

さくら市立地適正化計画に係る 届出の手引き

令和 7 年 3 月

さくら市建設部都市整備課

1. 立地適正化計画に基づく届出制度について

(1) 立地適正化計画とは

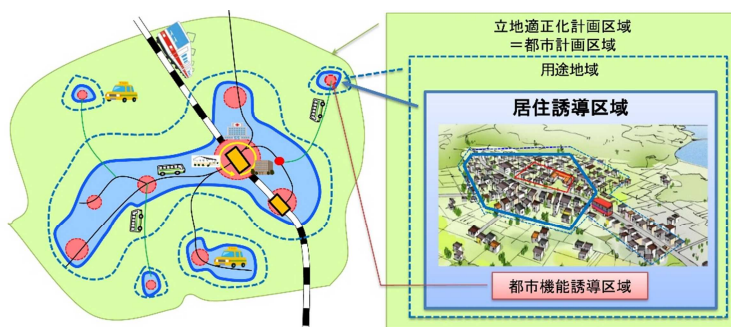
全国的な人口減少や少子高齢化を背景として、だれもが安心できる健康で快適な生活環境の実現や持続可能な都市経営を進めていくことが課題になっています。国では、こうした課題に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現するコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」を創設しました。

本市では、人口は増加傾向にありましたが、国立社会保障・人口問題研究所による推計では、平成27(2015)年をピークに緩やかに減少に転じ、高齢化が更に進行することが予測されているほか、都市インフラ施設の維持管理や更新に関する財政負担が増えることが予想されます。こうした状況に対応し、安全で快適な利便性の高い生活を実現する都市構造の構築を目指すため、「さくら市都市計画マスタープラン」の施策や方針の実効性を高める戦略的ツールとして立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画では、人口密度を維持し、拠点への公共交通の利便性が確保され、生活サービス等が持続的に享受できる居住環境を提供する「居住誘導区域」を設定します。居住誘導区域では、災害リスクを低減する必要な取組を進めるとともに、花と緑の^まち^ちの小都市にふさわしい居住環境の維持・向上を目指します。

また、氏家地区・喜連川地区の居住誘導区域内においては、都市機能を集積する区域である「都市機能誘導区域」と、区域の特性等に応じて立地を誘導する「誘導施設」を設定します。これにより、生活サービスの効率的な提供を目指します。

<国が示す立地適正化計画を定めるイメージ>



出典：国土交通省資料

(2) 届出制度とは

立地適正化計画の運用開始に伴い、居住誘導区域の区域外において一定規模以上の開発行為等を行う場合や、各都市機能誘導区域の区域外における誘導施設の整備については、法の規定(都市再生特別措置法第88条第1項、第108条第1項、第108条の2)に基づき、市への届出が義務付けられます。届出については、「居住誘導区域外における住宅開発の動向」「都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向」を把握するなどを目的としております。

この手引きは、それら届出の対象や届出書類等について解説するものです。

2. 居住誘導区域に係る届出について

(1) 届出対象となる行為及び届出内容(都市再生特別措置法第88条第1項)

居住誘導区域外において住宅を含む開発行為及び建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに市へ届出が必要です。

届出の対象となる行為	
開 発 行 為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 【例: 3戸の開発行為】 必要  ・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 【例: 1,300㎡: 1戸の開発行為】 必要  【例: 800㎡: 2戸の開発行為】 不要  ・1,000㎡未満であっても一体的な利用を行う土地等がある場合はそれも含めて判断し、1,000㎡以上となる場合は対象とします
	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 【例: 3戸の建築行為】 不要  【例: 1戸の建築行為】 必要  ・建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合

※ただし、以下の行為については届出不要です。

- ・住宅等で仮設のものまた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、建築等行為(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
- ・都市計画事業の施行として行う行為、または、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

※届出対象の「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、店舗兼用住宅等の居住機能を備えた建築物です。

※都市再生特別措置法第88条第3項の規定に基づき、届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時には、届出に係る事項について必要な勧告を行う場合があります。

