

大泉町立地適正化計画 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. 居住誘導区域外における届出について…………… | 3 |
| 3. 都市機能誘導区域に関する届出について（開発行為等）…………… | 5 |
| 4. 都市機能誘導区域内における届出について（誘導施設の休廃止）…………… | 10 |

大泉町
令和8年4月

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

都市再生特別措置法に基づき、生活に必要な都市機能や居住機能を集約させ、公共交通網と連携させることにより、少子高齢化に伴う人口減少社会を見据えた持続可能なまちづくりを行っていく計画です。さらに、近年、頻発化・激甚化する自然災害に対して、都市の防災に関する機能を確保するため、令和2年に同法の一部が改正され、本計画に防災指針を定めることとなりました。

町としても関連計画との整合や連携を図りながら、医療、福祉、商業等の都市機能の誘導や集約を行い、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるような居住環境を形成することに加え、防災等の観点も考慮した上で、町の都市計画マスタープランの将来像である「快適で住みやすく 環境と調和した安全安心なまち」の実現に向け、「大泉町立地適正化計画」を策定しました。

(2)立地適正化計画に基づく届出とは

立地適正化計画の公表に伴い、以下の行為を行おうとする場合、都市再生特別措置法に基づき、**着手の30日前まで**に町長への届出が必要となります。また、届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為に**着手する30日前まで**に届出が必要となります。

届出対象 1 居住誘導区域外での一定規模の住宅の開発行為や建築行為等(☞P3へ)

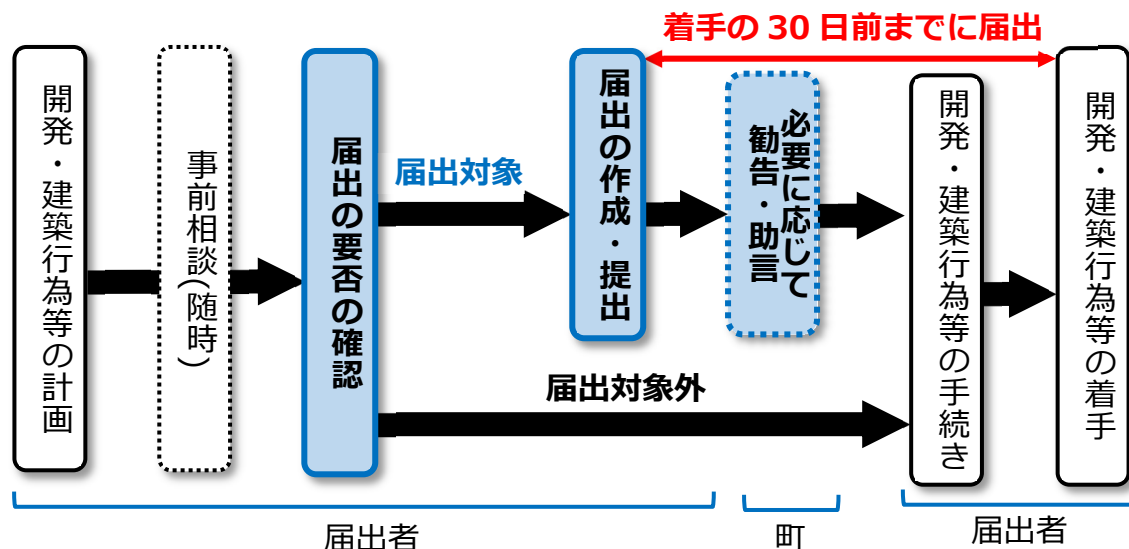
届出対象 2 都市機能誘導区域外等での誘導施設の開発行為や開発行為以外(☞P5へ)

届出対象 3 都市機能誘導区域内での誘導施設の休止又は廃止(☞P10へ)

- ・以上の行為が住宅や誘導施設の誘導を図る上で支障がある場合、必要に応じて町長が勧告を行うことがあります。
- ・立地適正化計画に基づく届出は、「居住誘導区域外における住宅開発の動向」、「都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向」を把握するとともに、各種支援措置などの情報提供を通じて各誘導区域内へ計画的な立地・開発を促進することを目的として運用するものです。

