

白老町立地適正化計画 届出の手引き

1. 立地適正化計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
2. 白老町の「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」・・・ P 2
3. 届出制度について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5
4. 立地適正化計画に関する Q&A・・・・・・・・ P 11

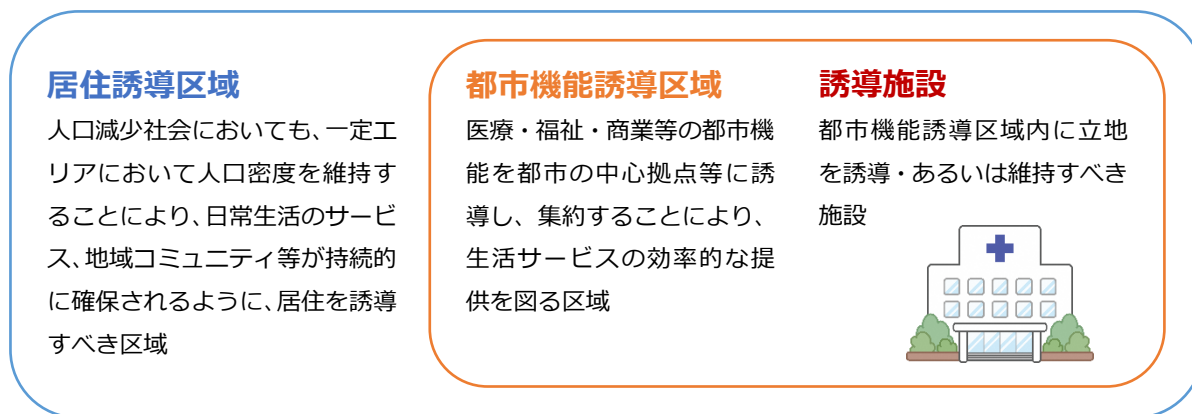
令和4年12月
白老町

1. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

生活サービス機能や人口の集約を図る地域として、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」並びに都市機能誘導区域に誘導する「誘導施設」を設定します。



(2) 立地適正化計画の公表で変わること

都市再生特別措置法に基づき立地適正化計画を公表することにより、誘導区域内外において特定の行為を行う場合には、それぞれの行為を行う 30 日前までに、行為の種類や場所について、町長への届出が必要となります。

