

# 鹿沼市立地適正化計画

## 届出の手引き

令和6年3月一部改定

### 目次

1. 届出制度概要	1
2. 住宅の建築等における届出	2
3. 誘導施設の建築等における届出	5
4. 誘導施設の休止又は廃止における届出	9
5. 届出の流れ	10

令和3年3月22日より、

都市再生特別措置法に基づく届出制度が始まりました

## 1. 届出制度概要

本計画では、居住を促進する「居住促進区域」（居住誘導区域）と、多くの市民の利用が想定される拠点を担う施設を維持・誘導する「都市機能誘導区域」を定め、都市機能誘導区域には、その区域に維持・誘導する施設（以下「誘導施設」といいます）を定めて計画的に維持・誘導を図ることとしています。

このため、居住促進区域（居住誘導区域）外や都市機能誘導区域外で一定の開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、届出が必要になります。

届出制度を行うことにより、促進（誘導）区域外において誘導施設や住宅の開発行為や建築行為などが、いつどこで行われているのか実態を把握し、適切な指導等を行います。

### 届出対象

宇都宮都市計画区域

※栗野都市計画区域及び都市計画区域外は対象外

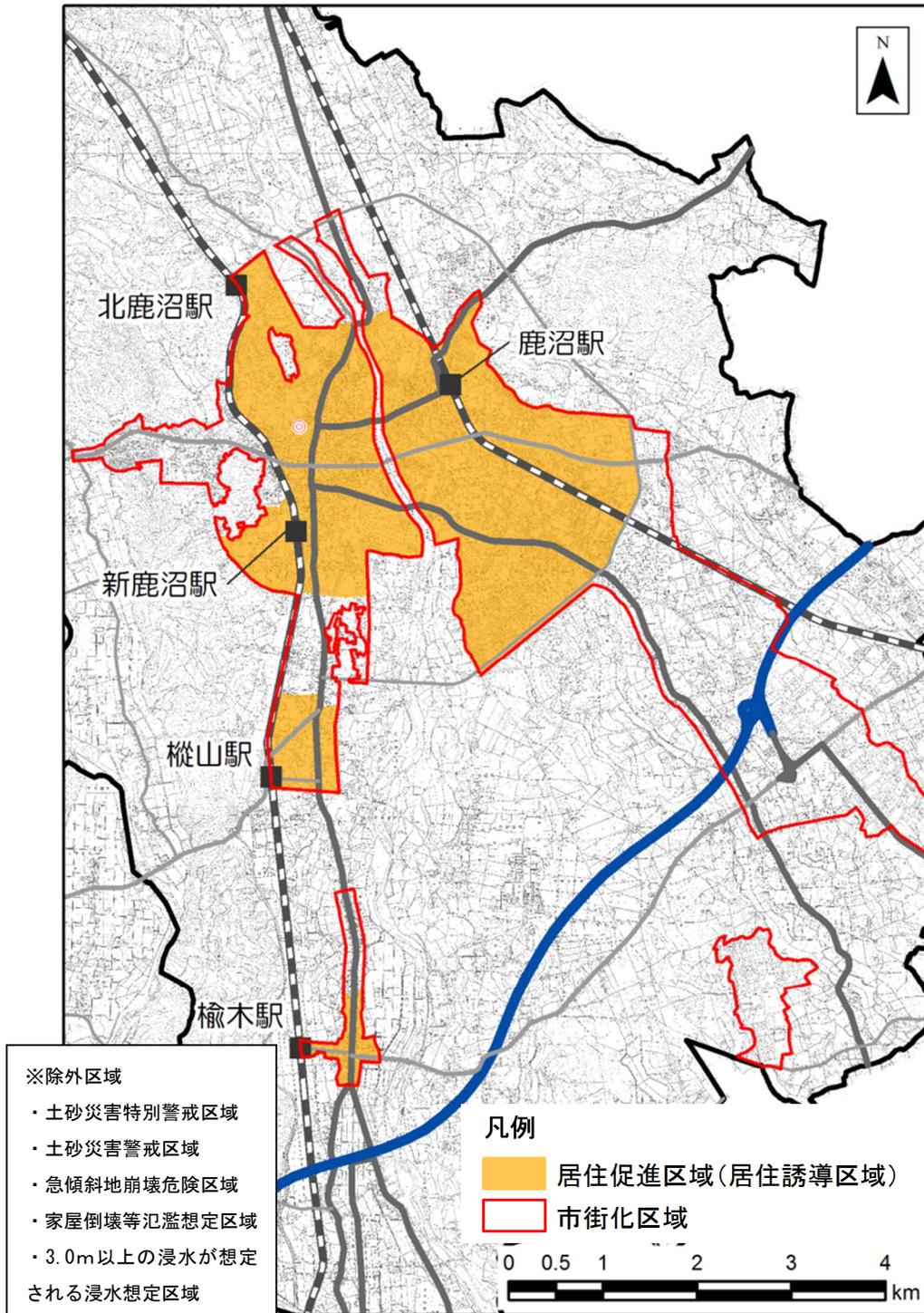


## 2. 住宅等に係る届出

・本市では、多様な暮らし方を許容しながら、ゆるやかに居住を促すという観点から、「居住誘導区域」を「居住促進区域」と称することとします。

**居住誘導区域 = 居住促進区域**

### ◆居住促進区域（居住誘導区域）



※区域界を詳しく詳細については市ホームページの「区域図」よりご確認ください。

市HP



建築等を行う場所 届出が必要になる行為		宇都宮都市計画区域内		宇都宮都市計画区域外
		居住促進区域内	居住促進区域外	
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為	不要	必要 ※ただし、P4「届出を要しない行為」に該当する場合を除く	不要
	② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの			
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築する場合	不要	必要 ※ただし、P4「届出を要しない行為」に該当する場合を除く	不要
	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			



【居住促進区域外における届出イメージ】

