

矢吹町立地適正化計画

(届け出の手引き)



【お問い合わせ先】

矢吹町 都市整備課 都市計画係

〒969-0236 福島県西白河郡矢吹町一本木 358-8

TEL 0248-42-2116

矢吹町立地適正化計画について

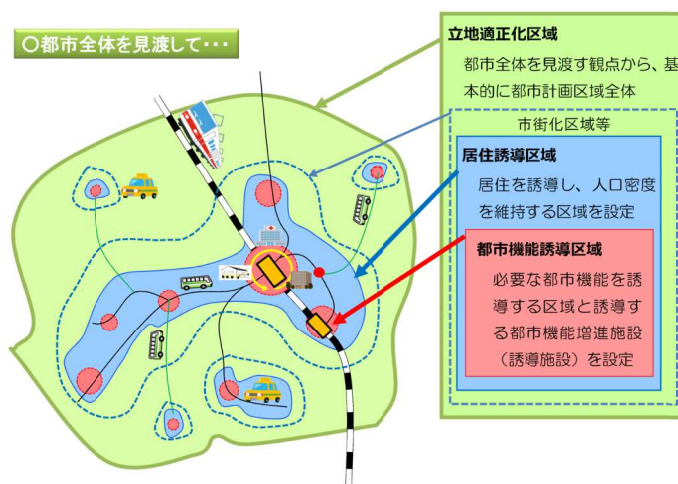
人口の減少や高齢化などが進む中、これからも町民の皆様が住み続け、町としても持続的に発展するよう、「矢吹町都市計画マスタープラン」に基づく矢吹町型のコンパクトなまちづくりを実現するため、「矢吹町立地適正化計画」を策定いたしました。

本計画に基づき、平成 30 年 4 月 1 日以降、誘導区域外における一部の開発行為・建築行為には町への事前届出が必要となります。

立地適正化計画とは

都市再生特別措置法の一部改正（平成 26 年 8 月施行）により制度化された、持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランとなる計画です。

計画のなかで居住を誘導し、人口密度を維持する居住誘導区域、必要な都市機能を誘導する都市機能誘導区域とこの区域に誘導する都市機能増進施設である誘導施設を設定します。



矢吹町立地適正化計画の概要

まちづくりの方針

中心市街地と集落拠点が有機的に連携した持続的に発展する開拓のまち

矢吹町が目指すコンパクトなまちのイメージ

- ✓ 都市機能が集積した、利便性が高く魅力的な中心市街地を形成
- ✓ 利便性が高く歩いて暮らすことができる、中心市街地を含むJR矢吹駅周辺市街地に多くの町民が居住
- ✓ 中心市街地と公共交通で結ばれることによって、集落地区の居住者も質の高いサービスを楽しむ
- ✓ 公共交通ネットワークの要衝としての機能強化により、地域の中心である集落拠点の日常生活支援機能や地域コミュニティ機能を維持
- ✓ 産地である集落地区と販売地・消費地である中心市街地を有機的に結ぶことにより、町の基幹産業である農業を振興



