大田原市立地適正化計画 届出の手引き

１．立地適正化計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・・ Ｐ１
２．大田原市の「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」・・Ｐ２
３．届出制度について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ Ｐ４
４．立地適正化計画に関するＱ&Ａ・・・・・・・・・・・・Ｐ１０

令和２年３月
大田原市

１．立地適正化計画とは

（１）立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

生活サービス機能や人口の集約を図る地域として、「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」並びに都市機能誘導区域に誘導する「誘導施設」を設定します。

居住誘導区域

人口減少社会においても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活のサービス、また地域コミュニティが持続的に確保されるように、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することにより、生活サービスの効率的な提供を図る区域

誘導施設

都市機能誘導区域内に立地を誘導・あるいは維持すべき施設

（２）立地適正化計画の公表で変わること

都市再生特別措置法に基づき立地適正化計画を公表することにより、誘導区域内外において特定の行為を行う場合には、それぞれの行為を行う 30 日前までに、行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

■手続きの流れ

建築計画等の検討（事業者） → 事前相談（届出の対象などについて） → **届出書類の提出** → 開発許可・建築確認等の手続 → 工事着手

注 意

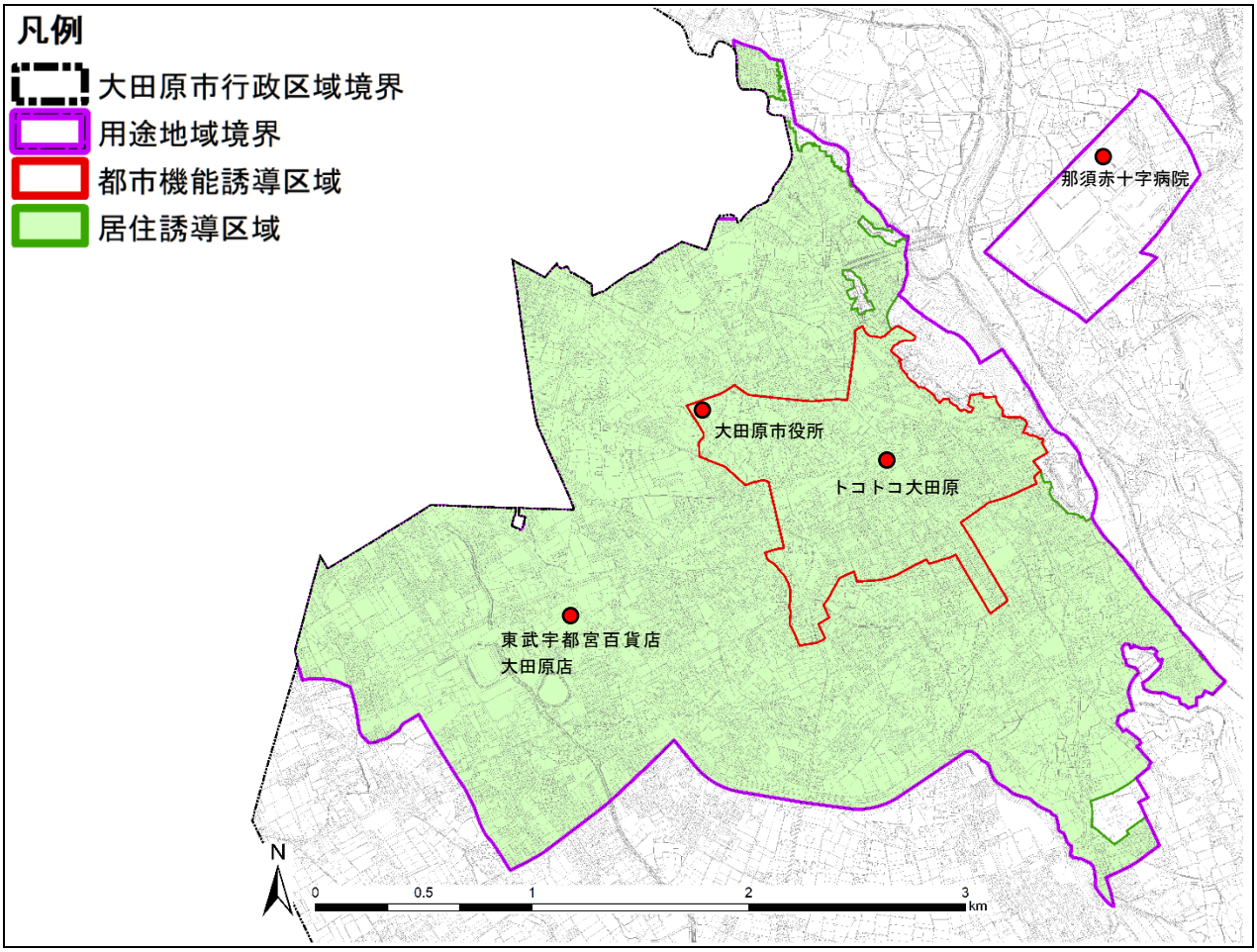
・開発行為や建築等行為を行うエリア・規模による届出の要否については、Ｐ４以降をご確認ください。

