

栃木市立地適正化計画

～届出の手引～

目次

1. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域	1
2. 誘導施設の整備等に係る届出について	3
3. 住宅開発等に係る届出について	5
4. 届出書類と記入例について	7
5. 届出に関するQ & A	15

栃木市立地適正化計画における届出制度について

栃木市では、人口減少や少子高齢化、社会資本の老朽化が進むなかにも、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集約し、これらの生活サービスが効率的に提供されるようにすることや、それら拠点の周辺及び公共交通沿線に居住を誘導することにより、高齢者をはじめとする住民が過度に自家用車に頼ることなく、公共交通で都市機能にアクセスでき、日常生活に必要なサービスが住まいの身近に存在する「コンパクト・プラス・ネットワーク」によるまちづくりを推進するため、栃木市立地適正化計画を策定しました。

本計画は、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約するとともに、その拠点や周辺の区域に居住を誘導することを目的としているため、区域外における一定規模以上の開発行為、建築行為等については届出が必要です。

本手引は、届出が必要な行為や手続の流れ、提出書類等をまとめたものです。

栃木市

1. 都市機能誘導区域及び居住誘導区域

1) 立地適正化計画で定める区域

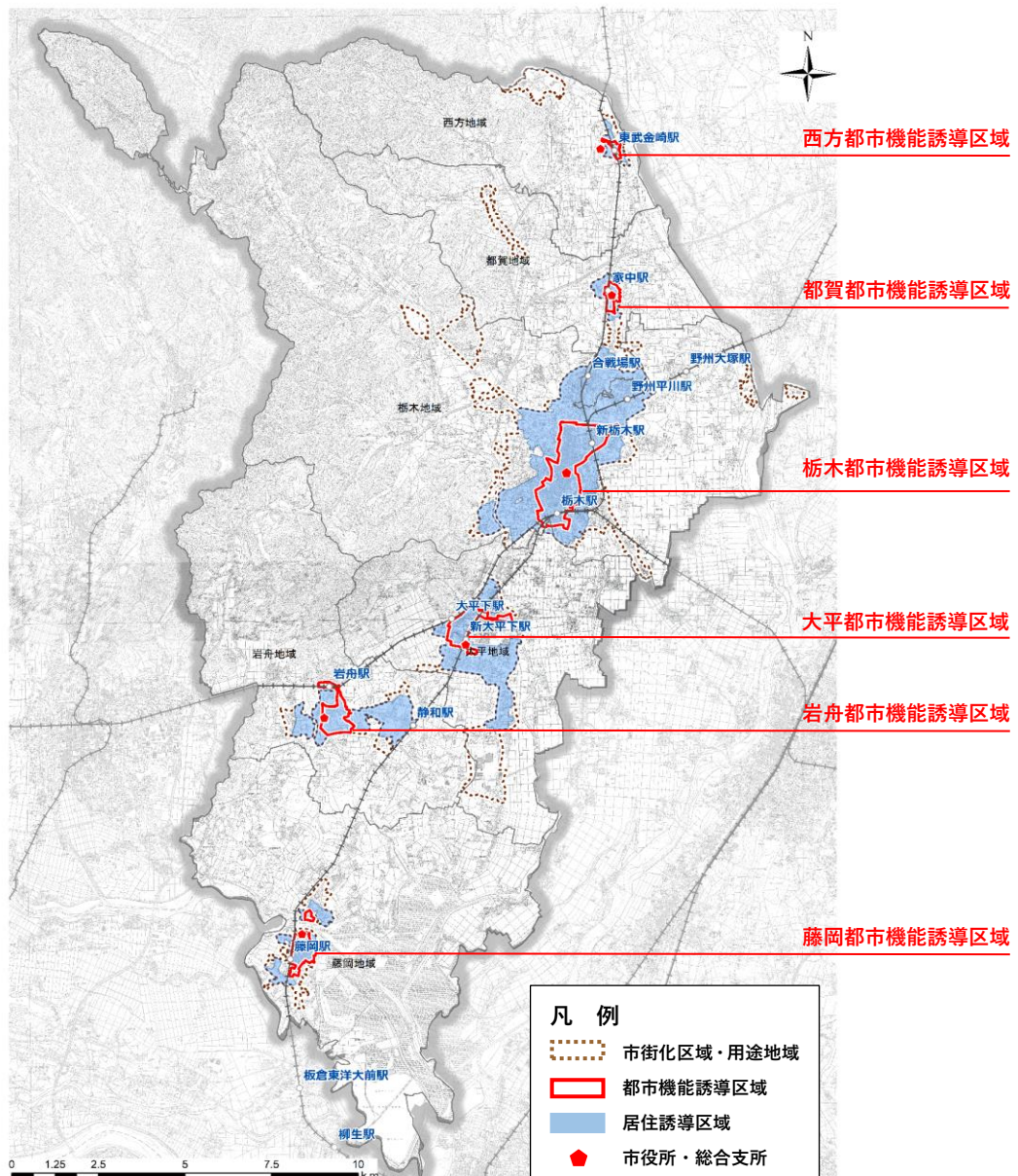
立地適正化計画では、次のとおり都市機能誘導区域と居住誘導区域を定めています。

区域	概要
都市機能誘導区域	都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設等）の立地を誘導すべき区域 ※ 都市機能誘導区域には、誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を定めます。
居住誘導区域	都市の居住者の居住を誘導すべき区域

2) 都市機能誘導区域と居住誘導区域

都市機能誘導区域及び居住誘導区域は下図のとおりです。各誘導区域は主要な鉄道駅の周辺や都市機能の集積が見られる各地域の拠点となる場所の周辺に設定しています。

