

# 上里町 立地適正化計画

## 届出の手引き

### 目次

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. 立地適正化計画と届出制度について .....  | 1 |
| 2. 居住誘導に関する届出について .....    | 5 |
| 3. 都市機能の誘導に関する届出について ..... | 8 |

令和7年8月

上里町

### <問い合わせ・提出先>

- 窓口：上里町 まちづくり推進課
- 電話：0495-71-6511
- メール：toshiseibi@town.kamisato.lg.jp

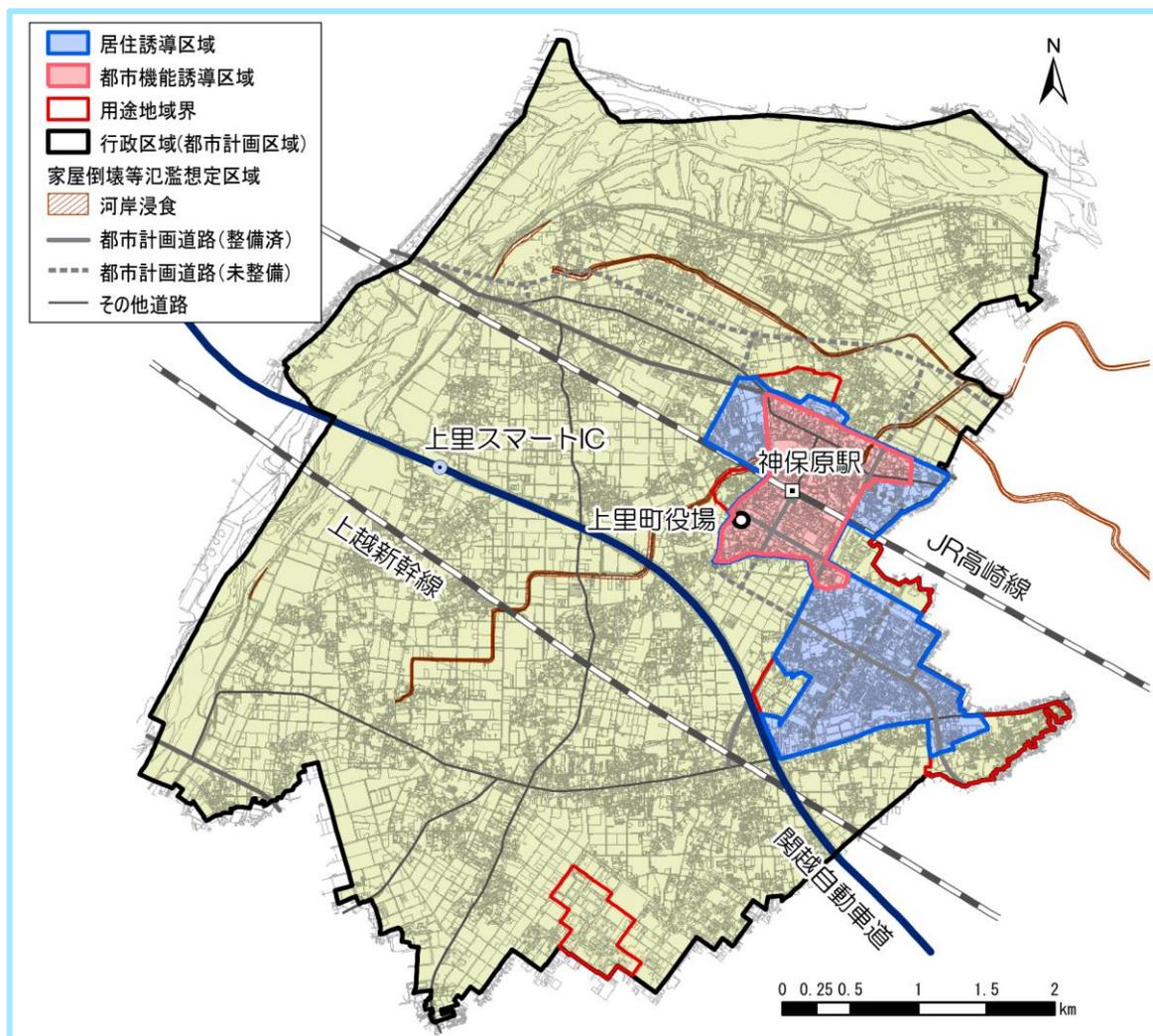
# 1. 立地適正化計画と届出制度について

## (1) 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、人口減少や高齢化の進展を踏まえ、居住や都市機能（医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス）の誘導と、公共交通の充実・連携により、将来にわたって住み続けられる安全・安心なまちの実現を目指す計画です。
- 本町において、田園地域の自然環境の保全を図りつつ、人口減少・高齢化に対応した集約型都市構造（コンパクトで持続可能な都市構造）の形成を目指して、「上里町立地適正化計画」を策定しました。

