

西東京市立地適正化計画に係る 届出の手引き

目次

1 立地適正化計画に基づく届出制度について	1
2 居住誘導区域に係る届出について	2
3 都市機能誘導区域に係る届出について	5
4 手続きの流れ	12
5 届出書類について	13

令和6年3月

西東京市 まちづくり部 都市計画課

1. 立地適正化計画に基づく届出制度について

(1) 立地適正化計画とは

全国的な人口減少や少子高齢化を背景として、だれもが安心できる健康で快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を進めていくことが課題になっています。国では、こうした課題に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現するコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」を創設しました。

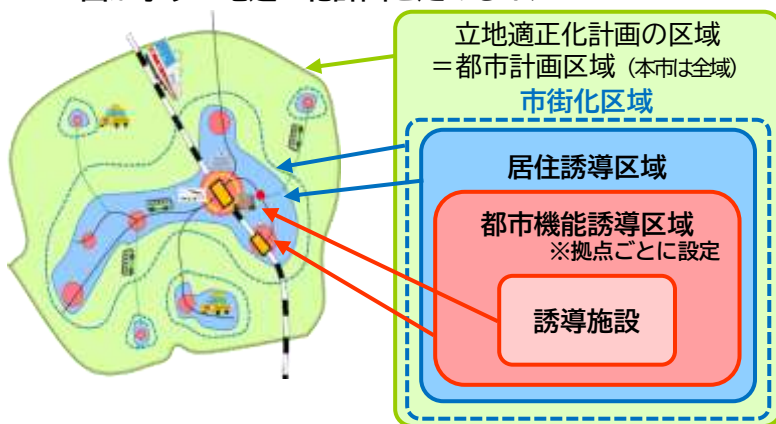
本市では、人口は増加傾向にありますが、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、令和7（2025）年をピークに緩やかに減少に転じ、高齢化が更に進行することが予測されているほか、都市インフラ施設の維持管理や更新に関する財政負担が増えることが予想されます。

こうした状況に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現する都市構造の構築を目指すため、「西東京市都市計画マスタープラン」の施策や方針の実効性を高める戦略的ツールとして立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画では、人口密度を維持し、拠点への公共交通の利便性が確保され、生活サービス等が持続的に享受できる居住環境を提供する「居住誘導区域」を設定します。居住誘導区域では、災害リスクを低減する必要な取組を進めるとともに、みどりと調和した住宅都市にふさわしい居住環境の維持・向上を目指します。

また、居住誘導区域内においては、都市機能を集積する区域である「都市機能誘導区域」と、区域の特性等に応じて立地を誘導する「誘導施設」を設定します。これにより、生活サービスの効率的な提供を目指します。

◀ 国が示す立地適正化計画を定めるイメージ ▶



出典：国土交通省資料（一部加工）

◀ 本市における立地適正化計画を定める区域 ▶



(2) 届出制度とは

立地適正化計画の運用開始に伴い、居住誘導区域の区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合や、各都市機能誘導区域の区域外における誘導施設の整備については、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。

届出については、「居住誘導区域外における住宅開発の動向」「都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向」を把握するなどを目的としております。

この手引きは、それら届出の対象や届出書類等について解説するものです。

2. 居住誘導区域に係る届出について

(1) 届出対象となる行為及び届出内容（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

居住誘導区域外において住宅を含む開発行為及び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 日前までに市へ届出が必要です。

対象となる行為

<p>開発行為</p>	<p>◇3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>(例) 届出必要 3戸の開発行為 </p> <p>◇1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 m²以上の規模のもの</p> <p>(例) 届出必要 1,300 m²で1戸の開発行為 </p> <p>届出不要 800 m²で2戸の開発行為 </p>
<p>建築等行為</p>	<p>◇3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>◇建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合</p> <p>(例) 届出必要 3戸の建築行為 </p> <p>届出不要 1戸の建築行為 </p>

※ただし、以下の行為については届出不要です。

- ・住宅等で仮設のものまたは農林漁業を営む者の居住の用に供するもの（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、または、都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

※届出対象の「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、店舗兼用住宅等の居住機能を備えた建築物です。

※都市再生特別措置法第 88 条第 3 項の規定に基づき、届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時には、届出に係る事項について必要な勧告を行う場合があります。

対象となる区域

居住誘導区域外（⇒3 ページ参照）

手続き方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

<p>開発行為の場合</p>	<p>◆届出書 様式第 10</p> <p>◆添付書類</p> <p>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 【土地利用計画図等 縮尺 1/1,000 以上】</p> <p>② 設計図【建物配置図、平面図等 縮尺 1/100 以上】</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 【求積図：①②により面積が確認できない場合、位置図、案内図等】</p>
<p>建築等行為の場合</p>	<p>◆届出書 様式第 11</p> <p>◆添付書類</p> <p>① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面【配置図（縮尺 1/100 以上）】</p> <p>② 住宅等の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 【求積図：①②で面積が確認できない場合、位置図、案内図等】</p>
<p>届出後、 内容を変更する場合</p>	<p>◆届出書 様式第 12</p> <p>◆添付書類 (上記の各添付書類と同様)</p>

