

# 石岡市立地適正化計画に係る届出制度の手引き

石 岡 市

# 目次

|     |                  |   |
|-----|------------------|---|
| 1   | 立地適正化計画とは        | 1 |
| 2   | 届出制度             | 1 |
| 3   | 居住誘導区域外における届出    | 2 |
| (1) | 届出の目的            | 2 |
| (2) | 対象区域             | 2 |
| (3) | 対象行為             | 2 |
| (4) | 届出の時期            | 2 |
| (5) | 届出書類等            | 3 |
| (6) | 居住誘導区域図          | 3 |
| 4   | 都市機能誘導区域外等における届出 | 4 |
| (1) | 届出の目的            | 4 |
| (2) | 対象区域             | 4 |
| (3) | 対象行為             | 4 |
| (4) | 届出の時期            | 4 |
| (5) | 届出書類等            | 5 |
| (6) | 都市機能誘導区域図        | 5 |
| (7) | 誘導施設             | 6 |
| (8) | 誘導施設の定義          | 7 |
| 5   | 都市機能誘導区域内における届出  | 8 |
| (1) | 届出の目的            | 8 |
| (2) | 対象区域             | 8 |
| (3) | 対象行為             | 8 |
| (4) | 届出の時期            | 8 |
| (5) | 届出書類等            | 8 |
| 6   | 届出書記載例           | 9 |

## 1 立地適正化計画とは

本市では、令和元年6月3日（月曜日）から、都市再生特別措置法に基づく「石岡市立地適正化計画」の公表・運用を開始しております。

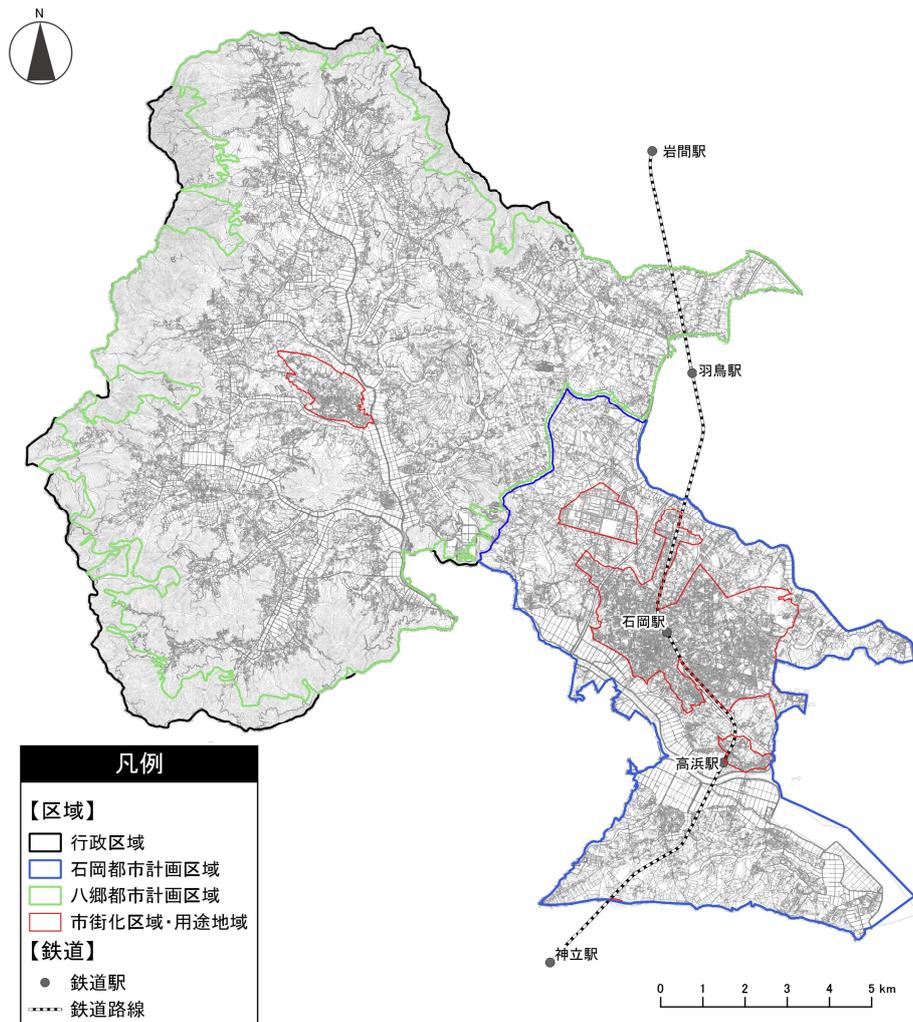
本制度は、商業、医療、福祉等の民間施設を含めた生活サービス機能や居住等を計画的に誘導するとともに、公共交通の充実により、生活サービス機能へアクセスしやすい環境を整えることで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」型のまちづくりを目指す計画です。

※令和6年3月に居住誘導区域の一部変更を行いました。

## 2 届出制度

立地適正化計画の運用開始に伴い、都市再生特別措置法に基づき、立地適正化計画対象区域内（都市計画区域内）において、次の行為に着手する場合には、30日前までに市長への届出が必要になります。

- (1) 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅等の整備を行う場合
- (2) 都市機能誘導区域外等で誘導施設の整備を行う場合
- (3) 都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合



図：立地適正化計画の対象区域（石岡都市計画区域、八郷都市計画区域）

### 3 居住誘導区域外における届出

#### (1) 届出の目的

石岡市立地適正化計画の適切な運用を図るために、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発等の動向の把握を目的としています。

#### (2) 届出対象区域

都市計画区域内における居住誘導区域外の区域

#### (3) 届出対象行為

居住誘導区域外で次の行為を行おうとする場合には、市への届出が必要です。

| 対象行為  | 行為の内容  |
|-------|--|
| 開発行為  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 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</li> <li>・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為</li> </ul>    |
| 建築等行為 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合（住宅については3戸以上の場合）</li> </ul> |

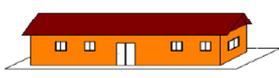
**○開発行為**

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1000㎡以上のも

③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為  
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**)

①の例示  
3戸の開発行為 **届** 

②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為 **届** 

800㎡  
2戸の開発行為 **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人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合  
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**)

③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示  
3戸の建築行為 **届** 

1戸の建築行為 **不要** 

図：開発行為・建築等行為の例

出典：国土交通省 HP

#### (4) 届出の時期

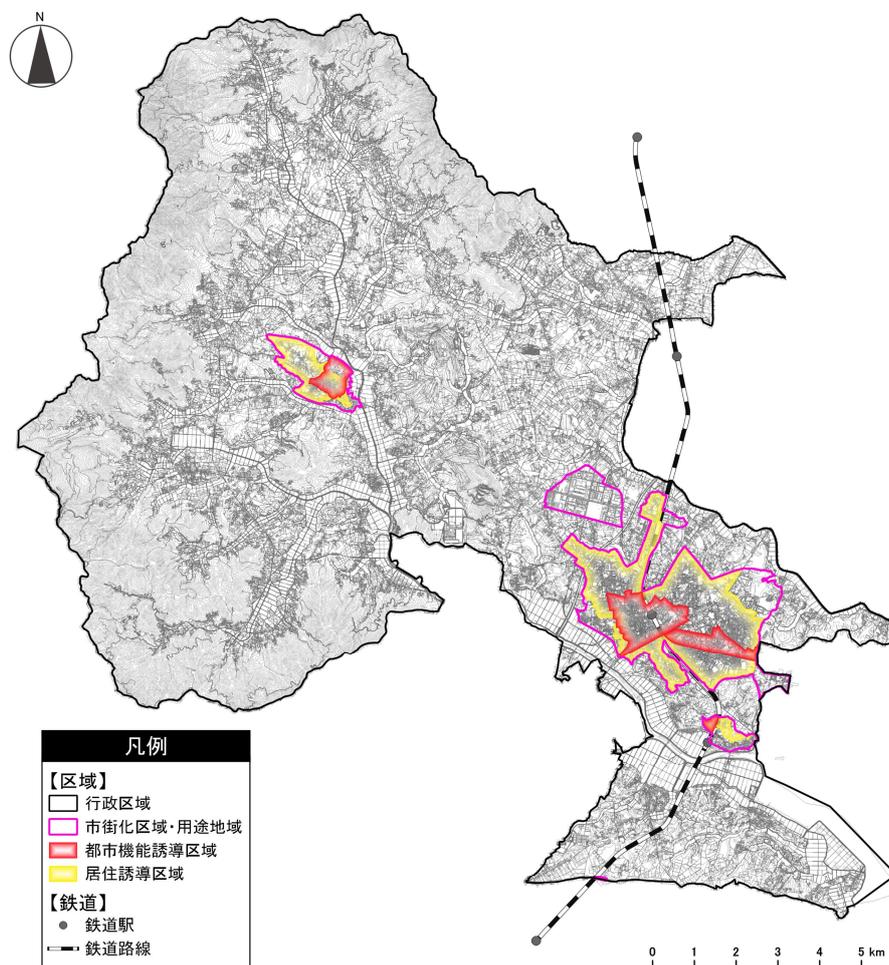
届出対象となる行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

