白河市立地適正化計画

―　届出制度の手引き　―

1. 白河市立地適正化計画の概要

(1)立地適正化計画制度について

コンパクトシティを実現するためには、都市機能や居住の市街地への誘導や公共交通の充実について具体的な施策を推進していく必要があります。また、都市の共通課題である中心市街地活性化や空き家対策など関連する施策と一体的に推進することも重要です。これまで多くの都市が都市計画マスタープランに基づいて推進してきましたが、コンパクトシティという目標のみが示されているにとどまっているのが一般的であり、何をどのように取り組むかという具体的な施策まで盛り込んでいる都市が少ないのが現状です。

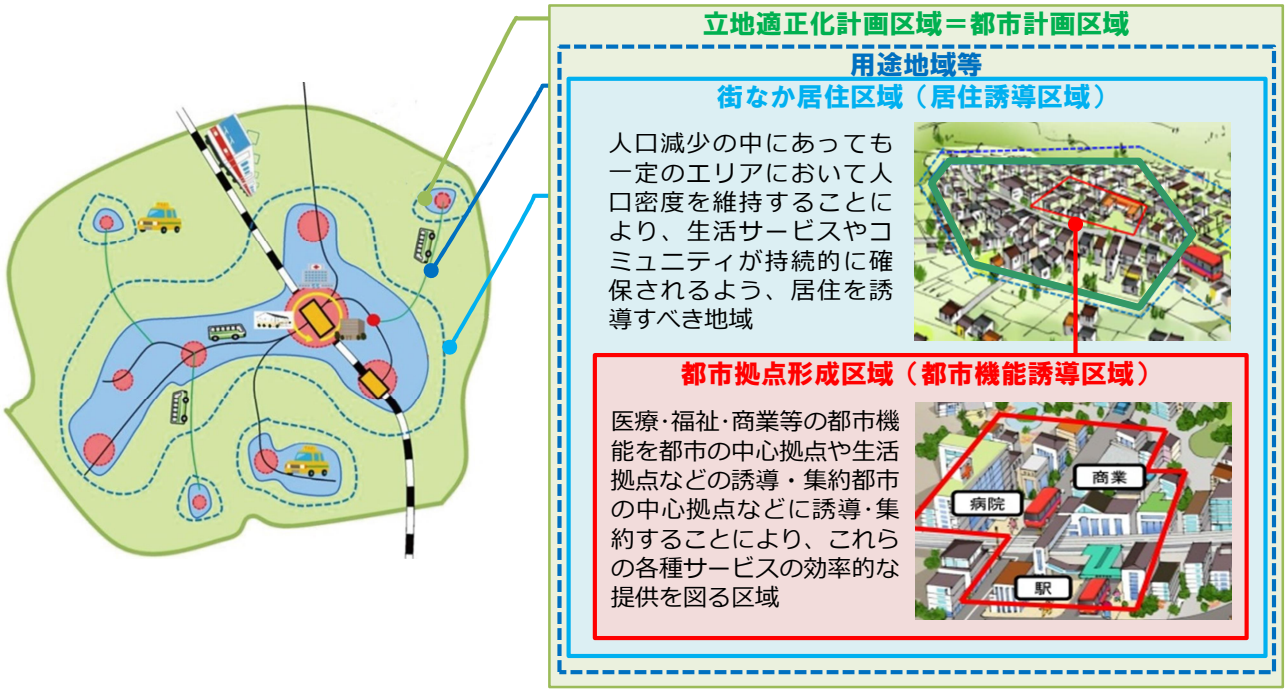
このことから、より具体的な施策を推進するため立地適正化計画が平成 26(2014)年に制度化されました。これにより都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加えて、立地適正化計画に基づき都市機能や居住を誘導することにより、コンパクトシティの実現を目指すことが可能となりました。

(2)立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、計画の区域を記載するほか、概ね以下の事項について記載することとなっております。（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項）。