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付して下さい。

(2) 居住誘導区域

本市の居住誘導区域は、土砂災害特別警戒区域、MUGPARKや大学（東大生態調和農学機構、武蔵野大学武蔵野キャンパス、早稲田大学東伏見キャンパス）のオープンスペースを除いた市全域で設定しています。

凡例	
---	行政界
○	鉄道駅
—	鉄道路線
—	広域幹線道路(整備済・事業中)
—	広域幹線道路(未整備)
■	居住誘導区域
□	居住誘導区域外



【参考】誘導方針に基づく、居住誘導区域のゾーン設定について

居住を誘導する際、地域の特性に応じた居住誘導が求められます。そのため、居住誘導区域を特性ごとに区分し、地域特性に応じて必要な対策を講じることとします。

【一般ゾーン】

- ・人口密度を維持し、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

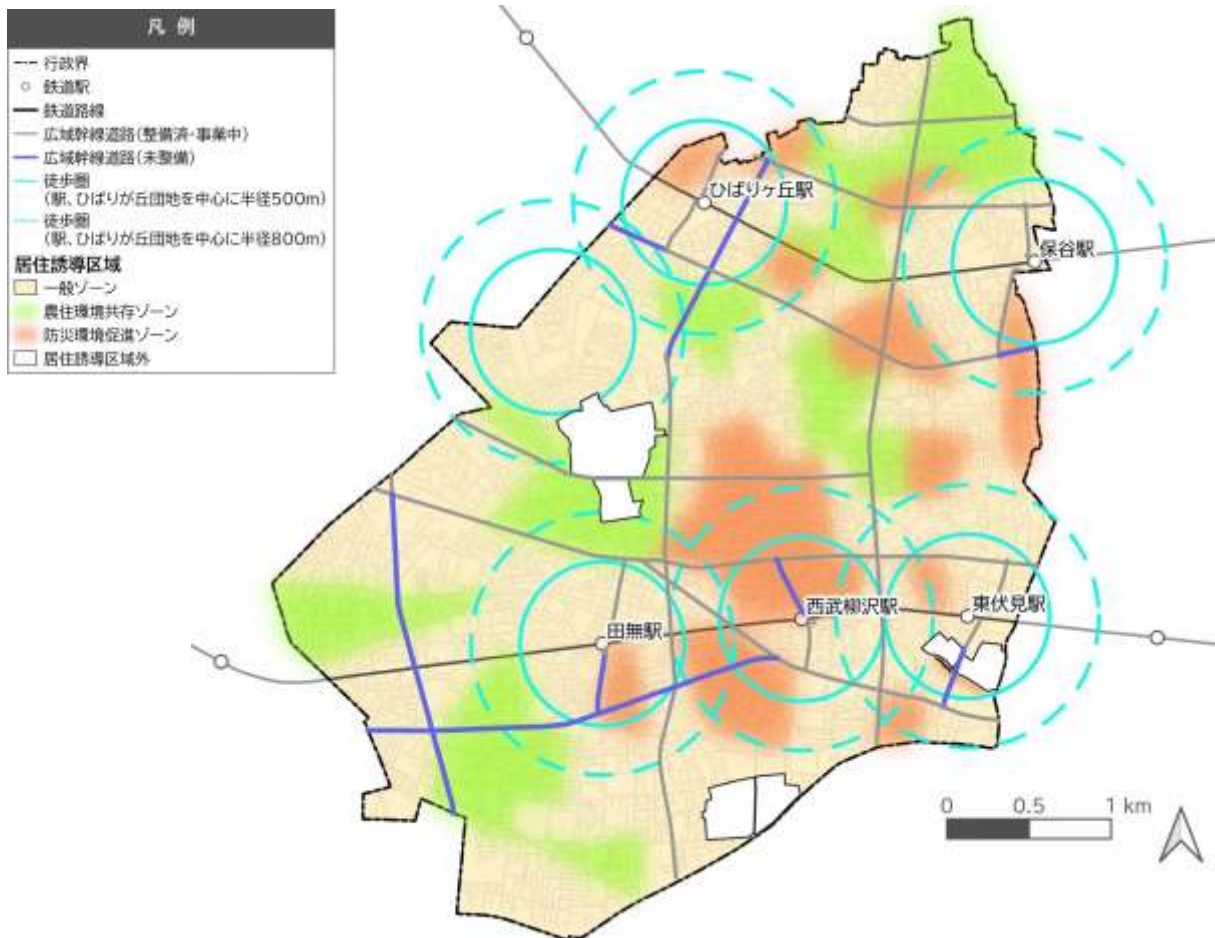
【農住環境共存ゾーン】

- ・居住誘導区域内において、農地率^{※1}15.0%以上^{※2}の地域においては、「**農住環境共存ゾーン**」として位置付け、**土地利用転換は想定されるものの、農地が身近にある住環境を維持するため、農地保全策の推進、新しい農地の創造についても検討するとともに居住を誘導する区域**

