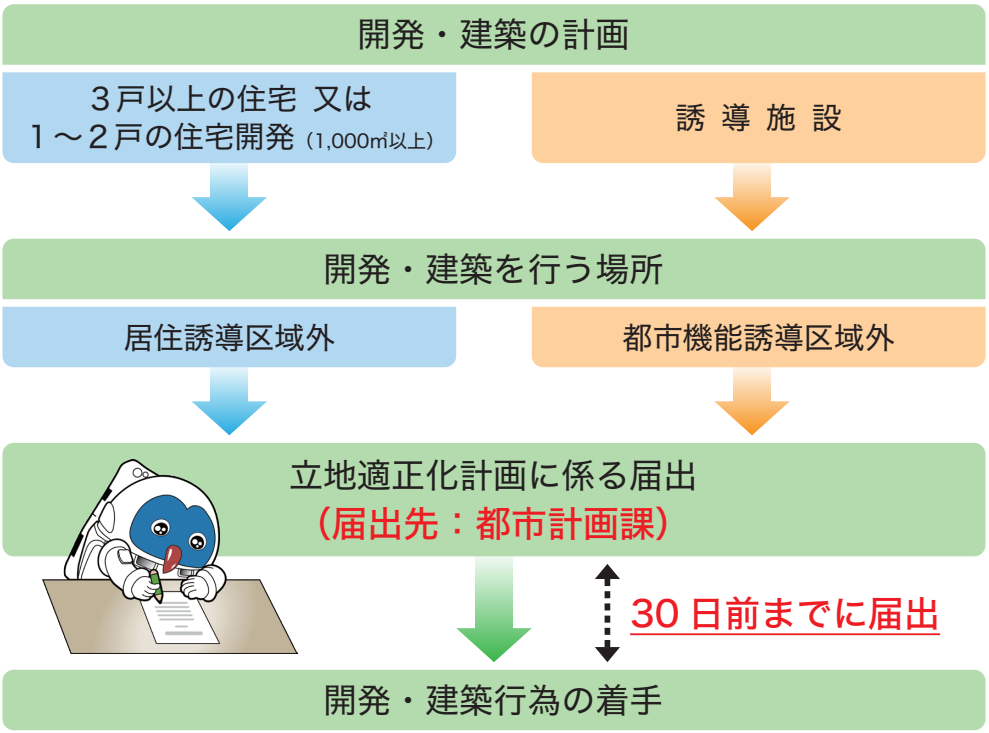
つくば市立地適正化計画に係る届出制度の手引き

◆届出制度

1）概要

- 「つくば市立地適正化計画」における誘導区域外で開発・建築を行う場合、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市への届出が必要となります。また、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、市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市が事前に把握するために実施するものです。市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区域内での立地を促すとともに、今後の取り組みに活かすことで、住宅や施設を時間を掛けながら緩やかに誘導していくことを目指していきます。
- 誘導区域外での開発・建築を行う場合に届出をしない又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法（以下「法」という。）第 130 条の規定に基づき、30 万円以下の罰金に処する場合があります。
- 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



