

富士市集約・連携型都市づくり推進戦略

# 立地適正化計画 届出ガイドライン

令和6（2024）年3月

富士市

## - 目次 -

### 立地適正化計画に基づく『届出』とは

- 1 立地適正化計画とは？ ..... 1
- 2 立地適正化計画に基づく『届出』とは？ ..... 1

### 立地適正化計画の概要

- 1 立地適正化計画の目的と手法 ..... 2
- 2 立地適正化計画区域内における 5 つの区域 ..... 2
- 3 都市機能誘導施設 ..... 3

### 届出に必要な手続き

- 1 住宅の建築などをする場合 ..... 4
- 2 都市機能誘導施設の建築などをする場合 ..... 6
- 3 都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合 ..... 7
- 4 届出から行為着手までの流れ ..... 8
- 5 届出に関する書類等について ..... 8
- 6 届出様式の記入例 ..... 9

### 都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域図

- 1 入山瀬駅周辺 ..... 11
- 2 国道 139 号沿線周辺 ..... 12
- 3 広見周辺 ..... 13
- 4 富士見台周辺 ..... 14
- 5 岳南富士岡駅周辺 ..... 15
- 6 神谷駅周辺 ..... 16
- 7 富士川駅周辺 ..... 17
- 8 富士駅周辺 ..... 18
- 9 富士中部周辺 ..... 19
- 10 吉原中央駅・本町駅周辺 ..... 20
- 11 新富士駅周辺 ..... 21
- 12 吉原駅周辺 ..... 22
- 13 東田子の浦駅周辺 ..... 23

- 届出に係る Q&A ..... 24

# 立地適正化計画に基づく『届出』とは

## 1 立地適正化計画とは？

立地適正化計画は、人口減少社会を見据えて、平成 26 年（2014 年）に都市再生特別措置法において新たに作成することが可能となった土地利用等に関する計画です。

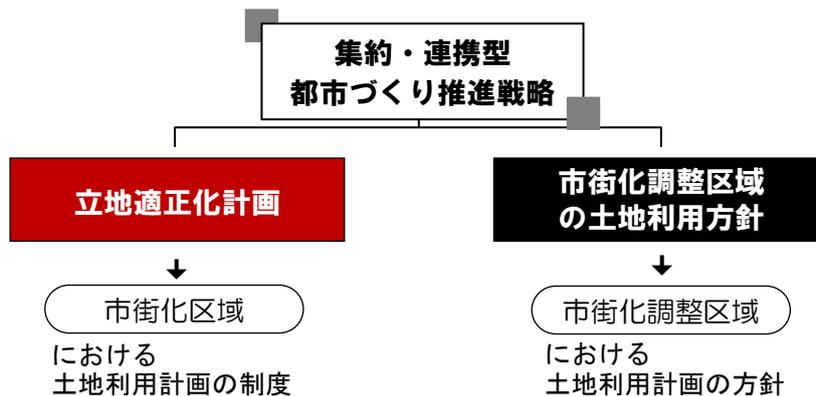
人口減少を前提として、人口が減少しても暮らしの質を維持することを目的に、今後の市街地のあり方にメリハリをつけるもので、本市では、平成 31（2019）年 3 月に策定しています。

本計画は、概ね 5 年ごとに成果を検証し、見直しを図るとしていることや、法改正により、本計画に防災指針（居住及び都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災の機能確保に関する指針）を位置付けるとされたことから、「第三次富士市都市計画マスタープラン」の策定に合わせて、令和 6（2024）年 3 月に改定しました。

### 《 富士市における立地適正化計画の位置付け 》

「集約・連携型都市づくり推進戦略」は…

立地適正化計画 と 市街化調整区域の土地利用方針の 2 本立てで構成されています。



## 2 立地適正化計画に基づく『届出』とは？

### 届出とは？

立地適正化計画の公表に伴い、一定の区域において開発・建築等の行為を行う場合には、法の規定（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項、第 108 条の 2）に基づき、市への届出が義務付けられます。

### 届出の目的

立地適正化計画に基づく届出は、住宅開発や日常生活に係る施設整備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ことを目的としています。

# 立地適正化計画の概要

## 1 立地適正化計画の目的と手法

人口減少を前提として、人口が減少しても暮らしの質を維持することを目的に、今後の市街地のあり方にメリハリをつけるものです。そのための具体的な手法として、都市機能や居住地を一定のエリアに緩やかに誘導し、効率的な施設の配置や適切な人口密度の確保を実現するものです。

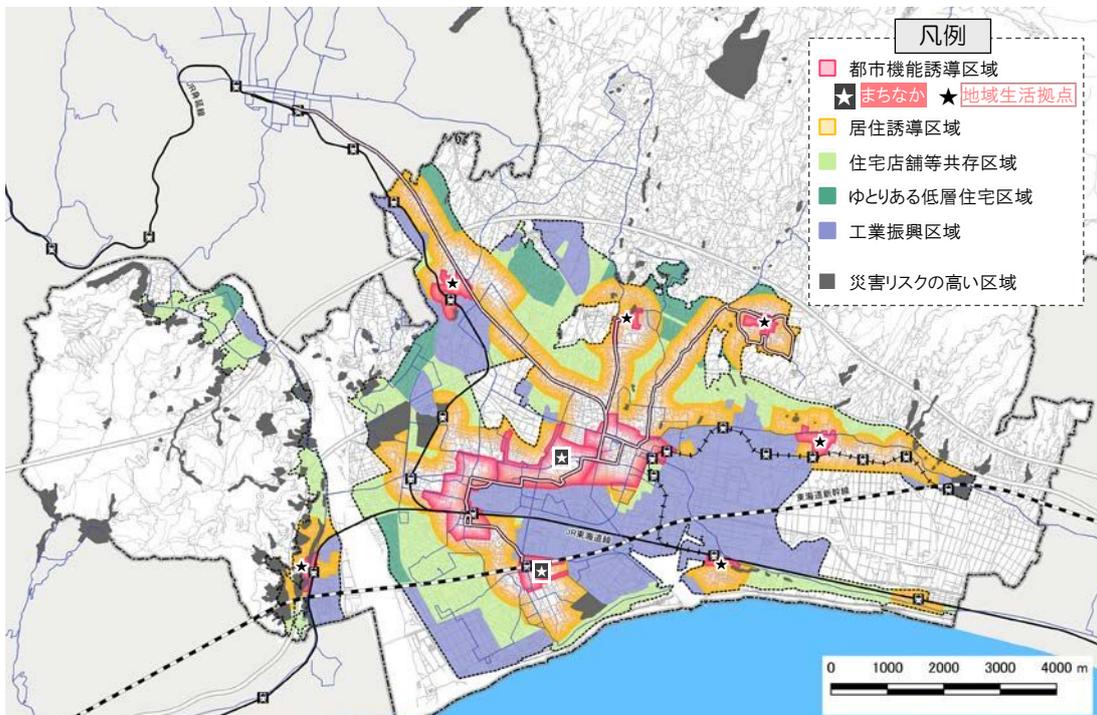
## 2 立地適正化計画区域内における5つの区域

人口が減少しても暮らしの質の維持を図るとともに、多様な暮らしを実現するため、立地適正化計画区域内において「5つの区域」を設定しました。

### 《 5つの区域の目指す姿 》

法令区域	<b>都市機能誘導区域</b> …商業・医療・公共施設等の都市機能を公共交通の充実した都市拠点や生活拠点に誘導・集約し、各拠点の賑わいや、利便性向上を図る区域	<b>居住誘導区域</b> …人口減少下においても、一定の人口密度を維持し、利便性の高い公共交通と生活利便施設の立地を維持する区域
	<b>住宅店舗等共存区域</b> …住宅と一定規模の店舗が共存する比較的利便性が高い生活環境を形成する区域	<b>ゆとりある低層住宅区域</b> …閑静でゆとりある低層住宅の専用地に特化した区域
市独自設定区域		

### 《 区域図 》

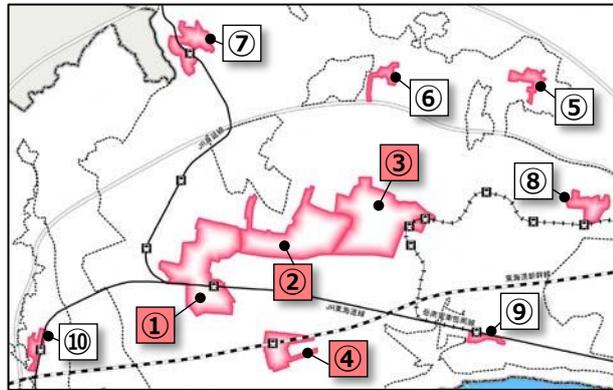


※災害リスクが高い土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域（計画規模 浸水深 3.0m 以上の区域（まちなかを除く））、浸水実績箇所（床上浸水被害）は、都市機能誘導区域及び居住誘導区域に含んでおりません。

### 3 都市機能誘導施設

都市機能誘導区域を対象に、都市の魅力や活力を向上させる施設等を「まちなか」または「地域生活拠点」に分類し、「都市機能誘導施設」として設定します。また、市内外の人との交流促進や、本市の都市活力向上に寄与する施設のほか、市全域に必要な施設を、市独自の「立地推奨施設」として設定します。

《 都市機能誘導区域 拠点箇所位置図 》



凡例	
●	誘導する施設(現況立地有)
○	誘導する施設(現況立地無)
□	誘導施設に位置付けない

まちなか				地域生活拠点					
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
富士駅周辺	富士中部周辺	吉原中央駅・本町駅周辺	新富士駅周辺	富士見台	広見	入山瀬駅周辺	岳南富士岡駅周辺	吉原駅周辺	富士川駅周辺

都市機能誘導施設										
大学		○								
専修学校		○								
各種学校		●								
図書館		●								
文化会館		●								
中枢的な行政機能を有する施設(市役所等)		●								
病院		●								
大規模小売店舗(スーパーマーケットを除く)		●								
映画館		○								
スーパーマーケット・ドラッグストア※	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
金融機関・郵便局	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●
立地推奨施設										
ホテル・オフィス	●	●	●	●						
コンビニエンスストア	●	●	●	●	○	●	●	○	○	●