(3)届出の流れ

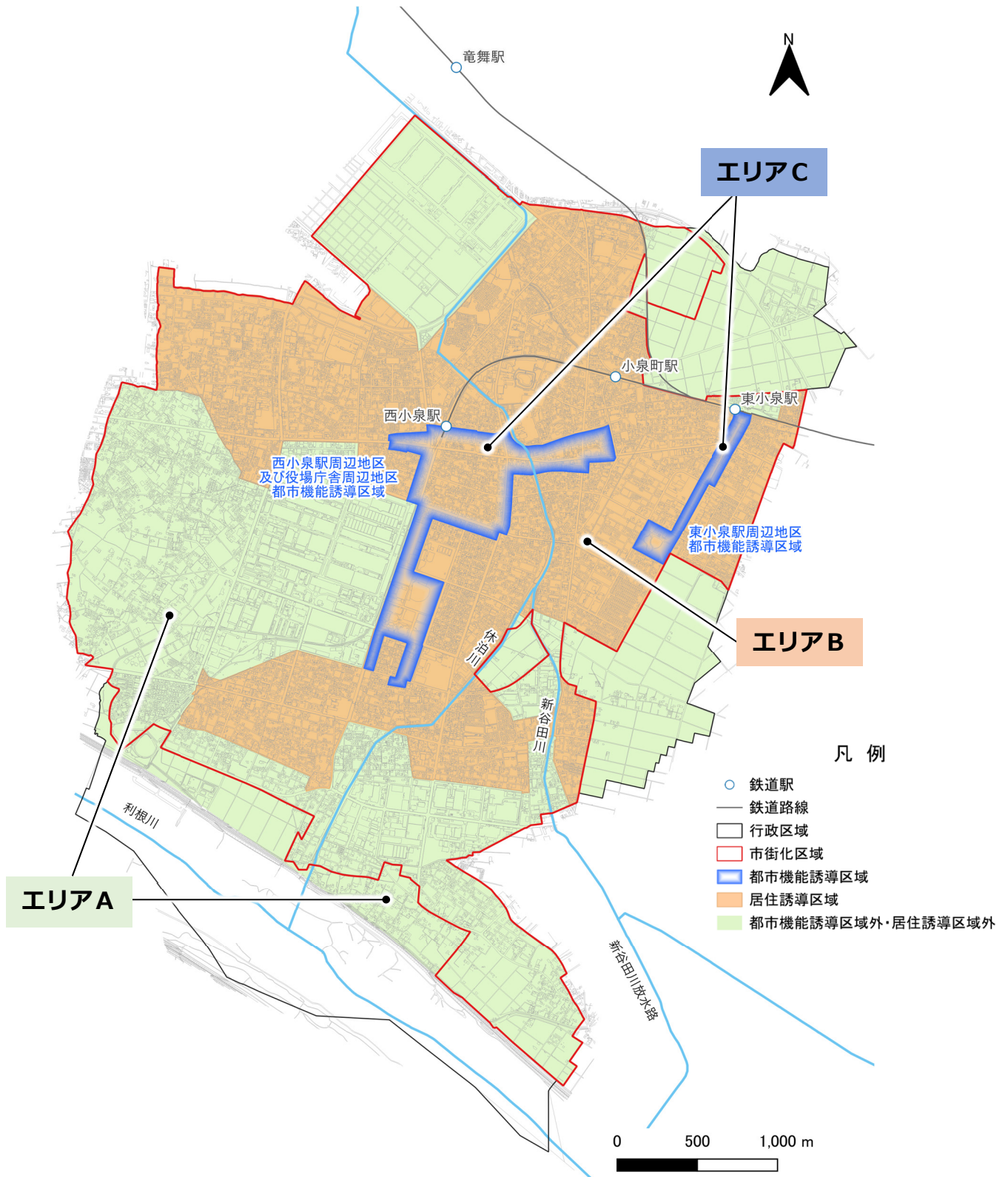
届出対象の開発行為や建築行為等を行おうとする場合は、行為に**着手する30日前まで**に、届出に必要な書類を作成し、都市整備課へ提出してください。



(4)対象区域

区域によって届出対象が異なるため、町をエリアA～Cに区分しています。詳細は、次の図及び表のとおりです。

《 図1 対象区域 》



	都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
居住誘導区域内	エリアC	エリアB
居住誘導区域外	—	エリアA

