

2026 年 3 月 30 日から届出制度を開始します

町田市立地適正化計画 届出の手引き（案）

目 次

立地適正化計画と届出制度

P2

- 立地適正化計画とは
- 町田市における立地適正化計画策定の目的
- 届出制度の概要・目的
- 町田市における居住誘導区域・都市機能誘導区域
- 届出の流れ

居住誘導区域における届出

P6

- 届出の対象となる行為
- 届出の対象となる区域
- 届出に必要な書類等
- その他の事項

都市機能誘導区域における届出

P10

- 届出の対象となる行為
- 届出の対象となる区域
- 誘導施設
- 都市機能誘導区域（拡大図）
- 届出に必要な書類等
- その他の事項

その他

P16

- QA

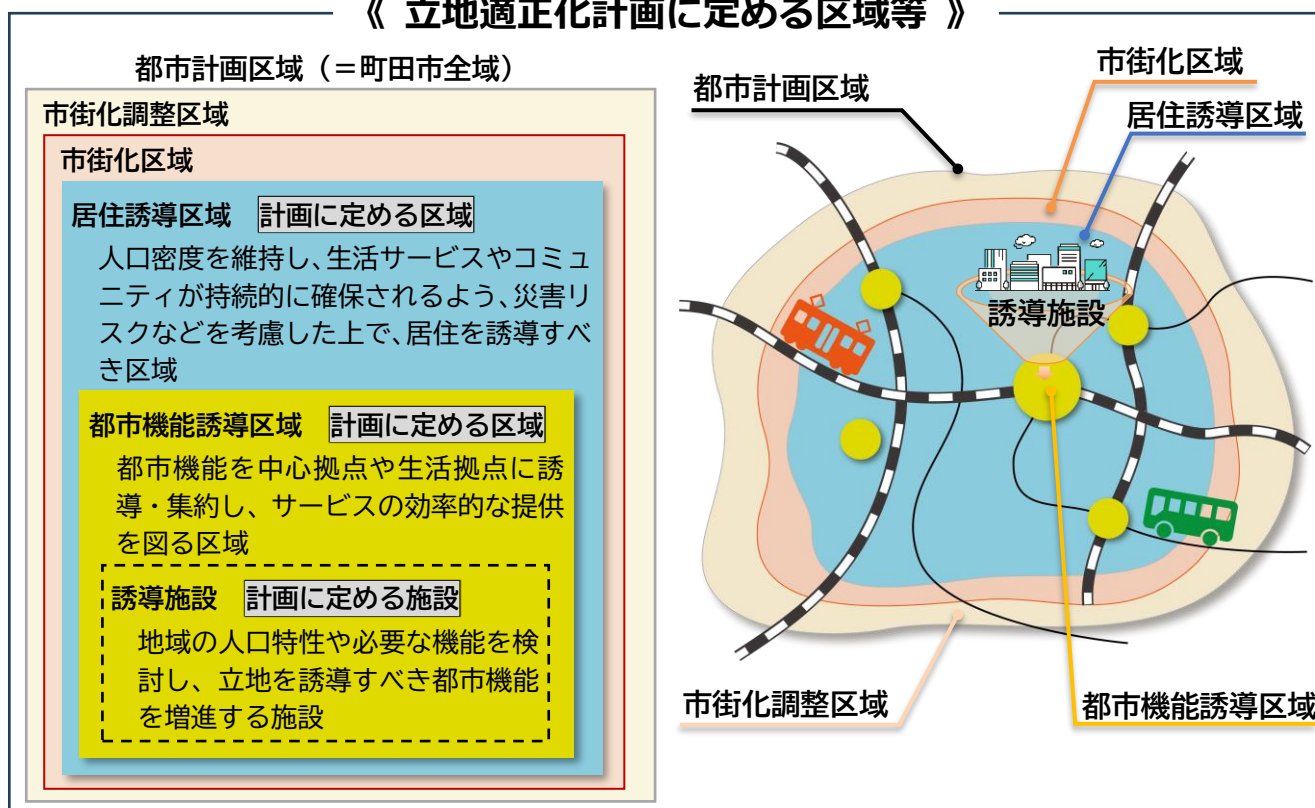
町 田 市

■ 立地適正化計画とは

全国的な人口減少や超高齢化の進行、市街地の拡散・低密度化などが課題となっている中、住民生活を支える施設・サービスや地域活力の維持が困難になる恐れがあることから、持続可能な都市への転換のため、居住地や都市機能の集約が必要とされています。

このような状況を受けて、2014年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画が法律に位置づけられ、居住誘導や都市機能誘導によるコンパクトなまちづくりを促進する制度が創設されました。

《 立地適正化計画に定める区域等 》



■ 町田市における立地適正化計画策定の目的

町田市では、2022年3月に策定した「町田市都市づくりのマスタープラン」に基づき、都市の持続的な発展や効率的な都市経営の観点から、現在のバランスの良い土地利用を維持・継承しつつ、集約型の都市構造への再編を見据えた取組として「拠点」や「都市骨格軸」への機能誘導を進めています。

特に、再開発に対する機運が高まっている町田駅周辺、再生に向けた取組が進む大規模団地、ルート選定により延伸への期待が高まっている多摩都市モノレールの沿線については、まちづくりの実現に向けてより具体的な誘導方針と効果的な誘導策を示していく必要があることから、「町田市立地適正化計画」を策定します。