## (5) 届出書類等

次のとおり、対象行為ごとに定められている届出書に添付図書を添えて提出してください。提出部数は、2部（市提出用、返却用）となります。

| 対象行為         | 届出書   | 添付図書  |
|--------------|-------|---|
| 開発行為         | 様式第10 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・当該行為を行う区域並びに区域内及び区域周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1/1,000以上）</li> <li>・設計図（縮尺1/100以上）</li> <li>・その他参考となる事項を記載した図面</li> <li>・委任状（代理人による届出の場合）</li> </ul>       |
| 建築等行為        | 様式第11 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）</li> <li>・建築物の2面以上の立体図及び各階平面図（縮尺1/50以上）</li> <li>・その他参考となる事項を記載した図面（位置図等）</li> <li>・委任状（代理人による届出の場合）</li> </ul> |
| 上記二つの届出内容の変更 | 様式第12 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記のそれぞれの場合と同様</li> </ul>  |

## (6) 居住誘導区域図



※居住誘導区域の詳細については、詳細区域図をご覧ください。

## 4 都市機能誘導区域外等における届出

### (1) 届出の目的

石岡市立地適正化計画の適切な運用を図るために、都市機能誘導区域外等における誘導施設の整備の動向の把握を目的としています。

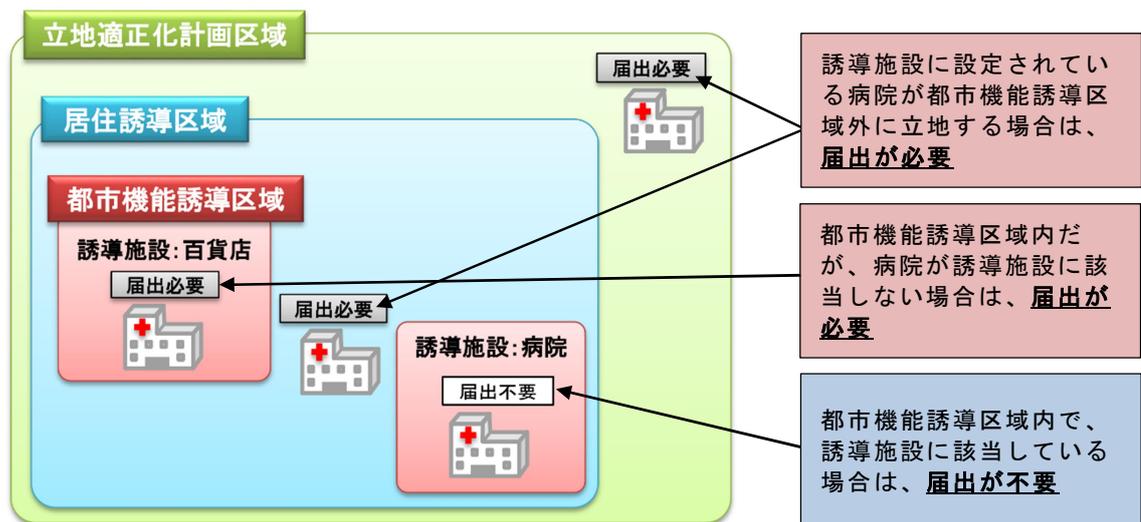
### (2) 届出対象区域

都市計画区域内における都市機能誘導区域外の区域及び誘導施設の位置付けが異なる都市機能誘導区域

### (3) 届出対象行為

都市機能誘導区域外等の区域で、次の行為を行おうとする場合には市への届出が必要です。なお、本市では4地区で都市機能誘導区域を設定しており、各地区で誘導施設が異なるため、施設によっては都市機能誘導区域内であっても届出が必要となる場合があります。

| 対象行為   | 行為の内容   |
|--------|---|
| 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 | ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合<br>・ 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合<br>・ 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 |



図：誘導施設に係る届出のイメージ

出典：国土交通省

### (4) 届出の時期

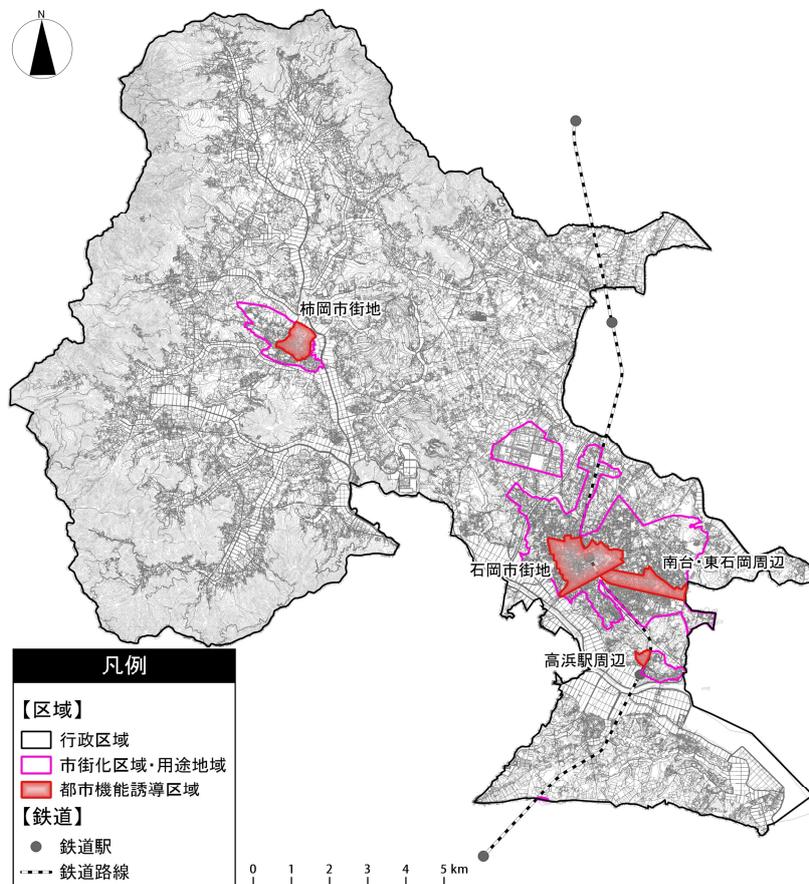
届出対象となる行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

## (5) 届出書類等

次のとおり、対象行為ごとに定められている届出書様式に添付図書を添えて提出してください。提出部数は、2部（市提出用、返却用）となります。

| 対象行為         | 届出書   | 添付図書  |
|--------------|-------|---|
| 開発行為         | 様式第18 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行為を行う区域並びに区域内及び周辺の公共施設を表示する図面（縮尺1/1,000以上）</li> <li>・ 設計図（縮尺1/100以上）</li> <li>・ その他参考となる事項を記載した図面</li> <li>・ 委任状（代理人による届出の場合）</li> </ul>           |
| 開発行為以外       | 様式第19 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺1/100以上）</li> <li>・ 建築物の2面以上の立体図及び各階平面図（縮尺1/50以上）</li> <li>・ その他参考となる事項を記載した図面（位置図等）</li> <li>・ 委任状（代理人による届出の場合）</li> </ul> |
| 上記二つの届出内容の変更 | 様式第20 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記のそれぞれの場合と同様</li> </ul>   |

## (6) 都市機能誘導区域図



※都市機能誘導区域の詳細については、詳細区域図をご覧ください。

## (7) 誘導施設

都市機能誘導区域ごとに設定されている誘導施設は、次のとおりです。

| 都市機能 | 施設          | 都市機能誘導区域 |       |       |          |
|------|-------------|----------|-------|-------|----------|
|      |             | 石岡市街地    | 柿岡市街地 | 高浜駅周辺 | 南台・東石岡周辺 |
| 医療機能 | 病院          | ●        | ●     | ●     | ●        |
| 福祉機能 | 通所型施設       | □        | ■     | ■     | ■        |
|      | 訪問型施設       | □        | ■     | ■     | □        |
|      | 小規模多機能施設    | □        | □     | ■     | ■        |
| 保育機能 | 保育所         | □        | ■     | ■     | ■        |
|      | 幼稚園         | ■        | ■     | ■     | ■        |
|      | 認定こども園      | □        | □     | ■     | ■        |
|      | 児童厚生施設      | ■        | —     | —     | ■        |
|      | 地域子育て支援センター | □        | —     | —     | —        |
| 文化機能 | 市民会館        | ■        | —     | —     | —        |
|      | 公共公民館       | □        | □     | —     | □        |
|      | 図書館・図書室     | □        | □     | —     | □        |
|      | 博物館・郷土館     | ■        | □     | ■     | —        |
|      | スポーツ施設      | □        | —     | □     | ■        |
| 商業機能 | スーパーマーケット   | ○        | ○     | ●     | ○        |
| 行政機能 | 市役所         | □        | —     | —     | —        |
|      | 支所・出張所      | —        | □     | —     | —        |

### 凡例

- ：誘導施設に設定（集約・充実することが望まれる施設、既存維持型※<sup>1</sup>）
- ：誘導施設に設定（集約・充実することが望まれる施設、新規誘導型※<sup>2</sup>）
- ：誘導施設に設定（目指すべき拠点の形成に資する施設、既存維持型）
- ：誘導施設に設定（目指すべき拠点の形成に資する施設、新規誘導型）
- ：誘導施設への設定なし

※<sup>1</sup> 現在、区域内に立地しており、施設の維持・充実に努める

※<sup>2</sup> 現在、区域内に立地しておらず、新規に誘導する

## (8) 誘導施設の定義

それぞれの誘導施設の定義は、次のとおりです。

| 都市機能 | 施設          | 定義   |
|------|-------------|--|
| 医療機能 | 病院          | ・医療法第1条の5に規定する病院   |
| 福祉機能 | 通所型施設       | ・老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所を目的とする施設                         |
|      | 訪問型施設       | ・老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、訪問を目的とする施設                         |
|      | 小規模多機能施設    | ・老人福祉法及び介護保険法に定める施設であって、通所・入所・訪問の機能を兼ね備える施設                |
| 保育機能 | 保育所         | ・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所                                      |
|      | 幼稚園         | ・学校教育法第1条に規定する幼稚園  |
|      | 認定こども園      | ・就業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第2条第6項に規定する認定こども園        |
|      | 児童厚生施設      | ・児童福祉法第40条に規定する施設  |
|      | 地域子育て支援センター | ・子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互に交流を行う場所を提供する施設 |
| 文化機能 | 市民会館        | ・市民の文化教養及び福祉の増進に寄与する施設                                     |
|      | 公共公民館       | ・石岡市公民館条例第2条に規定する公民館                                       |
|      | 図書館・図書室     | ・図書館法第2条第1項に規定する図書館等                                       |
|      | 博物館・郷土館     | ・博物館法第2条第1項に規定する博物館等                                       |
|      | スポーツ施設      | ・体育館、水泳プール、運動場等の体育施設を有する施設                                 |
| 商業機能 | スーパーマーケット   | ・日常生活に不可欠な生鮮食料品を取り扱うセルフサービス方式の店舗                           |
| 行政機能 | 市役所         | ・地方自治法第4条第1項に規定する市役所                                       |
|      | 支所・出張所      | ・地方自治法第155条第1項に規定する支所等                                     |

## 5 都市機能誘導区域内における届出

### (1) 届出の目的

石岡市立地適正化計画の適切な運用を図るために、それぞれの都市機能誘導区域において設定されている誘導施設の休止又は廃止の動向の把握を目的としています。

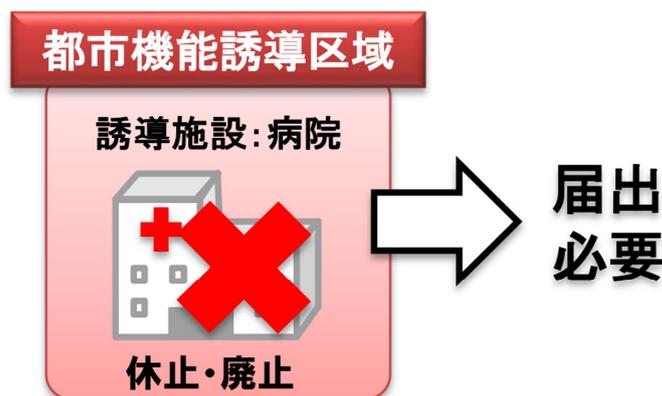
### (2) 届出対象区域

都市機能誘導区域

### (3) 届出対象行為

都市機能誘導区域で、次の行為を行おうとする場合には市への届出が必要です。なお、それぞれの都市機能誘導区域に設定されている誘導施設については、6Pをご確認ください。

| 対象行為   | 行為の内容         |
|--------|---------------|
| 休止又は廃止 | ・ 誘導施設の休止又は廃止 |



図：誘導施設の休廃止に係る届出のイメージ

出典：国土交通省

### (4) 届出の時期

届出対象となる行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

### (5) 届出書類等

次のとおり、届出書様式に添付図書を添えて提出してください。提出部数は、2部（市提出用、返却用）となります。

| 対象行為   | 届出書   | 添付図書               |
|--------|-------|--------------------|
| 休止又は廃止 | 様式第21 | ・ 委任状（代理人による届出の場合） |

## 6 届出書記載例

### 【様式第10記載例】

様式第10（第35条第1項第1号関係）

#### 開発行為届出書

|  |                  |                                     |
|--|------------------|-------------------------------------|
| 都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。 |                  |                                     |
| 令和元年6月3日                                     |                  |                                     |
| 石岡市長 殿                                       |                  |                                     |
| 届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇                              |                  |                                     |
| 氏名 石 岡 太 郎                                   |                  |                                     |
| 開発行為の概要                                      | 1 開発区域に含まれる地域の名称 | 石岡市山崎〇〇〇                            |
|  | 2 開発区域の面積        | 3,000平方メートル                         |
|  | 3 住宅等の用途         | 専用住宅                                |
|  | 4 工事の着手予定年月日     | 令和元年7月15日                           |
|  | 5 工事の完了予定年月日     | 令和元年10月15日                          |
|  | 6 その他必要な事項       | (住宅用区画数) 10区画<br>(連絡先) 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 |

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

**【様式第 11 記載例】**

様式第11（第35条第1項第2号関係）

住宅等を新築し，又は建築物を改築し，若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

|   |           |              |
|---|-----------|--------------|
| <p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、</p> <p>住宅等の新築<br/>         建築物を改築して住宅等とする行為<br/>         建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> <p>について，下記により届け出ます。</p> <p>令和元年11月1日</p> <p>石岡市長 殿</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇<br/>氏名 石岡太郎</p> |           |              |
| 1 住宅等を新築しようとする土地<br>又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の<br>所在、地番、地目及び面積  | 所在・地番     | 石岡市山崎〇〇〇     |
|   | 地目        | 宅地           |
|   | 面積        | 1,250平方メートル  |
| 2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途  | 専用住宅      |              |
| 3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途  |           |              |
| 4 その他必要な事項  | (着手予定年月日) | 令和元年12月15日   |
|   | (完了予定年月日) | 令和2年6月15日    |
|   | (戸数)      | 5戸           |
|   | (連絡先)     | 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 |

注1 届出者が法人である場合においては，氏名は，その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては，押印を省略することができる。

## 【様式第 12 記載例】

様式第12（第38条第1項関係）

行為の変更届出書

令和元年7月1日

石岡市長 殿

届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇

氏名 石 岡 太 郎

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 令和元年6月3日
- 2 変更の内容  
住宅用区画数の変更（10区画→8区画）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和元年8月15日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和元年11月15日

- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  - 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

## 【様式第 18 記載例】

様式第18（第52条第1項第1号関係）

### 開発行為届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和元年6月3日

石岡市長 殿

届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇

氏名 石 岡 太 郎

|         |                  |                    |
|---------|------------------|--------------------|
| 開発行為の概要 | 1 開発区域に含まれる地域の名称 | 石岡市山崎〇〇〇           |
|         | 2 開発区域の面積        | 5、000平方メートル        |
|         | 3 建築物の用途         | スーパーマーケット          |
|         | 4 工事の着手予定年月日     | 令和元年7月15日          |
|         | 5 工事の完了予定年月日     | 令和元年10月15日         |
|         | 6 その他必要な事項       | (連絡先) 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 |

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

**【様式第 19 記載例】**

様式第19（第52条第1項第2号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し，又は建築物を改築し，若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

誘導施設を有する建築物の新築  
 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為  
 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行為

について、下記により届け出ます。

令和元年11月1日

石岡市長 殿

届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇

氏名 石 岡 太 郎

|  |           |              |
|--|-----------|--------------|
| 1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積 | 所在・地番     | 石岡市山崎〇〇〇     |
|  | 地目        | 宅地           |
|  | 面積        | 5,000平方メートル  |
| 2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途                         | スーパーマーケット |              |
| 3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途                             |           |              |
| 4 その他必要な事項   | (着手予定年月日) | 令和元年12月15日   |
|  | (完了予定年月日) | 令和2年5月31日    |
|  | (連絡先)     | 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇 |

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

## 【様式第 20 記載例】

様式第20（第55条第1項関係）

行為の変更届出書

令和元年7月1日

石岡市長 殿

届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇

氏名 石 岡 太 郎

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日 令和元年6月3日

2 変更の内容

開発区域の面積の変更 (5,000㎡→4,500㎡)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和元年8月15日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和元年11月15日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

## 【様式第 21 記載例】

様式第21（第55条の2関係）

### 誘導施設の休廃止届出書

令和元年6月3日

石岡市長 殿

届出者 住所 石岡市石岡〇〇〇

氏名 石 岡 太 郎

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・**廃止**）について、下記により届け出ます。

#### 記

1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

〇〇〇マーケット 商業施設（スーパーマーケット） 石岡市石岡△△△

2 休止（廃止）しようとする年月日

令和元年7月15日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間

4 休止（廃止）に伴う措置

(1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

(2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

当該建築物を取り壊し、集合住宅を建築予定（除却予定時期：令和6年9月）

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除去の予定時期その他の事項について記入すること。

## 問い合わせ

石岡市 都市建設部 都市計画課  
〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目 1 番地 1  
TEL 0299-23-1111 (代表)  
FAX 0299-22-6070  
E-mail [toshikei@city.ishioka.lg.jp](mailto:toshikei@city.ishioka.lg.jp)