

立地適正化計画

誘導区域に係る届出の手引き

目 次

- 1. 立地適正化計画と届出制度の概要 P.1
- 2. 居住誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出 P.2
 - 図 居住誘導区域 P.4
- 3. 都市機能誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出 . . . P.5
 - 図 都市機能誘導区域 P.8

令和4年12月
田舎館村

《 1. 立地適正化計画と届出制度の概要》

【立地適正化計画とは】

人口がピークに達し、減少に転じた本村では少子高齢化が進んでいます。全ての住民が安心できる健康で快適な生活環境を実現するため、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現していくことが大きな課題となっています。

このような中、医療・福祉施設、商業施設、子育て施設及び居住施設等が各拠点にまとめられ、高齢者をはじめとする住民が、公共交通によりこれらの生活基盤施設等にアクセスできるような交通網を考慮しつつ、都市の全体構造についての見直しを「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で進めていくことが、国の最重要課題とされています。

このような背景を踏まえ、平成26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、『立地適正化計画』が制度化されました。立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、その都市の現況を分析・把握し、将来を見据えた上で、居住機能や医療・福祉・商業等の様々な都市機能を適正な場所に誘導・集約していく「コンパクトなまちづくり」と「地域公共交通ネットワーク」との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けた具体的な取り組みを推進するものです。

【届出制度とは】

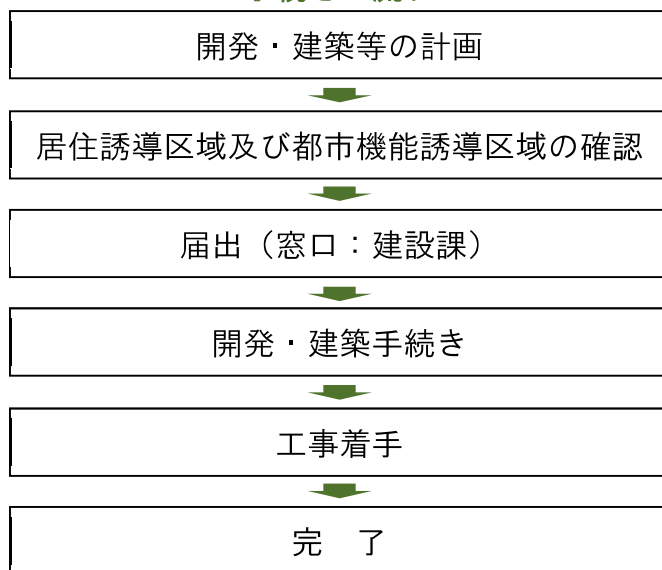
都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、田舎館村立地適正化計画で定めた居住誘導区域外（市街化調整区域除く。以下同じ。）において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所について村に届け出ることが義務づけられます。

この届出制度は建築を規制する目的ではなく、誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としたものです。

《宅地建物取引事業法に基づく重要事項説明》

居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外において一定規模以上の開発・建築等行為を行う場合、村への届出が義務付けられています。これらの届出を行わずに開発・建築等行為を行った場合、又は虚偽の届け出を行ったりした場合には30万円以下の罰金が科される（都市再生特別措置法第130条）ことから、届出義務を知らずに宅地または建物を購入等した人が不測の損害を被る可能性があります。そこで、宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。（宅地建物取引業法 第35条）

手続きの流れ



※届出の提出後、行為の計画に変更があった場合は変更の届出が必要です。

※都市再生特別措置法第88条及び第108条の規定に基づき勧告を行うことがあります。

《2. 居住誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出》

【届出制の目的】

届出制は、村が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度です。

【対象区域】

田舎館村立地適正化計画区域内（都市計画区域内）で、居住誘導区域外の区域〔立地適正化計画に記載された「居住誘導区域」（P. 4 参照）を除く区域のこと〕

【届出の対象となる行為】

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には原則として村への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法 第88条第1項）

開発行為

○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

（例1）届出が必要



○ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000㎡以上の規模のもの

（例2）届出が必要

1,300㎡
1戸の開発行為



（例3）届出不要

800㎡
2戸の開発行為



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

（例1）届出が必要

3戸の建築行為



（例2）届出不要

1戸の建築行為



【届出申請料】

届出の申請料は、無料です。

【届出書類の作成】

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

《開発行為の場合》

- ◆届出書様式第10
- ◆添付図書
 - ① 位置図（開発行為の区域や周辺の公共施設を表示した図面 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書

