

おいらせ町立地適正化計画

届出の手引き

おいらせ町

目次

1. おいらせ町立地適正化計画策定に伴う届出について	1
2. 住宅開発・建築等に関する届出	3
①. 届出の対象となる行為	3
②. 届出に必要な図書	5
3. 誘導施設の開発・建築等に関する届出	6
①. 届出の対象となる行為	6
②. 誘導施設	7
③. 届出に必要な図書	8
4. 誘導施設の休廃止に関する届出	9
①. 届出の対象となる行為	9
②. 届出に必要な図書	9
5. 手続きの流れ	9
①. 届出の時期	9
②. 届出・相談先の窓口	9
③. 留意事項	10
6. 都市機能及び居住の各誘導区域	10

参考資料 **14**

様式第十	開発行為届出書	15
様式第十一	住宅等を新築し、又は建築物を改築し、 若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書	16
様式第十二	行為の変更届出書	17
様式第十八	開発行為届出書	18
様式第十九	誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、 若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書 . . .	19
様式第二十	行為の変更届出書	20
様式第二十一	誘導施設の休廃止届出書	21

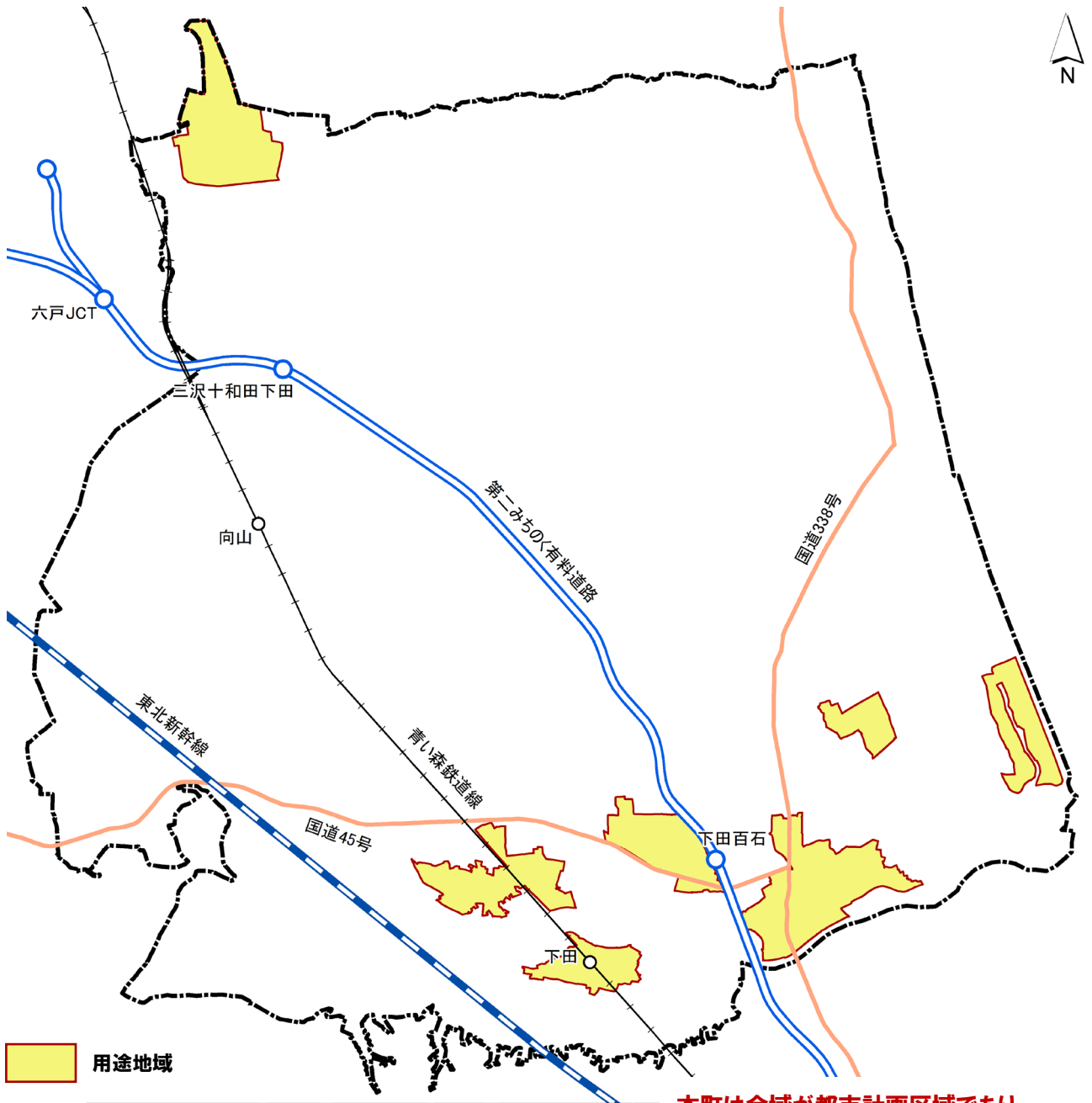
1. おいらせ町立地適正化計画策定に伴う届出について

立地適正化計画では、人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、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、居住の誘導を目指す居住誘導区域、医療・福祉・商業・子育て支援等の都市機能を維持し、または積極的な誘導・集積を進めることで、各種サービスの効率的な提供を目指す都市機能誘導区域を定めています。

