

# 常陸太田市立地適正化計画 各種誘導区域に関する届出の概要

## 1. 立地適正化計画の概要と届出制度

近年全国的に、人口減少や少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市運営を可能とすること等が課題となっています。

このため我が国では、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画」制度が創設されました。

本計画を策定することで、市街地の効率的かつ効果的な土地利用を行い、市民の快適な生活が実現できるよう、医療・福祉・商業機能等が集約的に立地するよう誘導を図り、公共交通によってアクセス可能な「集約と連携のまちづくり」の実現を目指すものです。

また、市町村が立地適正化計画を策定・公表した際には、都市再生特別措置法の規定による「居住誘導区域」以外において一定規模以上の住宅を整備する場合や都市機能誘導区域以外において誘導施設を整備する場合、都市機能誘導区域の誘導施設を休廃止する場合、その行為を行おうとする者は、行為に着手する日の 30 日前までに市町村に届出が必要となります。

【本計画の区域】都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画の区域は都市計画区域となります。  
本市においては、旧常陸太田市の一部に定められた都市計画区域が対象です。

### ◆居住誘導区域(必須)

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。



### ◆都市機能誘導区域(必須)

医療・福祉・商業等の都市機能を拠点エリアに誘導・集約することにより、生活サービスの効率的な誘導を図る区域です。



### ◆誘導施設

都市機能誘導区域内に立地すべき都市機能増進施設を定めます。  
(例) 病院、商業施設、子育て支援施設等

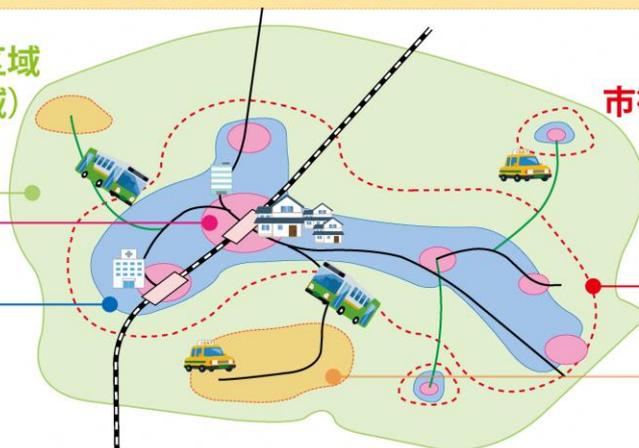
### 常陸太田市が独自に設定する区域(任意)

居住誘導区域以外に、生活利便性や交通利便性を確保する必要がある区域など、常陸太田市独自の区域を設定し、方針等を定めます。

立地適正化計画区域  
(=都市計画区域)

