

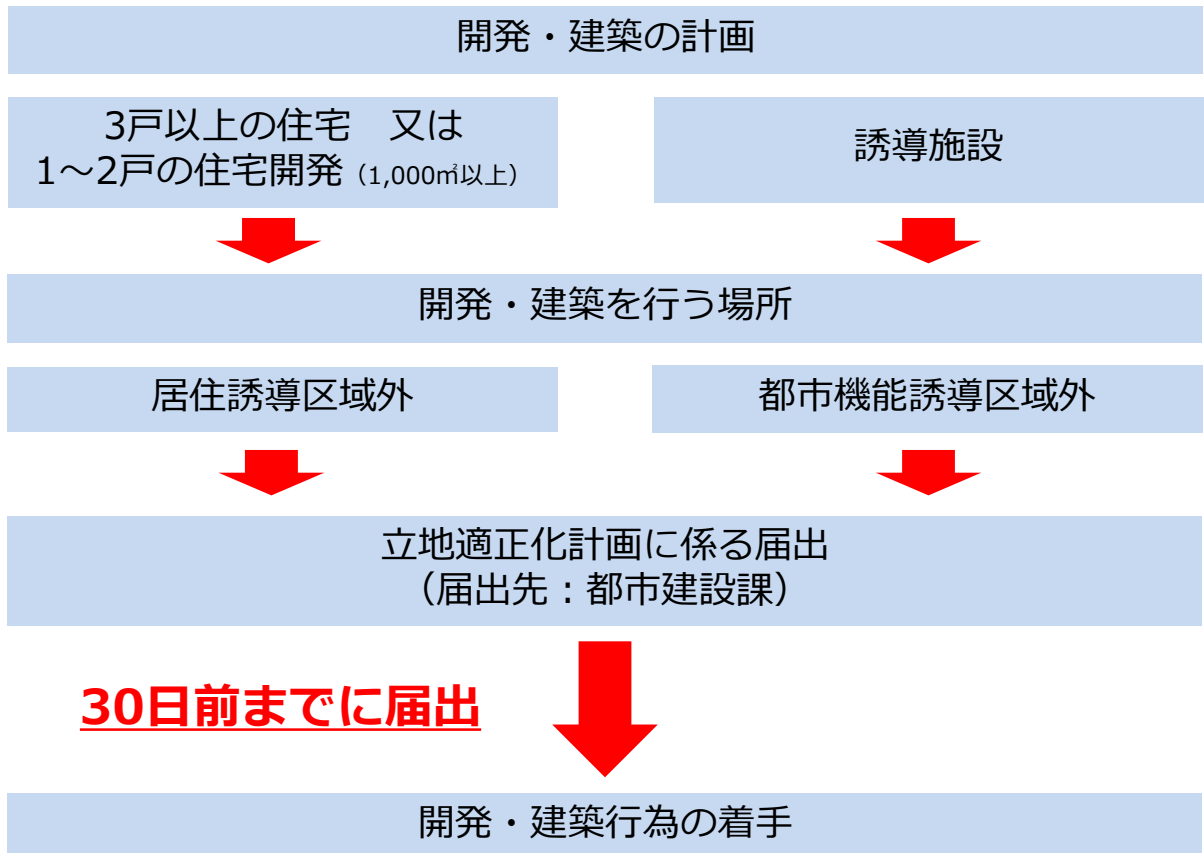
大洗町立地適正化計画に係る 届出制度の手引き 令和2年5月29日運用開始

◆届出制度

1. 概要

- 「大洗町立地適正化計画」は令和2年5月29日より運用を開始いたします。運用後は、**誘導区域外で該当する開発・建築を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに**町への届出が必要となります。なお、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にも、これらの行為をしようとする日の30日前までに、町への届出が必要となります。
- 立地適正化計画に係る届出は、これまでの規制に基づく許認可等と異なり、居住誘導区域外での住宅開発や都市機能誘導区域外での誘導施設の立地動向を町が事前に把握するために実施するものです。町がこのような開発や建築の動向を把握し、届出者に対して取組や施策などの情報を提供し誘導区域内での立地を促すとともに、今後の取組に活かすことで、行政と住民・民間事業者が一体となってコンパクトなまちづくりを促進することを目指していきます。
- 誘導区域外での届出に関する規定は、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく重要事項説明の対象になります。

