

笛吹市立地適正化計画

届出の手引き

目次

1	はじめに.....	1
2	笛吹市立地適正化計画の概要.....	2
3	住宅に関する届出.....	4
4	誘導施設に関する届出.....	6
5	届出書類の記入例.....	9
	Q&A.....	16

1 はじめに

立地適正化計画は、全国的な課題である人口減少・少子高齢化の進行の中で、持続可能な都市構造への再構築に向け「コンパクトシティ」を実現するためのマスタープランです。笛吹市では、2026(令和8)年4月に立地適正化計画を策定し、概ね20年後を目標として、居住や医療・福祉・商業、公共交通等の都市機能を計画的に誘導するための方策を定めました。

立地適正化計画では、都市再生特別措置法に基づき居住や都市機能を誘導する区域を設定し、策定主体である市町村が開発等の動向を把握するための届出制度が運用されます。

この「届出の手引き」は、笛吹市立地適正化計画に基づく届出制度の内容や手続きについて解説するものです。立地適正化計画の詳細については、笛吹市ホームページに掲載している立地適正化計画本編または概要版をご参照ください。

2 笛吹市立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、居住や都市機能を誘導すべき区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）及び都市機能誘導区域内に誘導する施設の種別（誘導施設）を定めます。

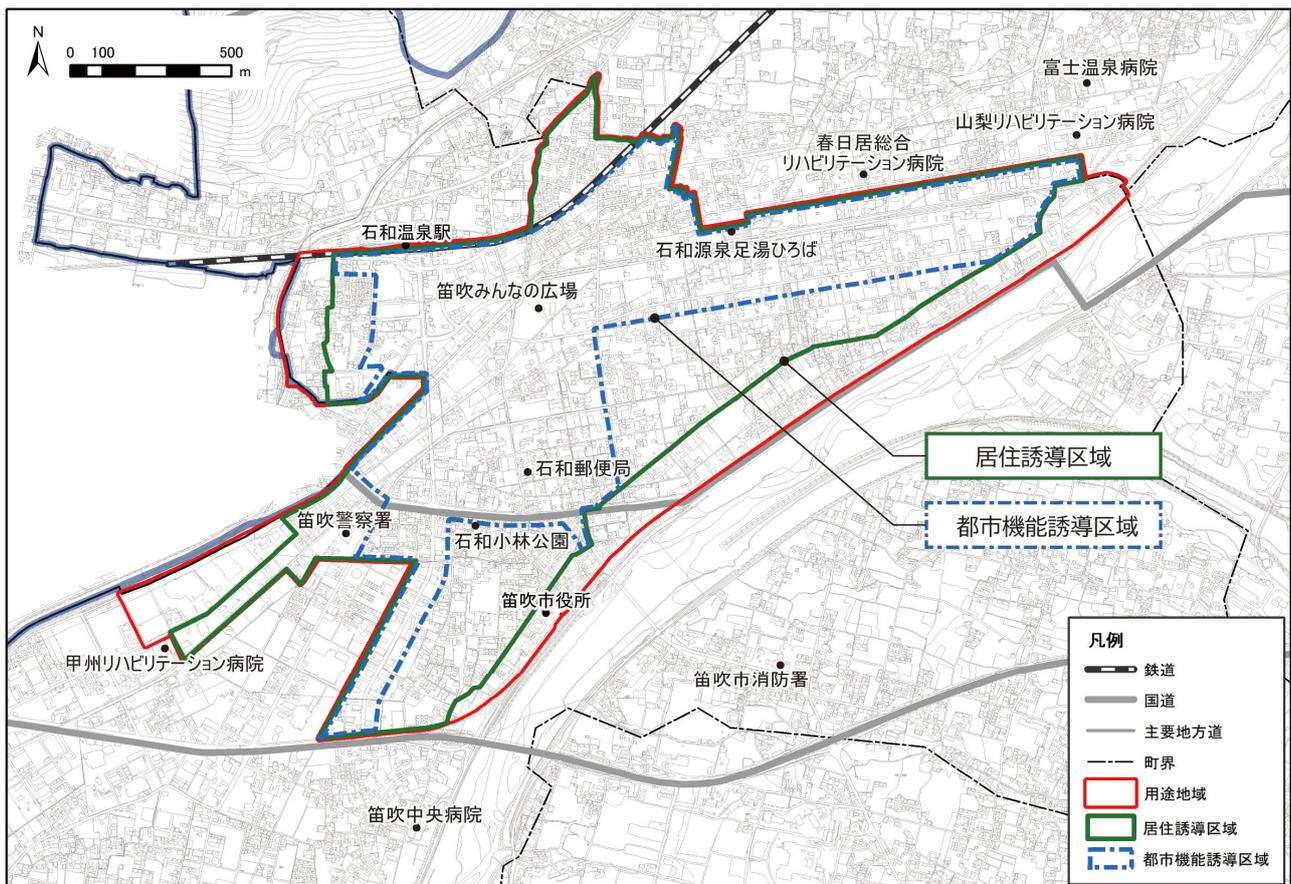
(1) 居住誘導区域

居住誘導区域は、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に居住を誘導する区域です。

(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、都市機能を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域であり、居住誘導区域の中に設定することとされています。

■ 居住誘導区域及び都市機能誘導区域



(3) 誘導施設

誘導施設は、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設で、目指す都市の将来像にあわせて自治体ごとに設定します。