手続き方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

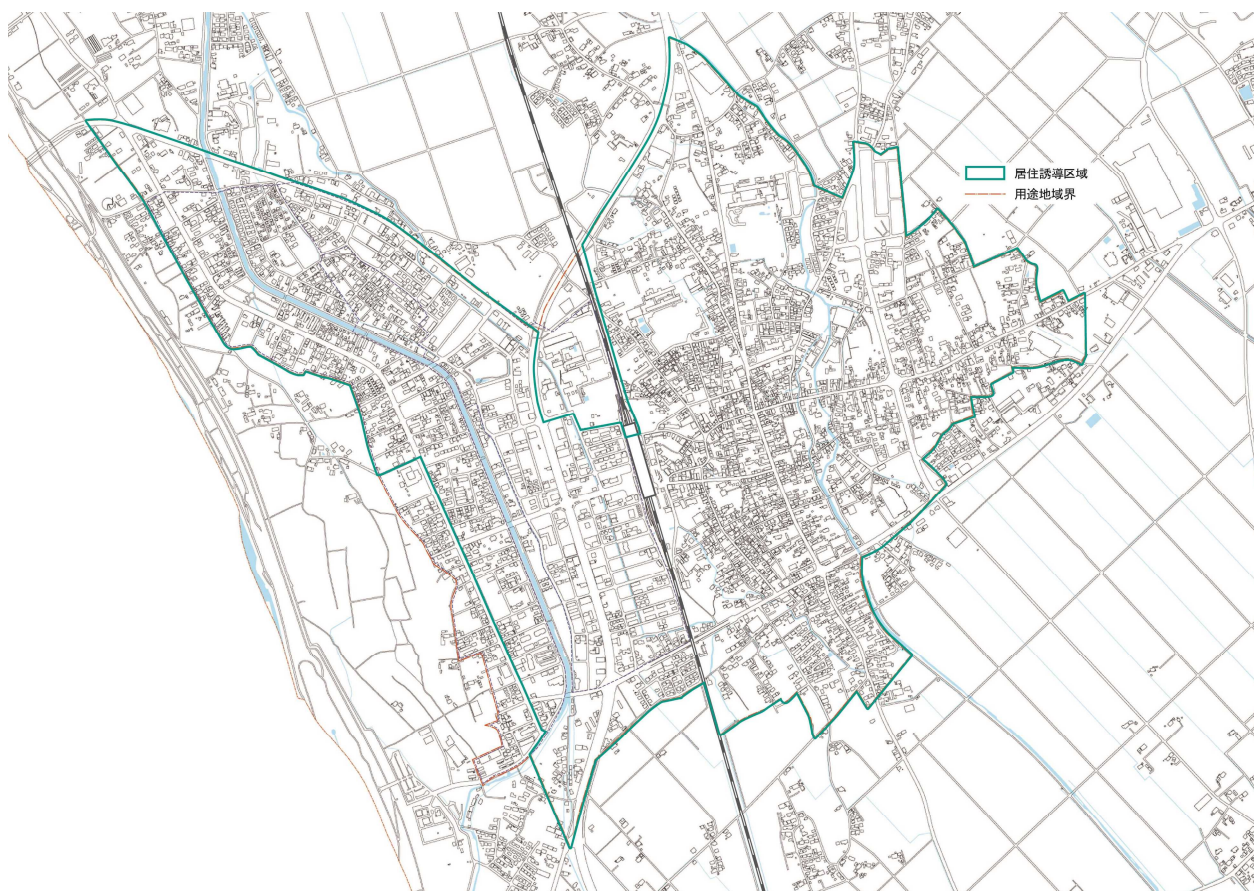
開発行為	【届出書】様式1 【添付図書】 ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域内の周辺の公共施設を表示する図面(土地利用計画図等、縮尺 1,000 分の1以上、敷地範囲を朱書き) ②設計図(建物配置図・平面図等、縮尺 100 分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (求積図(①②により面積が確認できない場合)、位置図、案内図 等)
建築等行為	【届出書】様式2 【添付図書】 ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面 (配置図、縮尺 1,000 分の1以上) ②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (求積図(①②で面積が確認できない場合)、位置図、案内図 等)
上記の内容を変更する場合	【届出書】様式3 【添付図書】 上記の各添付書類と同様

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付して下さい。

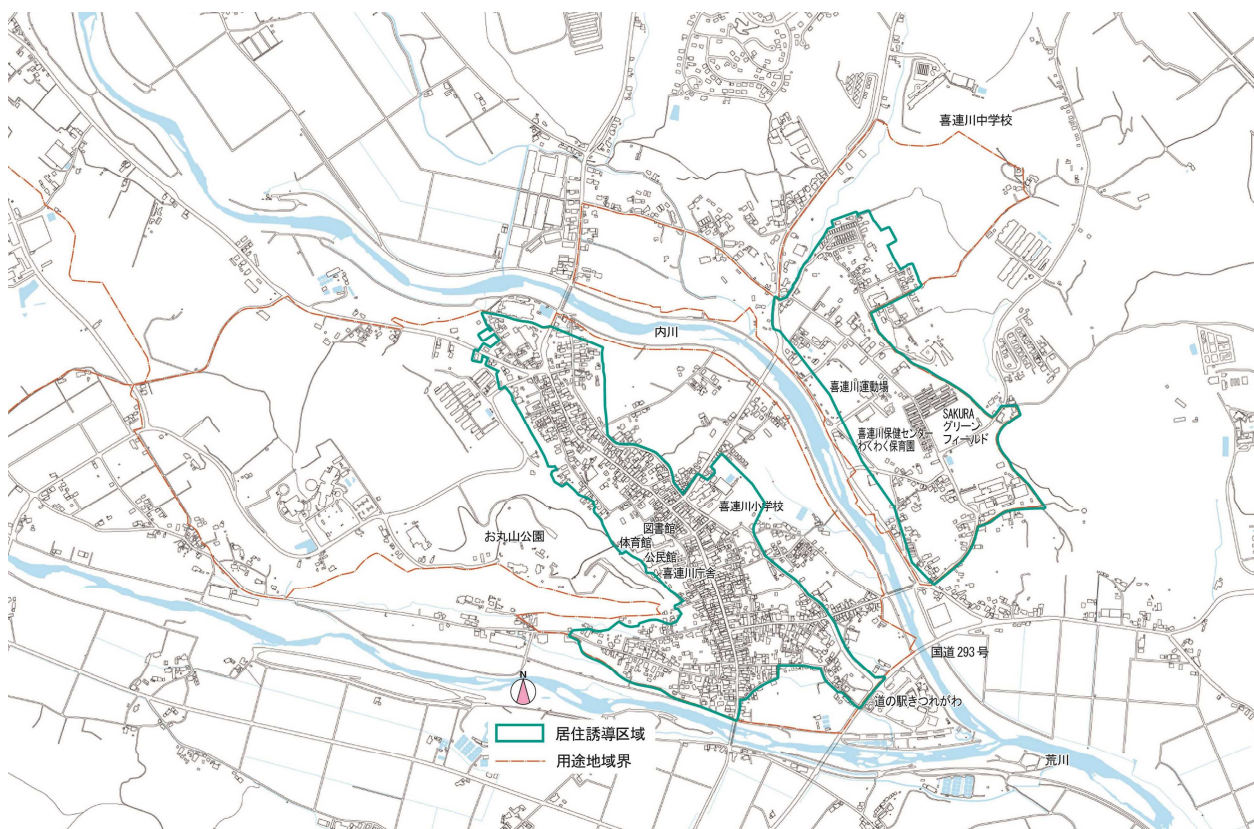
(2) 居住誘導区域

本市の居住誘導区域は、JR氏家駅を中心とした中心拠点、喜連川支所を核とする地域拠点、土地区画整理事業により住宅地としての基盤整備がなされたきぬの里を中心とする地域拠点のうち、土砂災害特別警戒区域や工業系の土地利用がなされている地域を除いたエリアで設定しています。

