

銚子市立地適正化計画に係る 届出の手引き

目次

1	立地適正化計画とは	1
2	届出とは（届出の目的）	1
3	都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合の届出	2
4	都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合の届出	3
5	居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合の届出	4
6	都市機能誘導区域・居住誘導区域	5
7	届出から開発・建築行為着手までの流れ	9
8	届出に関する Q&A	10

令和6年（2024年）3月

銚子市

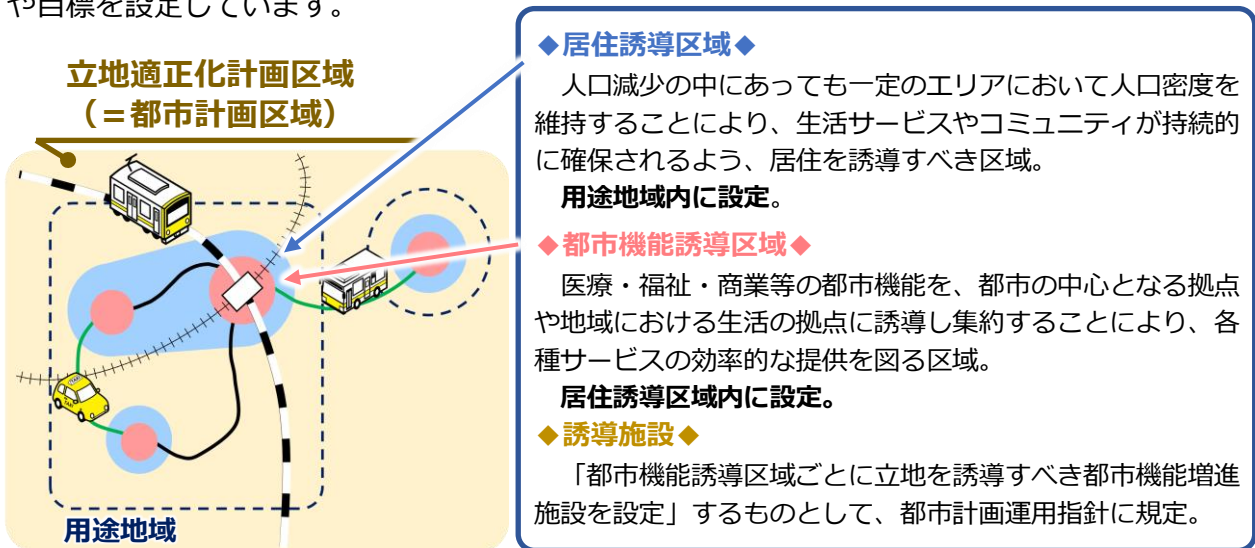
1 立地適正化計画とは

本市においては、令和2年（2020年）の総人口は約5.8万人で、昭和40年（1965年）をピークに減少傾向となっており、少子高齢化が進展している状況です。

このような状況を踏まえ、将来を見据えて、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えによる持続可能なまちづくりを進めていくため、立地適正化計画を策定しました。

立地適正化計画は、銚子市都市計画マスタープランを具体化するものであり、銚子都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針や銚子市総合計画に即するとともに、関連する各種計画と整合したものとなっています。

立地適正化計画では、居住を誘導すべき区域である「居住誘導区域」、都市機能を集積する区域である「都市機能誘導区域」や「誘導施設」などを定め、それらを誘導するための施策や目標を設定しています。



2 届出とは（届出の目的）

立地適正化計画の運用開始に伴い、一定の区域において開発・建築等の行為を行う場合には、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。

立地適正化計画に基づく届出は、居住誘導区域外における住宅開発等及び都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地の動向を把握することを目的としています。

届出対象① 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合（⇒P2へ）



届出対象② 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合（⇒P3へ）



届出対象③ 居住誘導区域外に一定規模以上※の住宅等を建てる場合（⇒P4へ）

※3戸以上、または1,000㎡以上



届出をしなかった場合の罰則

届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合は、30万円以下の罰金に処することがあります（都市再生特別措置法第130条）。ただし、誘導施設の休廃止に係る届出については、罰則規定はありません。

届出対象①

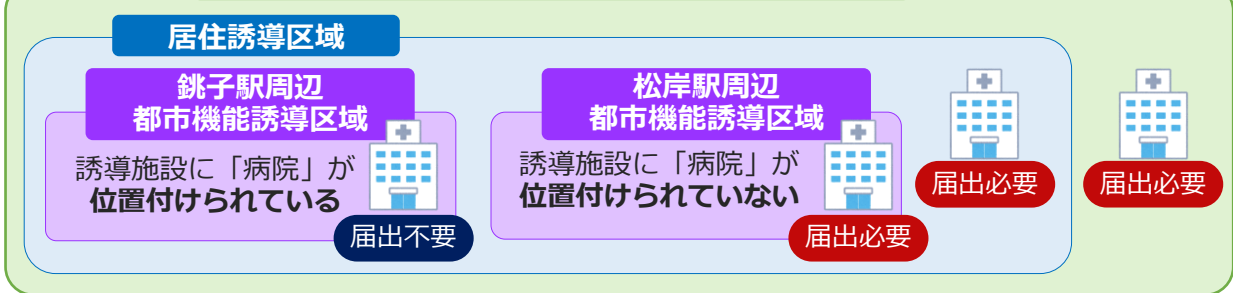
3 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合の届出