立地適正化計画の策定に伴い、町が居住や都市機能の立地の動向を把握するとともに、各誘導区域に居住や都市機能を緩やかに誘導するため、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外では、誘導施設や一定規模以上の住宅の開発・建築等を行う際に、都市再生特別措置法第 88 条並びに同法第 108 条に基づき、町への届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内で、計画に位置づけた誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づき、町への届出が必要となります。

上記の都市再生特別措置法第 88 条並びに第 108 条による届出に関する制限は、宅地建物取引業法に規定する『重要事項の説明等』の対象となります。



**本町は全域が都市計画区域であり
すべての区域で本手引きの対象となります**

図 本手引きに基づき届出が必要な範囲

2. 住宅開発・建築等に関する届出

①. 届出の対象となる行為

本町の居住誘導区域外で、次の開発行為や建築等行為を行おうとする場合には、町の居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、これらの行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所、設計又は施行方法、着手予定日等を町に届け出なければなりません。

開発行為

- 「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」
(都市計画法第4条第12項)

(1) 3戸以上の住宅（共同住宅を含む）の建築目的の開発行為を行おうとする場合

【例示】



(3戸の戸建て住宅団地や3戸の集合住宅を建築するための開発行為)

(2) 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、 1,000 m²以上の規模となる開発行為を行おうとする場合

【例示】



(1戸の住宅建築のための1,300 m²の開発行為)



(2戸の住宅建築のための800 m²の開発行為)

(3) 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として 条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（寄宿舍や有料老人ホーム等） (※本町は条例を制定していません)

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、兼用住宅を含みます。

※開発行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

建築等行為

- 「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為」（建築基準法第2条第13号）

（1）3戸以上の住宅を新築しようとする場合

【例示】



（3戸の戸建て住宅団地や3戸の集合住宅に関する建築行為）



（1戸の戸建て住宅に関する建築行為）

（2）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しようとする場合（寄宿舍や老人ホーム等）

（3）建築物を改築し、または建築物の用途を変更して

3戸以上の住宅としようとする場合

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅及び長屋等の用に供する建築物をいい、兼用住宅を含みます。

※建築等行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

【届出の対象とならない行為】

住宅の開発・建築等行為の内、次の行為をしようとする場合は、届出は不要です。

- 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
- 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建築物の新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して、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建築物とする行為
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 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
- その他、町の条例で定める行為（※本町は条例を制定していません）

（関係法令）

- 都市再生特別措置法第88条第1項第1号～第4号
- 同法施行令第34条、第35条

②. 届出に必要な図書

対象行為をしようとする際は、次の図書により届け出てください。

(関係法令)

- 都市再生特別措置法第 88 条
- 同法施行規則第 35 条、第 37 条、第 38 条

開発行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十（都市再生特別措置法施行規則第三十五条第一項第一号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：現況図（行為地及び周辺の公共施設を表示する図面、縮尺 1,000 分の 1 以上） ：設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
建築等行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十一（都市再生特別措置法施行規則第三十五条第一項第二号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：配置図（敷地内における住宅の位置を表示する図面、縮尺 100 分の 1 以上） ：二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
上記行為の 届出内容を 変更する場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十二（都市再生特別措置法施行規則第三十八条第一項関係）▪ 添付図書 ：上記それぞれの場合と同様

3. 誘導施設の開発・建築等に関する届出

①. 届出の対象となる行為

本町の都市機能誘導区域外で、**立地適正化計画に位置づけた誘導施設**に関する次の開発行為や建築等行為を行おうとする場合には、誘導施設に係る開発等の動きを把握するため、これらの**行為に着手する 30 日前までに、行為の種類や場所、設計又は施行方法、着手予定日等を町に届け出なければなりません。**

開発行為

- 「主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」（都市計画法第 4 条第 12 項）

（1）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

- 「建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為」（建築基準法第 2 条第 13 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しようとする場合

（3）建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物としようとする場合

※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になります。

※開発行為・建築等行為を行おうとする区域の全部又は一部が居住誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

【届出の対象とならない行為】

誘導施設の開発・建築等行為の内、次の行為をしようとする場合は、届出は不要です。

- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して、誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 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
- ・ その他、町の条例で定める行為（※本町は条例を制定していません）

