

取手市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

2020（令和2）年4月1日運用開始

目次

1. 届出制度について	1
2. 誘導施設を有する建築物の開発行為及び建築行為等に係る届出について ..	2
3. 誘導施設の休廃止に係る届出について	4
4. 住宅の開発行為及び建築行為等に係る届出について	8
5. 手続きの流れ	11
様式	12

取手市 都市整備部 都市計画課

1. 届出制度について

本市では、高齢化が急速に上昇する見込みとなっており、人口の逡減が続いており、それに伴う住宅団地内の空き家が増えるなど、都市の低密度化が進行しています。

そのため、人口減少・少子高齢化の進展のなかでも持続可能なまちづくりをさらに推進するため、立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画の策定・公表後は都市再生特別措置法の規定により、居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為及び建築行為等を行おうとする場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に、事前に届出が義務付けられます。

この手引きでは、それら届出における対象や届出書類等について解説を行っています。

なお、届出書の様式は取手市のホームページからダウンロードできます。

◆各区域等の関係性



立地適正化計画区域

⇒都市計画区域全体となり、本市の場合、市域全域となります。

市街化区域

居住誘導区域

⇒人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスや公共施設等が持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

⇒市街化区域の中に定めています。

都市機能誘導区域

⇒福祉・医療・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導して集積することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

⇒居住誘導区域の中に定めています。

誘導施設

⇒都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性等に応じて必要な都市機能を検討し、立地を誘導すべき施設を設定しています。

2. 誘導施設を有する建築物の開発行為及び建築行為等に係る届出について

(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に開発行為及び建築行為等を行おうとする場合には、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

本制度は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備動向を把握することを目的としています。

対象となる行為

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
建築行為等	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③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

※ただし、以下の行為については届出不要です。

- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のもの（建築の用に供する目的で行う開発行為、建築行為等（新築、改築、用途の変更））
- ・ 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

※開発行為とは、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います（都市計画法第 4 条第 12 項）。

対象となる区域

都市機能誘導区域外 [5～6 ページ参照]

※開発行為及び建築行為等を行おうとする敷地の全部または一部が都市機能誘導区域外にある場合は、届出の対象になります。

対象となる施設

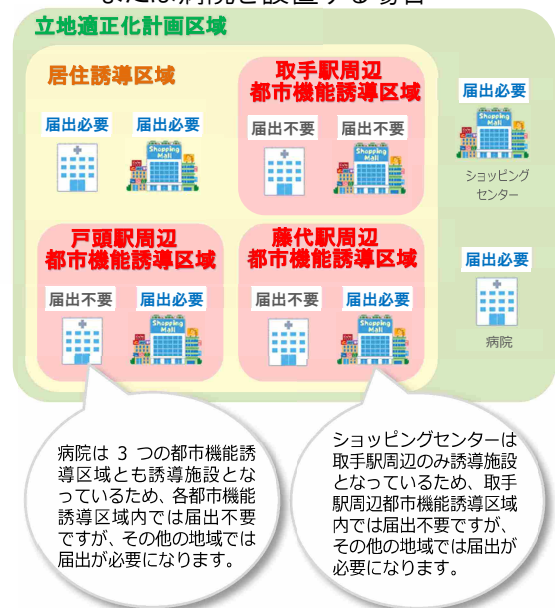
誘導施設 [7 ページ参照]

届出の期日

開発行為及び建築行為等に着手する

30 日前まで

(例) 誘導施設としてショッピングセンターまたは病院を設置する場合



提出書類

【開発行為の場合】

届出書 様式第 18

添付図面等

- ①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 1/1,000 以上）
- ②設計図（縮尺 1/100 以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

【建築行為等の場合】

届出書 様式第 19

添付図面等

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- ②建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

【上記の届出内容を変更する場合】

届出書 様式第 20

添付図面等（上記それぞれの場合と同様）

提出部数

1部

届出窓口

取手市 都市整備部 都市計画課 【電話番号】 0297-74-2141（代）

【住所】〒302-0025 取手市西 2 丁目 35-3 分庁舎 2 階

その他留意事項

- ・届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為及び建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・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」の対象になります。
- ・都市機能誘導区域外での開発行為及び建築行為等が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第 108 条第 3 項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

3. 誘導施設の休廃止に係る届出について

(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項)

都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が義務付けられます。

対象となる行為

都市機能誘導区域内で、**誘導施設を休止又は廃止しようとする場合**

対象となる区域

都市機能誘導区域内 [5～6 ページ参照]

対象となる施設

誘導施設 [7 ページ参照]