1.届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で行う、次の開発行為等が対象となります。

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
建築等行為	◆ 誘導施設を有する建築物を 新築 しようとする場合 ◆ 建築物を 改築 し、誘導施設を有する建築物とする場合 ◆ 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

立地適正化計画区域（銚子市全域）



2.都市機能誘導区域の各地区における誘導施設

機能区分	施設名称	地域拠点			
		①銚子駅周辺	②観音駅周辺	③明神町地区周辺	④松岸駅周辺
行政	市役所	◇			
子育て	子育て世代包括支援センター	◇			
商業	大規模小売店舗	●			
	スーパーマーケット	●	●	●	◇
医療	病院	◇	◇		
金融	銀行	◇	◇		◇
文化	文化ホール		◇		
	図書館	◇			

- …誘導型（都市機能誘導区域内に立地しておらず、新規誘導により機能充実を図る）
- ◇ …維持型（誘導施設が都市機能誘導区域内に既に立地しており、機能の維持を図る）

3. 誘導施設の定義

機能	施設名称	定義
行政	市役所	・地方自治法第4条第1項に規定する施設
子育て	子育て世代包括支援センター	・母子保健法第22条に規定する施設
商業	大規模小売店舗	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積3,000㎡以上の商業施設
	スーパーマーケット	・生鮮食料品を中心に、日用品等を販売している商業施設（店舗面積3,000㎡を超えるもの）
医療	病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院
金融	銀行	・銀行法第2条第1項に規定する銀行
文化	文化ホール	・音楽、演劇など文化芸術事業の催事を開催するための設備を有する施設
	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する図書館

4. 手続方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて**2部提出**してください。

届出書は、都市整備課 都市整備室で配布しています。また、銚子市 HP からダウンロードすることができます。

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 18 ◆ 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> 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（位置図等 縮尺 1/1,000 程度） ②設計図（土地利用計画図等 縮尺 1/100 程度） ③その他参考となる事項を記載した図書（求積図 等）
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 19 ◆ 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> 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 1/100 程度） ②建築物の 2 面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 程度） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図 等）
上記の行為を変更する場合	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 20 ◆ 添付書類（上記それぞれの場合と同様）

届出対象②

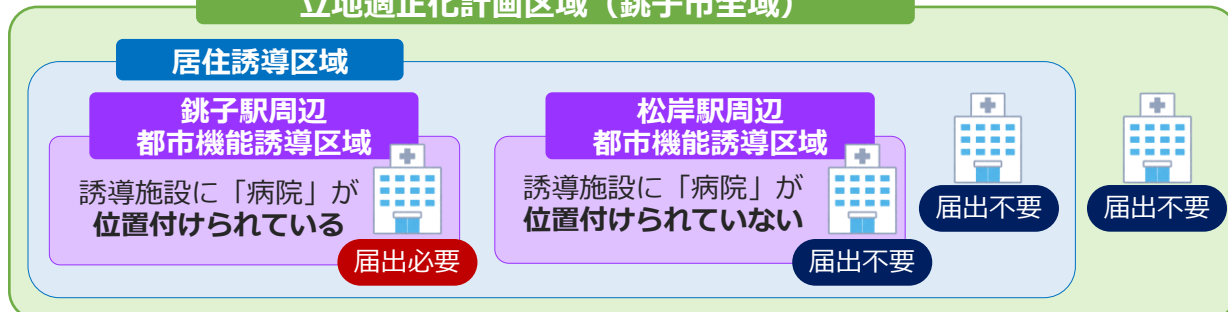
4 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合の届出

1. 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域**内**における、誘導施設の休廃止となります。

誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合
-----------------	---

立地適正化計画区域（銚子市全域）



2. 手続方法



所定の届出様式を**2部提出**してください。

誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 21
-----------------	---

5 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合の届出

1.届出の対象となる行為

居住誘導区域外で行う、次の開発行為及び建築等行為となります。

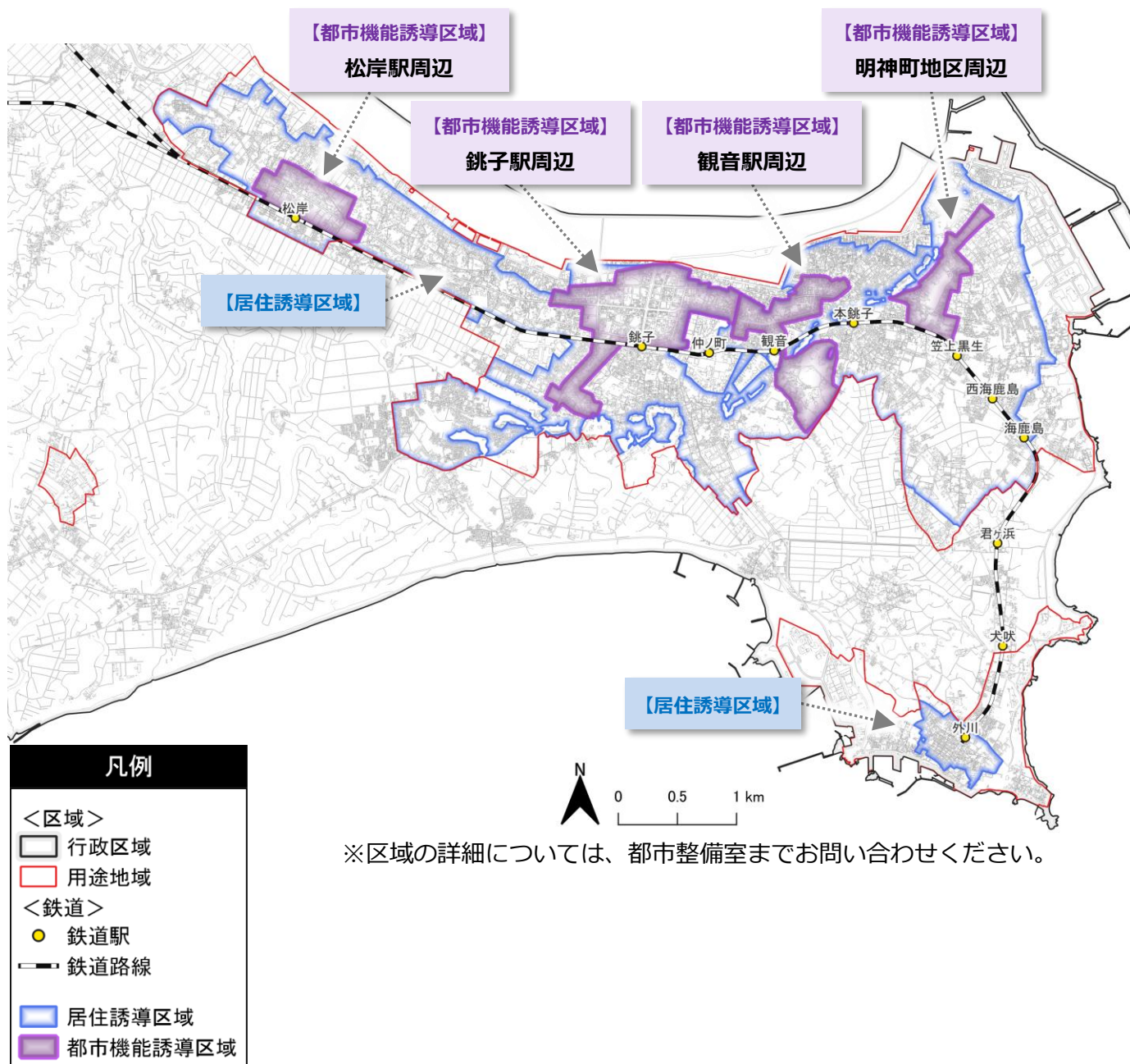
<p>開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ◆ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模の開発行為 	<p>(例) 3戸の開発行為</p> <p>届出必要 </p> <p>(例) 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p>届出必要 </p> <p>(例) 800㎡ 2戸の開発行為</p> <p>届出不要 </p>
<p>建築等行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ◆ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 	<p>(例) 3戸の建築行為</p> <p>届出必要 </p> <p>(例) 1戸の建築行為</p> <p>届出不要 </p>