※スーパーマーケット・ドラッグストア  
富士市中規模小売店舗の出店等に関する要領店舗面積 500㎡以上で生鮮食品を取扱うもの

立地適正化計画に  
基づく『届出』とは

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

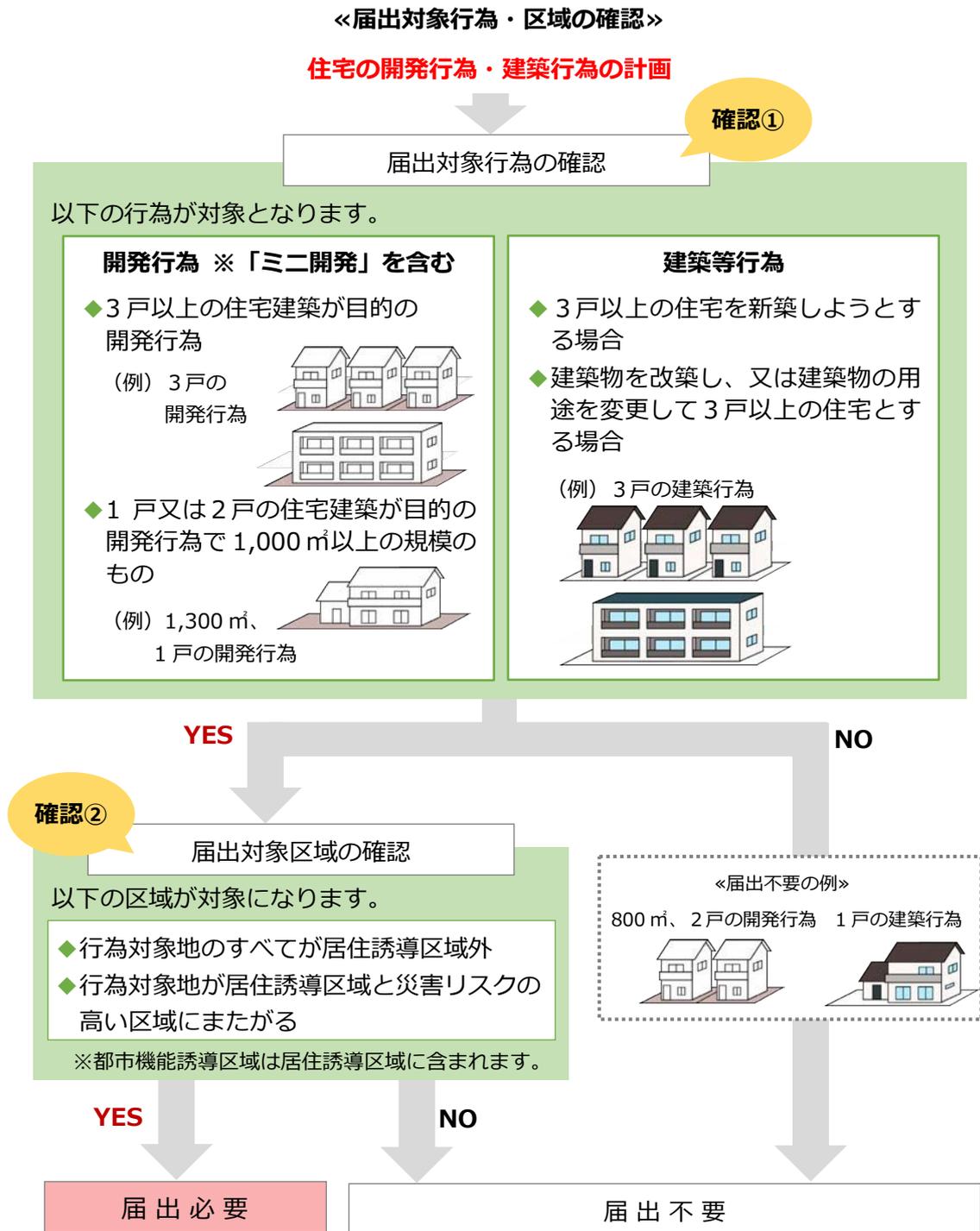
都市機能誘導区域・  
居住誘導区域の区域図

# 届出に必要な手続き

## 1 住宅の建築などをする場合

### (1) 届出が必要となる行為・区域

住宅などの開発行為や建築行為を計画している場合、次のフローにより、届出が必要な行為や区域に該当するか確認して下さい。



## (2) 提出書類

対象の行為等について届出をする場合、下記の書類を各 2 部提出してください。

### ◆開発行為の場合

届出書：様式 1（開発行為届出書）

- 添付図書：①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（例：位置図 等）
- ②設計図で縮尺 1/100 以上のもの（例：土地利用計画図 等）
- ③行為を行う土地の地番がわかる図書
- ④委任状（届出者以外が届け出る場合）

### ◆建築等行為の場合

届出書：様式 2（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）

- 添付図書：①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（例：位置図 等）
- ②敷地内における住宅等の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの（例：配置図 等）
- ③住宅等の各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ④住宅等の 2 面以上の立面図で縮尺 1/50 以上のもの
- ⑤行為を行う土地の地番がわかる図書
- ⑥委任状（届出者以外が届け出る場合）

※届出内容を変更する場合は、様式 6（行為の変更届出書）と上記と同様の添付図面を提出してください。



## (2) 提出書類

対象の行為等について届出をする場合、下記の書類を各 2 部提出してください。

### ◆開発行為の場合

届出書：様式 4（開発行為届出書）

- 添付図書：①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（例：位置図 等）  
②設計図で縮尺 1/100 以上のもの（例：土地利用計画図 等）  
③行為を行う土地の地番がわかる図書  
④委任状（届出者以外が届け出る場合）

### ◆建築等行為の場合

届出書：様式 5（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）

- 添付図書：①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（例：位置図 等）  
②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（例：配置図 等）  
③建築物の各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの  
④建築物の 2 面以上の立面図で縮尺 1/50 以上のもの  
⑤行為を行う土地の地番がわかる図書  
⑥委任状（届出者以外が届け出る場合）

※届出内容を変更する場合は、様式 6（行為の変更届出書）と上記と同様の添付図面を提出してください。

## 3 都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合

### (1) 届出が必要となる行為・区域

- 行為：誘導施設を休止又は廃止しようとする場合  
区域：都市機能誘導区域内（10 ページ以降の区域図参照）

### (2) 提出書類

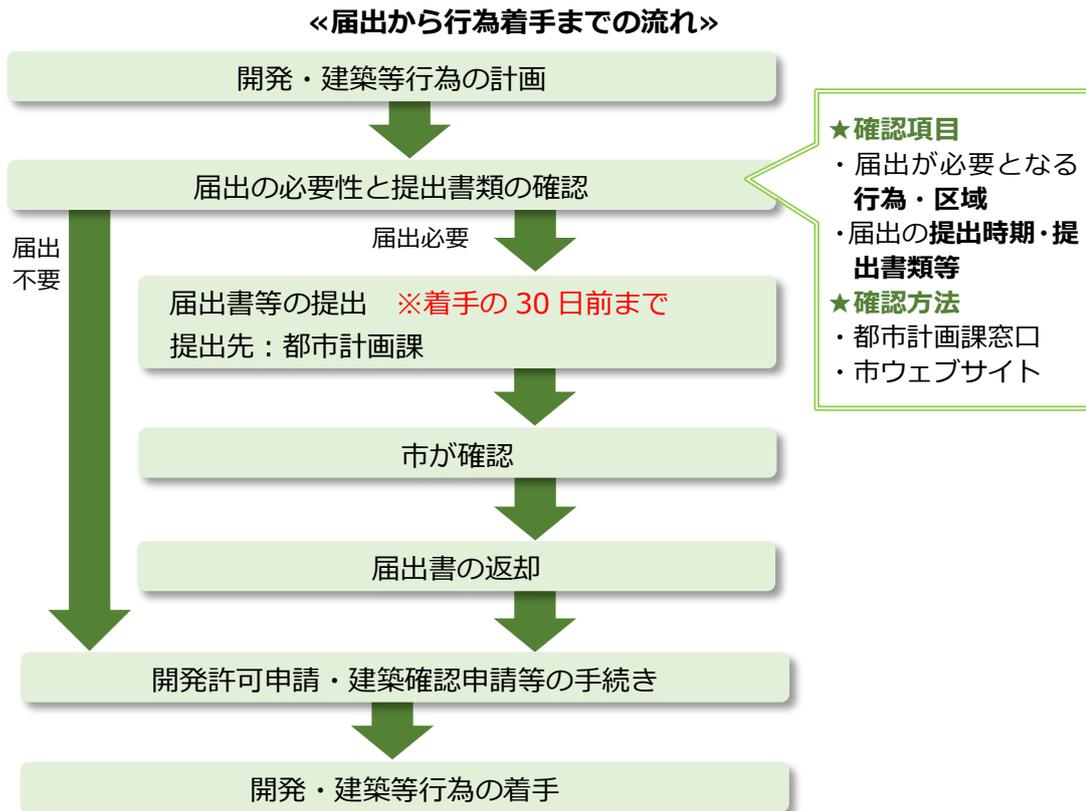
届出書：様式 7（誘導施設の休廃止届出書）

- 添付図書：①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（例：位置図 等）  
②委任状（届出者以外が届け出る場合）

## 4 届出から行為着手までの流れ

届出から行為着手までは以下の流れで行われます。

届出書等は行為着手の30日前までに市役所都市計画課に2部提出して下さい。市は提出書類を確認し、不備がない場合は、届出書に受付印を押印の上返却します。開発許可申請や建築確認申請等の手続きについては、届出書の返却後に行ってください。



## 5 届出に関する書類等について

- ・ 届出書は、下記の市窓口で配布しています。また、市ウェブサイトからダウンロードすることができます。
- ・ 届出に関する手続きや各種書類の記入方法等で、ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせ下さい。