なお、詳細な区域等については都市計画課の窓口で必ずご確認ください。



3) 誘導施設

立地適正化計画では、各都市機能誘導区域の特性や課題を勘案して、都市機能誘導区域ごとに、誘導施設を定めています。(○：誘導施設)

誘導施設		栃木	大平	藤岡	都賀	岩舟	西方
行政	市役所	○					
	総合支所		○	○		○	
福祉	地域包括支援センター		○	○		○	
商業	大規模商業施設 (店舗面積5,000㎡を超えるもの)	○	○				
	大規模商業施設 (店舗面積1,000㎡を超え5,000㎡以下のもの)	○	○	○	○	○	○
医療	病院	○					○
金融	銀行、信用金庫、労働金庫	○	○	○	○	○	○
教育	大学、高校、専門学校	○					
文化	文化会館	○					
	図書館	○	○	○		○	

【各施設の定義】

施設	定義
市役所、総合支所	栃木市役所の位置を定める条例に基づく市役所 栃木市役所総合支所設置条例に基づく総合支所
地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター
大規模商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する大規模小売店舗
病院	医療法第1条の5第1項に規定する病院
銀行、信用金庫、労働金庫	銀行法第2条第1項に規定する銀行 信用金庫法第4条に規定する免許を受けて金庫業を行う信用金庫 労働金庫法第6条に規定する免許を受けて金庫業を行う労働金庫
大学、高校、専門学校	学校教育法第1条に規定する高等学校、大学、高等専門学校 学校教育法第108条に規定する短期大学 学校教育法第124条に規定する専修学校
文化会館	栃木市文化会館条例に基づく栃木市文化会館
図書館	栃木市図書館条例に基づく図書館

2. 誘導施設の整備等に係る届出について

1) 届出制度の目的

市は次の目的のため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用します。

- ①都市機能誘導区域**外**における誘導施設の立地動向の把握
- ②都市機能誘導区域**内**における、誘導施設の休止又は廃止状況の把握
- ③各種支援措置等による都市機能誘導区域**内**への誘導施設の立地の促進