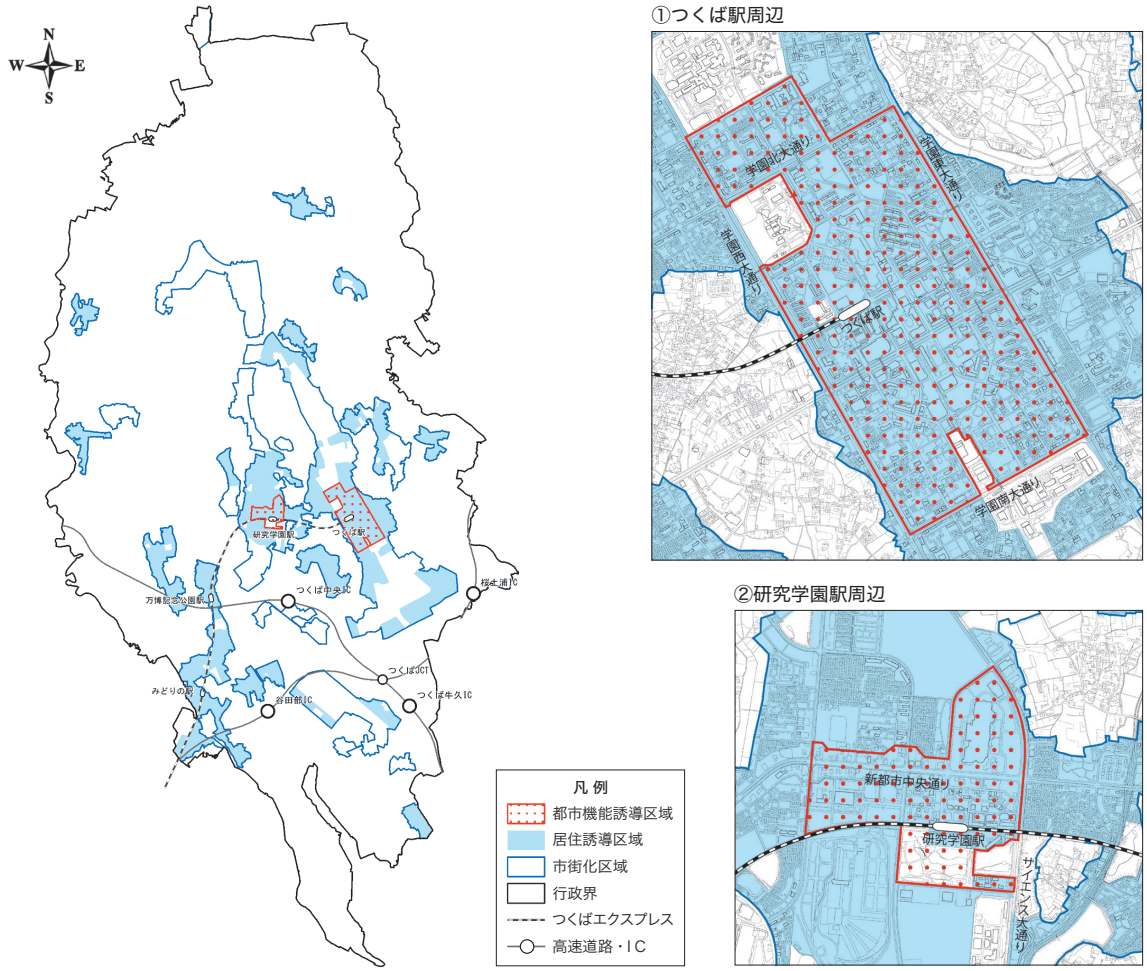
※届出後、計画に変更があった場合は変更の届出が必要です。

◆つくば市立地適正化計画の概要

誘導区域と誘導施設の設定（法第81条第2項）

●本計画では、法によって定めることとなっている、公共交通が便利な区域に居住を誘導する「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「都市機能誘導区域」を設定しています。併せて、都市機能誘導区域にその立地を誘導すべき都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）を誘導施設として設定しています。

誘導区域設定図（法定区域）



①つくば駅周辺

②研究学園駅周辺

※つくば市都市計画マップから区域の詳細を確認することができます。

誘導施設一覧

機　能	施　設（定義等）
商業機能	百貨店や総合スーパー等の小売店（店舗面積：5,000㎡以上）
児童福祉機能	子育て支援施設（乳幼児一時預かり施設、こども送迎センター）／ 児童発達支援センター
教育機能	大学 ／ 専修学校 ／ 図書館
文化・交流機能	美術館・博物館 ／ 地域交流センター又は同等の機能を持つ公共施設 ／ つくば市民センター ／ 多目的ホール
医療機能	特定機能病院 ／ 地域医療支援病院
健康機能	体育館（観客席あり）
産業・業務機能	産業振興センター
行政機能	市役所（本庁舎）／ 窓口センター