（関係法令）

- 都市再生特別措置法第 108 条第 1 項第 1 号～第 4 号
- 同法施行令第 42 条、第 43 条

②. 誘導施設

届出の対象となる誘導施設は下表のとおりです。

施設区分	誘導施設		都市活力 創出拠点	地域生活 拠点
	分類			
行政施設	本庁舎		○	—
	分庁舎		○	—
集会施設	町民交流センター		○	—
医療施設	病院		○	—
	診療所		○	○
商業施設	売場面積 1,000 m ² 以上の大型小売店舗		○	—
金融施設	金融機関		○	—
	集配郵便局		○	—
教育施設	高等学校		○	—
	小学校		○	○
	中学校		○	○
高齢者福祉施設	通所介護施設		○	○

表 誘導施設の定義

区分	施設	定義
行政施設	本庁舎	・おいらせ町庁舎管理規則の別表(第3条関係)に規定する施設
	分庁舎	
集会施設	町民交流センター	・おいらせ町民交流センター条例に規定する施設
医療施設	病院	・医療法第1条の5第1項に規定する施設
	診療所	・医療法第1条の5第2項に規定する施設(歯科診療所を除く)
商業施設	売場面積 1,000 m ² 以上の大型小売店舗	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する施設 (大規模小売店舗立地法施行令(平成10年10月16日政令第327号)において、面積は千平方メートルと規定)
金融施設	銀行	・銀行法第2条第1項に規定する施設
	信用金庫等	・信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫 ・中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合
	集配郵便局	・日本郵便株式会社法第2条4項に規定するもののうち、集配業務を行うもの
教育施設	高等学校	・学校教育法第1条に定める学校のうち、第50条等で規定する施設
	小学校	・学校教育法第1条に定める学校のうち、第17条で規定する施設
	中学校	・学校教育法第1条に定める学校のうち、第17条で規定する施設
高齢者福祉施設	通所介護施設	・介護保険法第8条第7項に規定する、通所介護を行う施設 ・介護保険法第8条第8項に規定する、通所リハビリテーションを行う施設 ・介護保険法第8条第17項に規定する、地域密着型通所介護を行う施設 ・介護保険法第8条第18項に規定する、認知症対応型通所介護を行う施設 ・生活支援ハウス(高齢者生活福祉センター)運営事業実施要綱(厚生労働省)に規定する事業を行う施設

③. 届出に必要な図書

対象行為をしようとする際は、次の図書により届け出てください。

(関係法令)

- 都市再生特別措置法第 108 条
- 同法施行規則第 52 条、第 54 条、第 55 条

開発行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十八（都市再生特別措置法施行規則第五十二条第一項第一号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：現況図（行為地及び周辺の公共施設を表示する図面、縮尺 1,000 分の 1 以上） ：設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
建築等行為 の場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第十九（都市再生特別措置法施行規則第五十二条第一項第二号関係）▪ 添付図書 ：位置図（縮尺 2,500 分の 1 程度） ：配置図（敷地内における住宅の位置を表示する図面、縮尺 100 分の 1 以上） ：二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
上記行為の 届出内容を 変更する場合	<ul style="list-style-type: none">▪ 届出書 ：様式第二十（都市再生特別措置法施行規則第五十五条第一項関係）▪ 添付図書 ：上記それぞれの場合と同様

4. 誘導施設の休廃止に関する届出

①. 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、立地適正化計画に位置づけた誘導施設（計画策定前から存する施設を含む。）を休止又は廃止しようとする場合には、30 日前までに町に届け出なければなりません。

②. 届出に必要な図書

対象行為をしようとする際は、次の図書により届け出てください。

（関係法令）

- 都市再生特別措置法第 108 条の 2
- 同法施行規則第 55 条の 2

誘導施設を
休止又は廃止
する場合

▪ 届出書

：様式第二十一（都市再生特別措置法施行規則第五十五条の二関係）

5. 手続きの流れ

①. 届出の時期

立地適正化計画に基づく届出は、対象となる行為に着手する 30 日前までに届け出なければなりません。

届出事項を変更しようとする場合にも、変更に係る行為に着手する 30 日前までに届け出が必要になります。

対象となる行為を計画される際には、町への事前相談を検討いただくとともに、届出にあたっては、開発許可申請や建築確認申請に先行して実施されるようご協力をお願いします。