コンパクトなまちにおける町民生活のイメージ

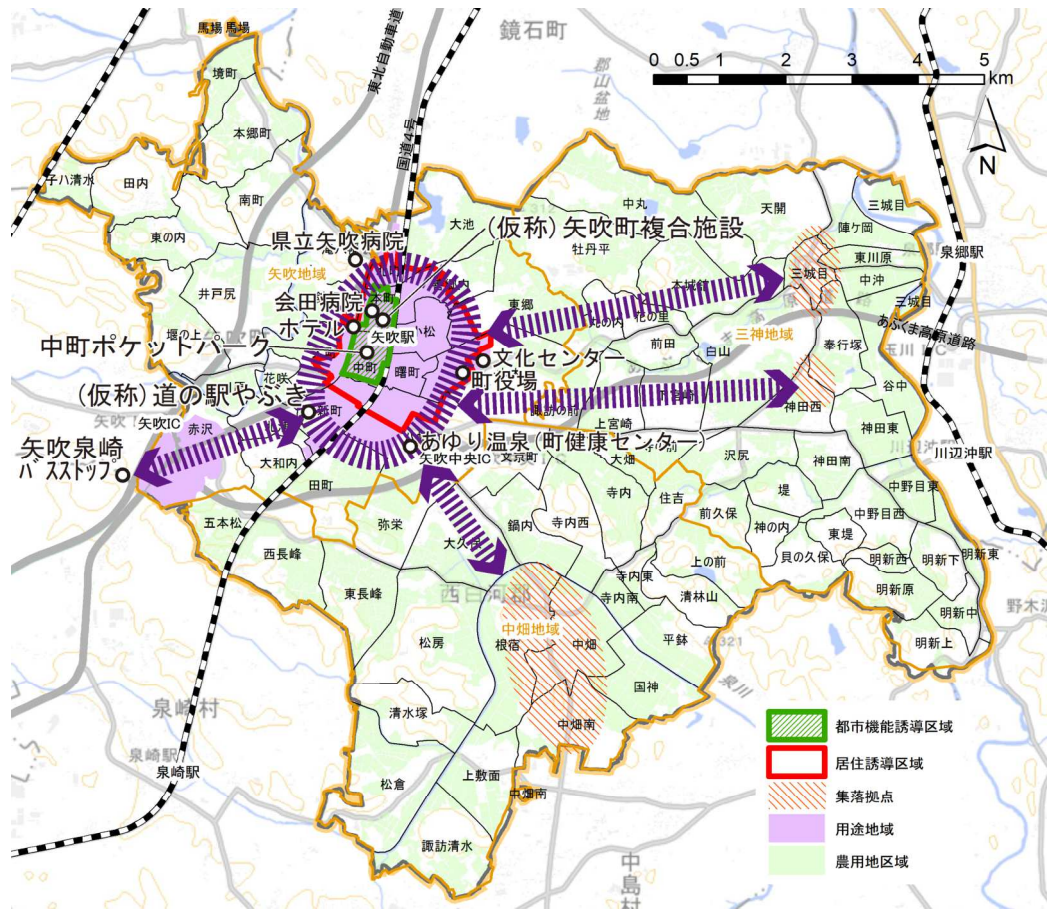
- ✓ 現在は車が主な移動手段となっている町民の多くが、中心市街地とその周辺で健康的に歩く生活を送る
- ✓ 中心市街地の（仮称）矢吹町複合施設などで人々との交流や生涯学習などを行うことで、多くの町民が生きがいを持ち健康的に生きる
- ✓ 集落地区に居住する交通弱者も公共交通を利用することで行動範囲を広げ健康的に出歩く
- ✓ 生産者である高齢者が生業である農業を、やりがいをもってやり続けることで健康を保つ

目指すべき都市の骨格構造

矢吹町都市計画マスタープランで位置づけられた、本町の持続的発展の中核を担う商業・業務拠点の機能向上と、この商業・業務拠点を中心として郊外の地域の中心である集落拠点とを結ぶ交通軸の実現に優先的に取り組みます。

具体的には、商業・業務拠点内において復興まちづくりと連携して優先的に都市機能の集積を図る中心市街地を「都市機能誘導区域」、その周辺を「居住誘導区域」に設定することで、利便性が高く歩いて暮らせる市街地を形成します。その上で、集落拠点を介して農業生産地でもある集落地区と中心市街地を公共交通で結ぶことで、高齢者が多い集落地区の居住者も中心市街地のサービスを受容でき、さらに本町の基幹産業である農業振興にも寄与するネットワークを形成します。