《建築等行為の場合》

- ◆届出書様式第11
- ◆添付図書
 - ① 配置図（敷地内の建築物の位置を表示した図面 縮尺1／100 以上）
 - ② 立面図（2面以上）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書

《上記2つの届出内容を変更する場合》

- ◆届出書様式第12
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

【届出に対する村の対応】

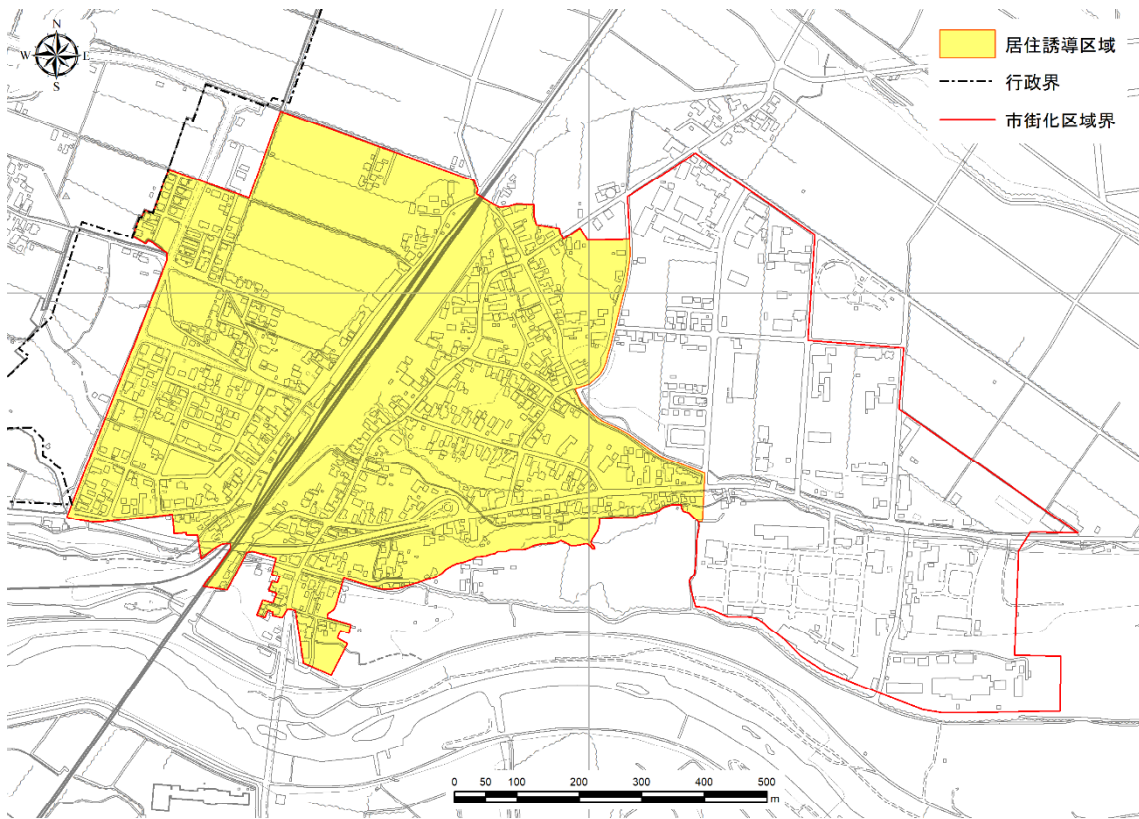
届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

