

# ひたちなか市立地適正化計画

## 届出の手引き

---

1	立地適正化計画と届出制度について	
	(1) 届出制度の概要.....	1
	(2) 立地適正化計画の概要.....	2
3	居住誘導区域に関する届出	
	(1) 居住誘導区域「外」で届出が必要となる行為.....	4
	(2) 届出の書類.....	5
2	都市機能誘導区域に関する届出	
	(1) 届出対象となる誘導施設.....	6
	(2) 都市機能誘導区域「内」で届出が必要となる行為.....	7
	(3) 都市機能誘導区域「外」で届出が必要となる行為.....	7
	(4) 届出の書類.....	8
4	届出に関するQ & A	
	●届出の対象となる区域について.....	9
	●届出の対象となる行為等について.....	9

---

令和3年3月

ひたちなか



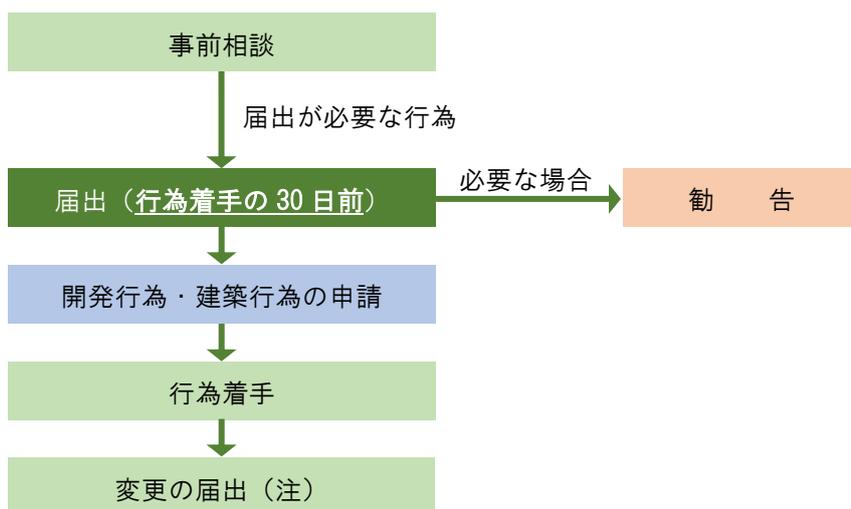
# 1

## 立地適正化計画と届出制度について

### (1) 届出制度の概要

- ・本市では、令和3年3月31日に「ひたちなか市立地適正化計画」を公表しました。
- ・計画公表後は、立地適正化計画で定める居住誘導区域外、都市機能誘導区域外となる区域では、一定規模以上の住宅の建築行為又は開発行為、そして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、着手する30日前までに市への届出が義務付けられます。  
(都市再生特別措置法第88条第1項、第108条第1項)
- ・また、届出の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となります。(都市再生特別措置法第88条第2項、第108条第2項)
- ・対象となる開発行為又は建築行為を行おうとする場合は、事業を検討する早い段階からご相談ください。