【防災環境促進ゾーン】

- ・居住誘導区域内の土砂災害警戒区域、総合危険度ランク 4、木造住宅密集地域及び不燃化の状況や住宅の密度が木造住宅密集地域と同等である地域については、**災害リスクが高く、住環境の向上が必要なことから、「防災環境促進ゾーン」**として位置付け、**地域の防災・減災対策を重点的に推進するとともに居住を誘導する区域**

《 居住誘導区域のゾーン区分 》



※1 町丁目ごとの面積に対する、生産緑地地区及び生産緑地地区以外の農地等の合計面積割合
 ※2 市内で農地が多く残る第一種低層住居専用地域(建蔽率40%/容積率80%)の平均が14.8%のため、15.0%以上を基準として設定

3. 都市機能誘導区域に係る届出について

(1) 届出対象となる行為及び届出内容

ア 誘導施設を有する建築物の開発行為・建築等行為 (都市再生特別措置法第108条第1項)

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物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日前までに市へ届出が必要です。

対象となる行為

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
建築等行為	◇誘導施設を有する建築物を新築する場合 ◇建築物を改築して、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

※ただし、以下の行為については届出不要です。

- ・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または都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

※都市再生特別措置法第108条第3項の規定に基づき、届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時は、届出に係る事項について必要な勧告を行う場合があります。

対象となる区域

都市機能誘導区域外（⇒7～10ページ参照）

※都市機能誘導区域内においても、その区域に誘導しない誘導施設を建築する場合は、届出の対象になります。（7ページのイメージ参照）

※開発行為や建築等行為を行おうとする敷地の **全部または一部** が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。（建築物の配置ではなく、敷地で判定します。）

対象となる施設

誘導施設（⇒11ページ参照）

手続き方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

<p>開発行為の場合</p>	<p>◆届出書 様式第 18</p> <p>◆添付書類</p> <p>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 【土地利用計画図等 縮尺 1/1,000 以上】</p> <p>② 設計図【建物配置図、平面図等 縮尺 1/100 以上】</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 【求積図：①②により面積が確認できない場合、位置図、案内図等】</p>
<p>建築等行為の場合</p>	<p>◆届出書 様式第 19</p> <p>◆添付書類</p> <p>① 敷地内における建築物の位置を表示する図面【配置図（縮尺 1/100 以上）】</p> <p>② 建築物の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 以上）</p> <p>③ その他参考となる事項を記載した図書 【求積図：①②により面積が確認できない場合、位置図、案内図等】</p>
<p>届出後、 内容を変更する場合</p>	<p>◆届出書 様式第 20</p> <p>◆添付書類 (上記の各添付書類と同様)</p>

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付して下さい。

イ 誘導施設を有する建築物の休止または廃止 (都市再生特別措置法第 108 条の2第1項)

対象となる行為

<p>誘導施設の休廃止</p>	<p>◇都市機能誘導区域内の誘導施設を休止または廃止しようとする場合</p> <p>※休止：施設の再開の意思がある場合</p> <p>※廃止：施設の再開の意思がない場合</p>
-----------------	--

※都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項の規定に基づき、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる時は、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告を行う場合があります。

対象となる区域

都市機能誘導区域内 (⇒7～10 ページ参照)

対象となる施設

誘導施設 (⇒11 ページ参照)

手続き方法

所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

<p>誘導施設の休廃止</p>	<p>◆届出書 様式第 21</p>
-----------------	---------------------------

(休廃止のイメージ: 銀行の場合)

