

八雲町立地適正化計画

事前届出の手引き

目次

1. 居住誘導区域外における届出 1
2. 都市機能誘導区域外における届出 3
3. 誘導施設の休廃止に伴う届出 5
4. 立地適正化計画に関するQ&A 7

平成 31 年 3 月

八雲町 建設課 都市計画係

八雲町立地適正化計画の事前届出について

八雲町では、将来にわたり持続可能なまちづくりを可能にするため、都市機能・居住機能の集積、公共施設の適正な配置、公的不動産の有効活用等、コンパクトなまちづくりへの転換を図るべく、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項に基づく「八雲町立地適正化計画」を策定しました。(平成 31 年 4 月 1 日公表)

立地適正化計画の公表により、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項の規定にもとづき、誘導区域外における一定の条件に該当する開発行為・建築等行為、また都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止を行う場合には、町長への届け出が必要となります。

1. 居住誘導区域外における届出

(1)事前確認・相談

- ・届出の対象地区に該当するかどうかは、八雲町HP > 八雲町立地適正化計画 > 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の < 誘導区域拡大図 > で確認できます。
- ・届出対象に該当する行為かどうかは、建設課都市計画係にご相談ください。

(2)届出書の提出

- ・行為に着手する 30 日前までに届出書をご提出ください。
- ・届出の対象となる行為は以下のとおりです。

□届出制度の対象となる行為

① 居住誘導区域外での開発行為

…様式 1 で届出

- ・ 3 戸以上の住宅の建築物を目的とする開発行為
- ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その土地面積が 1,000 m² 以上のもの

② 居住誘導区域外での建築等行為

…様式 2 で届出

- ・ 3 戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 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

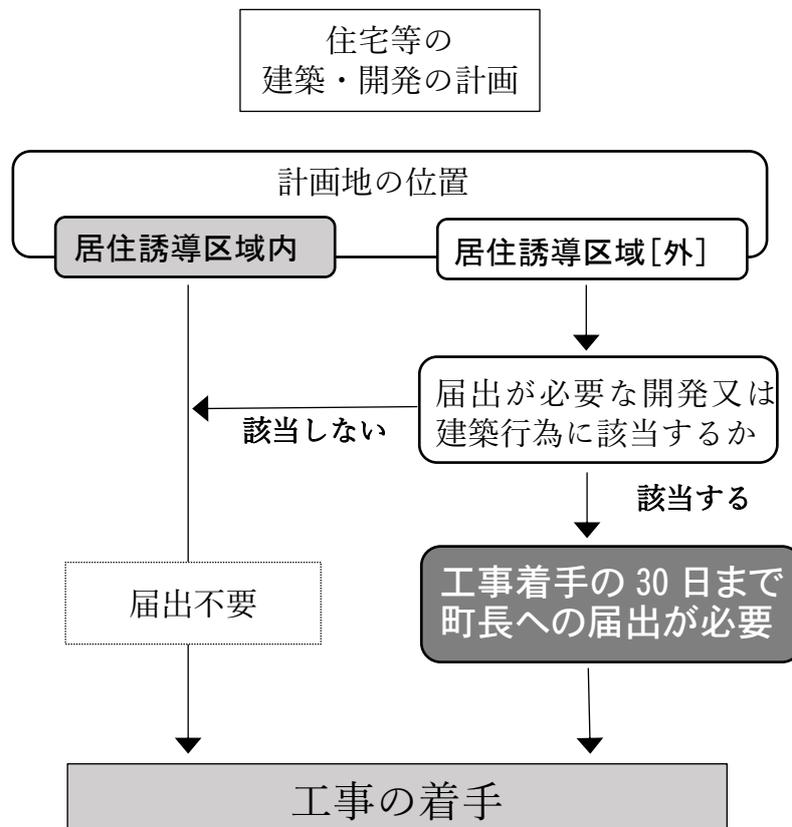
①、②の届出内容を変更する場合

…様式3で届出

□届出の要否判断

行為の種類	住宅の戸数等	都市計画区域(用途地域)		都市計画区域 (用途地域外)
		居住誘導区域	居住誘導区域外	
開発行為	3戸以上	不要	必要	必要
	3戸未満かつ 1,000 m ² 以上	不要	必要	必要
	3戸未満かつ 1,000 m ² 未満	不要	不要	不要
建築行為	3戸以上	不要	必要	必要
	3戸未満	不要	不要	不要

□届出の提出フロー



※ 届出に係る行為が居住誘導区域内における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場合は、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行った上で、勧告やその他必要な措置を行うことがある。

□届出書類

対象となる行為	届出様式	添付書類
開発行為	様式 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 以上のもの） ・設計図等（縮尺 1/100 以上のもの） ・その他参考となる事項を記載した図面
建築等の行為	様式 2	・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図等、縮尺 1/100 以上のもの） ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上のもの） ・その他参考となる事項を記載した図面
上記 2 つの届出内容の変更	様式 3	※上記のそれぞれの場合と同様