■ 手続きの流れ



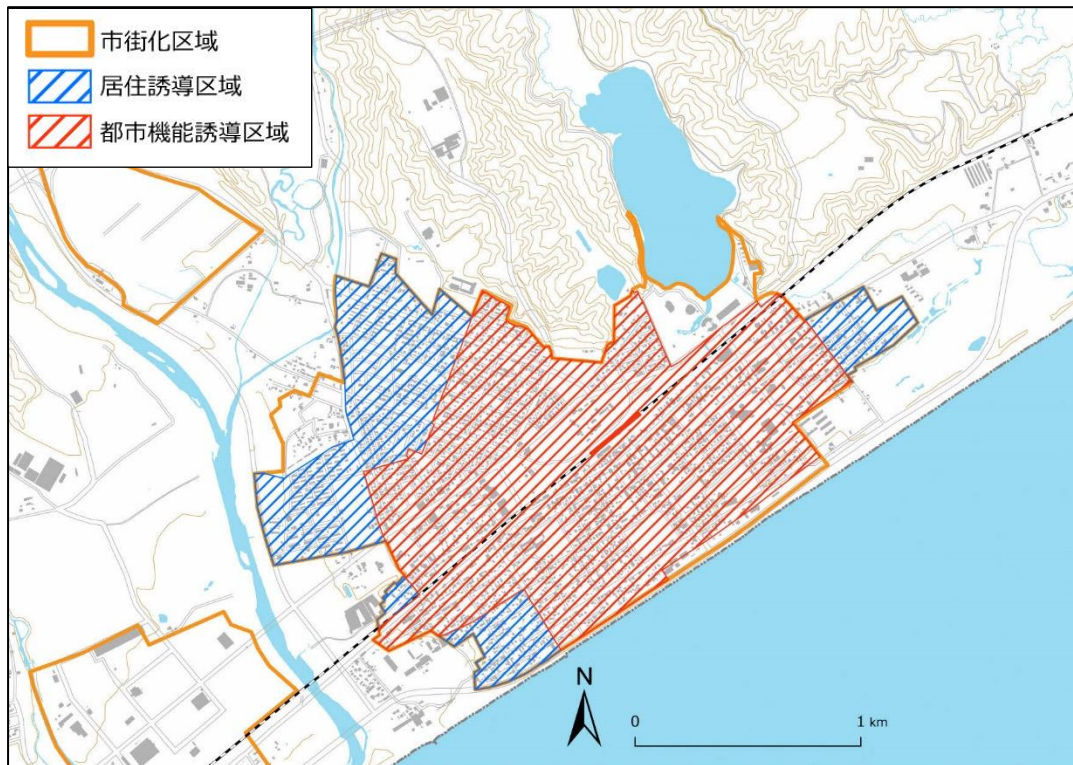
注意

- ・開発行為や建築等行為を行うエリア・規模による届出の要否については、P 5 以降をご確認ください。
- ・届出をせずに開発行為等を行ったり、虚偽の届出を行うと、30 万円以下の罰金に処せられる可能性があります。(都市再生特別措置法第 130 条)

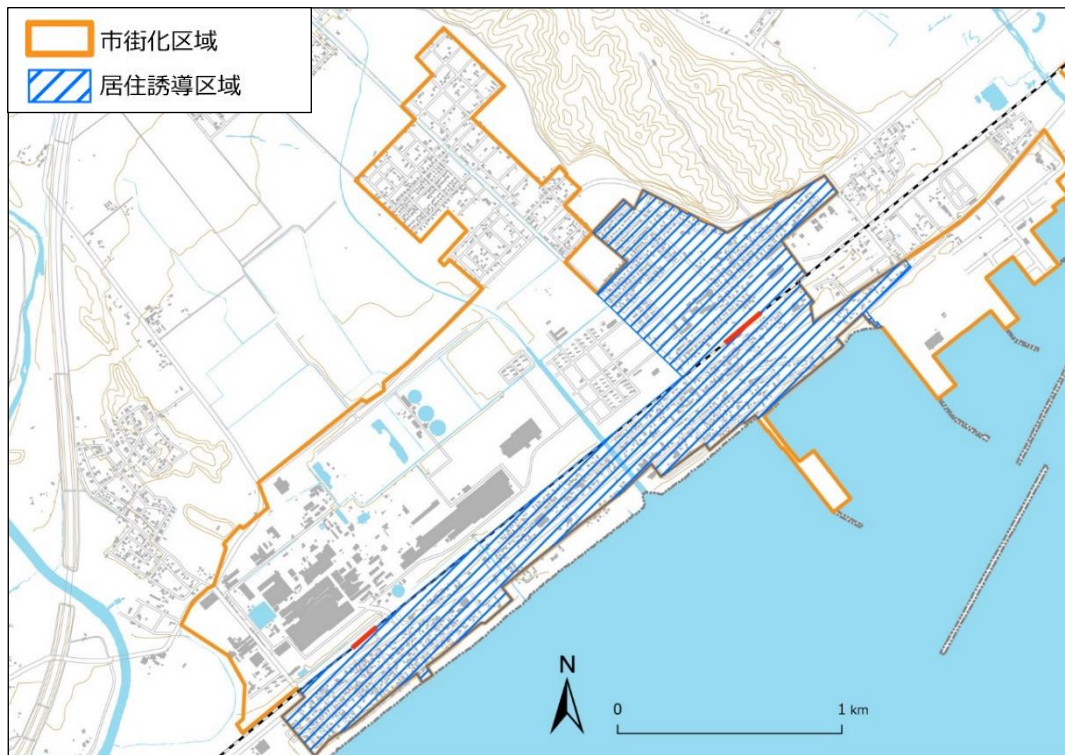
2. 白老町の「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」