## ■ 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象とすることから、町全域が計画対象区域となります。



※ 都市計画道路は、上里町都市計画マスタープラン（第4章全体構想『道路交通網の方針図』）を参照。

## (2) 届出が必要な行為の概要

都市再生特別措置法（以下「法」という。）第 88 条、第 108 条の規定に基づき、居住誘導区域外で一定規模の住宅等の開発行為・建築等行為を行う場合、又は都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為・建築等行為を行う場合には、着手する 30 日前までに町長への届出が必要となります。

また、法第 108 条の 2 の規定に基づき、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合にも、着手する 30 日前までに町長への届出が必要です。

### 居住誘導に関する届出について（法第 88 条）

- 居住誘導区域外における一定規模の住宅等の開発行為・建築等行為

### 都市機能の誘導に関する届出について（法第 108 条・第 108 条の 2）

- 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為・建築等行為
- 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止・廃止

届出制度により、住宅開発の動向や都市機能の立地を把握するとともに、誘導区域に居住や都市機能を緩やかに誘導するため、適切な指導等を行います。

なお、都市計画法第 29 条に基づく開発許可や、「上里町開発行為指導要綱」に基づく開発協議は別途必要です。

## (3) 届出に対する町の対応・罰則について

- 届出を行わずに開発行為等を行ったり、虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。（法第 130 条）
- 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。
- 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。

