

鉾田市立地適正化計画に係る届出の手引き

【届出制度のポイント】

- ① 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域で、一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合、行為に着手する 30 日前までに市への届出が義務づけられます。
- ② 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 日前までに届出が必要になります。

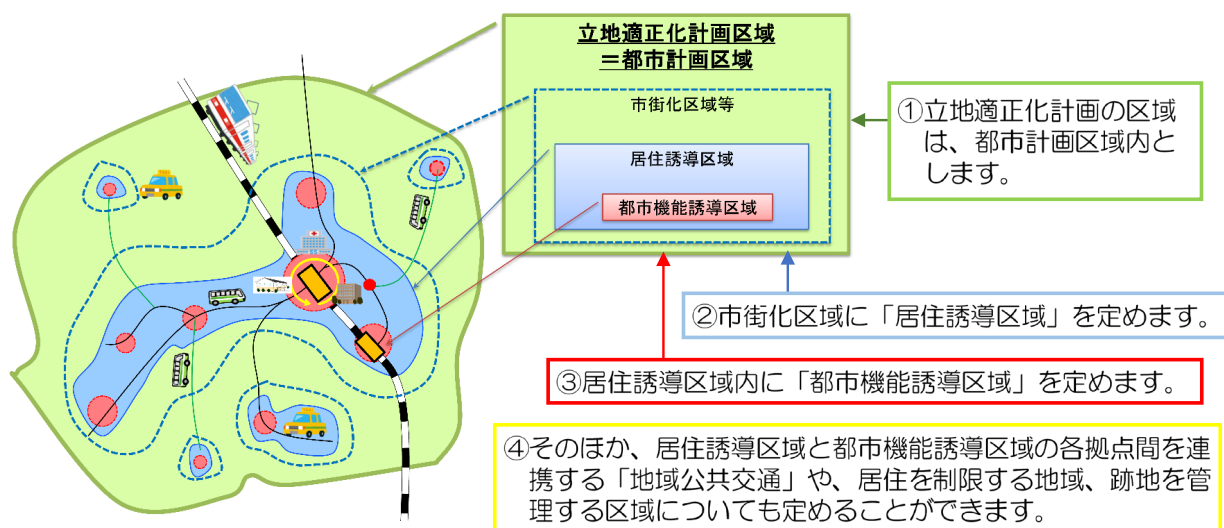
令和5年3月

I 立地適正化計画制度の概要

1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少・少子高齢化に対応したまちづくりを進める上で、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定め、それらの区域に医療・商業・福祉などの各種都市機能や居住を緩やかに誘導するとともに、各区域を公共交通でつなぐことで、コンパクトで持続可能なまちづくりを実現するための計画であり、都市計画マスタープランの一部と見なされるものです。