2. 届出の流れ



※届出の提出後、計画に変更があった場合は変更の届出が必要です。

◆大洗町立地適正化計画の概要

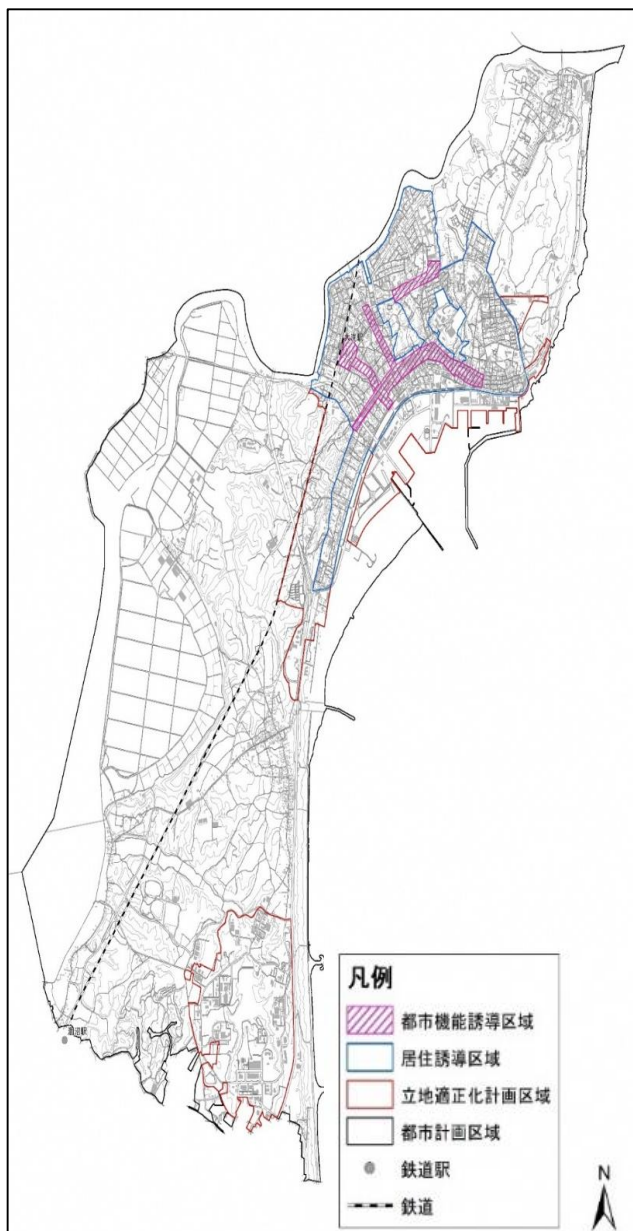
1. 計画の目的

- ・大洗町の人口は減少傾向となっており、年齢構成別では、高齢者人口が増加し、年少人口や生産年齢人口は減少すると考えられています。それに伴い、税収が減少する中で、歳出に占める社会保障費の割合が増加し、道路や水道などインフラの老朽化への対応等が困難になると想定されます。こうした背景を踏まえ、立地適正化計画を策定し、誰もが安心して暮らせる「持続可能な都市経営」を実現することが本計画の目標となっております。

2. 誘導区域と誘導施設の設定

- ・本計画では、都市再生特別措置法によって定めることとなっている、居住を誘導する区域「居住誘導区域」と、生活サービス施設などの都市機能を誘導する区域「都市機能誘導区域」を設定しました。併せて、誘導すべき都市機能増進施設（介護福祉施設、子育て支援施設、商業施設、医療施設、金融施設）を誘導施設として設定しました。