2. 都市機能誘導区域外における届け出

(1) 事前確認・相談

- ・届出の対象地区に該当するかどうかは、八雲町HP > 八雲町立地適正化計画 > 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の < 誘導区域拡大図 > で確認できます。
- ・届出対象に該当する行為かどうかは、建設課都市計画係にご相談ください。

(2) 届出書の提出

- ・行為に着手する 30 日前までに届出書をご提出ください。
- ・届出の対象となる行為は以下のとおりです。

□届出制度の対象となる行為

① 都市機能誘導区域外での開発行為

・・・様式 4 で届出

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為

② 都市機能誘導区域外での建築等行為

・・・様式 5 で届出

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・ 建築物を改築、又は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

①、②の届出内容を変更する場合

・・・様式 6 で届出

□届出制度の対象となる誘導施設

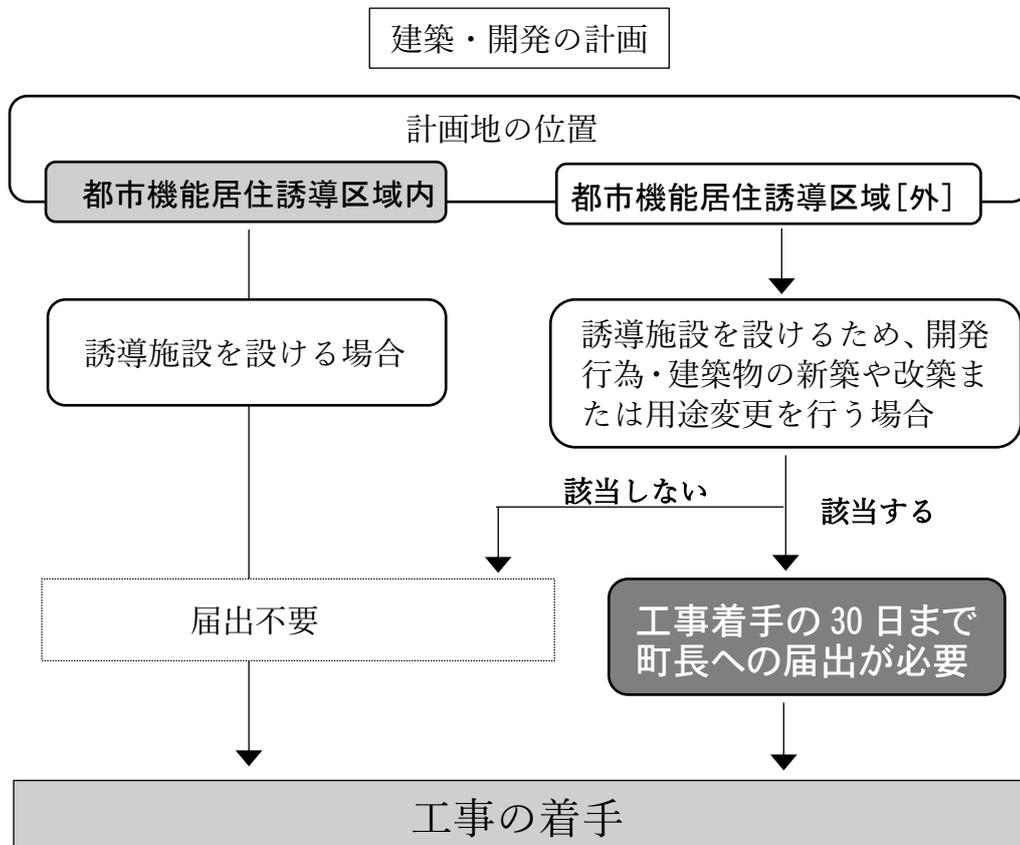
種別		施設機能	備考
行政機能		役場庁舎	※下記機能との複合化を図る
保健・福祉・ 医療機能	高齢者 等福祉	高齢者福祉施設	= 老人福祉法第 5 条の 3 に規定される施設。
		障がい者福祉施設	= 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条に規定される施設。
	子育て 支援	保育所・幼稚園・ 幼保連携型認定こども園	= 児童福祉法第 39 条に規定される施設。 = 児童福祉法第 39 条の 2 に規定される施設。 = 学校教育法第 22 条に規定される施設。
		子育て支援センター・ 学童保育所	= 厚生省の通達「特別保育事業の実施について」 に基づく施設。 = 児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定される施設。
医療	病院・診療所	= 医療法第 1 条の 5 に規定される施設。 = 医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定される施設。	
社会教育機能		公民館等集会施設	= 社会教育法第 20 条に規定される「公民館」や図書館法第 2 条に規定される「図書館」、集客交流が見込まれる展示会や会議などを主要な用途とするホールや会議室などを有する施設等の、多世代の交流創出を目的としたスペースを有する施設。

