

むかわ町立地適正化計画 届出の手引き

むかわ町 経済建設課
令和7年3月

目 次

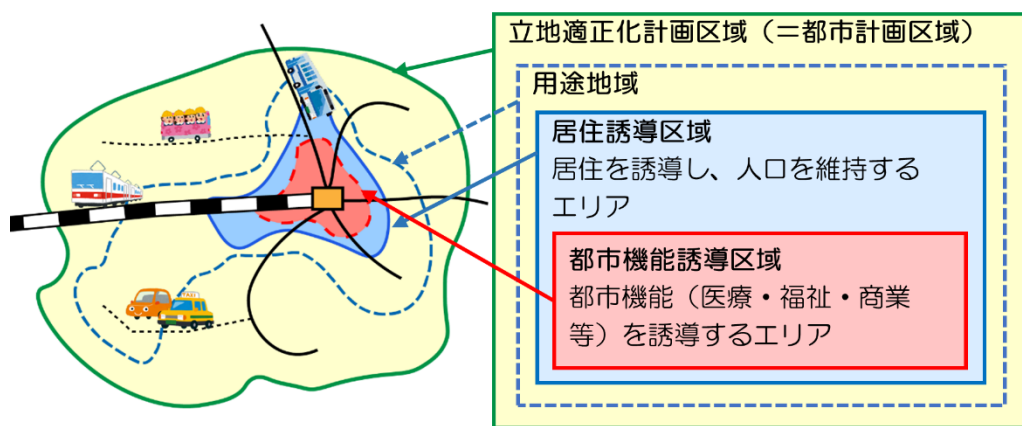
1.	立地適正化計画と届出制度について……………	1
(1)	立地適正化計画とは……………	1
(2)	届出の目的……………	1
(3)	届出の流れ……………	1
2.	都市機能誘導区域及び居住誘導区域……………	2
3.	都市機能誘導区域に関する届出……………	3
(1)	届出対象行為……………	3
(2)	届出の期日・提出先・部数……………	4
(3)	届出に必要な書類……………	4
(4)	届出に対する町の対応……………	5
4.	居住誘導区域に関する届出……………	7
(1)	届出対象行為……………	7
(2)	届出の期日・提出先・部数……………	8
(3)	届出に必要な書類……………	8
(4)	届出に対する町の対応……………	8
5.	届出に関するQ & A……………	9

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、医療、介護福祉、商業等の都市機能や居住を誘導・集約させ、交通環境の充実によりアクセス利便性を向上させるなど「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、都市機能誘導区域や居住誘導区域などを設定し、都市機能や居住の緩やかな誘導を行い、持続可能なまちづくりを推進するための指針として策定するものです。

本町においては、この立地適正化計画を令和7年3月に策定し、運用を開始します。



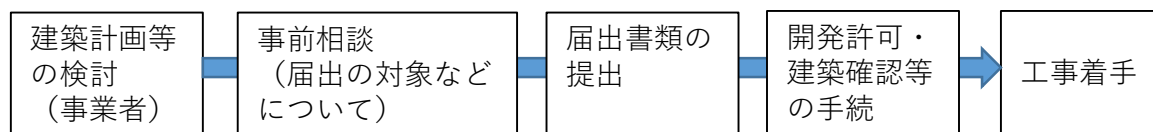
(2) 届出の目的

居住誘導区域外における住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の立地に係る建築行為等、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合は、都市再生特別措置法第88条第1項及び第108条の2第1項に基づく届出が必要になります。