・届出を行わずに開発行為等を行ったり、虚偽の届出を行ったりした場合は、３０万円以下の罰金に処せられる可能性があります。（都市再生特別措置法第 130 条）

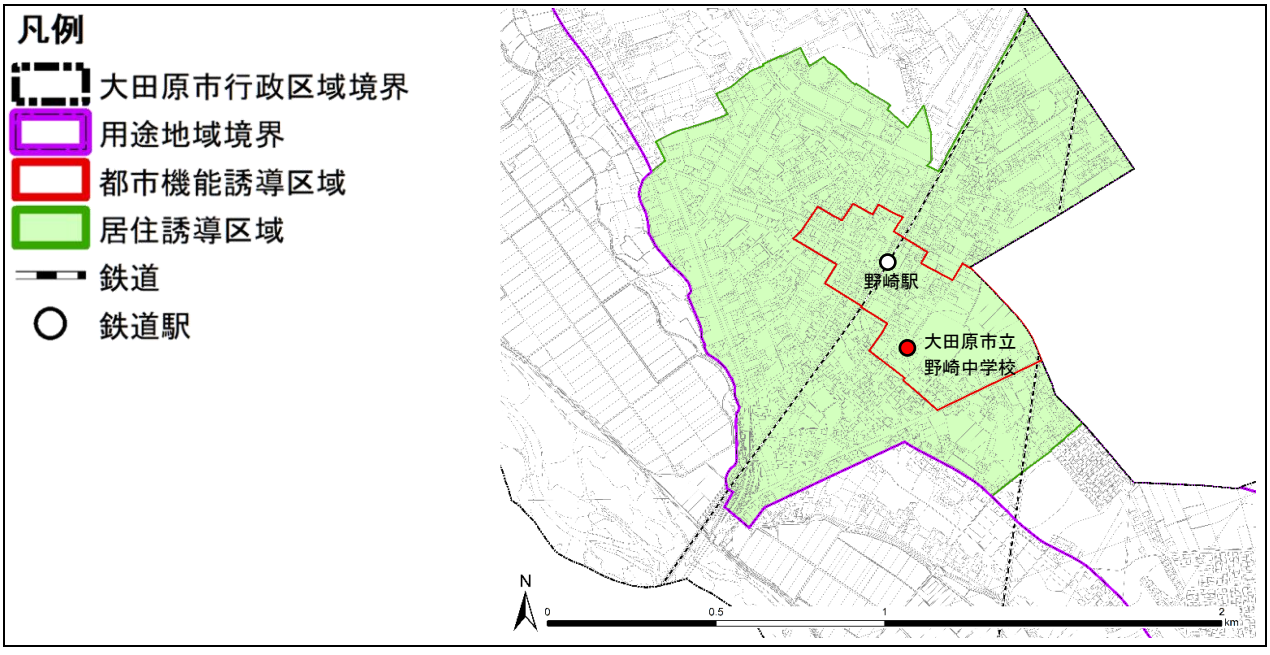
2．大田原市の「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」