届出の期日

休止又は廃止しようとする日の **30 日前**まで

提出書類

届出書 様式第 21

提出部数

1部

届出窓口

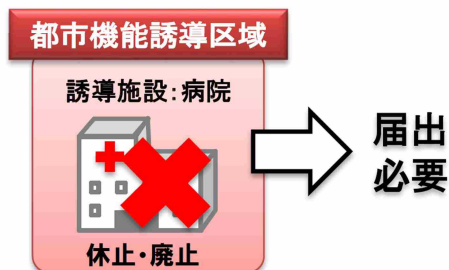
取手市 都市整備部 都市計画課 [電話番号] 0297-74-2141 (代)

[住所]〒302-0025 取手市西 2 丁目 35-3 分庁舎 2 階

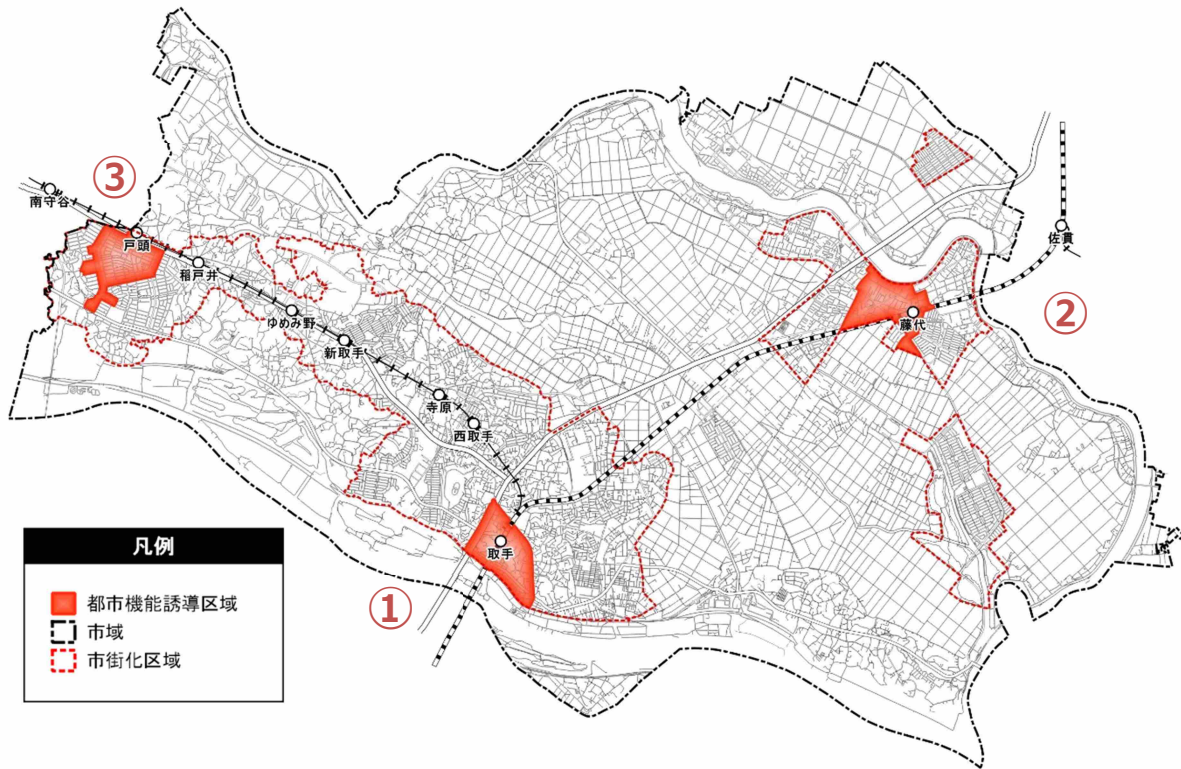
その他留意事項

- ・新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項の規定に基づき、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることがあります。