① 住宅や都市機能増進施設※4の立地の適正化に関する基本的な方針
② 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（本市では**『街なか居住区域』**とします）及び居住を誘導するため市町村が講ずべき施策に関する事項
③ 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（本市では**『都市拠点形成区域』**とします）及び都市機能増進施設を誘導するための市町村が講ずべき施策に関する事項
④ 都市拠点形成区域へ誘導すべき都市機能増進施設や居住の立地を図るために必要な事業等に関する事項
⑤ 住宅及び誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（防災指針）に関する事項など

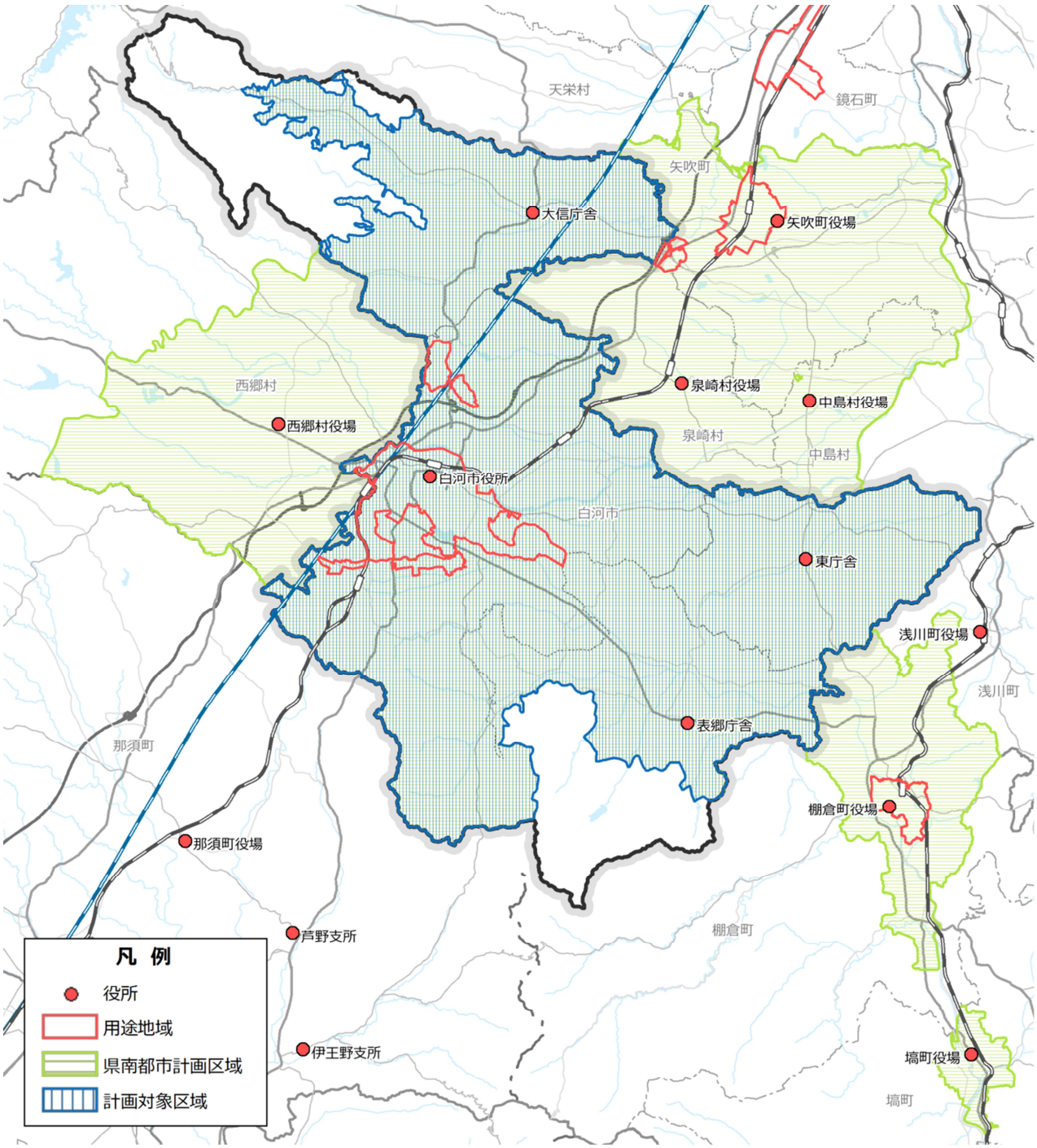
〔立地適正化計画のイメージ〕



(3)計画対象区域

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域全体（25,223ha）とします。

〔立地適正化計画の計画対象区域〕



2. 届出制度の概要

「都市拠点形成区域」や「街なか居住区域」の区域外で以下の行為を行う際には、これらの行為に着手する 30 日前までに、都市再生特別措置法第 88 条および第 108 条に基づく届出が必要になります。

また、「都市拠点形成区域」内にすでに立地している「誘導施設」を休止または廃止しようとする場合についても、同様に 30 日前までの届出が必要です。

なお、立地適正化計画区域（都市計画区域）の外側で行う行為については、立地適正化計画に係る届出の必要はありません。

(1)届出の対象となる行為

下記の開発･建築行為を行おうとする区域･敷地の全部または一部が都市拠点形成区域外、または、街なか居住区域外にある場合は、届出の対象となります。

〔届出の対象となる行為〕

<table>
<tr><td>都市拠点形成区域外</td><td><u>■開発行為</u>
〇誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為※1