図1 届出等の手続きの流れ



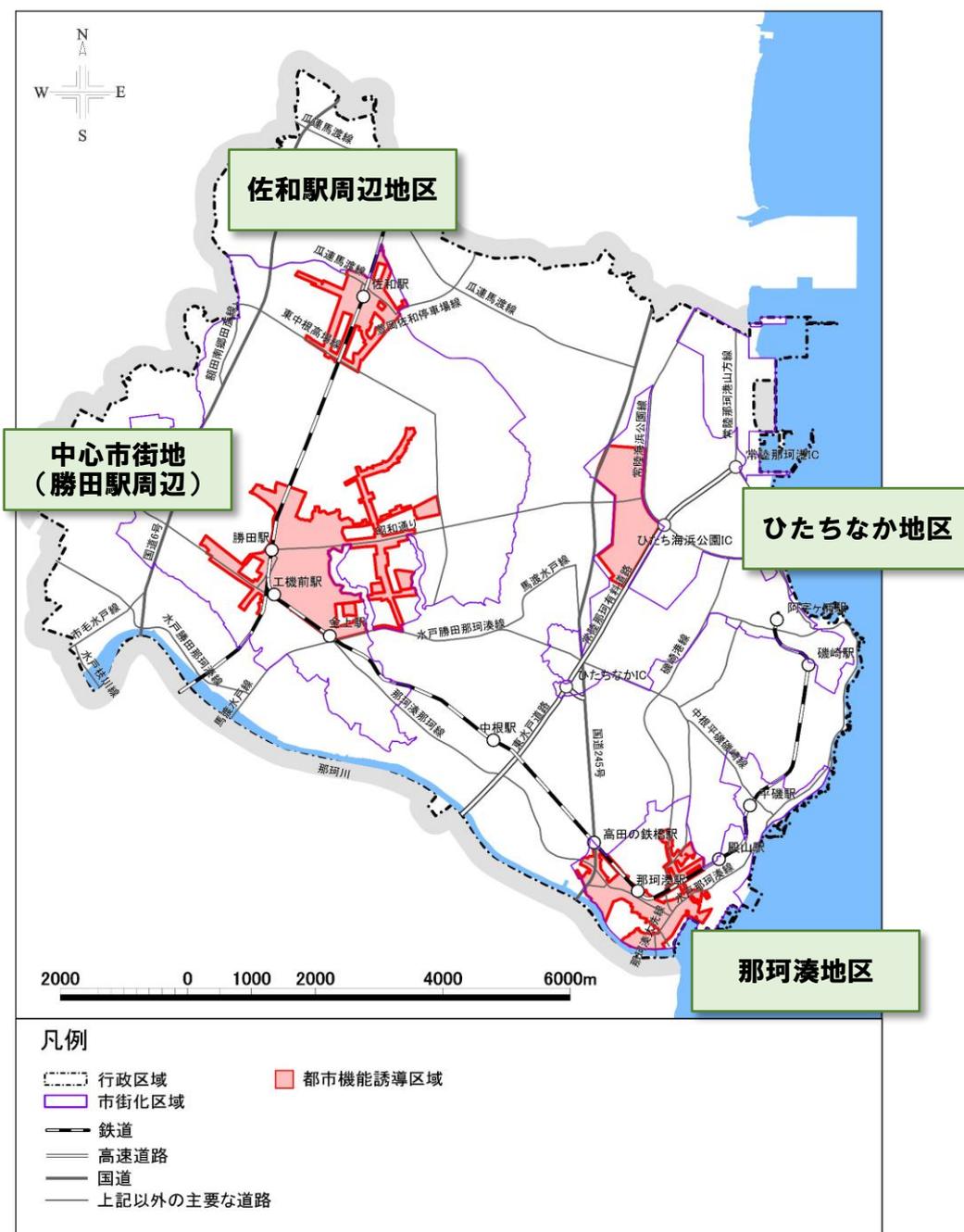
(注：届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要)

- ・区域外での建築又は開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められるとき、市は立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができます。
- ・届出をせずに、又は虚偽の届出をして誘導施設の建築等を行った場合、30万円以下の罰金に処する場合があります。(都市再生特別措置法第130条第2項及び第3項)
- ・宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。(宅地建物取引業法 第35条)