本市では、現在の都市機能の立地状況に応じて、都市機能誘導区域内に不足しており積極的な誘導を行う「不足・誘導型」と、現状の利便性を確保し機能の維持・充実を図る「維持・充実型」に分類を行いました。

■ 誘導施設（不足・誘導型）

機能	施設名	届出対象
子育て	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する保育所
	認定こども園	認定こども園法第 2 条第 6 項に規定する認定こども園
	幼稚園	学校教育法第 1 条に規定する幼稚園

■ 誘導施設（維持・充実型）

機能	施設名	届出対象
介護 福祉	高齢者福祉施設・介護施設	老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、訪問、通所、短期入所の機能を有するもの及び小規模多機能施設
商業	スーパーマーケット・ドラッグストア	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める店舗面積 1,000 m ² 以上の施設
医療	病院	病院（医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する施設）
	診療所	診療所（医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める施設）
金融	銀行・信用金庫等	<ul style="list-style-type: none"> ・銀行法第 2 条第 1 項に規定する銀行 ・信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けた信用金庫 ・労働金庫法第 6 条に規定する免許を受けて事業を行う労働金庫 ・中小企業等協同組合法第 3 条に規定する信用協同組合 ・農業協同組合法に規定する農業協同組合（同法第 10 条第 1 項第 2 号及び第 3 号に規定する事業を行う施設に限る）
	郵便局	・日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に規定する郵便局

3 住宅に関する届出

(1) 届出制度の目的

本計画において定められた居住誘導区域外において、住宅に関する一定規模以上の開発行為等を行う場合は、都市再生特別措置法第 88 条に基づき次のような届出が必要となります。