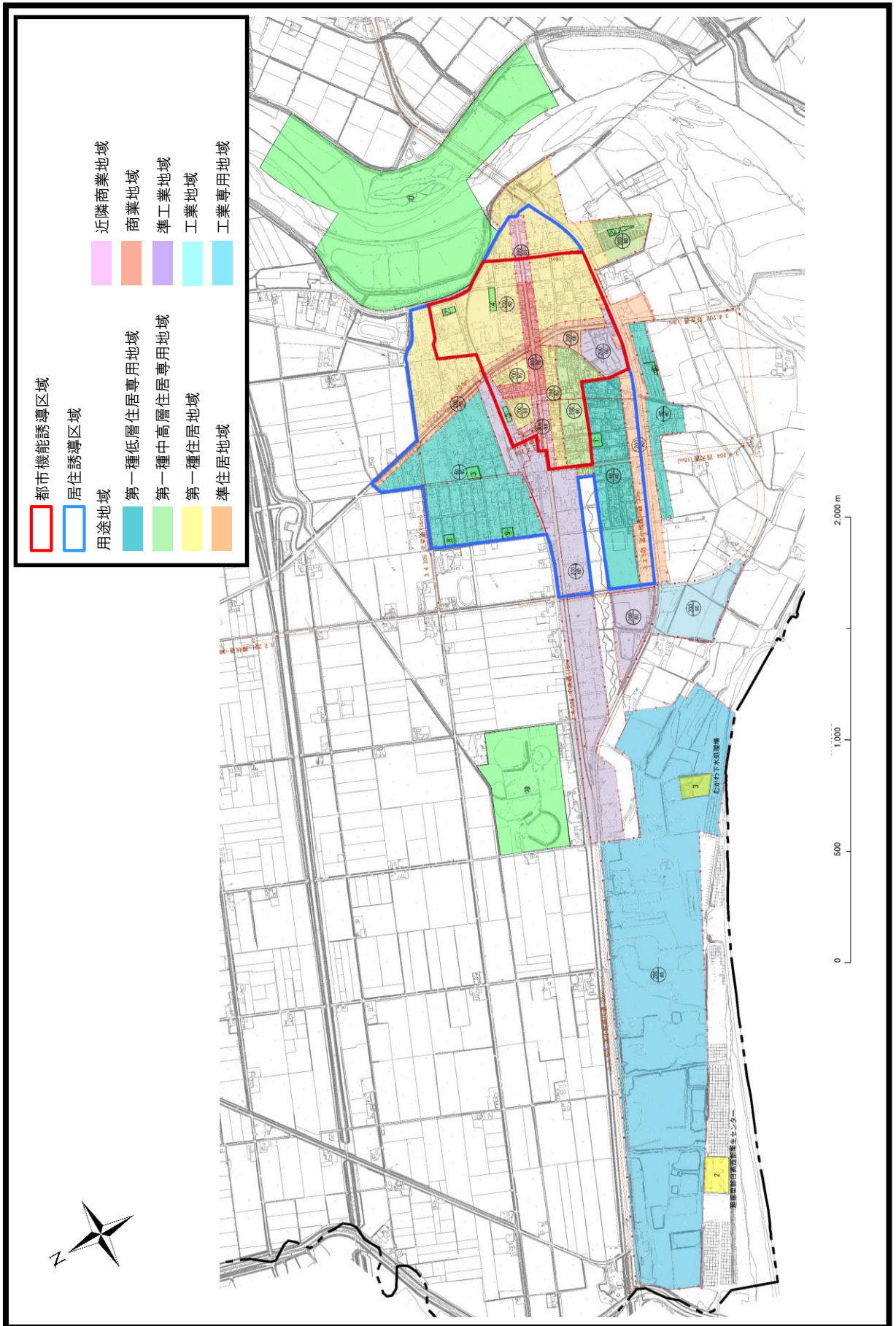
この制度は、本町が居住誘導区域外における住宅開発等及び都市機能誘導区域内・外における誘導施設の立地・休廃止に関する情報等を把握することが目的です。

(3) 届出の流れ

届出対象の開発行為や建築物行為等を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに、届出に必要な書類を作成し、経済建設課に提出してください。



2. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域



3. 都市機能誘導区域に関する届出

(1) 届出対象行為

誘導施設について、都市機能誘導区域内外で以下に示す行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、法に基づく届出が必要となります。（法第108条第1項、法第108条の2第1項）

また、都市機能誘導区域内であっても、他の都市機能誘導区域にのみ位置づけられている誘導施設について、以下に示す行為を行う場合も届出が必要となります。

■届出対象行為（都市機能誘導区域外）

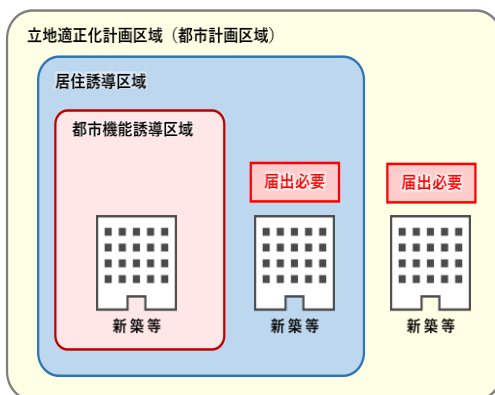
開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

