

大子町立地適正化計画 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。

本町においても、町民が快適で安全・安心な都市生活を実現できるよう、国などが示す医療・福祉・商業・防災・住居機能等が市街地を中心に集約的に立地するよう誘導を図り、さらに自家用車に過度に頼ることなく公共交通等によって各種都市機能にアクセスできる集約と連携の都市づくりの考え方を踏まえつつ、本町の地域特性に合わせた移住・定住の促進や地域間連携の推進等を図るため、大子町立地適正化計画を策定します。

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」内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。**

【立地適正化計画の対象範囲】

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。
本町においては、大字**大子・浅川・矢田・池田・北田気の一部**が対象となります。

◆居住誘導区域（必須）



用途地域内を基本として、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）

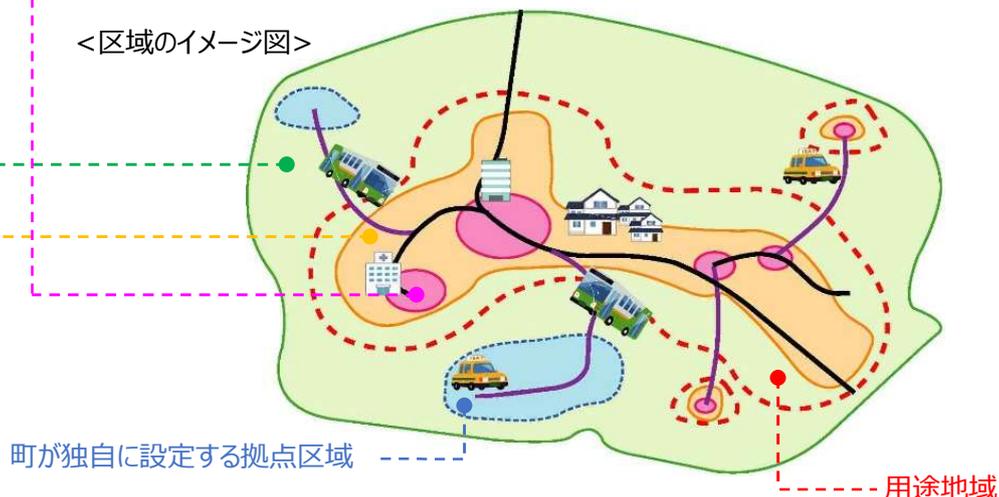


居住誘導区域内を基本として、医療・福祉・商業等の都市機能を拠点エリアに誘導・集約することにより、生活サービスの効率的な誘導を図る区域です。

◆誘導施設（必須）

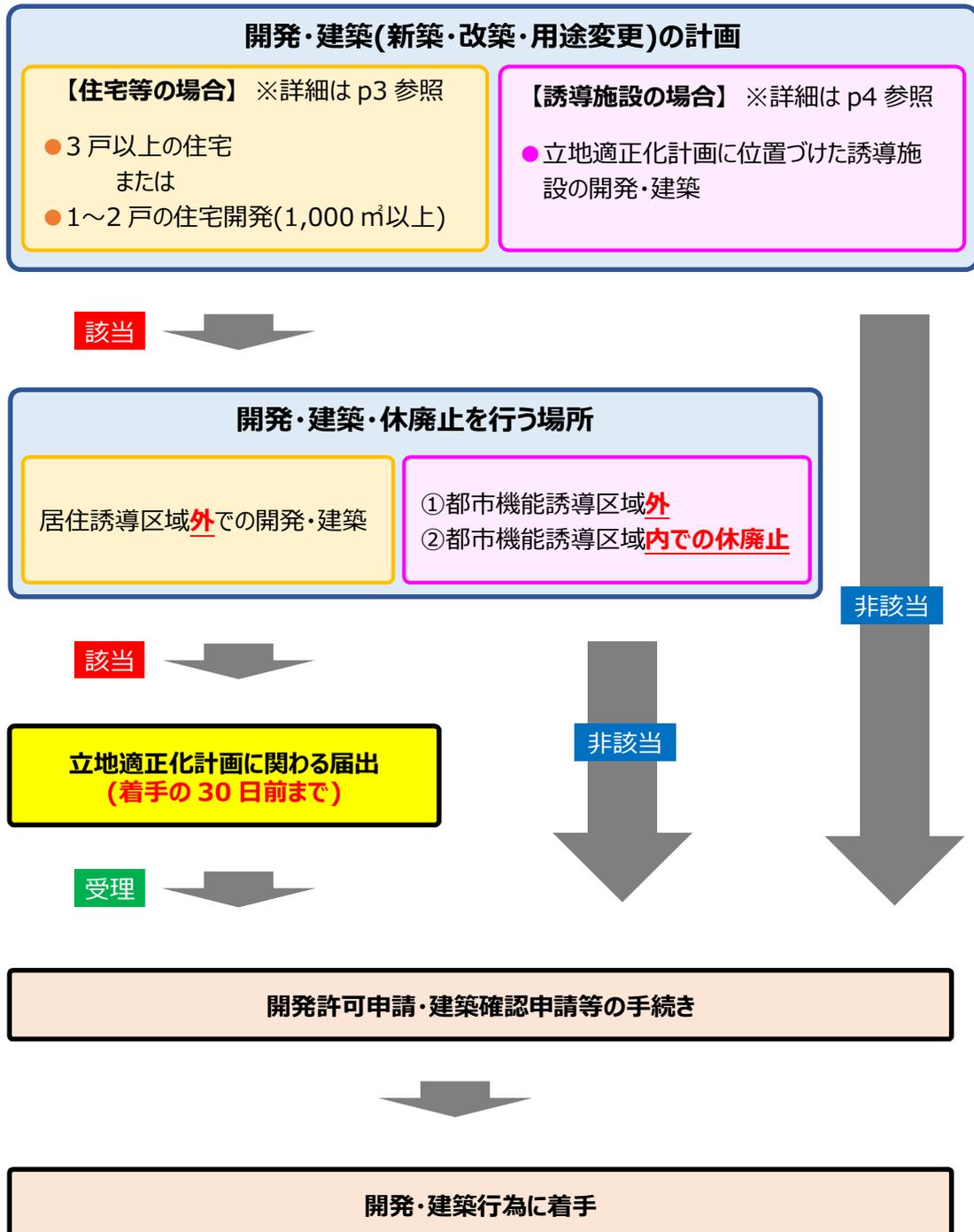
都市機能誘導区域内に立地すべき都市機能を増進する施設を定めます。
(例) 病院、商業施設など

<区域のイメージ図>



2. 届出の流れ

届出制度は、本町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建築等」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、居住誘導区域への住宅の立地や、都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促すものです。