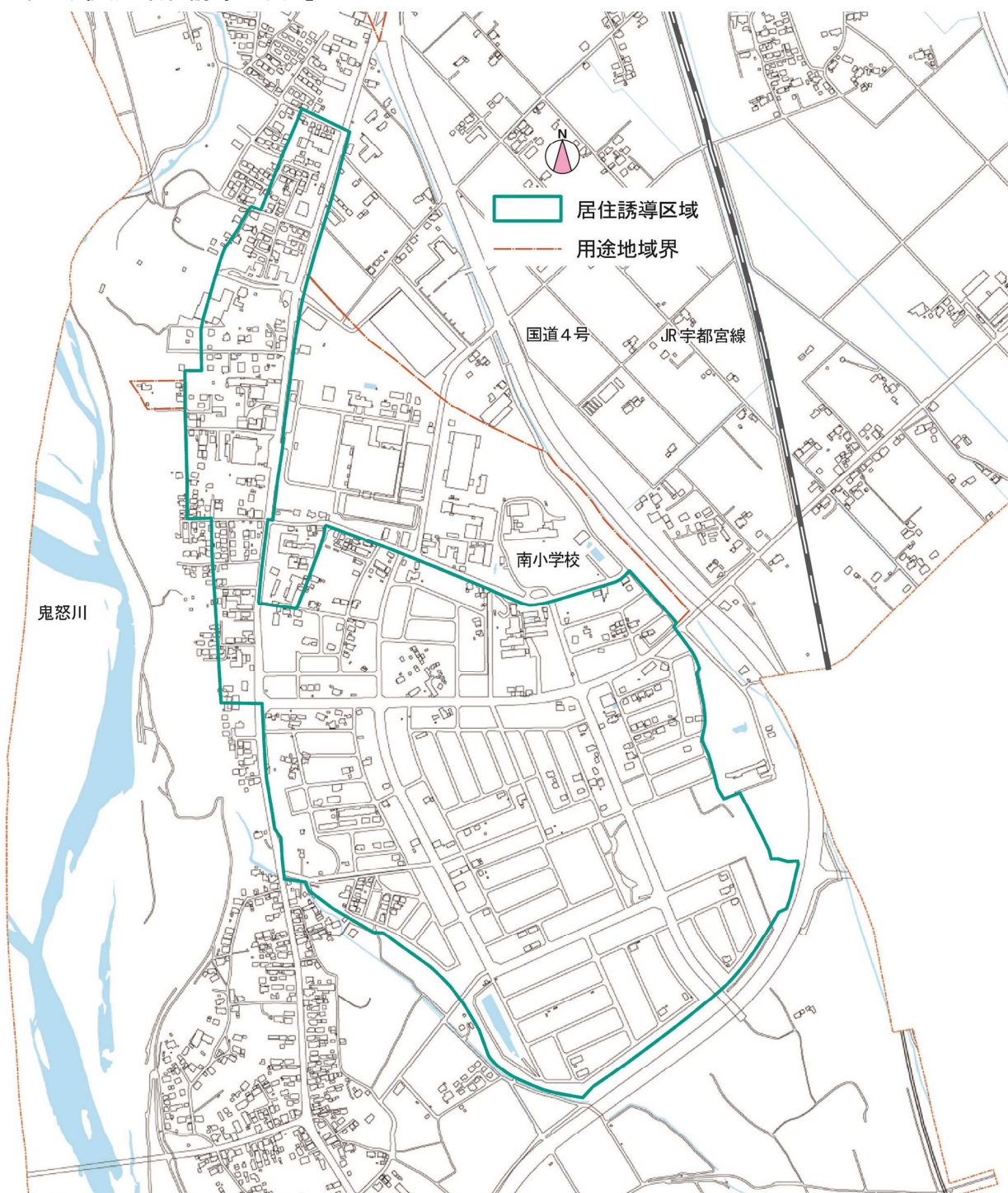
【氏家中心拠点:居住誘導区域図】



【喜連川地域拠点:居住誘導区域図】



【上阿久津地域拠点：居住誘導区域図】



3. 都市機能誘導区域に係る届出について

(1) 届出対象となる行為及び届出内容

ア 誘導施設を有する建築物の開発行為・建築等行為

(都市再生特別措置法第108 条第1項)