「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」は、都市計画法に基づく「市街化区域」内に設定することが原則となっているため、本町では、白老地区に「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」を設定し、萩野・北吉原地区、竹浦地区、虎杖浜地区に「居住誘導区域」を設定しています。

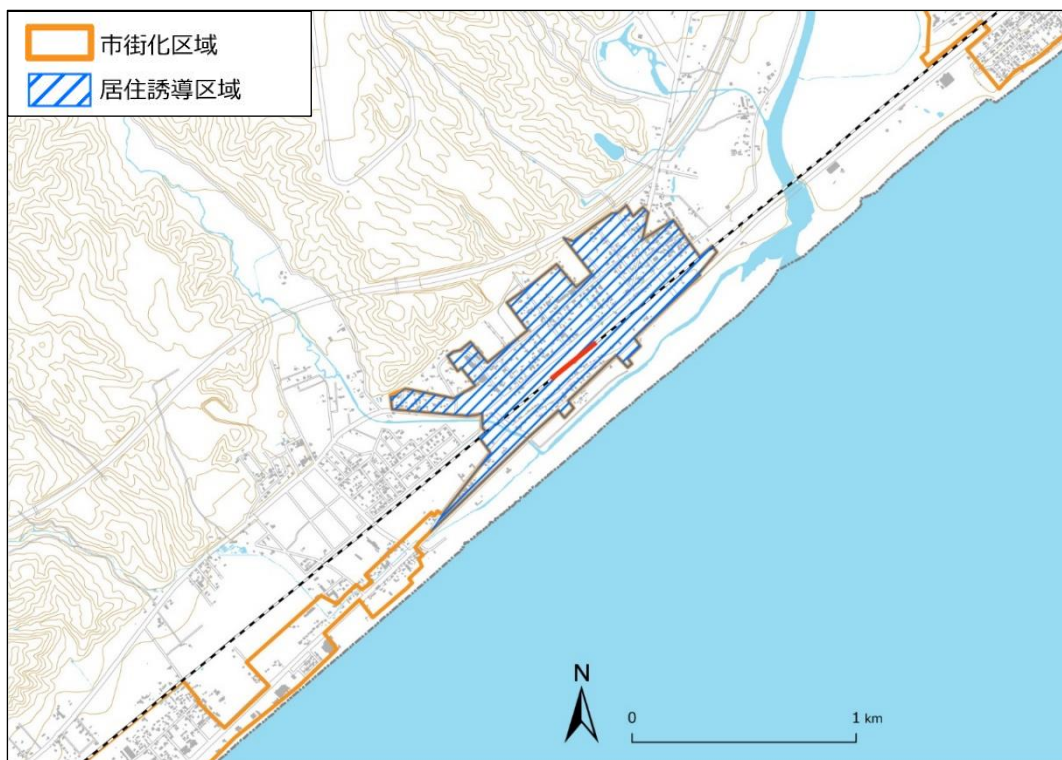
■ 白老地区の居住誘導区域と都市機能誘導区域



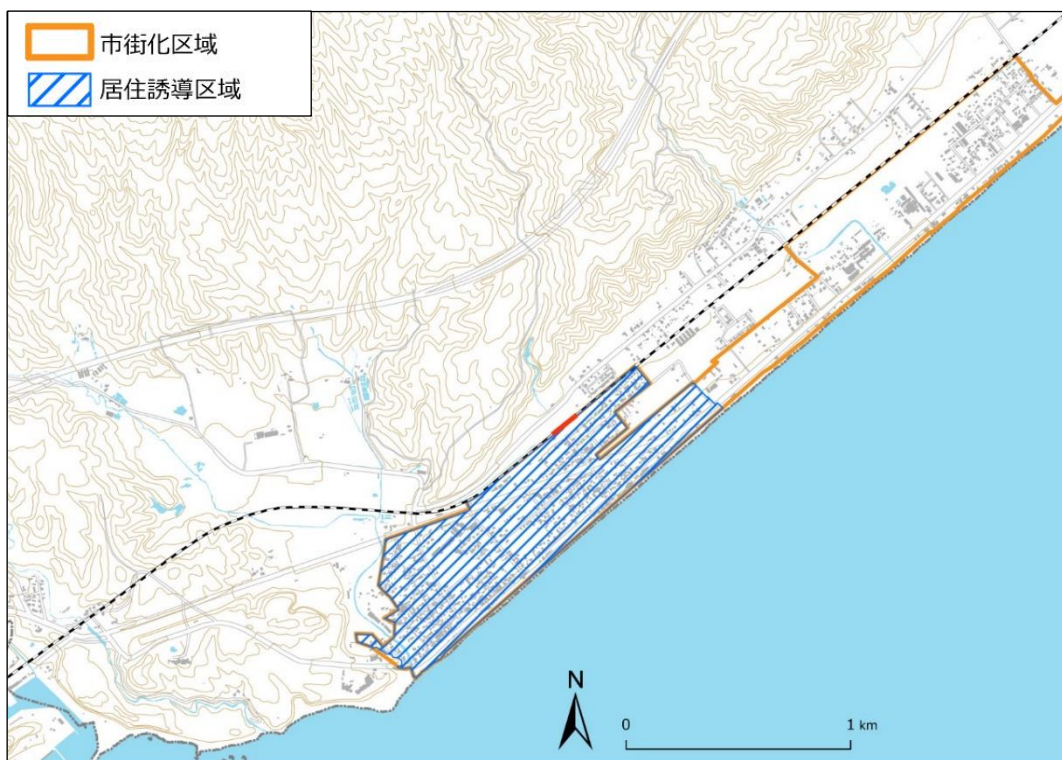
■ 萩野・北吉原地区の居住誘導区域



■ 竹浦地区の居住誘導区域



■ 虎杖浜地区の居住誘導区域



※ 市街化調整区域内にある社台地区は町独自の基準により「居住維持区域」として設定しておりますが、都市再生特別措置法の規定に基づく「居住誘導区域」には位置付けられておりませんので、同地区の「居住維持区域」への居住誘導に対しては同法に基づく届け出が必要となります。

■ 都市機能誘導区域に誘導する誘導施設

施設分類	誘導施設	定義	誘導方針
行政機能	役場庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設	現有機能の維持
介護福祉機能	総合保健福祉センター	白老町総合保健福祉センター条例において定める施設	現有機能の維持