2) 届出の対象となる行為

以下の行為を行う場合には届出が必要です。

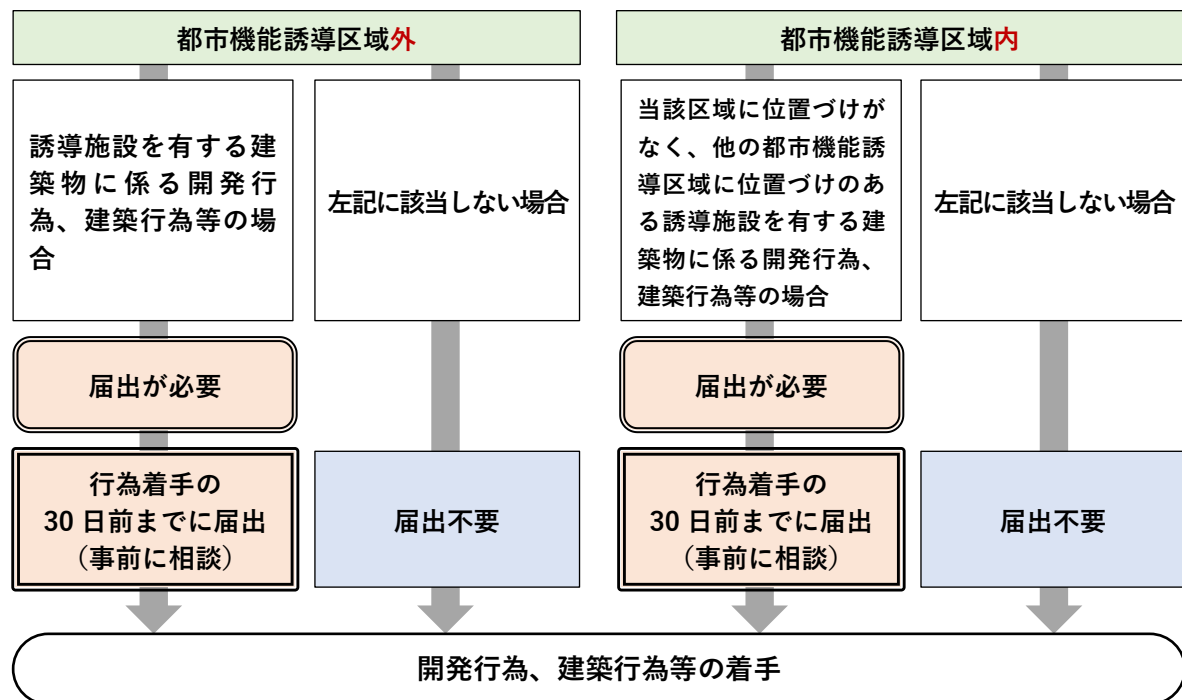
項目	内容
開発行為	都市機能誘導区域 外 で、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為等	都市機能誘導区域 外 で、以下の建築行為等を行おうとする場合 ①誘導施設を有する建築物を 新築 しようとする場合 ②建築物を 改築 し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の 用途を変更 し誘導施設を有する建築物とする場合
休止又は廃止	都市機能誘導区域 内 で、誘導施設を 休止 し、又は 廃止 しようとする場合

※既に届出を行った開発行為、建築行為等を変更する場合も届出が必要です。

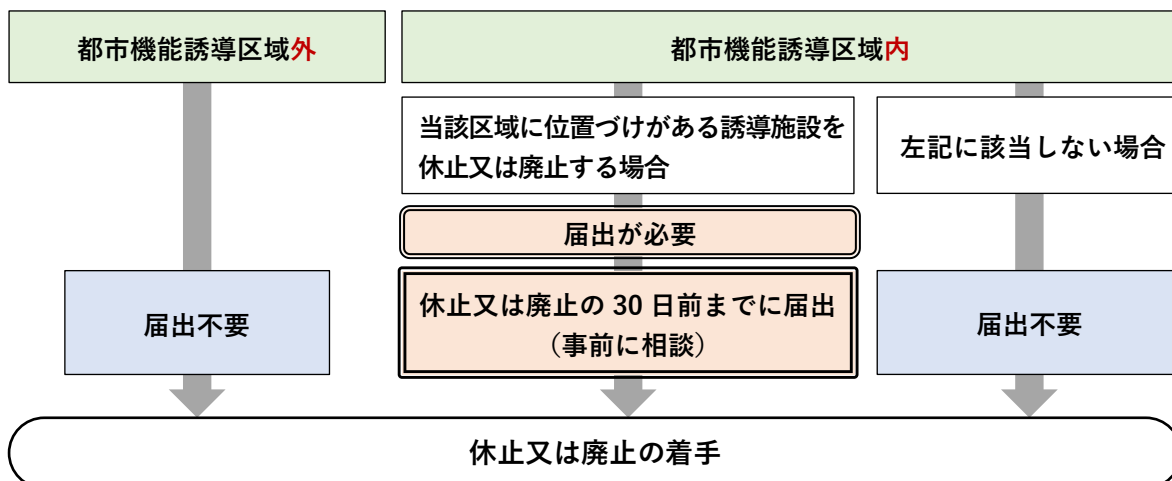
※開発行為と建築行為等が一体の場合でも、開発行為と建築行為等それぞれに届出が必要です。

