

## 届出書類

届出は、届け出る内容ごとに定められている届出書様式に必要事項を記載し、添付図書を添えて行ってください。（提出部数 各1部）

ア 届出書（様式は、都市再生特別措置法施行規則によります。）

届出内容	居住誘導区域外 における行為の届出	都市機能誘導区域外 における行為の届出	都市機能誘導区域内 における行為の届出
開発行為を行う場合	様式第 10	様式第 18	
新築、改築又は用途変更を行う場合	様式第 11	様式第 19	
届出内容の変更を行う場合	様式第 12	様式第 20	
誘導施設の休止・廃止			様式第 21

※各届出様式は市ホームページよりダウンロードできます。

<http://www.city.moriya.ibaraki.jp/shikumi/project/toshikeikaku/tekiseika/index.html>



### イ 添付図書

届出内容	添付図書	参考縮尺
開発行為を行う場合	・位置図（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）	1/1,000 以上
	・設計図（土地利用計画図及び予定建築物の各階平面図）	1/100 以上
	・その他参考となる事項を記載した図書（届出書に記載した面積を確認することができる図面）	—
新築、改築又は用途変更を行う場合	・配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面）	1/100 以上
	・2面以上の立面図（建築物の高さ等を表示する図面）	1/50 以上
	・各階平面図（間取り、各室の用途等を表示する図面）	1/50 以上
	・その他参考となる事項を記載した図書（位置図、届出書に記載した面積を確認することができる図面）	—
届出内容の変更を行う場合	・変更内容を示す上記と同じ図書	上記同様

（注）届出手続を代理人に委任する場合は、「委任状」を添付してください。（任意書式）

### 立地適正化計画に係る届出手続に関する Q & A

Q1：居住誘導区域外で届出の対象となる住宅とはどのようなものですか。

A1：戸建て住宅や長屋、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。

Q2：建築物の一部に誘導施設（医療・商業等）を含む複合施設は届出対象となりますか。

A2：建築物の一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q3：届出制度はどのような目的から設けられているのですか。

A3：立地適正化計画で定める居住誘導区域外での住宅開発等の動向や、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地動向などを把握（情報把握）するために設けられています。

※立地適正化計画の届出義務については、重要事項説明（宅地建物取引業法第35条）の対象となっています。  
(都市再生特別措置法第88条第1項、第108条第1項等)

Q4：都市機能誘導区域及び居住誘導区域はどこで確認できますか。

A4：下記問合せ先の窓口及びホームページでご確認いただけます。

### 届出先・問合せ先

守谷市 都市整備部 都市計画課

〒302-0198 茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

TEL 0297-45-1111（代表） / FAX 0297-45-2804

メールアドレス toshikei@city.moriya.ibaraki.jp

ホームページ <http://www.city.moriya.ibaraki.jp/>

## 都市再生特別措置法（「立地適正化計画」制度）に基づく届出について

2025年12月（令和7年12月） 守谷市

守谷市では、2020年3月（令和2年3月）に「守谷市都市計画マスタープラン」の改定と並行して、「守谷市立地適正化計画」を策定しました。

「守谷市立地適正化計画」は、これまで増加を続けてきた本市の人口が、近い将来に減少に転じることが予測される中で、都市の持続的成長につながる開発やこれまで整備してきた都市基盤の効率的な維持・再生を目指す「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現することを目指しています。

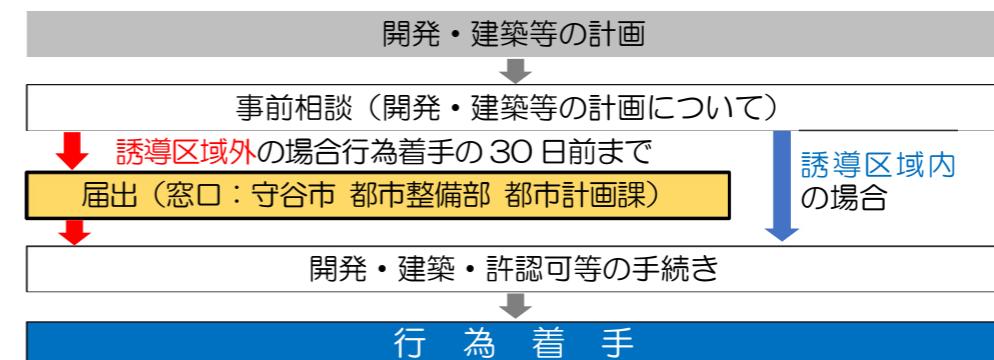
「コンパクト・プラス・ネットワーク」に当たっては、本市の都市特性を踏まえ、生活利便性や都市活力の維持向上、産業の活性化や働く場の確保等を目指す手法として、「立地適正化計画」制度を活用することとしています。具体的には、都市拠点機能の高度化により都市の魅力を向上するエリアとして「都市機能誘導区域」を、また生活サービスや地域コミュニティ活力の維持、確保等を目指すエリアとして「居住誘導区域」をそれぞれ定めています。