■届出制度の概要・目的

届出制度は、町田市立地適正化計画に基づく誘導策の1つとして、住宅開発の動きや誘導施設等の整備・休廃止の動きを把握するために行うものです。

町田市立地適正化計画で定めた、「居住誘導区域」の外や「都市機能誘導区域」の内外において、特定の行為を行おうとする場合は、届出が必要となります。

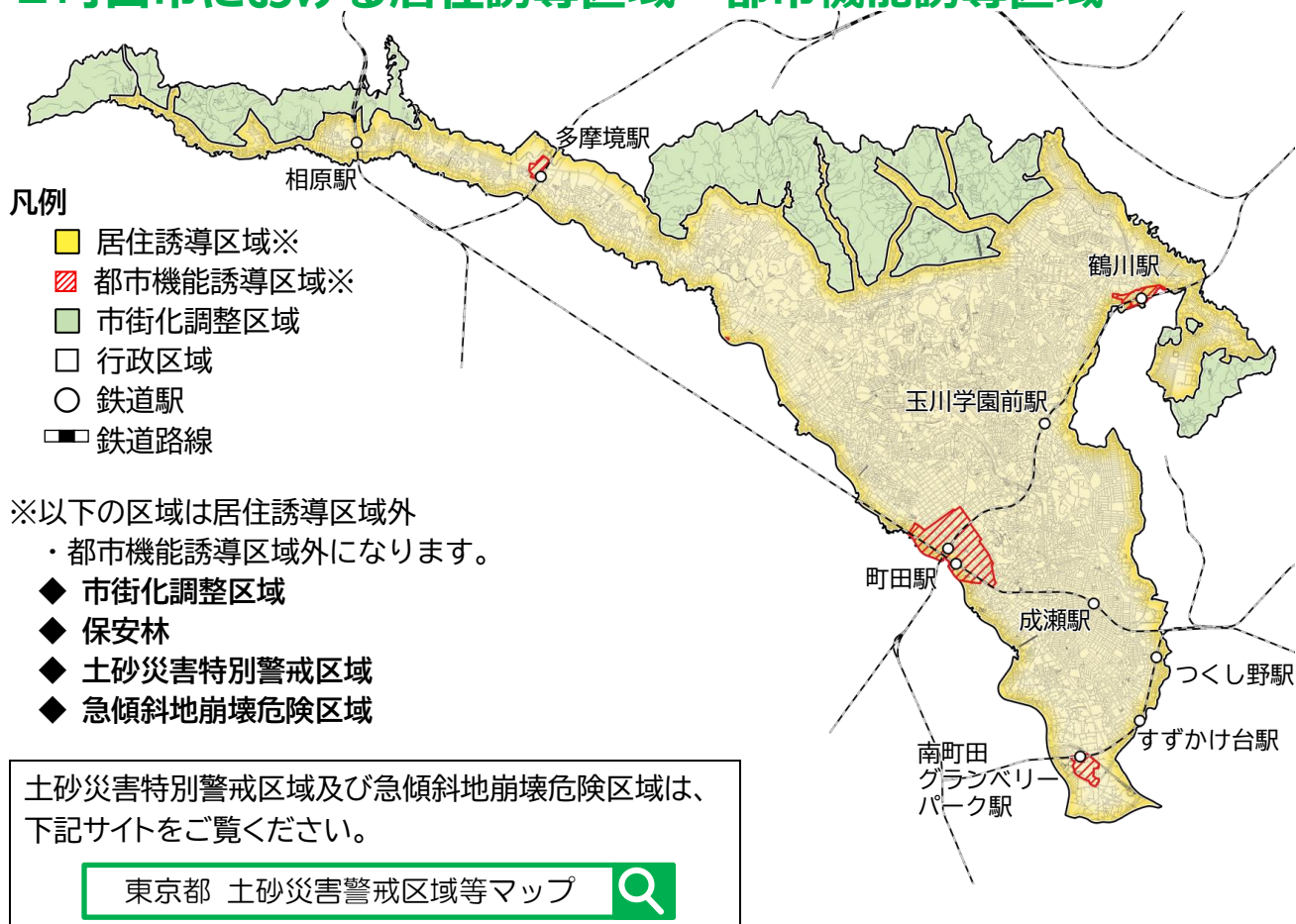
*届出を要する行為

- ・居住誘導区域外での一定規模の住宅の開発行為・建築等行為 ▶ P 6
- ・都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為 ▶ P 1 0
- ・都市機能誘導区域内での誘導施設の休止又は廃止

*届出の目的

- ・各種支援措置などの情報提供を通じて誘導区域内への立地を促進します。
- ・誘導区域外（災害ハザードエリア等）の情報提供をします。
- ・必要に応じて、行政からの助言や勧告等を行います。