「居住誘導区域」と「都市機能誘導区域」は、都市計画法に基づく「用途地域」内に設定することが原則となっているため、本市では、用途地域が指定されている大田原地区と野崎地区において設定しています。

■大田原地区の居住誘導区域と都市機能誘導区域



■野崎地区の居住誘導区域と都市機能誘導区域



■都市機能誘導区域に誘導する誘導施設

機能	施設	大田原地区の設定	野崎地区の設定	根拠法等
行政機能	市役所	◎	―	・地方自治法に規定される事務所。
文化交流機能	文化会館・ホール	◎	―	・大田原市総合文化会館条例に規定される文化会館。 ・その他一般住民が利用できるホールを有する施設。
	図書館	◎	―	・図書館法に規定される図書館。
商業機能	小売店舗 ○店舗面積 1,000 ㎡以上	◎	◎	・大規模小売店舗立地法に規定される大規模小売店舗(小売業を行うための店舗の用に供する床面積が1,000 ㎡以上のもの)。
医療機能	診療所	◎	◎	・医療法に規定される診療所。
福祉機能	福祉施設 ○通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの	◎	◎	・介護保険法に規定される施設、事業の用に供する施設のうち、通所・訪問・小規模多機能サービスを有する施設。
子育て支援機能	幼稚園・保育所 ○保育園 ○認定こども園 ○小規模保育施設	◎	◎	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律に規定される幼稚園、保育所、認定こども園。 ・児童福祉法に規定される小規模保育事業を行う事業所。

◎ ・・・・・誘導施設に設定する
― ・・・・・誘導施設に設定しない

3．届出制度について

（1）届出の要否について

誘導区域外での住宅や誘導施設に係る開発行為や建築等行為には、事前の届出が必要となります。開発行為や建築等行為を行う場所や規模による届出の要否は、以下の表を確認してください。

■居住誘導に係る届出の要否

届出が必要になる行為 ＼ 届出が必要になる場所		都市計画区域**内**		都市計画区域**外**
		居住誘導区域**内**	居住誘導区域**外**	
開発行為	①３戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ②１戸又は２戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの	不要	**必要** ☞**５ページへ**	不要
建築等行為	①３戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（３戸以上）とする場合	不要	**必要** ☞**５ページへ**	不要

■都市機能誘導に係る届出の要否

届出が必要になる行為 ＼ 届出が必要になる場所		都市計画区域**内**		都市計画区域**外**
		都市機能誘導区域**内**	都市機能誘導区域**外**	
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	不要	**必要** ☞**７ページへ**	不要
建築等行為	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	不要	**必要** ☞**７ページへ**	不要
休廃止	○誘導施設を休止または廃止しようとする場合	**必要** ☞**９ページへ**	不要	不要

（２）届出の概要

居住誘導に係る届出

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を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出を行う必要があります。