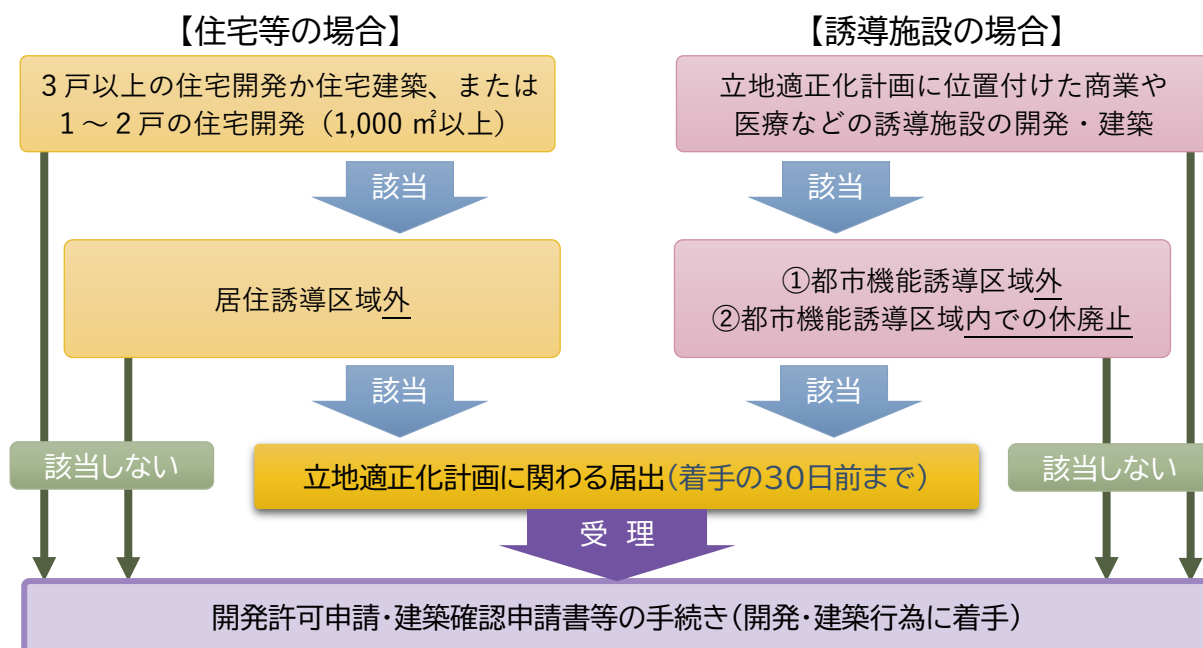
図－立地適正化計画の概要



2. 立地適正化計画における届出制度

立地適正化計画制度では、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築しようとする場合や居住誘導区域外で一定規模以上の住宅を建築しようとする場合などは、「都市再生特別措置法」に基づき、市への届出が必要となります。また、都市機能誘導区域内で設定されている誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも、市への届出が必要となります。

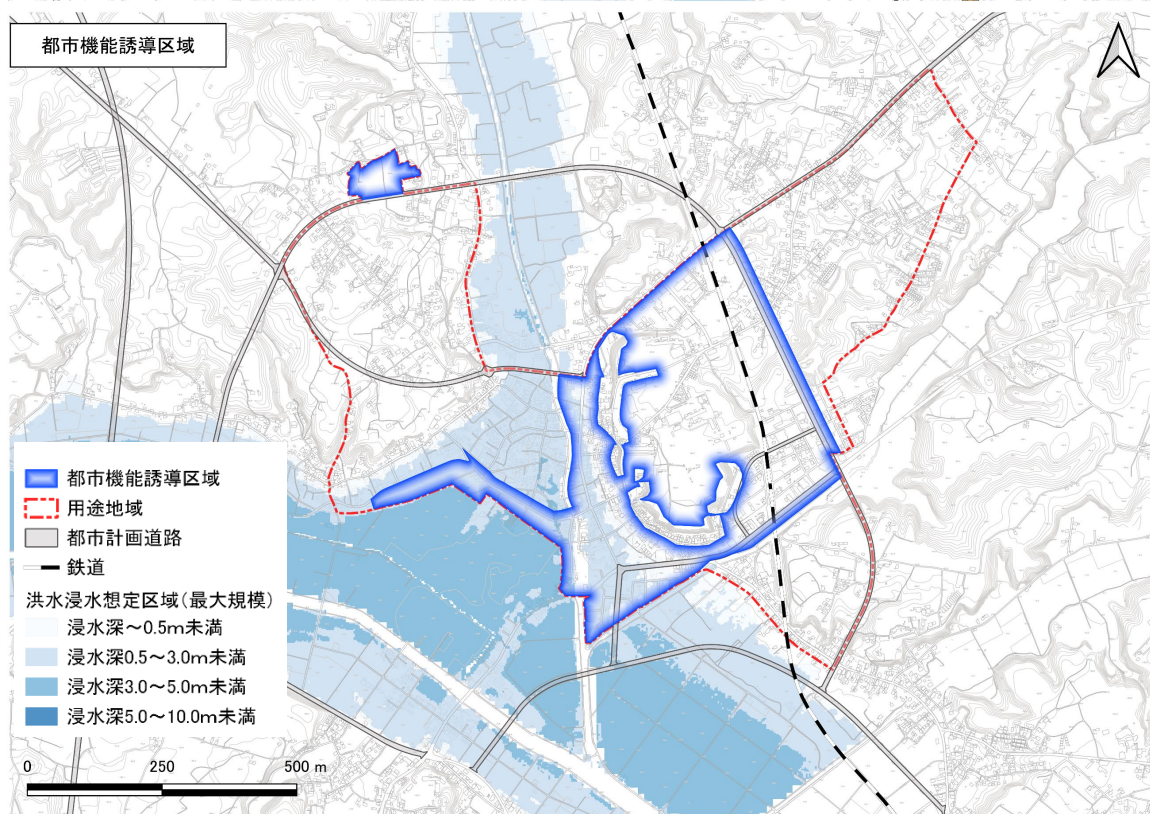
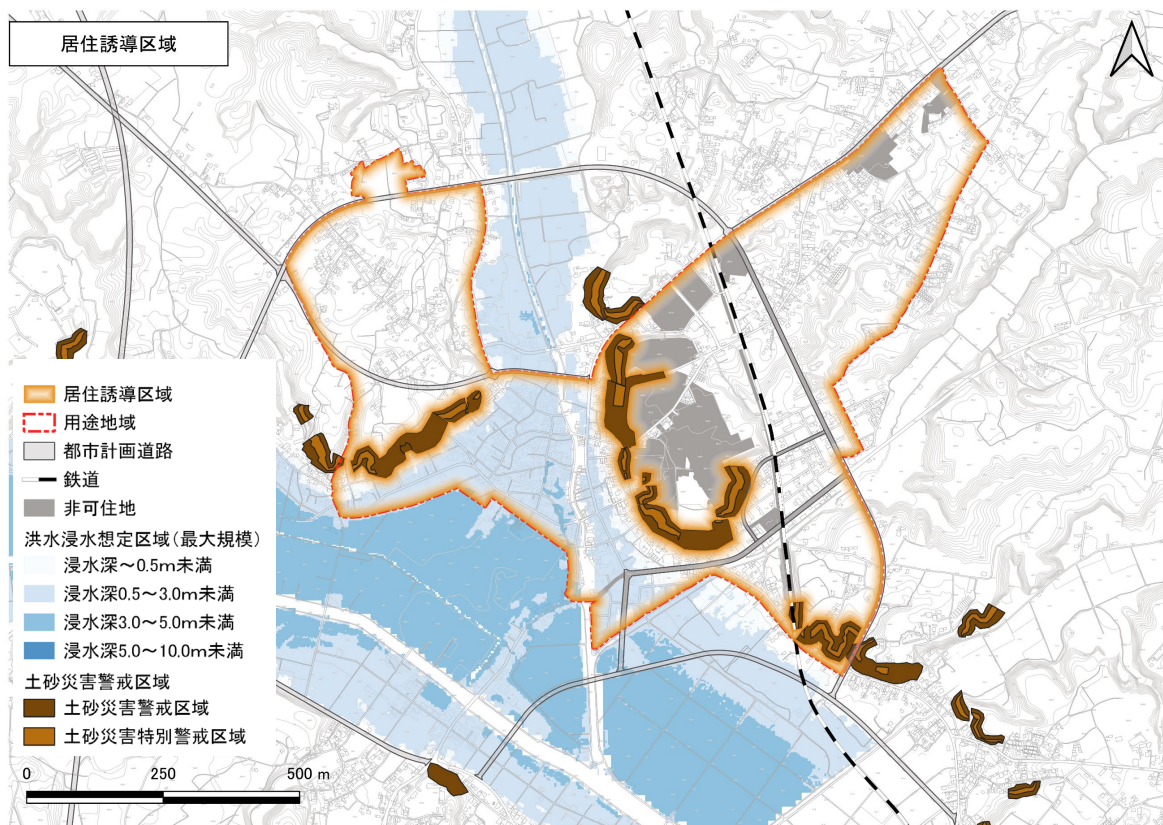
図－届出制度の概要