※ 届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行った上で、勧告やその他必要な措置を行うことがある。

□届出書類

対象となる行為	届出様式	添付書類
開発行為	様式 4	・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 以上のもの) ・設計図等(縮尺 1/100 以上のもの) ・その他参考となる事項を記載した図面
建築等の行為	様式 5	・敷地内における住宅等の位置を表示する図面(配置図等、縮尺 1/100 以上のもの) ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 1/50 以上のもの) ・その他参考となる事項を記載した図面
上記 2 つの届出 内容の変更	様式 6	※上記のそれぞれの場合と同様

□届出の提出フロー



3. 誘導施設の休廃止に伴う届け出（都市機能誘導区域内）

(1) 事前確認・相談

- ・届出の対象地区に該当するかどうかは、八雲町HP > 八雲町立地適正化計画 > 都市機能誘導区域及び居住誘導区域の < 誘導区域拡大図 > で確認できます。
- ・届出対象に該当する行為かどうかは、建設課都市計画係にご相談ください。

(2) 届出書の提出

- ・行為に着手する30日前までに届出書をご提出ください。
- ・届出の対象となる行為は以下のとおりです。

□届出制度の対象となる行為

誘導施設の休止・廃止

・・・様式7で届出

- ・ 都市機能誘導区域内にある誘導施設を休止または廃止する行為

□届出制度の対象となる誘導施設

種別		施設機能	備考
行政機能		役場庁舎	※下記機能との複合化を図る
保健・福祉・ 医療機能	高齢者 等福祉	高齢者福祉施設	= 老人福祉法第 5 条の 3 に規定される施設。
		障がい者福祉施設	= 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 条に規定される施設。
	子育て 支援	保育所・幼稚園・ 幼保連携型認定こども園	= 児童福祉法第 39 条に規定される施設。 = 児童福祉法第 39 条の 2 に規定される施設。 = 学校教育法第 22 条に規定される施設。
		子育て支援センター・ 学童保育所	= 厚生省の通達「特別保育事業の実施について」 に基づく施設。 = 児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に規定される施設。
医療	病院・診療所	= 医療法第 1 条の 5 に規定される施設。 = 医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定される施設。	
社会教育機能		公民館等集会施設	= 社会教育法第 20 条に規定される「公民館」や図書館法第 2 条に規定される「図書館」、集客交流が見込まれる展示会や会議などを主要な用途とするホールや会議室などを有する施設等の、多世代の交流創出を目的としたスペースを有する施設。

※ 届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認められる場合は、誘導施策の情報提供や適正化に向けた調整等を行った上で、勧告やその他必要な措置を行うことがある。

□届出書類

対象となる行為	届出様式	添付書類
誘導施設の 休止・廃止	様式 7	<ul style="list-style-type: none"> ・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 以上のもの) ・休廃止の決定に係る図書 ・都市機能の用途及び面積がわかる書類等 ・その他参考となる事項を記載した図面

4. 事前届出に関するQ & A

Q1	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。
A1	一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅が対象です。(寄宿舍、下宿は対象外) また、サービス付き高齢者向け住宅や社宅等については、建築基準法の共同住宅と判断されるものは、届出が必要となります。
Q2	3戸の建売住宅を同時期に建築する場合、届出は必要ですか。
A2	届出者及び着手日が同じで、隣接する敷地に建築する場合は、届出が必要となります。
Q3	建物の一部に誘導施設を含む場合は、届出が必要ですか。
A3	一部でも誘導施設を含む場合は、届出が必要となります。なお、1つの建物に複数の誘導施設が含まれる場合は、届出は1件となります。
Q4	建築する敷地が誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要ですか。
A4	敷地の一部が届出対象区域に含まれる場合は、届出が必要となります。
Q5	誘導区域の外側で行う開発行為、建築行為は、全て届出対象となるのですか。
A5	1戸、2戸の住宅(造成敷地面積1,000㎡未満)や誘導施設以外の建築等については、届出は不要です。(立地適正化計画区域の外側(都市計画区域外)での行為も届出は不要)
Q6	開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出は必要ですか。
A6	開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要となります。
Q7	届出後に町から通知等がありますか。また、届出に対して、計画内容の修正を求められる場合がありますか。
A7	後日受理書をお送りします。なお、必要な記載事項や添付書類が揃っていれば、計画内容の修正等を求めることはありませんが、区域内における立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、届出者と協議・調整等を行う場合があります。
Q8	届出をしなかった場合、罰則はありますか。
A8	届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に課せられる場合があります。(都市再生特別措置法第130条)

【お問い合わせ先】

八雲町 建設課 都市計画係

〒049-3192 北海道二海郡八雲町住初町138番地

tel: 0137-62-2115 (建設課直通) fax: 0137-62-2120