2. 居住誘導区域に関する届出について

届出対象1 居住誘導区域外での一定規模の住宅の開発行為や建築行為等

(1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

開発行為	① 3戸以上の住宅を建築目的とする開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅を建築目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
建築行為等	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戸以上の住宅等とする場合

※住宅とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅等を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

(2) 届出の対象となる区域

届出の対象となる区域は、エリアAです。

《 図2 居住誘導区域に関する届出の対象区域 》



ただし、都市再生特別措置法第88条第1項、都市再生特別措置法施行令第34条及び35条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

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及び新築
2. 建築物を改築し、又は用途を変更して仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅等とする行為
3. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
4. 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として政令で定める行為

(3) 届出の期日・提出先・部数

1. 届出の期日 開発行為・建築行為等に**着手する30日前まで**
2. 提出先 都市整備課
3. 部数 1部

(4) 届出に必要な書類

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為の場合

1. 届出書 …… **様式10**

2. 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土地利用計画図(縮尺1/100以上)
- ③その他参考となる事項を記載した図書

建築行為等の場合

1. 届出書 …… **様式11**

2. 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敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺1/100以上)
- ③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)
- ④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

1. 届出書 …… **様式12**

2. 添付書類

上記のそれぞれの場合と同様

※各届出手続きを代理人に委任する場合には、委任状を添付してください。

(5) その他の事項

1. 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
2. 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。
3. 居住誘導区域外での開発行為及び建築行為等が、居住誘導区域内の住宅の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第88条第3項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

3. 都市機能誘導区域に関する届出について（開発行為等）

届出対象2

都市機能誘導区域外等での誘導施設の開発行為や開発行為以外

(1) 届出の対象となる行為と誘導施設

1. 届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

開発行為	誘導施設を有する建築物を建築目的として開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	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

2. 届出の対象となる誘導施設は、下表の■で示しています（▲は対象外です）。

《 表1 誘導施設と都市機能誘導区域の関係 》

都市機能誘導区域 誘導施設	西小泉駅 周辺地区 及び役場 庁舎周辺 地区	東小泉 駅周辺 地区	都市機 能誘導 区域外	備考
町役場	▲	■	■	地方自治法第4条第1項に規定する施設
地域包括支援センター	▲	■	■	大泉町地域包括支援センター運営協議会設置要綱第3条に規定する施設
保健福祉総合センター	▲	■	■	大泉町保健福祉総合センターの設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
こども家庭センター	▲	■	■	大泉町こども家庭センター設置規則第3条に規定する施設
ショッピングセンター	▲	■	■	一般社団法人日本ショッピングセンター協会SC取扱い基準に規定する施設
公民館	▲	■	■	大泉町公民館条例第2条に規定する施設
文化会館 (文化むら)	▲	■	■	大泉町文化むらの設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
勤労複合福祉施設 (いずみの杜)	▲	▲	■	大泉町いずみの杜の設置及び管理に関する条例第2条に規定する施設
図書館	▲	■	■	大泉町立図書館の設置及び管理に関する条例第1条に規定する施設
生涯学習施設 (住民活動支援 センター)	▲	■	■	大泉町住民活動支援センター設置規則第3条に規定する施設