届出制度は居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市が把握することを目的とします。

(2) 届出の対象となる区域

居住誘導区域外で(3)に示す行為を行おうとする場合は、市への届出が必要となります。

ただし、都市計画区域外は立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

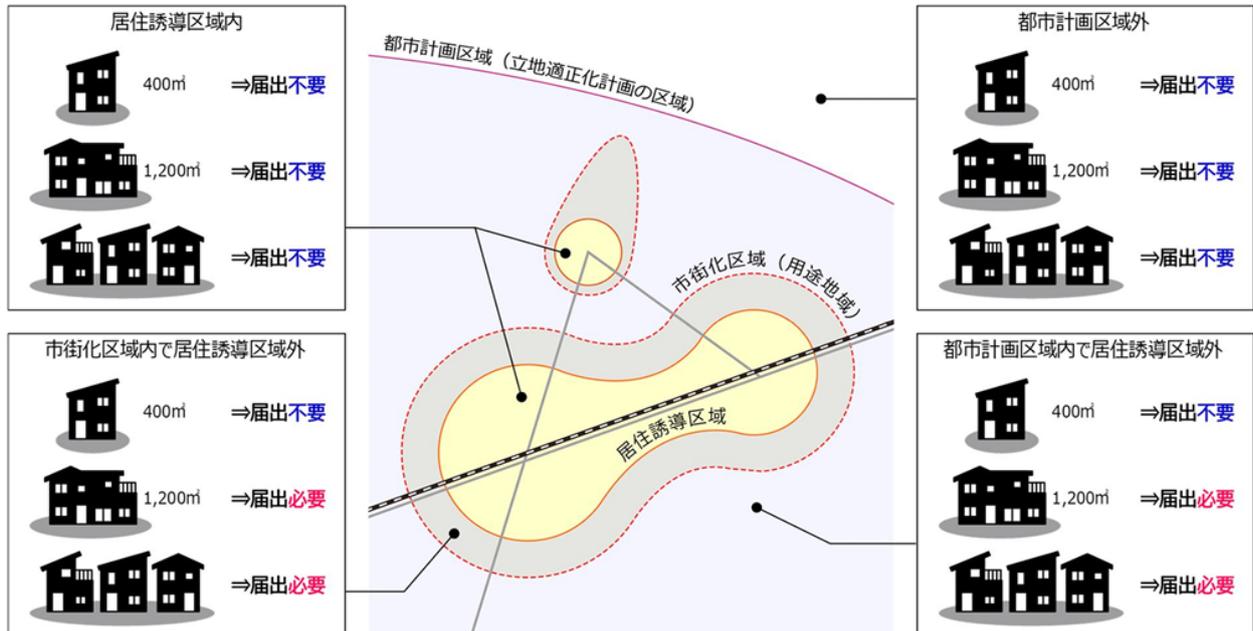


(3) 届出対象行為

■届出の対象

開発行為	建築行為等
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 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

■届出対象の考え方



出典：立地適正化計画の手引き（2025（令和7）年4月改訂、国土交通省）

(4) 届出を要しない行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び同法施行令第 27 条の規定により、次に掲げる行為については、届出の必要はありません。

- ア 住宅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及び新築
- イ 建築物を改築し、又は用途を変更して、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為
- ウ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- エ 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

(5) 届出方法

開発行為・建築行為等に着手する日の **30 日前**までに、笛吹市役所まちづくり整備課 計画指導担当に持参又は郵送により 2 部(正本及び副本)を提出してください。郵送で副本返却を希望する場合は、切手を貼り返信先を記入した返信用封筒を御用意ください。

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付資料を添えて提出してください。

ア 開発行為の場合

- ▶ 届出書・・・様式 10
- ▶ 添付資料 ①位置図(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)
②設計図(土地利用計画図等、縮尺 1/100 以上)
③その他参考となる事項を記載した図面(求積図等)

イ 建築行為等の場合

- ▶ 届出書・・・様式 11
- ▶ 添付資料 ①配置図(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建築物の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 1/50 以上)
③その他参考となる事項を記載した図面(位置図、求積図等)

ウ 上記の届出内容を変更する場合

- ▶ 届出書・・・様式 12
- ▶ 添付資料 上記のそれぞれの場合と同様

各届出手続きを代理人に委任する場合には、委任状を添付してください。

(6) その他の事項

- ▶ 届出をせずに、又は虚偽の届出をして、開発行為・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定により 30 万円以下の罰金を科せられる場合があります。
- ▶ 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」の対象になります。
- ▶ 居住誘導区域外での開発行為及び建築行為等が、居住誘導区域内の住宅の立地誘導を図る上で支障があると認められる時は、都市再生特別措置法第 88 条第 3 項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

4 誘導施設に関する届出

(1) 届出制度の目的

立地適正化計画において誘導施設として設定した都市機能（p. 3 参照）については、以下に示すような届出が必要となります。

届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きや、都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の休廃止の動きを市が事前に把握することを目的とします。

(2) 届出の対象となる区域及び行為

都市機能誘導に関する届出は、届出対象行為の内容により対象となる区域が異なります。

ア 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市への届出が必要となります。



イ 誘導施設の整備

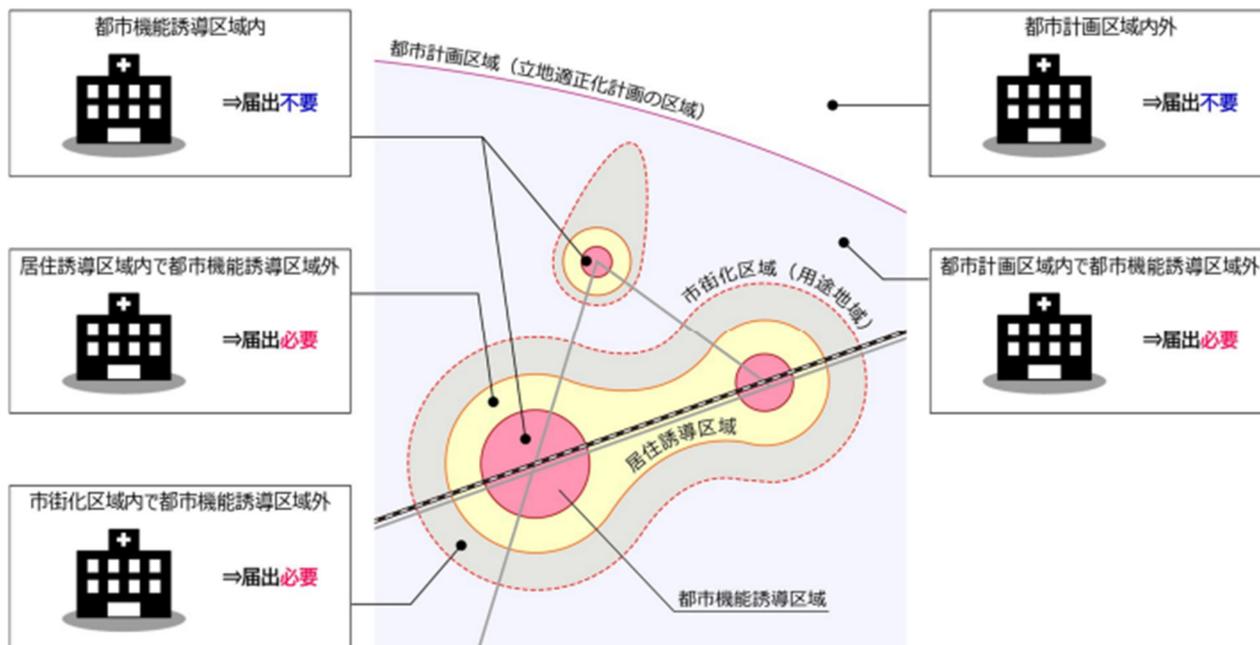
都市機能誘導区域外において誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要となります。なお、都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。



■届出の対象

開発行為	建築等行為
・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

■届出対象の考え方（病院を誘導施設としている場合）



出典：立地適正化計画の手引き（2025（令和7）年4月改訂、国土交通省）

（4）届出を要しない行為

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項及び同法施行令第 35 条の規定により、次に掲げる行為については、届出の必要はありません。

- ア 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及び新築
- イ 建築物を改築し、又は用途を変更して、誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ウ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- エ 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

(5) 届出方法

開発行為・建築行為等の着手、または施設の休廃止を行う日の **30 日前**までに、笛吹市役所まちづくり整備課 計画指導担当に持参又は郵送により 2 部(正本及び副本)を提出してください。郵送で副本返却を希望する場合は、切手を貼り返信先を記入した返信用封筒を御用意ください。

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付資料を添えて提出してください。

ア 開発行為の場合

- ▶ 届出書・・・様式 18
- ▶ 添付資料 ①位置図(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)
②設計図(土地利用計画図等、縮尺 1/100 以上)
③その他参考となる事項を記載した図面(求積図等)

イ 建築行為等の場合

- ▶ 届出書・・・様式 19
- ▶ 添付資料 ①配置図(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建築物の二面以上の立面図及び各回平面図(縮尺 1/50 以上)
③その他参考となる事項を記載した図面(位置図、求積図等)

ウ 上記の届出内容を変更する場合

- ▶ 届出書・・・様式 20
- ▶ 添付資料 上記のそれぞれの場合と同様

エ 誘導施設を休止又は廃止する場合

- ▶ 届出書・・・様式 21
- ▶ 添付資料 不要

各届出手続きを代理人に委任する場合には、委任状を添付してください。

(6) その他の事項

- ▶ 届出をせずに、又は虚偽の届出をして、開発行為・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定により 30 万円以下の罰金を科せられる場合があります。
- ▶ 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」の対象になります。
- ▶ 都市機能誘導区域外での開発行為・建築行為等が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第 108 条第 3 項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。
- ▶ 新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項の規定に基づき、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることがあります。