●開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合

(例) 3戸の開発行為



- ・ 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



800㎡

2戸の開発行為



●建築等行為

3戸以上の住宅を新築する場合

(例) 3戸の建築行為



1戸の建築行為



※長屋、共同住宅の場合の戸数の数え方…1棟で3世帯が入居可能⇒3戸

◆届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。

	行為	法令
①	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	法第 88 条第 1 項、 法施行令第 34 条
②	「①」の住宅等の新築	法第 88 条第 1 項、 法施行令第 34 条
③	建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の住宅等とする行為	法第 88 条第 1 項、 法施行令第 34 条
④	非常災害のため必要な応急措置として行う行為	法第 88 条第 1 項
⑤	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	法第 88 条第 1 項、 法施行令第 35 条

◆届出書類

(1) 開発行為の場合

○届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 10

○添付図書

① 付近見取図（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）	縮尺1/1,000以上
② 設計図（設計平面図や土地利用計画図など工事概要がわかるもの）	縮尺1/100以上
③ 求積図（開発面積）〈上記図面で面積が確認できない場合〉	
④ 委任状 〈代理人に委任する場合〉	

(2) 建築等行為の場合

○届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 11

○添付図書

① 付近見取図（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）	縮尺1/1,000以上
② 配置図（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
③ 各階平面図	縮尺1/50以上
④ 立面図（2面以上）	縮尺1/50以上
⑤ 求積図（敷地面積）〈上記図面で面積が確認できない場合〉	
⑥ 委任状 〈代理人に委任する場合〉	