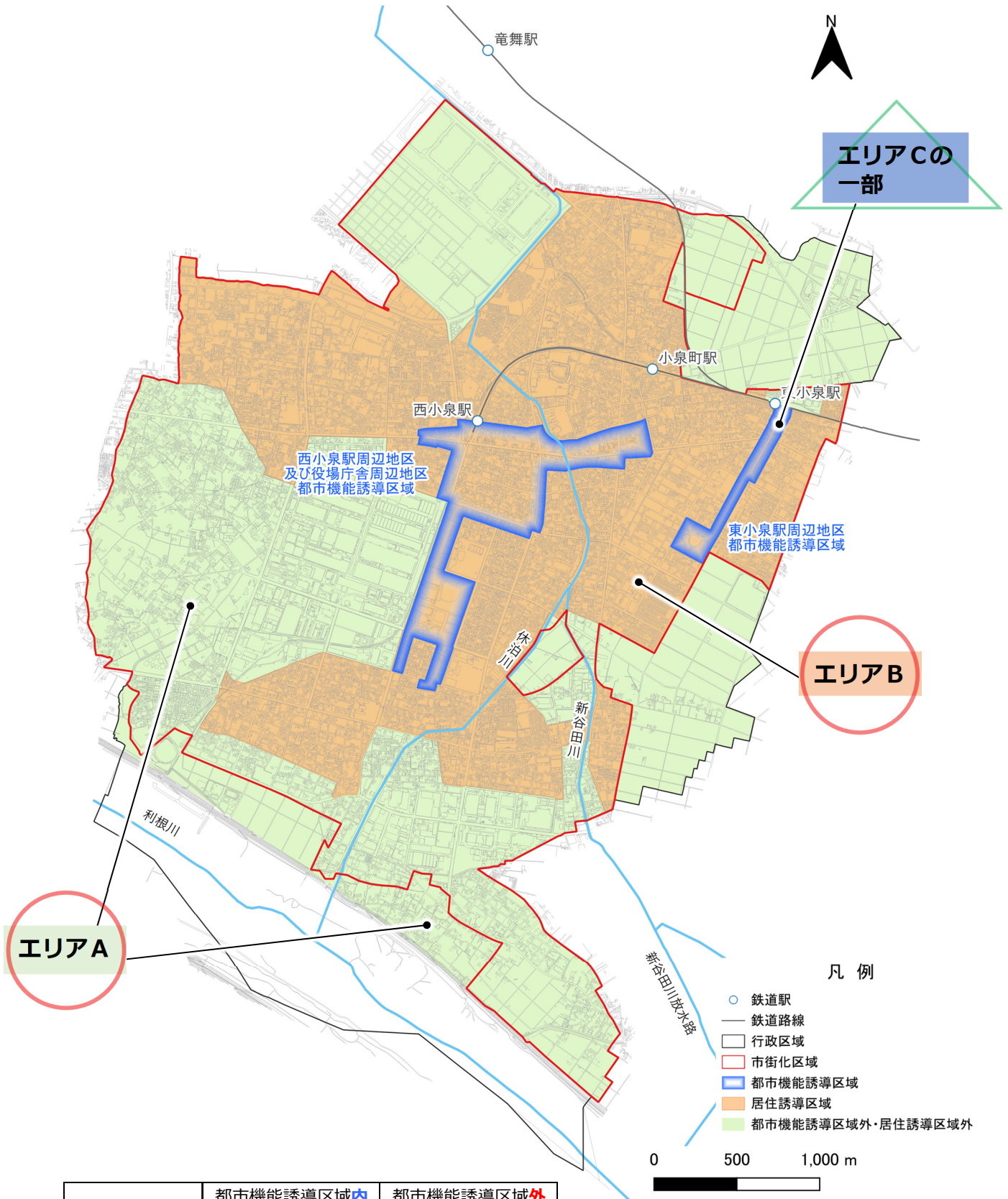
▲：位置付けのある誘導施設（届出対象外）

■：位置付けのない誘導施設（届出対象）

(2) 届出の対象となる区域

届出の対象となる区域は、エリアA、エリアB及びエリアCの一部です。

《 図3 都市機能誘導区域に関する届出の対象区域 》



	都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外
居住誘導区域内	エリアC	エリアB
居住誘導区域外	-	エリアA

ただし、都市再生特別措置法第108条第1項、都市再生特別措置法施行令第42条及び43条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

1. 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、建築行為等(新築、改築、用途の変更))
2. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
3. 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として政令で定める行為

(3)届出の期日・提出先・部数

1. 届出の期日 開発行為・開発行為以外に**着手する30日前まで**
2. 提出先 都市整備課
3. 部数 1部

(4)提出に必要な書類

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為の場合

1. 届出書 …… **様式18**
2. 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土地利用計画図(縮尺1/100以上)
 - ③その他参考となる事項を記載した図書

開発行為以外の場合

1. 届出書 …… **様式19**
2. 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敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺1/100以上)
 - ③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)
 - ④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