3) 手続の流れ

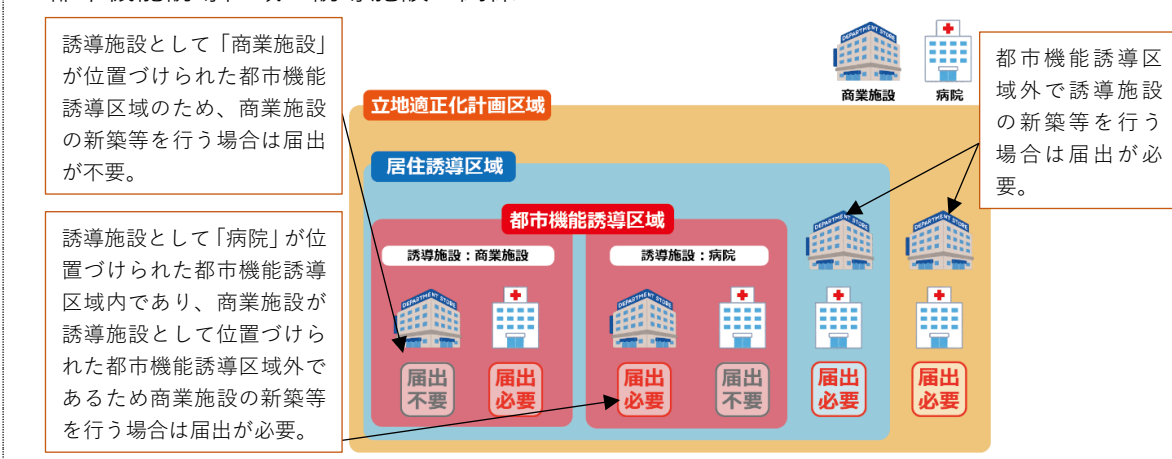
①誘導施設を有する建築物を整備する場合



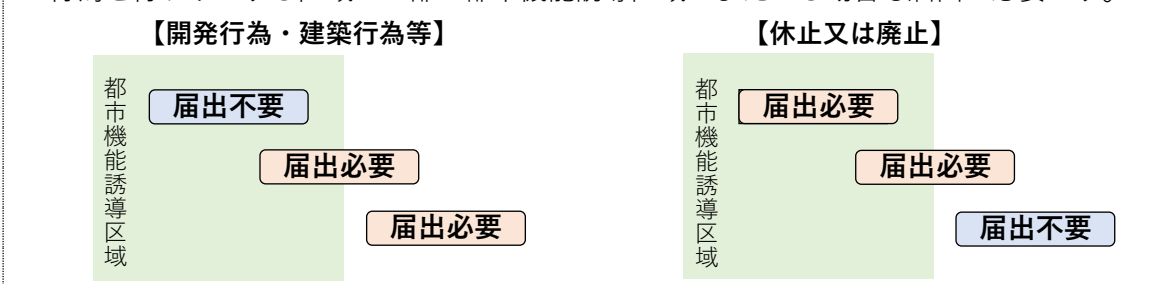
②誘導施設を休止又は廃止する場合



■都市機能誘導区域と誘導施設の関係について



■行為を行おうとする区域の一部が都市機能誘導区域にまたがる場合も届出が必要です。



4) 届出を要しない行為

次の行為については、届出は必要ありません。(都市再生特別措置法第108条第1項、都市再生特別措置法施行令第42・43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
- 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、又はその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行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