○誘導区域設定図



○誘導施設一覧

機能分類	施設	都市機能誘導区域 ＜●：該当する誘導区域＞		
		大洗駅 周辺	既存商店街・ 町役場周辺	五反田 地区沿道 周辺
介護 福祉	福祉施設		●	●
	交流施設 (高齢)		●	
子育て 支援	保育施設	●		●
		●		●
	学童保育	●		
	児童館		●	
	託児施設	●		●
	交流施設 (子育て)		●	
商業	集客施設	●	●	
	店舗 (250㎡以上 1,000㎡未満)		●	
医療	診療所 (内科)		●	●
	診療所 (外科)		●	●
	診療所 (小児科)	●	●	●
金融	銀行		●	
	信用金庫 信用組合		●	

※誘導区域によって該当する施設が異なりますので、施設の内容や誘導区域の詳細は係員にご確認ください。

◆届出制度の詳細

1. 住宅に関する届出（都市再生特別措置法第88条）

- ・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には、これらの行為に着手する日の30日前までに、町への届出が義務付けられます。

開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1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

①の例示

3戸の開発行為

届



②の例示

800㎡
2戸の開発行為

不要



建築行為

- 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3戸以上の住宅とする場合

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

2. 誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第108条）

- ・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には、これらの行為に着手する日の30日前までに、町への届出が義務付けられます。

開発行為

誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

建築行為

- 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

- ・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には、これらの行為をしようとする30日前までに、町への届出が義務付けられます。

3. 届出を要しない行為（都市再生特別措置法第88条、第108条、同法施行令第27条、第28条、第35条、第36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目的で行うもの
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為

4. 届出書類（各1部） （都市再生特別措置法施行規則第35条，第38条，第52条，第55条，第55条の2）

	住宅に関する届出書類	誘導施設に関する届出書類
開発行為	届出書（様式第10）	届出書（様式第18）
	（添付書類）①位置図（S=1：2,500程度） 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 ②土地利用計画図（S=1：100程度） 敷地内における建築物を表示する図面 ③各階平面図及び立面図（S=1：100） ④その他参考となる事項を記載した図書 ⑤委任状（代理人に委任する場合）	
建築行為 （住宅） 開発行為以外 （誘導施設）	届出書（様式第11）	届出書（様式第19）
	（添付書類）①位置図（S=1：2,500程度） 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 ②配置図（S=1：100程度） 敷地内における建築物を表示する図面 ③各階平面図及び立面図（S=1：100） ④その他参考となる事項を記載した図書 ⑤委任状（代理人に委任する場合）	
変更の届出	届出書（様式第12）	届出書（様式第20）
	（添付書類）上記それぞれの行為で要する書類一式	
休廃止の届出	—	届出書（様式第21）

※届出書様式は町ホームページからダウンロードできます。

5. Q&A

- Q. 届出書は何部必要か？
- A. 1部提出してください。
- Q. 開発行為を行った者と同一の者が住宅や誘導施設を建築する場合は、それぞれの行為の前に届出が必要か？
- A. 開発行為に着手する日の30日前までに届出をしてください。その後の建築行為に係る届出は不要です。
 なお、開発行為を行う者と建築行為を行う者が異なる場合は、それぞれの行為に着手する日の30日前までに届出をしてください。
- Q. 届出は、開発許可申請や建築確認申請と同時に提出するものか？
- A. 住宅開発等の動向を事前に把握し、区域内への立地を促していこうと考えているため、開発許可や建築確認を申請する前までに、提出をお願いします。
- Q. 居住誘導区域外における一定規模以上の宅地開発や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備は制限されるのか？
- A. 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、宅地開発や誘導施設整備を制限するものではありませんが、届出者に対して町の取組や施策などの情報を提供し、住宅や誘導施設を誘導区域内へ緩やかに誘導していく方針です。
- Q. 届出書の提出や相談窓口はどこか？
- A. 大洗町都市建設課となります。

大洗町都市建設課計画開発係

〒311-1392 茨城県東茨城郡大洗町磯浜町6881-275 Tel：029-267-5111（代表）