■公共交通ネットワークの形成イメージ



都市機能誘導区域・居住誘導区域

都市機能誘導区域設定の基本的な考え方

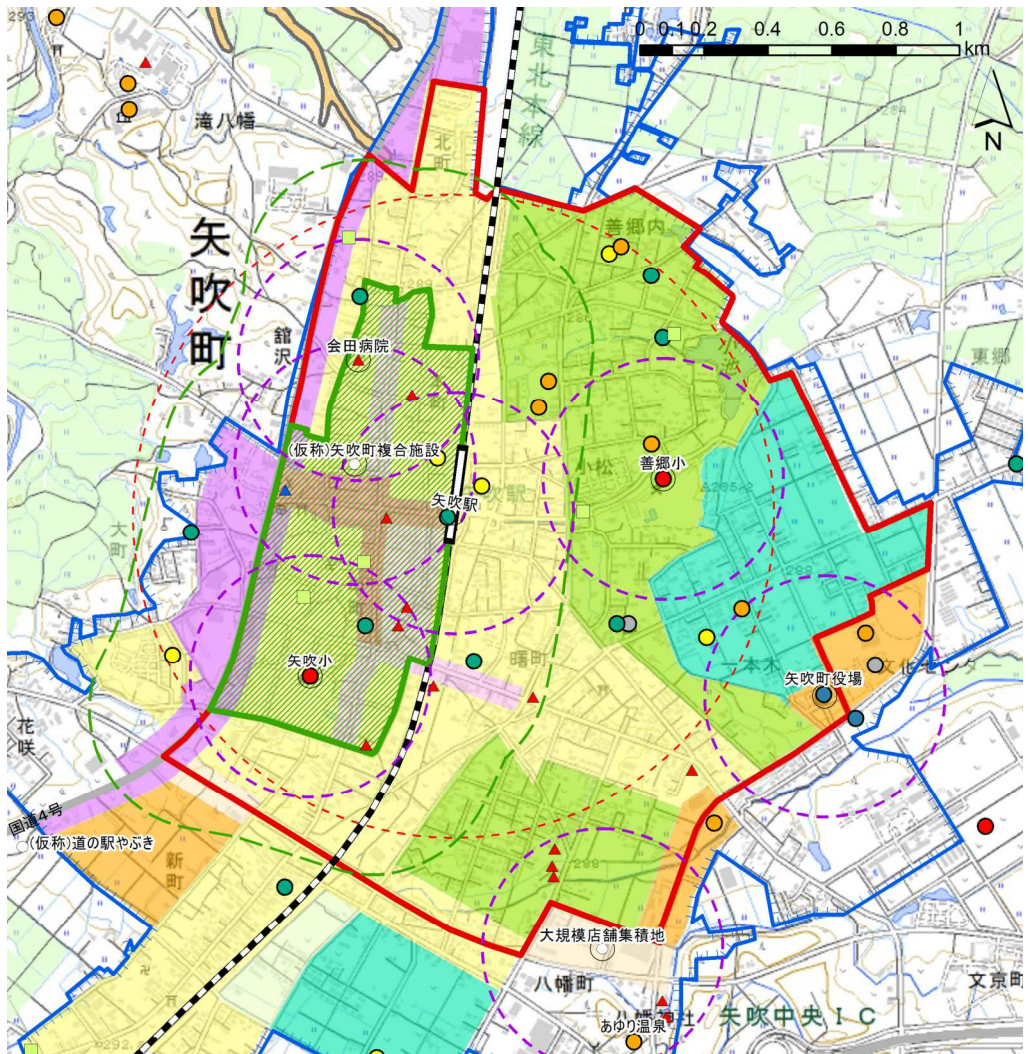
中心市街地であり周辺への影響も大きいJR矢吹駅西口に位置する都市再生整備計画の矢吹駅周辺地区を都市機能誘導区域に設定し、東日本大震災からの早期復興に向け進められている様々なまちづくり事業とも連携しながら、都市機能増進施設の立地を誘導し、都市機能の充実を図ります。そして、JR矢吹駅西口の復興まちづくりや都市機能増進施設の充実が進んだ段階で、都市機能誘導区域は適宜見直し、駅東口への拡大などを検討します。