3. 住宅開発等に係る届出について

1) 届出制度の目的

市は次の目的のため、都市再生特別措置法に基づく届出制度を運用します。

- ①居住誘導区域外における住宅開発等の動きの把握
- ②各種支援措置等を通じて居住誘導区域内への居住の誘導の促進

2) 届出の対象となる行為

以下の行為を行う場合には届出が必要です。

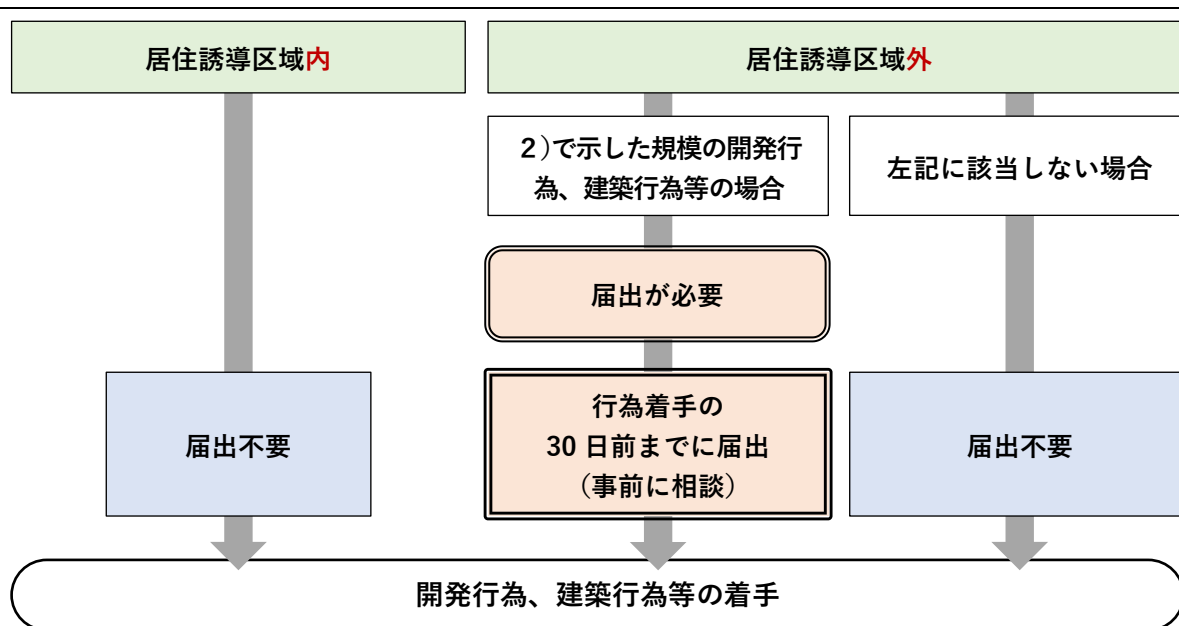
項目	内容
開発行為	<p>居住誘導区域外で、以下の開発行為を行おうとする場合</p> <ul style="list-style-type: none">① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"><p>①の例示：3戸の開発行為</p></div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"><p>②の例示：1,200㎡の開発行為</p></div>
建築行為等	<p>居住誘導区域外で、以下の建築行為等を行おうとする場合</p> <ul style="list-style-type: none">① 3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 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"><p>①の例示：3戸の建築行為</p></div>

※ここでいう住宅とは、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅等を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取扱いを参考にしてください。

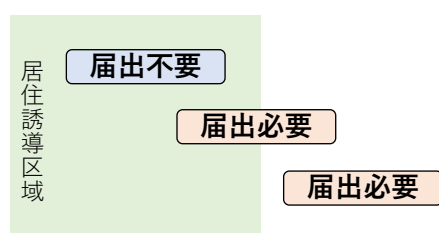
※既に届出を行った開発行為、建築行為等を変更する場合も届出が必要です。

※開発行為と建築行為等が一体の場合は、開発行為と建築行為等それぞれに届出が必要です。

3) 手続の流れ



■区域の一部が居住誘導区域にまたがる場合も届出が必要です。



4) 届出を要しない行為

以下の行為については、届出は必要ありません。(都市再生特別措置法第 88 条、都市再生特別措置法施行令第 34・35 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
- 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新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して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行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