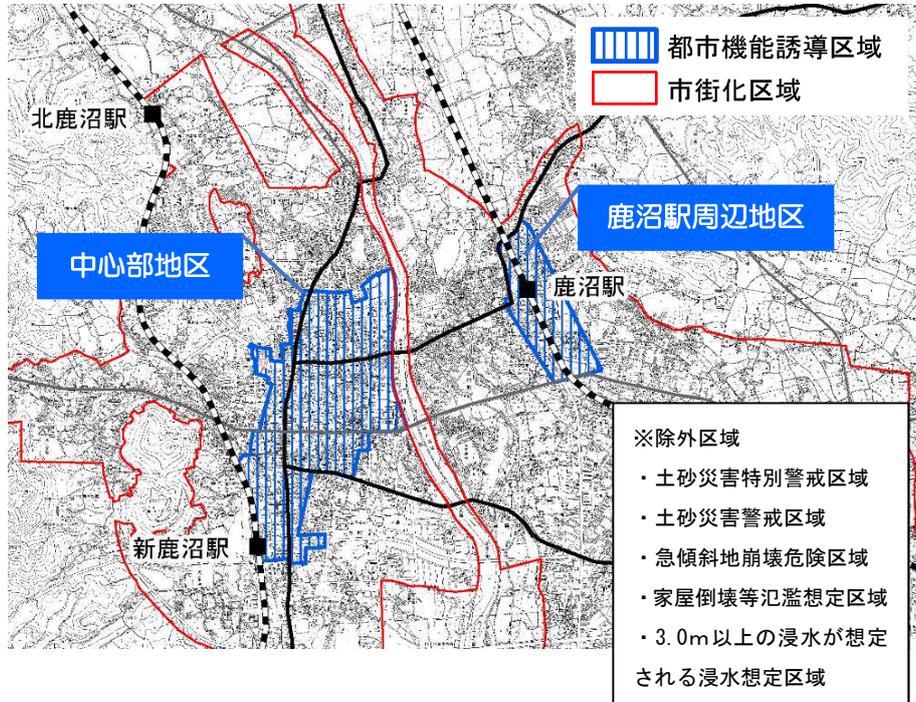
(3) (1)、(2) の届出を変更する場合

○届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 12

○添付図書・・上記のそれぞれの場合と同じ

### 3. 誘導施設の建築等に係る届出

#### ◆都市機能誘導区域



※区域界など、詳細については市ホームページの「区域図」よりご確認ください。☐



届出が必要な誘導施設

種別		地区	都市機能誘導区域	
			中心部地区	鹿沼駅周辺地区
医療機能	病院		○	○
生活サービス機能	百貨店		○	●
行政機能	市役所		○	●
	文化施設	図書館	○	●
		情報センター等	○	●
	美術館・博物館	○	●	