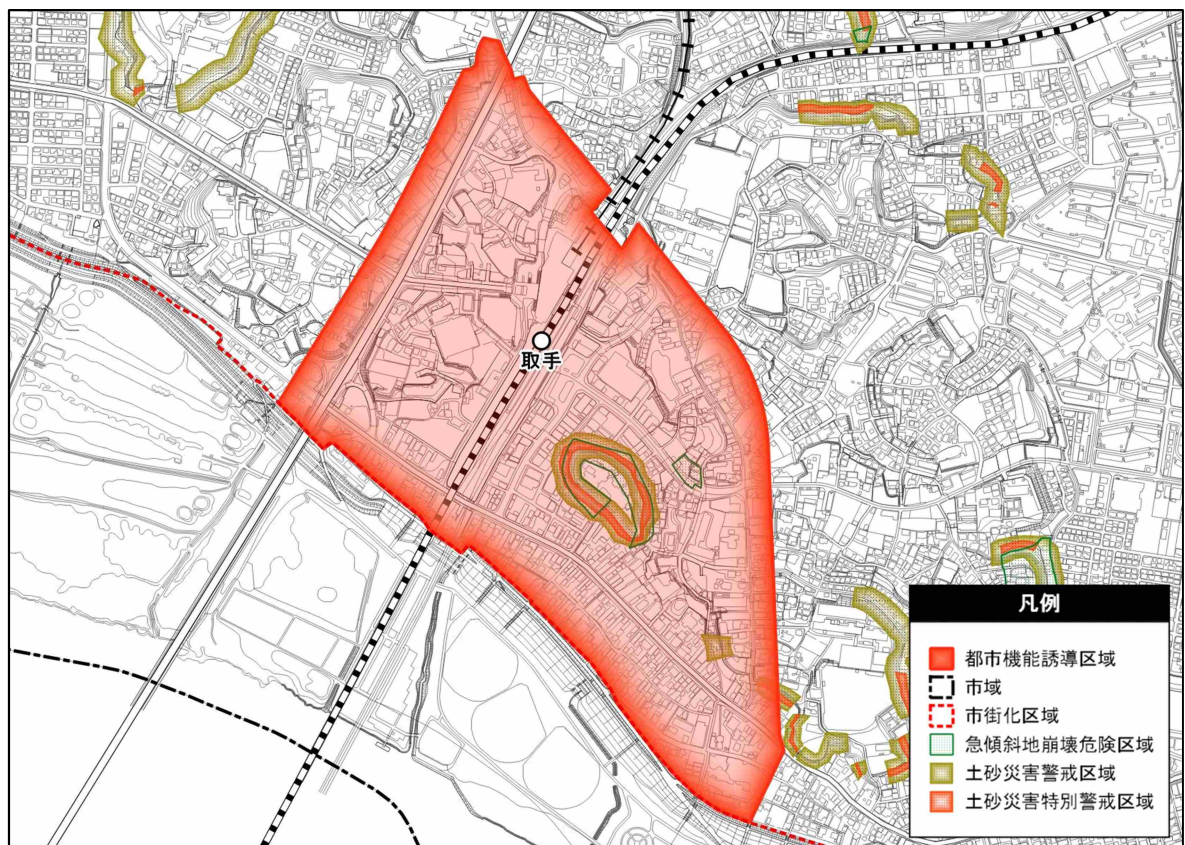
(例)誘導施設である病院を休止する場合



都市機能誘導区域

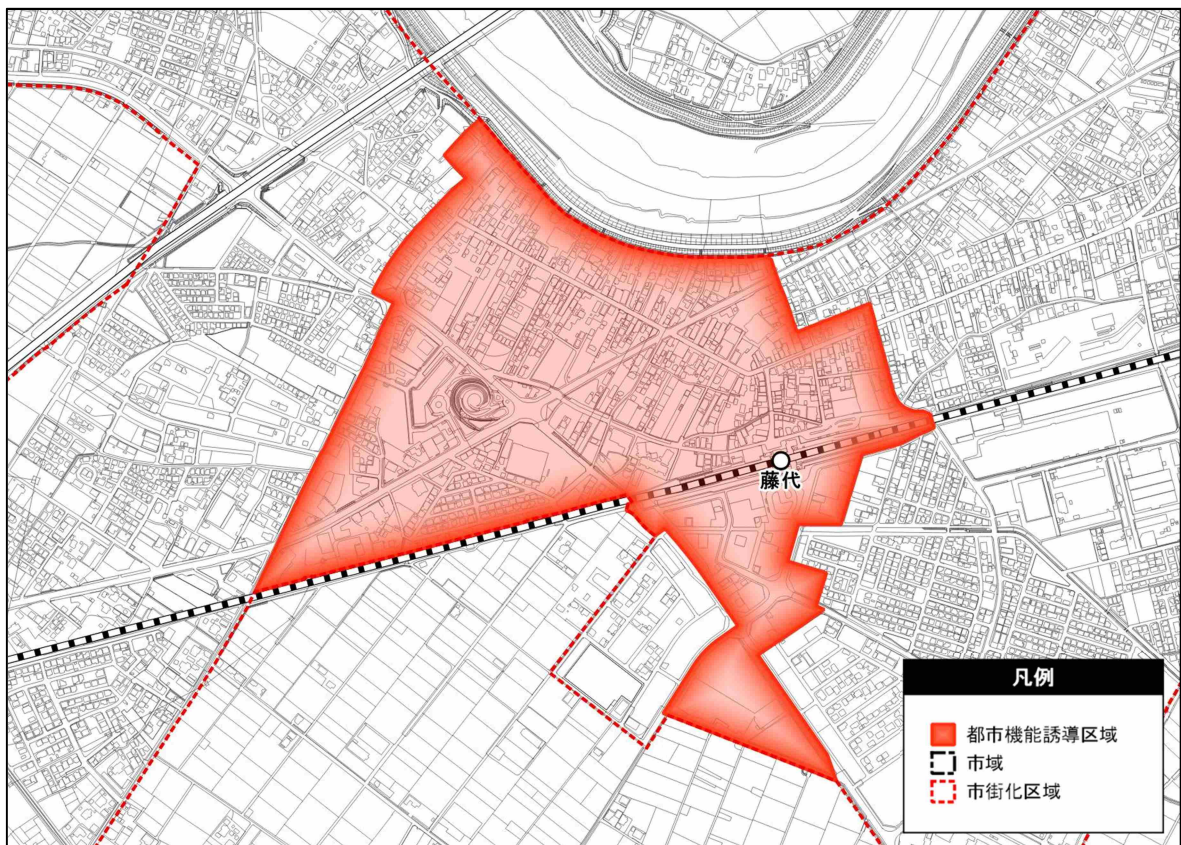


【① 取手駅周辺都市機能誘導区域】

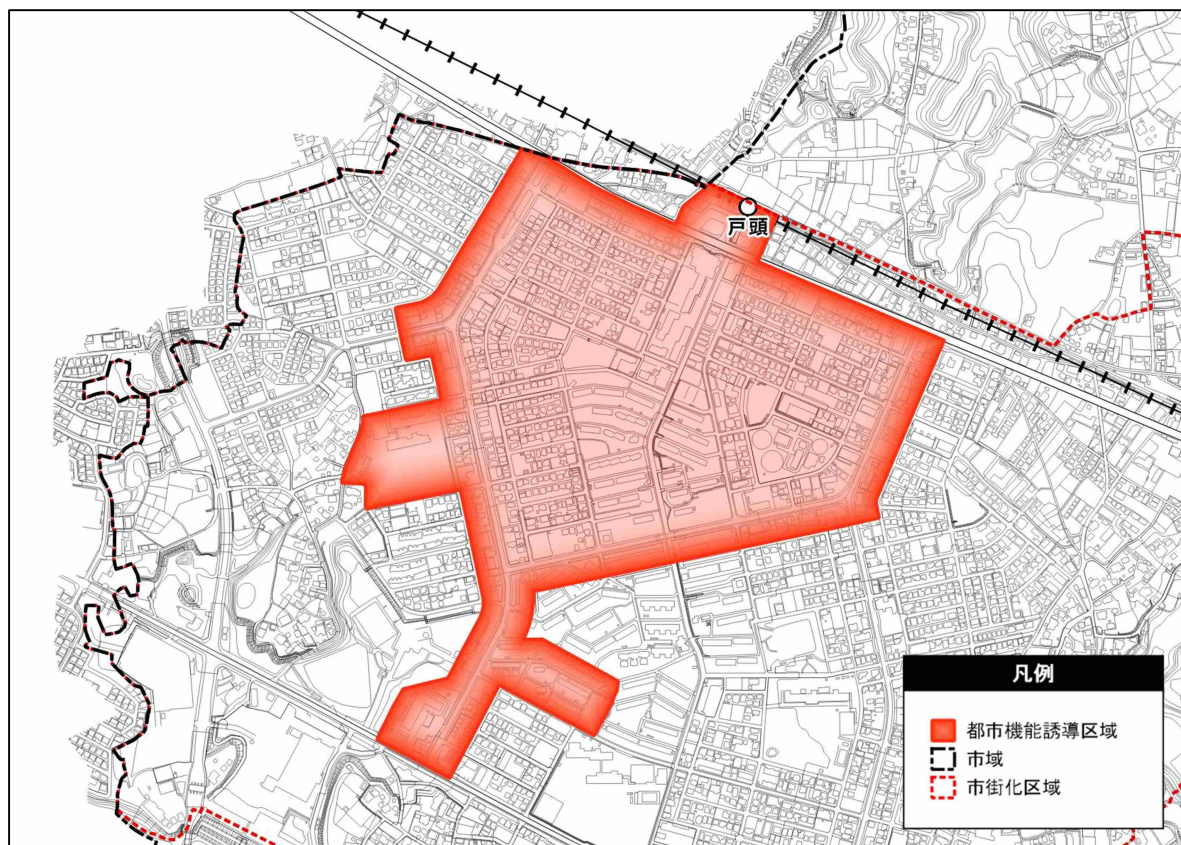


※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は都市機能誘導区域から除外する。
 区域の具体的な場所については、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」及び「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、茨城県が指定する区域により確認を行う。