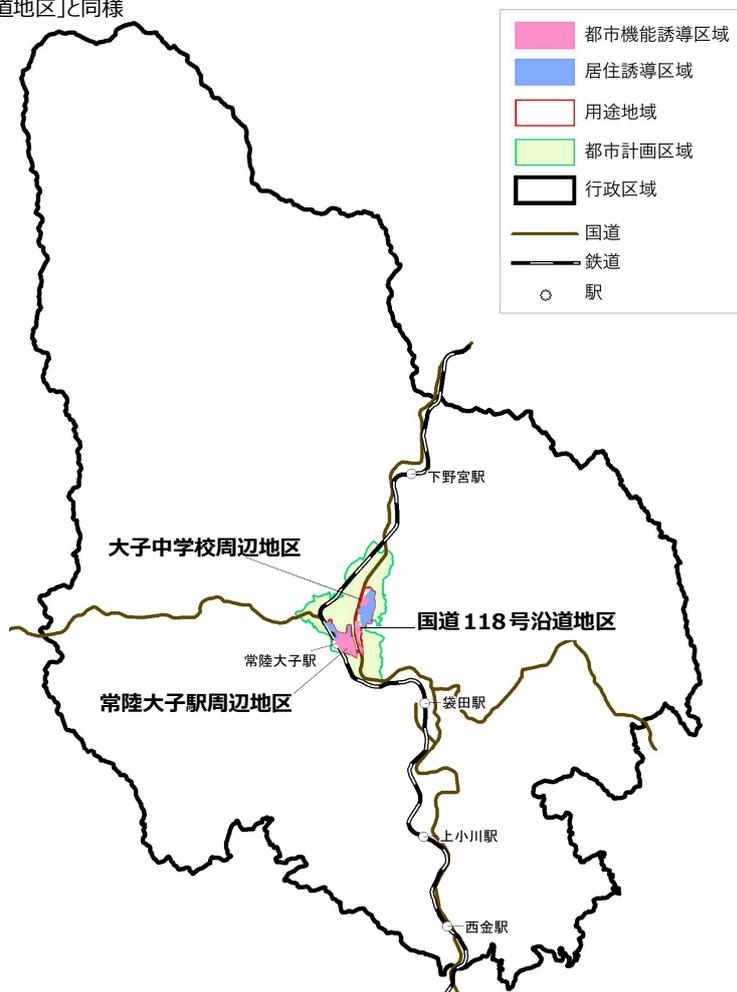
3. 届出の内容

大子町では、行政区域と都市計画区域が同一ではないため、都市再生特別措置法に基づく開発行為や建築行為（用途の変更や休廃止を含む）の届出は区域ごとに異なります。

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、森林法他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。

	各種区域	住宅等	誘導施設
都市計画区域内	都市機能誘導区域		
	 国道 118 号沿道地区	届出必要	新設等：届出不要 休廃止：届出必要
	 常陸大子駅周辺地区※ 大子中学校周辺地区	届出不要 (常陸大子駅周辺地区の一部は届出必要)	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
	 上記以外の都市計画区域	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	 上記以外の行政区域	届出不要	届出不要

※一部居住誘導区域外に都市機能誘導区域が設定されているため、居住誘導区域外の都市機能誘導区域については、上記「国道 118 号沿道地区」と同様



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（休廃止含む）に係る届出があります。参考に、以下にパターン（①～⑤）を記載します。

【住宅の建築等に係る届出】（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

◎対象区域

居住誘導区域外における、下記の行為が対象となります。

開発または建築行為による区域の全部または一部が区域外となる場合に届出の対象となります。

◎対象行為

下記の行為が対象となります。

【パターン①】 開発行為（宅地造成） ※様式第 1 0（届出内容の変更：様式第 1 2）

- 3 戸以上の住宅地を造成する場合
- 1 戸または 2 戸の住宅地を造成する場合で、その規模が 1,000 m² 以上のもの

<対象例>

- 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



- 1 戸の開発行為で開発面積が 1,300 m²

届出必要



- 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 800 m²

届出不要



【パターン②】 建築行為（住宅の建築） ※様式第 1 1（届出内容の変更：様式第 1 2）

- 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

<対象例>

- 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



- 1 戸の戸建て住宅等の建築行為

届出不要



※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。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。

◎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。

【誘導施設の建築等に係る届出】（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

◎対象区域

都市機能誘導区域外または誘導施設の位置づけが異なる都市機能誘導区域内における下記の行為が対象となります。

開発または建築行為による区域の全部または一部が区域外となる場合に届出の対象となります。

◎対象行為

下記の行為が対象となります。

【パターン③】 開発行為 ※様式第 18（届出内容の変更：様式第 20）

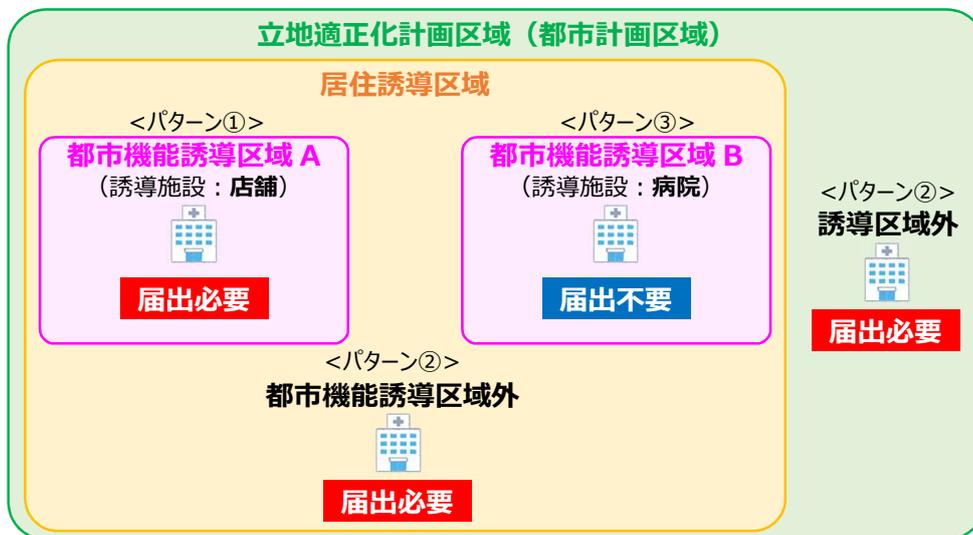
- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