<u>■建築行為</u>
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、または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場合</td></tr>
<tr><td>街なか居住区域外</td><td><u>■開発行為</u>
①３戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
②１戸または２戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

<u>■建築行為</u>
①３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、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

〔届出の対象例（イメージ）〕
✓ ３戸以上の住宅（宅地分譲等）

✓ ３戸以上の住宅（集合住宅）

✓ １・２戸でも敷地規模が 1,000 ㎡以上
</td></tr>
<tr><td>都市拠点形成区域内</td><td>〇都市拠点形成区域内に立地する「誘導施設」を休止または廃止する場合</td></tr>
</table>

(2)勧告など

届出内容などが誘導施設や住宅等の適正な立地に大きく影響する可能性がある場合には、届出者に対して開発規模の縮小や誘導区域内への立地などについての勧告や、誘導施設を有する建築物の有効活用のために必要となる助言･勧告を行うことがあります。

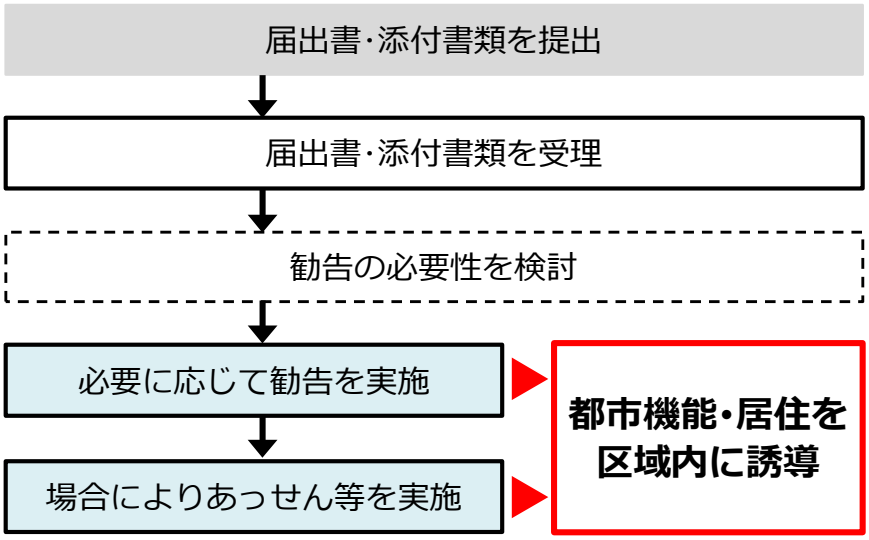
また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項）

※1【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をいう。

(3)届出を怠った場合など

届出を怠った場合や、虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金に処する罰則が設けられています。（都市再生特別措置法第 130 条第２項及び第３項）