②. 届出・相談先の窓口

届出及び相談先の窓口は、下記のとおりです。

おいらせ町 地域整備課

電話：0178-56-4702 FAX：0178-56-4264

E-Mail：chiiki@town.oirase.aomori.jp

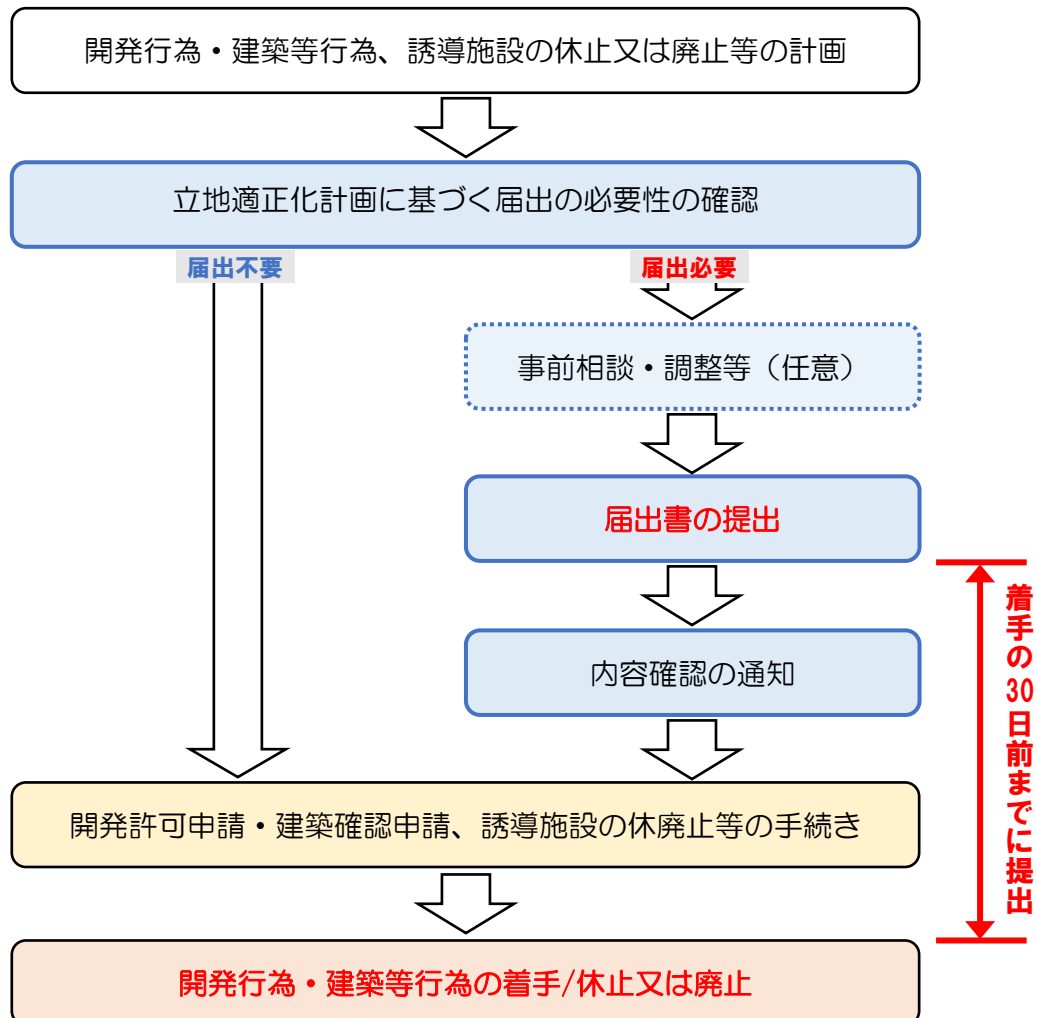
開庁時間：午前8時15分～午後5時00分

※土曜日・日曜日、祝日、年末年始（12月29日～1月3日）を除く

③. 留意事項

虚偽の届出や届出を行わずに届出が必要な開発行為や建築等行為を行った場合、都市再生特別措置法に基づく罰則規定（30万円以下の罰金）が適用されることがあります。