【② 藤代駅周辺都市機能誘導区域】



【③ 戸頭駅周辺都市機能誘導区域】



※各区域の詳細は、都市計画課窓口でご確認下さい。

誘導施設

機能	誘導施設	定義	取手駅周辺	藤代駅周辺	戸頭駅周辺
行政	支所・出張所等	市の行政事務を取り扱う施設や窓口業務を行う施設	○	○	○
医療	病院	医療法第4条の2に定める特定機能病院、医療法第4条に定める地域医療支援病院、医療法第1条の5に定める病院のうち、内科・外科・小児科のいずれかを含む施設	●	●	●
介護福祉	介護予防拠点施設	高齢者ができる限り要介護状態に陥ることを予防するための取手市立の介護予防拠点施設	○	○	○
子育て	子育て支援施設	乳幼児一時預かり施設（一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る）及びこども送迎センター（広域的保育所等利用事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る）	●	●	○
商業	ショッピングセンター	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設含む施設）	○	—	—
	スーパーマーケット	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上10,000㎡未満の商業施設で、生鮮食料品を取り扱う施設	○	○	○
金融	銀行・その他金融機関	銀行法第2条に規定する銀行、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業、信用金庫法に規定する信用金庫を行う施設	○	○	○
教育・文化	文化ホール	「取手市立市民会館の設置及び管理に関する条例」に基づく市民会館	○	—	—
	図書館・図書室	図書館法第2条第1項に定める図書館	○	○	○
スポーツ・交流・健康増進	交流・健康増進施設	市民の健康づくりを推進し、並びに子育て支援及び市民交流の促進を図るとともに、中心市街地の活性化に寄与するための施設 社会教育法第5条第4号に規定する社会教育施設のうち、社会教育調査規則第3条第13号に規定する体育館、水泳プール、運動場等の体育施設	○	—	—
	地域交流施設	社会資本整備総合交付金交付要綱に定める表10-(1)第12項第1号に掲げる地域交流センター	●	○	●

- 誘導施設（維持型：当該都市機能誘導区域内にすでに立地しており、その維持や更なる充実を図る施設）
- 誘導施設（誘導型：当該都市機能誘導区域内に立地しておらず、新規誘導を図る施設）

※上記の施設を都市機能誘導区域外で設置する場合、届出が必要となります。

※各都市機能誘導区域内で誘導施設に位置付けられている施設を休止又は廃止しようとする場合、届出が必要となります。






4. 住宅の開発行為及び建築行為等に係る届出について

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、居住誘導区域外で開発行為及び建築行為等を行おうとする場合には、行為の種類や場所等について市長への届出が必要となります。

本制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握することを目的としています。

対象となる行為

開発行為	<p>①3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>②3 戸未満の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの</p> <p>③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(寄宿舍や有料老人ホーム等) ※取手市は対象無し</p> <p>①の例示 3戸の開発行為  届</p> <p>②の例示 1,300m² 1戸の開発行為  届</p> <p>800m² 2戸の開発行為  不要</p>
建築行為等	<p>①3 戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(寄宿舍や有料老人ホーム等) ※取手市は対象無し</p> <p>③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p> <p>①の例示 3戸の建築行為  届</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

※ただし、以下の行為等については届出不要です。

- ・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(建築の用に供する目的で行う開発行為、建築行為等(新築、改築、用途の変更))
- ・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

※開発行為とは、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います(都市計画法第 4 条第 12 項)。

※届出の対象となる「住宅」とは、戸建て住宅や長屋、共同住宅、店舗兼用住宅など居住機能を備えた建築物です(詳しくは建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください)。

対象となる区域

居住誘導区域外 [10 ページ参照]

届出の期日

開発行為及び建築行為等に着手する **30 日前**まで

提出書類

【開発行為の場合】

届出書 **様式第 10**

添付図面

- ①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 1/1,000 以上）
- ②設計図（縮尺 1/100 以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

【建築行為等の場合】

届出書 **様式第 11**

添付図面

- ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- ②住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