【届出を要しない軽易な行為】

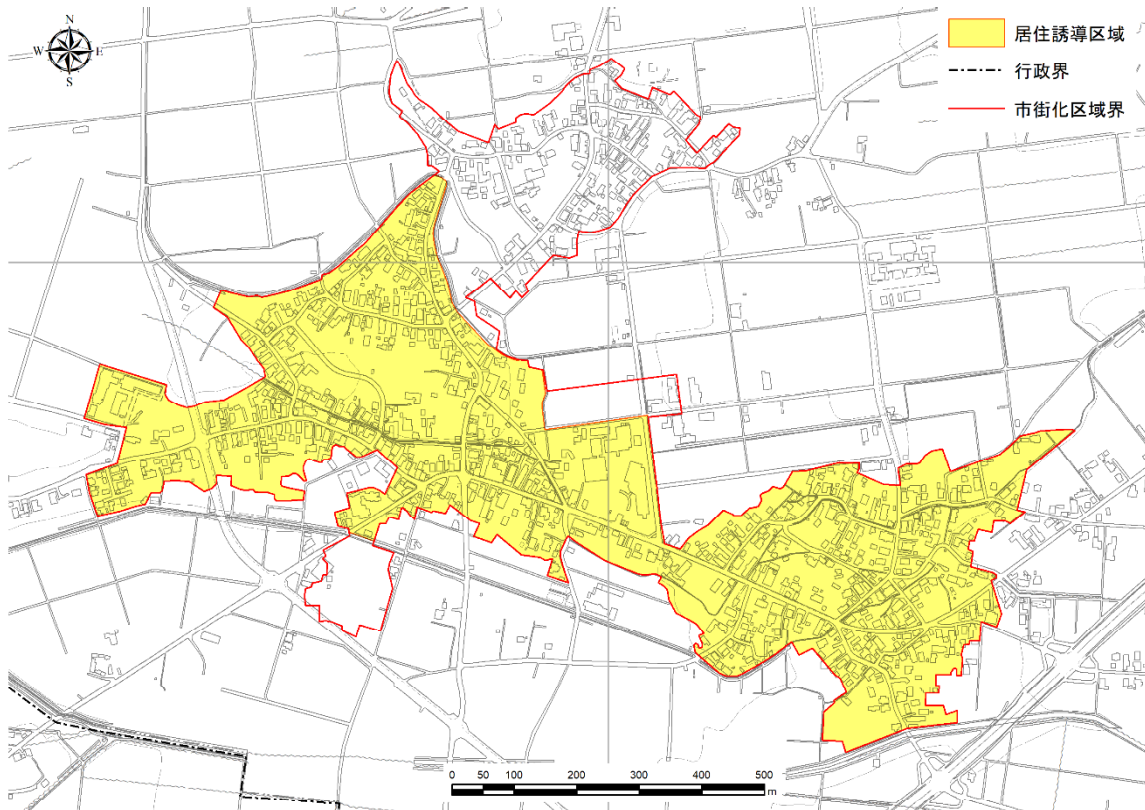
都市再生特別措置法施行令第34条の規定により、住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為、同目的の住宅等の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して同目的の住宅等とする行為については、同法第88条第1項に規定する届出を要しない場合があります。

図 居住誘導区域

◆川部市街地



◆田舎館市街地



《3. 都市機能誘導区域外における開発・建築等行為による事前届出》

【届出制の目的】

届出制は、村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するための制度です。

【対象区域】

田舎館村立地適正化計画区域内（都市計画区域内）で、都市機能誘導区域外の区域〔「都市機能誘導区域外の区域」は、立地適正化計画に記載された「都市機能誘導区域」（P. 8 参照）を除く区域のこと〕

【届出の対象となる行為】

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には原則として村への届出が義務付けられています。

①都市機能誘導区域外で届出が必要となる行為（法第108条第1項）

〔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、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で届出が必要となる行為（法第108条の2第1項）

〔休止・廃止〕

- 誘導施設を休止または廃止する場合

立地適正化区域（都市計画区域）

居住誘導区域

休止・廃止



【届出の対象となる施設】

都市機能	小分類	商業拠点	行政拠点	定義
行政機能	村役場（本庁舎）		●	地方自治法第155条第1項
	行政センター・連絡所	●		
子育て（支援）機能	保育園・保育所	●		児童福祉法第6条の3、第7条、第34条の15、第39条
	認定こども園	●		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
	幼稚園	●		学校教育法第1条
医療機能	病院	●	●	医療法第1条の5（病床数20床以上）
	一般診療所	●	●	医療法第1条の5
商業機能	大規模小売店舗	●		大規模小売店舗立地法第2条第2項（店舗面積1,000㎡超）
	生鮮食料品を扱うスーパーマーケット	●	●	大規模小売店舗以外の①食料品の販売額が全体の70%以上②売場面積が250平方メートル以上③セルフサービス方式 ※商業統計における「食料品スーパー」の定義
	金融機関（窓口あり）	●	●	日本銀行法、銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、農業協同組合法、株式会社商工組合中央金庫法、株式会社日本政策金融公庫法、株式会社日本政策投資銀行法に定める各種金融機関
教育・文化機能	中央公民館		●	社会教育法第23条の2
	文化会館・ホール		●	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項
	図書館（分館）		●	図書館法第2条第1項
	地域交流施設	●		住民相互の交流の場、地域住民の活動の場とともに、地域間交流を積極的に行い、産業の振興と地域の活性化を図る施設