図 開発行為・建築等行為に係る手続きの流れ

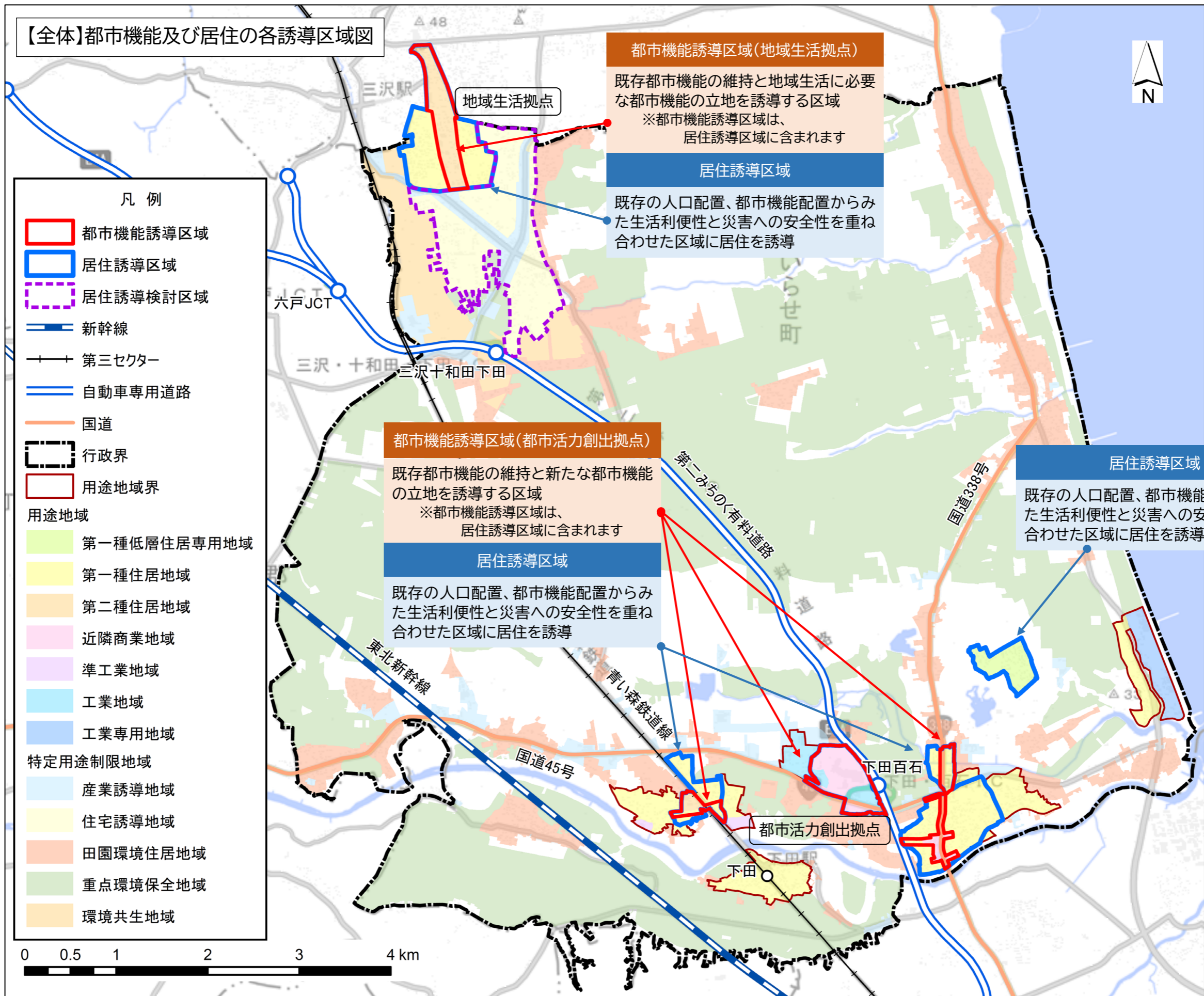


※届出の提出後、内容が変更となる場合には変更に係る行為に着手する30日前までに届出が必要です。

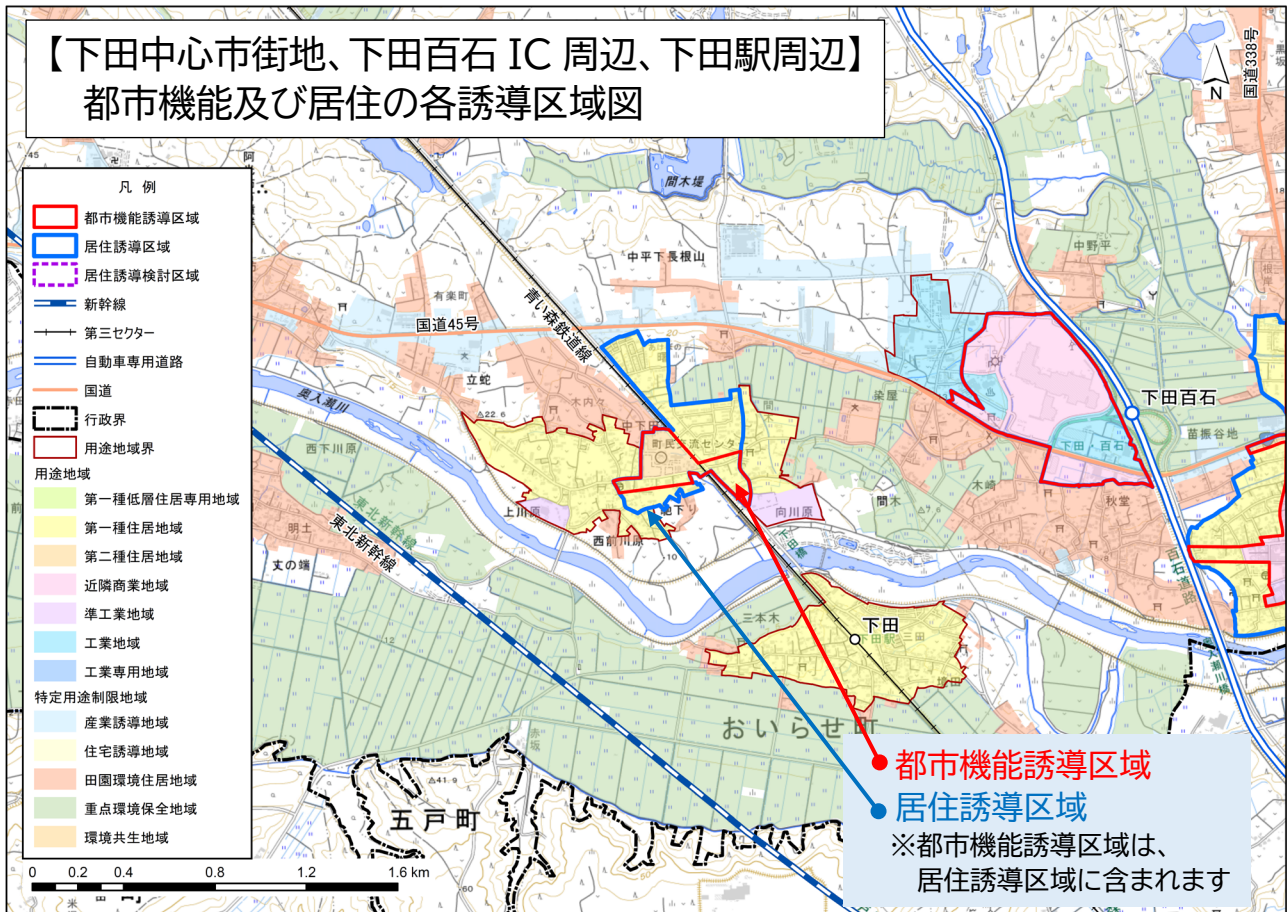
6. 都市機能及び居住の各誘導区域

都市機能及び居住の各誘導区域は、次ページに示す区域です。

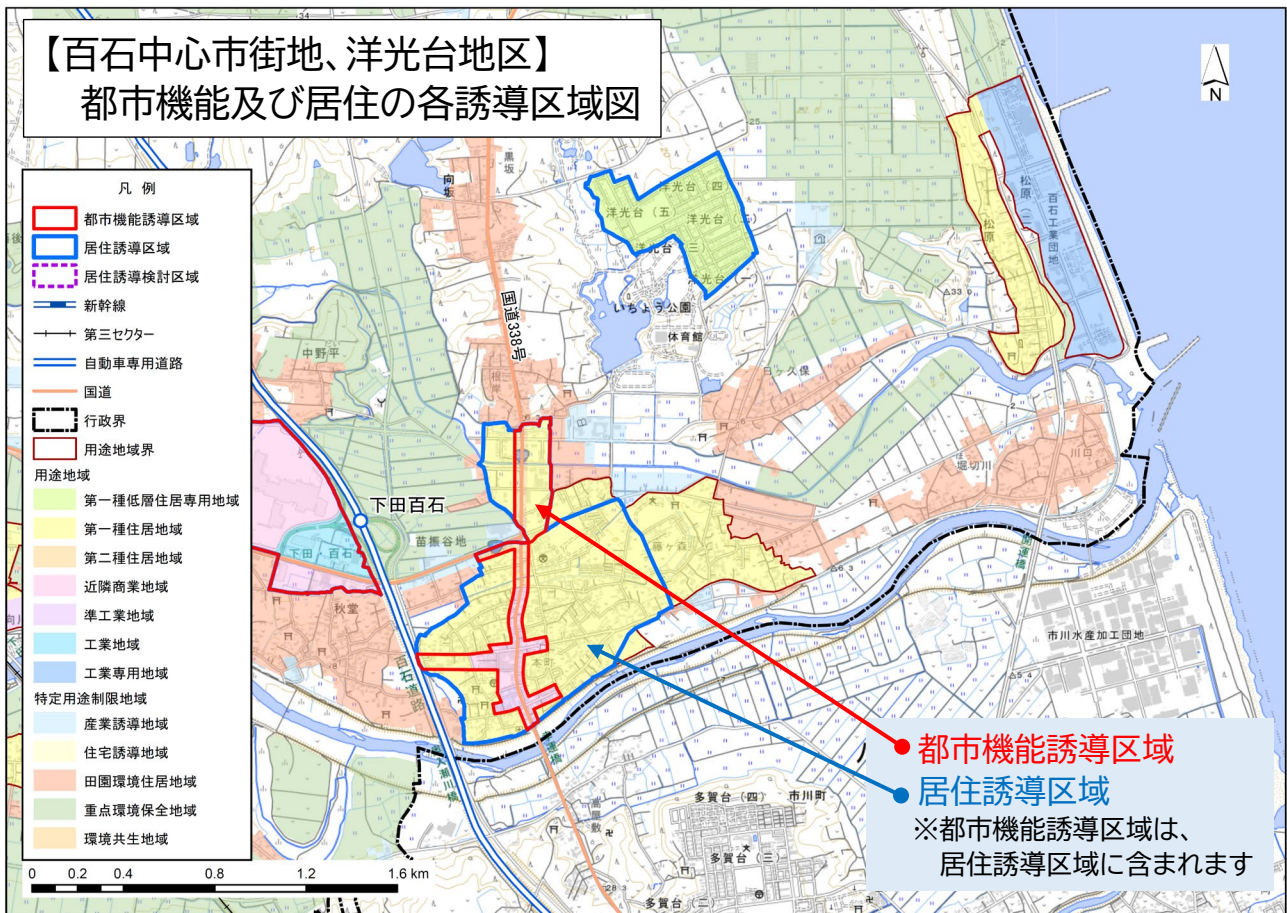
なお、詳細な区域の範囲は、都市整備課備え付けの誘導区域図で、ご確認ください。