【届出の詳細確認や届出書類のダウンロード先】  
立地適正化計画に関する市ウェブサイト

富士市トップページ⇒くらしと市政⇒まちづくり⇒都市計画⇒申請・届出

検索

【お問い合わせ先】

富士市都市整備部都市計画課 TEL：0545-55-2785 FAX：0545-51-0475

## 6 届出様式の記入例

### 様式 1(省令第 35 条第 1 項第 1 号関係) の記入例

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。

〇〇年 〇〇月 〇〇日  
 富士市長 殿

- ・個人の場合は、住所・氏名
- ・法人の場合は、所在地・法人名称・代表者氏名
- ・複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載

届出者 住所 富士市永田町1丁目〇〇番地  
 氏名 富士 太郎

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	富士市永田町1丁目	大字までを記載
	2 開発区域の面積	1,300 平方メートル	
	3 住宅等の用途	共同住宅	
	4 工事の着手予定年月日	〇〇年 〇〇月 〇〇日	
	5 工事の完了予定年月日	〇〇年 〇〇月 〇〇日	
	6 その他必要な事項	〇区画、〇〇戸	開発を行う区画数や建築する住宅の戸数を記載

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。

立地適正化計画に基づく『届出』とは

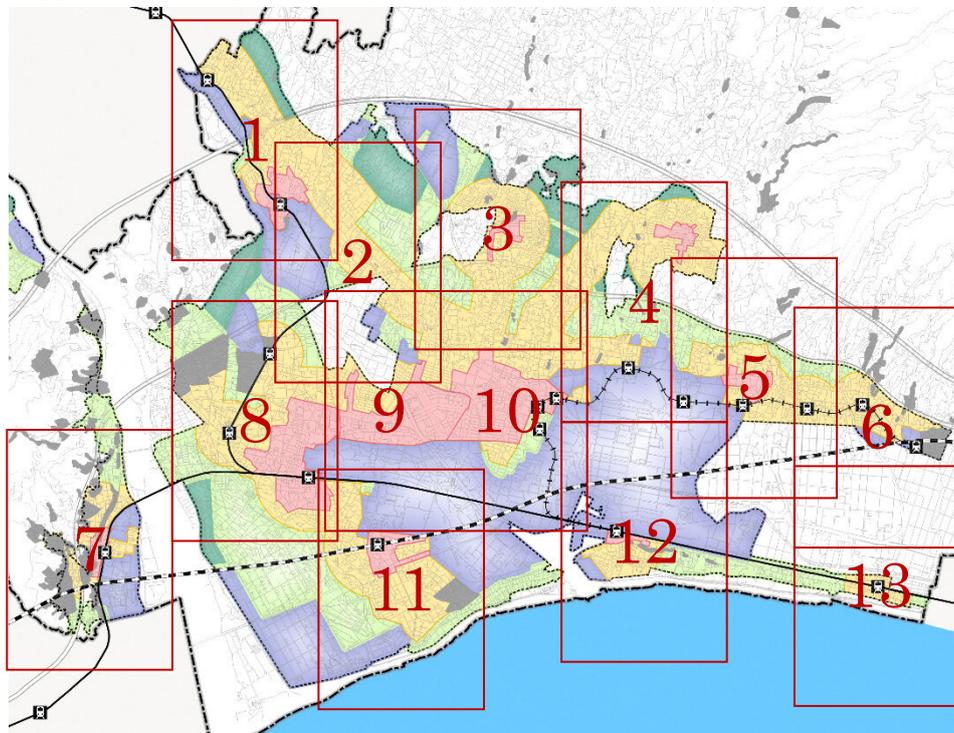
立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域図

# 都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域図

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| 1 入山瀬駅周辺…………… P 11       | 8 富士駅周辺…………… P 18     |
| 2 国道 139 号沿線周辺…………… P 12 | 9 富士中部周辺…………… P 19    |
| 3 広見周辺…………… P 13         | 10 吉原中央駅・本町駅周辺… P 20  |
| 4 富士見台周辺…………… P 14       | 11 新富士駅周辺…………… P 21   |
| 5 岳南富士岡駅周辺…………… P 15     | 12 吉原駅周辺…………… P 22    |
| 6 神谷駅周辺…………… P 16        | 13 東田子の浦駅周辺…………… P 23 |
| 7 富士川駅周辺…………… P 17       |                       |



各区域のさらに詳細な地図情報につきましては、  
下記より閲覧・検索することができます。

**ふじタウンマップ⇒都市計画情報マップ**

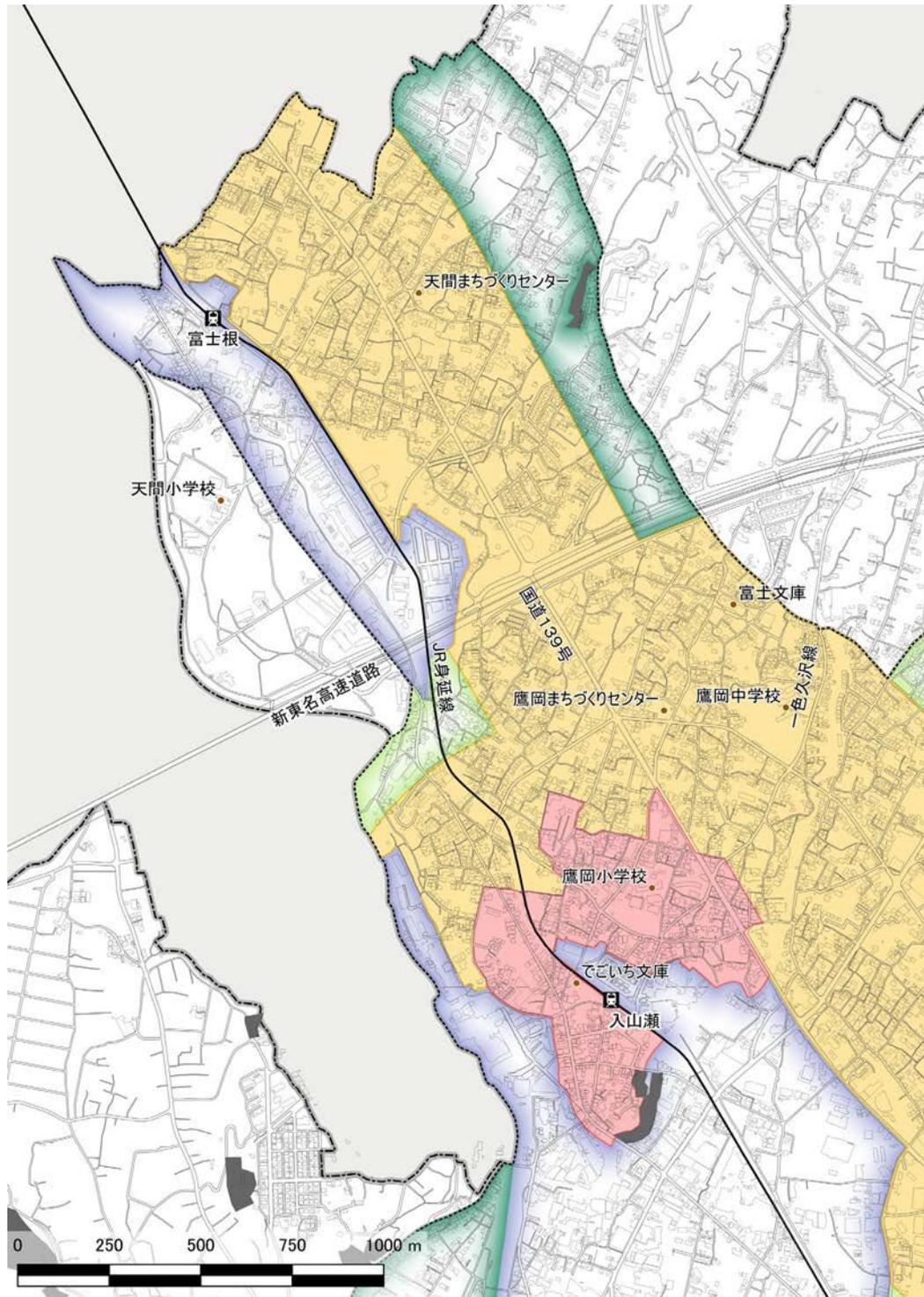
<https://www2.wagmap.jp/fujicity/Portal>



←スマートフォンサイトはこちら



# 1 入山瀬駅周辺



- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: #ff69b4;">■</span> 都市機能誘導区域  | <span style="color: #008080;">■</span> ゆとりある低層住宅区域 |
| <span style="color: #ffd700;">■</span> 居住誘導区域    | <span style="color: #4169e1;">■</span> 工業振興区域      |
| <span style="color: #90ee90;">■</span> 住宅店舗等共存区域 | <span style="color: #404040;">■</span> 災害リスクの高い区域  |

※災害リスクが高い区域  
 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、  
 洪水浸水想定区域（計画規模 浸水深 3.0m 以上の区域（まちなかを除く）、浸水実績箇所（床上浸水被害）