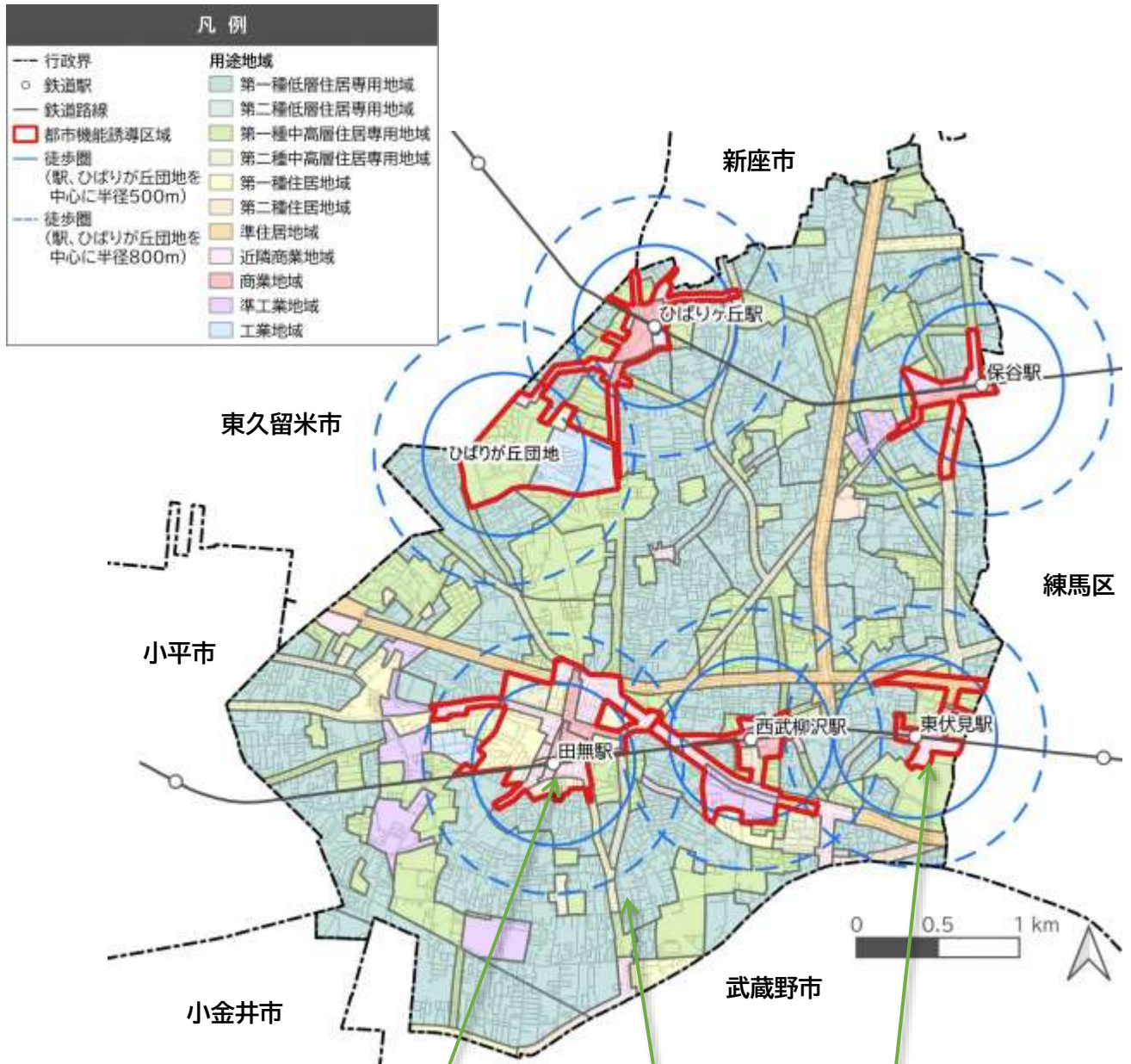
ひばりヶ丘駅周辺都市機能誘導区域内
⇒本区域は銀行を誘導する区域のため



(2) 都市機能誘導区域

本市における都市機能誘導区域は以下の6区域を設定します。

《 都市機能誘導区域の設定範囲 》



(届出が必要となる場合のイメージ)

例えば…

西東京市内で
「ショッピングセンター」
を建設する場合



田無駅周辺
都市機能誘導区域内
に建設
⇒本区域のショッ
ピングセンターを誘
導する区域である
ため
(12 ページ参照)