子育て機能	総合保健福祉センター	白老町子育て世代包括支援センター設置規則において定める施設	現有機能の維持
商業機能	食品スーパー	生活に必要な生鮮三品（魚・肉・野菜）を扱う、セルフサービス方式を採用している総合食料品小売店	現有機能の維持 新規立地の誘導
	ドラッグストア	主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する施設	
	ホームセンター	主として住まいの手入れ改善にかかる商品を中心に、家庭用品、家具・収納用品などの住関連商品を総合的、系統的に品揃えし、セルフサービス方式により小売りする施設	
医療機能	白老町立国民健康保険病院	白老町国民健康保険病院事業の設置等に関する条例において定める施設	現有機能の維持
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行	現有機能の維持 新規立地の誘導
	信用金庫	信用金庫法第2条に規定する信用金庫	
	郵便局（集配局）	日本郵便株式会社法第2条第4項に定める郵便局のうち集配業務を行う施設	
教育機能	高等学校	学校教育法第1条に定める施設	現有機能の維持
文化機能	中央公民館	白老町公民館条例において定める施設	現有機能の維持
	図書館	白老町立図書館条例において定める施設	
	体育館	白老町スポーツ施設条例において定める施設	
交流機能	町が設置する観光交流施設	白老駅北観光商業ゾーン設置及び管理に関する条例において定める観光インフォメーションセンター	現有機能の維持