【下田中心市街地、下田百石 IC 周辺、下田駅周辺】
都市機能及び居住の各誘導区域図

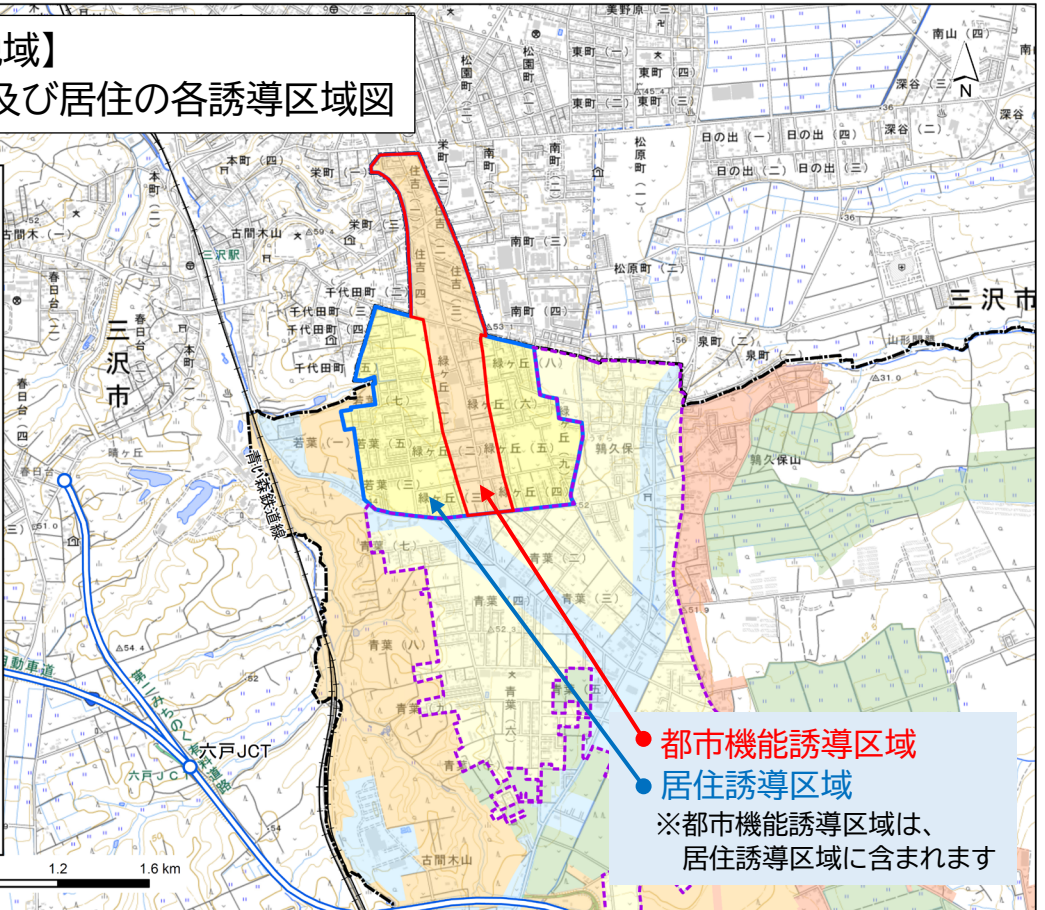


【百石中心市街地、洋光台地区】
都市機能及び居住の各誘導区域図



【下田北部地域】 都市機能及び居住の各誘導区域図

- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 居住誘導検討区域
 - 新幹線
 - 第三セクター
 - 自動車専用道路
 - 国道
 - 行政界
 - 用途地域界
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
 - 第一種住居地域
 - 第二種住居地域
 - 近隣商業地域
 - 準工業地域
 - 工業地域
 - 工業専用地域
- 特定用途制限地域
- 産業誘導地域
 - 住宅誘導地域
 - 田園環境住居地域
 - 重点環境保全地域
 - 環境共生地域



● 都市機能誘導区域
● 居住誘導区域
※都市機能誘導区域は、
居住誘導区域に含まれます

参考資料
(届出様式記入例)

開 発 行 為 届 出 書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 5 年 6 月 1 日 ●-----着手日の 30 日前までに届出が必要