届出不要

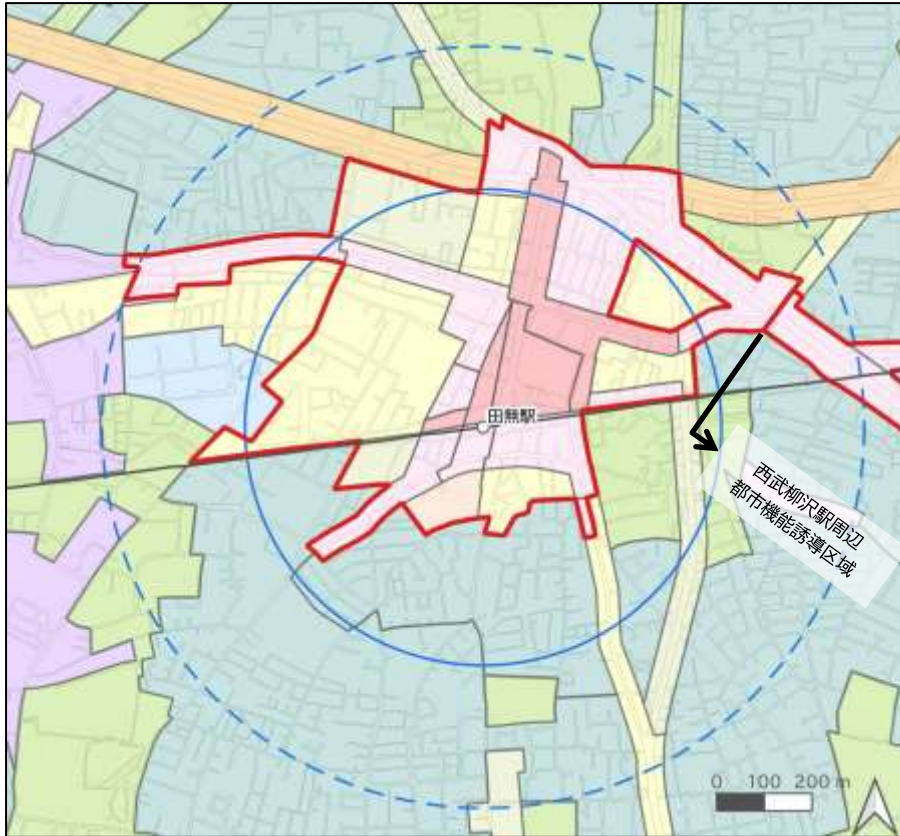
都市機能誘導区域外
に建設

届出必要

東伏見駅周辺
都市機能誘導区域内
に建設
⇒本区域はショッ
ピングセンターを誘
導する区域ではないため

届出必要

【 田無駅周辺都市機能誘導区域（中心拠点） 】



凡例	
○ 鉄道駅	用途地域
— 鉄道路線	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
— 徒歩圏 (駅を中心に半径500m)	第一種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅を中心に半径800m)	第二種中高層住居専用地域
	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