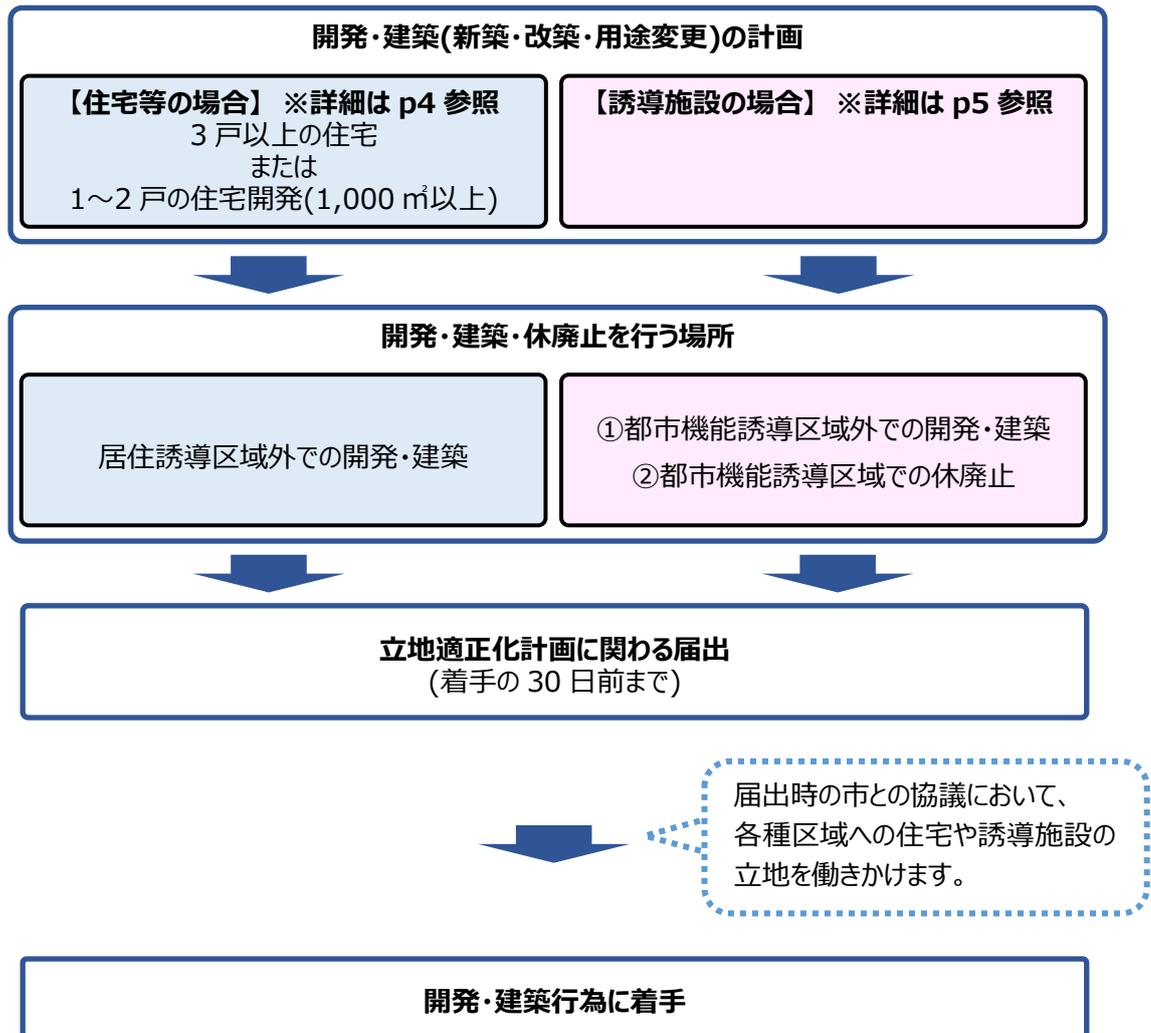
市街化区域等

区域のイメージ図



## 2. 届出制度の意義

届出制度は、本市において計画的なまちづくりを進める観点から、「居住誘導区域以外における開発行為等」や「都市機能誘導区域以外における誘導施設の立地」、「都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止」の動向を把握することにより、居住誘導区域や生活機能維持区域への住宅の立地を促すことや、都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促すものです。



### 3. 届出の対象範囲

本市においては、行政区域と都市計画区域などが同一でないため、都市再生特別措置法に基づく、開発行為や建築行為（用途変更や休廃止を含む）の区域毎の届出は下記の通りです。