〔届出制度の流れ〕



(4)届出等の場所

届出や事前相談、区域の確認などの窓口は「白河市建設部都市計画課」となります。

〔届出の場所（窓口）〕

白河市　建設部　都市計画課

〒961-8602　福島県白河市八幡小路 7-1
電　話：0248（22）1111
ＦＡＸ：0248（24）1854
E-mail：toshikeikaku@city.shirakawa.fukushima.jp

(5)他の届出･申請等との関係

開発行為や建築行為について、農地法に基づく農地転用許可や都市計画法に基づく開発許可（建築許可）など、他の届出や申請を行う場合でも、あわせて立地適正化計画（都市再生特別措置法）に基づく届出が必要となります。

(6)重要事項の説明

都市拠点形成区域外、街なか居住区域外の不動産（宅地･建物）の取引に際しては、宅地建物取引業法第 35 条に基づく重要事項説明が必要です。

3. 誘導の対象となる施設（誘導施設）

3-１　誘導施設について

都市再生特別措置法に基づいて都市拠点形成区域に誘導する施設は下表に定義したとおりです。今後これらの施設を区域外に整備する場合は、届出が必要になります。

〔都市拠点形成区域に誘導する施設〕

区分	誘導施設	施設の定義
①医療施設	○総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 （例）病院	○医療法第１条の５に規定する病院
②商業施設	○多様なニーズに対応した買い物・食事を提供する機能 （例）ショッピングモール、デパート	○床面積の合計が3,000㎡以上の店舗
③福祉施設	○健康増進に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 （例）保健所、保健センター	○地域保健法第５条及び第18条に規定する施設その他の健康増進に寄与する施設
	○母子健康に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 （例）子育て支援センター	○母子保健法第22条に規定する施設その他の子育てを支援する施設
	○社会福祉や児童福祉の増進に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 （例）福祉事務所、児童相談所、少年センター	○社会福祉法第14条及び児童福祉法第12条に規定する施設その他の社会福祉や児童福祉の増進に寄与する施設
④交流施設	○交流の拠点となる機能 （例）市民交流センター、物産交流センター	○市民の交流や憩いの場として中心市街地にぎわいを創出する施設
⑤行政等施設	○市の中枢的な行政機能 （例）市役所本庁舎その他の施設 ○圏域の中枢的な行政機能・金融機関 （例）国又は県の機関の施設	○住民サービスを提供するための窓口を有する中枢的な施設