## (4) 宅建業法における重要事項説明

- 宅地建物取引業者は、宅地又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）

## (5) 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。

### ■ 居住誘導区域

- ① 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（法第 88 条第 1 項、法施行令第 27 条）
- ② 「①」の住宅等の新築（法第 88 条第 1 項、法施行令第 27 条）
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の住宅等とする行為（法第 88 条第 1 項、法施行令第 27 条）
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（法第 88 条第 2 項）
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為（法第 88 条第 1 項、法施行令第 28 条）

※ 敷地の一部が居住誘導区域内の場合、届出は不要です。

### ■ 都市機能誘導区域

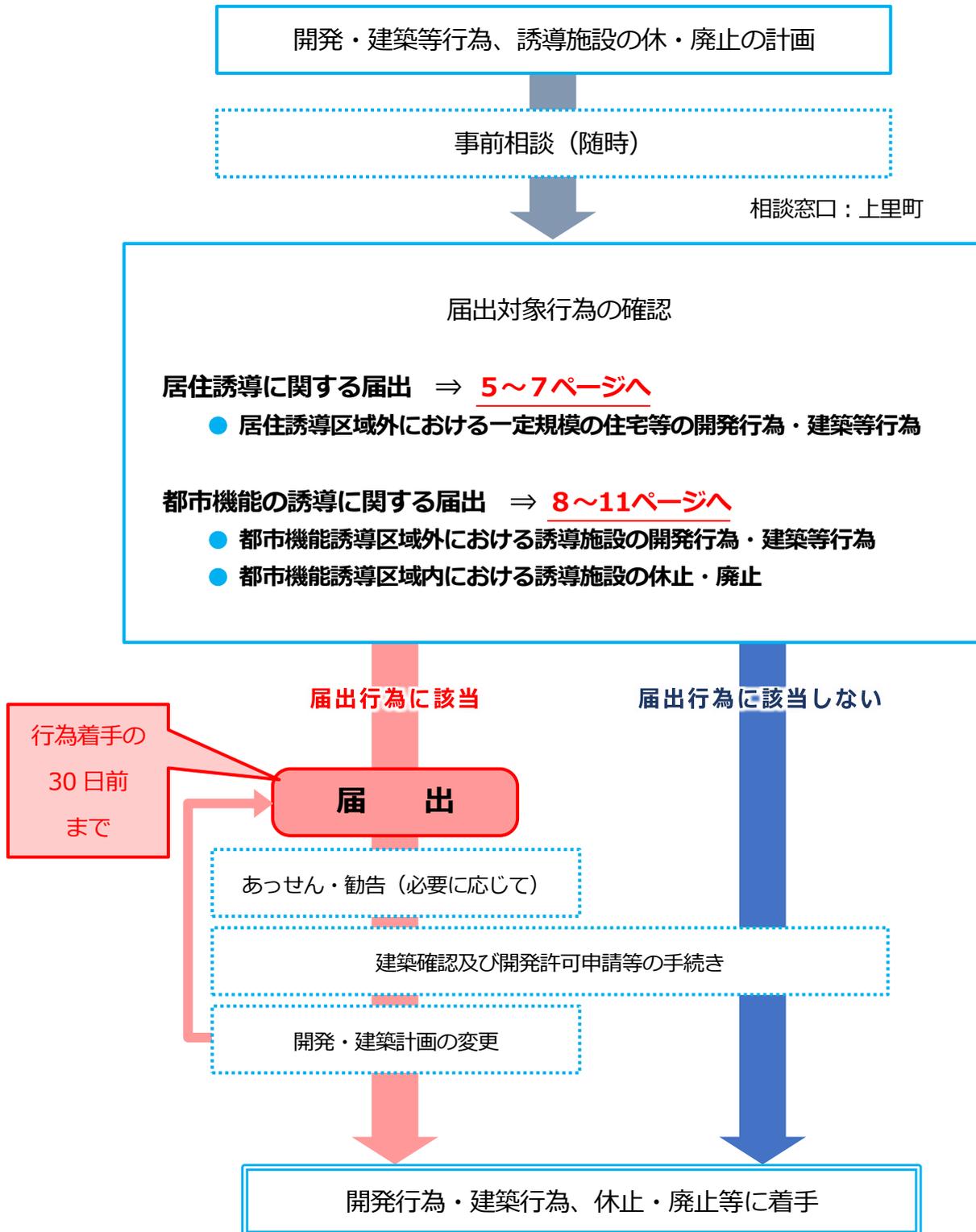
- ① 本計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為（法第 108 条第 1 項、法施行令第 35 条）
- ② 「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築（法第 108 条第 1 項、法施行令第 35 条）
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為（法第 108 条第 1 項、法施行令第 35 条）
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為（法第 108 条第 1 項）
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為（法第 108 条第 1 項）

※ 開発・建築行為については、敷地の一部が都市機能誘導区域内の場合、届出は不要です。

※ 一部に誘導施設を含む複合施設の開発・建築等も届出の対象となります。

※ 誘導施設の休止・廃止については、敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合も届出が必要です。

## (6) 届出フローチャート



## 2. 居住誘導に関する届出について

### (1) 届出の対象行為

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するための制度で、居住誘導区域外で一定規模の住宅等の開発行為・建築等行為を行う場合には、着手する30日前までに町長への届出が必要です。

対象区域	対象となる行為の種類	
居住誘導区域外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅を建築する目的で行う開発行為</li> <li>② 1戸又は2戸の住宅を建築する目的で行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> <li>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを建築する目的で行う開発行為(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)</li> </ul>
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅を新築</li> <li>② 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築(例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等)</li> <li>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする行為</li> </ul>

#### 【開発行為】

(例)3戸の開発行為

届



(例)1,300㎡  
1戸の開発行為

届



800㎡  
2戸の開発行為

不要



#### 【建築等行為】

(例)3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要

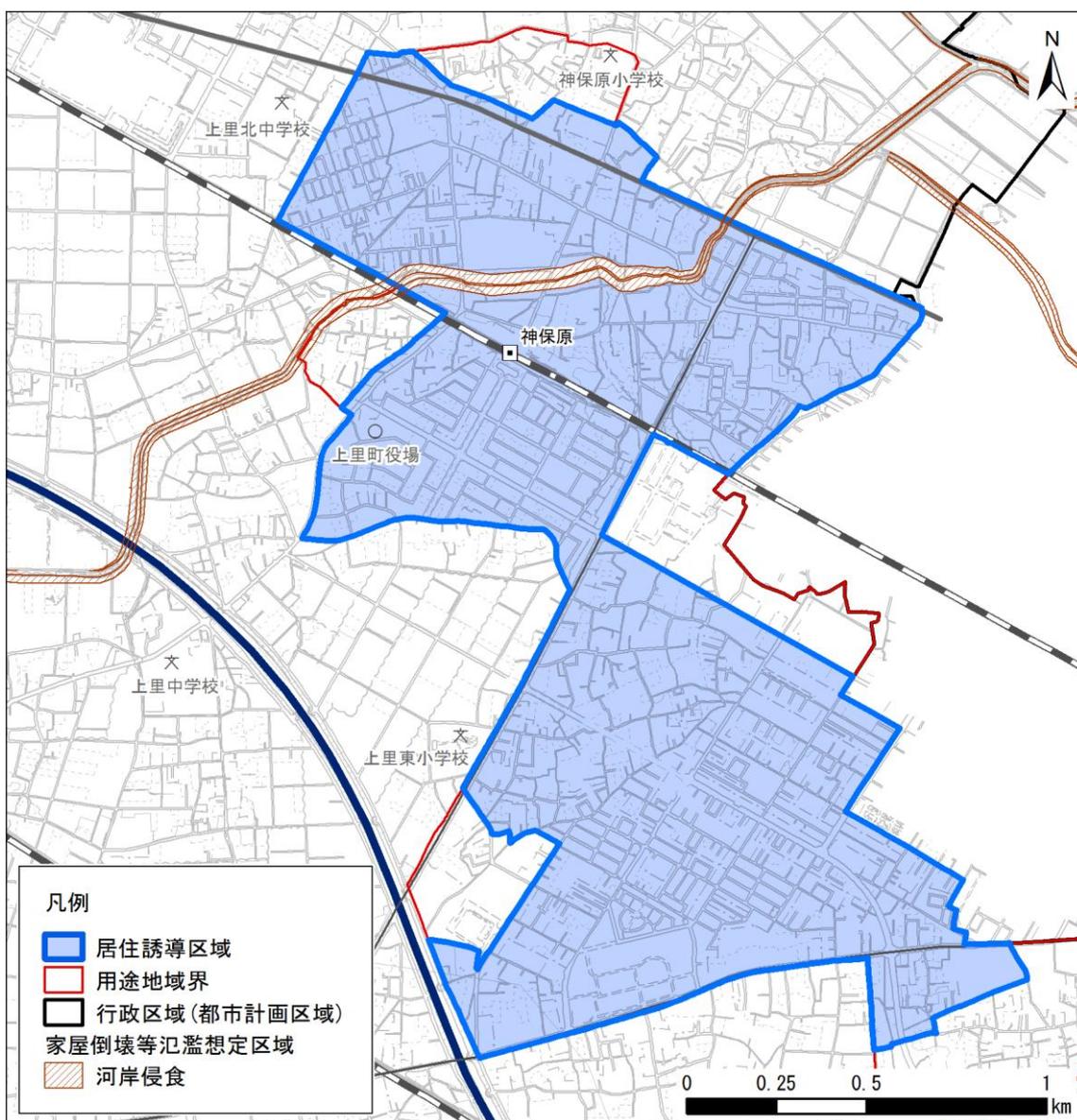


(資料:国土交通省 改正都市再生特別措置法等について)

## (2) 届出に対する対応

- 町長は、届出に係る行為が居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- 町長は、勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。

## (3) 届出の対象となる区域



※ 御陣場川及び家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)と重複する箇所は除く。

## (4) 添付書類

各届出書に関係書類を添付し、メールにて提出してください。

メールアドレス：toshiseibi@town.kamisato.lg.jp

宛先：上里町 まちづくり推進課 立地適正化計画担当者

データの形式：PDF、Word、Excel

届出様式は、上里町のホームページからダウンロードできます。

### ① 開発行為の場合（法施行規則第35条）

届出書	様式第 10	—
添付書類	(ア) 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
	(イ) 設計図（土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）	縮尺 1/100 以上
	(ウ) その他参考となる事項を記載した図書	—

### ② 建築等行為の場合（法施行規則第35条）

届出書	様式第 11	—
添付書類	(ア) 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 1/1000 以上
	(イ) 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
	(ウ) 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
	(エ) その他参考となる事項を記載した図書	—

### ③ 上記①、②の届出内容を変更する場合（法施行規則38条）

届出書	様式第 12	—
添付書類	上記①、②の場合と同様	—

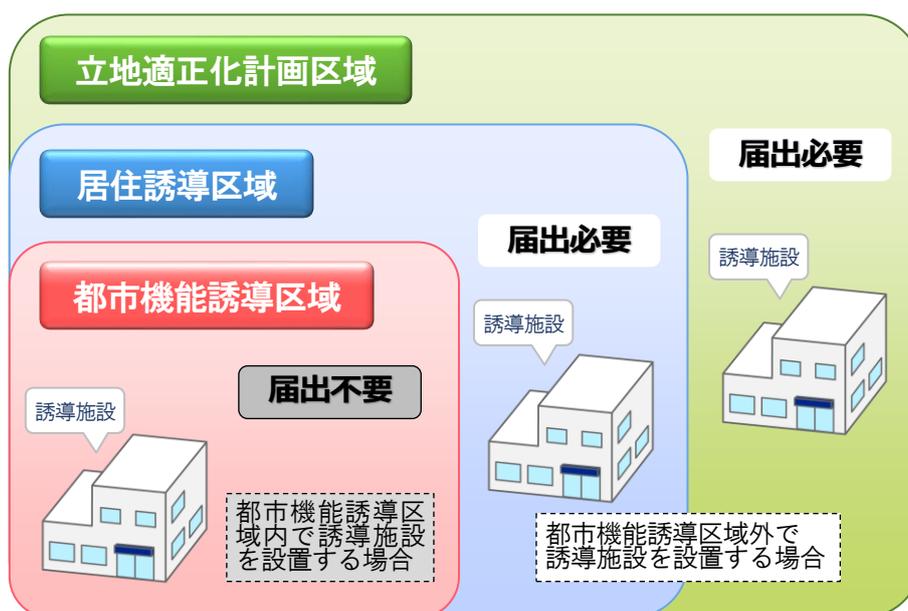
### 3. 都市機能の誘導に関する届出について

#### (1) 届出の対象行為

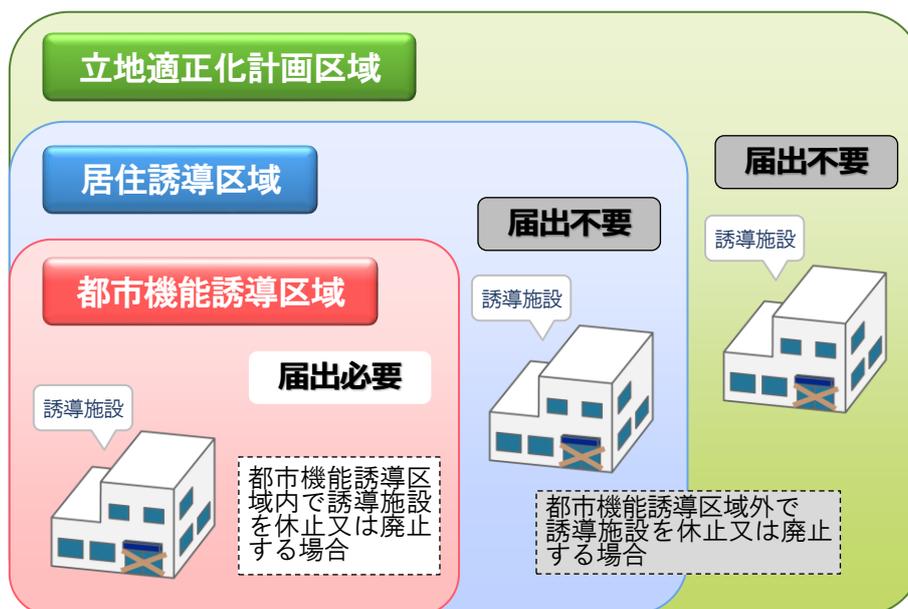
都市機能誘導区域内外において、誘導施設の整備の動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為・建築等行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合には、着手する30日前までに町長への届出が必要です。

対象区域	対象となる行為の種類	
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行う開発行為
	建築等行為	● 誘導施設を有する建築物を新築 ● 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為 ● 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為
都市機能誘導区域内	その他	● 誘導施設を休止又は廃止

