

大樹町立地適正化計画 届出の手引き

令和8年3月

大樹町

1. はじめに

(1) 計画策定の目的

「大樹町立地適正化計画」（以下、本計画）は、人口減少下においても持続可能で効率的なまちづくりを進めるため、都市全体の構造を見直し、都市機能の集約と公共交通の充実等による持続可能な都市を目指すものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、都市計画分野の行政運営の基本方針を示す都市計画マスタープランの一部に位置づけられる計画であり、「第6期大樹町総合計画」や「大樹都市計画区域の整備、開発および保全の方針」といった上位計画に即して策定します。また、関連する各種計画との整合性に配慮します。

(3) 計画期間

本計画は、おおむね20年後を目標とした都市づくりの将来像、基本方針を定めるため、計画期間を令和8年から令和27年とします。また、本計画は都市計画マスタープランの改定に併せ、一体的に見直ししていくことも検討します。

(4) 計画区域

本計画の対象区域は、原則として現在の大樹都市計画区域 1,208ha とします。

2. 大樹町の居住誘導区域・都市機能誘導区域

都市計画区域の中でも特に居住を誘導して人口密度を一定以上に維持する居住誘導区域と都市機能の誘導を図る都市機能誘導区域を設定します。

(1) 居住誘導区域





居住誘導区域は、人口減少のなかにあっても一定の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、居住を誘導すべき区域です。

(2) 都市機能誘導区域

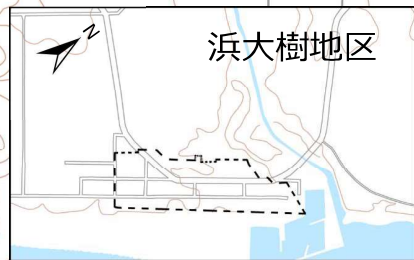
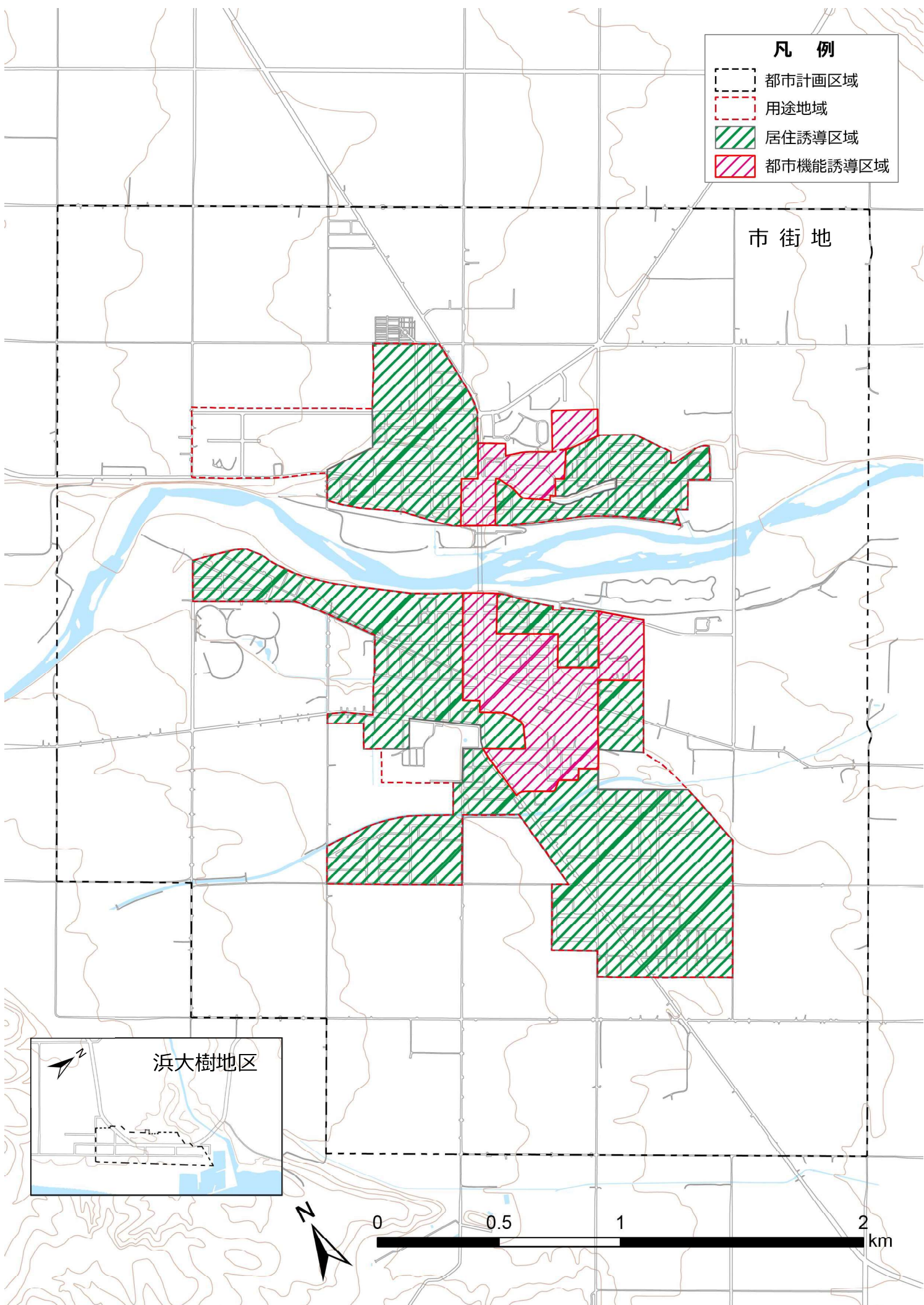
都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することで、これら各種サービスの効率的な提供を図ることを目指すものです。