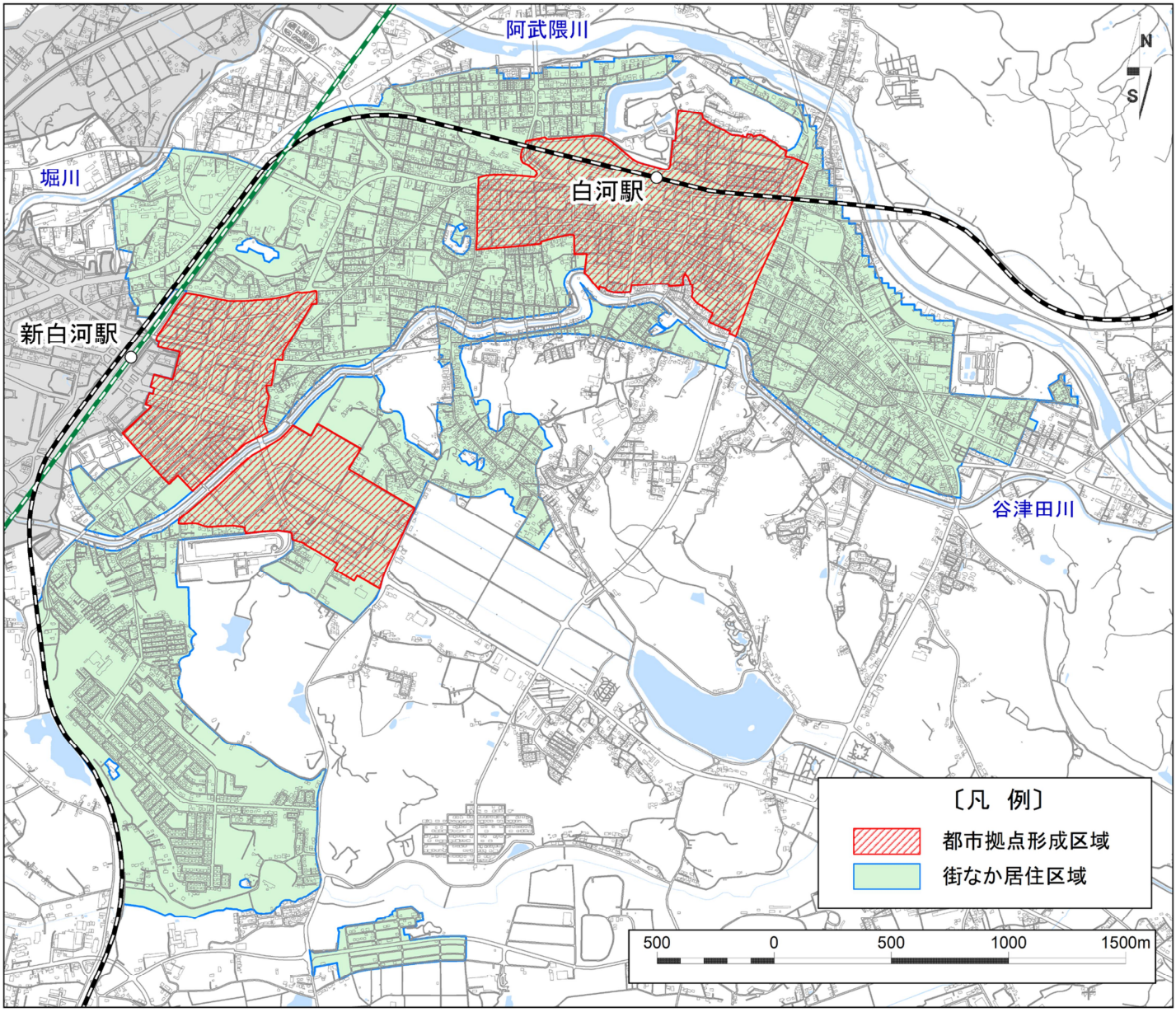
3-2 市内の誘導施設

都市拠点形成区域内・外に立地する都市機能は下表のとおりです。

〔都市拠点形成区域に誘導する施設〕

区分	誘導施設
①医療施設	**〔都市拠点形成区域内の誘導施設〕** ※該当なし
②商業施設	**〔都市拠点形成区域内の誘導施設〕** ○ベイシア白河モール店　○メガステージ白河Ａエリア ○メガステージ白河Ｃエリア　○ヨークベニマルメガステージ店 ○ケーズデンキ白河店　○ホームセンターカンセキ白河店 ○ヨークタウン白河横町
③福祉施設	**〔都市拠点形成区域内の誘導施設〕** ○県南保健福祉事務所　○県南保健所
④交流施設	**〔都市拠点形成区域内の誘導施設〕** ○白河文化交流館コミネス　○白河市立図書館りぶらん ○マイタウン白河　○しらかわ観光ステーション
⑤行政等施設	**〔都市拠点形成区域内の誘導施設〕** ○白河市役所　○白河小峰城合同庁舎 ○白河年金事務所　○消費者生活センター ○白河郵便局　○東邦銀行　白河支店 ○福島銀行　白河支店　○大東銀行　白河支店 ○白河信用金庫　本店　○常陽銀行　白河支店 ○福島県商工信用組合　白河支店 ○福島地方裁判所白河支部 ○白河労働基準監督署