■町田市における居住誘導区域・都市機能誘導区域



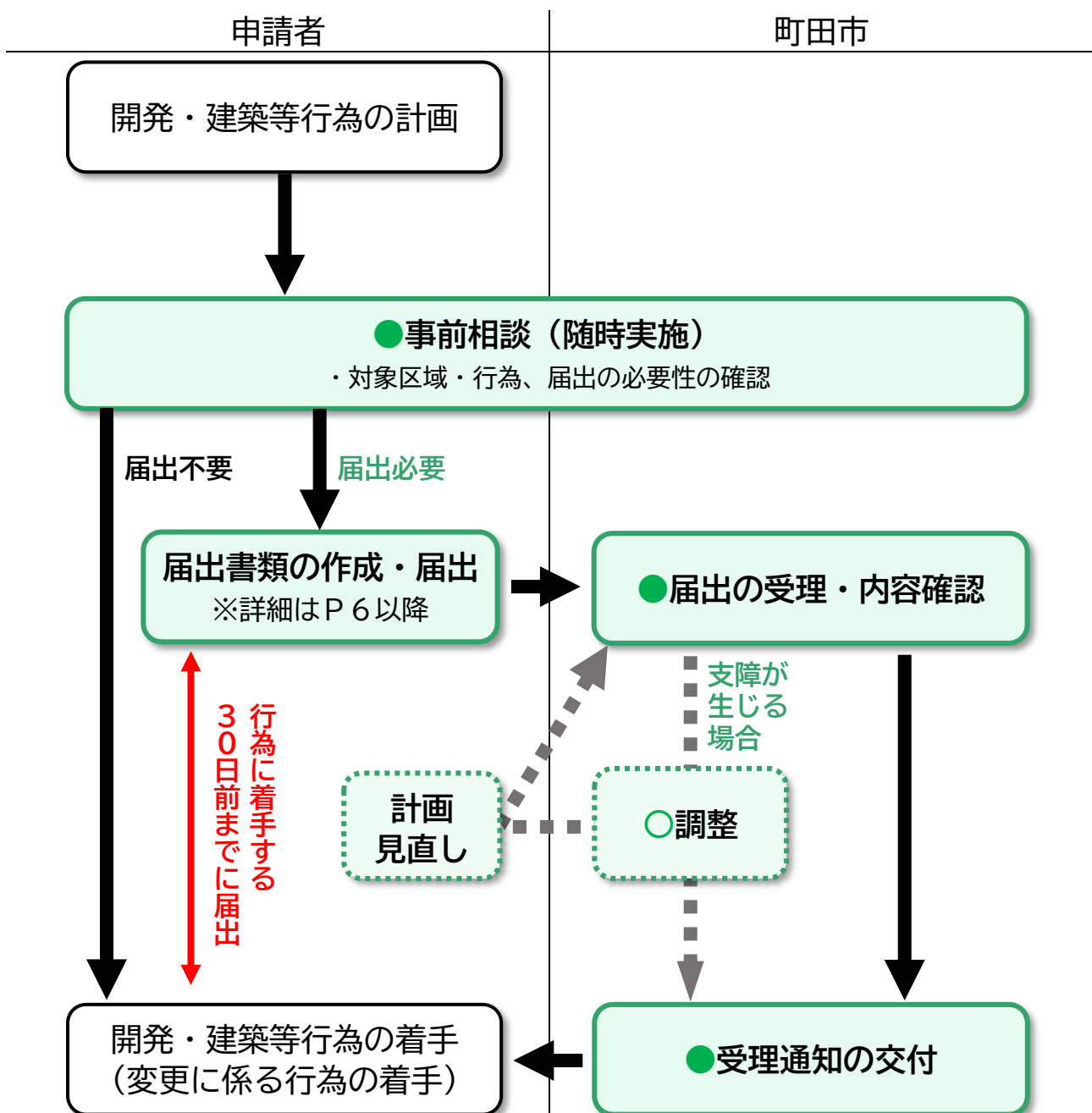
■届出の流れ

届出対象の開発行為や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、必要な書類を添付して、市へ届け出てください。

また、届出を行った内容に変更が生じる場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届け出てください。

なお、本手続き以外に、法令・条例等に基づく手続きに該当する場合、各手続に関する事前協議等と並行して行うことができます。

《 申請者の手続き 》



※点線で囲まれた内容及び矢印は、必要に応じて生じる手続きになります。

●事前相談

- ・届出の必要性を確認するため、対象区域、行為などを確認します。
- ・添付資料の種類や内容について、確認を行います。

●届出の受理・内容確認

- ・都市づくり部都市政策課（町田市役所8階）にお持ちください。
- ・受理の際、申請書及び書類の内容を確認します。

●受理通知の交付

- ・届出があった行為について、市が受理した結果を通知します。交付日は、受領してから概ね30日となります。
- ・通知書には、届出のあった行為の場所、種類と合わせ、以下の内容等について情報提供を行います。

- ・居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとないと判断した場合は、必要に応じて、居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行います。
- ・都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとないと判断した場合は、必要に応じて、税財政、金融上の支援措置等、誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行います。

○調整

- ・居住誘導区域内への居住の誘導、または、都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に対し、何かしらの支障が生じると判断した場合は、以下のような調整を行います。

居住誘導区域	◆開発行為等の規模を縮小するよう調整 ◆居住誘導区域内において行うよう調整 ◆当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整 ◆開発行為等自体を中止するよう調整 など
都市機能誘導区域	◆開発行為等の規模を縮小するよう調整 ◆都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整 ◆開発行為等自体を中止するよう調整 など

- ・調整が不調となった場合、住宅等や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する場合があります。

■届出の対象となる行為

1 居住誘導区域^外において、以下の行為を行おうとするとき

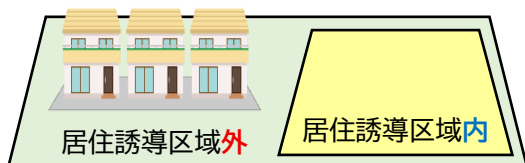
(1) 開発行為	・ 3戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ・ 1戸又は2戸の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの
(2) 建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