【上記の届出内容を変更する場合】

届出書 **様式第 12**

添付図面等（上記それぞれの場合と同様）

提出部数

1部

届出窓口

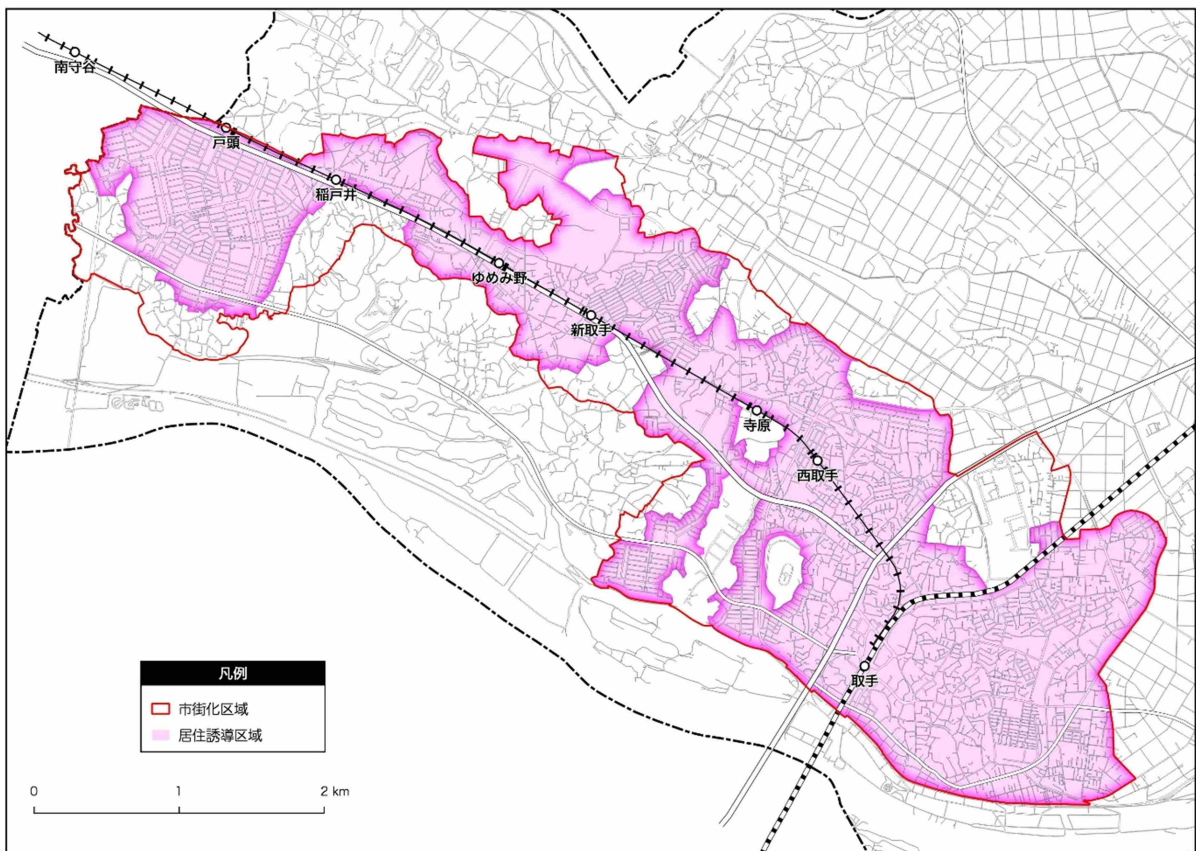
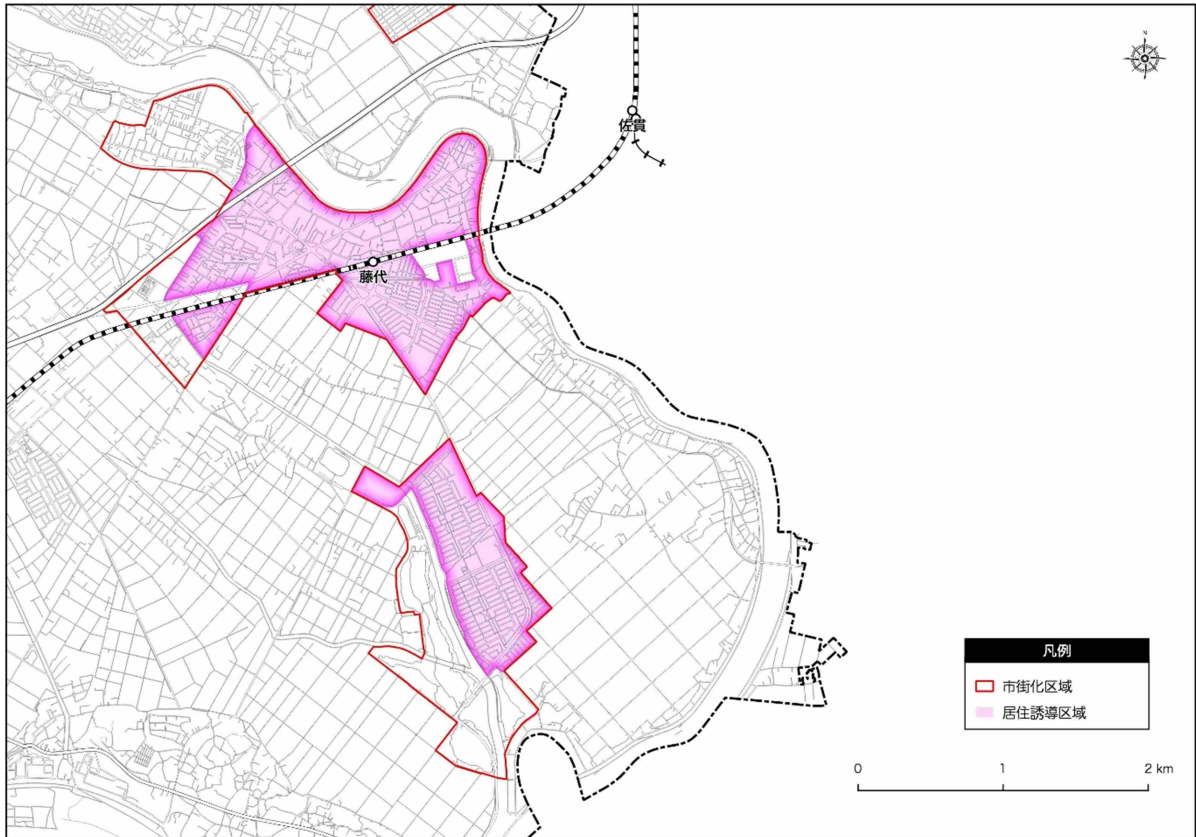
取手市 都市整備部 都市計画課 【電話番号】 0297-74-2141（代）