4. 区域の範囲


阿武隈川
堀川
白河駅
新白河駅
谷津田川
N
S
〔凡　例〕
都市拠点形成区域
街なか居住区域
500
0
500
1000
1500m

5. 届出書および添付書類

届出の際には、それぞれ以下の様式による届出書及び添付書類を提出する必要があります。

〔都市拠点形成区域外での誘導施設を有する建築物の建築等を目的とする行為に係る届出書・添付書類〕

区　分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-1	○当該行為を行う土地の区域、ならびに、当該区域内および当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 （縮尺 2,500 分の 1 以上） ○土地利用計画図（縮尺 1,000 分の 1 以上） ○その他参考となる事項を記載した図書
建築行為の場合	様式-2	○敷地内における建築物の位置を表示する図面 （縮尺 500 分の 1 以上） ○建築物の 2 面以上の立面図および各階平面図 （縮尺 200 分の 1 以上） ○その他参考となる事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式-3	○上記と同じ

〔街なか居住区域外での住宅の建築等を目的とする行為に係る届出書・添付書類〕

区　分	届出書	添付書類
開発行為の場合	様式-4	○当該行為を行う土地の区域、ならびに、当該区域内および当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 （縮尺 2,500 分の 1 以上） ○土地利用計画図（縮尺 1,000 分の 1 以上） ○その他参考となる事項を記載した図書
建築行為の場合	様式-5	○敷地内における建築物の位置を表示する図面 （縮尺 500 分の 1 以上） ○建築物の 2 面以上の立面図および各階平面図 （縮尺 200 分の 1 以上） ○その他参考となる事項を記載した図書
上記の 2 つの届出内容を変更する場合	様式-6	・上記と同じ

〔都市拠点形成区域内の誘導施設を休止・廃止する場合の届出書・添付書類〕

区　分	届出書	添付書類
誘導施設の休止または廃止	様式-7	・位置図等（縮尺 2,500 分の 1 程度）

(1)都市拠点形成区域外での誘導施設を有する建築物の建築等を目的とする行為に係る届出書

①様式-1:開発行為届出書

（様式－１）

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。

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　　住　所

氏　名

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方メートル
	3　建築物の用途	
	4　工事の着手予定年月日	年　　月　　日
	5　工事の完了予定年月日	年　　月　　日
	6　その他必要な事項	（連絡先）

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。

届出代理人　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

②様式-2：建築行為届出書

（様式－２）

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。

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　住　所

氏　名

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		
	地　　目		
	面　　積		平方メートル
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			
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） （連絡先）		

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。

届出代理人　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

③様式-3：行為の変更届出書

（様式－３）

行為の変更届出書

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　　住　所

氏　名

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　　年　　月　　日

２　変更の内容

３　変更の部分に係る行為の着手予定日　　年　　月　　日

４　変更の部分に係る行為の完了予定日　　年　　月　　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。

届出代理人　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（2）街なか居住区域外での住宅の建築等を目的とする行為に係る届出書

①様式-4：開発行為届出書

（様式－４）

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。

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　　住　所

氏　名

開発行為の概要	1　開発区域に含まれる地域の名称	
	2　開発区域の面積	平方メートル
	3　住宅等の用途	
	4　工事の着手予定年月日	年　　月　　日
	5　工事の完了予定年月日	年　　月　　日
	6　その他必要な事項	（連絡先）

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。

届出代理人　　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

②様式-5：建築行為届出書

（様式－５）

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｝

について、下記により届け出ます。

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　　住　所

氏　名

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		
	地　　目		
	面　　積		平方メートル
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			
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） （連絡先）		

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。

届出代理人　　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

③様式-6 行為の変更届出書

（様式－６）

行為の変更届出書

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　　住　所

氏　名

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　　年　　月　　日

２　変更の内容

３　変更の部分に係る行為の着手予定日　　年　　月　　日

４　変更の部分に係る行為の完了予定日　　年　　月　　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。

届出代理人　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

（3）都市拠点形成区域内の誘導施設を休止・廃止する場合の届出書

①様式-7：誘導施設の休廃止届出書

（様式－７）

誘導施設の休廃止届出書

年　　月　　日

（あて先）白河市長

届出者　　住　所

氏　名

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

２　休止（廃止）しようとする年月日　　年　　月　　日

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

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入すること。

届出代理人　　法人名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

住所＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

氏名＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿　電話番号＿＿＿＿＿＿＿＿

提出責任者＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