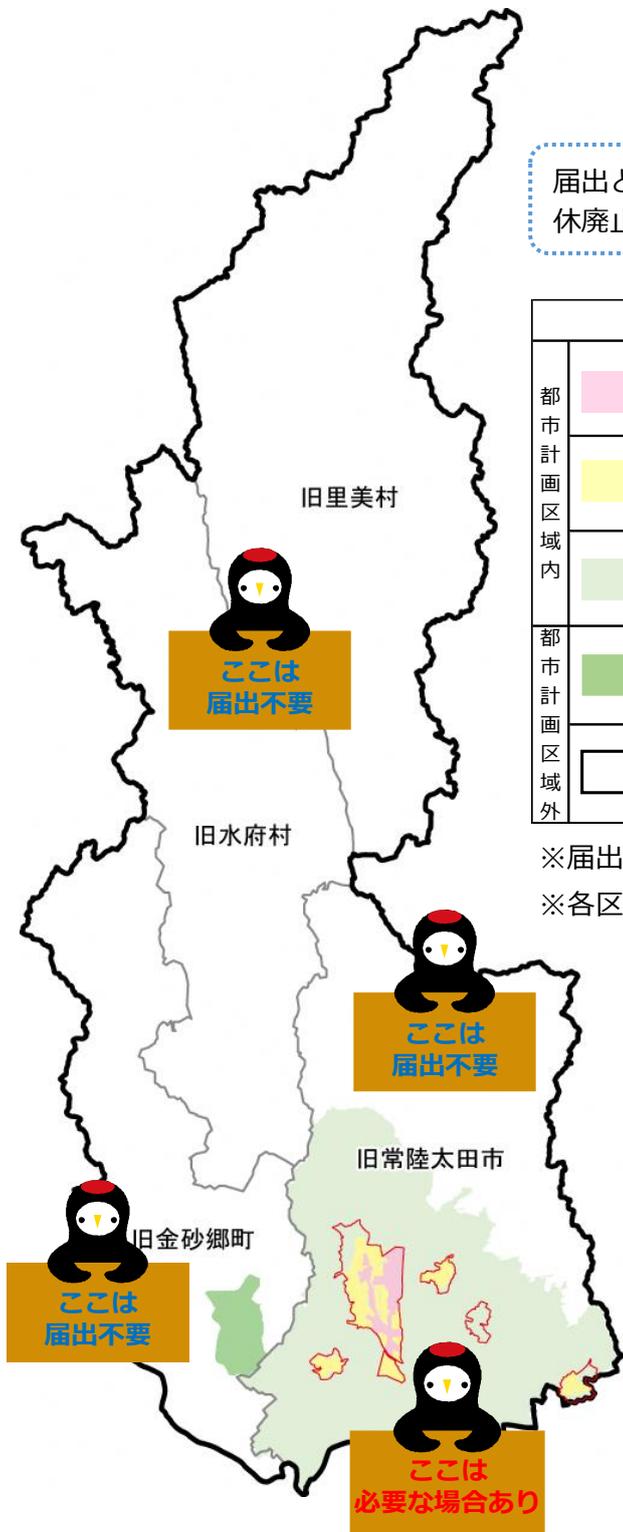
なお、他法令等による建築や開発等に関する各種規制（都市計画法、建築基準法、農地法、森林法ほかによる建築行為や開発行為に関する規制等）は従来の通りに適用されます。

届出とは、都市再生特別措置法に基づく開発の建築、用途変更、休廃止を行う際の届出を示します

各種区域		住宅等の場合	誘導施設の場合
都市計画区域内	 都市機能誘導区域	届出不要	新設等：届出不要 休廃止：届出必要
	 居住誘導区域	届出不要	新設等：届出必要 休廃止：届出不要
	 上記誘導区域外の都市計画区域	届出必要	新設等：届出必要 休廃止：届出不要
都市計画区域外	 準都市計画区域	届出不要	届出不要
	 上記外の行政区域	届出不要	届出不要

※届出の有無に関わるのは都市計画区域内のみです。

※各区域の詳細は、別途「各種誘導区域詳細図」をご覧ください。



 市街化区域

## 4. 届出の内容

届出制度は、住宅等の建築等に係る届出と、誘導施設の建築等に係る届出がありますので、それぞれ下記のような手続きとなります。

### 4-1 住宅の建築等に係る届出

#### (1) 根拠法令等

・居住誘導区域 : 都市再生特別措置法第 88 条第 1 項

#### (2) 対象区域

都市計画区域内(p3 参照)で、居住誘導区域外が対象となります。また、開発区域や建築敷地の全部または一部が区域外となる場合が対象です。

#### (3) 対象行為

下記の行為が対象となります。

##### 【開発行為(宅地造成)】

- ・3戸以上の住宅地を造成する場合
- ・1戸又は2戸の住宅地を造成する場合で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上