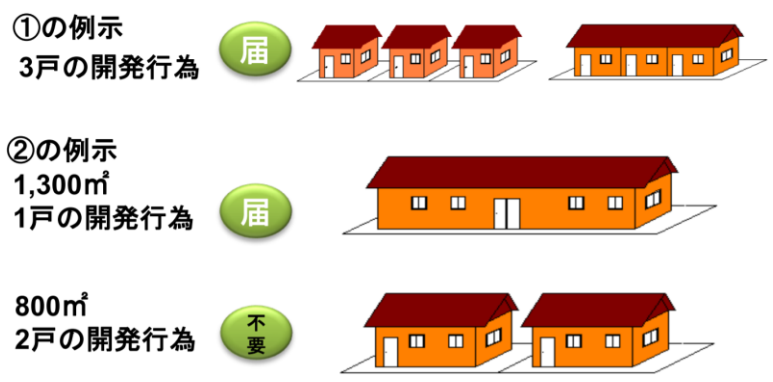
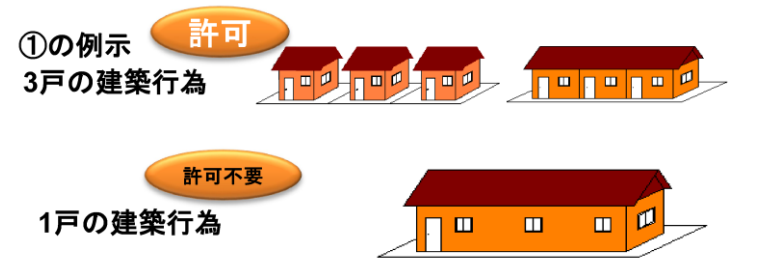
■届出対象区域

○居住誘導区域を除く都市計画区域内

■届出の時期

○開発行為・建築等行為に着手する 30 日前まで

■届出対象行為（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

届出対象行為		届出概要
開発行為	①３戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為 ②１戸又は２戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの	 出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）
建築等行為	①３戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（３戸以上）とする場合	 出典：改正都市再生特別措置法等についての説明資料（国土交通省）

■必要な届出書類

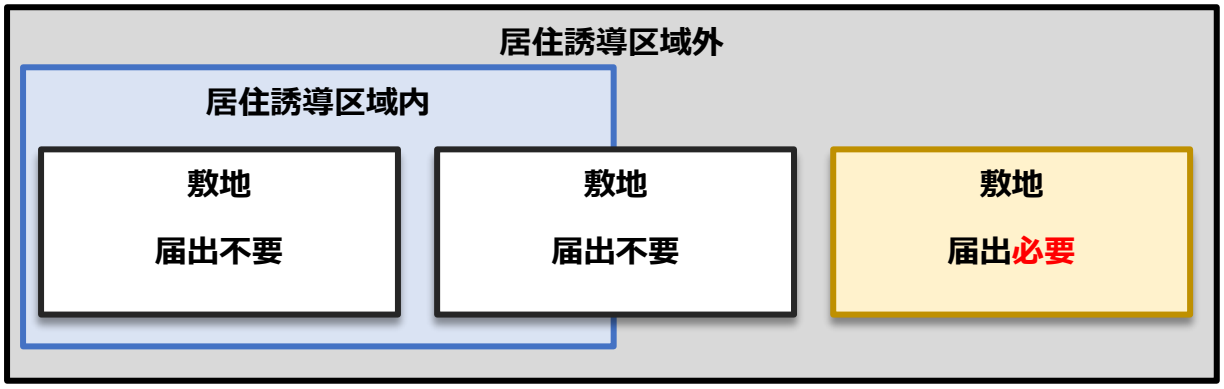
届出対象	届出書類		備考
開発行為の場合	開発行為届出書（様式第10）		1部提出
	添付図書	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	位置図等 縮尺1/1,000以上
		②設計図	設計平面図、計画平面図 縮尺1/100以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	住宅の戸数が判断できる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合
建築等行為の場合	建築等行為届出書（様式第11）		1部提出
	添付図書	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面	配置図 縮尺1/100以上
		②住宅等の２面以上の立面図及び各階平面図	縮尺1/50以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	位置図、住宅の戸数が判断できる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

※届出内容の変更（都市再生特別措置法第88条第2項）

上記の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、行為の変更届出書（様式第 12 及び届出と同様の添付図書）が必要となります。

■届出の留意点

敷地が居住誘導区域をまたぐ場合は届出が不要です。



■届出を要しない行為（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、同法施行令第 27 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
○上記の住宅等の新築
○建築物を改築し、又はその用途を変更して上記の住宅等とする行為
○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（準ずる）行為

開発行為や建築等行為を行おうとしている敷地が誘導区域に含まれているかどうか確認したい方は、都市計画課へお問い合わせください。

都市機能誘導に係る届出

①開発行為・建築等行為に係る届出

都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為や建築等行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について市長への届出を行う必要があります。

■届出対象区域と誘導施設

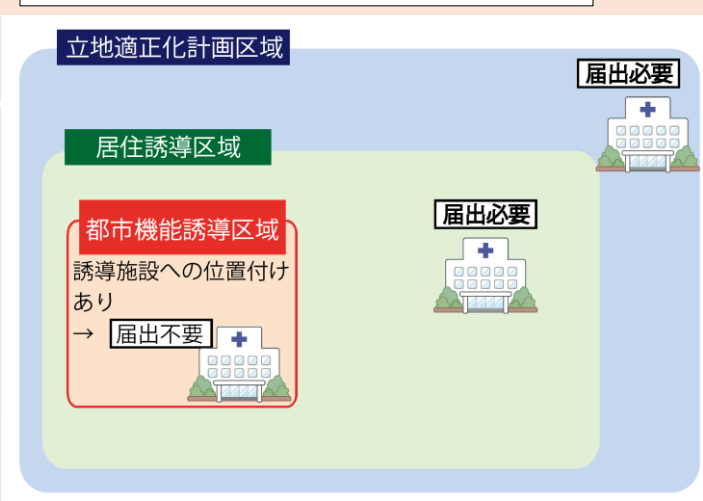
	都市計画区域**内**			都市計画区域**外**
	都市機能誘導区域**内**		都市機能誘導区域**外**	
	大田原地区 都市機能誘導区域内	野崎地区 都市機能誘導区域内		
届出が必要な誘導施設	なし	・市役所 ・文化会館・ホール ・図書館	・市役所 ・文化会館・ホール ・図書館 ・小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上） ・診療所 ・福祉施設（通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの） ・保育所・幼稚園（保育園、認定こども園、小規模保育施設）	なし

■届出の時期

○開発行為･建築等行為に着手する 30 日前まで

■届出対象行為（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

届出対象行為		
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	（例）診療所の開発行為や建築等行為の場合
建築等行為	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	



■必要な届出書類

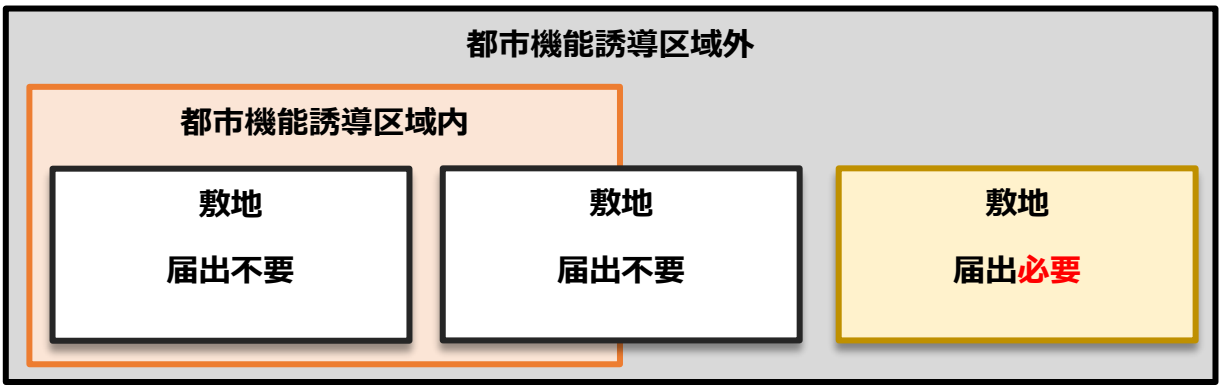
届出対象	届出書類		備考
開発行為の場合	開発行為届出書（様式第18）		1部提出
	添付図書	①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面	位置図等 縮尺1/1,000以上
		②設計図	設計平面図、計画平面図 縮尺1/100以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	誘導施設の面積がわかる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合
建築等行為の場合	建築等行為届出書（様式第19）		1部提出
	添付図書	①敷地内における建築物の位置を表示する図面	配置図 縮尺1/100以上
		②建築物の２面以上の立面図及び各階平面図	縮尺1/50以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	位置図、誘導施設の面積がわかる資料等
		④委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

※届出内容の変更（都市再生特別措置法第108条第2項）

上記の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、行為の変更届出書（様式第 20 及び届出と同様の添付図書）が必要となります。

■届出の留意点

敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合は届出が不要です。



■届出を要しない行為（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、同法施行令第 35 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
○上記の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（準ずる）行為

開発行為や建築等行為を行おうとしている敷地が誘導区域に含まれているかどうか確認したい方は、都市計画課へお問い合わせください。

②休廃止に係る届出

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出を行う必要があります。

■届出対象区域と誘導施設

	都市計画区域**内**			都市計画区域**外**
	都市機能誘導区域**内**		都市機能誘導区域**外**	
	大田原地区 都市機能誘導区域内	野崎地区 都市機能誘導区域内		
届出が必要な誘導施設	・市役所 ・文化会館・ホール ・図書館 ・小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上） ・診療所 ・福祉施設（通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの） ・保育所・幼稚園（保育園、認定こども園、小規模保育施設）	・小売店舗（店舗面積 1,000 ㎡以上） ・診療所 ・福祉施設（通所・訪問・小規模多機能サービスを有するもの） ・保育所・幼稚園（保育園、認定こども園、小規模保育施設）	なし	なし

■届出の時期

○休廃止を行う 30 日前まで

■届出対象行為（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

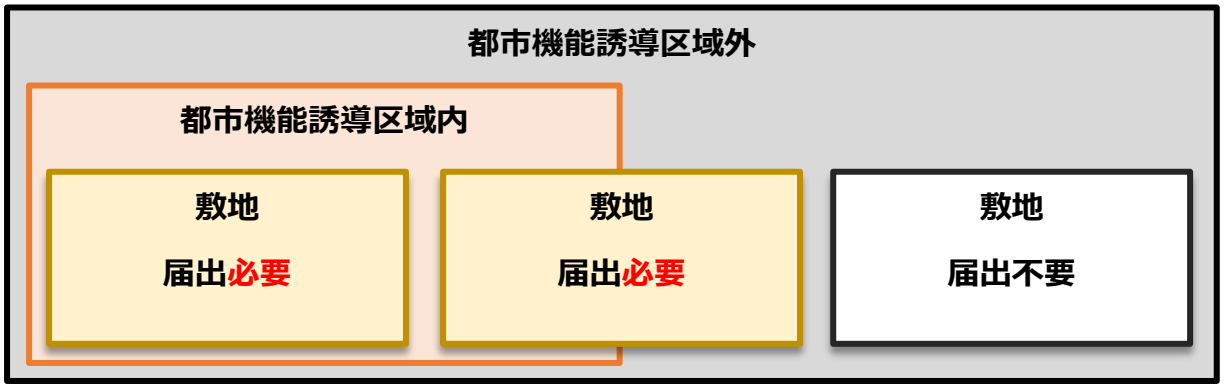
届出対象行為	
休止	誘導施設の再開の意思があるもの
廃止	誘導施設の再開の意思がないもの

■必要な届出書類

届出対象行為	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
届出様式	誘導施設の休廃止届出書（様式第21）
添付図書	なし
提出部数	正本1部

■届出の留意点

敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合は届出が必要です。



4．立地適正化計画に関する Q&A

届出の対象となる区域について	
Q1	各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。
A1	立地適正化計画の本編を市 HP にて公表していますので、ご確認ください。区域の詳細については、都市計画課（大田原市役所 5 階）へお問い合わせください。
Q2	都市計画区域外で届出は必要ですか。
A2	都市計画区域外は立地適正化計画区域外となるため、届出は必要ありません。

届出の対象となる行為等について	
Q1	届出対象となる「住宅」とはどういったものですか。
A1	「住宅」とは、一戸建て、長屋、共同住宅、兼用住宅などを指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取扱をご参考ください。
Q2	サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか。
A2	実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。
Q3	3 戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか。
A3	申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には届出の対象になります。なお、2 戸の長屋と 1 戸の戸建住宅を建築する場合なども届出対象となる可能性がありますので、届出の要否について事前にご相談ください。
Q4	開発行為を行った上で誘導施設を建築する場合は、両方の届出が必要ですか。
A4	開発行為、建築等行為のそれぞれについて、行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。両行為を同じ方が行う場合も、届出はそれぞれ必要となります。
Q5	仮設建築物は届出対象になりますか。
A5	仮設建築物は届出対象になりません。例えば、期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途となる場合は対象となりません。また、仮設建築物を建築するための開発行為も同様です。
Q6	都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も、廃止の届出が必要ですか。
A6	届出が必要です。本制度は都市機能の誘導を推進するため、誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握することを目的としていますので、ご協力をお願いします。
Q7	誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか。
A7	届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。
Q8	施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか。
A8	届出が必要です。

届出の対象となる誘導施設について	
Q1	一部に誘導施設を含む複合施設は対象になりますか。
A1	一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。
Q2	1 つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか。
A2	誘導施設が 1 つの建築物に集約されている場合は、届出は 1 件で結構です。ただし、建築物の用途の欄に、届出対象となる全ての誘導施設名を記載してください。
Q3	企業等が設置する従業員専用の保育所は届出の対象になりますか。
A3	届出対象になりません。
Q4	コンビニエンスストアやドラッグストアは届出対象になりますか。
A4	それらの店舗の用に供する床面積が 1,000 ㎡以上の場合、誘導施設「小売店舗」の届出要件に該当するため、届出が必要です。

届出書について	
Q1	届出書はどこで入手できますか。
A1	市 HP にて届出書のダウンロードが可能です。また、都市計画課（大田原市役所 5 階）の窓口でも配布しています。
Q2	届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか。
A2	居住誘導については建築確認と同様の用途（専用住宅、共同住宅等）を、都市機能誘導については誘導施設名を記載してください。
Q3	届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。
A3	地目については登記簿、面積については実測に基づき記載してください。

届出期日について	
Q1	届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか。
A1	届出に係る事項（添付図書の内容を含む）に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手する 30 日前までに、所定の様式（様式第 12 又は 20）により届出をしてください。
Q2	開発許可申請や建築確認申請との前後関係は、どのようにすればよいですか。
A2	法令上、前後関係の定めはありませんが、届出制度の主旨が立地場所の誘導でもあることから、開発許可申請や建築確認申請の前に相談、届出をしてください。

その他	
Q1	届出後に何か書類の通知はありますか。また、この届出により計画の修正を求められることはありますか。
A1	届出書に不備がなければ、正本 1 部の届出をもって手続は終了しますので、市から書面等による通知等はありません。ただし、誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出者に対し勧告を行うことがあります。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項、第 108 条第 3 項、第 108 条の 2 第 2 項）
Q2	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。
A2	都市機能誘導区域を設定することにより、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、開発行為や建築等行為が禁止されるものではありません。
Q3	届出に関する罰則はありますか。
A3	届出をしないで又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条に基づき罰金に処せられる場合があります。なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出については、罰則等はありません。

【お問い合わせ先】
大田原市　建設水道部　都市計画課
〒324-8641　大田原市本町 1-4-1 本庁舎 5 階
TEL：0287-23-8711　FAX：0287-22-8732
E-Mail：toshikei@city.ohtawara.tochigi.jp