

# 水戸市立地適正化計画

## 誘導区域に係る届出制度の 手引き



みとちゃん

2019（平成31）年3月

水戸市

# 目 次

I. はじめに .....	1
II. 建築等の届出 .....	2
(1) 都市機能誘導区域以外の区域における建築等の届出 .....	2
1. 届出制度の目的 .....	2
2. 届出の対象となる行為 .....	2
3. 届出の時期 .....	3
4. 届出書類の作成 .....	3
5. 届出を必要としない軽易な行為 .....	3
6. 都市機能誘導区域の位置及び誘導施設の内容 .....	5
(ア) 都市機能誘導区域の位置 .....	5
(イ) 都市機能誘導区域 ①中心拠点 .....	6
(ウ) 都市機能誘導区域 ②生活拠点（赤塚駅周辺地区） .....	8
(エ) 都市機能誘導区域 ③生活拠点（内原駅周辺地区） .....	10
(オ) 都市機能誘導区域 ④生活拠点（下市地区） .....	12
(カ) 都市機能誘導区域 ⑤生活拠点（県庁舎周辺地区） .....	14
(キ) 誘導施設の定義 .....	16
(2) 居住誘導区域以外の区域における建築等の届出 .....	17
1. 届出制度の目的 .....	17
2. 届出の対象となる行為 .....	17
3. 届出の時期 .....	18
4. 届出書類の作成 .....	18
5. 届出を必要としない軽易な行為 .....	19
6. 居住誘導区域の位置 .....	20
III. 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等 .....	29

## 《届出様式》

## I. はじめに

多くの地方都市では、これまで人口の増加に伴って郊外開発が進み、市街地が拡散してきました。しかしながら、今後急速な人口減少が見込まれており、拡散した市街地のままで人口が減少し、居住が低密度化すれば、医療・福祉等の居住者の生活を支えるサービスの提供が困難になりかねません。また、高齢化が進む中、医療・介護の需要が急増し、医療サービス等の提供が満足にできなくなるとともに、地域の活力低下が懸念されています。更には、こうした人口動態の変化に加え、社会資本の老朽化が進行しています。

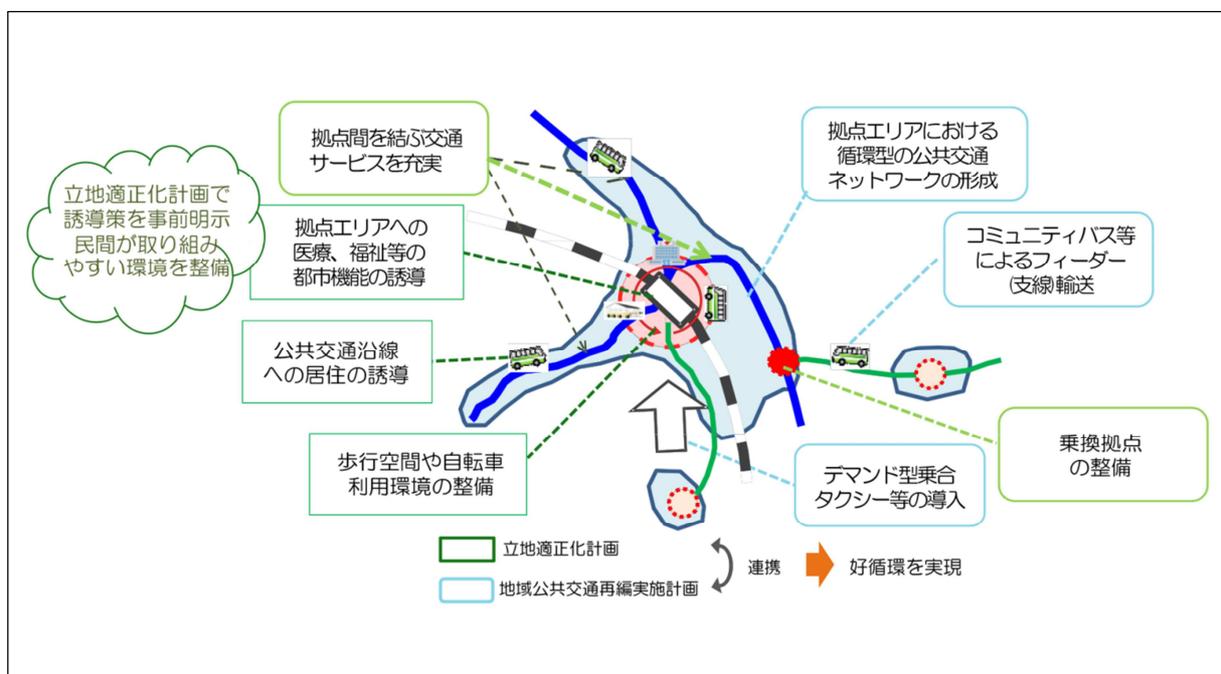
こうした状況を受けて、国においては、2014（平成 26）年に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）を改正し、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度を創設しました。

本市においても、将来にわたり市民が安心して暮らしていくために、必要な生活サービスを享受できる環境の確保や財政面・経済面で持続可能な都市経営、更には災害に強いまちづくりの推進等が求められていることから、都市機能の集約と居住の誘導による機能的な都市の実現、公共交通ネットワークの形成による利便性の高い都市の実現、公共施設の集約・複合化や効果的配置による持続可能な都市の実現を目指した「水戸市立地適正化計画」を策定し、2019（平成 31）年 3 月 29 日に公表しました。

本計画の公表に伴い、「都市機能及び居住誘導区域」外における一定の行為、「都市機能誘導区域」内における誘導施設の休廃止については、都市再生特別措置法に基づき、届出が必要となります。

なお、届出については、あくまで本計画に定める「誘導区域」への緩やかな立地誘導を図るためのものであり、「誘導区域」外での立地を規制するものではありません。

### <立地適正化計画によるまちづくりのイメージ>



## Ⅱ. 建築等の届出

### (1) 都市機能誘導区域以外の区域における建築等の届出

#### 1. 届出制度の目的

届出制度は、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向等を把握するための制度です。

なお、都市機能誘導区域外での開発及び建築が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告などの必要な措置を行うことがあります（都市再生特別措置法第 108 条）。

##### ■都市機能誘導区域とは

都市活動を支える医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を維持・誘導し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として定める区域です（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号）。詳しい内容は、P.5～P.15 をご参照下さい。

##### ■誘導施設とは

病院、保育所、食品スーパーなど、市民の生活利便性を確保するため、都市機能誘導区域ごとに誘導する施設として定める施設です（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号）。詳しい内容は、P.7～P.16 をご参照下さい。

#### 2. 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域ごとに定めた誘導施設について、都市機能誘導区域外において、以下の行為を行おうとする場合は、原則として市への届出が必要となります（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）。

※設定している誘導施設が、都市機能誘導区域（中心拠点、生活拠点）ごとに異なるため、その都市機能誘導区域に設定していない誘導施設を設置する場合にも、届出が必要となります。

##### ■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（既存の施設を改築する場合を含む。）
- 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

### 3. 届出の時期

開発行為等に着手する日の 30 日前までに届出が必要になります（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）。

### 4. 届出書類の作成

届出は、以下の区分によりあらかじめ定められている届出（様式）に添付図書を添えて行います。

#### ■ 開発行為の場合

##### ○ 届出書

- ① 様式第 18（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係）

※ 手引き後ろの届出様式を参照

##### ○ 添付図書

- 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した図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）  
② 設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

#### ■ 建築行為の場合

##### ○ 届出書

- ① 様式第 19（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 2 号関係）

※ 手引き後ろの届出様式を参照

##### ○ 添付図書

- ① 敷地内における建築物の位置を表示した図面（縮尺 100 分の 1 以上）  
② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）  
③ 位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）

#### ■ 上記 2 つの届出内容を変更する場合

##### ○ 届出書

- ① 様式第 20（都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係）

※ 手引き後ろの届出様式を参照

##### ○ 添付図書

※ 上記のそれぞれの場合と同様

### 5. 届出を必要としない軽易な行為

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項及び都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、以下の行為については、届出の対象外となります。

#### ■ 届出を必要としない軽易な行為

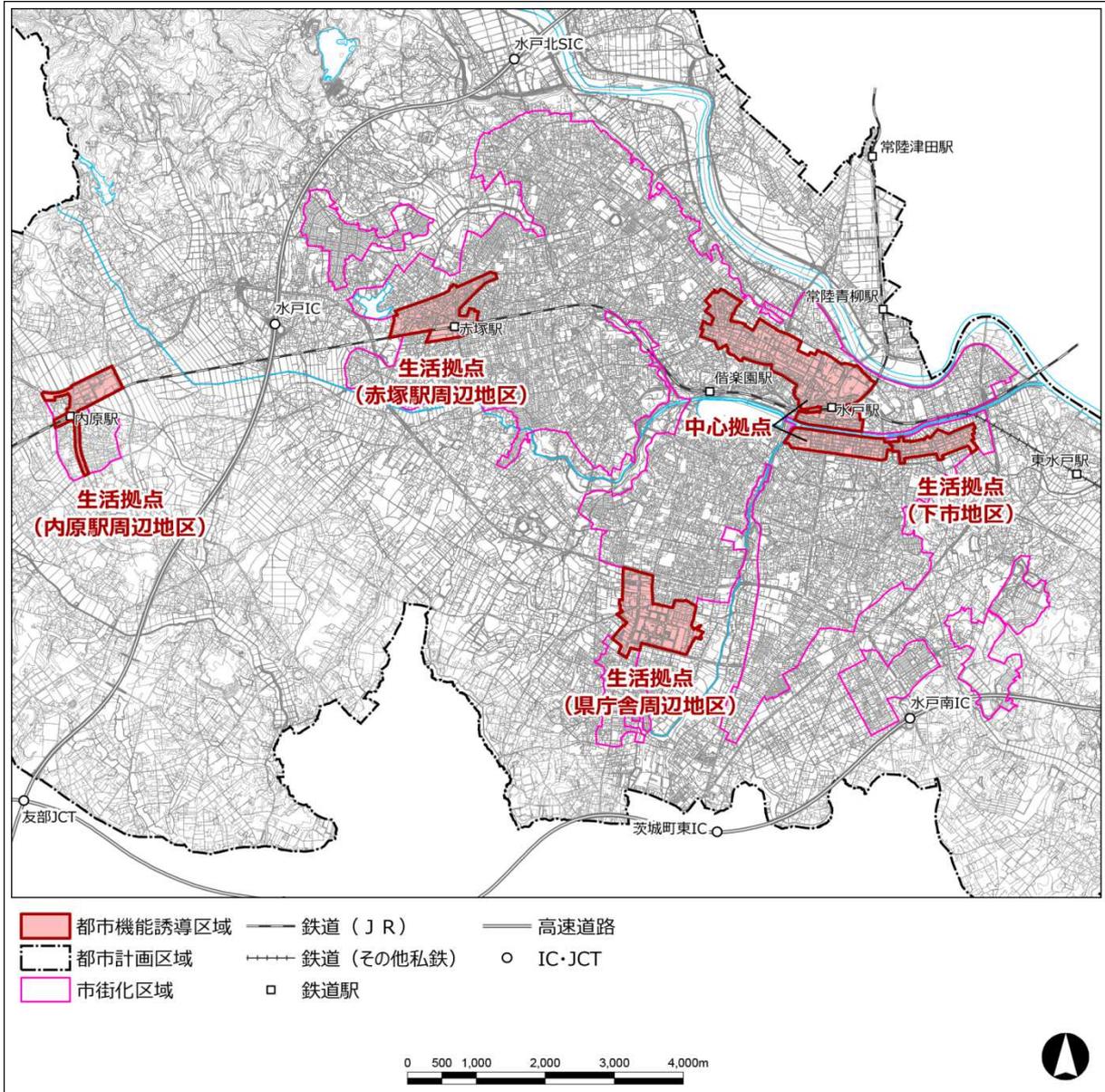
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築