3. 届出制度について

(1) 届出の要否について

誘導区域外での住宅や誘導施設に係る開発行為・建築等行為には、事前の届出が必要となります。開発行為・建築等行為を行う場所や規模による届出の要否は、以下の表を確認してください。

■ 居住誘導に係る届出の要否

届出が必要になる場所 届出が必要になる行為		都市計画区域内		都市計画区域外
		居住誘導区域内	居住誘導区域外	
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築が目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で 1,000 m ² 以上の規模のもの	不要	必要 👉 6ページへ	不要
建築等行為	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3戸以上の住宅とする場合	不要	必要 👉 6ページへ	不要

■ 都市機能誘導に係る届出の要否

届出が必要になる場所 届出が必要になる行為		都市計画区域内		都市計画区域外
		都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	
開発行為	○誘導施設を有する建築物を建築する目的で開発行為を行おうとする場合	不要	必要 👉 8ページへ	不要
建築等行為	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	不要	必要 👉 8ページへ	不要
休廃止	○誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	必要 👉 10ページへ	不要	不要

(2) 届出の概要

居住誘導に係る届出

居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について町長への届出を行う必要があります。






■ 届出対象区域

○居住誘導区域を除く都市計画区域内

■ 届出の時期

○開発行為・建築等行為に着手する30日前まで

■ 届出対象行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

	届出対象行為	届出概要
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築が目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築が目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの	<p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>
	出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）	
建築等行為	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3戸以上の住宅とする場合	<p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>
	出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）	

■ 必要な届出書類

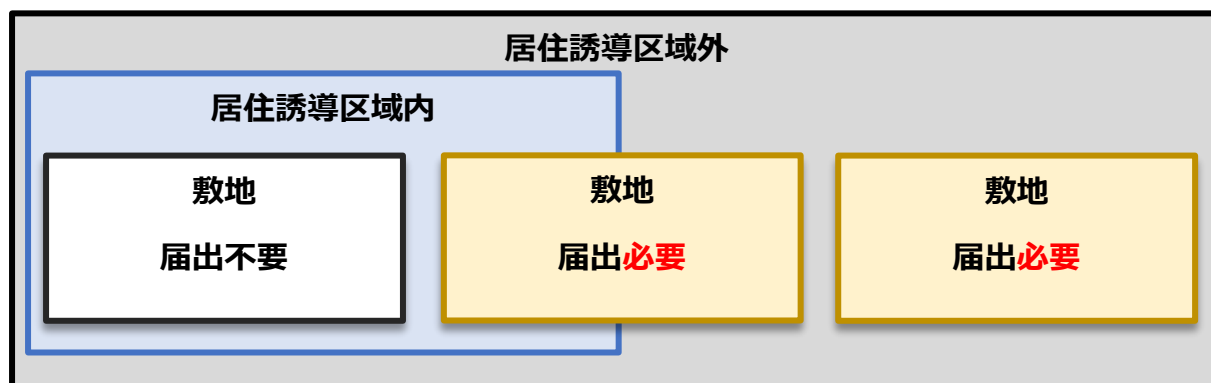
届出対象	届出書類		備考
開発行為の場合	開発行為届出書（様式1）		1部提出
	添付書類	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	位置図等 縮尺1/1,000以上
		②設計図	設計平面図、計画平面図 縮尺1/100以上
		③その他参考となる事項を記載した図書	住宅の戸数が判断できる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合
建築等行為の場合	建築等行為届出書（様式2）		1部提出
	添付書類	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面	配置図 縮尺1/100以上
		②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図	縮尺1/50以上
		③その他参考となる事項を記載した図書	位置図、住宅の戸数が判断できる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

※届出内容の変更（都市再生特別措置法第88条第2項）

上記の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出書（様式3及び届出と同様の添付書類）が必要となります。

■ 届出の留意点

敷地が居住誘導区域をまたぐ場合は届出が必要です。



■ 届出を要しない行為（都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第34条・35条）

- 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
- 上記の住宅等の新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して上記の住宅等とする行為
- 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（準ずる）行為