都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30 日前までに市へ届出が必要です。

届出の対象となる行為	
開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築する行為 ・建築物を改築し、又は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、建築等行為(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
- ・都市計画事業の施行として行う行為または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

※都市再生特別措置法第108 条第3 項の規定に基づき、届出に係る行為が誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認められる時は、届出に係る事項について必要な勧告を行う場合があります。

届出の対象となる区域

都市機能誘導区域外(⇒8・9ページ参照)

手続き方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

開発行為	【届出書】 様式4 【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(土地利用計画図等、縮尺 1,000 分の1以上、敷地範囲を朱書き) ②設計図(建物配置図・平面図等、縮尺 100 分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (求積図(①②により面積が確認できない場合)、位置図、案内図 等)
建築等行為	【届出書】 様式5 【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 1,000 分の1以上) ②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書 (求積図(①②で面積が確認できない場合)、位置図、案内図 等)

上記の内容を 変更する場合	【届出書】 様式6 【添付図書】 上記の各添付書類と同様
------------------	--

※届出手続きを代理人に委任する場合には、委任状を添付してください。

イ 誘導施設を有する建築物の休止または廃止

(都市再生特別措置法第108 条の2第1項)

都市機能誘導区域内で設定された都市機能誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、休止または廃止しようとする日の30日前までに届出が必要です。

届出の対象となる行為	
誘導施設の 休 廃 止	・誘導施設を休止し、又は廃止する場合 ※休止：施設の再開の意思がある場合 ※廃止：施設の再開の意思がない場合

※都市再生特別措置法第108 条の2 第2 項の規定に基づき、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、届出に係る誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認められる時は、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告を行う場合があります。

届出の対象となる区域
都市機能誘導区域内(⇒8・9ページ参照)
手続き方法

所定の届出様式に添付書類を添えて提出してください。

誘導施設の 休 廃 止	【届出書】 様式7 【添付図書】
	・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内の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺 1,000 分の1以上) ・休廃止の決定に係る図書 ・都市機能の用途及び面積がわかる書類等

ア・イ共通 届出の対象となる施設

誘導施設(⇒10ページ参照)