各誘導区域について、次ページに示します。

凡 例

-  都市計画区域
-  用途地域
-  居住誘導区域
-  都市機能誘導区域

市街地



(3) 誘導施設

誘導施設とは、都市再生特別措置法に定める「都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設」のことであり、立地適正化計画では、都市機能誘導区域ごとに必要な誘導施設を定めることが必要です。

本計画における誘導施設の一覧を以下に示します。

既に都市機能誘導区域内に立地する施設は、該当施設の維持を図り、現在区域内に立地していない施設は今後区域内に立地できるよう取り組みます。

表 誘導施設

分類	定義
スーパーマーケット	食料品（生鮮三品）および日用品を取り扱う、店舗面積500㎡以上の商業施設 ※店舗面積が500㎡に満たないコンビニエンスストア等は誘導施設の対象としません。
コワーキングスペース	個人や法人が時間・期間単位で利用できる、オフィス設備を有する空間
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
高齢者向け福祉施設	「老人福祉法20条の5」に基づく特別養護老人ホーム 各種健診や予防接種、健康教育や健康相談、介護予防事業や介護保険事業を実施する施設 ※現状、「大樹町高齢者保健福祉推進センター」が該当する。
認定こども園	「就学前の子どもに関する教育、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」に規定する認定こども園
学童保育所	「児童福祉法第6条の3第2項」の規定に基づき、保護者が仕事等により家庭で保育を受けることができない児童を対象に、放課後の遊びや生活の場を提供するための施設
屋内遊戯施設	子どもが屋内で身体を動かして遊ぶことを目的とした施設
図書館	「図書館法第2条」に基づく図書館
生涯学習センター	学校教育以外の場で、地域住民が生涯にわたって学習できる機会や情報を提供する施設 ※現状、「大樹町生涯学習センター」が該当する。

3. 届出制度について

(1) 居住誘導区域に関する届出・勧告

i) 届出の対象となる行為

居住誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、町長への届出が義務付けられます。

※都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

■届出の対象となる行為

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
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 1,000 m ² 以上のもの	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（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）
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（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）	③ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

※計画策定時点（令和8年3月）で、大樹町では該当する条例は定めていません。

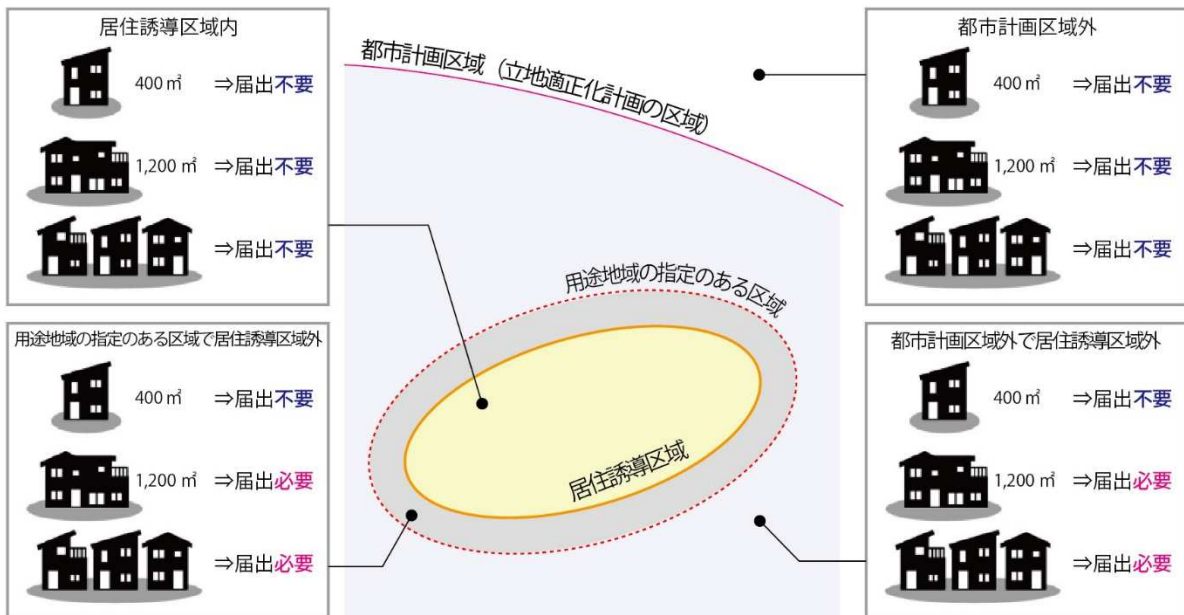


図 届出の対象例

資料：国土交通省「立地適正化計画の手引き【基本編】」

ii) 届出の対象となる行為（期日）

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

iii) 届出に対する対応

居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合は、届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられます。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は、以下のような対応を検討します。