2 届出した事項を変更しようとするとき（受理通知の交付後）

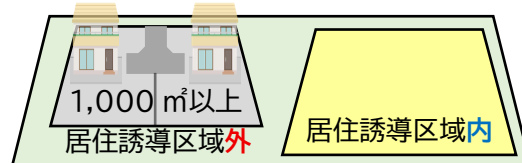
3 届出した事項を中止しようとするとき

届出必要（例）

・ 居住誘導区域外で3戸以上の住宅を新築



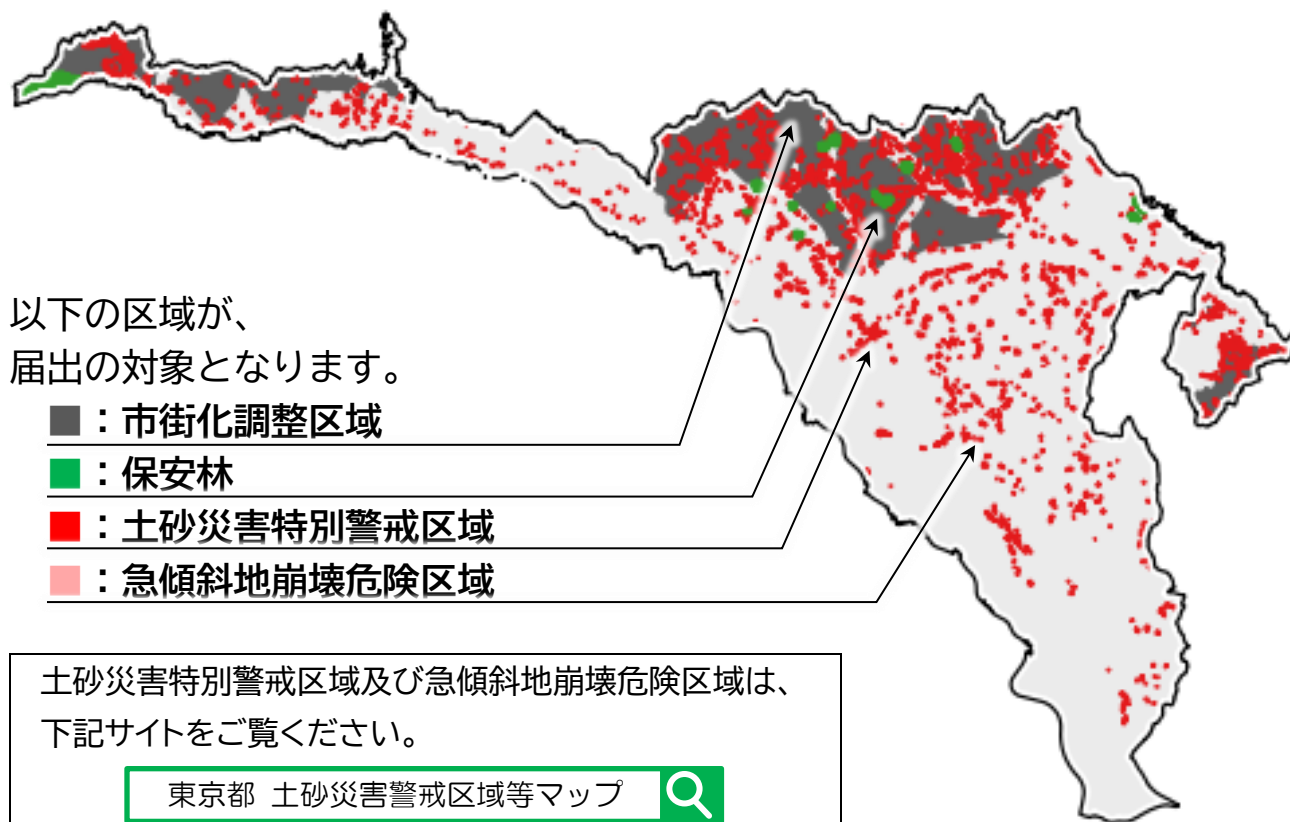
・ 居住誘導区域外で、1戸又は2戸以上の住宅建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模



■届出の対象となる区域 ▶ 居住誘導区域外

以下の区域が、
届出の対象となります。

- ：市街化調整区域
- ：保安林
- ：土砂災害特別警戒区域
- ：急傾斜地崩壊危険区域



土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は、
下記サイトをご覧ください。

東京都 土砂災害警戒区域等マップ



■届出に必要な書類等

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。

1 (1) 開発行為を行おうとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 35 条）

➡ 行為に着手する日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 10
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	位置図	方位、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	縮尺 1/1,000 以上
4	土地利用計画図	事業区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置	縮尺 1/100 以上
5	造成計画図	事業区域の境界、切土工及び盛土工の部分、がけ及び擁壁の位置	縮尺 1/100 以上
6	造成計画断面図	切土工及び盛土工の前後の地盤面、標高線、在来地盤線、擁壁の位置及び高さ、法面の勾配等	縮尺 1/100 以上
7	求積図	敷地面積	縮尺 1/100 以上
8	その他図書	参考となるべき事項を記載した図書	

1 (2) 建築等行為を行おうとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 35 条）

➡ 行為に着手する日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 11
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	位置図	方位、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	縮尺 1/1,000 以上
4	配置図	方位、敷地境界線、敷地内における住宅等の位置、擁壁の位置	縮尺 1/100 以上
5	各階平面図	方位、間取、各室の用途、床面積	縮尺 1/50
6	立面図	二面以上	縮尺 1/50
7	求積図	敷地面積、建物面積	縮尺 1/100 以上
8	その他図書	参考となるべき事項を記載した図書	

2 届出した事項を変更しようとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 38 条）

➡ 変更に係る行為に着手する日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 12
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	1（1）又は（2）と同様	変更箇所がわかるようにした上で、変更前・変更後の図面を添付	

3 届出した事項を中止しようとするとき

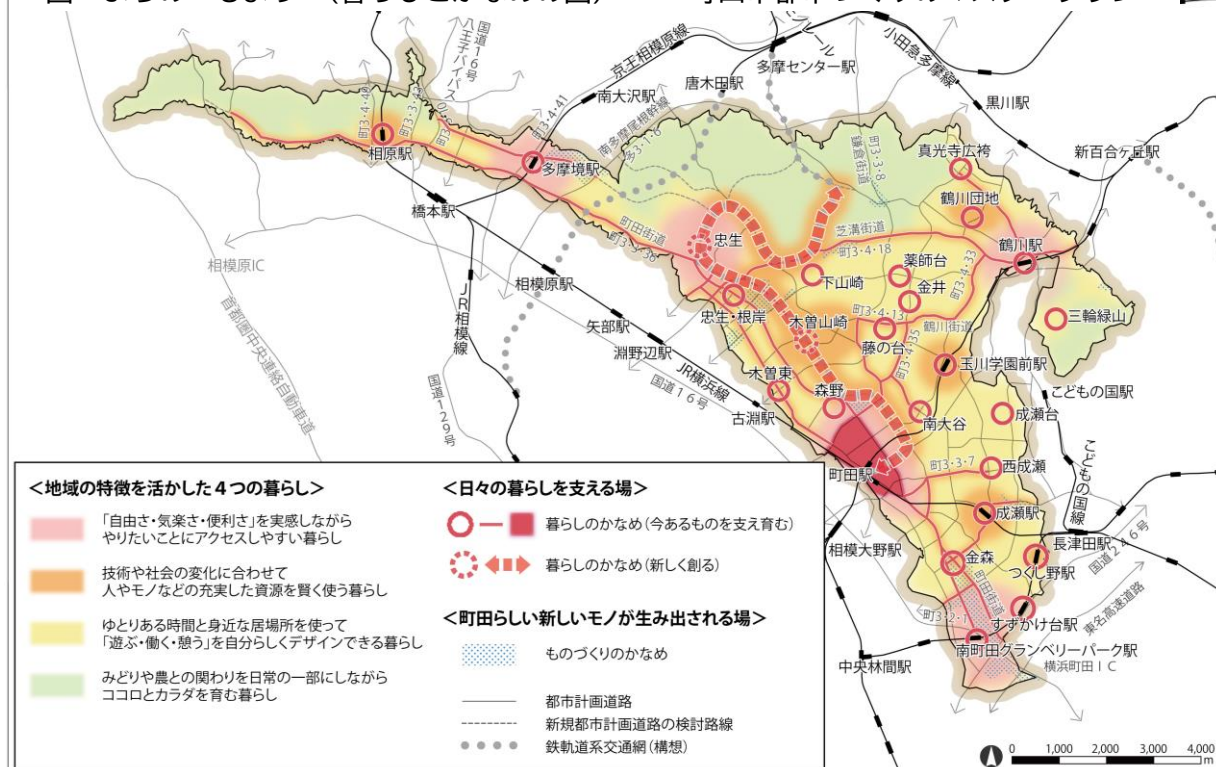
➡ **速やかに**、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	中止届		様式別記第 1
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	その他図書	受理通知の写し	任意書式