- 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

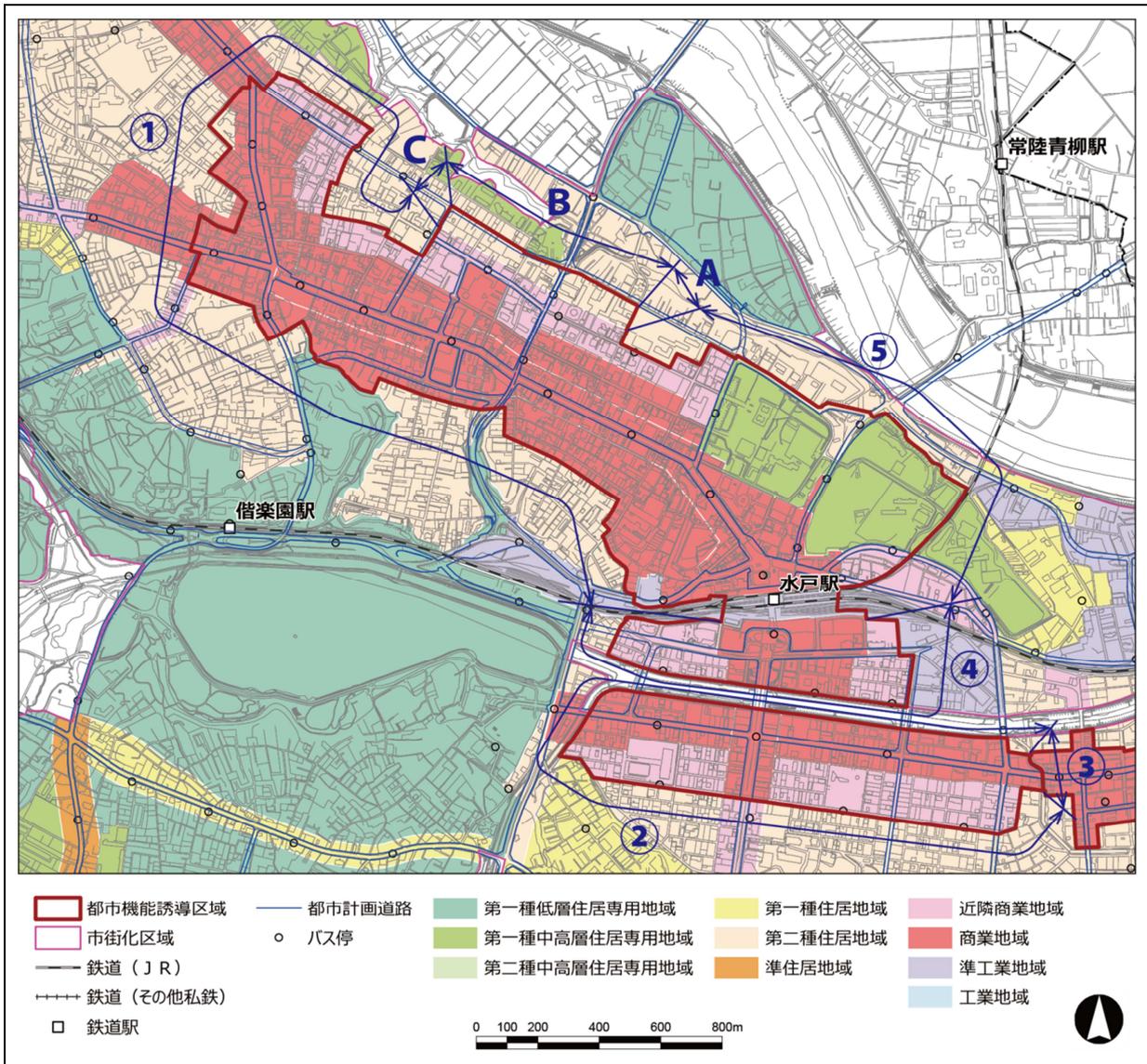


## 6. 都市機能誘導区域の位置及び誘導施設の内容

### (ア) 都市機能誘導区域の位置



(イ) 都市機能誘導区域 ①中心拠点



■ 区域の界線根拠

- ①…水戸市中心市街地活性化基本計画における都市中枢ゾーンの区域線 (※参考資料 参照)
- ②…用途地域界 (商業地域, 近隣商業地域)
- ③…備前堀中心線, ④…用途地域界 (商業地域, 近隣商業地域)
- ⑤…水戸市中心市街地活性化基本計画の都市中枢ゾーンの区域線