■届出対象行為（都市機能誘導区域内）

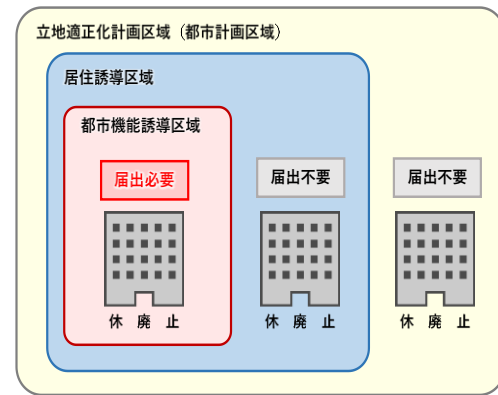
休止・廃止	・ 誘導施設の休止または廃止
-------	----------------

■届出要否の判断

(1) 開発行為・建築等行為



(2) 休廃止



■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）

- ① 住宅等で仮設のものまた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行為
- ② 上記の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、またはその用途を変更して上記の住宅等とする行為
- ④ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う（準ずる）行為

(2) 届出の期日・提出先・部数

開発行為・建築等行為の着手、または施設の休止・廃止の30日前までに経済建設課へ1部提出してください。

提出先：むかわ町役場 経済建設課

〒054-8660 勇払郡むかわ町美幸2丁目88番地

TEL 0145-42-2427

(3) 届出に必要な書類

届出書の様式及び添付図書は以下のとおりです。

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1/1000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	位置図等 縮尺1/1000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
誘導施設の 休廃止	誘導施設の休廃止届出書		1部提出
	添 付 書 類	なし	

※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。

(4) 届出に対する町の対応

町は、届出者に対し、立地適正化計画の趣旨の説明や、立地誘導のための施策に関する情報提供等を行います。

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に誘導を図る上で支障があると認めるときは、都市再生特別措置法（第108条第3項）に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。また、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、都市再生特別措置法（第108条の2第2項）に基づき、届出者に対して助言または勧告等を行う場合があります。

(5) 届出の対象となる施設（誘導施設）

都市機能誘導区域に設定されている誘導施設は次のとおりです。詳細は経済建設課にてご確認ください。（次ページ誘導施設一覧）

■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	町役場庁舎	「地方自治法第4条第1項」に基づく地方公共団体の事務所	現有機能の維持
介護福祉機能	地域包括支援センター	・「介護福祉法第115条の46」に基づく地域包括支援センター ・「むかわ町地域包括支援センター事業実施要綱」に基づいて事業を行うための施設	現有施設の維持
子育て機能	こども園	「就学前の子供に関する教育、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」に基づく認定こども園	現有施設の維持
	子育て支援センター	「むかわ町子育て事業実施要綱」に基づいて事業を行うために開設される場所	現有施設の維持
	放課後子どもセンター	「むかわ町放課後子どもセンターの設置及び管理に関する条例」に基づいて設置される施設	現有施設の維持
	子ども発達支援センター	・「児童福祉法第6条の2の2第1項」に規定する事業を行うための施設 ・「むかわ町子ども発達支援センターの設置及び管理に関する条例」に基づいて設置される施設	現有施設の維持
商業機能	店舗面積1,000m ² 以上の食料品を取扱う施設	「大規模小売店舗立地法第3条第1項」に基づき届出対象となる施設のうち、食料品を取扱うもの	現有施設の維持
	飲食店舗と生鮮品の販売店舗が併設されている施設	一つの建物に、複数の事業者によって飲食店舗及び生鮮品の販売店舗が運営されている施設	現有施設の維持
医療機能	病院	・「医療法第1条の5第1項」に基づく病院で、病床数が20床以上の施設 ・「むかわ町鶴川厚生病院の設置及び管理に関する条例」に基づいて設置される施設	現有施設の維持
金融機能	信用金庫	「信用金庫法」に基づく信用金庫	現有施設の維持
	信用組合	「中小企業等協同組合法」及び「共同組合による金融事業に関する法律」に基づく信用組合	現有施設の維持
	農業協同組合	「農業協同組合法」に基づく農業協同組合	現有施設の維持
	郵便局	「日本郵便株式会社法」に基づく郵便局	現有施設の維持
文化・交流機能	町が設置する文化・交流拠点施設（四季の館等）	町民が文化活動等に利用可能な貸室等を有する施設であり、かつ町内外の交流拠点として町が設置する施設	現有施設の維持