1. 届出書 …… **様式20**
2. 添付書類
上記のそれぞれの場合と同様

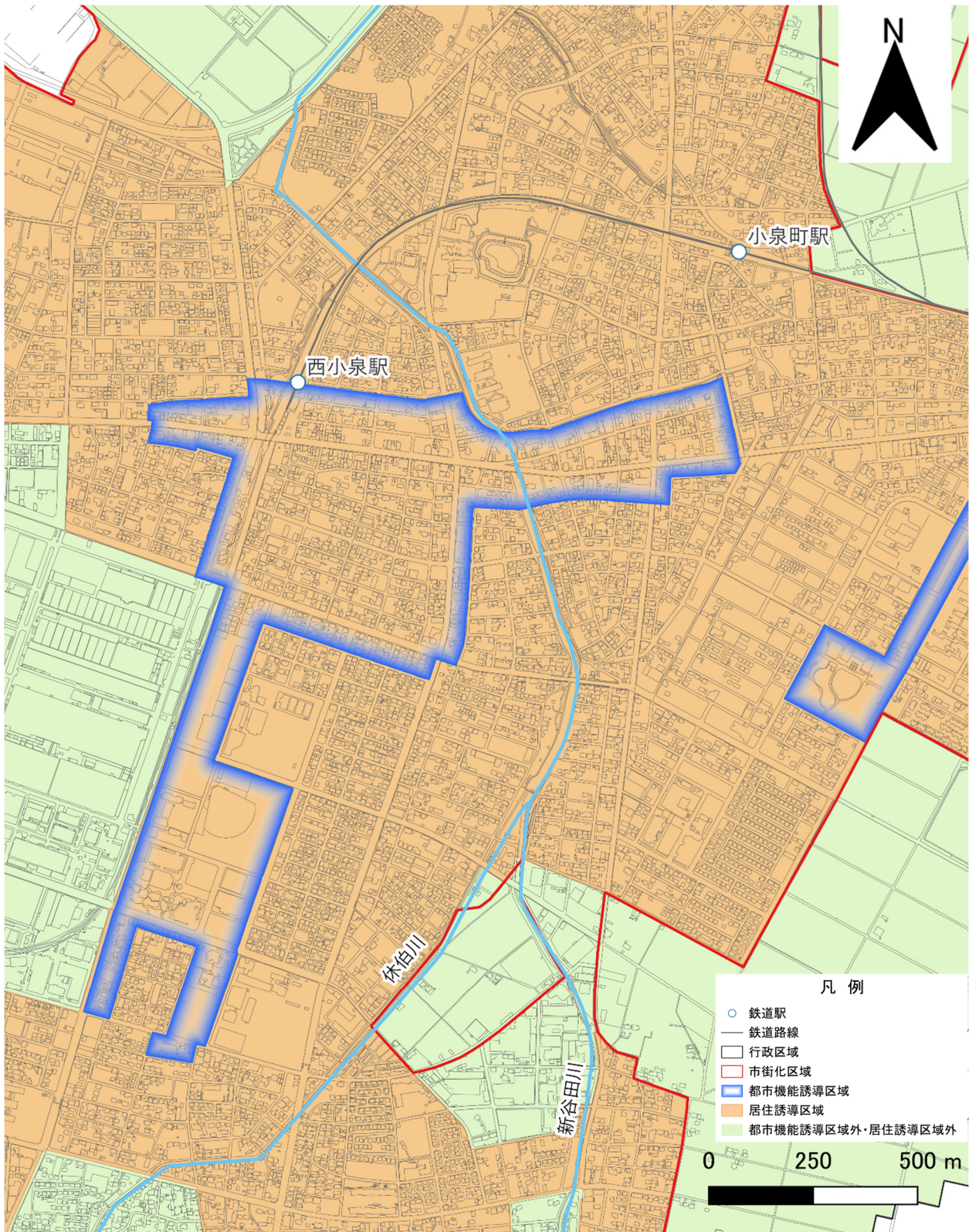
※各届出手続きを代理人に委任する場合には、委任状を添付してください。

(5)その他の事項

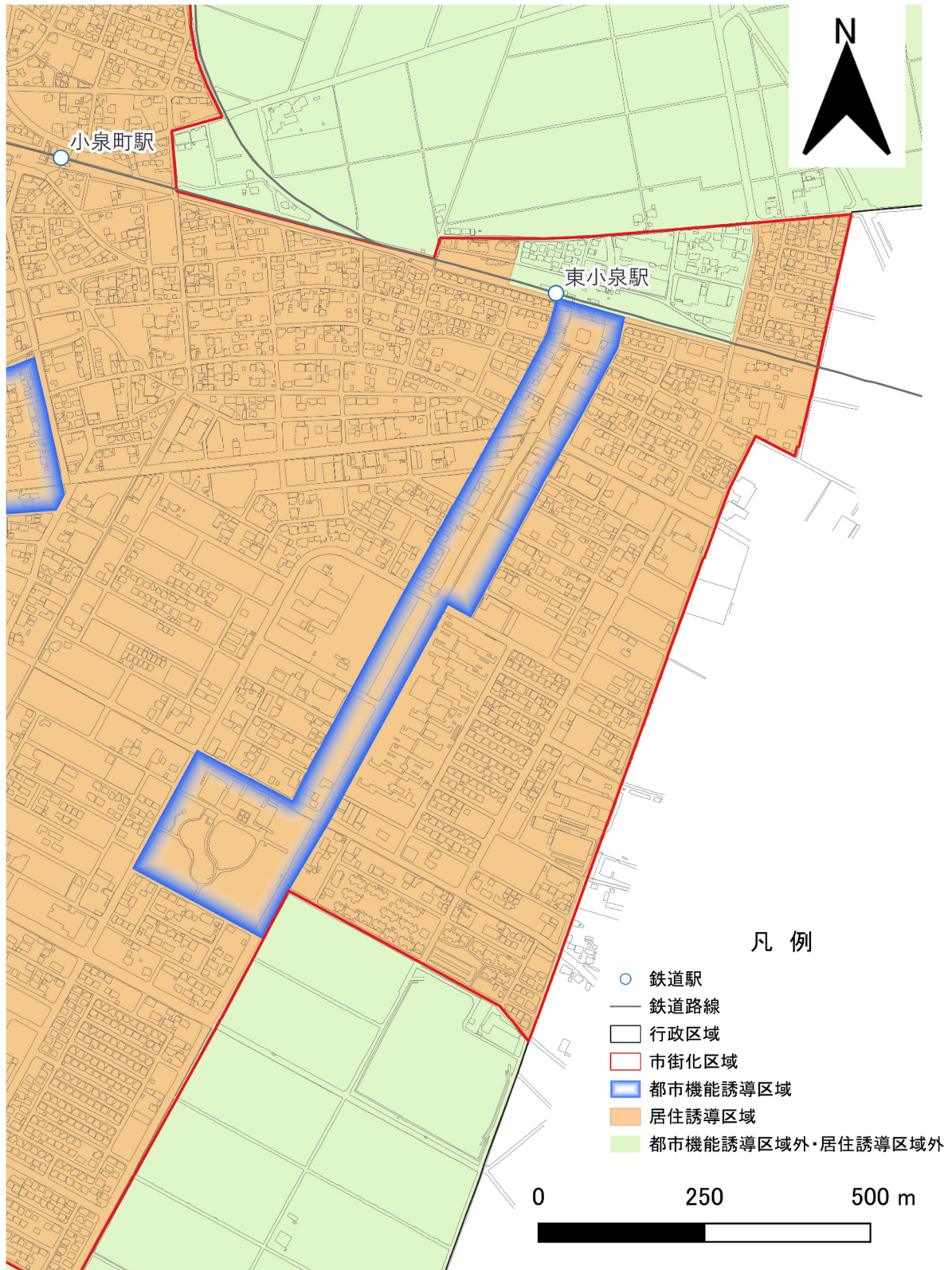
1. 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
2. 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。
3. 都市機能誘導区域外での開発行為・建築行為等が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第108条第3項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