A…市道上市5号線の道路中心線

B…都市計画道路3・4・14号栄町若宮線の道路中心線

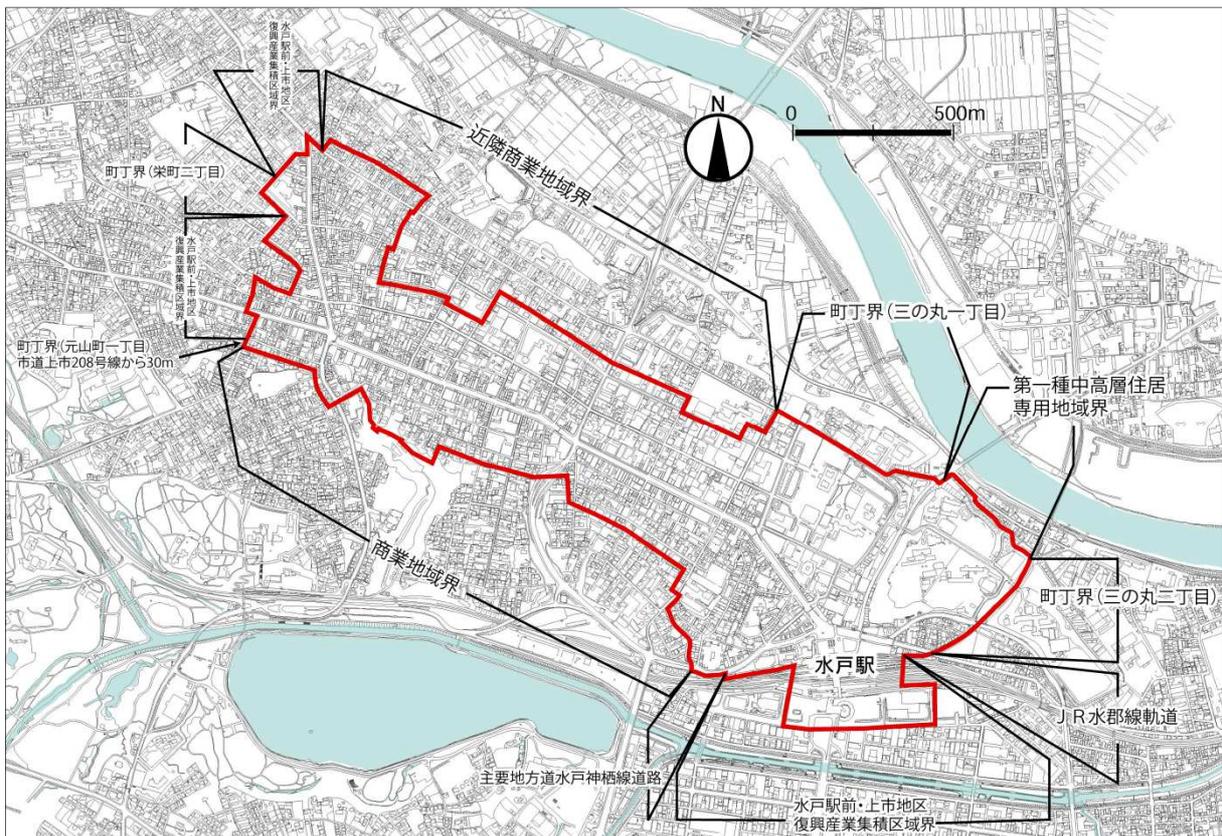
C…市道上市188号線の道路中心線

※都市機能誘導区域「中心拠点」には、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域は含みません。

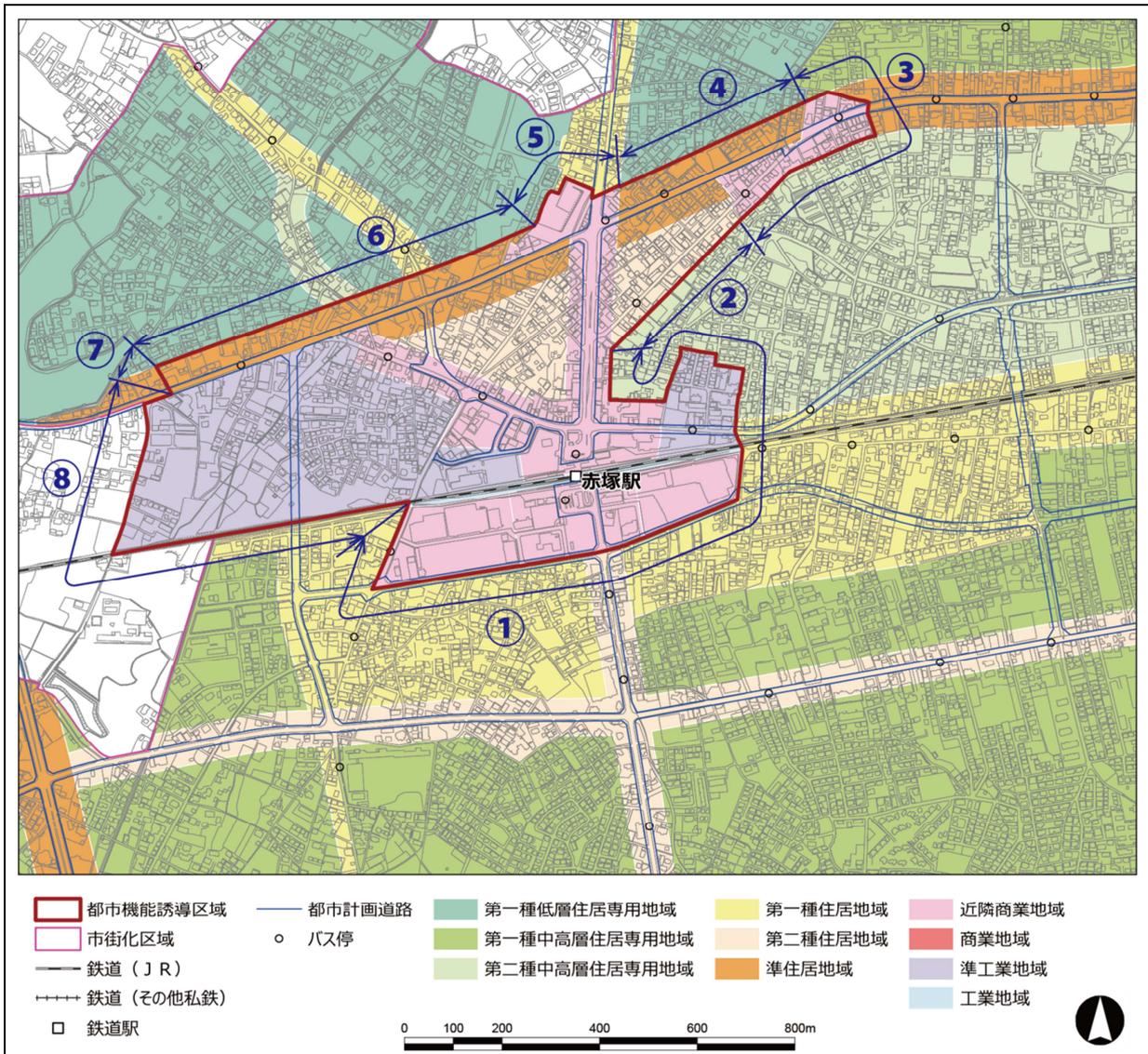
<誘導施設一覧：中心拠点>

機能	誘導施設の種類
医療	病院（病床数 20 床以上）
文化	地域交流施設
	博物館，博物館相当施設
	図書館
教育	大学・短大・専修学校・各種学校
子育て	子育て支援・多世代交流センター
	保育所等（認可・認可外保育施設，小規模保育施設，幼稚園，認定こども園）
高齢福祉	通所施設
商業	大規模小売店舗（1,000 m <sup>2</sup> 以上）
	食品スーパー（300 m <sup>2</sup> 以上）
金融	銀行，信用金庫，信用組合等

<参考資料：水戸市中心市街地活性化基本計画 都市中枢ゾーン区域界図>



(ウ) 都市機能誘導区域 ②生活拠点 (赤塚駅周辺地区)



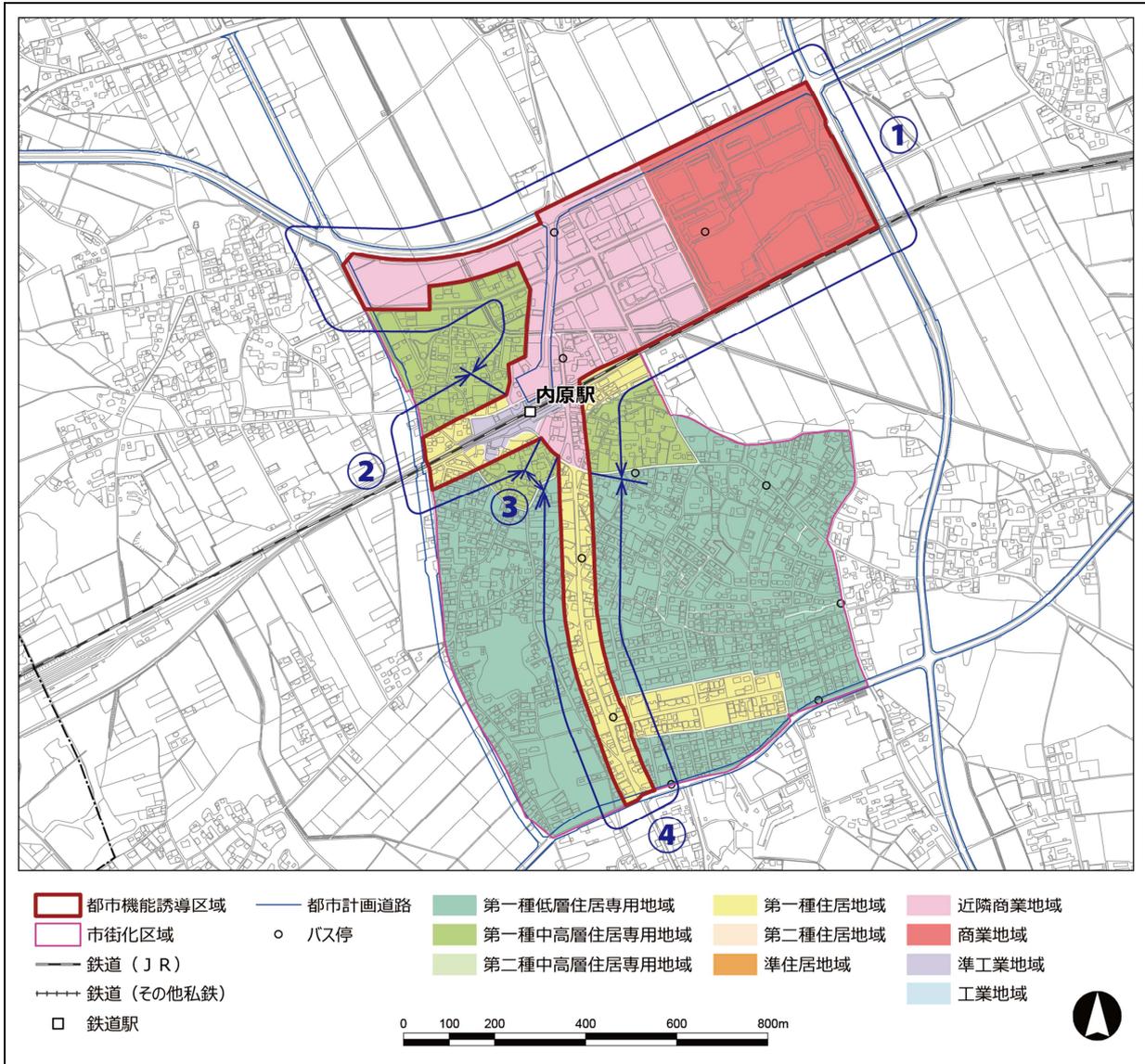
■ 区域の界線根拠

- ①…用途地域界 (近隣商業地域, 準工業地域, 近隣商業地域)
- ②…用途地域界 (第二種住居地域)
- ③…用途地域界 (近隣商業地域)
- ④…用途地域界 (準住居地域)
- ⑤…用途地域界 (近隣商業地域)
- ⑥…用途地域界 (準住居地域)
- ⑦…市道上中妻 173 号線の道路中心線
- ⑧…用途地域界 (準工業地域)

＜誘導施設一覧：生活拠点（赤塚駅周辺地区）＞

機 能	誘 導 施 設 の 種 類
医療	病院（病床数 20 床以上）
子育て	保育所等（認可・認可外保育施設，小規模保育施設，幼稚園，認定こども園）
高齢福祉	通所施設
商業	大規模小売店舗（1,000 ㎡以上）
	食品スーパー（300 ㎡以上）
金融	銀行，信用金庫，信用組合等

(工) 都市機能誘導区域 ③生活拠点 (内原駅周辺地区)