【届出申請料】

届出の申請料は、無料です。

【届出書類の作成】

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

《開発行為の場合》

- ◆届出書 …………… 様式第18
- ◆添付図書
 - ① 位置図（開発行為の区域や周辺の公共施設を表示した図面 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書

《建築等行為の場合》

- ◆届出書 …………… 様式第19
- ◆添付図書
 - ① 配置図（敷地内の建築物の位置を表示した図面 縮尺1／100 以上）
 - ② 立面図（2面以上）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書

《上記2つの届出内容を変更する場合》

- ◆届出書 …………… 様式第20
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

《休止・廃止》

- ◆届出書 …………… 様式第21

【届出に対する村の対応】

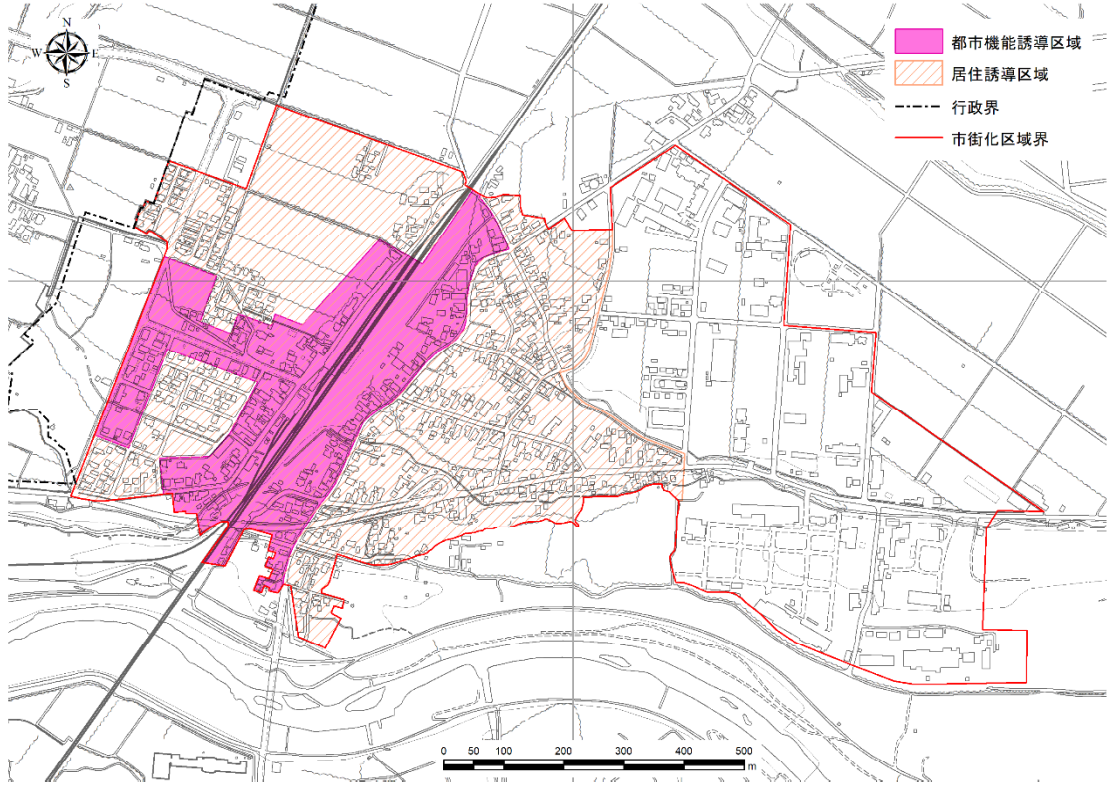
届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

【届出を要しない軽易な行為】

都市再生特別措置法施行令第44条の規定により、田舎館村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①仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為、②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誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為については、同法第108条第1項に規定する届出を要しない場合があります。

図 都市機能誘導区域

◆商業拠点（川部市街地）



◆行政拠点（田舎館市街地）