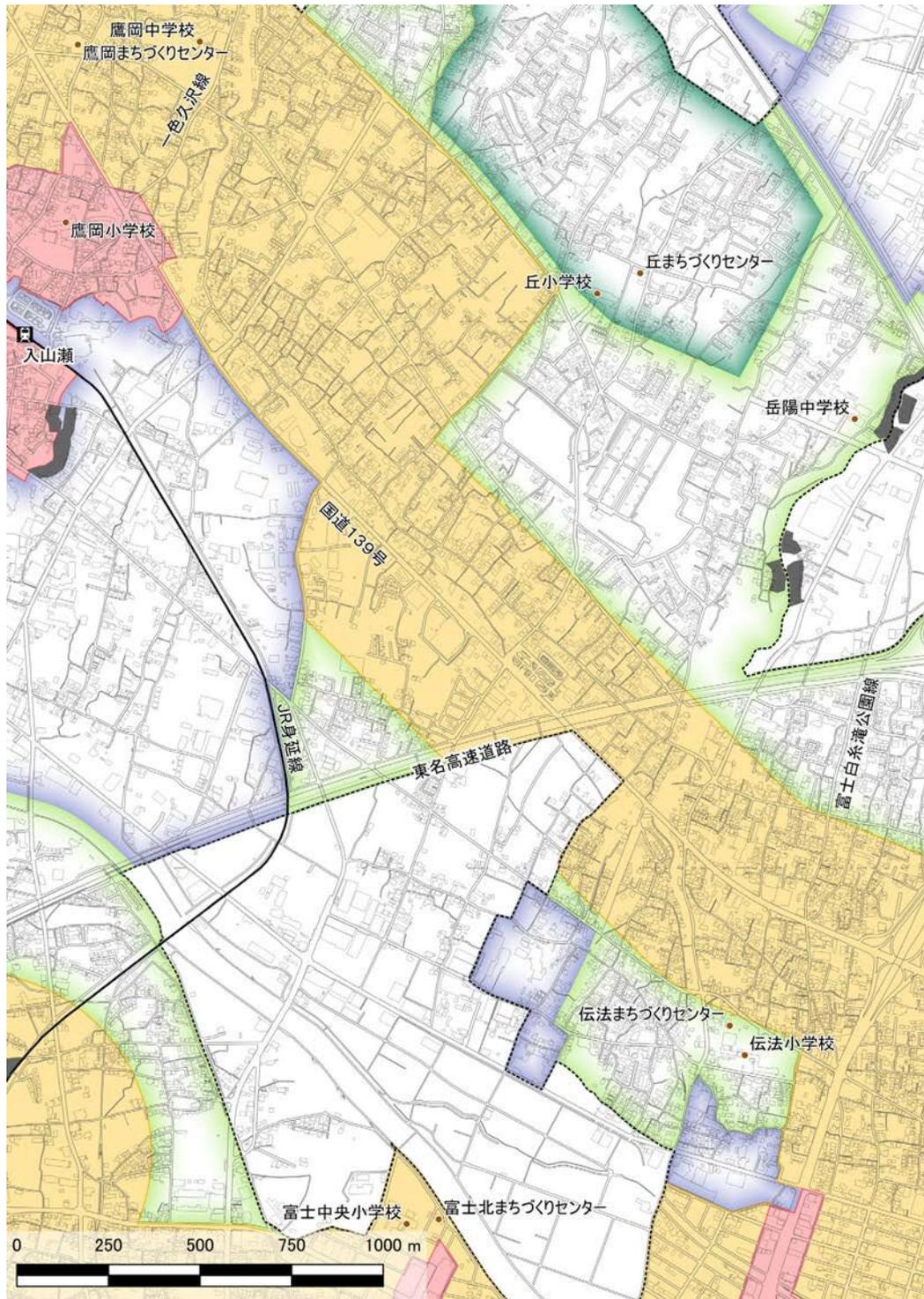
立地適正化計画「  
 基づく『届出』とは」

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

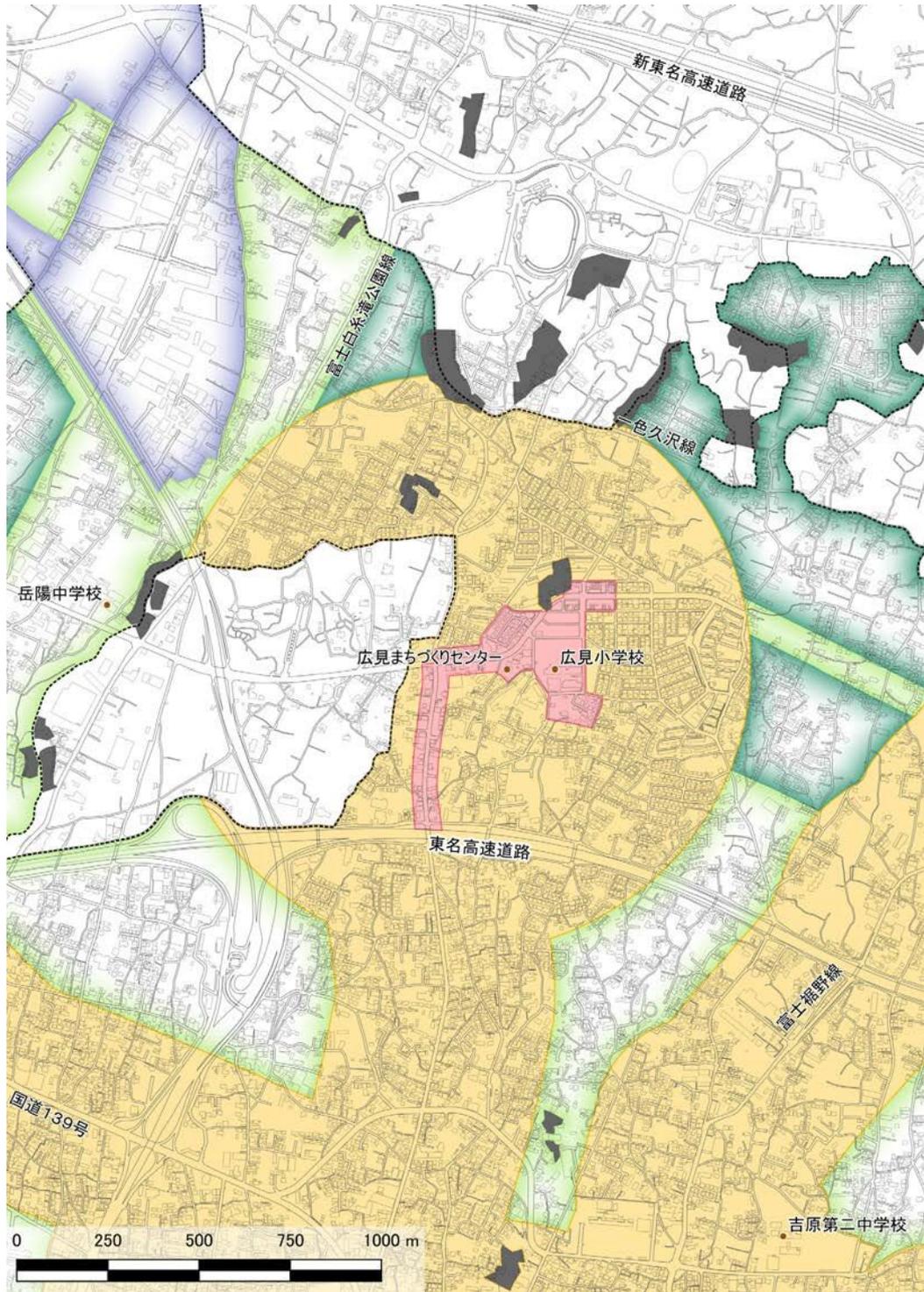
都市機能誘導区域・  
 居住誘導区域の区域図

## 2 国道 139 号沿線周辺



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市機能誘導区域    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #4b4b4b; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 災害リスクの高い区域 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffcc66; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 居住誘導区域      |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90ee90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅店舗等共存区域   |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #3cb371; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ゆとりある低層住宅区域 |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6495ed; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業振興区域      |   |