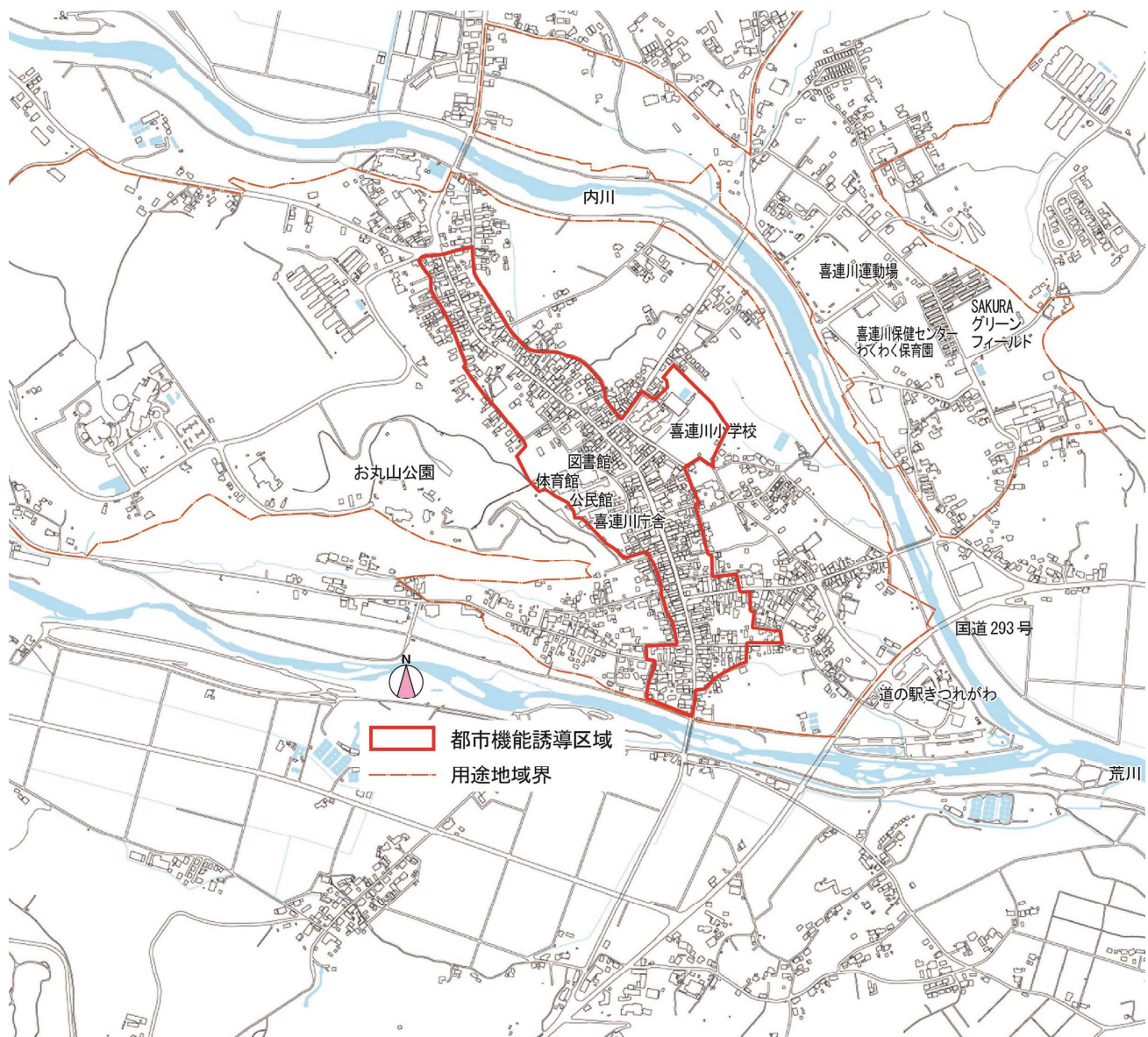
(2)都市機能誘導区域

本市における都市機能誘導区域は以下の2つの区域を設定します。

【氏家中心拠点:都市機能誘導区域図】



【喜連川地域拠点：都市機能誘導区域図】



(3) 都市機能誘導区域ごとの誘導施設

各都市機能誘導区域における誘導施設は、次のとおりです。

		氏家中心拠点	喜連川地域拠点
行政等	行政	○	○
	その他施設	○	○
教育 子育て	小中学校	○	○
	認定こども園	○	—
	保育園・幼稚園	○	—
	保育事業所	○	○
商業	スマートパーク	○	—
	ホームセンター	○	—
	ドラッグストア	○	○
	コンスビストア	○	—
医療	病院・クリニック	○	○
	歯科医院	○	○
福祉	地域福祉	○	—
	児童福祉施設 (放課後児童クラブ)	○	○
	高齢者福祉	○	○
	障害者福祉	○	○
金融	銀行・信用金庫・ゆうちょ銀行・JAバンク	○	○

4. 手続きの流れ

届出書等は行為着手の30日前までに**さくら市 建設部 都市整備課**に**1部**提出して下さい。届出の対象となる場合、開発許可申請・建築確認申請等の手続きの前に、必要な手続きを行ってください。

※届出内容を変更する場合も、変更の行為に着手する30 日前までに届出書類の提出が必要です。

※都市再生特別措置法第130 条の規定に基づき、届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為や建築等行為を行った場合、30 万円以下の罰金に処せられることがあります。

5. 届出書類について

届出書類の様式のダウンロードや記入例を確認する場合は、以下のさくら市ホームページをご確認下さい。

【URL】<https://www.city.tochigi-sakura.lg.jp/government/000054/000315/p004544.html>



【届出窓口】

さくら市 建設部 都市整備課 都市計画係

電話 028-681-1120

所在 〒329-1392 栃木県さくら市氏家2771番地