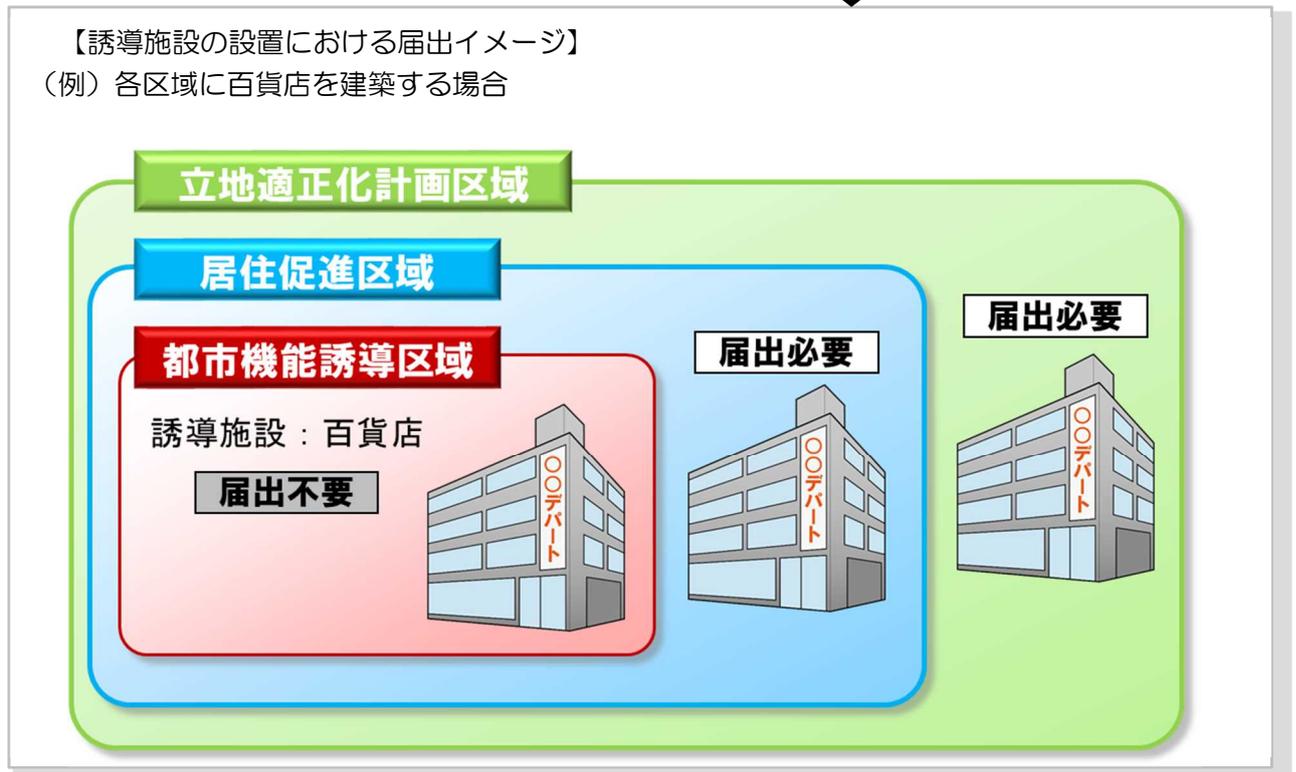
●：誘導施設を設置する場合、届出が必要

○：誘導施設を休止又は廃止する場合、届出が必要

## 【各施設の定義】

- 病院 : 医療法第1条の5第1項に規定する20人以上の患者を入院させるための施設を有する病院  
(現在の該当施設は、上都賀総合病院、御殿山病院)
- 百貨店 : 経済産業省商業統計調査における「衣・食・住の商品群の販売額がいずれも10%以上70%未満の範囲内にあると同時に、従業者が常時50人以上おり、かつ売り場面積の50%以上において対面販売を行う業態」のもの  
(現在の該当施設は、福田屋百貨店)
- 市役所 : 地方自治法第4条第1項に規定する市役所  
※災害発生時には防災拠点としての役割を担うため、都市機能誘導区域内かつ浸水想定区域に指定されていない区域に維持するものとします。  
(現在の該当施設は、鹿沼市役所)
- 図書館 : 図書館法第2条第2項に規定する公立図書館  
(現在の該当施設は、図書館(本館))
- 情報センター等 : 鹿沼市条例に基づく複合施設で、ホール等を有する施設とする  
(現在の該当施設は、鹿沼市情報センター、まちなか交流プラザ、文化活動交流館)
- 美術館・博物館 : 博物館法第2条の規定に基づく博物館(美術博物館等)  
(現在の該当施設は、川上澄生美術館)

建築等を行う場所 届出が必要になる行為		宇都宮都市計画区域内		宇都宮都市計画区域外
		都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	
開発行為	誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為	不要	<b>必要</b> ※ただし、P8「届出を要しない行為」に該当する場合を除く	不要
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 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	不要	<b>必要</b> ※ただし、P8「届出を要しない行為」に該当する場合を除く	不要



◆届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。

	行為	法令
①	本計画に記載された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	法第 108 条第 1 項、 法施行令第 44 条
②	「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築	法第 108 条第 1 項、 法施行令第 44 条
③	建築物を改築し、又はその用途を変更して「①」の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為	法第 108 条第 1 項、 法施行令第 44 条
④	非常災害のため必要な応急措置として行う行為	法第 108 条第 1 項
⑤	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	法第 108 条第 1 項

◆届出書類

(1) 開発行為の場合

○届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式第 18

○添付図書

① 付近見取図（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）	縮尺 1/1,000 以上
② 設計図（設計平面図や土地利用計画図など工事概要がわかるもの）	縮尺 1/100 以上
③ 求積図（開発面積）〈上記図面で面積が確認できない場合〉	
④ 委任状 〈代理人に委任する場合〉	

(2) 建築等行為の場合

○届出書・・ 様式第 19

○添付図書

① 付近見取図（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）	縮尺 1/1,000 以上
② 配置図（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
③ 各階平面図	縮尺 1/50 以上
④ 立面図（2面以上）	縮尺 1/50 以上
⑤ 求積図（敷地面積）〈上記図面で面積が確認できない場合〉	
⑥ 委任状 〈代理人に委任する場合〉	