### 3 広見周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

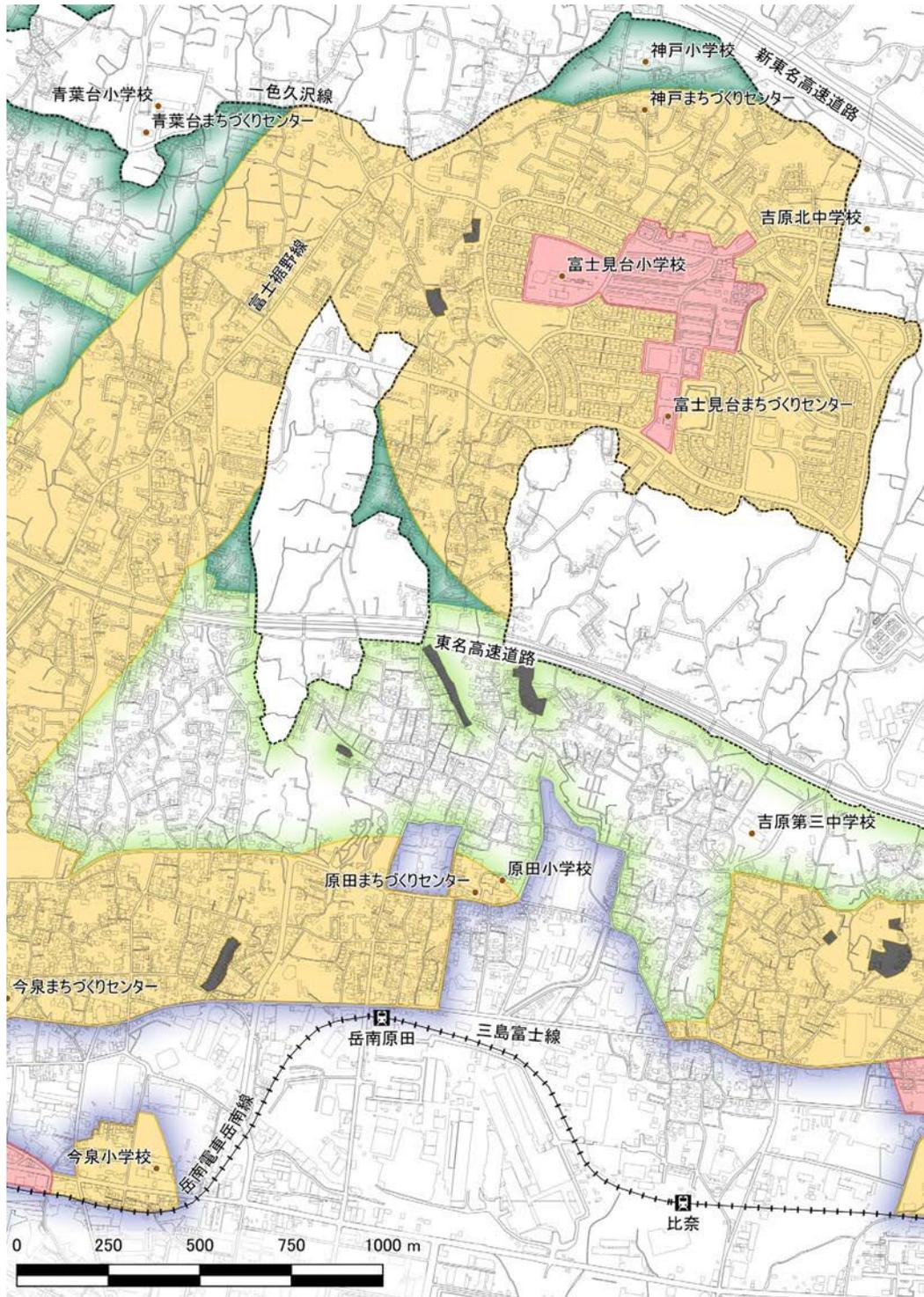
立地適正化計画「基づく『届出』とは」

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

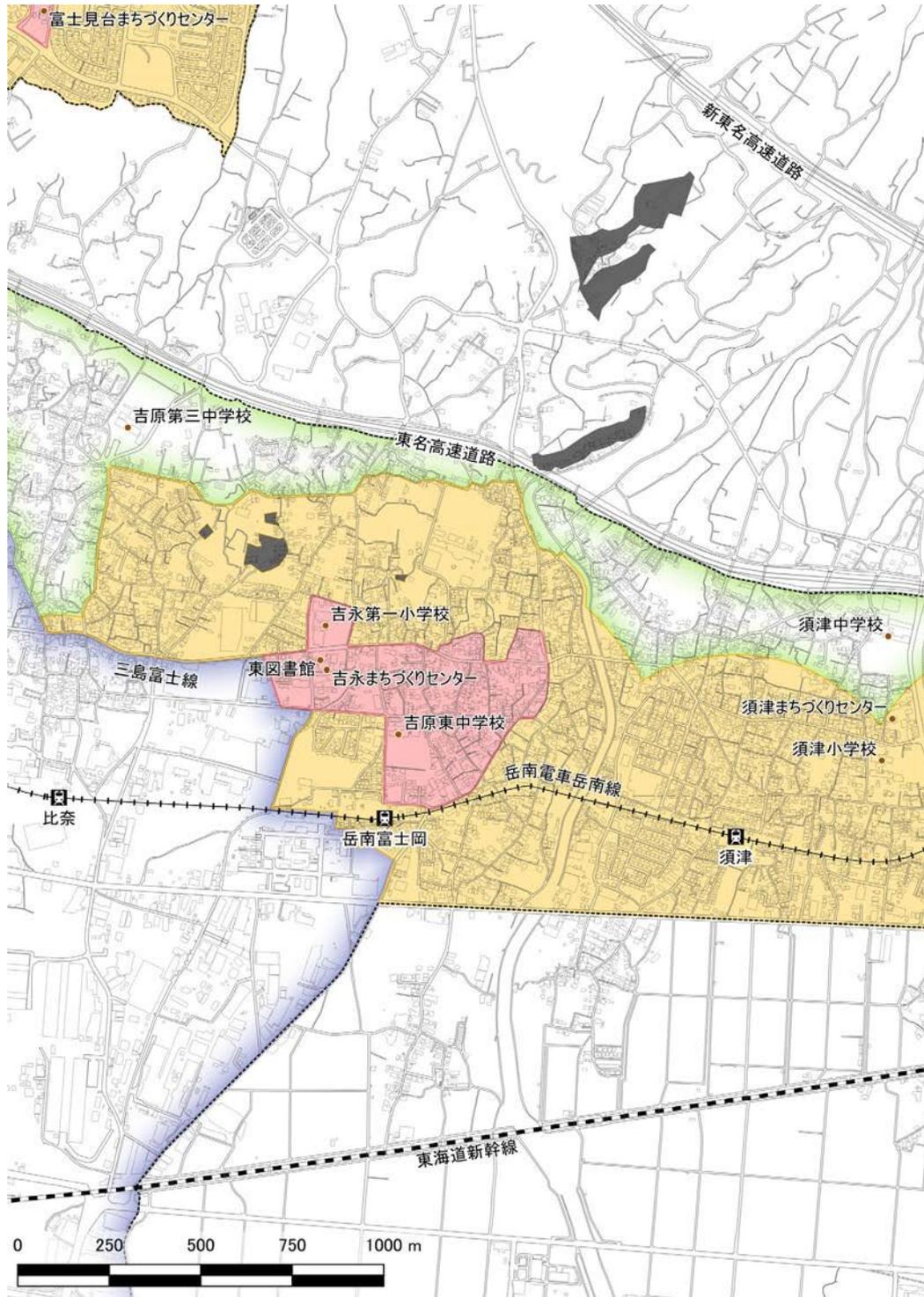
都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域図