【パターン④】 建築行為（非住宅の建築）※様式第 19（届出内容の変更：様式第 20）

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を増改築又は用途変更して誘導施設を有する建築物とする場合

<「病院」を建築する場合の例>

- パターン①：「店舗」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
⇒ **届出必要**
- パターン②：都市機能誘導区域外に病院を建築する場合
⇒ **届出必要**
- パターン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
⇒ **届出不要**



※対象となる誘導施設は、p7 を参照

◎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。

【誘導施設の休廃止に係る届出】（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

【パターン⑤】 誘導施設の休廃止 ※様式第 2 1

◎ 対象区域

都市機能誘導区域となります。

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。

◎ 対象行為

誘導施設の休止または廃止が対象となります。

◎ 届出時期

休止または廃止する日の 30 日前までとなります。

【届出が必要となる誘導施設】

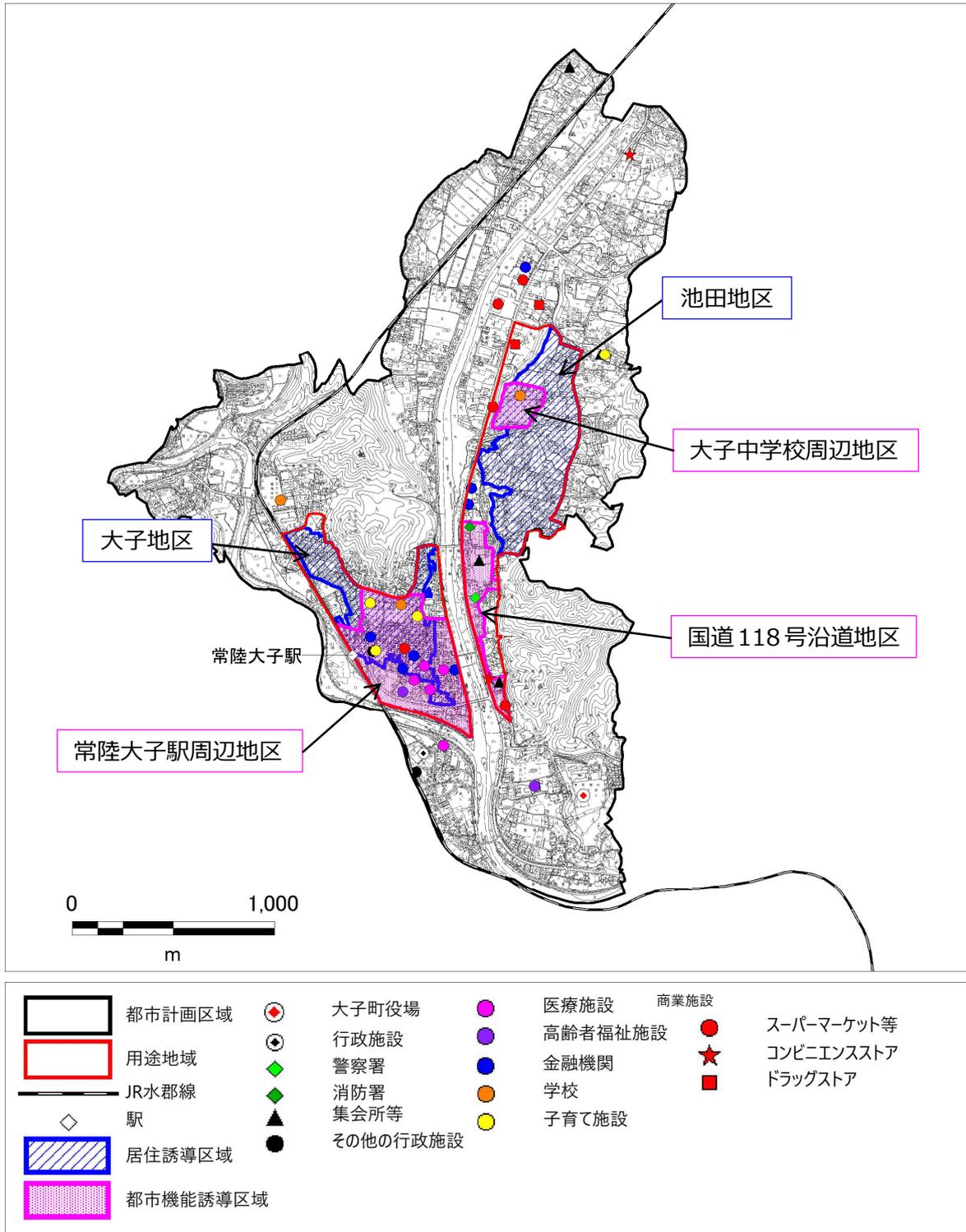
分類	誘導施設	定義（根拠・対象）	都市機能誘導区域			区域外
			常陸大子駅 周辺地区	国道 118 号沿道地区	大子中学校 周辺地区	
福祉	高齢者福祉施設	・老人福祉法及び介護保険法に定める施設のうち、通所によるサービス提供を目的とする施設	●	●	○	○
子育て・教育	子育て支援センター	・児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する「地域子育て支援拠点事業を行う事業所」	●	○	○	○
	保育所・幼稚園	・児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設 ・学校教育法第 1 条に規定する幼稚園	●	●	○	○
	義務教育施設（小・中学校）	・学校教育法第 1 条に規定する学校のうち、中等教育までを行う施設	●	○	●	○
商業	道路休憩施設（道の駅）	・「道の駅」として国土交通省にて登録されている施設	●	●	○	○
	店舗面積 1,000 m ² 以上の店舗	・店舗面積は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」	●	●	○	○
	スーパーマーケット	・住民の日常生活に必要な食料品や日用品を販売する店舗	●	●	○	○
	複合商業施設	・物販施設・飲食施設などの店舗のほか娯楽施設等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）	●	●	○	○
	診療所	・医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する診療所のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの	●	○	○	○
文化	公民館・コミュニティセンター	・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	●	●	●	○
	文化福社会館	・大子町文化福社会館の設置及び管理に関する条例施行規則に基づく「大子町文化福社会館」	●	○	○	○
行政	警察署	茨城県大子警察署	○	●	○	○
	消防署	大子町消防本部	○	●	○	○
金融	金融機関（銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫、JA バンク、郵便局）	・銀行法、信用金庫法、中小企業等協同組合法及び協同組合による金融事業に関する法律、労働金庫法、農林中央金庫法に基づき、資金の貸付等を行う金融機関のうち窓口業務を行う施設 ・日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項に定める郵便局	●	●	○	○

○ : 開発、建築する場合に届出が必要

● : 休廃止する場合に届出が必要

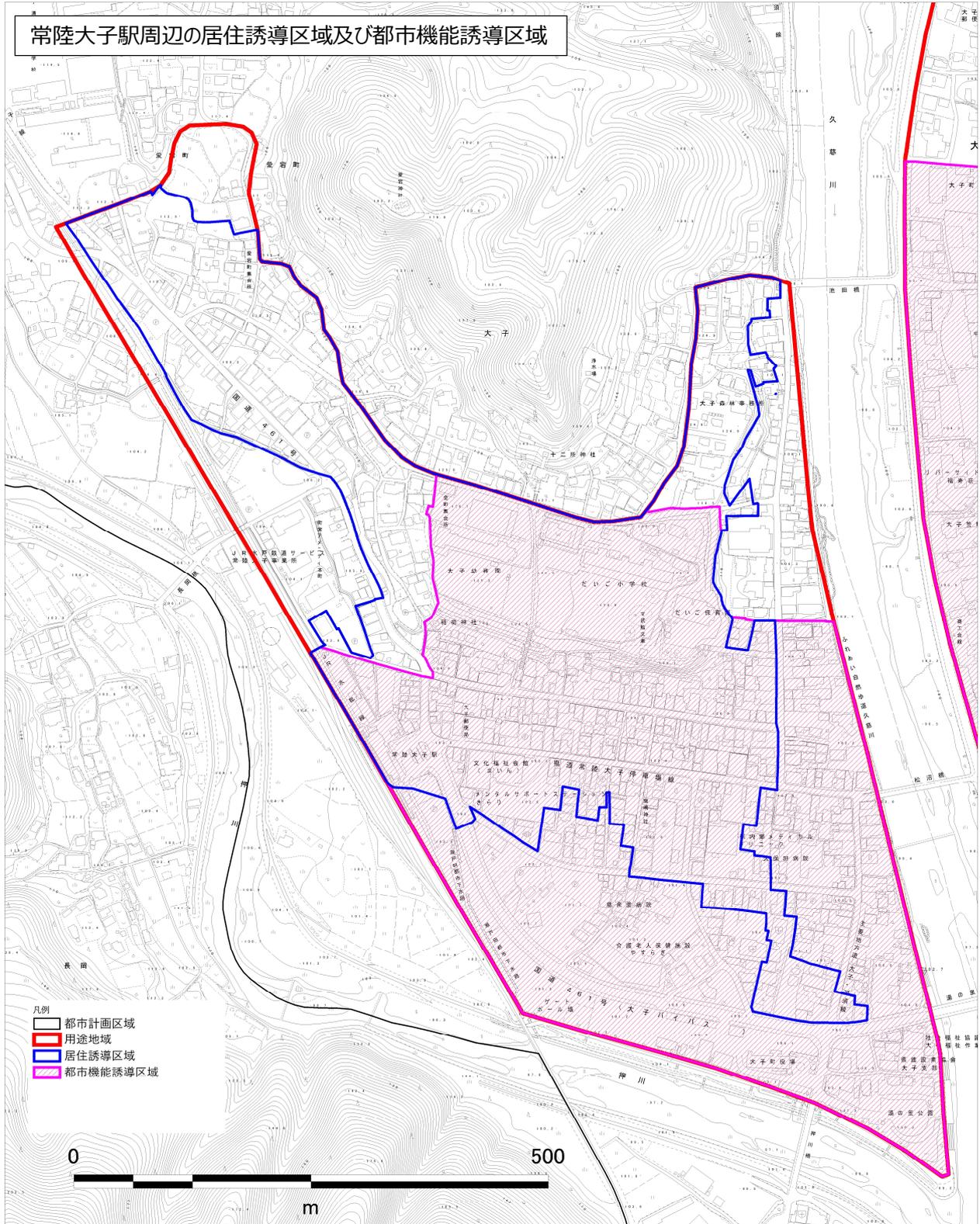
5. 各種誘導区域

本町で定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域は次のとおりです。

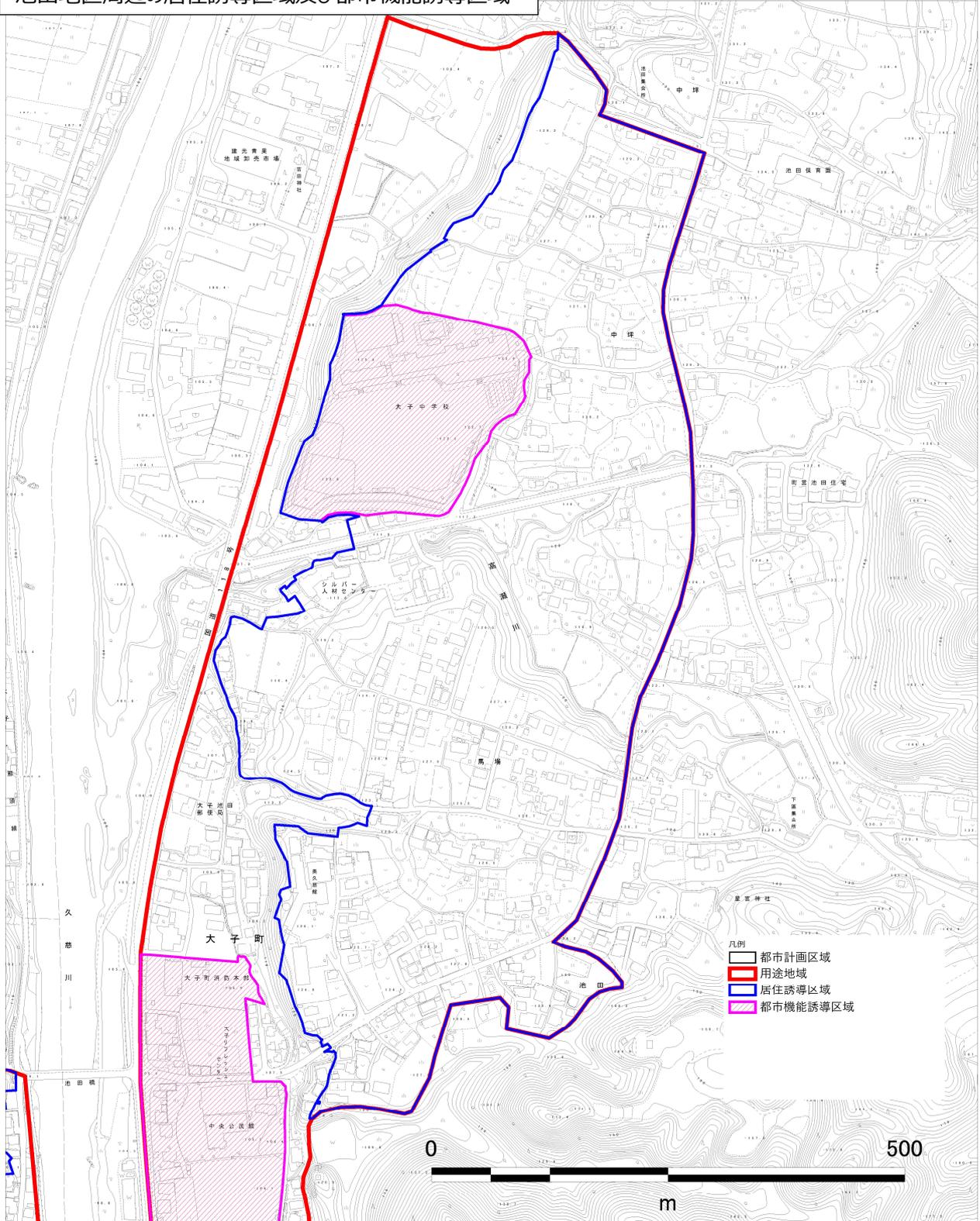


6. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

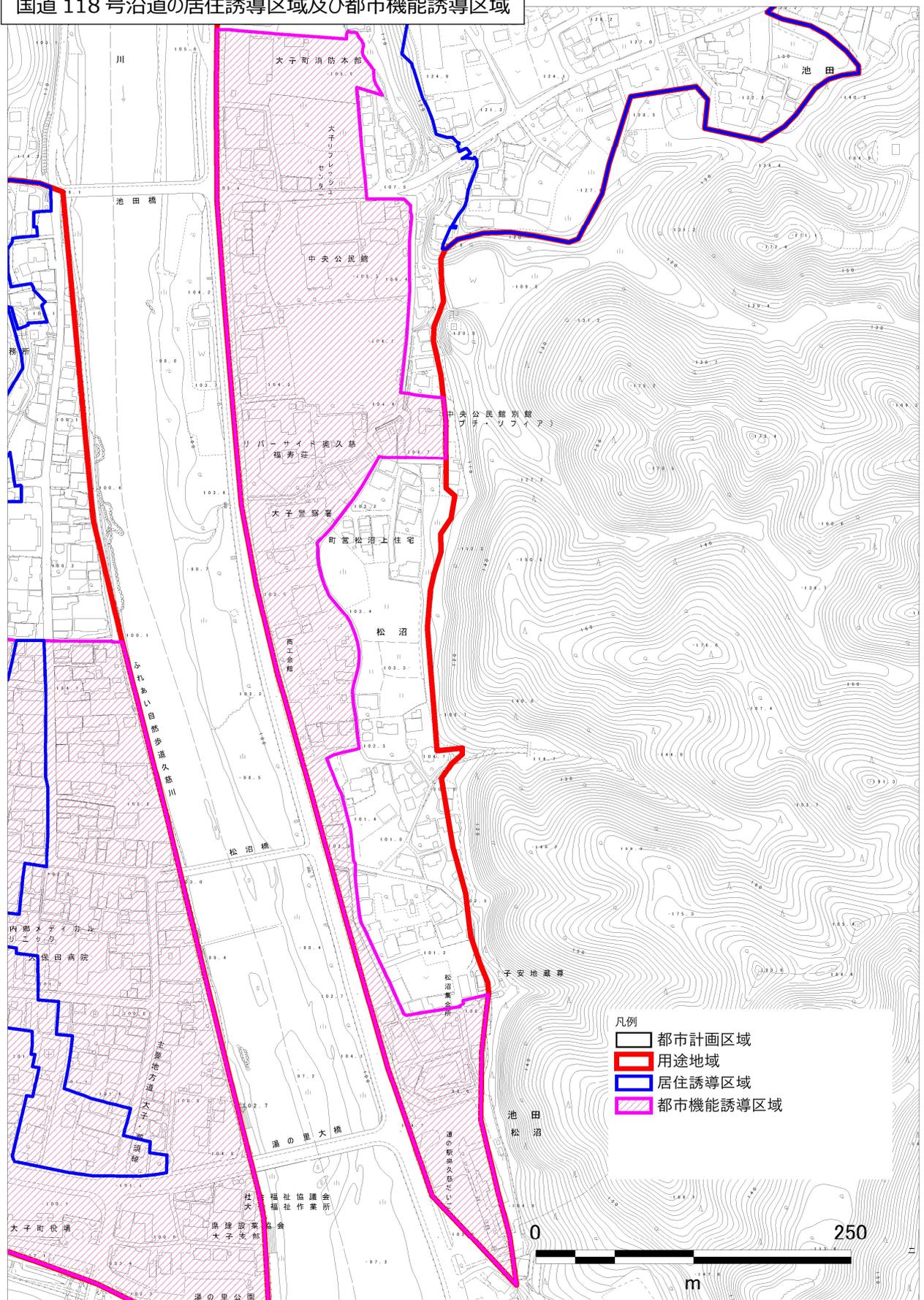
本町で定める居住誘導区域及び都市機能誘導区域は次のとおりです。



池田地区周辺の居住誘導区域及び都市機能誘導区域



国道 118 号沿道の居住誘導区域及び都市機能誘導区域



7. 計画の公表

立地適正化計画を公表した日から届出が必要になります。

【大子町立地適正化計画の公表日】 令和6年3月末（予定）

※詳細な日程は後日決まり次第、大子町ホームページにてご案内します。

※公表日から30日以降の行為等から適用になります。

8. 留意事項

(1) 届出を行わなかった場合

届出を行わない、また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。

9. 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88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。

- 1 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※2
 - 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 3 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
 - 4 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26条 法第88条第1項の政令で定める戸数は、3戸とする。

2 法第88条第1項の政令で定める規模は、0.1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27条 法第88条第1項第1号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 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
- 2 前号の住宅等の新築
- 3 建築物を改築し、又はその用途を変更して第1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 108 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 30 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。

- 1 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの※ 3
 - 2 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 3 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
 - 4 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 30 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 35 条 法第 108 条第 1 項第 1 号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 1 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
- 2 前号の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第 1 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 108 条の 2 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 30 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】

大子町 建設課

〒319-3521

茨城県久慈郡大子町大字北田気 662 番地

電話 0295-72-2611 (直通)

FAX 0295-72-1167 (代表)

E-mail kensetsu@town.daigo.lg.jp