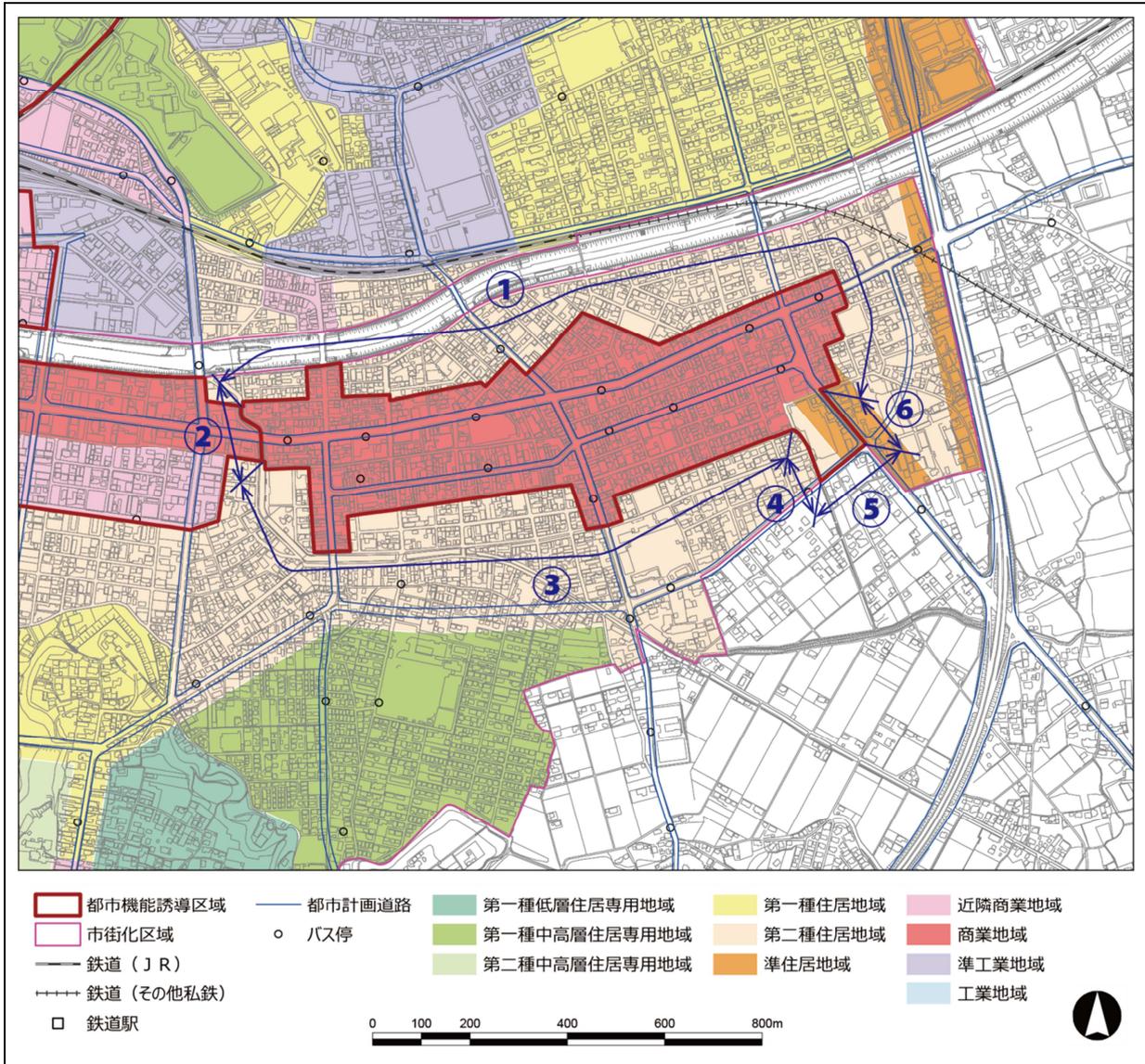
■ 区域の界線根拠

- ①…用途地域界 (商業地域, 近隣商業地域)
- ②…用途地域界 (第一種住居地域)
- ③…用途地域界 (近隣商業地域)
- ④…用途地域界 (第一種住居地域) ※市道内原 8-50 号線から 30m

＜誘導施設一覧：生活拠点（内原駅周辺地区）＞

機 能	誘 導 施 設 の 種 類
医療	病院（病床数 20 床以上）
子育て	保育所等（認可・認可外保育施設，小規模保育施設，幼稚園，認定こども園）
高齢福祉	通所施設
商業	大規模小売店舗（1,000 m <sup>2</sup> 以上）
	食品スーパー（300 m <sup>2</sup> 以上）
金融	銀行，信用金庫，信用組合等

(才) 都市機能誘導区域 ④生活拠点 (下市地区)



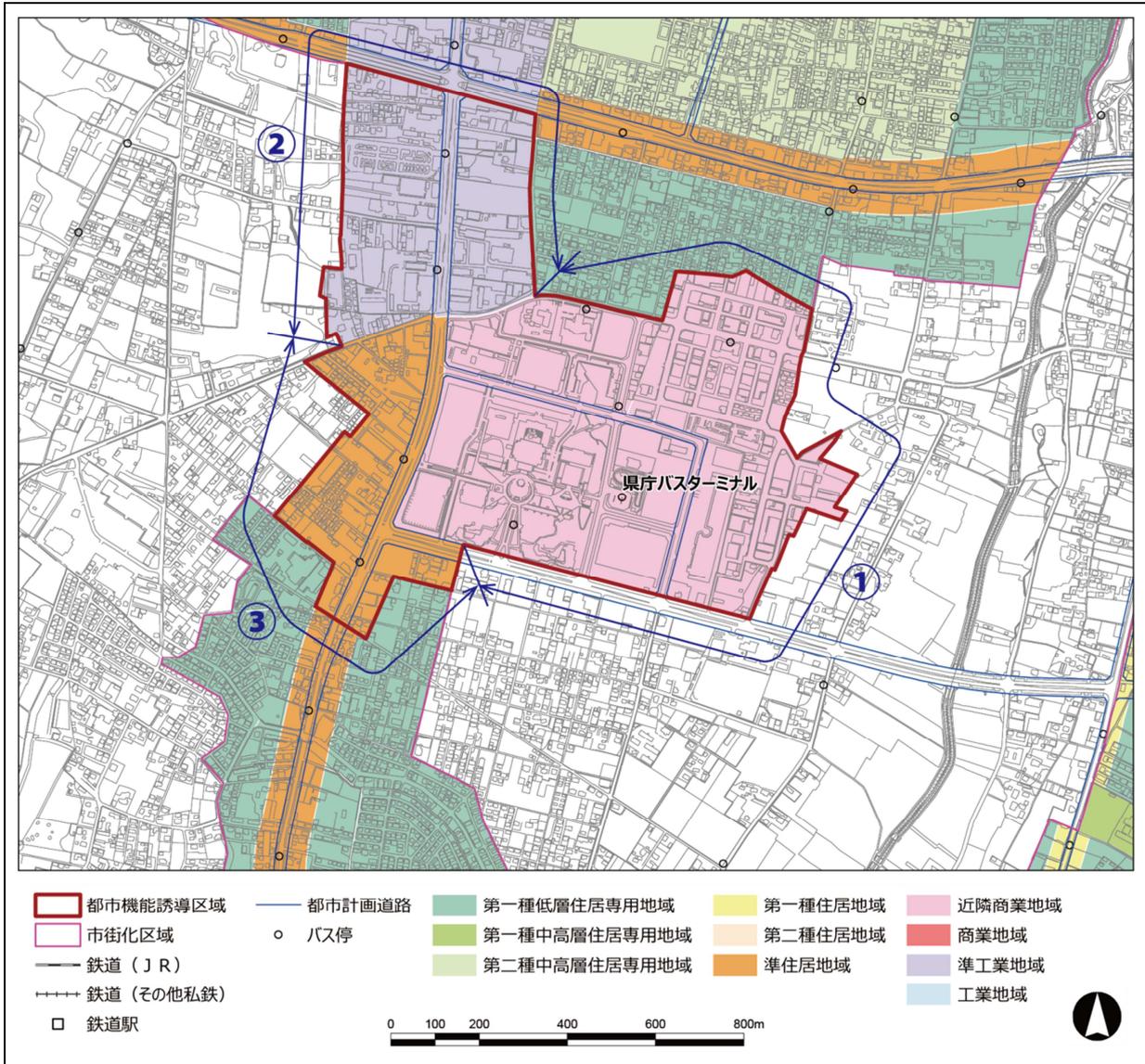
■ 区域の界線根拠

- ①…用途地域界 (商業地域)
- ②…備前堀中心線
- ③…用途地域界 (商業地域)
- ④…市道浜田 4 号及び市道浜田 61 号線の道路中心線
- ⑤…用途地域界 (第二種住居地域, 準住居地域)
- ⑥…国道 51 号の道路中心線

＜誘導施設一覧：生活拠点（下市地区）＞

機 能	誘 導 施 設 の 種 類
医療	病院（病床数 20 床以上）
子育て	子育て支援・多世代交流センター
	保育所等（認可・認可外保育施設，小規模保育施設，幼稚園，認定こども園）
高齢福祉	通所施設
商業	大規模小売店舗（1,000 m <sup>2</sup> 以上）
	食品スーパー（300 m <sup>2</sup> 以上）
金融	銀行，信用金庫，信用組合等

(力) 都市機能誘導区域 ⑤生活拠点（県庁舎周辺地区）



■ 区域の界線根拠

- ①…用途地域界（近隣商業地域）
- ②…用途地域界（準工業地域）※北側は50号バイパスの南側の道路端
- ③…用途地域界（準住居地域）※南側一部は渡里幹線用水路の中心線

＜誘導施設一覧：生活拠点（県庁舎周辺地区）＞

機 能	誘 導 施 設 の 種 類
医療	病院（病床数 20 床以上）
子育て	保育所等（認可・認可外保育施設，小規模保育施設，幼稚園，認定こども園）
高齢福祉	通所施設
商業	大規模小売店舗（1,000 m <sup>2</sup> 以上）
	食品スーパー（300 m <sup>2</sup> 以上）
金融	銀行，信用金庫，信用組合等

(キ) 誘導施設の定義

機能	誘導施設の種類	定 義
医療	病院（病床数 20 床以上）	・医療法第1条の5第1項に定める病院
文化	地域交流施設	・概ね300名以上の定員のホールを有し、市民の相互交流の場となる施設
	博物館・博物館相当施設	・博物館法第2条第1項に定める博物館 ・博物館法第29条に定める博物館相当施設
	図書館	・図書館法第2条に定める図書館
教育	大学・短大・専修学校・各種学校	・学校教育法第1条に定める大学 ・学校教育法第124条に定める専修学校 ・学校教育法第134条に定める各種学校
子育て	子育て支援・多世代交流センター	・水戸市子育て支援・多世代交流センター条例第2条に定める施設
	保育所等（認可・認可外保育施設、小規模保育施設、幼稚園、認定こども園）	・学校教育法第1条に定める幼稚園
		・児童福祉法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う施設
		・児童福祉法第39条第1項に定める保育所
	・就学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項に定める認定こども園	
	・児童福祉法第59条の2において都道府県知事への届出が必要である施設	
高齢福祉	通所施設	・介護保険法第8条第7号に定める通所介護を行う事業所 ・介護保険法第8条第17号に定める地域密着型通所介護を行う事業所 ・介護保険法第8条第18号に定める認知症対応型通所介護を行う事業所 ・介護保険法第8条第19号に定める小規模多機能型居宅介護を行う事業所 ・介護保険法第8条第23号に定める複合型サービス（看護小規模多機能型居宅介護）を行う事業所 ・介護保険法第8条の2第13号に定める介護予防認知症対応型通所介護を行う事業所 ・介護保険法第8条の2第14号に定める介護予防小規模多機能型居宅介護を行う事業所 ・介護保険法第115条の45第1項第1号ロに定める第1号通所事業を行う事業所
商業	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	・大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める大規模小売店舗
	食品スーパー（300㎡以上）	・生鮮食品3品（肉・魚・野菜）を全て取り扱う店舗（店舗面積300平方メートル以上）
金融	銀行、信用金庫、信用組合等	・銀行法第2条第1項に定める銀行
		・信用金庫
		・信用協同組合
		・労働金庫
		・農業協同組合法第10条第1項第2号及び第3号の事業を行う農業協同組合連合会