## (2) 立地適正化計画の概要

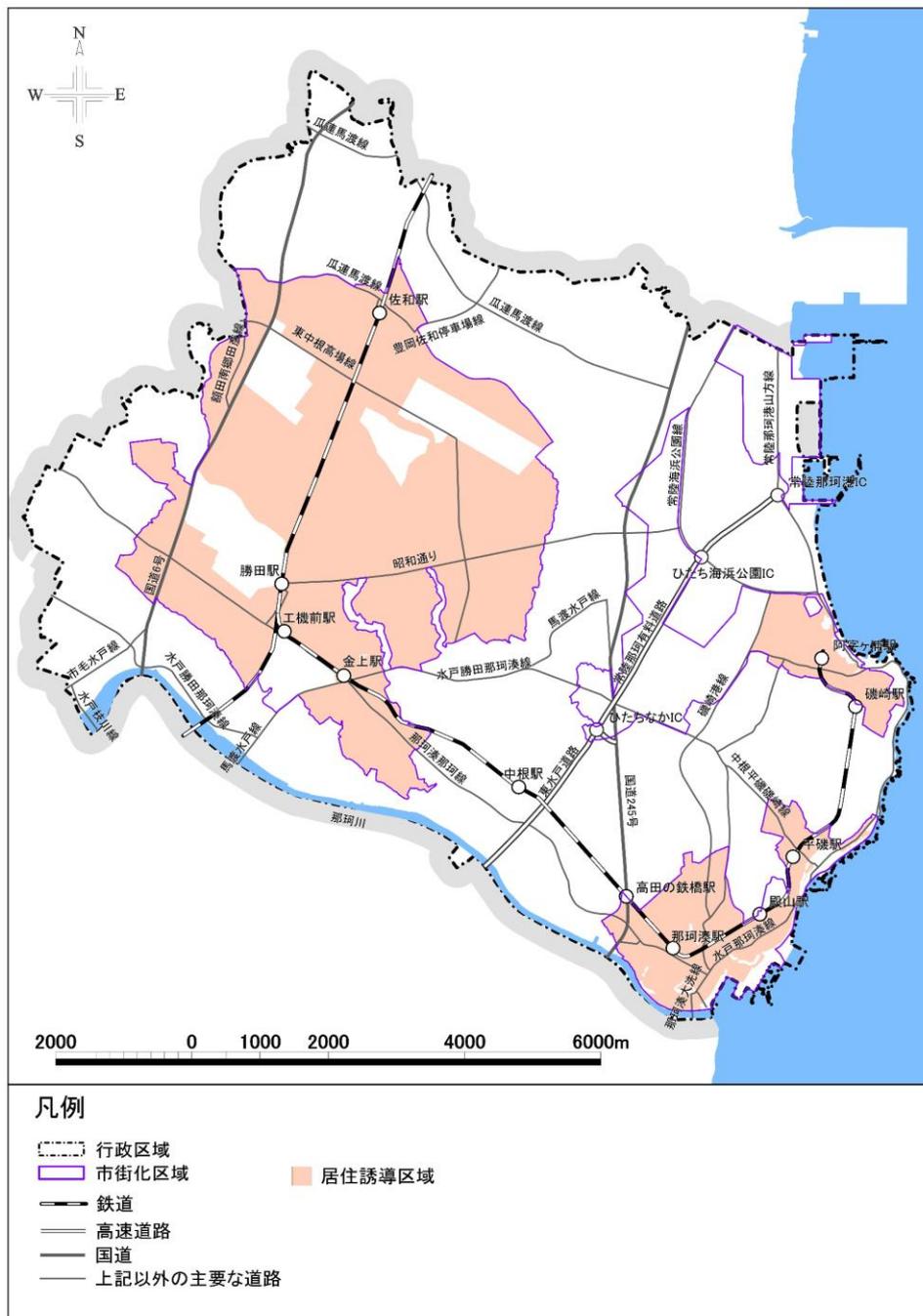
- ・立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、居住及び都市機能の誘導に向けた取組を推進するために、市が居住や都市機能を誘導すべき区域を設定し、区域内への誘導施策等を定めることができる計画です。
- ・本市では、この制度を活用し、人口が減少する中で、これまでに整備してきた都市基盤施設等を活かしながら、都市機能及び居住の誘導を進めることにより、生活サービス水準の維持・向上を実現することを目的として「ひたちなか市立地適正化計画」を策定しました。
- ・「ひたちなか市立地適正化計画」では、生活に必要な都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」と具体の「誘導施設」、居住を誘導する「居住誘導区域」を定めています。

図2 都市機能誘導区域



※詳細な誘導区域の境界については、市都市計画課の閲覧図書を確認してください。

図3 居住誘導区域



※詳細な誘導区域の境界については、市都市計画課の閲覧図書を確認してください。

# 2

## 居住誘導区域に関する届出

### (1) 居住誘導区域「外」で届出が必要となる行為

- ・ 居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合は、30日前までに届出が必要となります。また、届出の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となります
- ・ 誘導区域外での建築または開発が、誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められる場合、市は、協議・調整の上、勧告等の必要な措置を行う場合があります。

#### 開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築のため開発行為を行おうとする場合
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

#### 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、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

#### 【届出が必要となる開発行為・建築行為の例】

3戸以上の戸建住宅の開発・建築行為	届出 必要	 3戸以上
3戸以上の共同住宅の開発・建築行為		 3戸以上
1戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの		 1,000㎡以上

#### 【届出が対象外となる開発行為・建築行為の例】

- ・ 1戸又は2戸で1000㎡未満の開発行為
- ・ 1戸又は2戸の建築行為

### (2) 届出を必要としない軽易な行為

- ・ 以下の軽易な行為については、届出対象外となります。
  - ①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
  - ②①の住宅等の新築
  - ③建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅等とする行為
  - ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - ⑤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。）

### (3) 届出の書類

- ・届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。

#### 開発行為の場合

①届出書・・・**様式第1**（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）

②添付図書

- ・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）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

#### 建築行為の場合

①届出書・・・**様式第2**（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

②添付図書

- ・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）
- ・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

#### 変更の場合

①届出書・・・**様式第3**（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

②添付図書（それぞれ上記と同様の図書）

# 3

## 都市機能誘導区域に関する届出

### (1) 届出対象となる誘導施設

- ・本市では、「中心市街地（勝田駅周辺）」、「那珂湊地区」「佐和駅周辺地区」,「ひたちなか地区」に都市機能誘導区域を指定し、各区域でそれぞれ以下の誘導施設を設定しています。
- ・都市機能誘導区域ごとに定めた誘導施設（下表○）について、当該都市誘導区域外において開発行為・建築行為を行う場合は、届出が必要となります。

表1 誘導施設と届出の関係  
 (○: 誘導施設, 休廃止の届出要, ■: 開発・建築行為の届出要)