【住所】〒302-0025 取手市西 2 丁目 35-3 分庁舎 2 階

その他留意事項

- ・届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為及び建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・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」の対象になります。
- ・居住誘導区域外での開発行為及び建築行為等が、居住誘導区域内の住宅等の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第 88 条第 3 項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

居住誘導区域

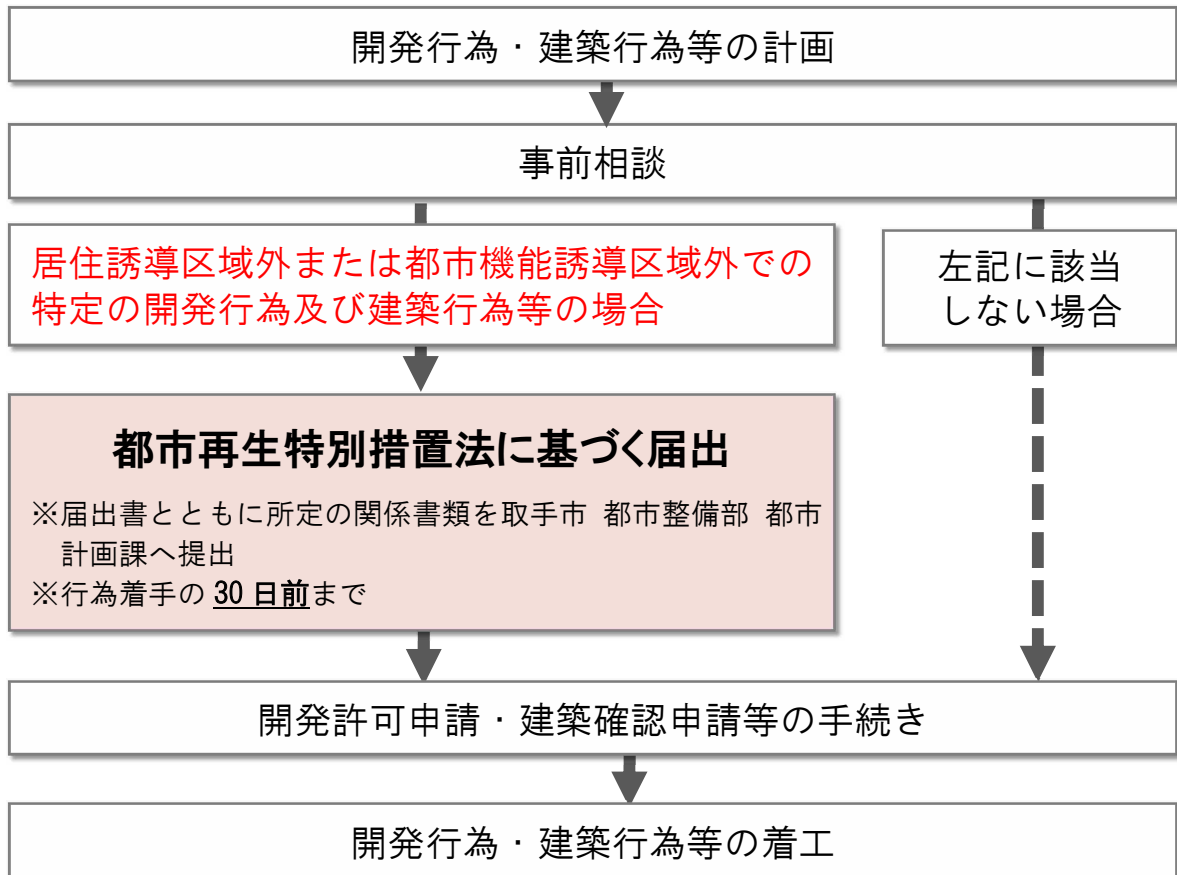


※土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域は居住誘導区域から除外する。
 区域の具体的な場所については、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」及び
 「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」に基づき、茨城県が指定する区域により確認を行う。