2.手続方法

次の区分により、所定の届出様式に添付書類を添えて**2部提出**してください。

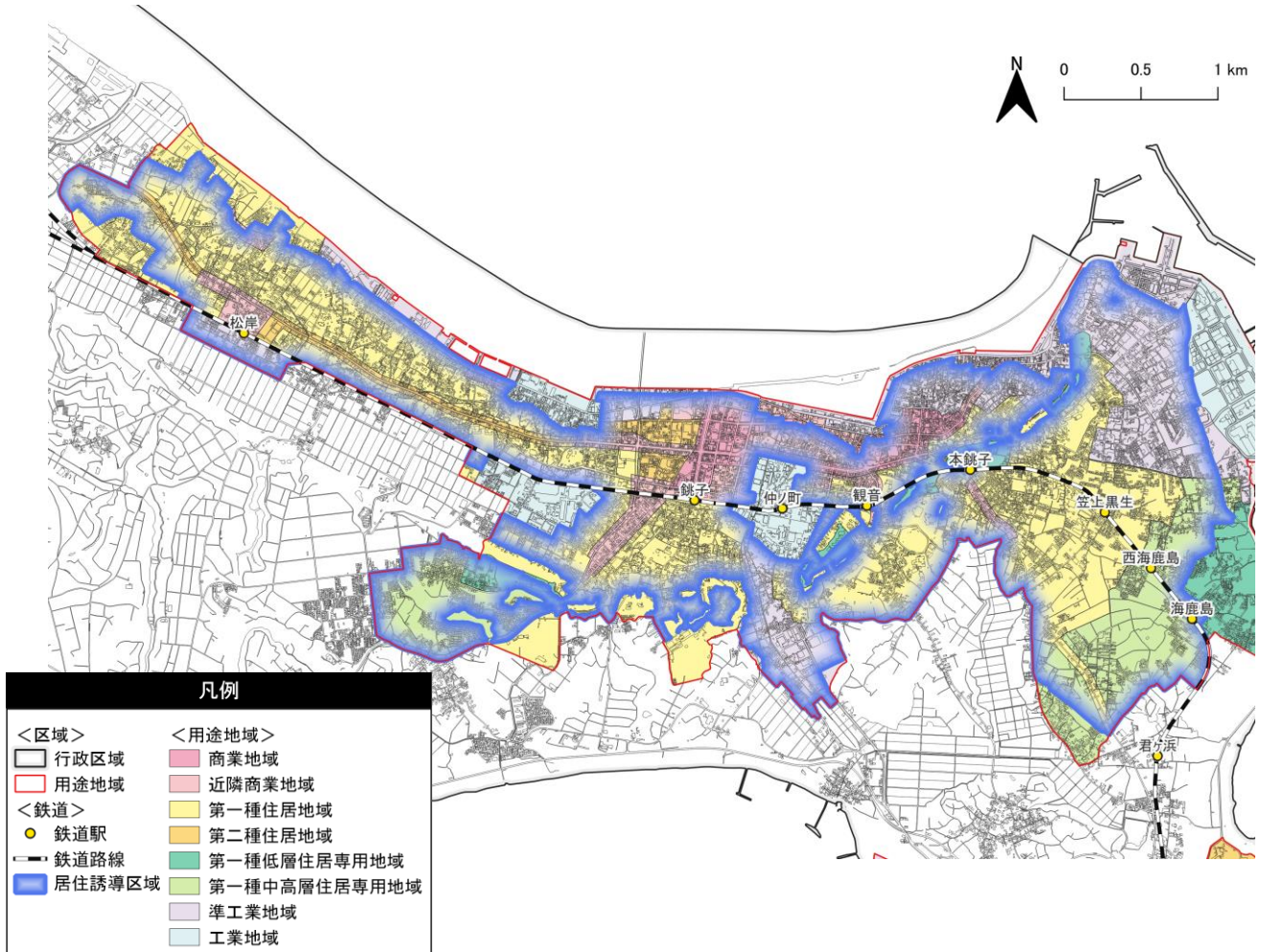
<p>開発行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 10 ◆ 添付書類 <ol style="list-style-type: none"> ①当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（位置図等 縮尺 1/1,000 程度） ②設計図（土地利用計画図等 縮尺 1/100 程度） ③その他参考となる事項を記載した図書（求積図 等）
<p>建築等行為</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 11 ◆ 添付書類 <ol style="list-style-type: none"> 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 1/100 程度） ②住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（縮尺 1/50 程度） ③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図 等）
<p>上記の行為を変更する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 届出書 様式第 12 ◆ 添付書類（上記それぞれの場合と同様）