町田市都市づくりのマスタープランでは、市民の暮らしの視点から『まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）』を捉え、「地域の特徴を活かした4つの暮らし」として整理し、「日々の暮らしを支える場」等の考え方とともに示しています。

町田市立地適正化計画に基づく居住誘導区域では、町田市都市づくりのマスタープランに基づき地域の特性に応じた都市機能の集約と、それに応じた住宅の立地をマネジメントしていきます。

図 まちの“もよう”（暮らしとかなめの図）－町田市都市づくりのマスタープラン－



■その他の事項

Q1. 「住宅」とは何をいいますか。

A1. 一戸建ての住宅、長屋、共同住宅及び兼用住宅をいいます。

原則、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者住宅などは「住宅」には該当しませんが、建築基準法上の共同住宅等に該当する場合は、届出が必要です。

Q2. 「3戸以上」とありますが、一戸建ての住宅を3棟建てる場合は、届出が必要ですか。

A2. 同一の建築主が隣接等した敷地で、3戸以上の住宅を同時期に建築する場合（建売住宅等）、届出が必要となります。

また、開発行為であってタイミングが異なる場合、先行する開発行為に連たんして申請等される後続の開発行為が、先行の開発行為の事業中又は完了公告後1年以内であって、以下のいずれかの条件に該当する場合は一体の開発区域とみなし、届出が必要となります。

- ① 開発区域内の道路若しくは排水計画が互いの開発行為に依存している。
- ② 開発行為を行っている申請者が同じである。
- ③ 許可申請等に係る設計者・設計会社が同じである。
- ④ 開発行為の工事施行者が同じである。
- ⑤ 土地所有者が同じである。
- ⑥ 造成計画が互いの開発行為に依存している。

Q3. 建物を「増築」して3戸以上となる場合は、届出が必要ですか。

A3. 「増築」については届出不要です。

Q4. 届出した内容について、町田市からの勧告等はどうなものですか？

A4. 居住誘導区域外での開発行為及び建築等行為が、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ときは、調整を行います。その結果が不調となった場合に、届出をした者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等について、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

また、災害レッドゾーンに係る区域において勧告に従わなかったときは、その旨を公表することがあります。

Q5. 対象区域で該当する行為を行う場合、必ず届出が発生しますか？

A5. 都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第34条及び35条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- ◆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及び新築
- ◆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等とする行為
- ◆非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ◆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

■届出の対象となる行為

1 都市機能誘導区域^外において、以下の行為を行おうとするとき

(1) 開発行為	・ 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
(2) 開発行為以外	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 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

2 都市機能誘導区域^内において、以下の行為を行おうとするとき

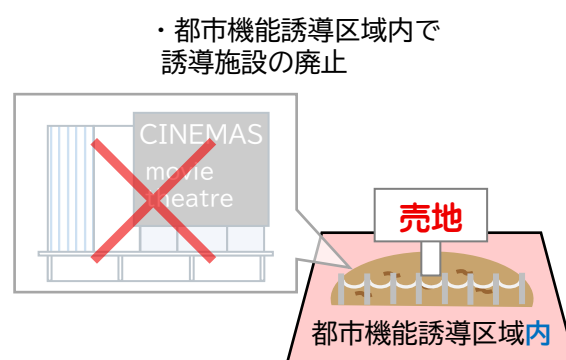
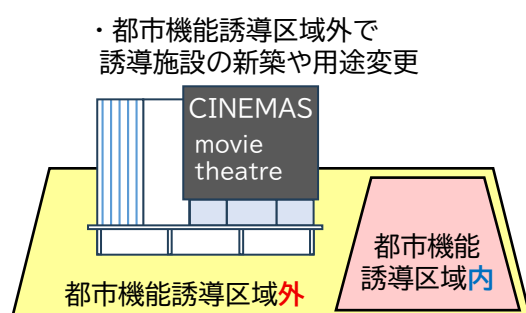
誘導施設の 休止・廃止	・ 誘導施設を休止，又は廃止しようとする場合
----------------	------------------------