## (2) 居住誘導区域以外の区域における建築等の届出

### 1. 届出制度の目的

届出制度は、市町村が居住誘導区域外における住宅等の立地動向等を把握するための制度です。

なお、居住誘導区域外での開発及び建築が、居住誘導区域内の住宅の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告などの必要な措置を行うことがあります（都市再生特別措置法第 88 条）。

#### ■ 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、人口の減少や高齢化の進展の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に維持されるよう居住を誘導すべき区域です（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号）。詳しい内容は、P.20～P.28 をご参照下さい。

### 2. 届出の対象となる行為

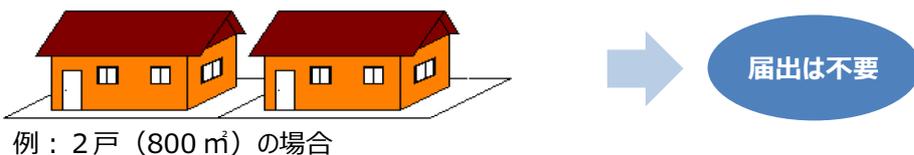
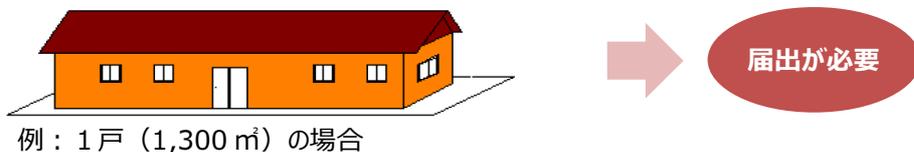
居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合は、原則として市への届出が必要となります（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）。

#### ■ 開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

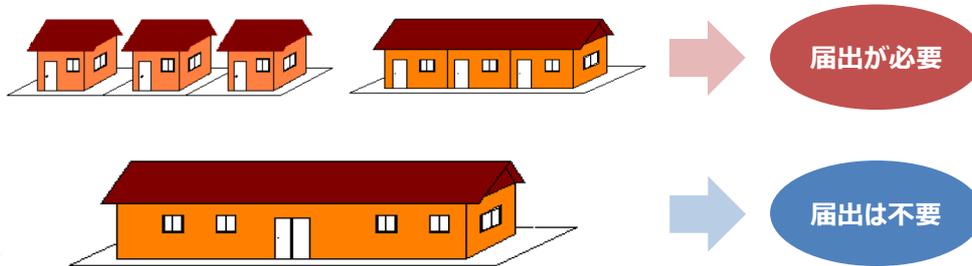


- 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの



## ■ 建築行為

- 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



例：1戸の建築行為の場合

## 3. 届出の時期

開発行為等に着手する日の 30 日前までに届出が必要になります（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）。

## 4. 届出書類の作成

届出は、以下の区分によりあらかじめ定められている届出（様式）に添付図書を添えて行います。

### ■ 開発行為の場合

#### ○届出書

- ①様式第 10（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係）

※手引き後ろの届出様式を参照

#### ○添付図書

- 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した図面（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ②設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

### ■ 建築行為の場合

#### ○届出書

- ①様式第 11（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係）

※手引き後ろの届出様式を参照

#### ○添付図書

- ①敷地内における住宅等の位置を表示した図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ②住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ③位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）

**■ 上記2つの届出内容を変更する場合**

## ○ 届出書

① 様式第 12（都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係）

※ 手引き後ろの届出様式を参照

## ○ 添付図書

※ 上記のそれぞれの場合と同様

**5. 届出を必要としない軽易な行為**

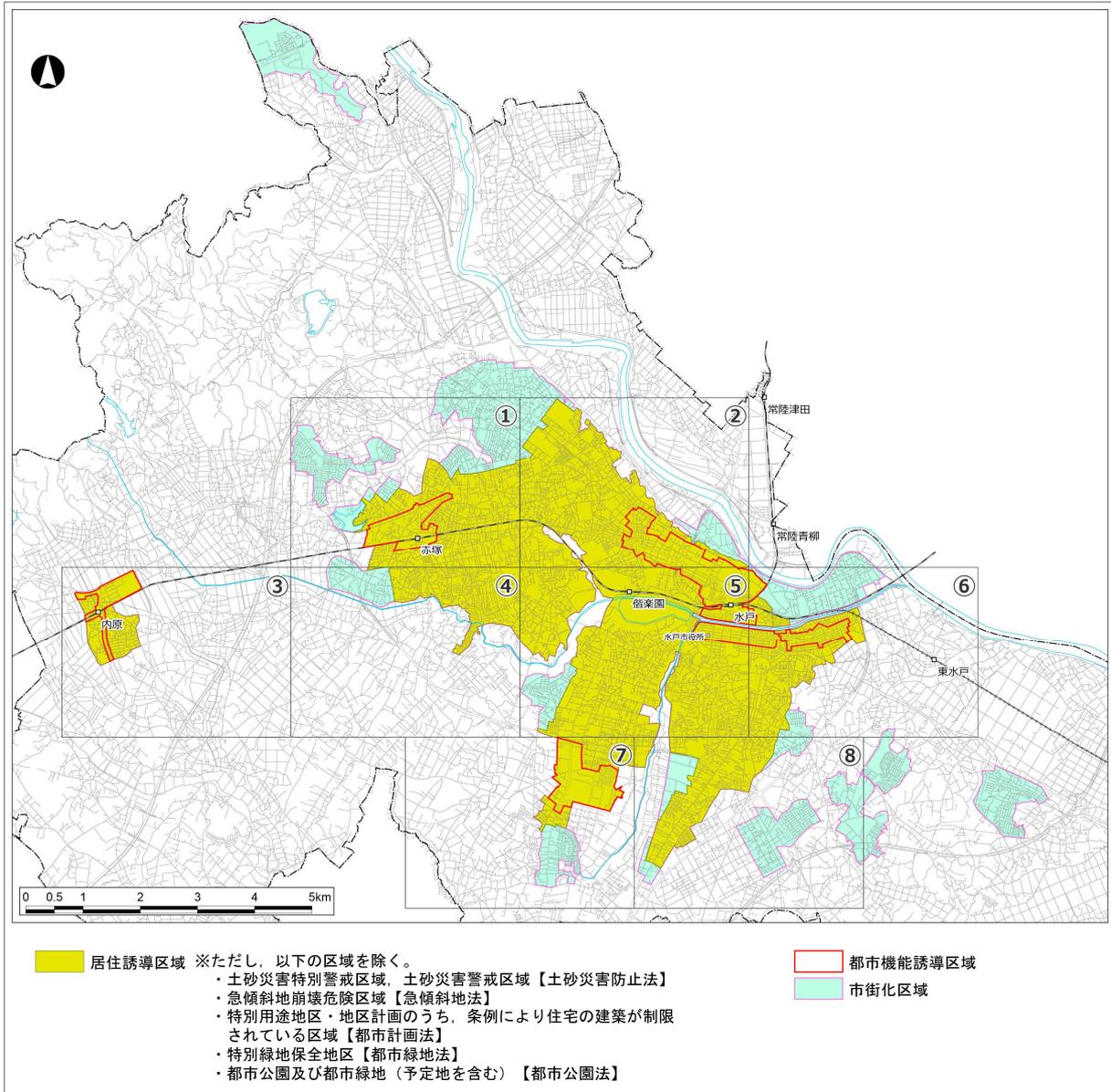
都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び都市再生特別措置法施行令第 27 条の規定により、以下の行為については、届出の対象外となります。

**■ 届出を必要としない軽易な行為**

- 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建築の用に供する目的で行う開発行為
- 前記の住宅等の新築
- 建築物を改築し、又はその用途を変更して前記の住宅等とする行為
- 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