4. 届出書類と記入例について

1) 誘導施設の整備等に係る届出

届出が必要となる開発行為・建築行為等を行う場合には、次の表のとおり対象行為ごとに定められた書類を行為着手の30日前までに都市計画課へ提出してください。

対象行為	開発行為	建築行為等	届出内容変更	休止又は廃止
届出書様式	様式第 18 P 8 記入例 1	様式第 19 P 9 記入例 2	様式第 20 P 10 記入例 3	様式第 21 P 11 記入例 4
添付書類	○位置図 (1/20,000 以上) ○設計図 (1/2,500 以上) ○土地利用計画図 (1/100 以上) ○予定建築物の内容が分かる資料	○位置図 (1/20,000 以上) ○付近見取図 (1/2,500 以上) ○配置図 (1/100 以上) ○立面図 (1/50 以上) 2面以上 ○各階平面図 (1/50 以上)	開発行為・建築行為等の添付書類と同様	○位置図 (1/20,000 以上) ○付近見取図 (1/2,500 以上) ○配置図 (1/100 以上)
提出部数	1 部	1 部	1 部	1 部

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

2) 住宅開発等に係る届出

届出が必要となる開発行為・建築行為等を行う場合には、次の表のとおり対象行為ごとに定められた書類を行為着手の30日前までに提出してください。

対象行為	開発行為	建築行為等	届出内容変更
届出書様式	様式第 10 P 12 記入例 5	様式第 11 P 13 記入例 6	様式第 12 P 14 記入例 7
添付書類	○位置図 (1/20,000 以上) ○設計図 (1/2,500 以上) ○土地利用計画図 (1/100 以上) ○予定建築物の内容が分かる資料	○位置図 (1/20,000 以上) ○付近見取図 (1/2,500 以上) ○配置図 (1/100 以上) ○立面図 (1/50 以上) 2面以上 ○各階平面図 (1/50 以上)	開発行為・建築行為等の添付書類と同様
提出部数	1 部	1 部	1 部

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

3) 記入例

記入例 1 誘導施設に係る開発行為の届出に関する様式

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●年●月●日
(宛先) 栃木市長

届出は行為着手
の 30 日前まで

届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-●
氏名 ●● ●●
(担当者氏名・電話 ●● ●●
●●●●-●●-●●●●)

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	栃木市▲▲町▲番
	2 開発区域の面積	5,000 m ²
	3 建築物の用途	大規模商業施設 (店舗面積 1,000 m ² を超え 5,000 m ² 以下のもの)
	4 工事の着手予定年月日	令和●年●月●日
	5 工事の完了予定年月日	令和●年●月●日
	6 その他必要な事項	(施設名称) スーパーマーケット●●店 (店舗面積) 1,500 m ²

注 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してください。(添付書類)

- 1) 位置図 (都市計画図1/20,000以上)
- 2) 設計図 (白図1/2,500以上)
- 3) 土地利用計画図 (1/100以上)
- 4) 予定建築物の内容が分かる資料

・施設名称を記入
・大規模商業施設の場合は店舗面積を記入

記入例2 誘導施設の建築行為等の届出に関する様式

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

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <p> 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 </p> <p> 該当するものを 囲んでください </p> <p> 届出は行為着手 の30日前まで </p> <p> 令和●年●月●日 (宛先) 栃木市長 </p> <p style="text-align: right;"> 届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-● 氏名 ●● ●● (担当者氏名・電話 ●● ●● ●●●●-●●-●●●●) </p>	
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	<p>所在地 栃木市▲▲町▲番</p> <p>地目 宅地</p> <p>面積 5,000 m²</p>
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	<p>病院 本手引きP2の誘導施設のうち いずれか該当する名称を記入</p>
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	<p>寄宿舍</p>
4 その他必要な事項	<p>(施設名称) ●●●病院</p> <p>(着手予定年月日) 令和●年●月●日</p> <p>(完了予定年月日) 令和●年●月●日</p>

注 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してください。(添付書類)

- 1) 位置図（都市計画図1/20,000以上）
- 2) 付近見取図（白図1/2,500以上）に行為を行う土地を明示
- 3) 配置図（1/100以上）敷地内における建築物の位置を表示
- 4) 建築物の2面以上の立面図（1/50以上）
- 5) 各階平面図（1/50以上）