3 届出した事項を変更しようとするとき（受理通知の交付後）

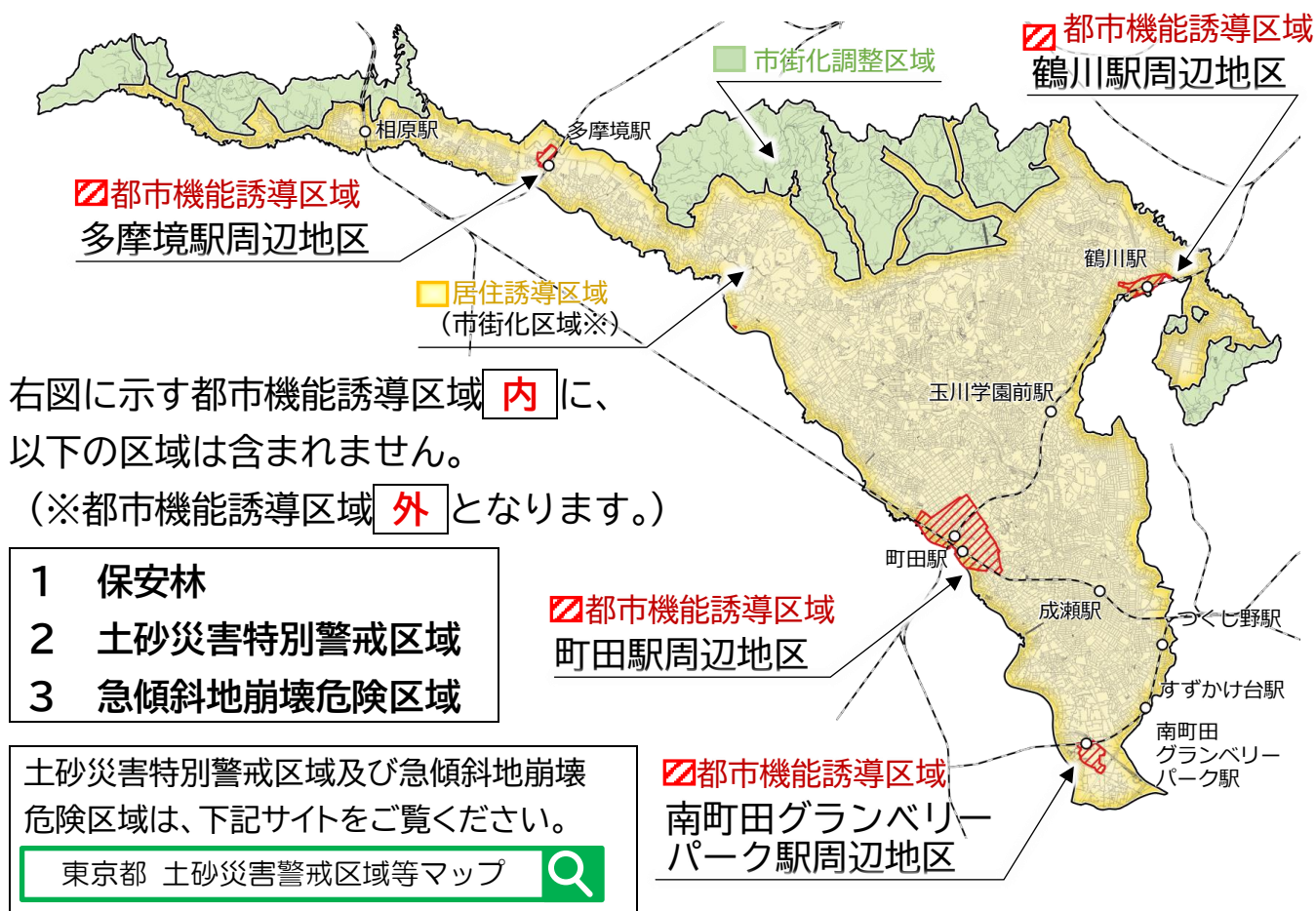
4 届出した事項を中止しようとするとき

※休止していた誘導施設を再開する際にも使用します。

届出必要（例）



■届出の対象となる区域 ▶ 都市機能誘導区域内・外



■ 誘導施設

誘導施設とは、地域の特性に応じ、立地を誘導する都市機能増進施設です。
町田市立地適正化計画では、以下の種類を定めます。

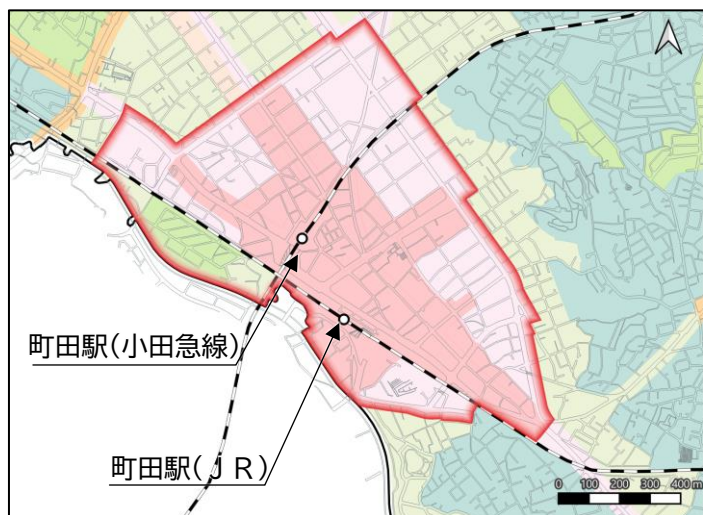
種類	定義	都市機能誘導区域	
		外	内
大規模商業施設 (10,000 m ² 超)	建築基準法第 48 条に規定する 「店舗、飲食店その他これらに類する 用途に供するもの」でその用途に供する 部分の床面積が 10,000 m ² を超える施設	届出 1 (1) (2)	届出 2
映画館	建築基準法第 48 条に規定する 「映画館」の用途を有する施設		
音楽・演劇ホール	建築基準法第 48 条に規定する 「劇場、演芸場」の用途を有する施設		

※誘導施設については、風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律における風俗営業に係るものは除く。