6 居住誘導区域・都市機能誘導区域

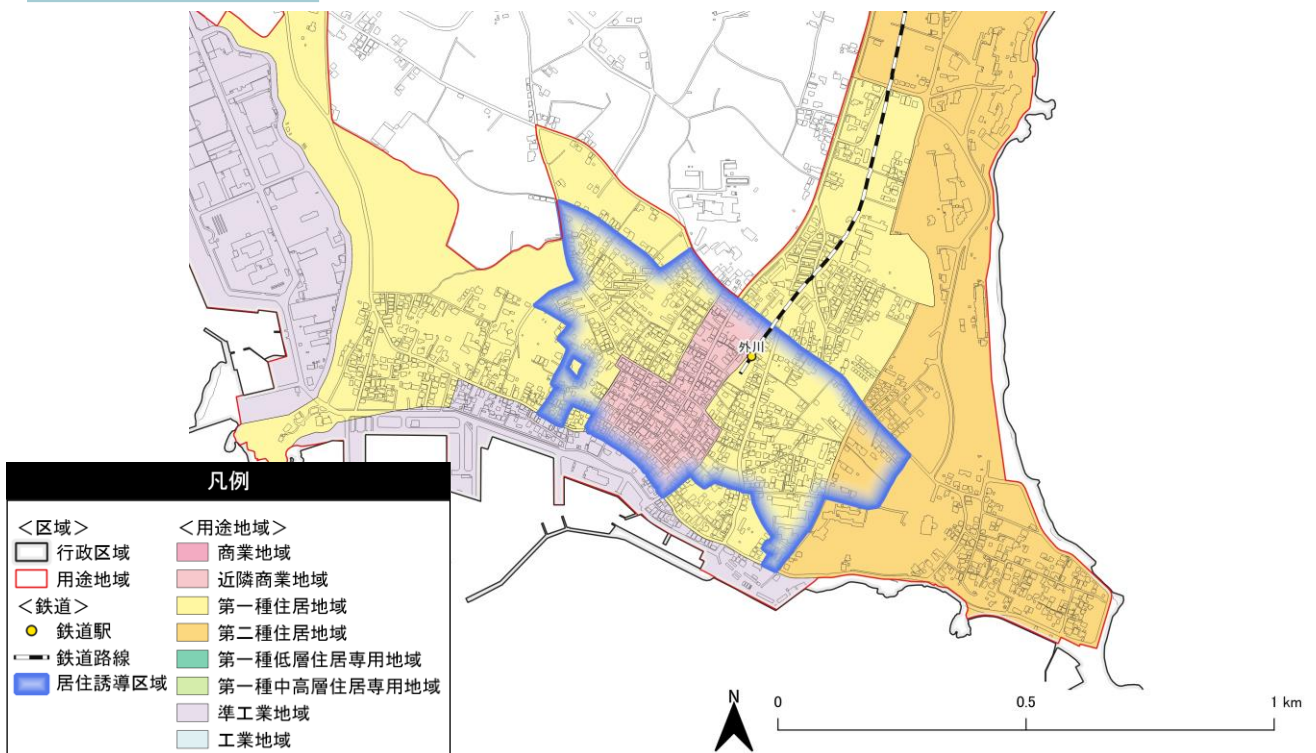


居住誘導区域

1.用途地域北側

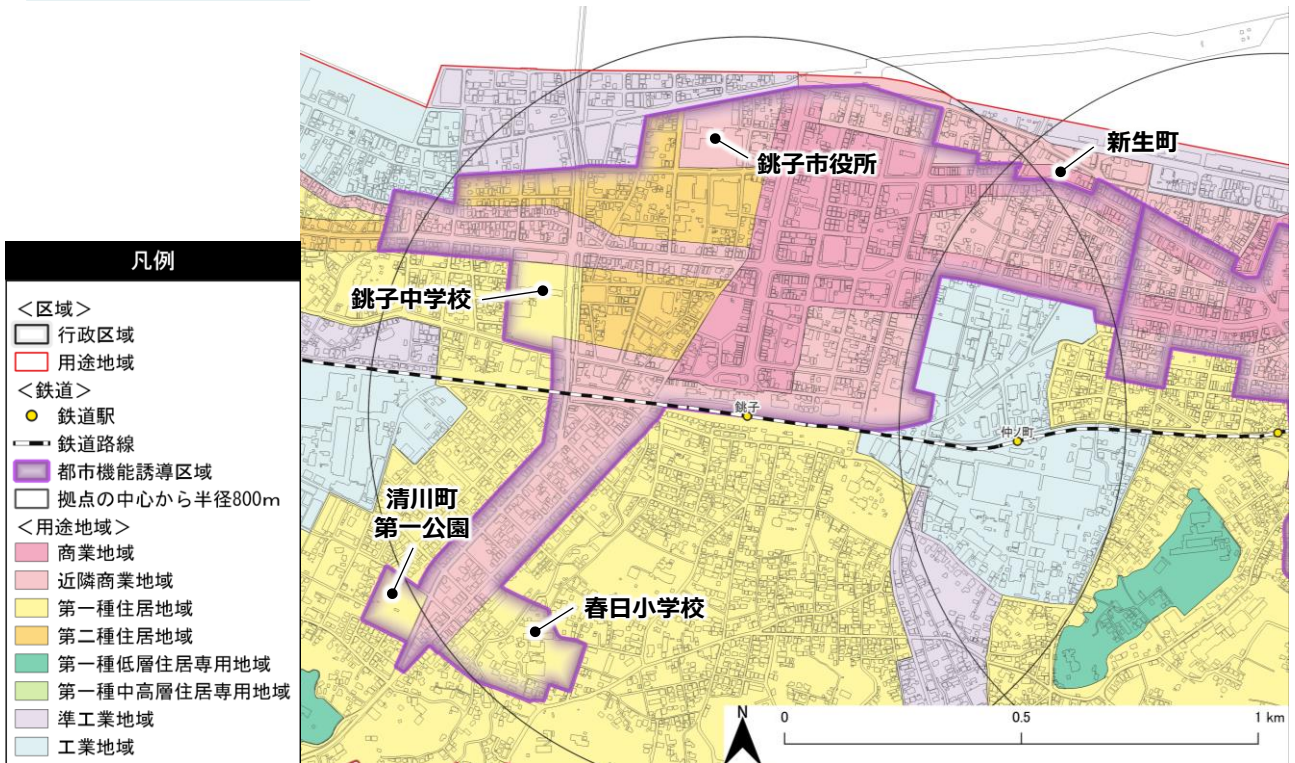


2.外川駅周辺

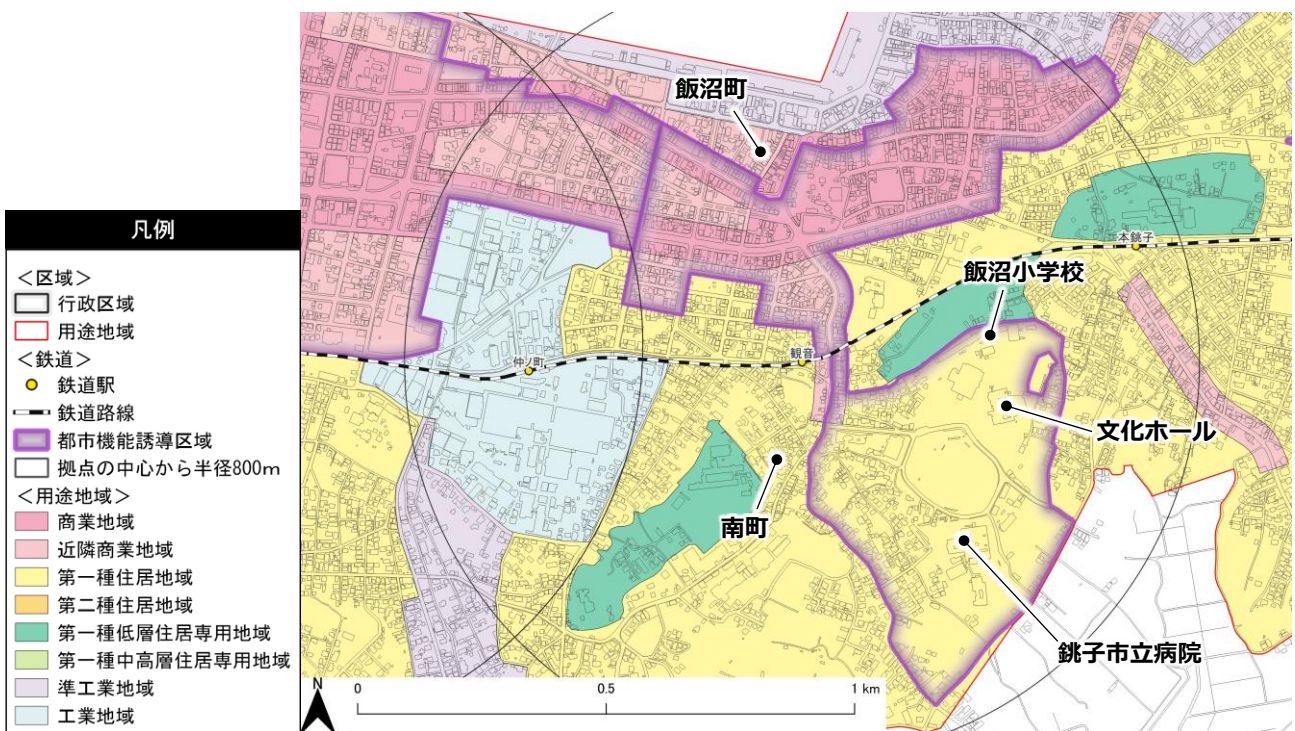


都市機能誘導区域

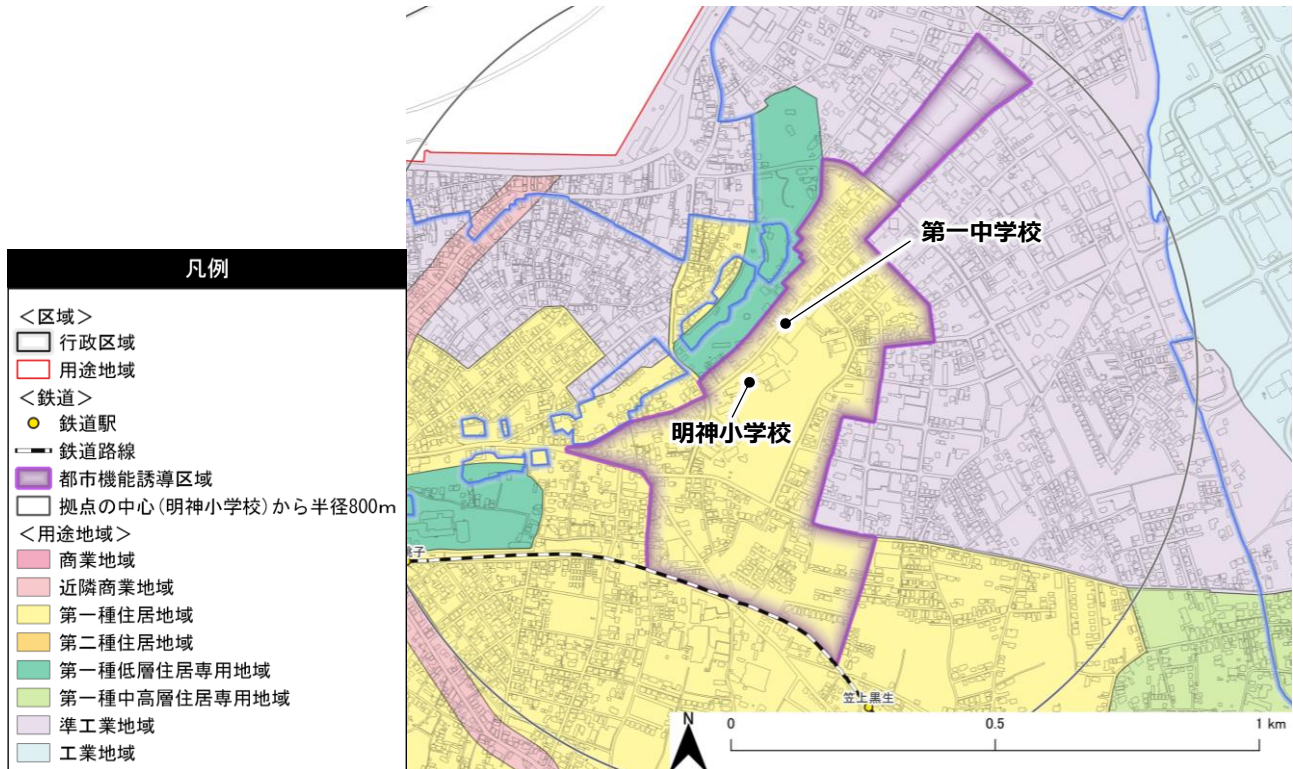
1. 銚子駅周辺



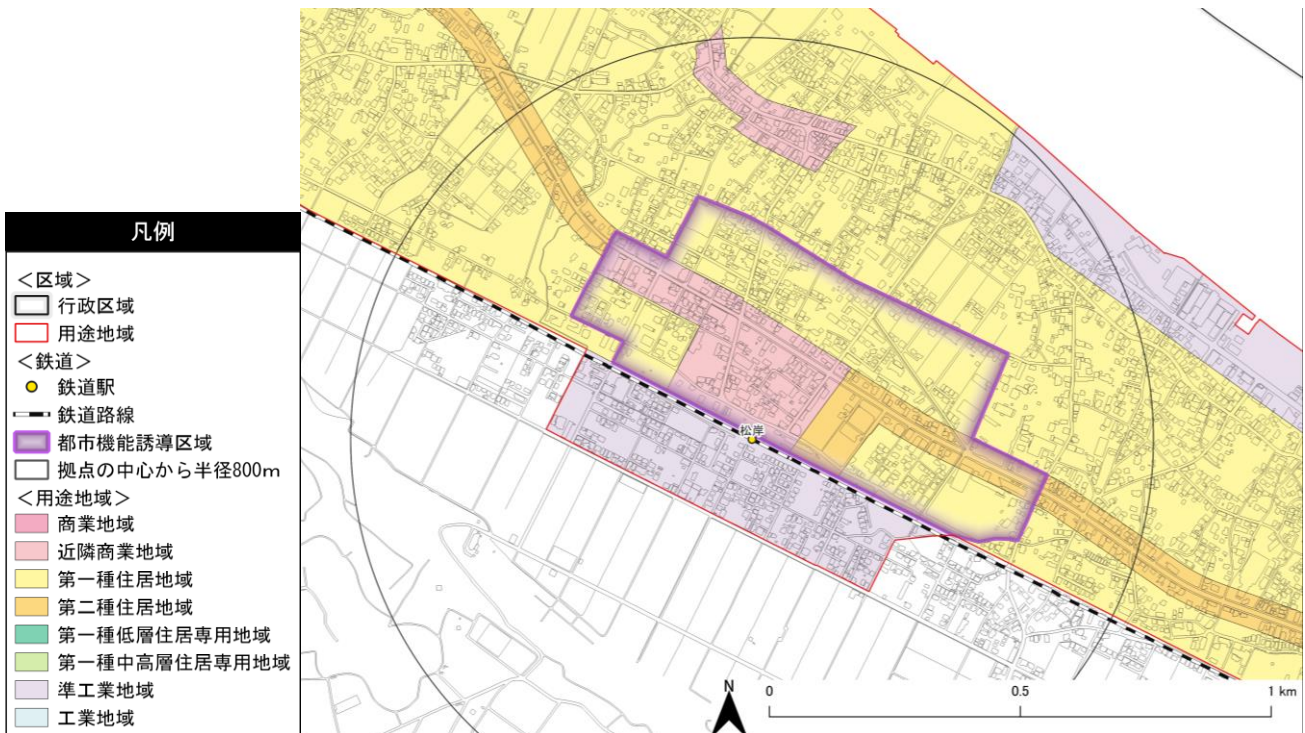
2. 観音駅周辺



3. 明神町地区周辺



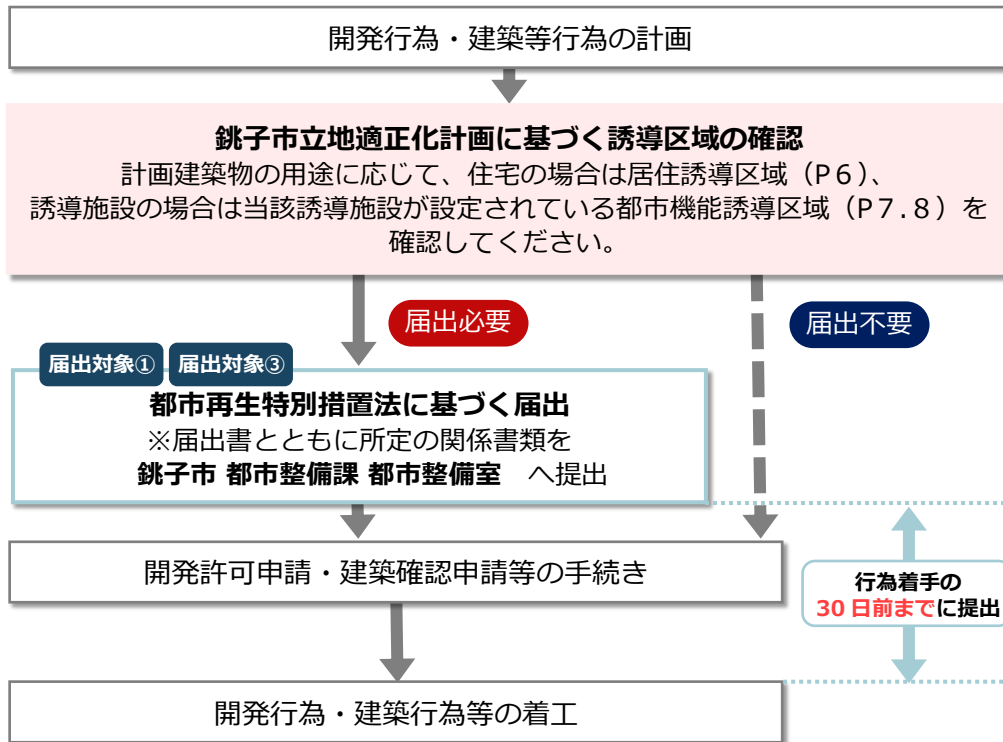
4. 松岸駅周辺



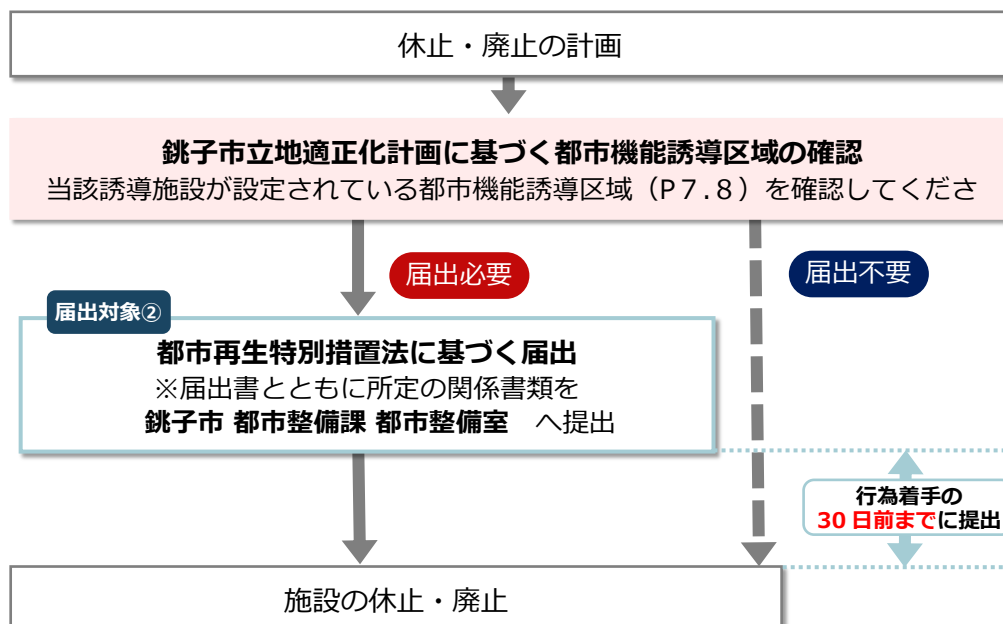
7 届出から開発・建築行為着手までの流れ

届出書等は行為着手の**30日前まで**に銚子市 都市整備課 都市整備室に提出してください。市は提出書類を確認し、不備がない場合は、届出書に受付印を押印のうえ返却します。