#### 4 富士見台周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

## 5 岳南富士岡駅周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

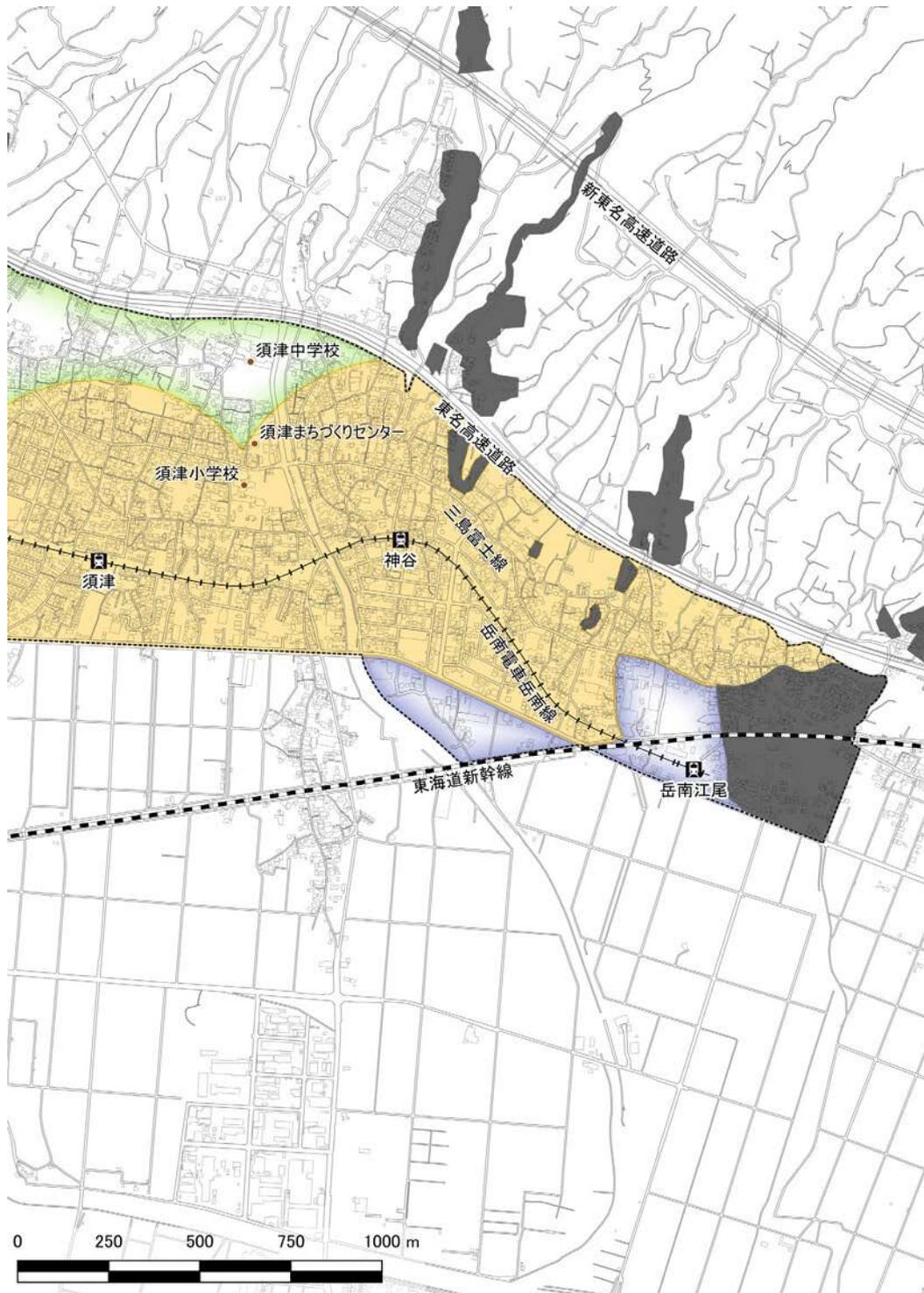
立地適正化計画「  
基づく『届出』とは」

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

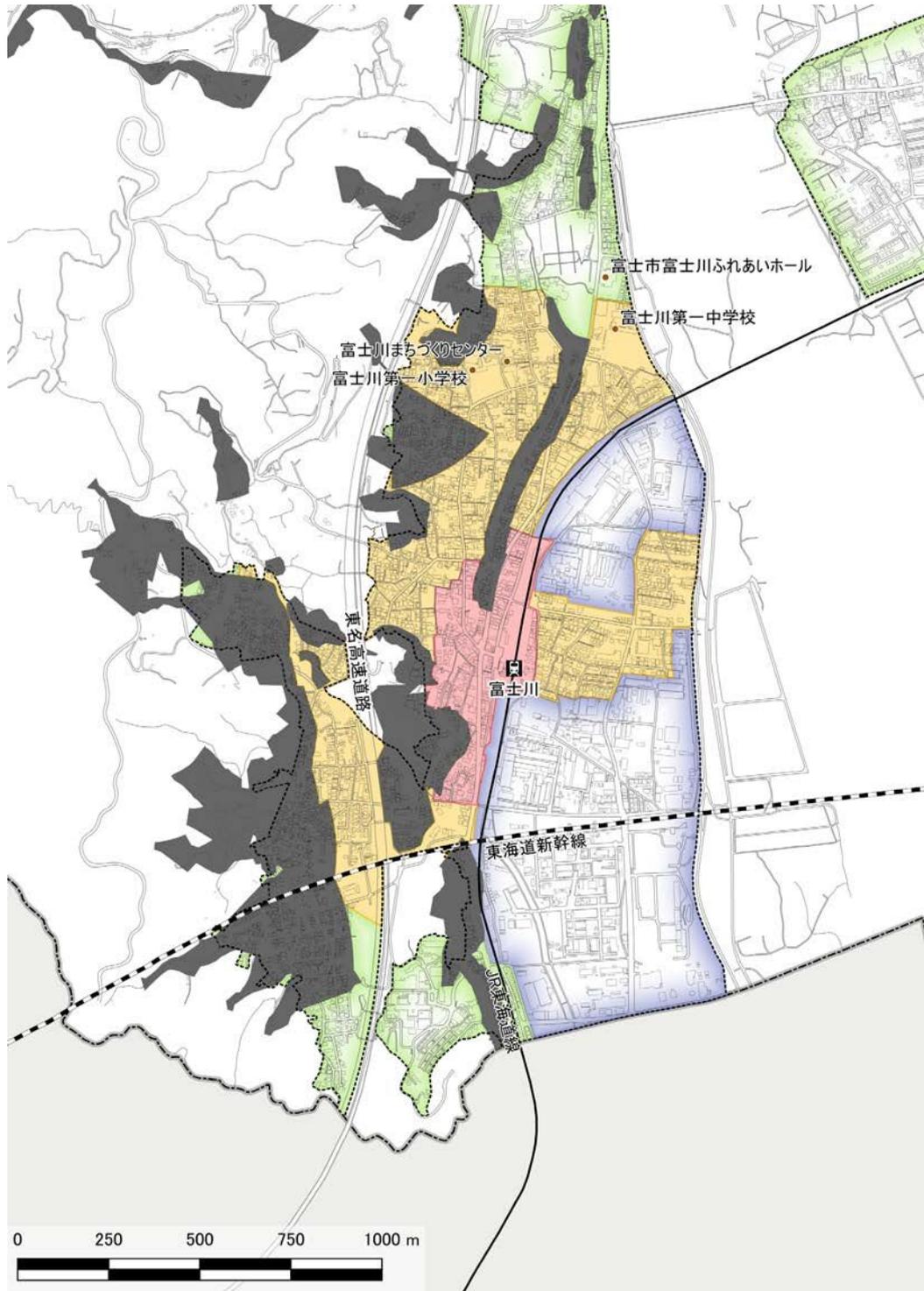
都市機能誘導区域・  
居住誘導区域の区域図

## 6 神谷駅周辺



- |  |  |
|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFC0CB; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 都市機能誘導区域    | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #333; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 災害リスクの高い区域 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 居住誘導区域      |  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 住宅店舗等共存区域   |  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #008080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ゆとりある低層住宅区域 |  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #6699FF; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 工業振興区域      |  |

## 7 富士川駅周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

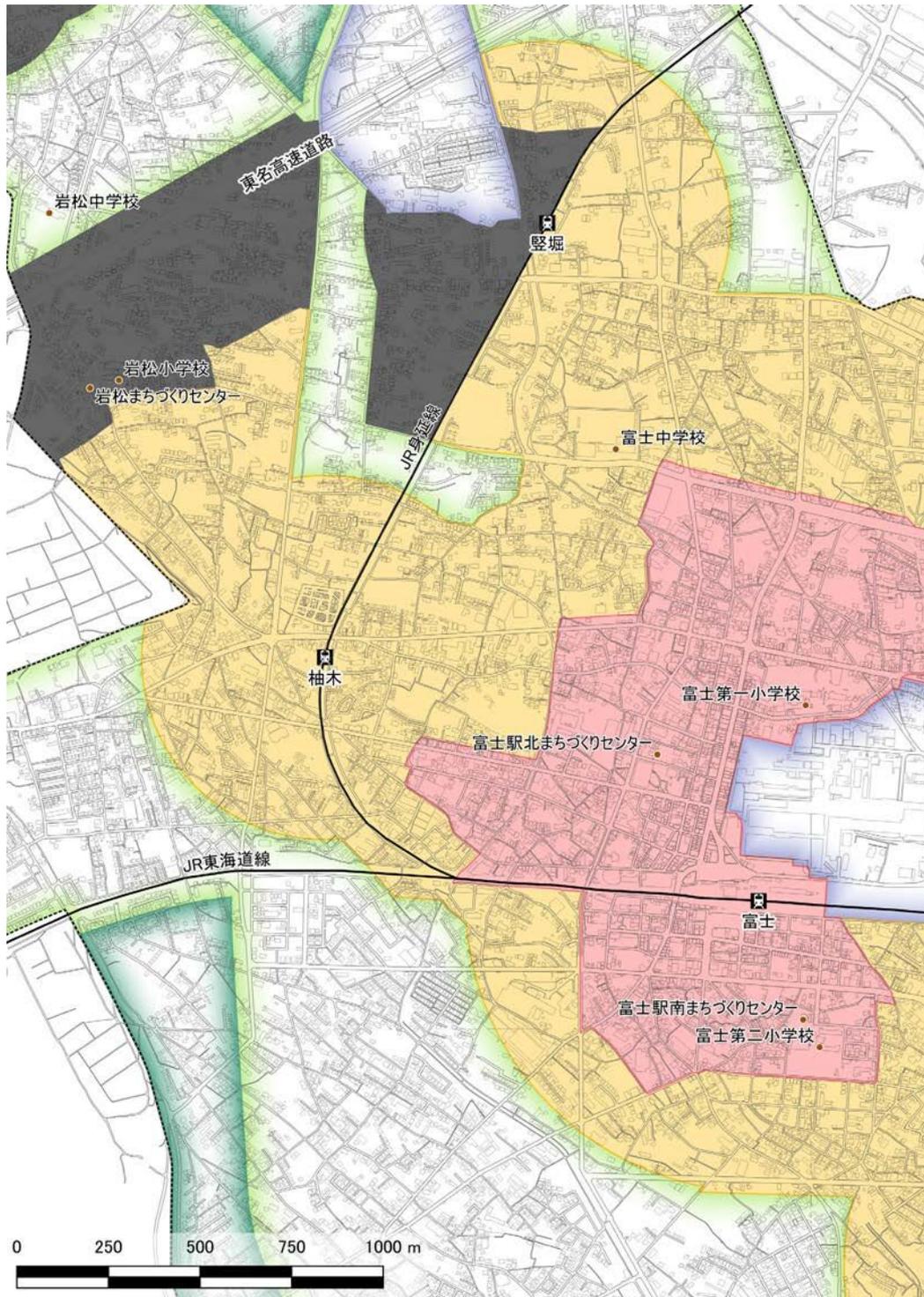
立地適正化計画「  
基づく『届出』とは

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

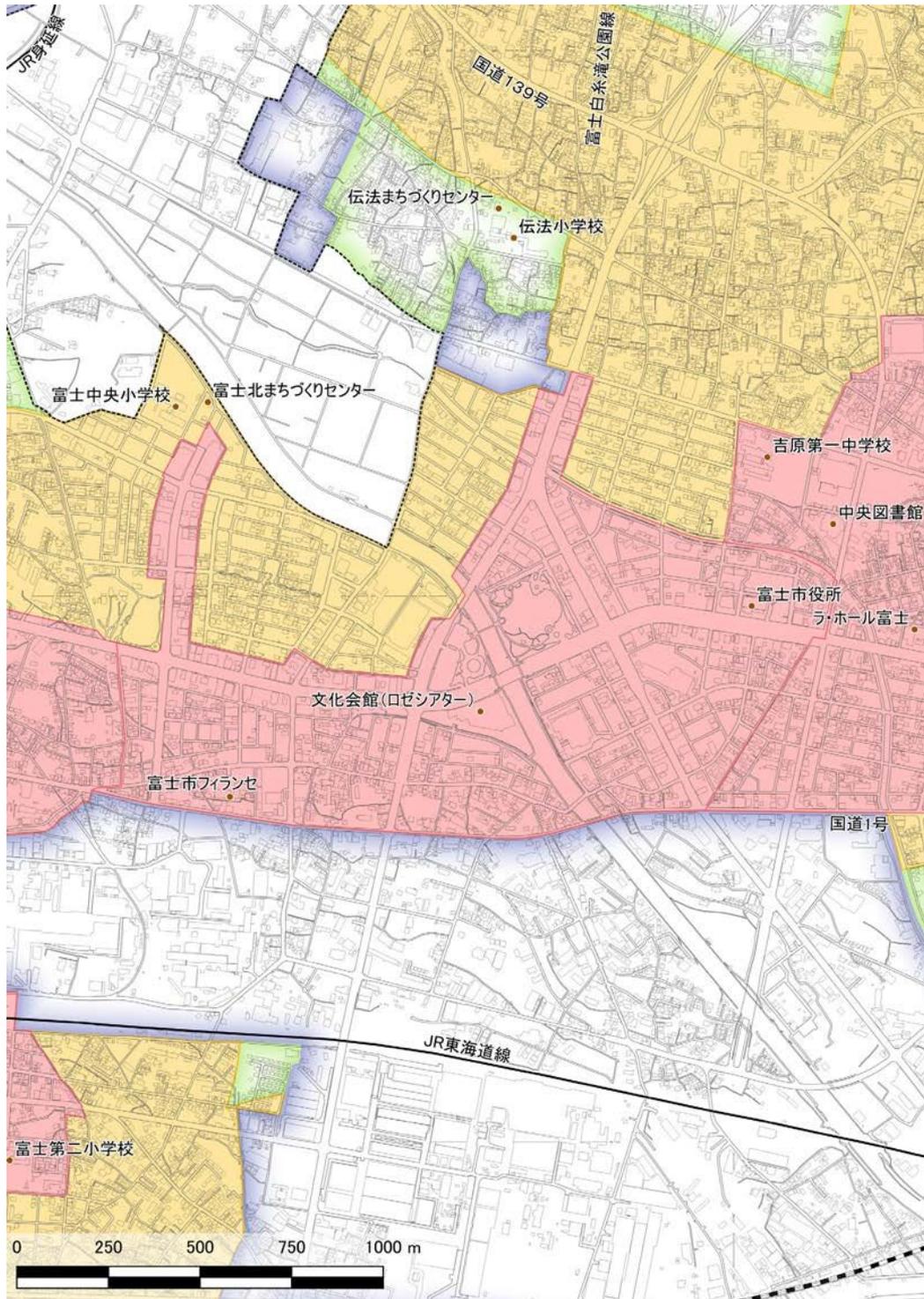
都市機能誘導区域・  
居住誘導区域の区域図

## 8 富士駅周辺



- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 住宅店舗等共存区域
  - ゆとりある低層住宅区域
  - 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