居住誘導区域設定の基本的な考え方

制度上の留意点などを踏まえて、農用地区などの除外区域は除き、市街地として道路や下水道などの基盤が整っている用途地域内での設定を前提とします。その上で、都市機能誘導区域に設定し他の施策とも連携して多様な都市機能が充実した利便性の高い市街地として再生を図る中心市街地と、新しい公共交通ネットワークの核となる施設の徒歩圏となるように設定します。

集落地区において地域の中心となっている中畑、三城目、神田の集落拠点は、用途地域未指定のため居住誘導区域に指定することはできませんが、新しい公共交通ネットワークの要衝とすることで拠点としての機能を向上し、日常生活に必要な生活サービス機能や地域コミュニティ機能などの維持・充実と、周辺地域などからの居住誘導を図ります。

都市機能誘導区域・居住誘導区域



- 居住誘導区域
- 都市機能誘導区域
- 都市機能誘導区域から300m
- 公共交通ネットワークの核となる施設
- 公共交通ネットワークの核となる施設から300m
- 矢吹駅から800m
- 下水道・集落排水
- 農用地域
- 学校教育系施設
- 社会教育系施設
- 行政系施設
- 市民文化系施設
- 子育て支援施設
- 保健・福祉施設
- ▲ 医療施設
- ▲ 郵便局
- 都市公園
- その他
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

誘導施設

施設	対象(法的位置づけ等)	設定理由
病院 (病床数 20 床以上)	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院	病床数 20 床以上である病院は、高齢者をはじめ町民の命と健康を守る重要な機能を有しており、町全域から多くの町民が利用する施設であるため、誘導施設として位置づけます。
図書館と公民館の機能を併せ持つ施設	<ul style="list-style-type: none"> ・図書館法第 2 条第 1 項に定める図書館 ・社会教育法第 21 条第 1 項に定める公民館 	図書館と中央公民館の役割を担う(仮称)矢吹町複合施設は、新しいまちの顔として多くの町民の利用が想定され、中心市街地の活性化に大きく寄与する施設となるため、誘導施設として位置づけます。
大規模小売店舗 (1,500 m²超)	物品販売業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が 1,500 m ² 超	日用品や食料品を取り扱う小売店舗は、町民の日常生活を支える施設です。このうち大規模小売店舗は、交通利便性の高い本町においては町内外からの集客が見込め、まちの活力や賑わいの創出に寄与することも期待できるため、住居専用地域以外での立地が可能となる店舗面積が 1,500 m ² 超の大規模小売店舗を誘導施設として位置づけます。

矢吹町立地適正化計画に基づく事前届出制度

(1) 事前に確認すべきこと

矢吹町立地適正化計画で定める誘導区域外において、誘導施設に係る開発・建築行為には事前に届け出が必要となります。条件等により届出の有無、必要書類が異なりますので以下の項目をご確認ください。

< 確認事項 >

- ① 事前届出が必要となる場所であるか
- ② 事前届出が必要となる行為であるか
- ③ 事前届出の時期（着工する 30 日前まで）
- ④ 届出に必要な書類

(2) 居住誘導区域外での開発・建築行為等

- ① 届出が必要となる場所
 - ・ 居住誘導区域外（P4 参照）
- ② 届出が必要となる行為

【目的】

この届出により、居住誘導区域外における住宅開発の動向について把握するための制度です。

【対象となる行為】

居住誘導区域外の区域で、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ています。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

○ 開発行為

- ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1 戸又は 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

○ 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、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。

③ 事前届出の時期

開発・建築行為に着手する 30 日前までに町長へ届出を行うこととなります。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び第 2 項）なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