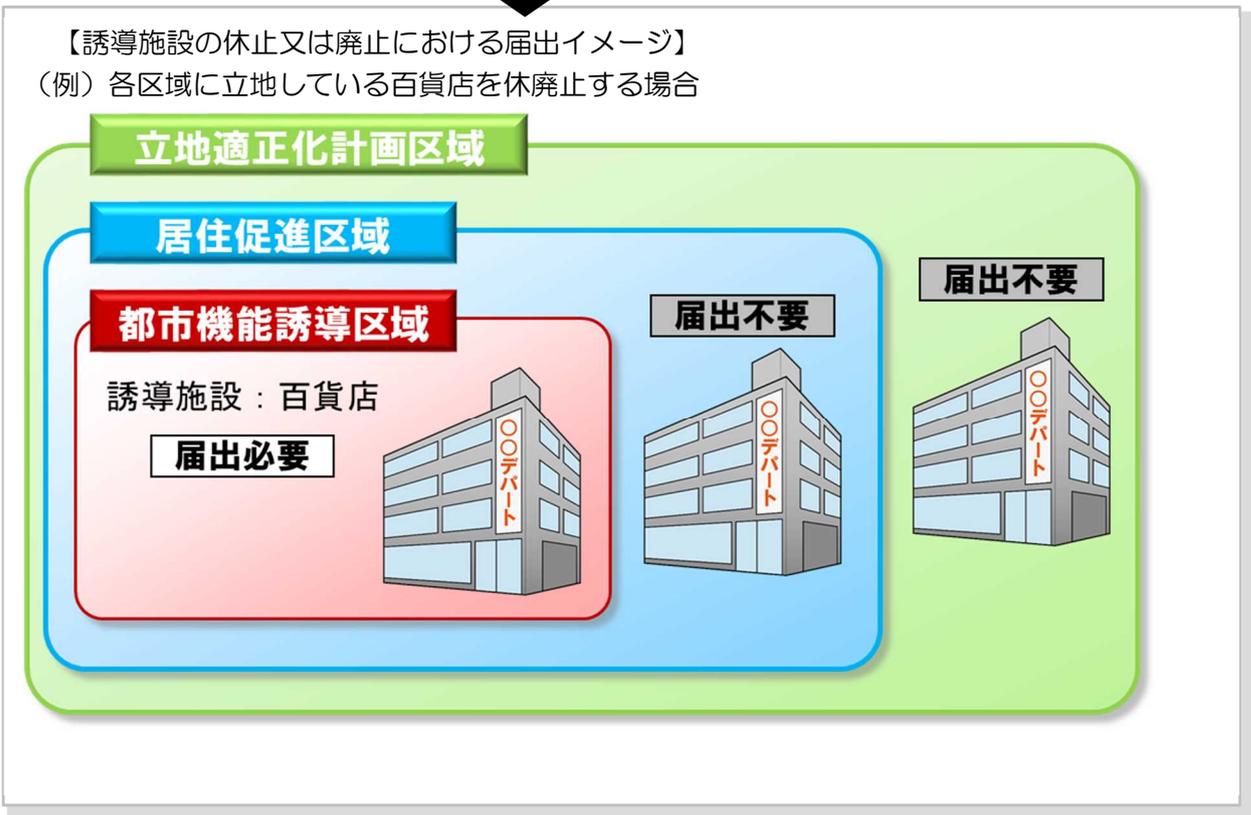
(3) (1)、(2) の届出を変更する場合

○届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式第20

○添付図書・・上記のそれぞれの場合と同じ

#### 4. 誘導施設の休止又は廃止における届出

立地している場所 届出が必要になる行為		宇都宮都市計画区域内		宇都宮都市計画区域外
		都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	
休 廃 止	誘導施設を休止又は廃止 する場合	<b>必要</b>	不要	不要