## 9 富士中部周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

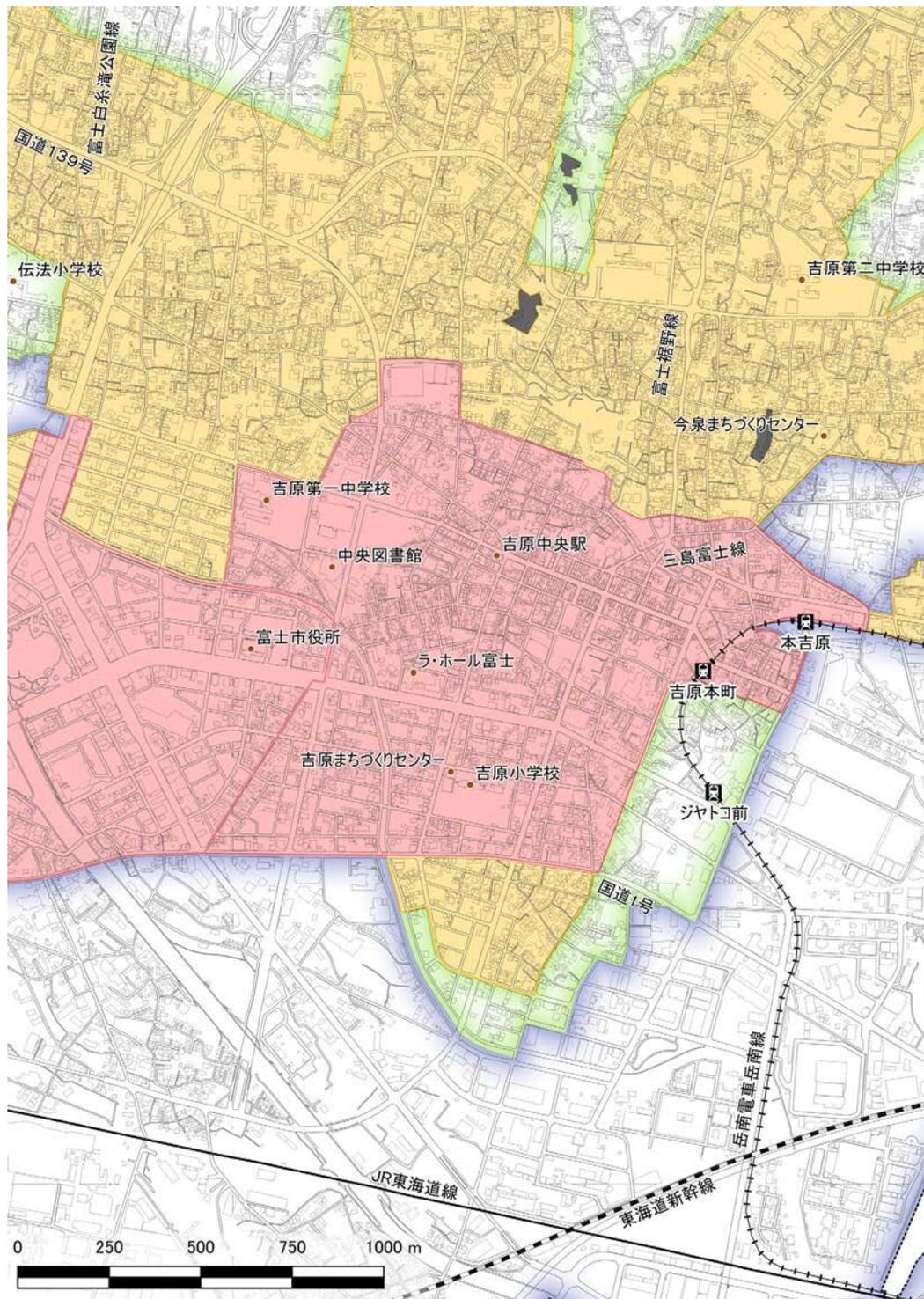
立地適正化計画「  
基づく『届出』とは

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

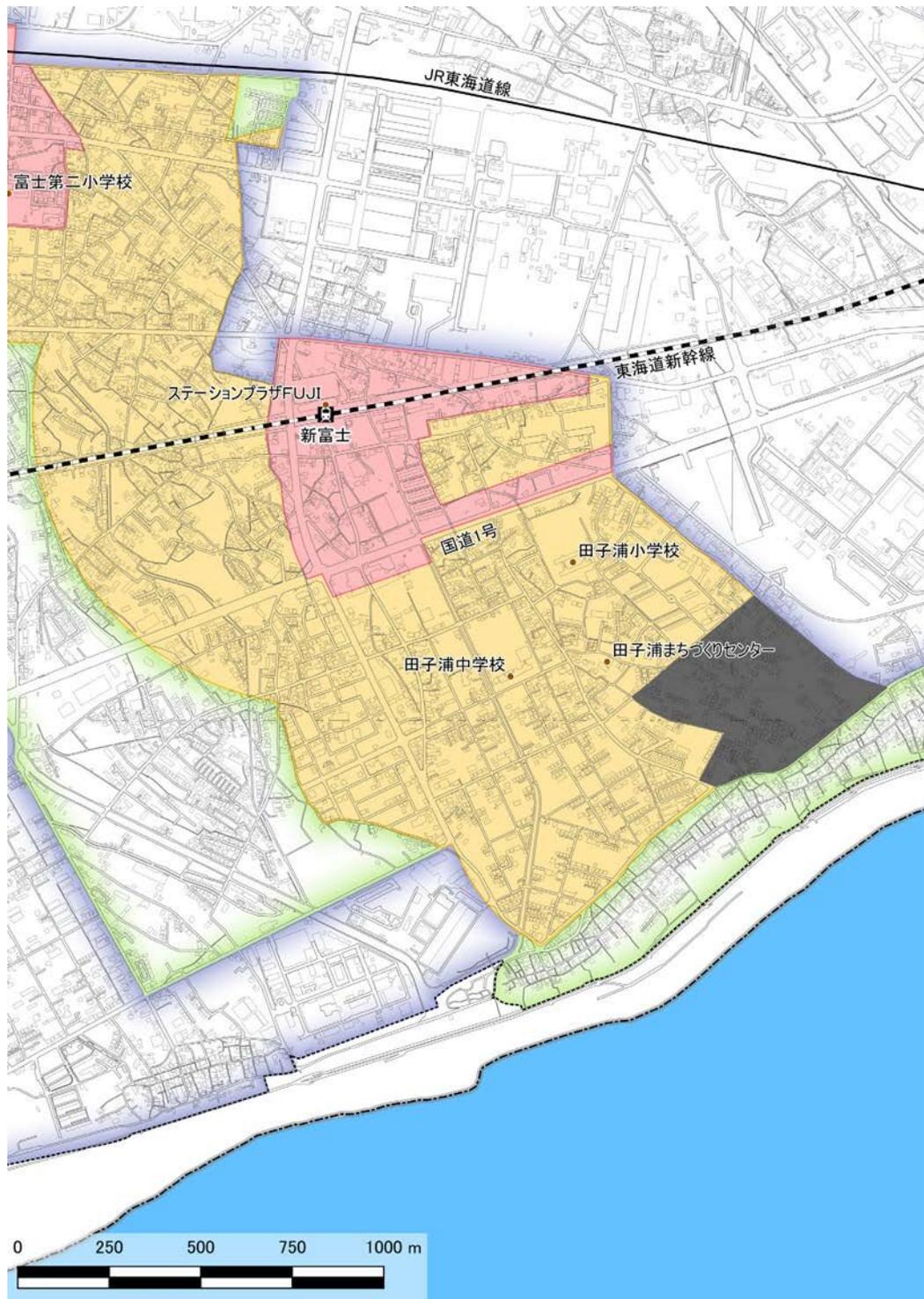
都市機能誘導区域・  
居住誘導区域の区域図

# 10 吉原中央駅・本町駅周辺



- 都市機能誘導区域
  - 居住誘導区域
  - 住宅店舗等共存区域
  - ゆとりある低層住宅区域
  - 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