記入例

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、

該当する行為に○を記入

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。

届出日を記入

(工事着手の30日前まで)

令和 8 年 4 月 1 日

笛吹市長

殿

届出者 住 所 笛吹市石和町市部 ● - ● ●

氏 名 ● ● 株式会社

代表取締役 ● ● ● ● 印

T E L ● ● ● ● - ● ● ● - ● ● ● ●

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： 笛吹市石和町市部 ● - ● ●

地目： 宅地

面積： 1,000 m²

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

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

着手の予定年月日： 令和 8 年 5 月 1 日

完了の予定年月日： 令和 9 年 1 月 20 日

戸数： 3 戸

代理人連絡先： ▲▲株式会社 ▲▲ ▲▲

▲▲ - ▲▲▲ - ▲▲▲▲

- 届出者が法人である場合は、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。

記入例

行為の変更届出書

笛吹市長

殿

届出日を記入
(工事着手の30日前まで)

令和8年5月1日

届出者 住所 笛吹市石和町市部 ● - ● ●

氏名 ● ● 株式会社

代表取締役 ● ● ● ● 印

TEL ● ● ● - ● ● - ● ● ● ●

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8年4月1日
2 変更の内容	住宅用区画数の変更(10区画 → 9区画)
3 変更部分に係る行為の着手予定年月日	令和8年6月2日
4 変更部分に係る行為の完了予定年月日	令和9年3月31日

- 届出者が法人である場合は、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。
- 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。

記入例

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。

笛吹市長

殿

届出日を記入
(工事着手の30日前まで)

令和 8 年 4 月 1 日

届出者 住 所 笛吹市石和町市部 ● - ● ● ●
氏 名 ● ● 株式会社
代表取締役 ● ● ● ● 印
T E L ● ● ● ● - ● ● ● - ● ● ● ● ●

1 開発行為に含まれる地域の名称	笛吹市石和町駅前 ● - ● ● ● (他 5 筆)
2 開発区域の面積	2,000 m ²
3 建築物の用途	商業施設
4 工事の着手予定年月日	令和 8 年 5 月 1 日
5 工事の完了予定年月日	令和 9 年 3 月 31 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： 代理人連絡先：▲▲株式会社 ▲▲▲▲▲ ▲▲-▲▲▲▲-▲▲▲▲▲

1 届出者が法人である場合は、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。

記入例

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、

該当する行為に○を記入

○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。

笛吹市長

殿

届出日を記入

(工事着手の30日前まで)

令和8年4月1日

届出者 住所 笛吹市石和町市部 ● - ● ●

氏名 ● ● 株式会社

代表取締役 ● ● ● ● 印

T E L ● ● ● ● - ● ● ● - ● ● ● ●

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： 笛吹市石和町市部 ● - ●

地目： 宅地

面積： 5,000 m²

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

病院

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

着手予定年月日： 令和8年5月1日

完了予定年月日： 令和9年3月31日

誘導施設以外の用途がある場合
その用途と面積：

代理人連絡先： ▲▲株式会社 ▲▲▲▲

▲▲ - ▲▲▲▲ - ▲▲▲▲▲▲

1 届出者が法人である場合は、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。

記入例

行為の変更届出書

笛吹市長

殿

届出日を記入
(工事着手の30日前まで)

令和8年5月1日

届出者 住所 笛吹市石和町市部 ● - ● ●
氏名 ● ● 株式会社
代表取締役 ● ● ● ● 印
TEL ● ● ● - ● ● - ● ● ● ●

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8年4月1日
2 変更の内容	土地の面積の変更 (3,000㎡ → 2,500㎡)
3 変更部分に係る行為の着手予定年月日	令和8年6月2日
4 変更部分に係る行為の完了予定年月日	令和9年3月31日

- 届出者が法人である場合は、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。
- 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。

記入例

誘導施設の休廃止届出書

笛吹市長

殿

届出日を記入
(休廃止の30日前まで)