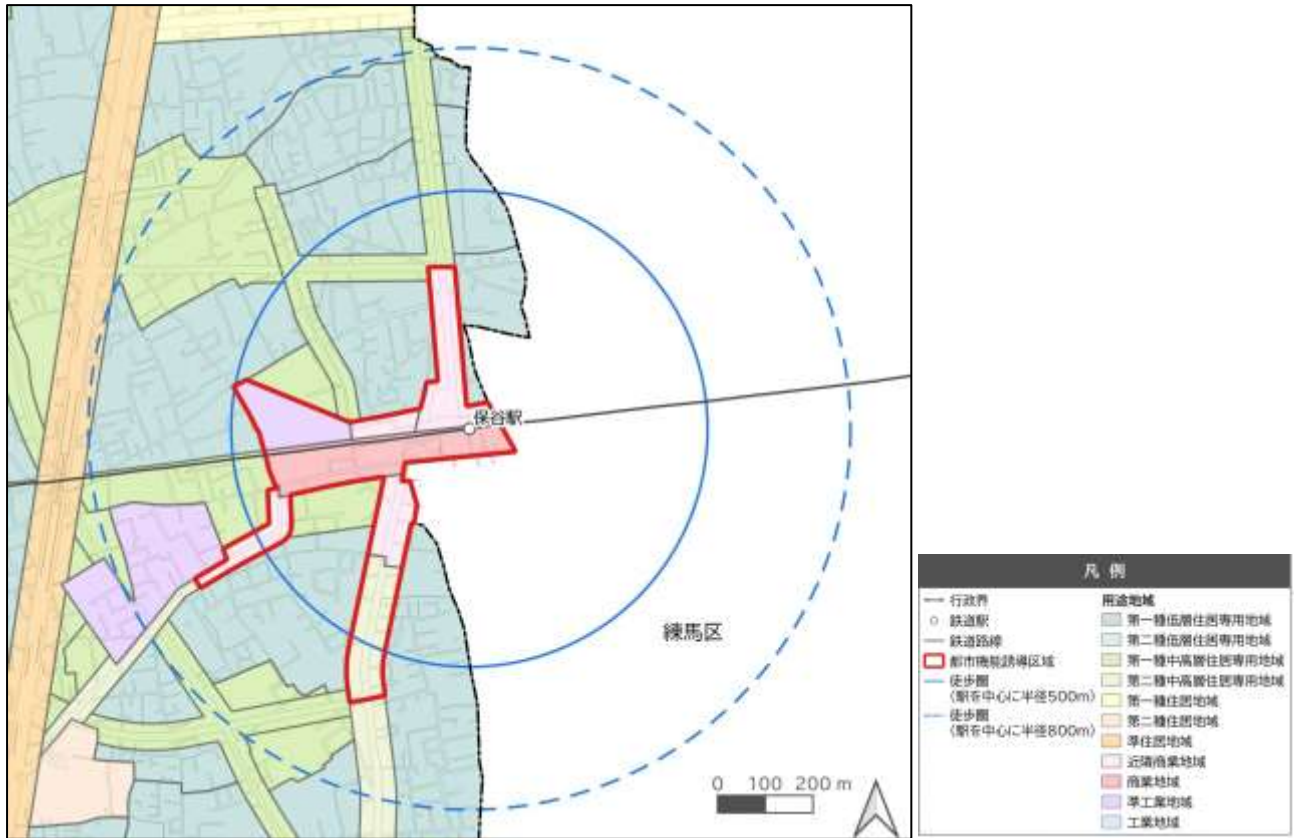
【 ひばりヶ丘駅周辺都市機能誘導区域（中心拠点） 】



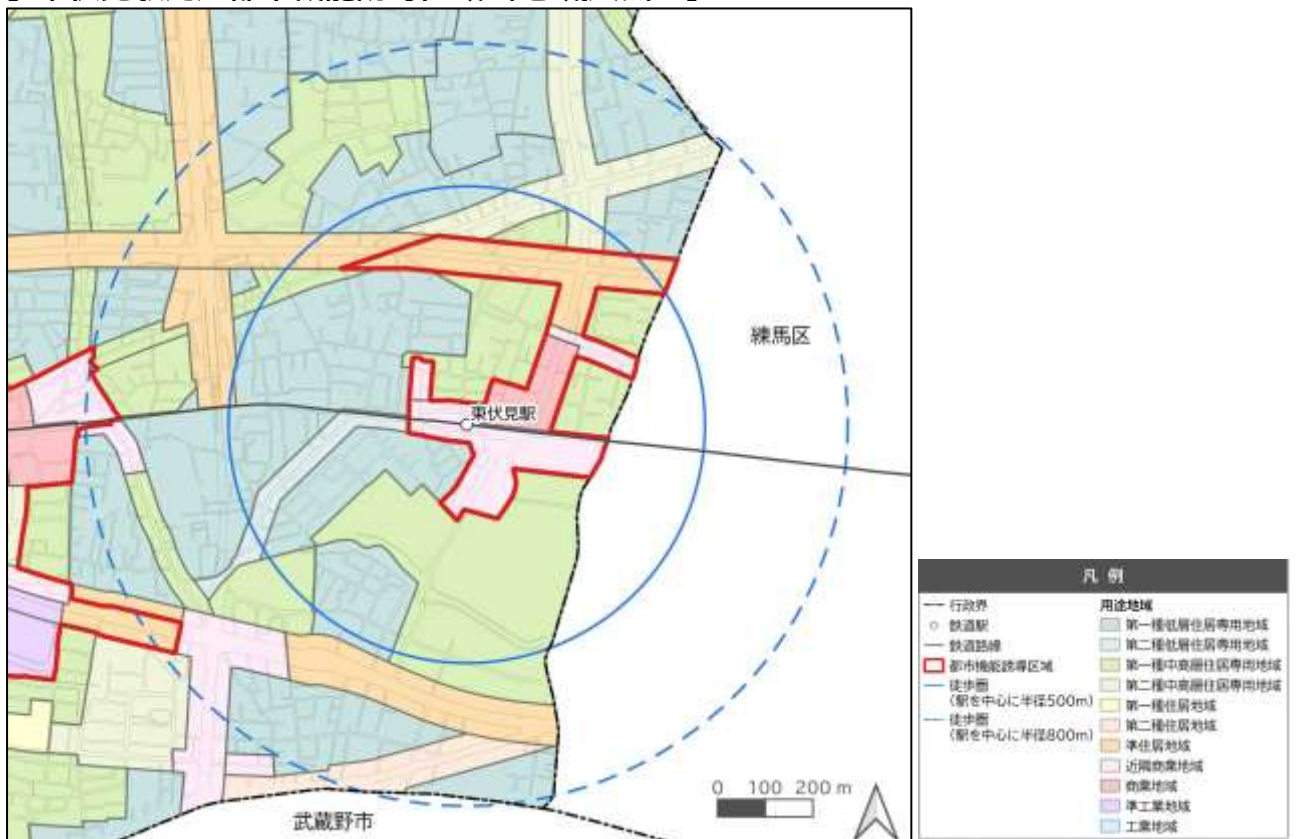
凡例	
— 行政区界	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅を中心に半径500m)	第二種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅を中心に半径800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

※区域の詳細は、[西東京市都市計画課窓口](#)でご確認下さい。

【 保谷駅周辺都市機能誘導区域（中心拠点） 】

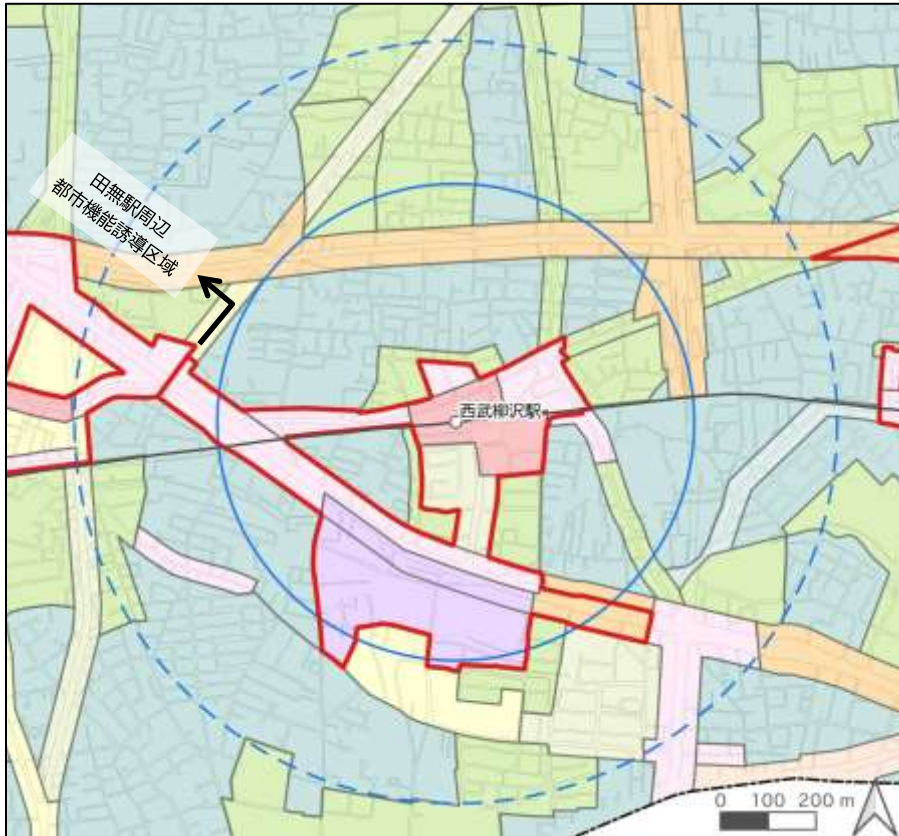


【 東伏見駅周辺都市機能誘導区域（地域拠点） 】



※区域の詳細は、[西東京市都市計画課窓口](#)でご確認下さい。

【 西武柳沢駅周辺都市機能誘導区域（地域拠点） 】



凡例	
— 行政界	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅を中心に半径500m)	第二種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (駅を中心に半径800m)	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

【 ひばりが丘団地周辺都市機能誘導区域（地域拠点） 】



凡例	
— 行政界	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
■ 都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (団地を中心に半径500m)	第二種中高層住居専用地域
— 徒歩圏 (団地を中心に半径800m)	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

※区域の詳細は、[西東京市都市計画課窓口](#)でご確認下さい。

(3) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設

各都市機能誘導区域における誘導施設は、次のとおりです。都市機能誘導区域ごとに位置付けが異なりますので、ご注意ください。

○ : 誘導施設

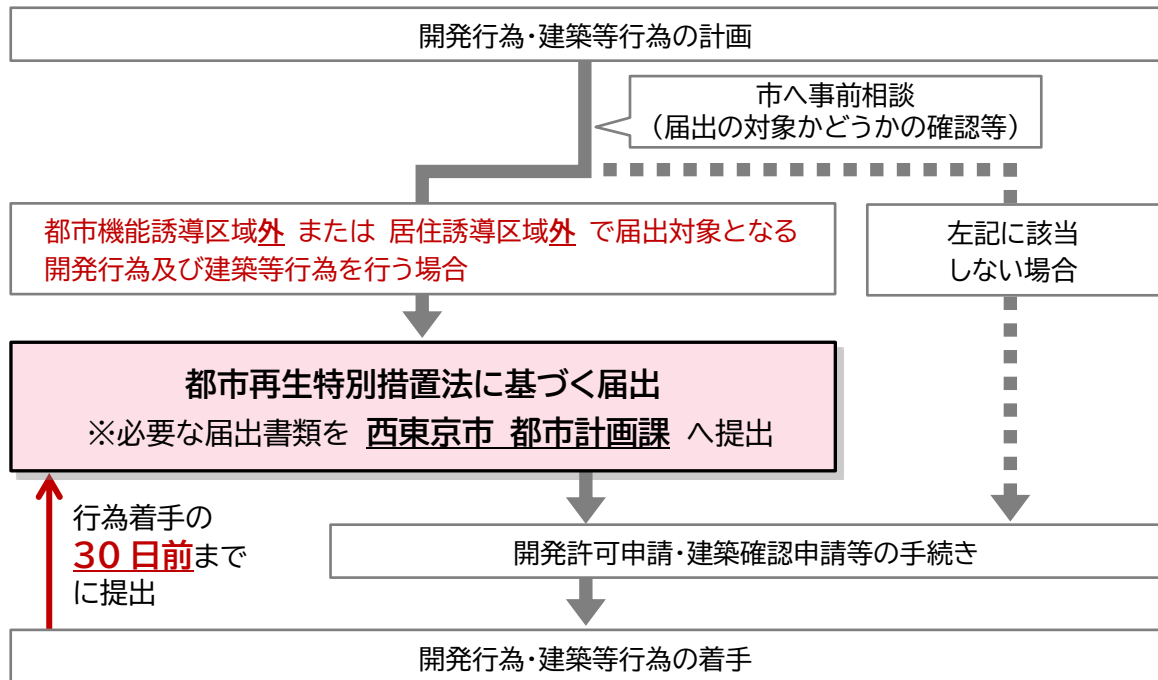
機能区分	誘導施設	定義	都市機能誘導区域					
			中心拠点			地域拠点		
			田無駅周辺	ひばりヶ丘駅周辺	保谷駅周辺	東伏見駅周辺	西武柳沢駅周辺	ひばりが丘団地周辺
商業	ショッピングセンター	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗のうち、店舗面積3,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む）	○	○	○			○
	スーパーマーケット	生鮮食料品を中心に、日用品等を販売している商業施設（店舗面積1,000㎡を超えるもの）	○	○	○	○	○	○
金融	銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行	○	○	○	○	○	

※ 金融（銀行）については、窓口を有する銀行の新設、既存のATMの撤去の場合は、届出は必要です。ただし、ATMの新設のみ場合は届出不要です。

4. 手続きの流れ

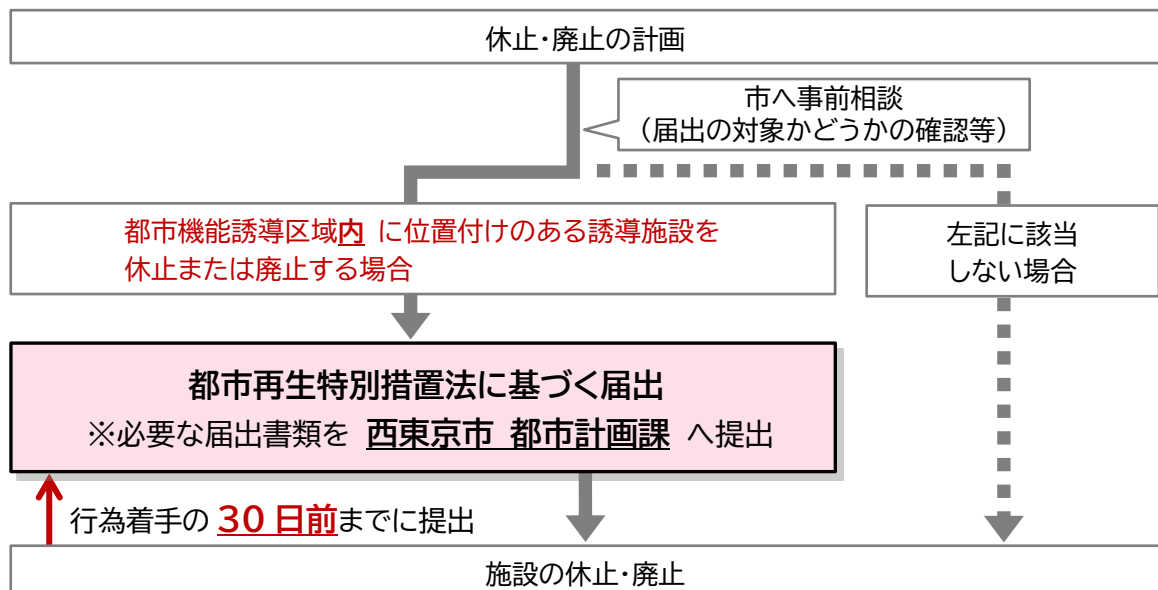
届出書等は行為着手の30日前までに**西東京市 まちづくり部 都市計画課**に**2部**提出して下さい。届出の対象となる場合、開発許可申請・建築確認申請等の手続きの前に、必要な手続きを行ってください。

ア 開発行為・建築等行為の場合



※届出内容を変更する場合も、変更の行為に着手する30日前までに届出書類の提出が必要です。

イ 誘導施設の休止・廃止の場合



※都市再生特別措置法第130条の規定に基づき、届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為や建築等行為を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。

5. 届出書類について

届出書類の様式のダウンロードや記入例を確認する場合は、以下の西東京市ホームページをご確認下さい。

西東京市HP

トップページ ➡ 市政情報➡まちづくり➡立地適正化計画

<https://www.chity.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/matidukuri/ricchitekiseikakeikaku.html>



届出窓口

西東京市 まちづくり部 都市計画課 都市計画係

[電話番号] 042-438-4050

[住所] 〒202-8555 東京都西東京市中町一丁目6番8号（保谷東分庁舎）