④ 必要な届出書類

届出は、あらかじめ定められている届出様式に、必要な図面・図書を添付し、正本と副本の 2 部を提出することで行います。

※「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、寄宿舍や老人ホームは含みません。

(3) 都市機能誘導区域外での開発・建築行為

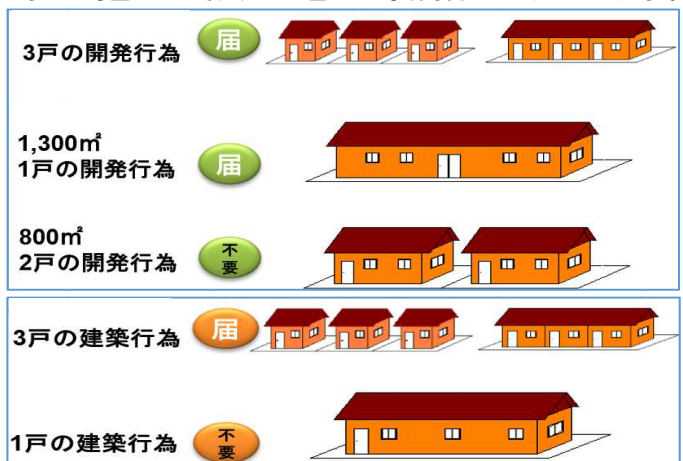
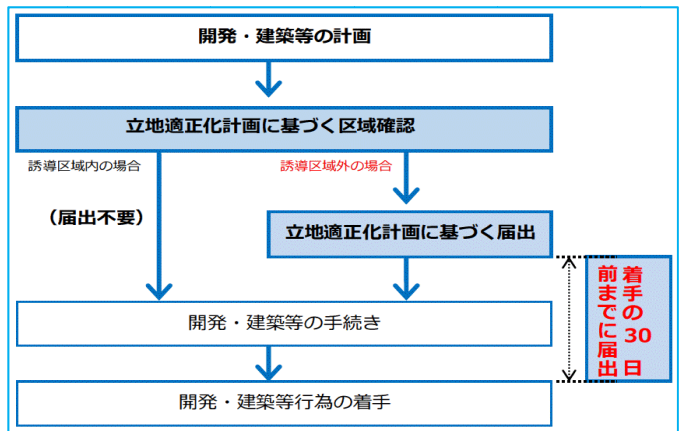
- ① 届出が必要となる場所
 - ・ 都市機能誘導区域外（P4 参照）
- ② 届出が必要となる行為

【目的】

この届出により、都市機能誘導区域外における誘導施設整備の動向について把握するための制度です。

【対象となる行為】

都市機能誘導区域外の区域で、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ています。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

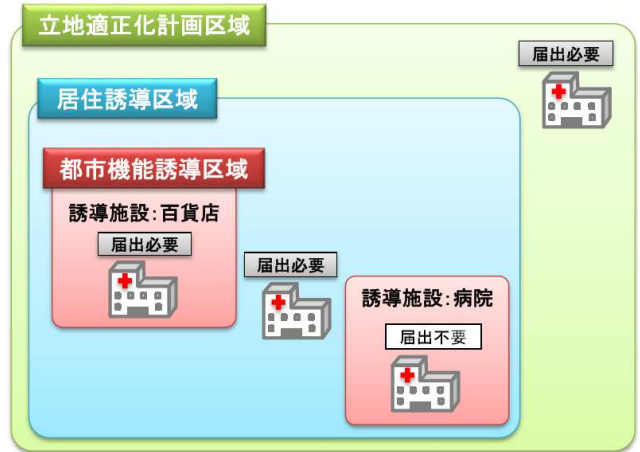


○開発行為

・都市機能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

○開発行為以外

- ・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



届出が必要となる行為		居住誘導区域 内		居住誘導区域 外
		都市機能誘導区域 内	都市機能誘導区域 外	
住宅関係	開発行為 ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・1戸又は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平方メートル以上のもの	届出不要	届出不要	届出書 様式1 届出必要 添付書類 ・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（縮尺1,000分の1以上） ・設計図（縮尺100分の1以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
	建築行為 ・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、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合	届出不要	届出不要	届出書 様式2 届出必要 添付書類 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上） ・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
誘導施設関係	開発行為 ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為	届出不要		届出書 様式4 届出必要 添付書類 ・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（縮尺1,000分の1以上） ・設計図（縮尺100分の1以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書
	建築行為 ・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、又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	届出不要		届出書 様式5 届出必要 添付書類 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上） ・建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上） ・その他参考となるべき事項を記載した図書