4. 居住誘導区域に関する届出

(1) 届出対象行為

居住誘導区域外において、以下に示す行為を行う場合は、行為に着手する日の30日前までに、法に基づく届出が必要になります。（法第88条第1項）

敷地が居住誘導区域の内外にまたがる場合も届出が必要です。

■届出対象行為

開発行為	・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m²以上のもの ・ 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の建築目的で行う開発行為
建築等行為	・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

開発行為	
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  届出必要  届出必要	② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m²以上のもの  届出必要 1戸1,500m²の開発  届出不要 2戸800m²の開発

建築行為等	
① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  届出必要  届出必要	② 建築物を改築し、また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  ↓ 改築  届出必要

■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）

- ① 住宅等で架設のものまた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行為
- ② 上記の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、またはその用途を変更して上記の住宅等とする行為
- ④ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う（準ずる）行為

(2) 届出の期日・提出先・部数

開発行為・建築等行為に着手する30日前までに経済建設課へ1部提出してください。

提出先：むかわ町役場 経済建設課

〒054-8660 勇払郡むかわ町美幸2丁目88番地

TEL 0145-42-2427

(3) 届出に必要な書類

届出書の様式及び添付図書は以下のとおりです。

届出対象	届出書類		備考
開発行為の場合	開発行為届出書（様式第1号）		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1/1000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（様式第2号）		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	位置図等 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。

(4) 届出に対する町の対応

町は、届出者に対し、立地適正化計画の趣旨の説明や、立地誘導のための施策に関する情報提供等を行います。

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に誘導を図る上で支障があると認めるときは、都市再生特別措置法（第108条第3項）に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。また、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、都市再生特別措置法（第108条の2第2項）に基づき、届出者に対して助言または勧告等を行う場合があります。

5. 届出に関するQ & A

Q	敷地が区域の内外にまたがる場合も届出が必要ですか？
A	届出対象となる行為を行う敷地が一部でも誘導区域の内外にまたがる場合は、届出が必要です。

Q	開発行為と建築等行為の違いは何ですか？
A	開発行為は、建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を行う行為です。（都市計画法第4条第12項） 建築等行為は、建築物を新築し、増築し、改築し、または移転する行為及び建築物の用途を変更する行為です。（建築基準法第2条第13号、第87条）

Q	開発行為の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？
A	開発行為、建築等行為のそれぞれで届出が必要です。

Q	居住誘導区域外に住宅は建てられなくなりますか？
A	届出が必要となりますが、建築そのものが規制されるものではありません。また、1,000m ² 未満で2戸以下の建築などは居住誘導区域外においても届出は不要です。

Q	サービス付高齢者向け住宅や社宅は「住宅」に該当しますか？
A	実態に応じて、建築基準法における共同住宅に該当すると判断されるものは「住宅」に該当するものとします。

Q	都市機能誘導区域外に誘導施設は立地できなくなりますか？
A	届出が必要となりますが、建築そのものが規制されるものではありません。

Q	一部に誘導施設（複数の場合を含む）を含む複合施設は届出対象になりますか？
A	一部でも誘導施設が含まれる場合は届出が必要となります。

Q	休止と廃止の違いは何ですか？
A	施設再開の意思がある場合が休止、再開の意思が無い場合が廃止です。

Q	届出が必要な休止期間はどれくらいですか？
A	3ヶ月以上休止する場合は、届出をお願いします。改装や建て替え等で休止する場合も届出が必要です。

Q	届出書の地目・面積は何に基づき記載すればよいですか？
A	この届出は都市再生特別措置法に基づくものであるため、開発許可申請や建築確認申請など他の法令に基づく手続きは従来通り必要です。
Q	届出者は誰になりますか？
A	開発行為の場合開発行為者、建築等行為の場合は建築主となります。
Q	届出を行わなかった場合の罰則はありますか？
A	届出をしない、または虚偽の届出をして開発行為や建築等行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科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関する罰則等はありません。
Q	誘導区域や誘導施設が変更されることはありますか？
A	計画の見直しによって届出の対象区域や誘導施設が変わる可能性があります。