- ・施設名称を記入
- ・着手・完了予定日等を記入
- ・大規模商業施設の場合は店舗面積も記入

記入例 3

誘導施設に係る開発行為・建築行為等の届出内容の変更届出に関する様式

様式第20（第55条第1項関係）

行為の変更届出書

届出は変更内容の
行為着手の30日前まで

令和●年●月●日

(宛先) 栃木市長

届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-●
氏名 ●● ●●
(担当者氏名・電話 ●● ●●
●●●●-●●-●●●●)

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●年●月●日

2 変更の内容

表形式で変更内容を
分かりやすく記載

変更内容	変更前	変更後
面積	5,000㎡	5,200㎡

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和●年●月●日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和●年●月●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してください。

2 変更の内容は、変更前及び変更後を対照させて記載してください。

(添付書類)

〈開発行為の場合〉

- 1) 位置図（都市計画図1/20,000以上）
- 2) 設計図（白図1/2,500以上）
- 3) 土地利用計画図（1/100以上）
- 4) 予定建築物の内容が分かる資料

〈建築行為等の場合〉

- 1) 位置図（都市計画図1/20,000以上）
- 2) 付近見取図（白図1/2,500以上）に行為を行う土地を明示
- 3) 配置図（1/100以上）敷地内における建築物の位置を表示
- 4) 建築物の2面以上の立面図（1/50以上）
- 5) 各階平面図（1/50以上）

記入例 4

誘導施設の休止又は廃止の届出に関する様式

様式第 21 (第 55 条の 2 関係)

誘導施設の休廃止届出書

届出は休止又は廃止
の 30 日前まで

令和●年●月●日

(宛先) 栃木市長

届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-●
氏名 ●● ●●
(担当者氏名・電話 ●● ●●
●●●●-●●-●●●●)

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

名称: ●●スーパー

用途: 大規模商業施設(面積: 5,000 m²)

所在地: 栃木市▲▲町▲番地

・本手引き P 2 の誘導施設のうち
いずれか該当する名称を記入
・大規模商業施設は店舗面積も記入

2 休止(廃止)しようとする年月日

令和●年●月●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

いずれか該当する措置について
具体的に記入

(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

自社の倉庫

(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

(存置する場合) 使用について決まるまで、適切に管理する。

(除却する場合) 除却予定時期: ○年○月○日

跡地については、売却予定

下記の注 2 を踏まえ、存置する場
合と除去する場合とで書き分ける

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してください。

2 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却の予定時期その他の事項について記入
してください。

記入例 5

住宅に係る開発行為の届出に関する様式

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、下記により届出ます。

令和●年●月●日
(宛先) 栃木市長

届出は行為着手
の 30 日前まで

届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-●
氏名 ●● ●●
(担当者氏名・電話 ●●●●-●●-●●●●)

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	栃木市▲▲町▲番
	2 開発区域の面積	3,000 m ² 戸数・区画数も記入
	3 住宅等の用途	例 1) 戸建て住宅 5 区画 例 2) 共同住宅 3 戸
	4 工事の着手予定年月日	令和●年●月●日
	5 工事の完了予定年月日	令和●年●月●日
	6 その他必要な事項	地目：田、畑 開発前の地目、その他必要な事項を記入

注 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してください。(添付書類)

- 1) 位置図 (都市計画図1/20,000以上)
- 2) 設計図 (白図1/2,500以上)
- 3) 土地利用計画図 (1/100以上)
- 4) 予定建築物の内容が分かる資料

記入例 6 住宅の建築行為等の届出に関する様式

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 建築物を改築して住宅等とする行為 建築物の用途を変更して住宅等とする行為 </p> <p style="text-align: right;">} について、下記により届け出ます。</p> <p> 令和●年●月●日 (宛先) 栃木市長 </p> <p style="text-align: right;">届出者は行為着工の 30 日前まで</p> <p style="text-align: right;"> 届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-● 氏名 ●● ●● (担当者氏名・電話 ●●●●-●●-●●●●) </p> <p style="text-align: right; border: 1px dashed red; padding: 2px;">該当するものを 囲んでください</p>	
1 住宅等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	<p>所在・地番 栃木市▲▲町▲番</p> <p>地目 宅地</p> <p>面積 3,000 m²</p>
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	<p>共同住宅 ●●戸</p> <p style="text-align: right; border: 1px dashed red; padding: 2px;">戸数も記入</p>
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	<p>旅館</p>
4 その他必要な事項	<p>(着手予定) 令和●年●月●日</p> <p>(完了予定) 令和●年●月●日</p> <p style="text-align: right; border: 1px dashed red; padding: 2px;">着手・完了予定日等を記入</p>