おいらせ町長 様

届出者 住 所 おいらせ町◇◇-△

氏 名 株式会社□□□
代表 おいらせ 太郎



開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	おいらせ町□□番 (外○筆)
	2 開 発 区 域 の 面 積	5,000 平方メートル
	3 住 宅 等 の 用 途	一戸建ての住宅・共同住宅・長 屋・ その他 ()
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	令和 5 年 7 月 10 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 5 年 12 月 20 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(住宅用区画数) 20 区画 (担当者連絡先) おいらせ町○-○ ××設計株式会社 担当 □□ TEL : 0183-○○-○○○○

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

住 宅 等 の 新 築

 { 建築物を改築して住宅等とする行為 }

 { 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 }

令和 5 年 6 月 1 日 ●
 ----- 着手日の 30 日前までに届出が必要

おいらせ町長 様

 届出者 住 所 おいらせ町〇-△

 氏 名 おいらせ 太郎
 お
い
ら
せ

1 住宅等を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	(所在・地番) おいらせ町□□番 (地 目) 宅地 (面 積) 800 m ²
2 新築しようとする住宅等又は改 築若しくは用途の変更後の住宅 等の用途	一戸建ての住宅・ 共 同 住 宅 ・長 屋・ その他 ()
3 改築又は用途の変更をしようと する場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 令和 5 年 7 月 3 日 (完了予定年月日) 令和 5 年 12 月 25 日 (戸 数) 8 戸 (担当者連絡先) おいらせ町〇-〇 ××設計株式会社 担当 □□ TEL : 0183-〇〇-〇〇〇〇

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

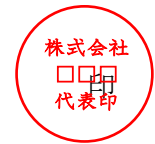
行為の変更届出書

令和5年 8月 10日

おいらせ町長 様

届出者 住所 おいらせ町〇-△

氏名 株式会社□□□
代表 おいらせ 太郎



着手日の30日前までに届出が必要

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 令和5年 6月 1日

2 変更の内容

- ・住宅用区画数の変更 20区画 ⇒ 15区画

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和5年 9月 15日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和5年 12月 20日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

開 発 行 為 届 出 書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 5 年 6 月 1 日 ●

着手日の 30 日前までに届出が必要

おいらせ町長 様

届出者 住 所 おいらせ町〇-△

氏 名 株式会社□□□
代表 おいらせ 太郎



開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	おいらせ町□□番 (外〇筆)
	2 開 発 区 域 の 面 積	5,000 平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	スーパーマーケット (店舗面積 2,500 m ²)
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	令和 5 年 7 月 10 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 5 年 11 月 30 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積) 飲食店 (床面積 300 m ²) (担当者連絡先) おいらせ町〇-〇 ××設計株式会社 担当 □□ TEL : 0183-〇〇-〇〇〇〇

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して
誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、

誘導施設を有する建築物の新築
 建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする行為

について、下記により届け出ます。

令和 5 年 6 月 1 日 ●-----着手日の 30 日前までに届出が必要

おいらせ町長 様

届出者 住所 おいらせ町〇-△

氏名 株式会社□□□
代表 おいらせ 太郎

株式会社
□□□
代表印

1 建築物を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更を しようとする建築物の存する土 地の所在、地番、地目及び面積	(所在・地番) おいらせ町□□番 (地目) 宅地 (面積) 1,000 m ²
2 新築しようとする建築物又は改 築若しくは用途の変更後の建築 物の用途	医科診療所 (床面積：400 m ²)
3 改築又は用途の変更をしよう とする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 令和 5 年 7 月 3 日 (完了予定年月日) 令和 5 年 10 月 25 日 (誘導施設以外の 用途がある場合 その用途と面積) (担当者連絡先) おいらせ町〇-〇 ××設計株式会社 担当 □□ TEL : 0183-〇〇-〇〇〇〇

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

行為の変更届出書

令和5年 7月 20日

おいらせ町長 様

届出者 住所 おいらせ町〇-△

氏名 株式会社□□□
代表 おいらせ 太郎



着手日の30日前までに届出が必要

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 令和5年 6月 1日

2 変更の内容

・土地面積の変更 3,000 m² ⇒ 3,600 m²

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和5年 8月 25日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和5年 10月 25日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

誘導施設の休廃止届出書

令和5年6月1日

おいらせ町長様

届出者住所 おいらせ町〇-△

氏名 株式会社□□□
代表 おいらせ 太郎

株式会社
□印□
代表印

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の~~(休止)~~廃止について、下記により届け出ます。

記

- 1 ~~休止~~(廃止)しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地
 - ・名称：◇◇スーパーマーケット
 - ・用途：スーパーマーケット
 - ・所在地：おいらせ町□□番
- 2 ~~休止~~(廃止)しようとする年月日
・令和5年7月10日 ← 休止又は廃止しようとする30日前までに届出が必要
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 ~~休止~~(廃止)に伴う措置
 - (1) 休止(廃止)後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途
 - (2) ~~休止~~(廃止)後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項
 - ・建築物は取り壊し、跡地を売却する予定。
 - 除却予定時期：令和5年9月1日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

- 2 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記載すること。