居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外で一定の開発行為等を行う場合及び都市機能誘導区域内で誘導施設を休止等する場合は、これらの行為に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、守谷市への届出が必要となります。

### 届出の流れ

行為に着手する30日前までに届出書を提出してください。

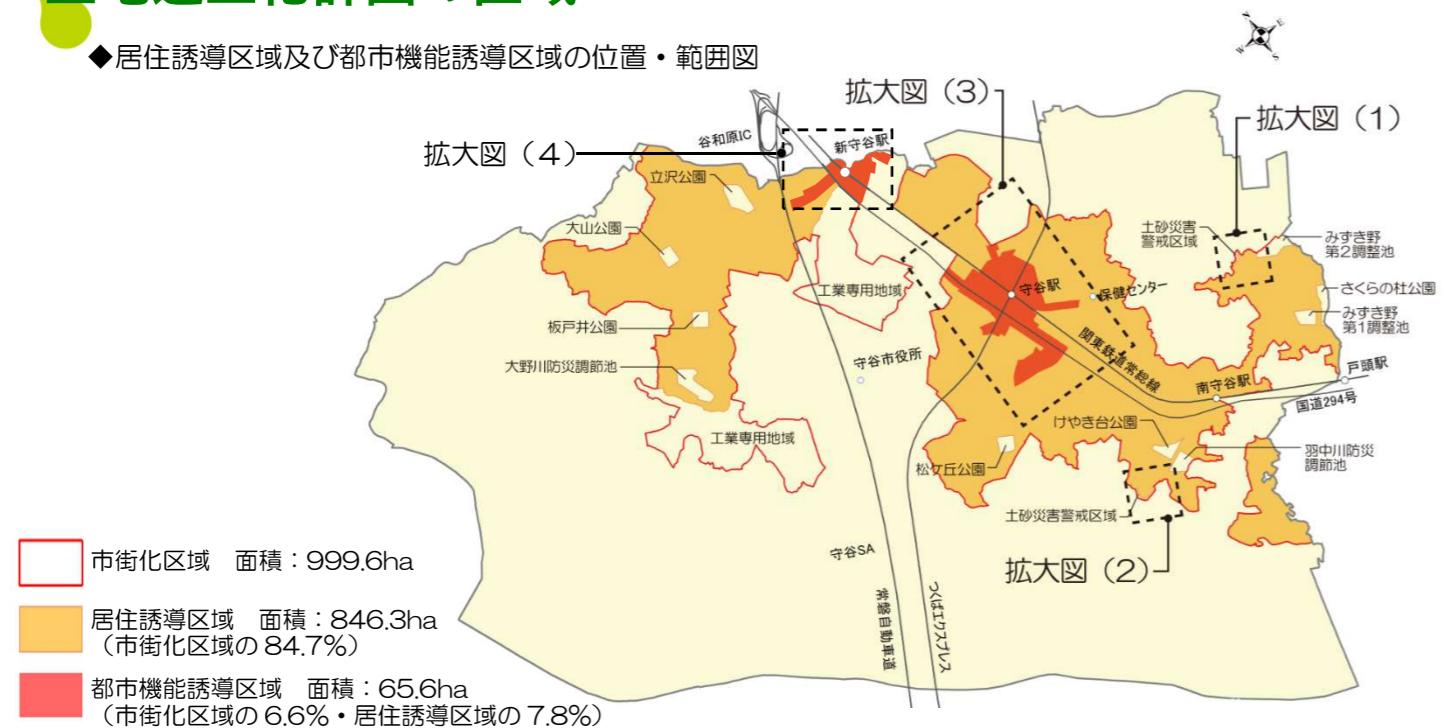
なお、届出は開発許可申請や建築確認申請と同時又は先行して届出をお願いします。



※都市機能誘導区域内の誘導施設を休止・廃止する場合は休止又は廃止予定日の30日前までに届出が必要

## 立地適正化計画の区域

### ◆居住誘導区域及び都市機能誘導区域の位置・範囲図



### 居住誘導区域の設定

居住誘導区域：846.3ha

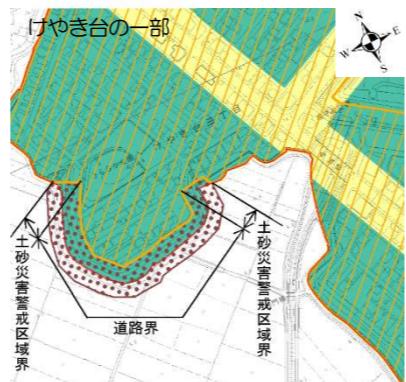
市街化区域から以下の区域を除く区域に指定

- ① 工業専用地域
  - ② 都市計画決定されている近隣公園
  - ③ 浸水深 5m以上の浸水想定区域及び団地内の大規模調節池・調整池
  - ④ 土砂災害警戒区域
- 拡大図 (1)、(2)