※届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに事前届出（住宅関係は様式3及び上記と同じ添付書類、誘導施設関係は様式6及び上記と同じ添付書類）が必要です。

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。

平成 **30** 年 **4** 月 **1** 日

(宛先) 矢吹町長

届出者住所 **矢吹町八幡町〇〇-〇〇**

氏名 **矢吹 太郎**



開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	矢吹町小松〇〇-〇〇
	2 開発区域の面積	2,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	一般住宅・店舗
	4 工事の着手予定年月日	平成 30 年 5 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	平成 30 年 12 月 1 日
	6 その他必要な事項	(住宅用区画数) 20 区画 矢吹町一本木〇〇-〇〇 (連絡先) (株) 〇〇建設 担当: 〇〇 電話: 0248-〇〇-〇〇

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

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。

平成 **30** 年 **4** 月 **1** 日

(宛先) 矢吹町長

届出者住所 **矢吹町八幡町〇〇-〇〇**

氏名 **矢吹 太郎**

印 **矢吹**

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	矢吹町小松〇〇-〇〇	
	地目	宅地	
	面積	700	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	共同住宅		
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	(着手予定年日)	平成 30 年 5 月 1 日	
	(戸数)	5 戸	
	(連絡先)	矢吹町一本木〇〇-〇〇	
		(株) 〇〇建設 担当 : 〇〇	
		電話 : 0248-〇〇-〇〇	

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

行為の変更届出書

平成30年 4月10日

(宛先) 矢吹町長

届出者 住所 矢吹町八幡町〇〇-〇〇

氏名 矢吹 太郎



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 平成30年 4月 1日
2. 変更の内容
 - ・住宅用区画数の変更(10区画→12区画)
 - ・着手予定年月日の変更(平成30年5月1日→同年5月10日)
3. 変更部分に係る行為の着手予定日 平成30年 5月10日
4. 変更部分に係る行為の完了予定日 平成30年 8月31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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 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。

平成 **30** 年 **4** 月 **1** 日

(宛先) 矢吹町長

届出者住所 **矢吹町八幡町〇〇-〇〇**

氏名 **矢吹 太郎**

印 **矢吹**

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	矢吹町中町〇〇-〇〇
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 建築物の用途	〇〇〇〇
	4 工事の着手予定年月日	平成 30 年 5 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	平成 30 年 12 月 1 日
	6 その他必要な事項	矢吹町一本木〇〇-〇〇 (連絡先) (株) 〇〇建設 担当: 〇〇 電話: 0248-〇〇-〇〇

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

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。

平成 **30** 年 **4** 月 **1** 日

(宛先) 矢吹町長

届出者住所 **矢吹町八幡町〇〇-〇〇**

氏名 **矢吹 太郎**

印 矢吹

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	矢吹町中町〇〇-〇〇	
	地目	宅地	
	面積	5,000	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	〇〇〇〇		
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)	平成 30 年 5 月 1 日	
	(連絡先)	矢吹町一本木〇〇-〇〇 (株) 〇〇建設 担当: 〇〇 電話: 0248-〇〇-〇〇	

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

行為の変更届出書

平成30年 4月10日

(宛先) 矢吹町長

届出者 住所 矢吹町八幡町〇〇-〇〇

氏名 矢吹 太郎

矢吹

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 平成30年 4月 1日
2. 変更の内容
 - ・面積の変更 (5,000 m²→4,800 m²)
 - ・着手予定年月日の変更 (平成 30 年 5 月 1 日→同年 5 月 10 日)
3. 変更部分に係る行為の着手予定日 平成30年 5月10日
4. 変更部分に係る行為の完了予定日 平成30年12月15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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。