## 6. 居住誘導区域の位置

<居住誘導区域の位置>



※居住誘導区域の詳細は、都市計画課窓口でご確認下さい。

# 1



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

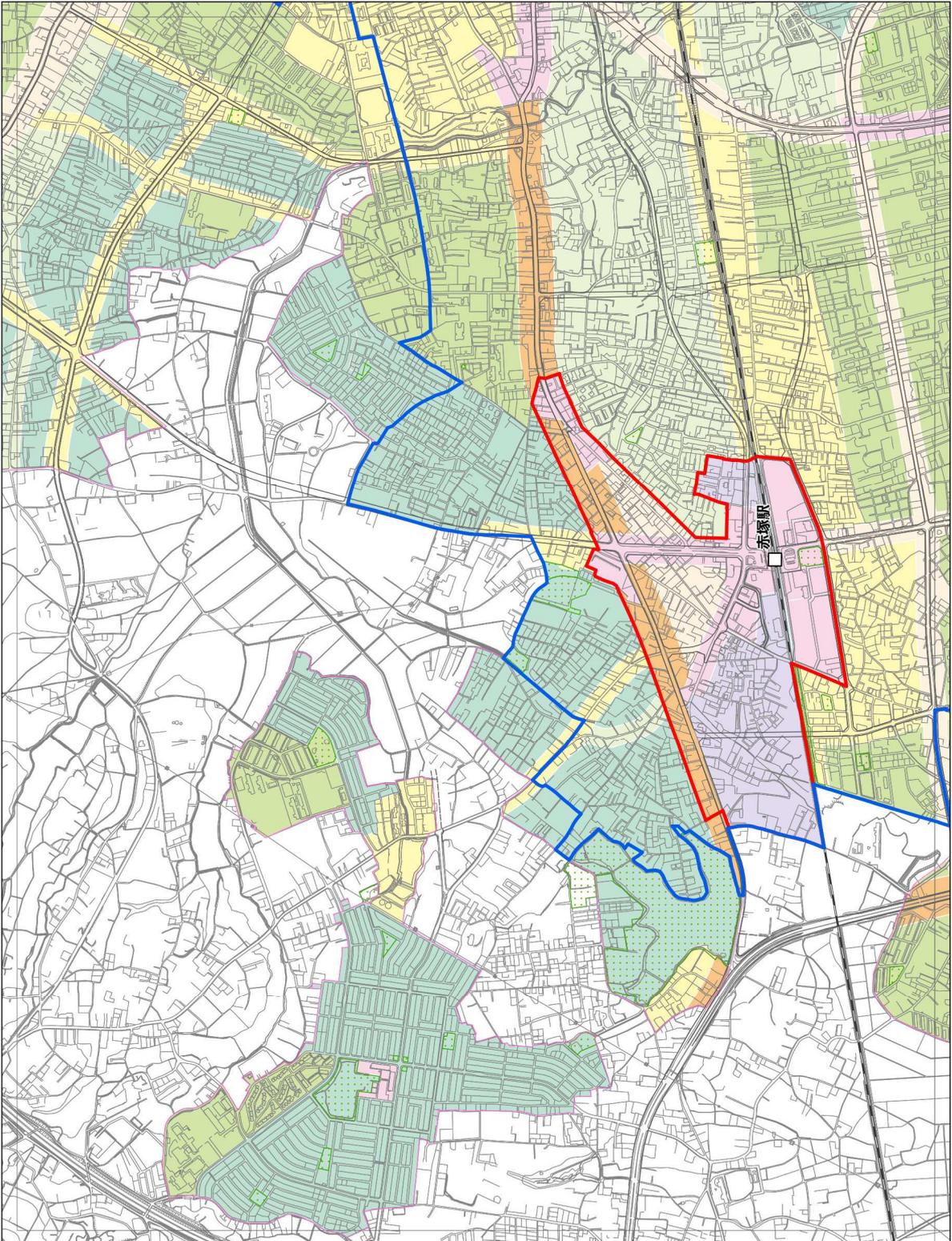
地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注)「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 電報の区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区毎の指定図書を  
 参照すること。

0 50 100 200 300 400 500m



# 2



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

第一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

< 居住誘導区域に含まない区域 >

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

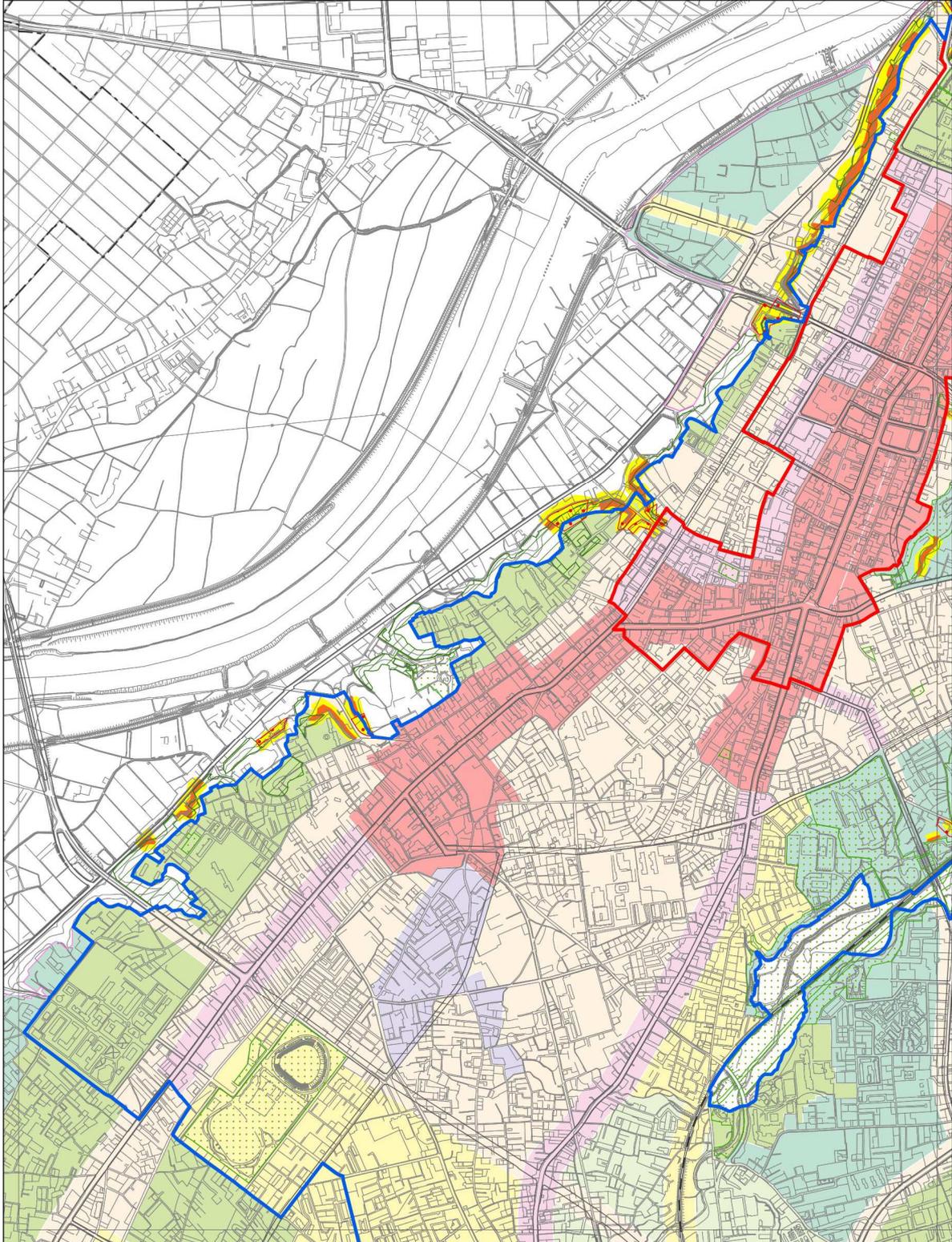
地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注) 「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 電報の区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区域毎の指定図書を  
 参照すること。

0 50 100 200 300 400 500m



3



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

- 第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

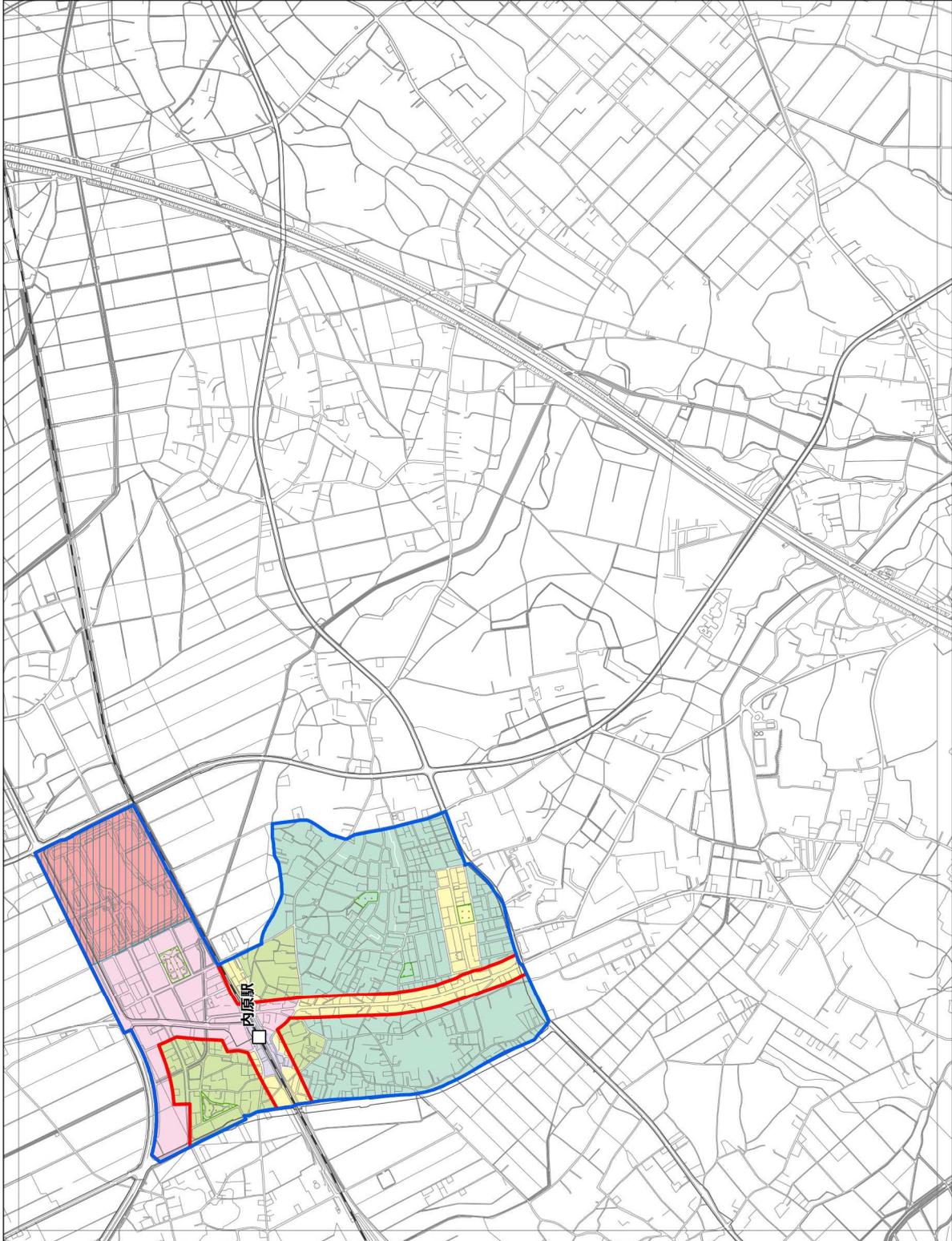
地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注)「居住誘導区域」に含まない区域については、  
 掲げの区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区域毎の指定図書を  
 参照すること。