### ◆土砂災害警戒区域 拡大図 (1)



### 拡大図 (2)



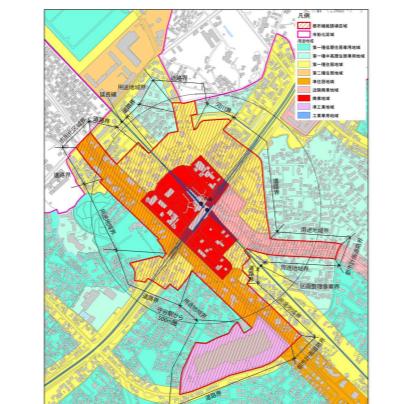
### 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域：65.6ha

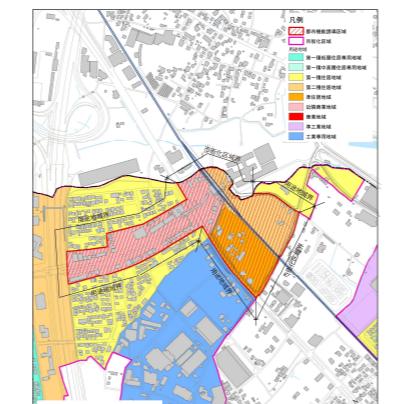
拡大図 (3) (4)

- ① 守谷駅・新守谷駅を中心におおむね 500m の範囲に含まれる市街地整備事業区域内かつ住居専用用途地域以外の区域
- ② ①と連続する幹線道路沿道に定められた路線型用途地域の区域で、直近の都市計画道路の交差部までの区域
- ③ 前記路線型用途地域と一体の土地利用が行われている一団の区域
- ④ 区域設定にあたり極力地形・地物に即して設定し、やむを得ない場合は用途地域界または字界に即する。

### ◆都市機能誘導区域 拡大図 (3)



### 拡大図 (4)



都市機能誘導区域

用途地域

第一種低層住居専用地域

第二種低層住居専用地域

第一種中高層住居専用地域

第二種中高層住居専用地域

第一種住居地域

第二種住居地域

準住居地域

近隣商業地域

商業地域

準工業地域

工業地域

工業専用地域

市街化区域

## 届出対象

誘導区域外での誘導施設の整備や、住宅開発等の動きを把握するため、都市機能誘導区域、居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行う場合には、原則として 30 日前までに市長への届出が義務づけられます。

### 居住誘導区域に係る届出（住宅に関する届出）

都市再生特別措置法第88条に基づき、**居住誘導区域外**で以下の行為を行う場合は届出が必要です。

#### 居住誘導区域外の以下の行為

##### 開発行為

- 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、その敷地面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの



参考：以下の開発行為は届出不要

【例】敷地面積 800 m<sup>2</sup>の2戸の開発行為



##### 建築等行為

- 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



#### 届出の時期

行為着手の 30 日前まで

※住宅とは、人の居住の用に供する家屋又は家屋の部分（人の居住の用以外の用に供する家屋の部分との共用に供する部分を含む。）のこと。（住宅の品質確保の促進等に関する法律第2条第1項）

### 都市機能誘導区域に係る届出（誘導施設に関する届出）

都市再生特別措置法第108条に基づき、以下の行為を行う場合は届出が必要です。

#### 対象となる行為

▽**都市機能誘導区域外**で、下記施設（①～⑤）に関する以下の行為

・建築目的で行う開発行為 ・新築、改築、用途変更

▽**都市機能誘導区域内**で、下記施設（①～⑤）に関する 休止・廃止

#### 対象となる施設

都市機能	対象施設	新守谷駅周辺	守谷駅周辺
①医療機能施設	地域医療支援病院…医療法第4条 病院…医療法第1条の5（20床以上の入院施設を有するもの）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
②子育て支援機能施設	認可外保育施設…児童福祉法上の保育所に該当するが認可を受けていない保育施設（例、ベビーホテル、駅型保育所、駅前保育所等）	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
③文化・交流機能施設	コンベンション施設…展示会や会議などをを行うことを主な事業とする複合施設 博物館・美術館…博物館法第2条第1項 映画館・劇場・観覧場…興行場法第1条 図書館…図書館法第2条		<input type="radio"/>
④教育機能施設	大学・短期大学…学校教育法第1条 専修学校…学校教育法第124条 各種学校…学校教育法第134条 高等学校…学校教育法第1条	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
⑤商業機能施設	ショッピングモール系商業施設…大規模小売店舗立地法第2条第2項（店舗面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上）		<input type="radio"/>

#### 届出の時期

行為着手の 30 日前まで（又は、休止・廃止しようとする 30 日前まで）