◆届出制度の詳細

1）住宅に関する届出（法第88条第1項）

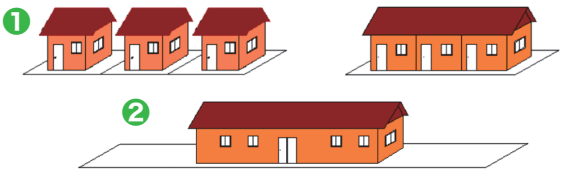
●居住誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合には、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、市に届け出なければなりません。

開　発　行　為

❶ ３戸以上の住宅※の建築目的の開発行為をしようとする場合

❷ 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㎡以上のものをしようとする場合

- ❶の例示……**届出が必要**
（住宅※３戸の開発行為）
- ❷の例示……**届出が必要**
（敷地面積 1,300㎡で１戸の開発行為）



- 届出が不要の例示
（敷地面積 800㎡で２戸の開発行為）

建　築　等　行　為

❶ ３戸以上の住宅※を新築しようとする場合

❷ 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※にしようとする場合

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

2）誘導施設に関する届出（法第108条第1項、第108条の2第1項）

●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、市に届け出なければなりません。

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

開 発 行 為 以 外

❶ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

❷ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合

❸ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物にしようとする場合

●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日の 30 日前までに、市に届け出なければなりません。

3）届出を要しない行為（法第88条第1項、第108条第1項、同法施行令第34条、第35条、第44条、第45条）

●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　　等

4）届出書類（各１部）（同法施行規則第35条、第38条、第52条、第55条、第55条の2）

<table>
<tr><th></th><th>住宅に関する届出書類</th><th>誘導施設に関する届出書類</th></tr>
<tr><td rowspan="2">開　発　行　為</td><td>届出書（様式第 10）</td><td>届出書（様式第 18）</td></tr>
<tr><td colspan="2">〔添付書類〕❶ 位置図（縮尺 1／1,000 以上）
❷ 土地利用計画図（縮尺 1／100 以上）
【※予定建築物がある場合は以下の書類を添付】
❸ 配置図（縮尺 1／100 以上）
❹ ２面以上の立面図（縮尺 1／50 以上）
❺ 各階平面図（縮尺 1／50 以上）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">建築等行為
又は
開発行為以外</td><td>届出書（様式第 11）</td><td>届出書（様式第 19）</td></tr>
<tr><td colspan="2">〔添付書類〕❶ 位置図（縮尺 1／1,000 以上）
❷ 配置図（縮尺 1／100 以上）
❸ ２面以上の立面図（縮尺 1／50 以上）
❹ 各階平面図（縮尺 1／50 以上）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">変 更 の 届 出</td><td>届出書（様式第 12）</td><td>届出書（様式第 20）</td></tr>
<tr><td colspan="2">〔添付書類〕それぞれの行為で要する書類一式</td></tr>
<tr><td rowspan="2">休廃止の届出</td><td rowspan="2"></td><td>届出書（様式第 21）</td></tr>
<tr><td>〔添付書類〕　不要</td></tr>
</table>

※届出書様式は市ホームページからダウンロードできます。
※届出を代理人に委任する場合、委任状（任意様式）が必要となります。
※届出書及び委任状への押印は不要です。

5）Q＆A

Q. **届出書は何部必要か？**

A. １部提出してください。副本が必要な場合は複数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、それぞれの行為について着手する日の 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. 法令上の規定はありませんが、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くため、開発許可申請や建築確認申請に先立ち、相談・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。
「つくば市立地適正化計画」では、今後の人口減少・少子高齢化を踏まえ、長期的な時間軸で将来を見据えたまちづくりを進めるため、「拠点連携型持続可能都市」を目指し、住宅や誘導施設を各種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. つくば市　都市計画部　都市計画課です。

つくば市　都市計画部　都市計画課
〒 305-8555　茨城県つくば市研究学園一丁目１番地１　　TEL：029-883-1111（代表）

（R7.1 作成）