##### ■届出が**必要**となる例

- ・同時に3戸となる戸建て住宅や集合住宅等の開発行為

**届出必要**



##### ■届出が**不要**となる例

- ・同時に2戸となる戸建て住宅や集合住宅等の開発行為で開発面積が 900 m<sup>2</sup>

**届出不要**



##### 【建築行為(建物の建築)】

- ・3戸以上の住宅地を新築する場合
- ・建築物を増改築又は用途変更して、3戸以上の住宅とする場合

##### ■届出が**必要**となる例

- ・同時に3戸となる戸建て住宅や集合住宅等の建築行為

**届出必要**



##### ■届出が**不要**となる例

- ・1戸の戸建て住宅等の建築行為

**届出不要**



※出典：国土交通省「都市再生特別措置法について(平成 27 年 6 月 1 日)」を参考に作成

※住宅の定義は、建築基準法における住宅の取扱いによるものとしますので、具体的には、戸建住宅、共同住宅、長屋に供する建築物等をいい、寄宿舎や有料老人ホーム、福祉ホーム等は含みません。

※建築物の一部に住宅に該当する部分を有する場合は、届出の対象とします。

※同じ届出者が、同じ時期に、連続した土地において、3戸以上の住宅地又は 1,000 m<sup>2</sup>以上の住宅地を造成する場合や、3戸以上の住宅を建築する場合は、届出の対象とします。

#### (4) 届出時期

開発行為等に着手する日の 30 日前までとなります。

## 4-2 誘導施設の建築等に係る届出

### (1) 根拠法令等

- ・都市機能誘導区域：都市再生特別措置法第 108 条第 1 項

### (2) 対象区域

都市計画区域内(p3 参照)で、都市機能誘導区域以外の区域、又は誘導施設の位置づけ(p6 参照)が異なる都市機能誘導区域となります。また、開発区域や建築敷地の全部または一部が区域外となる場合が対象です。

### (3) 対象行為

下記の行為が対象となります。

#### 【開発行為(宅地造成)】

- ・誘導施設の建築地を造成する場合

#### 【建築行為(建物の建築)】

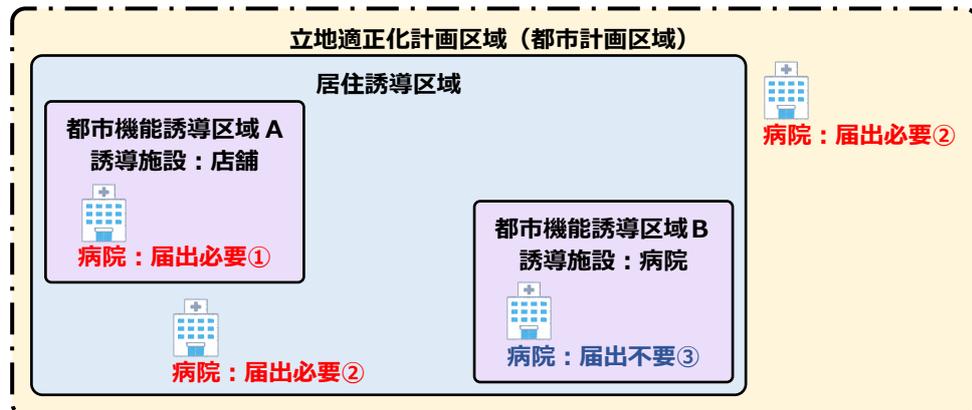
- ・誘導施設を新築する場合
- ・建築物を増改築又は用途変更して、誘導施設とする場合

#### ■ 病院を建築する場合の例

**届出必要①**：店舗を誘導施設としている都市機能誘導区域に病院を建築する場合

**届出必要②**：都市機能誘導区域以外に病院を建築する場合

**届出不要③**：病院を誘導施設に定めている都市機能誘導区域に病院を建築する場合



誘導施設の種類は、地区ごとに異なります。詳しくは、p6 をご覧ください。



※出典：国土交通省「都市再生特別措置法について(平成 27 年 6 月 1 日)」を参考に作成

※対象となる誘導施設は、p6 参照

※都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、誘導施設に該当する建築物で仮設のものは届出対象外です。