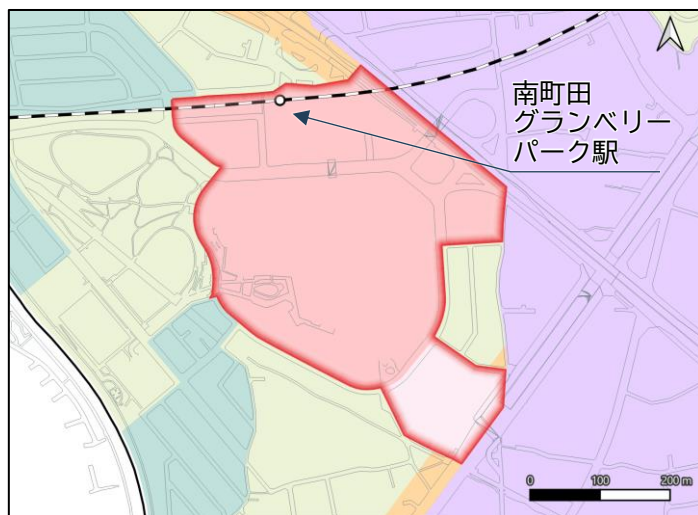
■ 都市機能誘導区域（拡大図）

都市機能誘導区域の拡大図は以下のとおりです。

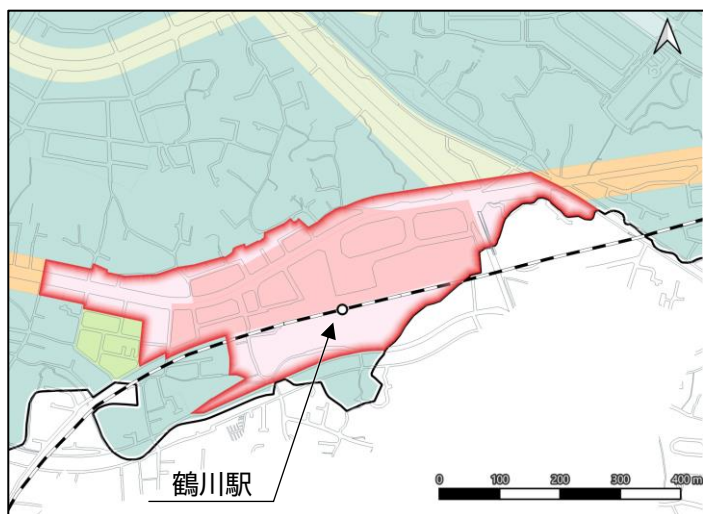
■ 町田駅周辺地区



■ 南町田グランベリーパーク駅周辺地区



■ 鶴川駅周辺地



■ 多摩境駅周辺地区



【凡例】	【区域】	【用途地域】
	□ 行政区域	第一種低層住居専用地域
	■ 都市機能誘導区域	第二種低層住居専用地域
	— 道路縁	第一種中高層住居専用地域
○ 鉄道駅		第二種中高層住居専用地域
— 鉄道路線		第一種住居地域
		第二種住居地域
		準住居地域
		近隣商業地域
		商業地域
		準工業地域
		工業地域

※都市機能誘導区域のうち、「保安林」、「土砂災害特別警戒区域」、「急傾斜地崩壊危険区域」は除外します。

■届出に必要な書類等

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。

1 (1) 開発行為を行おうとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 52 条）

➡ 行為に着手する日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 18
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	位置図	方位、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	縮尺 1/1,000 以上
4	土地利用計画図	事業区域の境界、公共施設の位置及び形状、予定建築物の敷地の形状、敷地に係る予定建築物の用途並びに公益的施設の位置	縮尺 1/100 以上
5	造成計画図	事業区域の境界、切土工及び盛土工の部分、がけ及び擁壁の位置	縮尺 1/100 以上
6	造成計画断面図	切土工及び盛土工の前後の地 盤面、標高線、在来地盤線、擁壁の位置及び高さ、法面の勾配等	縮尺 1/100 以上
7	求積図	敷地面積	縮尺 1/100 以上
8	その他図書	参考となるべき事項を記載した図書	

1 (2) 開発行為以外を行おうとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 52 条）

➡ 行為に着手する日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 19
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	位置図	方位、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	縮尺 1/1,000 以上
4	配置図	方位、敷地境界線、敷地内における住宅等の位置、擁壁の位置	縮尺 1/100 以上
5	各階平面図	方位、間取、各室の用途、床面積	縮尺 1/50
6	立面図	二面以上	縮尺 1/50
7	求積図	敷地面積、建物面積	縮尺 1/100 以上
8	その他図書	参考となるべき事項を記載した図書	

2 誘導施設の休止・廃止しようとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 55 条の2）

➡ 休止し、又は廃止しようとする日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 21
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	その他図書		原則不要