Ⅱ 銚田市立地適正化計画の概要

銚田市立地適正化計画は、人口減少や社会・経済情勢の変化に対応しながら、都市機能や居住機能を誘導するための計画です。立地適正化計画は、銚田市都市計画マスタープランを踏まえて策定する計画であり、銚田市都市計画マスタープランは、2030年(令和12年)を目標として策定されていることから、本計画の目標年次も都市計画マスタープランと同様としています。

銚田市立地適正化計画では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を次のように定めています。



Ⅲ 必要となる届出について

Ⅲ－１ 住宅の開発・建築の際に必要となる届出【居住誘導区域内】

居住誘導区域内に居住を誘導し良好な住環境の維持を図るとともに、居住誘導区域外におけるまとまった住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外で一定規模以上の開発行為や建築等行為（新築・改築・用途変更）を行おうとする場合には、都市再生特別措置法（以下、「法」とする。）第88条第1項の規定に基づき、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項について、市長に届け出を行う必要があります。

1. 届出の対象となる行為

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、行為に着手する日の30日前までに、原則として市長への届出が義務付けられます。ただし、仮設住宅や農林漁業を営む人のための住宅、非常災害の応急措置に必要な開発行為や建築等行為についてはこの限りではありません。

開発行為	建築等行為
① <u>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</u> ② <u>1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為</u> で、<u>その規模が1,000㎡以上のもの</u> ①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届 800㎡ 2戸の開発行為  不要	① <u>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</u> ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①）とする場合。 ①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要

届出時期：行為に着手する30日前まで

2. 届出に必要な書類

届出の種類	必要書類
開発行為 〈法施行規則第35条〉	届出書様式第10 【法施行規則第35条第1項第1号関係】 ■添付書類 ①位置図（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 ②配置図（土地利用計画図等）：縮尺100分の1以上 ③その他参考となるべき事項を記載した図書 ④委任状（代理人に委任する場合：任意様式）