都市機能誘導に係る届出

① 開発行為・建築等行為に係る届出

都市機能誘導区域外で以下に示す誘導施設の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について町長への届出を行う必要があります。

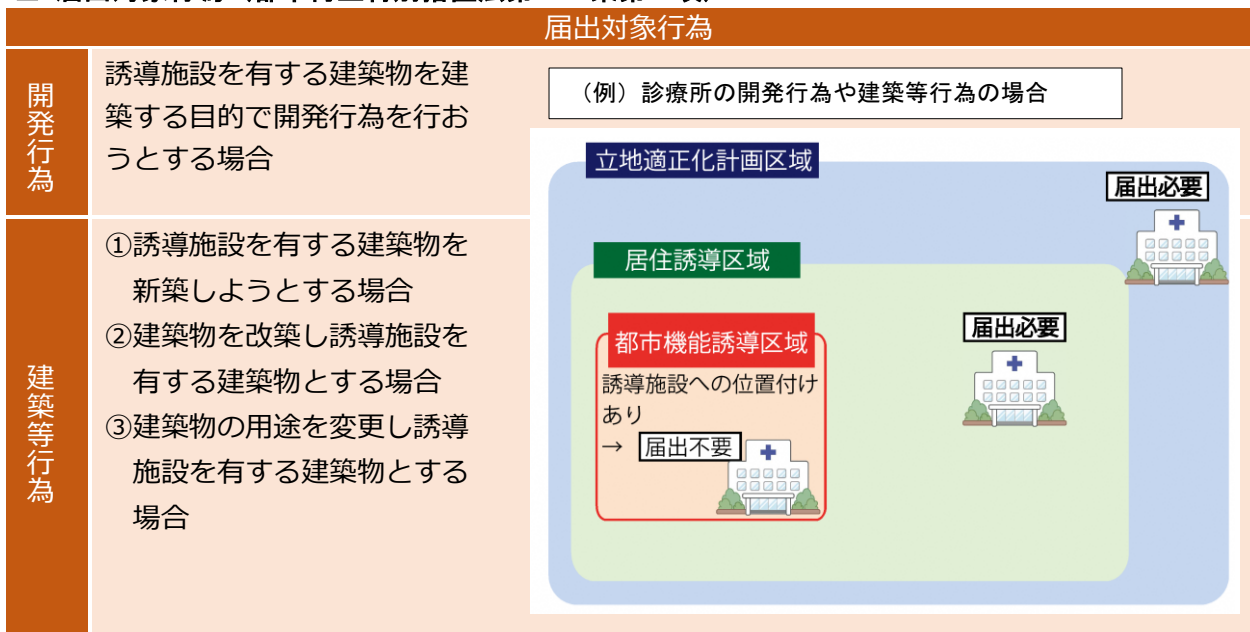
■ 届出対象区域

- 都市機能誘導区域を除く都市計画区域内

■ 届出の時期

- 開発行為・建築等行為に着手する 30 日前まで

■ 届出対象行為（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）



■ 必要な届出書類

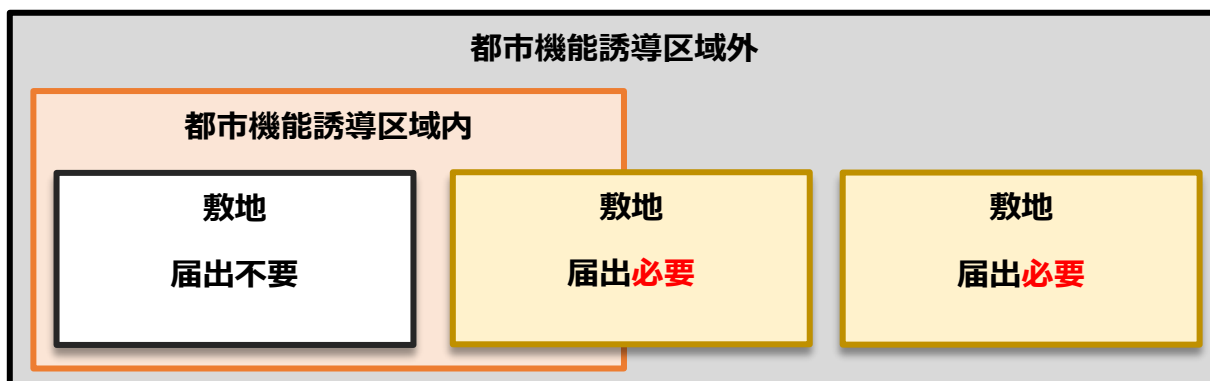
届出対象	届出書類		備考
開発行為の場合	開発行為届出書（様式4）		1部提出
	添付書類	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	位置図等 縮尺1/1,000以上
		②設計図	設計平面図、計画平面図 縮尺1/100以上
		③その他参考となる事項を記載した図書	誘導施設の面積がわかる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合
建築等行為の場合	建築等行為届出書（様式5）		1部提出
	添付書類	①敷地内における建築物の位置を表示する図面	配置図 縮尺1/100以上
		②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図	縮尺1/50以上
		③その他参考となる事項を記載した図書	位置図、誘導施設の面積がわかる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

※届出内容の変更（都市再生特別措置法第108条第2項）

上記の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出書（様式6及び届出と同様の添付書類）が必要となります。

■ 届出の留意点

敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合は届出が必要です。



■ 届出を要しない行為（都市再生特別措置法第108条第1項、同法施行令第44条・45条）

- 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
- 上記の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 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
- 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（準ずる）行為

② 休廃止に係る届出

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、これらの行為に着手する日の 30 日前までに町長への届出を行う必要があります。

■ 届出対象区域

○都市機能誘導区域内

■ 届出の時期

○休廃止を行う 30 日前まで

■ 届出対象行為（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

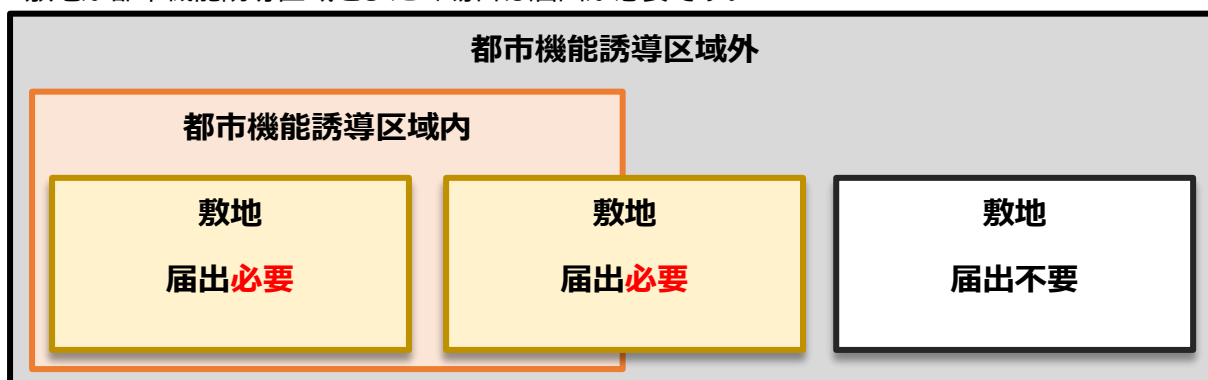
届出対象行為	
休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

■ 必要な届出書類

届出対象行為	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
届出様式	誘導施設の休廃止届出書（様式7）
添付書類	なし
提出部数	正本1部

■ 届出の留意点

敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合は届出が必要です。



4. 立地適正化計画に関する Q&A

届出の対象となる区域について	
Q1	各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。
A1	立地適正化計画の本編を町 HP にて公表していますので、ご確認ください。区域の詳細については、政策推進課 都市企画グループへお問い合わせください。
Q2	都市計画区域外で届出は必要ですか。
A2	都市計画区域外は立地適正化計画の区域外となるため、届出は必要ありません。

