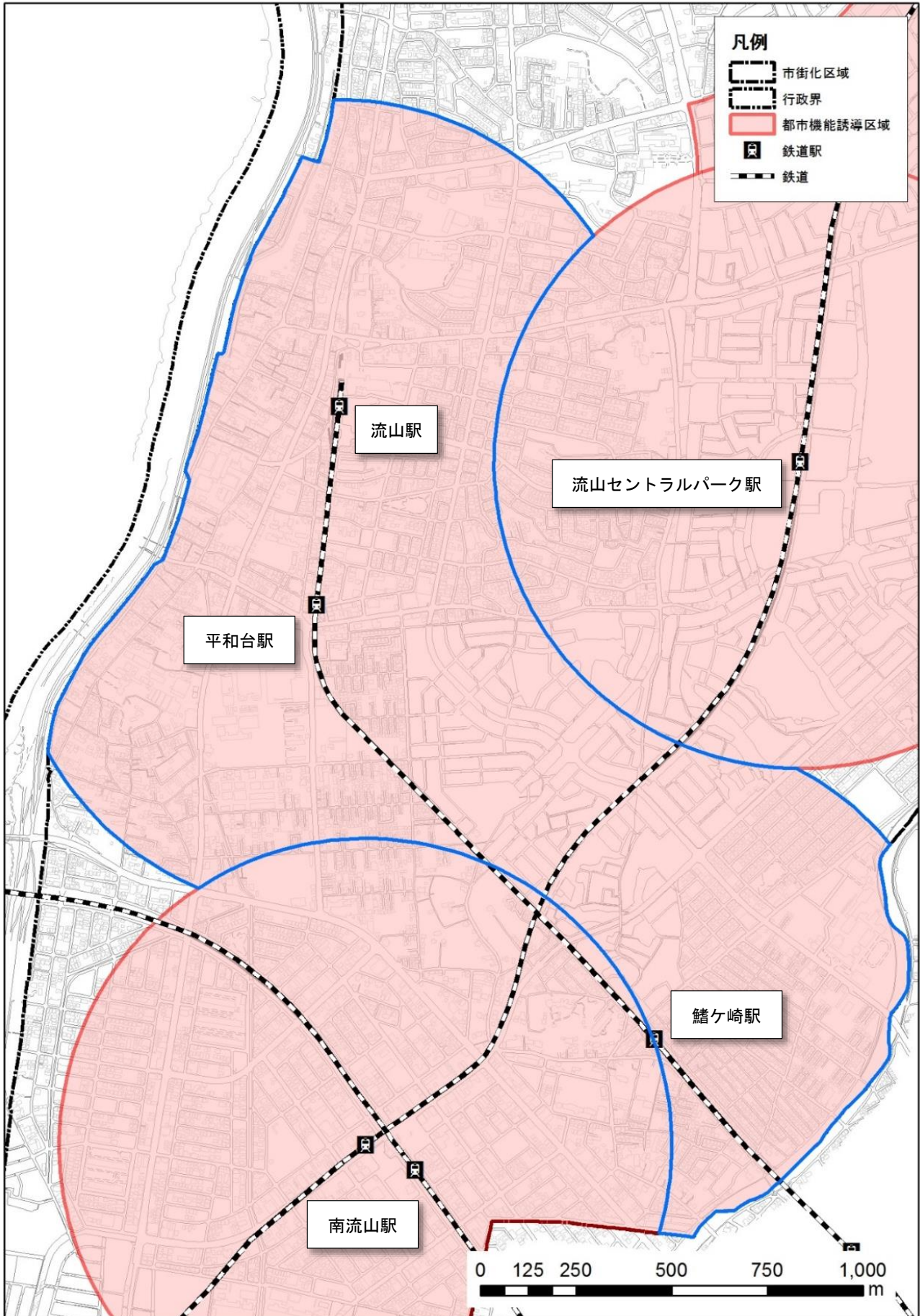
都市機能誘導区域（江戸川台駅周辺地区（青枠））



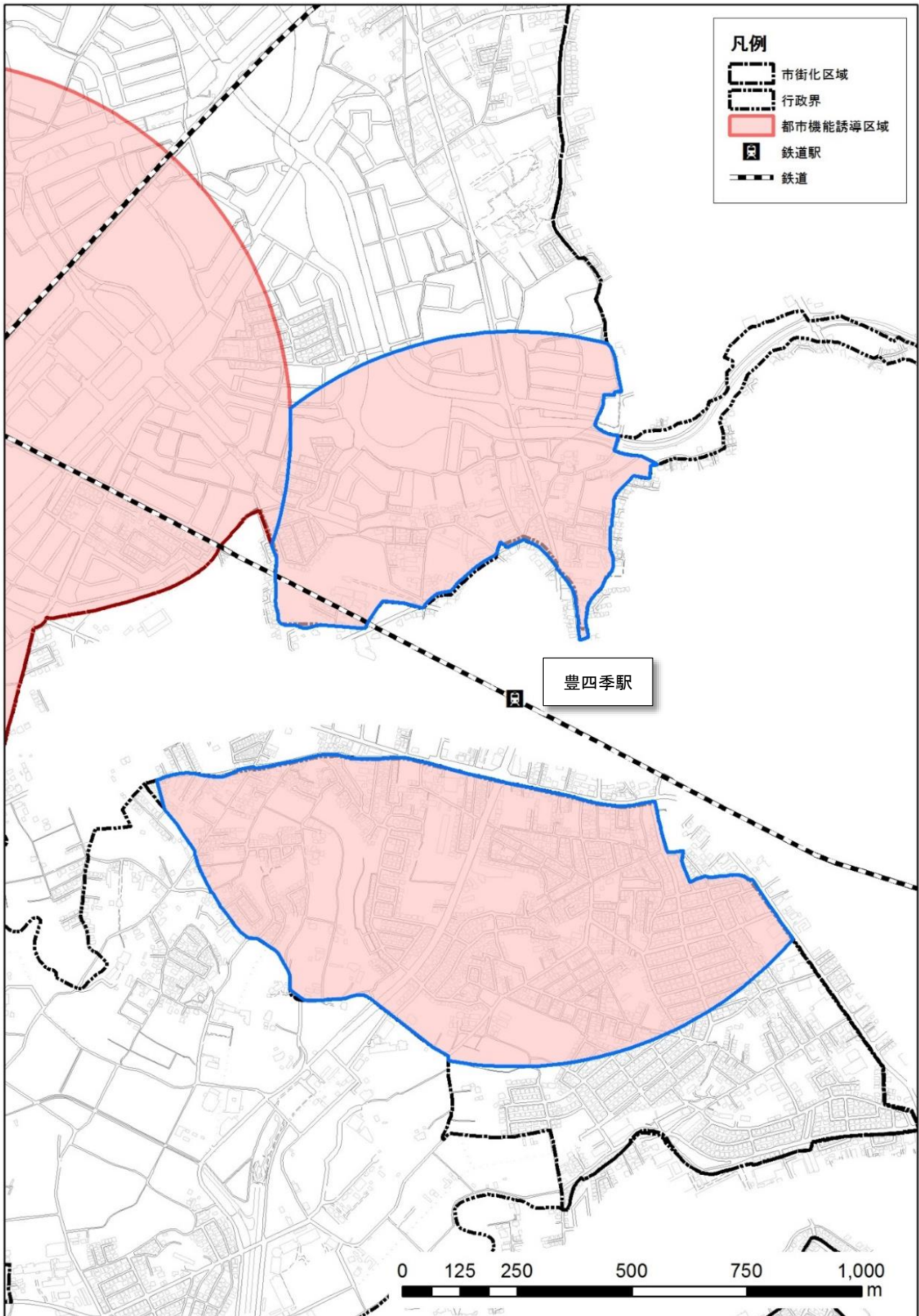
都市機能誘導区域（初石駅周辺地区（青榨））



都市機能誘導区域（流鉄沿線地区（青枠））



都市機能誘導区域（豊四季駅周辺地区（青梓））



都市機能誘導区域（南柏駅周辺地区（青柢））