届出の種類	必要書類
建築等行為 〈法施行規則第 35 条〉	届出書様式第 11 【法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係】 ■添付書類 ①位置図（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 ②配置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面）：縮尺 100 分の 1 以上 ③2 面以上の立面図（建築物の高さ等を表示する図面）：縮尺 50 分の 1 以上 ④各階平面図（間取り、各室の用途等を表示する図面）：縮尺 50 分の 1 以上 ⑤その他参考となるべき事項を記載した図書 ⑥委任状（代理人に委任する場合：任意様式）
上記の 2 つの届出内容を変更する場合 〈法施行規則第 38 条〉	届出書様式第 12 【法施行規則第 38 条第 1 項関係】 ■添付書類 上記それぞれの場合と同様

3. 届出を必要としない軽易な行為（法第 88 条第1項、法施行令第 34 条、第 35 条）

- 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ものの新築
- 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、都市計画法第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

Ⅲ－２ 誘導施設の開発・建築の際に必要な届出【都市機能誘導区域内】

1. 届出の対象となる施設

都市機能誘導区域外での開発行為又は建築行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止又は廃止で届出が必要となる施設は以下の通りです。

	誘導施設	誘導(維持)の有無	現在の立地状況
医療機能	病院	○	■
	診療所・クリニック	○	■
保育機能	認定こども園・幼稚園・保育所 (認可外含む)	○	■
	子育て支援施設	○	—
商業機能	食料品スーパー (250 ㎡以上)	○	■
金融機能	金融機関の支店	○	■
教育・文化機能	中学校	○	■
	高等学校	○	■
	図書館	○	■
	文化ホール	○	—

2. 届出の対象となる行為

(1) 都市機能誘導区域外

都市機能誘導区域外の区域では、以下の行為を行う場合には、行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要となります。(法第 108 条第 1 項、第 2 項)

ア. 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

イ. 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、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

(2) 都市機能誘導区域内

都市機能誘導区域内では、誘導施設の休止又は廃止を行う場合、休止又は廃止を行う 30 日前までに市長への届出が必要となります。(法第 108 条の 2 第 1 項)

3. 届出に必要な書類

届出の種類		必要書類
都市機能誘導区域外	開発行為	届出書様式 18 【法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係】 ■添付書類 ①位置図（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 ②配置図（土地利用計画図等）：縮尺 100 分の 1 以上 ③その他参考となるべき事項を記載した図書 ④委任状（代理人に委任する場合：任意様式）
	建築等行為	届出書様式 19 【法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係】 ■添付書類 ①位置図（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 ②配置図（敷地内における住宅等の位置を表示する図面）：縮尺 100 分の 1 以上 ③2 面以上の立面図（建築物の高さ等を表示する図面）：縮尺 50 分の 1 以上 ④各階平面図（間取り、各室の用途等を表示する図面）：縮尺 50 分の 1 以上 ⑤その他参考となるべき事項を記載した図書 ⑥委任状（代理人に委任する場合：任意様式）
	上記の 2 つの届出内容を変更する場合	届出書様式 20 【法施行規則第 55 条第 1 項】 ■添付書類 上記それぞれの場合と同様
都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合	届出書様式 21 【法施行規則第 55 条の 2 関係】 ■添付書類 委任状（代理人に委任する場合：任意様式）

4. 届出が不要な行為(法第 108 条第1項、法施行令第 42 条、第 43 条)

- 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、都市計画法第 4 条第 6 項に規定する都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く。）

Q. 届出書は何部必要ですか？

A. 1 部提出してください。

Q. 届出は、開発許可申請や建築確認申請と同時に提出するものですか？

A. 法令上の規定はありませんが、住宅開発等の動向を事前に把握し、区域内への立地を促していこうと考えているため、開発許可申請や建築確認申請に先立ち、相談・提出をお願いします。

Q. 居住誘導区域外における一定規模以上の宅地開発や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備は制限されるのですか？

A. 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、宅地開発や誘導施設整備を制限するものではありません。「銚田市立地適正化計画」では、今後の人口減少・少子高齢化を踏まえ、長期的な時間軸で将来を見据えたまちづくりを考える必要があるため、「コンパクトなまちづくり」を目指して、住宅や誘導施設を各種誘導区域内へ緩やかに誘導することを目指しています。

Q. 届出書の提出や相談窓口はどこですか？

A. 銚田市建設部都市計画課です。

[お問い合わせ先]

銚田市建設部都市計画課

〒311-1592 茨城県銚田市銚田 1444 番地 1

T E L : 0291-33-2111 (代表) 内線 1261