令和8年4月1日

届出者 住所 笛吹市石和町市部●-●●
氏名 ●●株式会社
代表取締役 ●●●● 印
TEL ●●●-●●-●●●●

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

該当する行為に○を記入

<p>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</p>	<p>名称：●●スーパーマーケット 用途：商業施設(店舗面積：2,000㎡) 所在地：笛吹市石和町駅前●-●●</p>
<p>2 休止(廃止)しようとする年月日</p>	<p>令和8年5月10日</p>
<p>3 休止しようとする場合にあっては、その期間</p>	<p>年 月 日 ~ 年 月 日</p>
<p>4 休止(廃止)に伴う措置</p>	<p>(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：除却を予定している。(除却予定時期：令和8年6月)</p>

- 届出者が法人である場合は、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。
- 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予定時期その他の事項について記入すること。

Q&A

Q 1 なぜ届出をしなければいけないのですか。

居住誘導や都市機能誘導に関する届出は、市が住宅開発の動向や都市機能に関する立地状況等を把握することを目的としています。届出対象となっている開発行為等を市が制限するものではありません。

誘導施設に係る休止・廃止の届出については、休止・廃止の動きを市が事前に把握することにより、撤退前に都市機能の維持に向けた取組ができるようにするためのものです。

Q 2 届出をしなかった場合、罰則はありますか。

届出をせずに、又は虚偽の報告をして届出対象の開発行為や建築行為を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定により 30 万円以下の罰金に科せられる場合があります。

誘導施設に係る休止・廃止の届出については罰則はありませんが、Q 1 に示した目的があるため、事業者の皆様におかれましては御協力をお願いいたします。

Q 3 届出はいつから必要になりますか。

計画の運用が開始（公表）された時点以降に届出対象行為に着手する場合は、届出の対象となります。

Q 4 届出の対象となる区域はどのようにして確認できますか。

届出対象となる行為の場所が対象区域に該当するかどうか分からない場合は、本手引きに記載している「対象区域の考え方」を参照の上、笛吹市建設部まちづくり整備課の窓口にて御確認ください。

Q 5 届出対象となる行為の敷地が、届出対象区域の内外にまたがる場合、届出は必要となりますか。

開発行為及び建築行為等については、届出対象行為を行おうとする敷地の一部でも居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内に入っていれば届出は不要です。

都市機能誘導区域内にまたがる誘導施設の休止又は廃止については、届出が必要となります。

Q 6 一部に誘導施設を含む複合施設は届出対象になりますか。

建物内に、一部でも誘導施設を含む場合は届出対象となります。

Q 7 届出の対象となる「住宅」とは、どのようなものですか。

一戸建ての住宅、長屋、兼用住宅、併用住宅、共同住宅等が該当します。サービス付き高齢者向け住宅や社宅など、建築基準法上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。

Q 8 届出の対象となる「開発行為」とは、どのようなものですか。

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。

Q 9 届出の対象となる「建築等行為」とは、どのようなものですか。

建築基準法第2条第13号に規定する「建築物」の新築、改築又は用途の変更を指します。

Q 10 開発行為を行った上で建築行為を行う場合、届出はそれぞれ必要となりますか。

開発行為、建築行為それぞれに対して、着手前に届出が必要となります。

Q 11 誘導施設における「休止」と「廃止」の違いは何ですか。

施設の再開の意思がある場合は「休止」、意思がない場合は「廃止」となります。

Q 12 届出はどのように行えばいいですか。

所定の届出様式に必要事項を記入し必要書類を添付の上、届出の対象となっている行為に着手する30日前までに笛吹市建設部まちづくり整備課 計画指導担当に持参又は郵送により提出してください。

Q 13 届出に必要な書類はどこで入手できますか。

届出に必要な書類は、笛吹市建設部まちづくり整備課の窓口での受け取り、又は笛吹市ホームページからのダウンロードが可能です。詳しくは下記のお問い合わせ先に御連絡ください。

笛吹市立地適正化計画 届出の手引き
2026（令和8）年4月

- お問い合わせ先 -

笛吹市建設部まちづくり整備課 計画指導担当

〒406-8510 山梨県笛吹市石和町市部 777 電話：055-261-3334