都市機能	具体的な施設	定義	都市機能誘導区域内				都市機能誘導区域外
			(勝田駅周辺) 中心市街地	那珂湊地区	佐和駅周辺地区	ひたちなか地区	
医療	2次医療機関	一般的な入院医療を提供する医療機関	○	■	■	■	■
	休日夜間診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所で、休日・夜間に診療を行うもの	○	■	■	■	■
	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	○	○	○	○	■
商業	大規模小売店舗 (生鮮食品を扱う店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の店舗)	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗で、生鮮食品を扱うもの	○	○	○	○	■
金融	銀行・郵便局	銀行法第4条, 信用金庫法第4条, 労働金庫法第6条, 日本郵便株式会社法第2条第4項のそれぞれに定める施設	○	○	○	○	■
福祉	市域全体を対象とする 子育て支援多世代 交流施設	ひたちなか市子育て支援・多世代交流施設設置及び管理条例に基づく施設	○	■	■	■	■
教育	高等教育機関	学校教育法第1条に定める大学及び高等専門学校, 同法第124条に定める専修学校	○	■	■	○	■
	図書館	図書館法第2条に定める図書館	○	○	○	■	■
交通	鉄道駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第2条第7項に定める駅	○	○	○	○	■

## (2) 都市機能誘導区域「内」で届出が必要となる行為

- ・都市機能誘導区域内において、既存の誘導施設（表1〇）を休止，又は廃止しようとする場合は，事前に届出が必要となります。

## (3) 都市機能誘導区域「外」で届出が必要となる行為

- ・都市機能誘導区域外において，以下の行為を行おうとする場合は，30日前までに届出が必要となります。また，届出の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となります
- ・誘導区域外での建築または開発が，誘導区域内での立地誘導を図る上で支障があると認められる場合，市は，協議・調整の上，勧告等の必要な措置を行う場合があります。

### 開発行為

- ・誘導施設を有する建築物の建築のため開発行為を行おうとする場合

### 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
- ・建築物を改築して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て誘導施設を有する建築物とする場合

## (4) 届出が不要な行為

- ・以下の軽易な行為については，届出対象外となります。
  - ①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
  - ②誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
  - ③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
  - ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - ⑤都市計画事業の施工として行う行為又はこれに準ずる行為として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

## (5) 届出の書類

・届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。

### 開発行為の場合

①届出書・・・**様式第4**（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

②添付図書

- ・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）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

### 建築行為の場合

①届出書・・・**様式第5**（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）

②添付図書

- ・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）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

### 変更の場合

①届出書・・・**様式第6**（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

②添付図書（それぞれ上記と同様の図書）

### 休止・廃止の場合

①届出書・・・**様式第7**（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

# 4

## 届出に関するQ & A

### ●届出の対象となる区域について

**Q** 各誘導区域の詳細な範囲はどこで確認できますか？

**A** 詳細な区域の範囲は、市のホームページ又は市都市計画課備え付けの誘導区域図でご確認ください。

**Q** 敷地が誘導区域内外にわたる場合、届出は必要ですか？

**A** 各誘導区域の境界線が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域を根拠としている場合は、届出が必要です。それ以外については、届出対象行為を行おうとする敷地の一部でも、居住誘導区域内又は都市機能誘導区域内であれば、届出は不要です。一方、都市機能誘導施設の休止、廃止に関しては、土地の一部でも誘導区域内であれば、届出が必要になります。

### ●届出の対象となる行為等について

**Q** 「開発行為」、「建築行為」とはどういったものですか？

**A** 「開発行為」とは、都市計画法第4条第12項の規定による建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。「建築行為」とは、P.4及びP.7を参照ください。

**Q** 開発行為の届出を行った場合でも建築行為時に届出は必要ですか？

**A** 開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。

**Q** 届出対象となる「住宅」とはどういったものですか？

**A** 「住宅」とは一戸建住宅、長屋、共同住宅（アパート、マンション等）、兼用住宅を指します。共同住宅に該当するサービス付き高齢者住宅や社宅も、「住宅」として取り扱います。※寄宿舎、老人ホーム、農林漁業を営む者の住宅等は届出の対象外です。

**Q** 一戸建て住宅を建築する場合で、届出対象となるのはどのような場合ですか？

**A** 同じ建築主が、同一時期に、隣接しあう土地に3戸以上の住宅（建売住宅等）を建築する場合には届出が必要になります。

**Q** 一部に誘導施設を含む複合施設は、届出対象になりますか？

**A** 一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

**Q** 都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか？

**A** 都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが禁止されるものではありません。

**Q** 休止と廃止の違いは何ですか？

**A** 施設の再開の意思がある場合は休止、意思がない場合は廃止となります。