### (4) 届出時期

開発行為等に着手する日の 30 日前までとなります。

## (5) 都市機能誘導区域に誘導又は維持する誘導施設

下記の施設が対象となります。

分類	誘導施設	定義（根拠・対象）	JR 常陸太田駅 周辺地区	鯨ヶ丘地区	国道 349 号 沿道地区
行政	市役所本庁舎	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する「事務所」			○
	市役所 出先庁舎	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する「事務所」又は地方自治法第 155 条第 1 項に規定する「支所」での業務を遂行するために付属的に設ける施設	○		○
	国県出先庁舎	国家機関または茨城県がその事務を処理するために使用する建築物	○		○
福祉	保健センター	地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」	○		○
	福祉センター	身体障害者福祉法第 31 条に規定する「身体障害者福祉センター」、障害者の日常生活及び社会を総合的に支援するための法律第 5 条第 27 項に規定する「地域活動支援センター」	○		○
子育て	保健センター	地域保健法第 18 条に規定する「市町村保健センター」	○		○
	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う事業所」	○	○	○
商業	店舗	店舗面積*1,500 m <sup>2</sup> 以上の店舗（スーパーマーケット、大規模店舗） *店舗面積：大規模小売店舗立地法第 2 条第 1 項に規定する「店舗面積」	○		○
	複合商業施設	物販施設・飲食施設などの店舗のほか、映画館、娯楽施設が複合的に集積した施設			○
医療	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する病院のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの（病床数 20 床以上）	○	○	○
金融	金融機関 （銀行、郵便局、農協）	金融取引に関する業務に関し、預貯金取扱を行うもので、「普通銀行」、「中小企業金融機関」、「農林水産金融機関」	○	○	○
文化	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する「図書館」			○
	公民館	社会教育法第 20 条に規定する「公民館」その他一般市民が利用できるホール・会議室を有する施設			○
業務・娯楽	都市型娯楽施設	温泉施設、各種スポーツ施設、アミューズメント施設、娯楽機能を中心に飲食店が集積した複合娯楽施設			○

○：誘導施設

■：誘導施設に位置づけられない施設

## 4-3 誘導施設の休廃止に係る届出

### (1) 根拠法令等

・都市機能誘導区域：都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項

### (2) 対象区域

都市計画区域内(p3 参照)で、都市機能誘導区域となります。また、開発区域や建築敷地の全部または一部が区域外となる場合が対象です。

### (3) 対象行為

誘導施設の休止又は廃止が対象となります。(対象となる誘導施設は p6 参照)

都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、誘導施設に該当する建築物で仮設のものは届出対象外です。

### (4) 届出時期

休止又は廃止する日の 30 日前までとなります。

## 5. 留意事項

### (1) 届出を行わなかった場合などの対応

届出を行わない、又は虚偽の届出を行って開発行為等を行った場合は、30万円以下の罰金に処することがあります。(都市再生特別措置法第130条)

なお、届出を怠った場合には、届出を促すことがあります。

そのほか、届出内容について修正や調整等が必要な場合には、指導・助言を行うことがあります。

### (2) 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

届出義務に関する規定は、「宅地建物取引業法第35条 重要事項の説明等」の対象となります。

## 6. 参考資料（根拠法令等）

### (1) 居住誘導区域以外における住宅の建築等に係る届出義務

#### 都市再生特別措置法(抜粋)

第八十八条 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの(以下この条において「住宅等」という。)の建築の用に供する目的で行うもの(政令で定める戸数未滿の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模※1以上のものに限る。)又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為(当該政令で定める戸数未滿の住宅に係るものを除く。)を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、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を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※2
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 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
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

#### 都市再生特別措置法施行令(抜粋)

※1 政令で定める戸数・規模

(建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件)

第二十六条 法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

※2 軽易な行為その他の行為で政令に定めるもの

(建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為)

第二十七条 法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為

## (2) 都市機能誘導区域以外における誘導施設の建築等に係る届出義務

### 都市再生特別措置法(抜粋)

第百八条 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者(当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。)は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、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を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※ 3
  - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - 三 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
  - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

### 都市再生特別措置法施行令(抜粋)

※ 3 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの  
(建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為)

第三十五条 法第百八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 当該立地適正化計画に記載された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
- 二 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

## (3) 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止に係る届出義務

### 都市再生特別措置法(抜粋)

第百八条の二 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

### 【問い合わせ先】

常陸太田市 建設部 都市計画課 計画整備係  
〒313-8611 常陸太田市金井町 3690  
電話 0294-72-3111(代表)  
FAX 0294-72-3001  
E-mail [tokei1@city.hitachiota.lg.jp](mailto:tokei1@city.hitachiota.lg.jp)