(6) 都市機能誘導区域の詳細

《 図4 西小泉駅周辺地区及び役場庁舎周辺地区都市機能誘導区域拡大図 》



《 图5 東小泉駅周辺地区都市機能誘導区域拡大図 》



4. 都市機能誘導区域内における届出について（誘導施設の休廃止）

届出対象3

都市機能誘導区域内での誘導施設の休止又は廃止

(1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

区域ごとの誘導施設は、P5の「表1 誘導施設と都市機能誘導区域の関係」において、「▲」で示されている施設です。

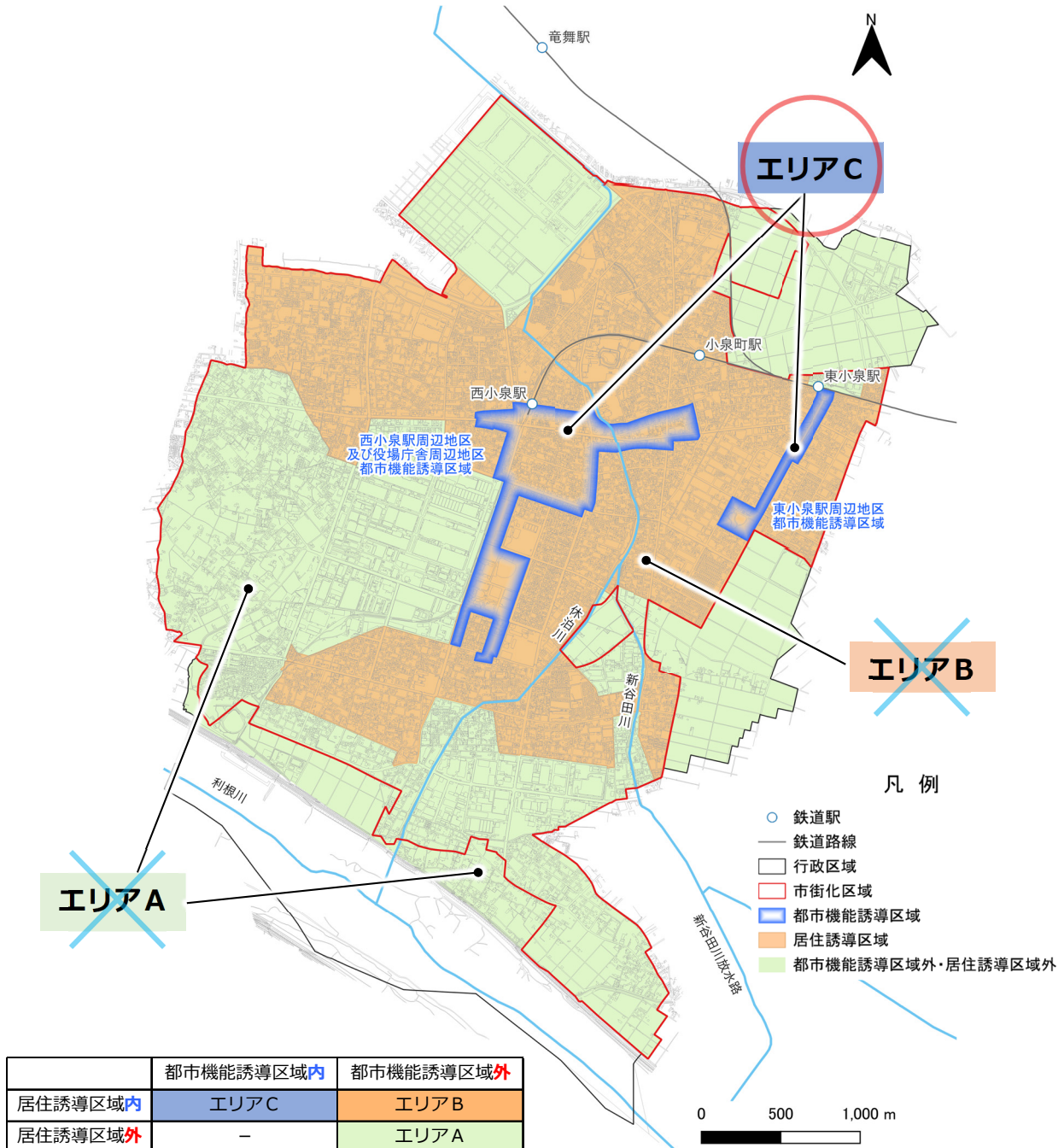
誘導施設の 休止・廃止

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

(2) 届出の対象となる区域

届出の対象となる区域は、エリアCです。

《 図6 都市機能誘導区域内における届出の対象区域 》



(3)届出の期日・提出先・部数

1. 届出の期日 **休止・廃止の30日前まで**
2. 提出先 都市整備課
3. 部数 1部

(4)提出に必要な書類

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

休止又は廃止の場合

1. 届出書 . . . **様式21**
2. 添付書類
原則不要

(5)その他の事項

新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると町が認めるときは、都市再生特別措置法第108条の2第2項の規定に基づき、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることがあります。