

# 五戸町立地適正化計画 届出の手引き

(令和5年3月31日運用開始)

## 1. はじめに（立地適正化計画について）

我が国では、全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進行が見込まれており、地方都市を中心に市街地の低密度化が進行しています。そのため、日常生活に必要な医療、福祉、商業等の都市機能の喪失や地方財政状況の悪化等の事態も懸念され、人口減少・少子高齢化に対応した、コンパクトなまちづくりの推進が強く求められています。

こうした状況を受けて、国においては、2014（平成26）年に都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となった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。

本町においても、全国的な傾向と同様に、人口減少・少子高齢化の進行に伴う、市街地の低密度化や財政状況の悪化により、より一層厳しい状況になることが推測されます。

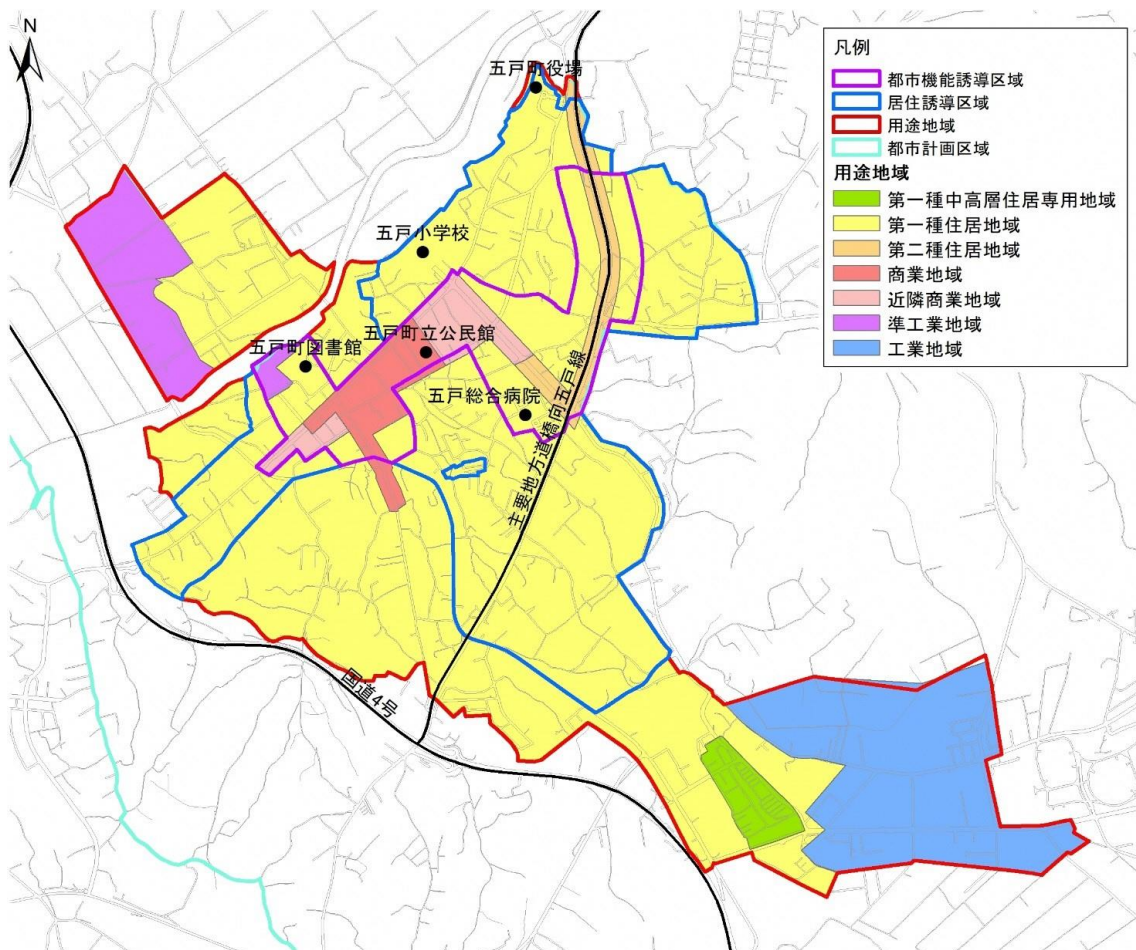
こうしたことから、都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指し、都市再生特別措置法に基づく「五戸町立地適正化計画」を策定しました。

## 2. 届出制度について

本計画の策定に伴い、五戸町立地適正化計画区域内（都市計画区域内）の各誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等については、都市再生特別措置法第88条第1項及び第108条第1項の規定に基づき、五戸町への事前届出が必要となります。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域の範囲は、下記のとおりです。

### 【居住誘導区域及び都市機能誘導区域】



### 3. 居住誘導区域外における届出

#### 【対象区域】

居住誘導区域「外」の区域

#### 【届出の対象とする行為及び届出様式】






##### ◆開発行為（様式第10号）

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

##### ◆建築等行為（様式第11号）

- 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

##### ◆上記届出内容を変更する場合（様式第12号）

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"><li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li><li>・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li><li>・ 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</li></ul>
(例1) <b>届出必要</b>  3戸の開発行為	(例1) <b>届出必要</b>  3戸の建築行為
(例2) <b>届出必要</b>  1,300㎡ 1戸の開発行為	(例2) <b>届出不要</b>  1戸の建築行為
(例3) <b>届出不要</b>  800㎡ 2戸の開発行為	

※国土交通省資料より作成

#### 【届出の時期】

開発行為等に着手する 30日前までに届出を行ってください。

届出については、町ホームページに掲載している各様式に必要事項を記入のうえ、町都市計画課に提出してください。

## 4. 都市機能誘導区域外における届出

### 【対象区域】

都市機能誘導区域「外」の区域

### 【届出の対象とする行為及び届出様式】

#### ◆開発行為(様式第18号)

○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

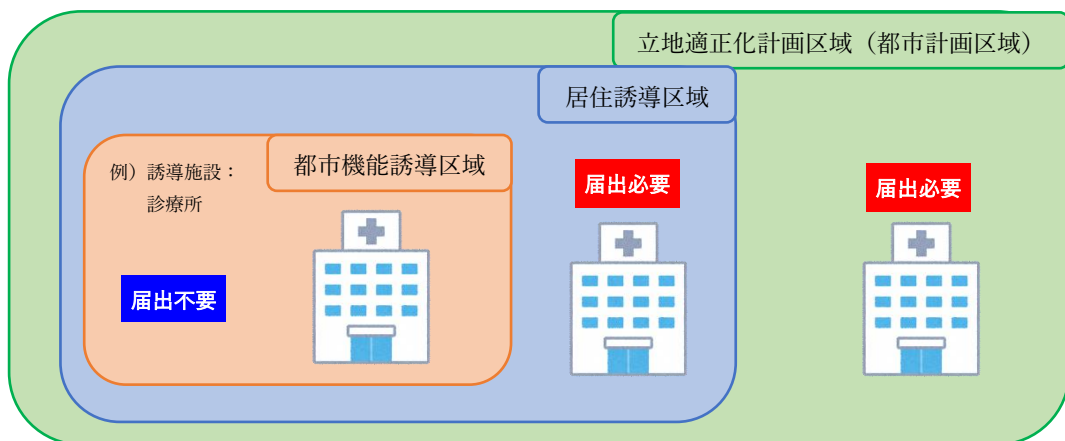
#### ◆開発行為以外(様式第19号)

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

#### ◆上記届出内容を変更する場合(様式第20号)



### 【届出の時期】

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行ってください。

届出については、町ホームページに掲載している各様式に必要な事項を記入のうえ、町都市計画課に提出してください。

届出の対象となる「誘導施設」の定義については、5～6 ページを確認ください。

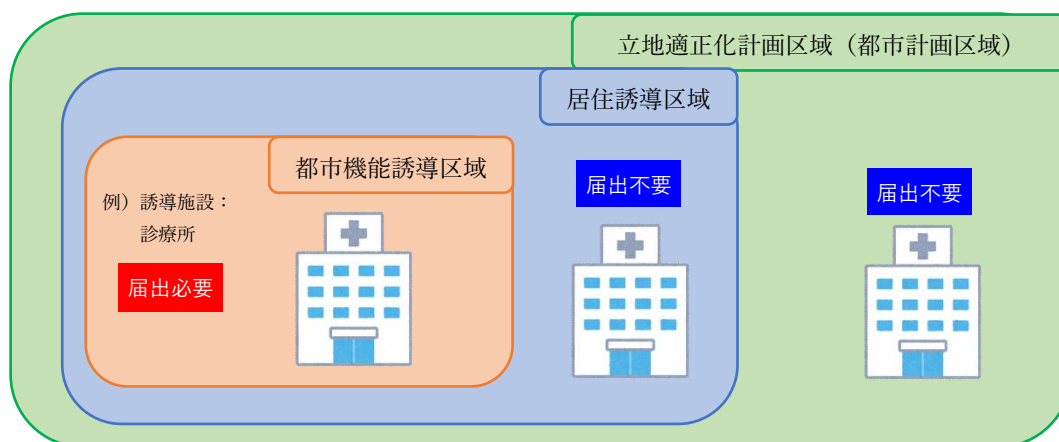
**表 誘導施設及びその定義**

機能分類	誘導施設	定義
行政機能	○支所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方自治法第155条第1項に規定する施設</li> </ul>
介護・福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○介護サービス施設</li> <li>○老人福祉施設</li> <li>○障害者福祉施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老人福祉法第20条の5に規定する特別養護老人ホーム</li> <li>・ 老人福祉法第20条の2の2に規定する老人デイサービスセンター</li> <li>・ 介護保険法第8条20項に規定する「認知症対応型共同生活介護」を行う施設</li> <li>・ 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム</li> <li>・ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第1項に規定する障害福祉サービス事業を行う施設（通所及び居住、宿泊を伴わない施設を除く）及び同条第11項に規定する障害者支援施設</li> <li>・ 児童福祉法第6条の2の2第1項に規定する障害児通所支援事業を行う施設（通所を伴わない施設を除く）</li> </ul>
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○保育所</li> <li>○地域子育て支援センター</li> <li>○地域子育て支援施設</li> <li>○認定こども園</li> <li>○幼稚園</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 児童福祉法第39条第1項に規定する保育所</li> <li>・ 母子保健法第22条第2項に規定する施設</li> <li>・ 児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業を行う施設</li> <li>・ 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条第6項に規定する施設</li> <li>・ 学校教育法第1条に規定する幼稚園</li> </ul>
教育・文化機能	○図書館	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 図書館法第2条第1項に規定する図書館</li> </ul>

<p><b>商業機能</b></p>	<p>○スーパーマーケット</p> <p>○ドラッグストア</p> <p>○コンビニエンスストア</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食料品の販売額が全体の70%以上で、売場面積が250㎡以上のセルフサービス方式の販売店（商業統計における食料品スーパーの業態分類）</li> <li>・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で小売りする販売店（商業統計におけるドラッグストアの業態分類）</li> <li>・飲食料品を扱い、売り場面積30㎡以上250㎡未満で、営業時間が1日で14時間以上のセルフサービス方式の販売店（商業統計におけるコンビニエンスストアの業態分類）</li> </ul>
<p><b>医療機能</b></p>	<p>○診療所</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・医療法第1条の5第2項に規定する診療所</li> </ul>
<p><b>金融機能</b></p>	<p>○金融機関</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・銀行法第2条第1項に規定する銀行</li> <li>・信用金庫法第4条に規定する免許を受けて事業を行う信用金庫</li> <li>・労働金庫法第6条に規定する免許を受けて事業を行う労働金庫</li> <li>・中小企業等協同組合法第3条に規定する信用協同組合</li> <li>・日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局（簡易郵便局法第7条第2項により日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局とみなされる簡易郵便局を除く）</li> <li>・農業協同組合法に規定する農業協同組（同法第10条第1項第2号及び第3号に規定する事業を行う施設に限る）</li> </ul>

**【誘導施設の休廃止に関する届出及び届出様式】**

都市計画区域内における誘導施設を休廃止しようとする日の30日前までに町へ届出が必要です。（様式第21号）



## 5. 留意事項

届出は必要に応じて、都市再生特別措置法に基づき勧告や罰則規定が適用されることがあります。

### ・勧告

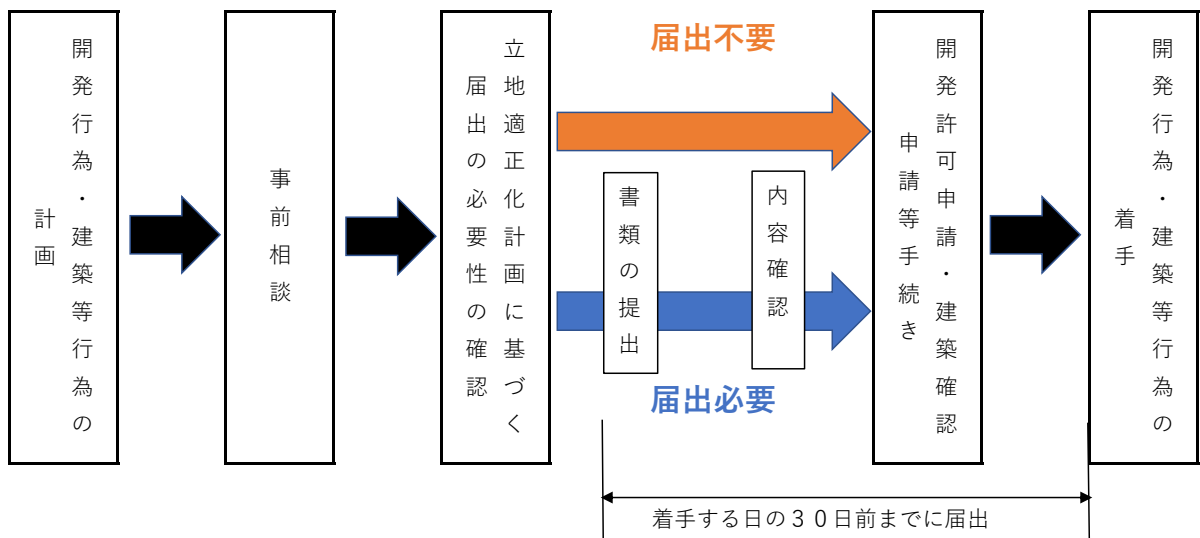
届出による行為が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められる場合は、必要に応じて勧告等を行うことがあります。

### ・罰則等

誘導区域外での開発行為等を行う場合に届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には30万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。(都市再生特別措置法第130条)

## 6. 手続きの流れ

立地適正化計画に基づく届出については、開発許可申請や建築確認申請に選考して行うように、対象となる行為を行おうとする場合は、早めにご相談ください。



問い合わせ

五戸町 都市計画課

〒039-1513 青森県三戸郡五戸町字古館2 1 - 1 TEL:0178-62-7962