注 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してください。(添付書類)

- 1) 位置図 (都市計画図1/20,000以上)
- 2) 付近見取図 (白図1/2,500以上) に行為を行う土地を明示
- 3) 配置図 (1/100以上) 敷地内における建築物の位置を表示
- 4) 建築物の 2 面以上の立面図 (1/50以上)
- 5) 各階平面図 (1/50以上)

記入例 7**住宅に係る開発行為・建築行為等の届出内容の変更届出に関する様式**

様式第 12 (第 38 条第 1 項関係)

行為の変更届出書

届出は変更内容の
行為着手の 30 日前まで

令和●年●月●日

(宛先) 栃木市長

届出者 住所 栃木市●●町●丁目●-●

氏名 ●● ●●

(担当者氏名・電話 ●●●●-●●-●●●●)

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●年●月●日

表形式で変更内容を
分かりやすく記載

2 変更の内容

変更内容	変更前	変更後
住宅用地区画数	20区画	18区画

3 変更部分に係る行為の着手予定日

令和●年●月●日

4 変更部分に係る行為の完了予定日

令和●年●月●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してください。

2 変更の内容は、変更前及び変更後を対照させて記載してください。

(添付書類)

〈開発行為の場合〉

- 1) 位置図 (都市計画図1/20,000以上)
- 2) 設計図 (白図1/2,500以上)
- 3) 土地利用計画図 (1/100以上)
- 4) 予定建築物の内容が分かる資料

〈建築行為等の場合〉

- 1) 位置図 (都市計画図1/20,000以上)
- 2) 付近見取図 (白図1/2,500以上) に行為を行う土地を明示
- 3) 配置図 (1/100以上) 敷地内における建築物の位置を表示
- 4) 建築物の2面以上の立面図 (1/50以上)
- 5) 各階平面図 (1/50以上)

5. 届出に関するQ & A

Q. 届出対象となる「開発行為」とはどのようなものですか？

A. 「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指します。

Q. 建物の一部に「誘導施設」を含む複合施設は届出の対象となりますか？

A. 一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q. 開発行為と建築行為等を一体的に行う場合は、それぞれの届出が必要ですか？

A. 開発行為と建築行為等それぞれに届出が必要です。

Q. 複数の「誘導施設」を有する建築物は、それぞれの届出が必要ですか？

A. 複数の誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1つで結構です。ただし、開発行為と建築行為等の両方が行われる場合は、それぞれについて届出が必要です。

Q. 届出の対象となる「住宅」はどのようなものですか？

A. 一戸建ての住宅や長屋、共同住宅、店舗兼用住宅など居住機能を備えた建築物です。詳しくは建築基準法における住宅の取扱いを参考にしてください。

Q. 3戸以上の「共同住宅」を複数棟、一度に建築する場合は、それぞれ届出が必要ですか？

A. 複数の住宅を一度に建築する場合は、届出は1つとし、届出書や添付図面にその内容（A棟、B棟…）が分かるように記載してください。ただし、開発行為と建築行為等の両方が行われる場合は、それぞれについて届出が必要です。

Q. 開発予定地で3戸以上の住宅を異なる着工日で建築する場合は、届出が必要ですか？

A. 各戸の着工が同時でなくても届出の対象となります。

Q. サービス付き高齢者住宅や社宅等についても、届出対象の「住宅」となりますか？

A. 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。

Q. 届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか？

A. 地目は土地登記簿、面積は原則として実測に基づき記載してください。

Q. 届出を行わなかった場合、罰則はありますか？

A. 開発行為、建築行為等を行う際に届出を行わなかった、または虚偽の届出をした場合には、都市再生特別措置法に基づき、罰金に処せられます。

問い合わせ先 栃木市 都市建設部 都市計画課

〒328-8686 栃木県栃木市万町9番25号

電話：0282-21-2431 FAX：0282-21-2686 Email：toshikei@city.tochigi.lg.jp