0 50 100 200 300 400 500m



# 4



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

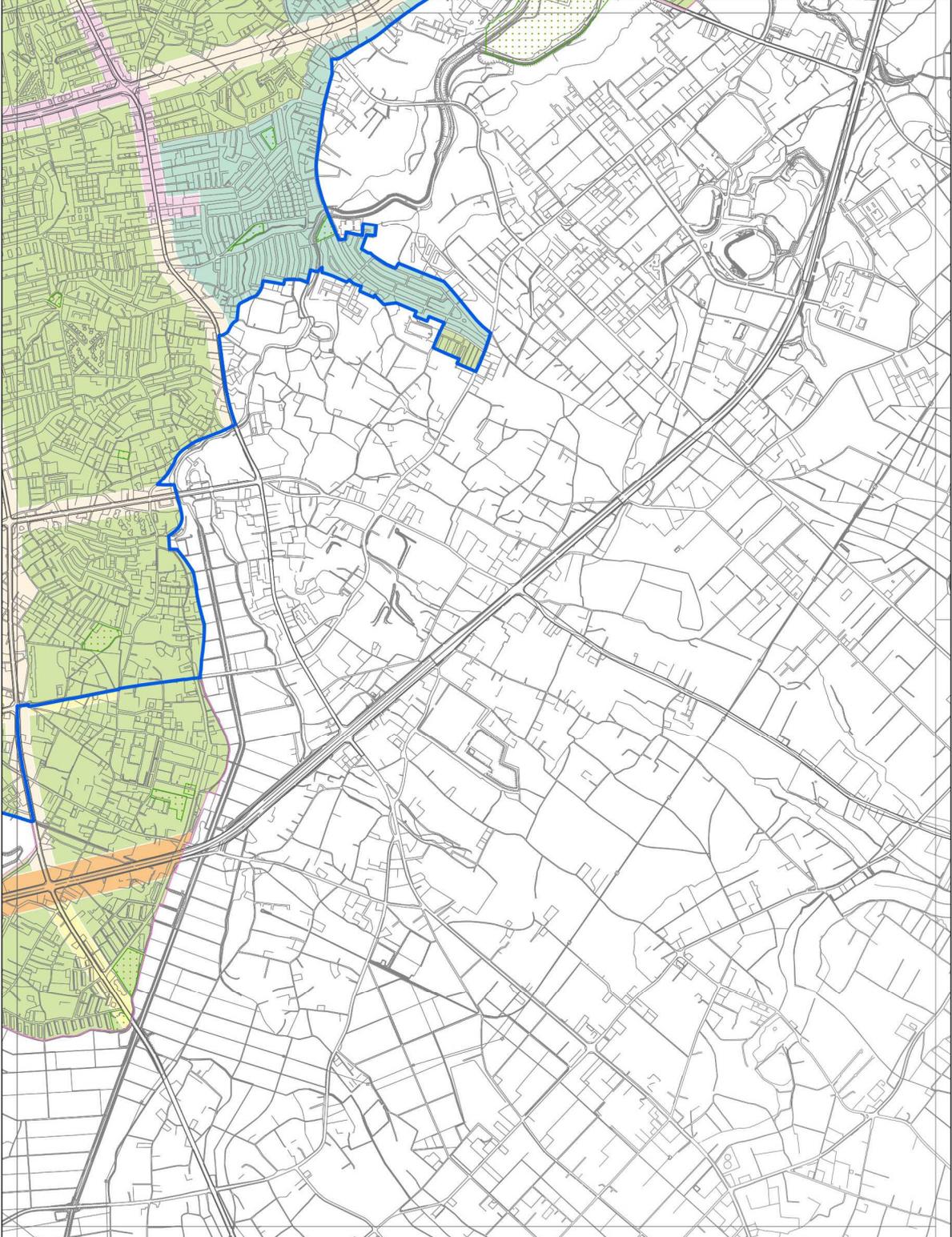
地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注) 「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 各々の区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区域毎の指定図書を  
 参照すること。

0 50 100 200 300 400 500m



5



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

- 第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

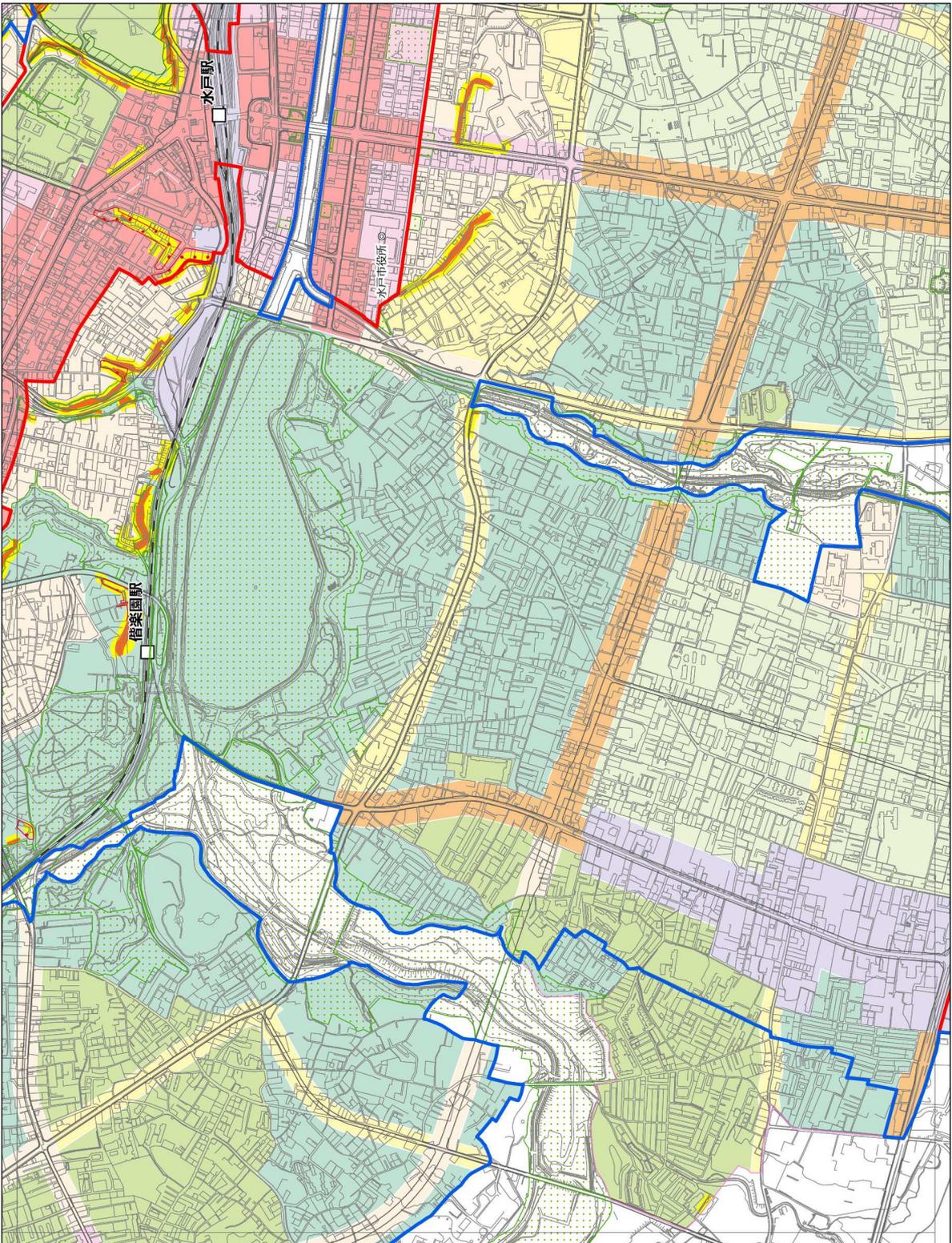
急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区



注) 「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 掲げの区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区毎の指定図書を  
 参照すること。



# 6



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

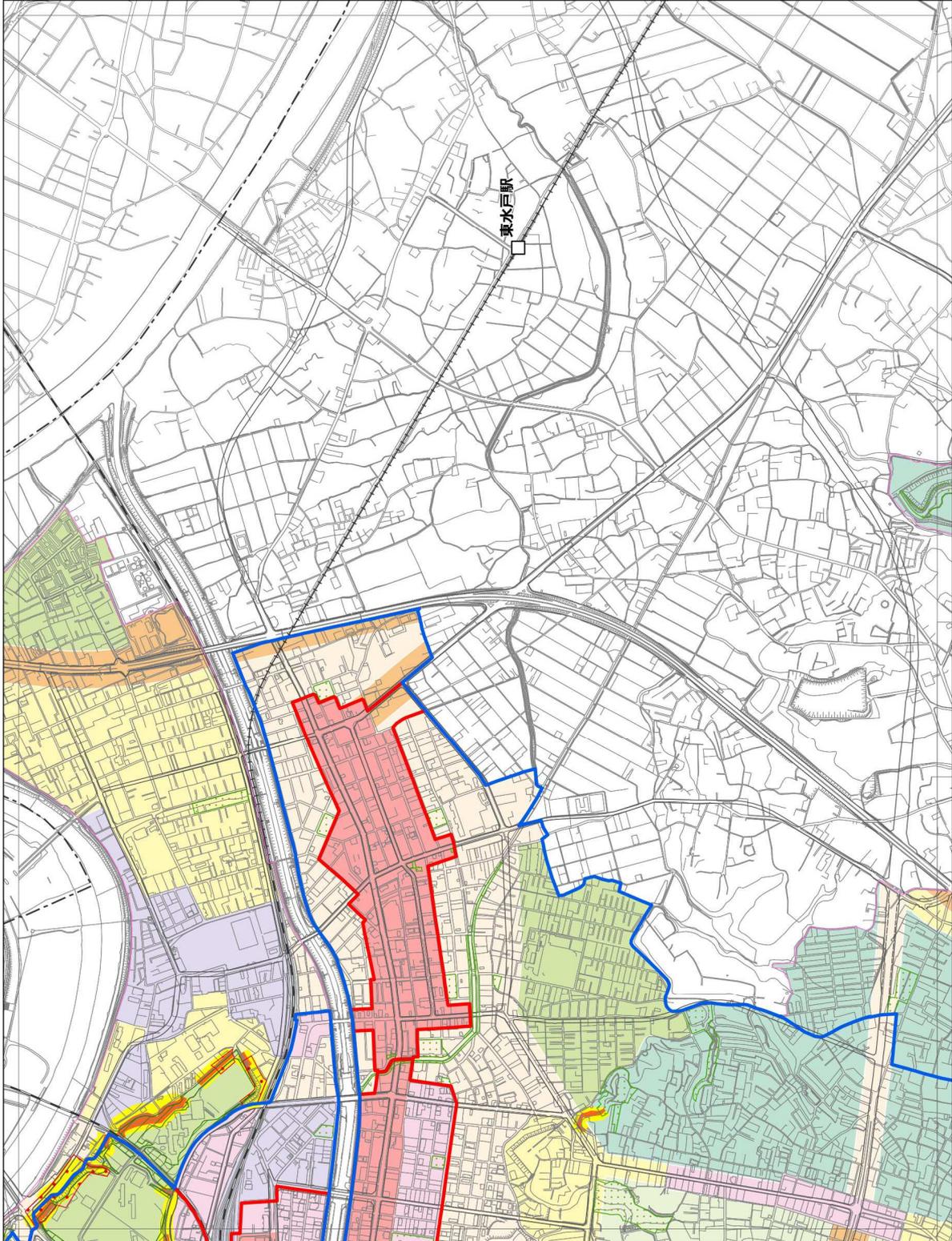
地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注)「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 掲げの区域を兼示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区域毎の指定圖書を  
 参照すること。