# 11 新富士駅周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

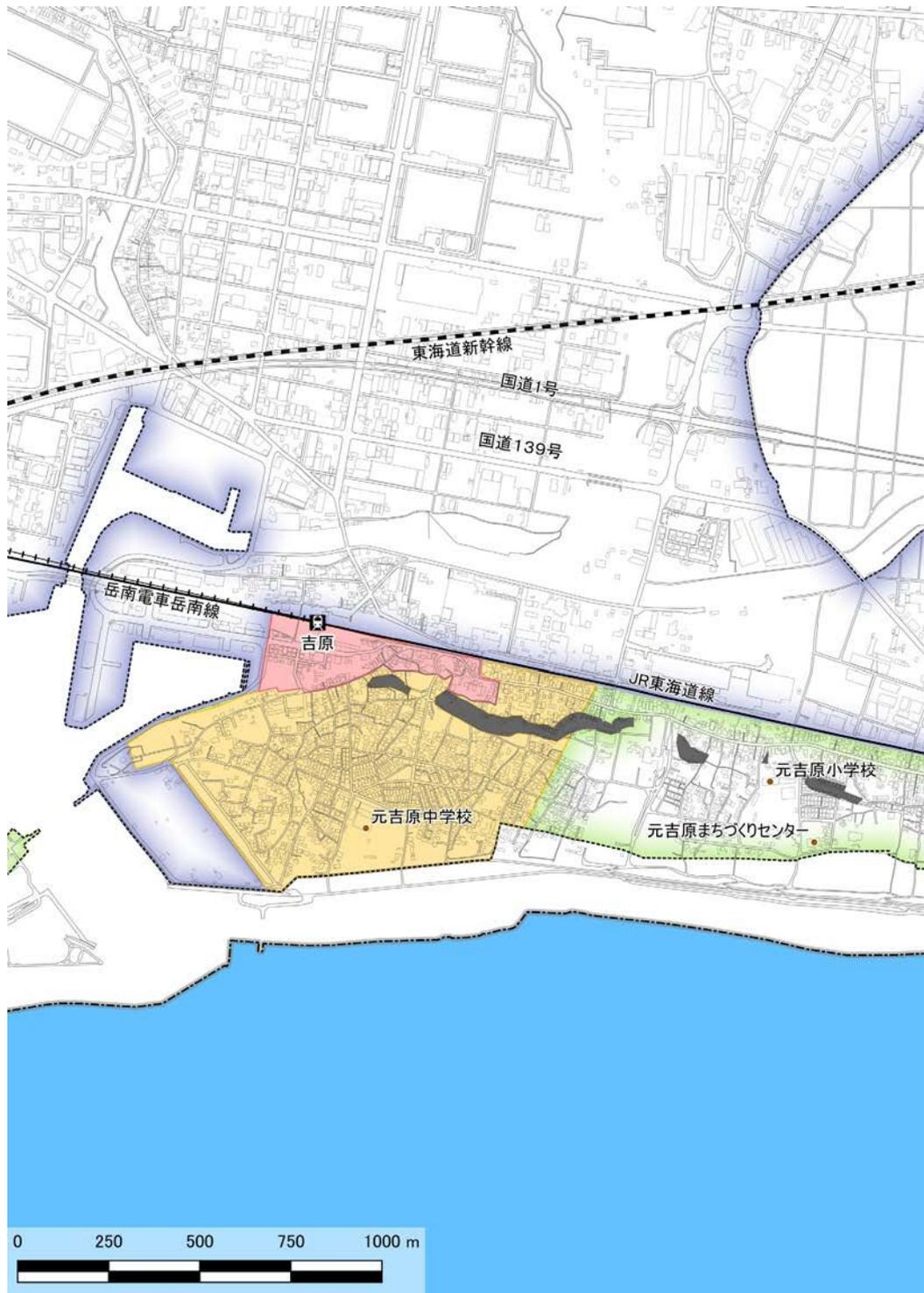
立地適正化計画「基づく」届出」とは

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域図

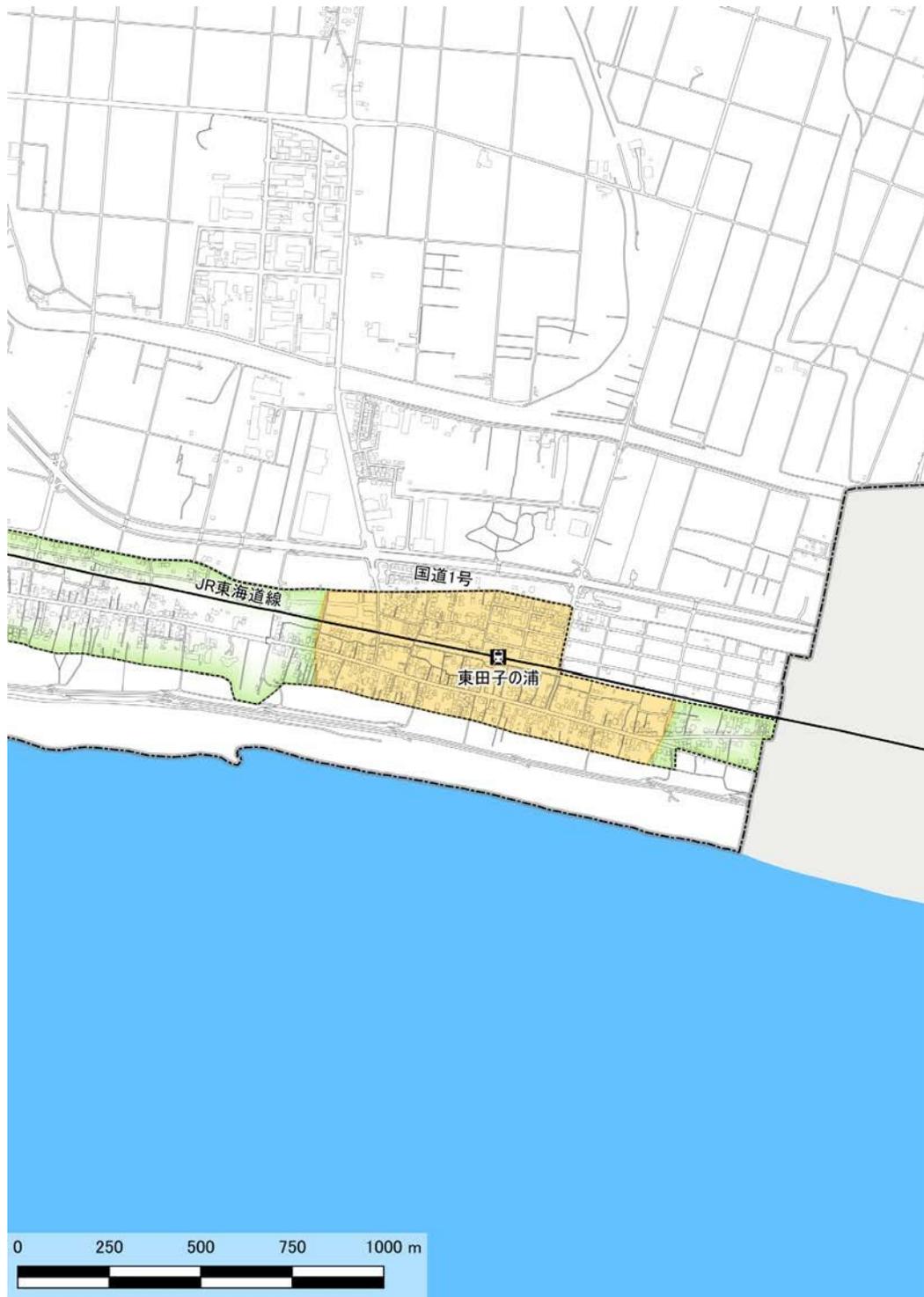
## 12 吉原駅周辺



- 
- 都市機能誘導区域  
 居住誘導区域  
 住宅店舗等共存区域  
 ゆとりある低層住宅区域  
 工業振興区域
 

 災害リスクの高い区域

### 13 東田子の浦駅周辺



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 住宅店舗等共存区域
- ゆとりある低層住宅区域
- 工業振興区域
- 災害リスクの高い区域

立地適正化計画「基づく」届出とは

立地適正化計画の概要

届出に必要な手続き

都市機能誘導区域・居住誘導区域の区域図

## 届出に係る Q&A

Q1	届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。サービス付高齢者住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか？
A1	「住宅」とは一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。また、実態に応じ、共同住宅に該当すると判断されるサービス付き高齢者住宅や社宅等も、「住宅」として取り扱います。
Q2	既存建築物が3戸以上の住宅で、それを改築し3戸以上の住宅とした場合、届出は必要ですか？
A2	改築や用途の変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となれば届出の対象となります。
Q3	開発行為時に届出を行った場合でも、建築行為時に届出は必要ですか？
A3	開発行為、建築行為のそれぞれについての届出が必要です。
Q4	開発行為には、「ミニ開発」の場合でも届出対象になりますか？
A4	3戸以上の住宅建築が目的の開発行為に該当する場合は、ミニ開発行為でも届出の対象となります。
Q5	休止と廃止の違いは何ですか？
A5	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になります。
Q6	誘導施設に位置付けない施設の場合、届出は必要ですか？
A6	必要ありません。「立地推奨施設」についても届出をする必要はありません。
Q7	1つの建築物で、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？
A7	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合、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。
Q8	行為の対象地が、居住誘導区域や都市機能誘導区域の内外にまたがる場合は、届出が必要ですか？
A8	行為の対象地が、一部でも居住誘導区域や都市機能誘導区域を含む場合は、届出の必要がありません。ただし、居住誘導区域や都市機能誘導区域を含む場合であっても、災害リスクの高い区域を一部でも含む場合は、届出が必要となります。
Q9	届出をしない場合や虚偽の届出をした場合、どうなりますか？
A9	届出をしない場合や虚偽の届出をした場合は、30万円以下の罰金（都市再生特別措置法第130条）に処される場合や、勧告（都市再生特別措置法第88条または第108条）を行う場合があります。
Q10	今回の改定で居住誘導区域の一部を除外していますが、その理由は何ですか？
A10	今回の改定で「防災指針」を位置付けるにあたり、居住誘導区域等の安全性等を確認し、洪水浸水想定（計画規模）が3.0mを超える区域と過去に高頻度に渡り床上浸水が発生した区域については、居住を誘導しないこととしました。



**【問い合わせ】**

富士市 都市整備部 都市計画課  
〒417-8601 静岡県富士市永田町 1 丁目 100 番地  
電話:0545-55-2785 FAX:0545-51-0475  
メール：[toshikei@div.city.fuji.shizuoka.jp](mailto:toshikei@div.city.fuji.shizuoka.jp)