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整
- 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整
- 居住誘導区域内において行うよう調整
- 開発行為自体を中止するよう調整 等

iv) 届出がなされなかった場合や虚偽の届出がなされた場合の対応

届出をせずに届出が必要となる行為をした者や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした者は、30万円以下の罰金に処することとされています。（都市再生特別措置法第130条）

(2) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告

i) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域を除く立地適正化計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合には、町長への届出が義務付けられます。

※都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

■届出の対象となる行為

開発行為	開発行為以外
○誘導施設を有する建築目的の開発行為を行おうとする場合	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

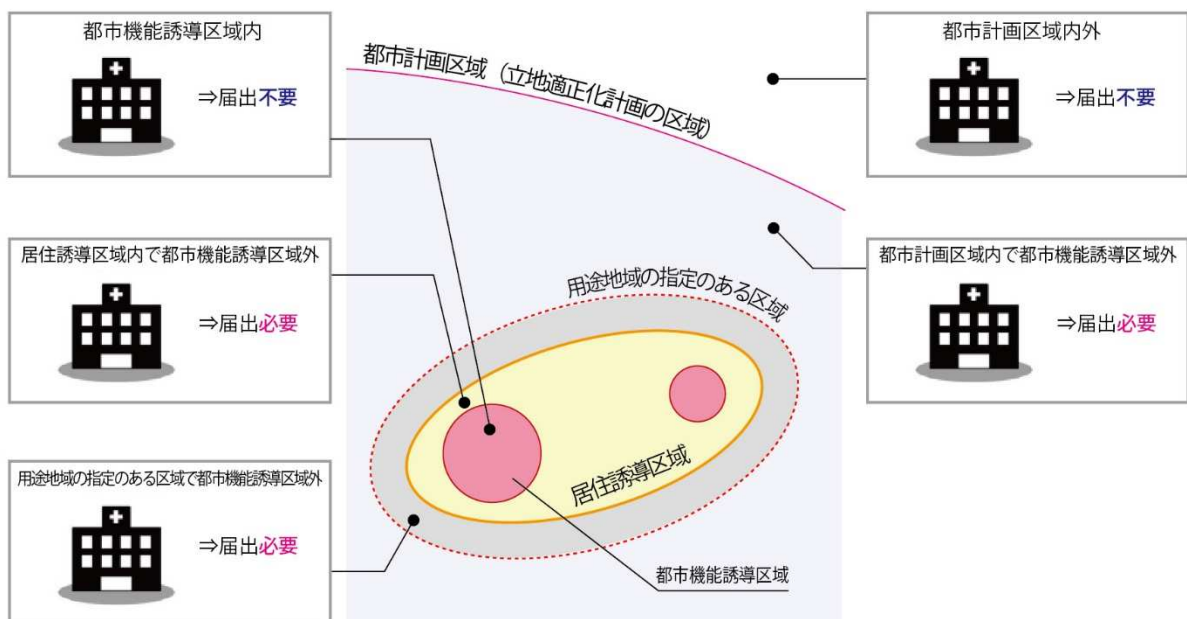


図 届出の対象例

資料：国土交通省「立地適正化計画の手引き【基本編】」を加工して作成

ii) 届出の対象となる行為（期日）

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

iii) 届出に対する対応

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合は、届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置等、当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられます。

都市機能誘導区域内への誘導施設の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合は、以下のような対応を検討します。

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整
- 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整
- 開発行為自体を中止するよう調整 等

iv) 届出がなされなかった場合や虚偽の届出がなされた場合の対応

届出をせずに届出が必要となる行為をした者や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした者は、30 万円以下の罰金に処することとされています。（都市再生特別措置法第 130 条）

(3) 都市機能誘導区域に関する届出・勧告（誘導施設の休廃止）

休廃止に係る届出は、町が既存建物・設備の有効活用等、機能維持に向けて、誘導施設の休廃止を事前に把握し、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するための制度です。

i) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、町長への届出が義務付けられます。

ii) 届出の対象となる行為（期日）

誘導施設を休止または廃止しようとする日の 30 日前までに、届出を行う必要があります。

iii) 届出に対する対応

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場合、必要に応じて、届出をした者に対して、建築物の存置等の助言・勧告をすることができます。

iv) 届出がなされなかった場合の対応

法令に罰則規定はありませんが、業界団体等に対して制度周知を図り、協力を依頼するなどの対応を検討します。

※各誘導区域や、誘導施設の対象となるかについてなど、不明点については建設水道課建築係（6-2118）までお問い合わせください。