#### 都市機能誘導区域外で誘導施設を設置する場合



## 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合



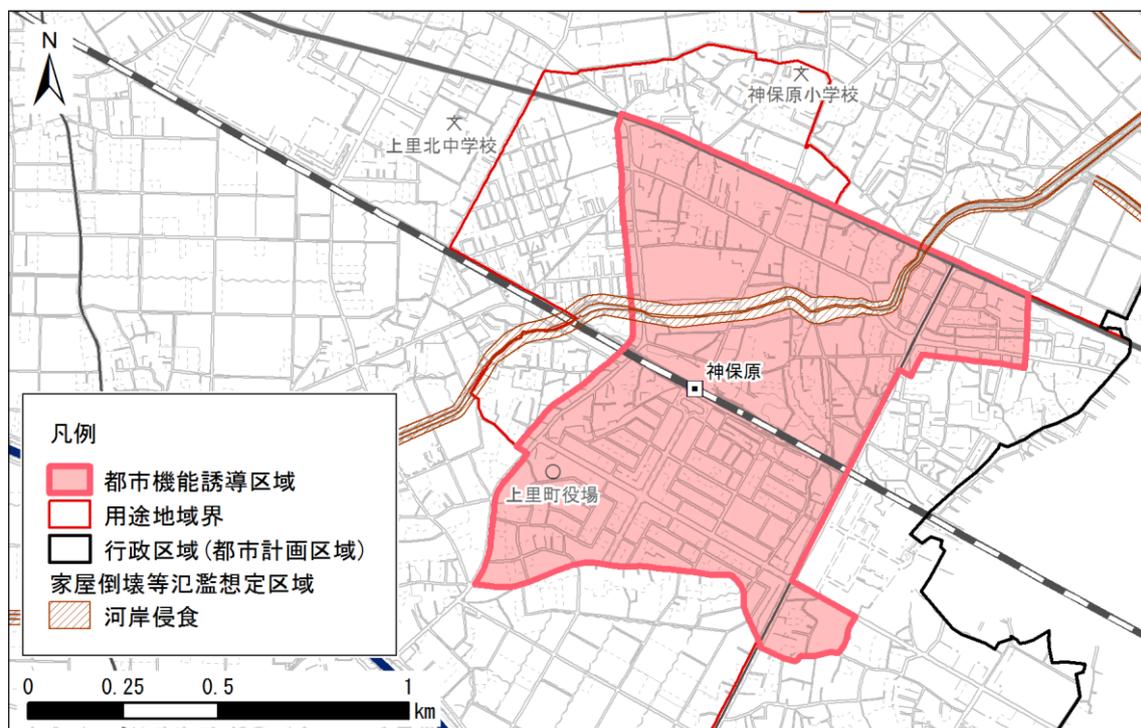
## (2) 届出に対する対応

- 町長は、届出による施設の整備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るときは、届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- 町長は、前記の勧告をした場合において必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得について、のあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないとされています。
- 町長は、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止しようとする届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止・廃止しようとす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るときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言・勧告をすることができます。

### (3) 届出の対象となる施設（誘導施設）

都市機能		誘導施設	本町における対象施設
公共公益	行政	相談窓口機能がある施設	町役場
		暮らしの安全を守る施設	交番
		健康増進に向けた相談窓口、健康増進活動を支える施設	保健センター
医療・福祉	医療	日常的な診療を受けることができる施設	診療所
	介護福祉	介護・保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する施設	地域包括支援センター
		高齢者の相談窓口、交流機能等がある施設	老人福祉センター
		町民福祉の向上及び福祉活動の推進を図る施設	福祉町民センター
	地域福祉の推進を図る施設	社会福祉協議会	
子育て支援	子育て	子育て世代の相談窓口機能がある施設	子育て世代包括支援センター
		子育て環境の向上を図る施設	保育所（町立）
	教育	教育の振興や広域的に人を呼び込みまちの賑わいを生み出すことが期待される教育施設	高等学校、大学、専門学校等
生活サービス	商業	食料品や日用品等を取扱う施設のうち、店舗面積が500㎡以上の商業施設	商業施設（食品スーパー、ドラッグストア等）
	金融	相談窓口がある金融施設	銀行等

### (4) 届出の対象となる区域



※ 御陣場川及び家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)と重複する箇所は除く。

※ 区域内外での施設の立地の判断は、当該施設の土地の一部が区域に含まれる場合、区域内に含まれているものとみなします。ただし、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)と重複する箇所については、当該施設の土地の一部が家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)に含まれている場合、区域外となります。

## (5) 添付書類

各届出書に関係書類を添付し、メールにて提出してください。

メールアドレス：toshiseibi@town.kamisato.lg.jp

宛先：上里町 まちづくり推進課 立地適正化計画担当者

データの形式：PDF、Word、Excel

届出様式は、上里町ホームページからダウンロードできます。

### ① 開発行為の場合（法施行規則第 52 条）

届出書	様式第 18	—
添付書類	(ア) 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
	(イ) 設計図（土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）	縮尺 1/100 以上
	(ウ) その他参考となる事項を記載した図書	—

### ② 建築等行為の場合（法施行規則第 52 条）

届出書	様式第 19	—
添付書類	(ア) 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
	(イ) 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
	(ウ) 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図	縮尺 1/50 以上
	(エ) その他参考となる事項を記載した図書	—

### ③ 上記①、②の届出内容を変更する場合（法施行規則第 55 条）

届出書	様式第 20	—
添付書類	上記①、②の場合と同様	—

### ④ 休廃止（法施行規則第 55 条の 2）

届出書	様式第 21	—
添付書類	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