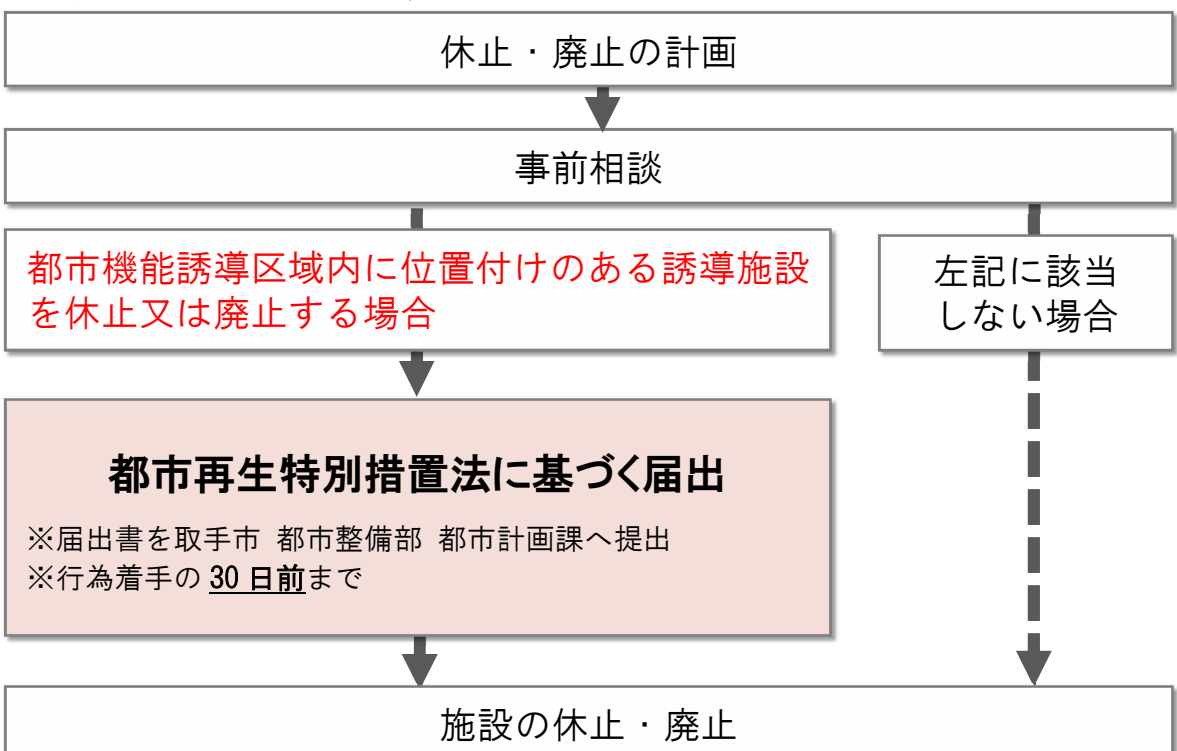
※区域の詳細は、都市計画課窓口でご確認下さい。

5. 手続きの流れ

【開発行為及び建築行為等の場合】



【施設の休止又は廃止の場合】



様式第 18 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)

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

取手市長あて

届出者 住 所
氏 名
連絡先

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称 (地名・地番)	
	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	(建築物等名称) (延べ床面積)

注 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。

(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 1/1,000 以上)
- ・設計図 (縮尺 1/100 以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 19（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係）

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

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p> <input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物の新築 <input type="checkbox"/> 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 <input type="checkbox"/> 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 </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">取手市長あて</p> <p style="text-align: center;">届出者 住所 氏名 連絡先</p>	
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)
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	(建築物等名称) (建築物全体の延べ床面積) (誘導施設の延べ床面積) (着手予定年月日) (完了予定年月日)

注 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。

(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 1/100 以上）
- ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 20（都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

取手市長あて

届出者 住 所
氏 名
連絡先

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 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日
- 4 変更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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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 1/1,000 以上）
- ・設計図（縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築行為等の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 21（都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

取手市長あて

届出者 住 所
氏 名
連絡先

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
名 称：
用 途：
所在地：
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 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してください。

- 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してください。

様式第 10 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係)

開 発 行 為 届 出 書

都市再生特別措置法第 8 8 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

取手市長あて

届出者 住 所
氏 名
連絡先

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称 (地名・地番)	
	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	(住宅用区画数) (住宅戸数)

注 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。

(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 1/1,000 以上)
- ・設計図 (縮尺 1/100 以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 11 (都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係)

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

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p> <input type="checkbox"/> 住宅等の新築 <input type="checkbox"/> 建築物を改築して住宅等とする行為 <input type="checkbox"/> 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>取手市長あて</p> <p>届出者 住所 氏名 連絡先</p>	
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)
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) (完了予定年月日)

注 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。

(添付書類)

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (縮尺 1/100 以上)
- ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺 1/50 以上)
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

様式第 12（都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

取手市長あて

届出者 住 所
氏 名
連絡先

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 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日
- 4 変更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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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 1/1,000 以上）
- ・設計図（縮尺 1/100 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書

《建築行為等の場合》

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- ・住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書