3 届出した事項を変更しようとするとき（都市再生特別措置法施行規則第 54 条）

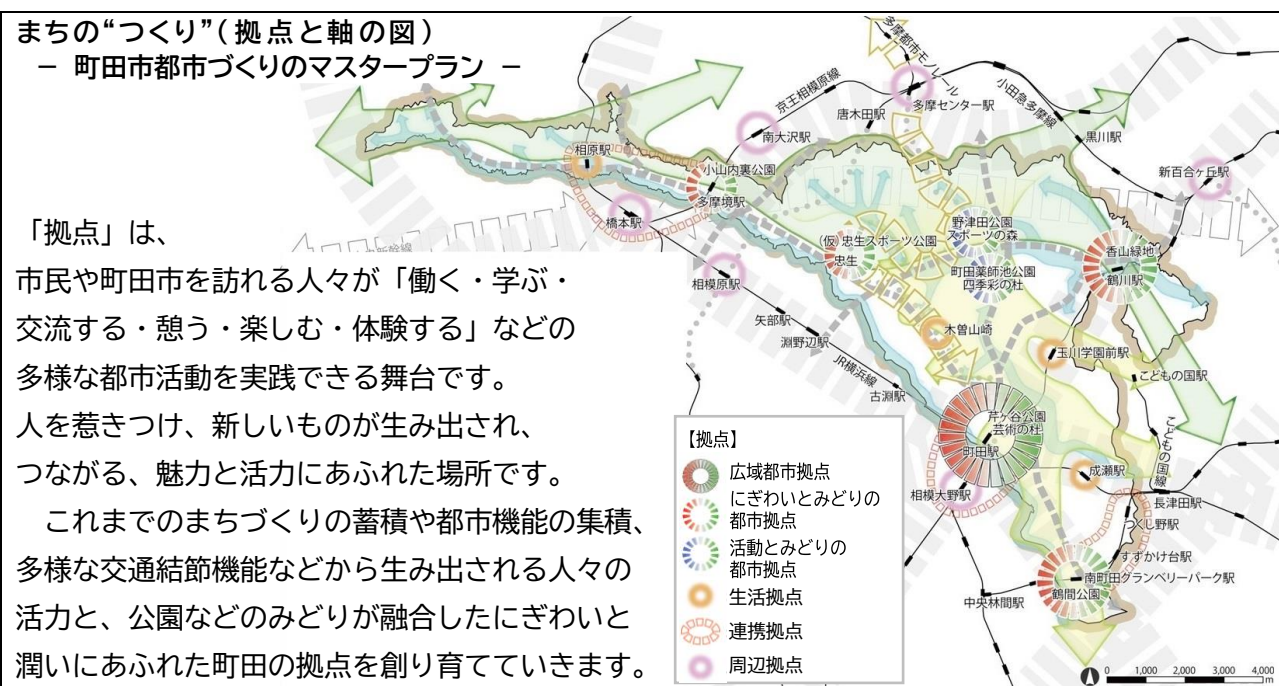
➡ 変更に係る行為に着手する日の **30 日前** までに、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	届出書		様式第 20
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	1 (1) 又は (2) と同様	変更箇所がわかるようにした上で、変更前・変更後の図面を添付	

4 届出した事項を中止しようとするとき

➡ **速やかに**、以下の書類を **1 部** 提出してください。

No.	書 類	概 要	摘 要
1	中止届		様式別記第 1
2	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合	任意書式
3	その他図書	受理通知の写し	任意書式



■その他の事項

Q1. 2以上の誘導施設を含む場合は、それぞれ届出が必要ですか。

A1. 複数の誘導施設が1棟の建築物に集約されている場合、届出は1つにまとめてください。
ただし、届出様式に記載する誘導施設は届出対象となるすべての誘導施設の名称を記載してください。

Q2. 誘導施設を「休止」する場合、どのくらいの期間であれば届出が必要となりますか。

A2. 目安として3か月以上休止する場合は休止届出をお願いします。
なお、3か月未満でも届出していただいてもかまいません。

Q3. 誘導施設を「廃止」とは、営業をやめる場合のみ届出が必要となりますか。

A3. 営業をやめるほか、「都市機能誘導区域外へ移転する場合」、「規模・要件が誘導施設の基準に満たなくなる場合」などが該当します。

Q4. 休止するため届出していましたが、そのまま廃止とする場合、再度届出が必要となりますか。

A4. 別の手続きとなりますので、廃止に関する届出が必要です。

Q5. 休止していた誘導施設を再開しようとする際、手続きは必要になりますか？

A5. 「届出した事項を中止しようとするとき」と同様に、「中止届」を届出してください。

Q6. 届出した内容について、町田市からの勧告等はどうなものでしょうか？

A6. 誘導施設の整備にあたっては、居住誘導区域外での開発行為及び建築等行為が、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ときは、調整を行います。その結果が不調となった場合に、届出をした者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

誘導施設の休止または廃止にあたっては、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、助言・勧告を行うことがあります。

◆助言の例) 休止又は廃止しようとする施設への入居候補者の紹介

◆勧告の例) 誘導施設の入居先として活用するため、建築物の取り壊しの中止を要請 等

Q7. 対象区域で該当する行為を行う場合、必ず届出が発生しますか？

A7. 都市再生特別措置法第108条第1項、同法施行令第42条及び43条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

◆誘導施設を有する建築物で仮設のもの（建築の用に供する目的で行う開発行為、建築等行為（新築、改築、用途の変更））

◆非常災害のため必要な応急措置として行う行為

◆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

■その他の事項

Q1. 「行為に着手する 30 日前に届出」とありますが、「行為に着手」とは何をいいますか。

A1. 開発行為であれば、「都市計画法第 29 条の規定に基づく許可申請」をいいます。
建築等行為であれば、「建築基準法第 6 条の規定に基づく確認申請」をいいます。

Q2. 開発許可を要しない開発行為は、届出が必要ですか。

A2. 開発許可を要しない規模であっても、届出が必要です。
なお、盛土規制法に該当する場合における「行為に着手」とは、「盛土規制法第 12 条の規定に基づく許可申請」をいいます。
いずれにも該当しない場合における「行為に着手」とは、「工事に着手」をいいます。

Q3. 確認申請を要しない建築等行為は、届出が必要ですか。

A3. 確認申請を要さない規模であっても、届出は必要です。
この場合における「行為に着手」とは、「工事に着手」をいいます。

Q4. 「開発行為」と「建築等行為」のいずれにも該当する場合、それぞれ届出が必要ですか。

A4. 同時に提出することは可能ですが、届出書及び添付書類はそれぞれ提出してください。

Q5. 誘導区域の内外にまたがる場合の届出は必要ですか。

A5. 敷地が居住誘導区域及び都市機能誘導区域にまたがる場合は、届出が必要です。

Q6. 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A6. 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・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。

Q7. 土地や建物（誘導施設）の売買のみで行為が発生しない場合は、届出は必要ですか？

A7. 土地や建物（誘導施設）の売買のみであれば届出は必要ありませんが、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。

【問合せ先】



町田市立地適正化計画に関するお問合せは
下記までお寄せください。

町田市 都市づくり部 都市政策課
住所：〒194-8520 町田市森野 2-2-22
市庁舎 8 階 804 窓口
電話：042-724-4248

町田市立地適正化計画の詳細は、
下記サイトをご覧ください。



町田市立地適正化計画