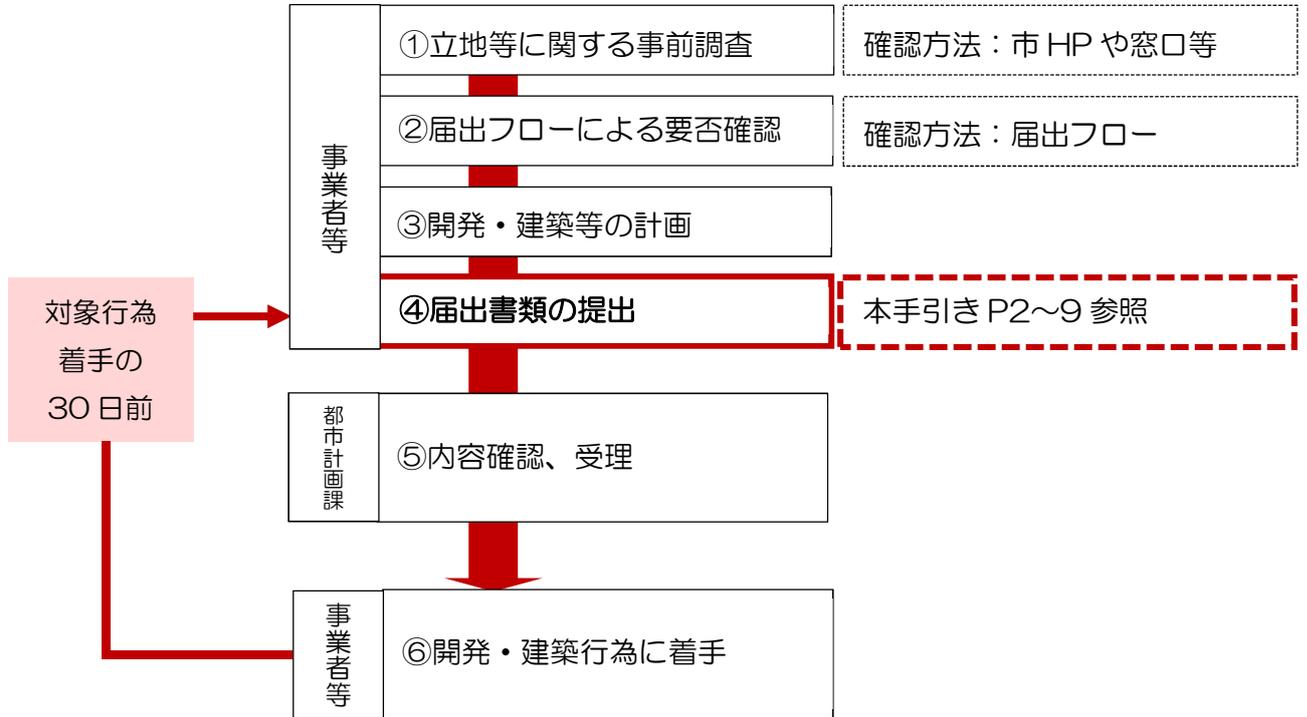
#### ◆届出書類

(1) 休止、廃止の届出をする場合

○届出書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 様式第 21

○添付図書・・原則、不要

## 5. 届出の流れ



### ① 立地等に関する事前調査（物件調査）

・市 HP（QR コード①）に掲載の「区域図」もしくは窓口等により誘導区域内外についてご確認ください。

**注意！**

・当該地が以下のハザードエリアの場合、誘導区域から除外しています。ハザードエリアの分布状況については、栃木県 HP「とちぎ地図情報公開システム」（QR コード②）よりご確認ください。

- 1) 土砂災害警戒区域
- 2) 土砂災害特別警戒区域
- 3) 急傾斜地崩壊危険区域
- 4) 家屋倒壊等氾濫想定
- 5) 3.0m以上の浸水が想定される浸水想定区域

#### ■QRコード集

①	市 HP	②	とちぎ地図情報公開システム	③	参考：重ねるハザードマップ（国土地理院）
					

② 届出フローによる要否確認

- ・「届出フロー」により、届出の要否をご確認ください。
  - ・届出を要する場合には、本手引きから添付図書等をご確認ください。
- ※本手引き、届出様式等は市 HP からダウンロードが可能です。

③ 開発・建築等の計画

- ①、②を踏まえ、具体的な計画を進めてください。

④ 届出書類の提出（対象行為着手の 30 日前までにご提出ください）

⑤ 内容確認、受理

- ・郵送でも受付可能です。

⑥ 開発・建築行為に着手

- ・届出より 30 日以後に着手してください。

**鹿沼市 都市建設部 都市計画課 都市計画係**

〒322-8601 栃木県鹿沼市今宮町1688-1

TEL : 0289-63-2209

MAIL : toshikeikaku@city.kanuma.lg.jp

ホームページ <http://www.city.kanuma.tochigi.jp/>