届出の対象となる行為等について	
Q1	届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。
A1	「住宅」とは、一戸建て、長屋、共同住宅、兼用住宅などを指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取扱をご参考ください。
Q2	サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか。
A2	実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。
Q3	3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか。
A3	申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には届出の対象になります。なお、2戸の長屋と1戸の戸建住宅を建築する場合なども届出対象となる可能性がありますので、届出の要否について事前にご相談ください。
Q4	開発行為を行った上で誘導施設を建築する場合は、両方の届出が必要ですか。
A4	開発行為、建築等行為のそれぞれについて、行為に着手する30日前までに届出が必要となります。両行為を同じ方が行う場合も、届出はそれぞれ必要となります。
Q5	仮設建築物は届出対象になりますか。
A5	仮設建築物は届出対象になりません。例えば、期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途となる場合は対象となりません。また、仮設建築物を建築するための開発行為も同様です。
Q6	都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も、廃止の届出が必要ですか。
A6	届出が必要です。本制度は都市機能の誘導を推進するため、誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握することを目的としていますので、ご協力をお願いします。
Q7	誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか。
A7	届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。
Q8	施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか。
A8	届出が必要です。

届出の対象となる誘導施設について	
Q1	一部に誘導施設を含む複合施設は対象になりますか。
A1	一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。
Q2	1つの建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。
A2	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1件で結構です。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を記載してください。
Q3	企業等が設置する従業員専用の保育所は届出の対象になりますか。
A3	届出対象になりません。
Q4	コンビニエンスストアやドラッグストアは届出対象になりますか。
A4	食品スーパーは、生活に必要な生鮮三品（魚・肉・野菜）を扱う、セルフサービス方式を採用している総合食料品小売店に該当するため届出対象となりますが、コンビニエンスストアは、それに該当しないため届出の対象にはなりません。 ドラッグストアは、主として医薬品、化粧品を中心とした健康及び美容に関する各種の商品を中心として、家庭用品、加工食品などの最寄り品をセルフサービス方式によって小売する施設が届出対象となります。判断がつかない場合は、届出の要否について事前にご相談ください。

届出書について	
Q1	届出書はどこで入手できますか。
A1	町 HP にて届出書のダウンロードが可能です。また、政策推進課 都市企画グループの窓口でも配布しています。
Q2	届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか。
A2	居住誘導については建築確認と同様の用途（専用住宅、共同住宅等）を、都市機能誘導については誘導施設名を記載してください。
Q3	届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。
A3	地目については登記簿、面積については実測に基づき記載してください。

届出期日について	
Q1	届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか。
A1	届出に係る事項（添付書類の内容を含む）に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手する30日前までに、所定の様式（様式3又は6）により届出をしてください。
Q2	開発許可申請や建築確認申請との前後関係は、どのようにすればよいですか。
A2	法令上、前後関係の定めはありませんが、届出制度の主旨が立地場所の誘導でもあることから、開発許可申請や建築確認申請の前に相談、届出をしてください。

その他	
Q1	届出後に何か書類の通知はありますか。また、この届出により計画の修正を求められることはありますか。
A1	届出書に不備がなければ、正本 1 部の届出をもって手続は終了しますので、町から書面等による通知等はありません。ただし、誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出者に対し勧告を行うことがあります。(都市再生特別措置法第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項、第 108 条の 2 第 2 項)
Q2	都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか。
A2	都市機能誘導区域を設定することにより、都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、開発行為や建築等行為が禁止されるものではありません。
Q3	届出に関する罰則はありますか。
A3	届出をしないで又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条に基づき罰金に処せられる場合があります。なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出については、罰則等はありません。

【お問い合わせ先】

白老町 政策推進課 都市企画グループ

〒059-0995 白老町大町1丁目1番1号

TEL : 0144-82-8213 (課直通)

FAX : 0144-82-4391 (代表)

E-Mail : toshi-k@town.shiraoi.hokkaido.jp