開発行為及び建築行為の場合



施設の休止又は廃止の場合



8 届出に関するQ&A

Q. この届出により、計画の修正を求められることはありますか

あくまで届出制度であり、必要な記載事項や添付書類等が揃っていれば原則として計画の修正等を求めるものではありません。ただし、法の定めには「届出に係る行為が誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは（中略）必要な勧告をすることができる」とされており、必要な勧告をする場合があります。

Q. 届出に変更が生じた場合、どのようにすればよいのですか

変更に係る行為に着手する 30 日前までに所定の様式により届出を行ってください。

Q. 届出を行う義務があるのは誰ですか

届出対象となる行為を行おうとする方です。（例：建築主、開発行為者）

Q. 開発行為の後に建築行為をする場合、それぞれ届出が必要ですか

届出の対象となる開発行為、建築行為の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」とはどのようなものですか

「住宅」とは建築基準法における「住宅」に該当すると判断される、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅（マンションを含む）などを指します。

サービス付き高齢者住宅や社宅なども、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」とします。店舗兼住宅など、「住宅」に該当する部分を一部でも含むと判断されるものは、届出が必要です。

Q. 施設の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象になりますか

一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q. 都市機能誘導区域外には誘導施設の位置付けられた施設は立地できなくなりますか

都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが規制されるものではありません。

Q. 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合は、届出は必要ですか

開発及び建築等行為を行おうとする土地の一部でも誘導区域内にある場合は、届出は不要です。

ただし、誘導施設の休廃止の届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2）については、土地の一部でも都市機能誘導区域内にある場合には、届出が必要です。

Q. 今後、都市機能誘導区域、居住誘導区域、誘導施設が変更になることはありますか

本計画は、おおむね 5 年ごとに定期的な評価・検証を予定しており、それに伴い届出の対象が変わることが考えられます。また、上記以外にも緊急度の高い内容については必要に応じて見直しを行うことがあります。

Q. 施設の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象になりますか

一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

銚子市立地適正化計画に係る届出の手引き
令和6年3月発行

銚子市 都市整備課 都市整備室
〒288-8601 千葉県銚子市若宮町 1-1
TEL : 0479-24-8945