0 50 100 200 300 400 500m



7



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

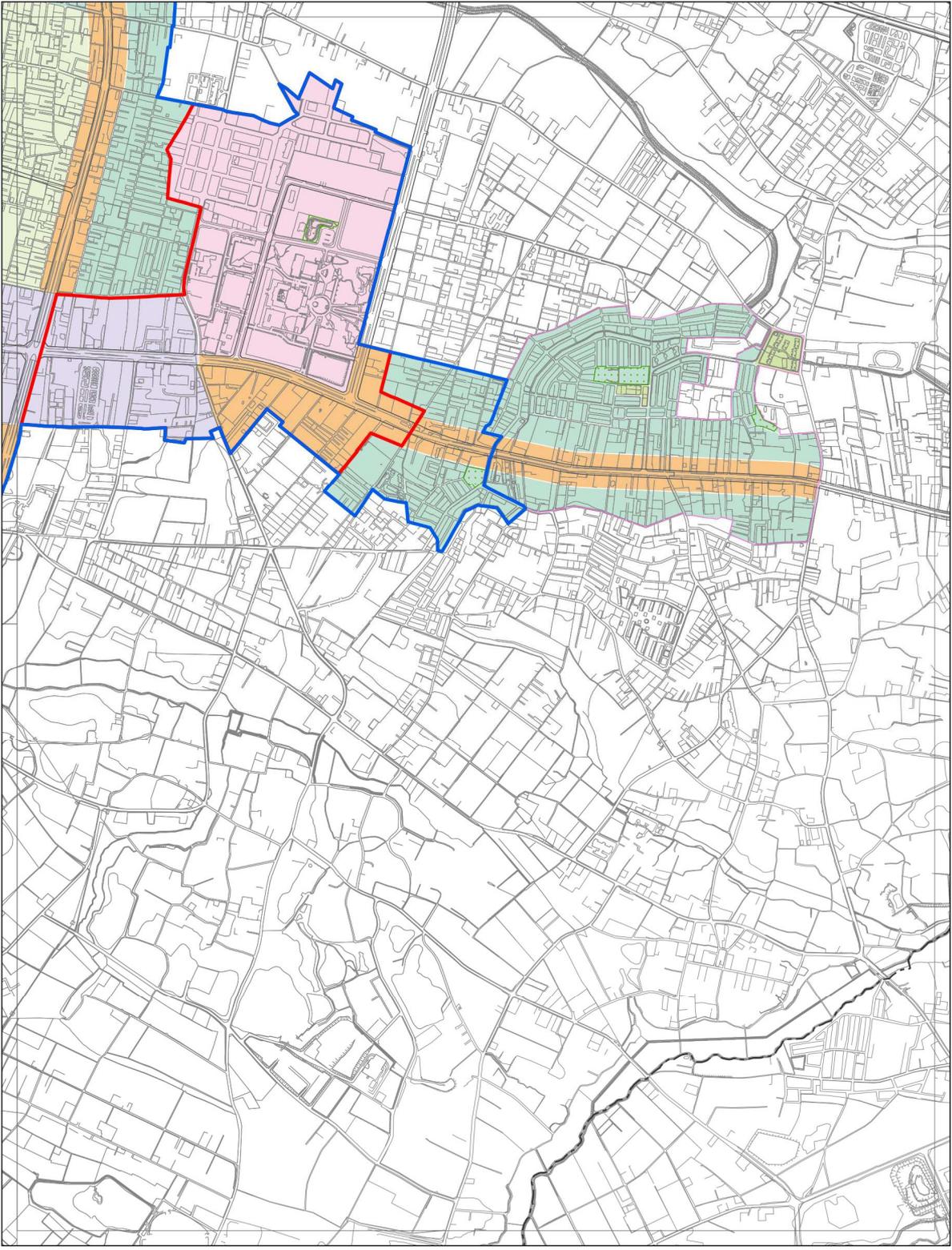
特別用途地区(住宅建築の制限あり)

地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注) 「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 電報の区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区毎の指定図書を  
 参照すること。



8



< 凡 例 >

居住誘導区域(2019年3月)

都市機能誘導区域

市街化区域

都市計画区域

都市計画道路

用途地域

- 第一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

<居住誘導区域に含まない区域>

土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域

急傾斜地崩壊危険区域

特別用途地区(住宅建築の制限あり)

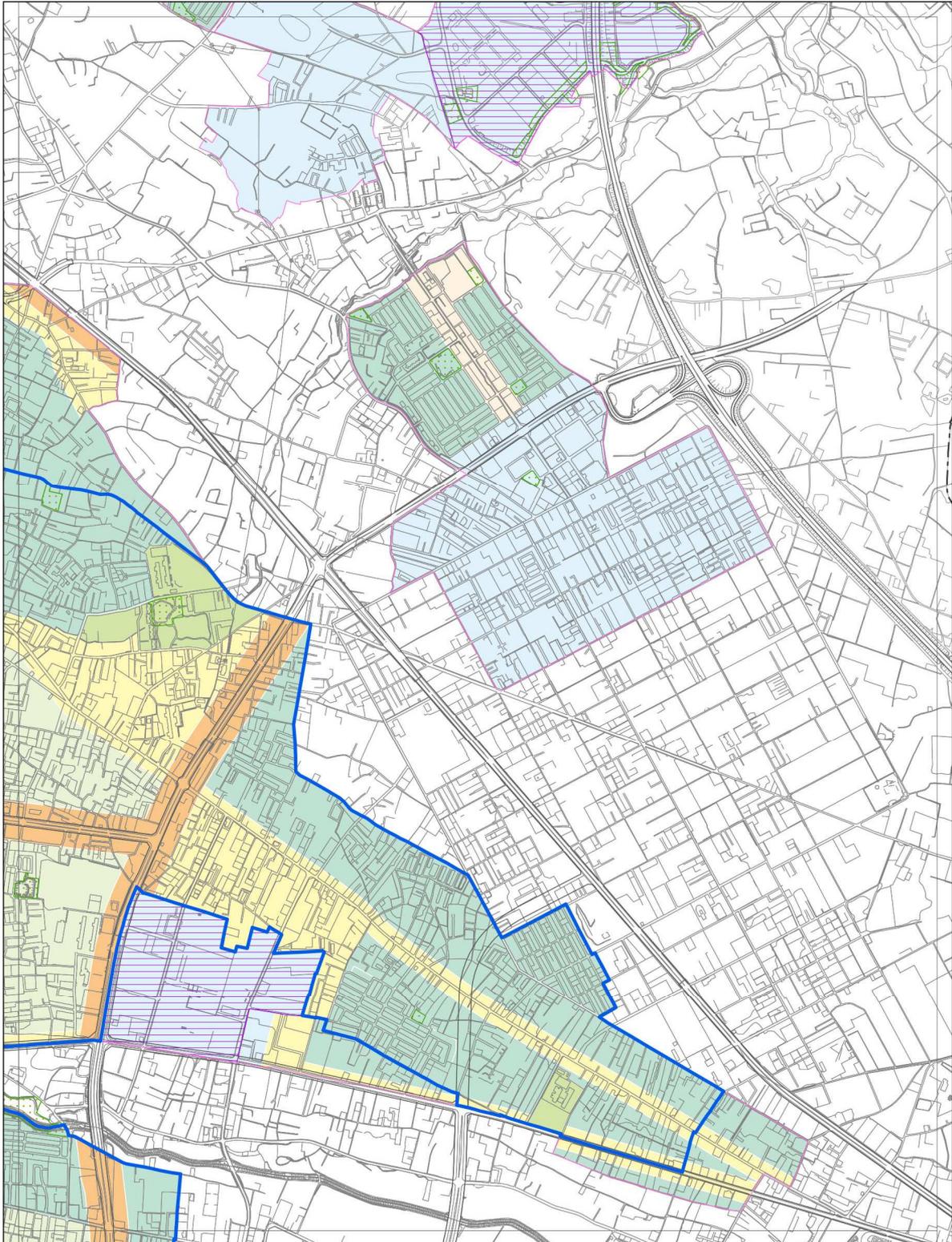
地区計画(住宅建築の制限あり)

都市公園/都市緑地

特別緑地保全地区

注) 「居住誘導区域に含まない区域」については、  
 各々の区域を表示しているものであり、詳細  
 の指定範囲については、区域毎の指定図書を  
 参照すること。

0 50 100 200 300 400 500m



## Ⅲ. 都市機能誘導区域における誘導施設の休廃止の届出等

### 都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止

都市機能誘導区域内において、都市機能誘導区域ごとに定めた誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合、30日前までに市への届出が必要になります。

なお、届出があった場合、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止し、又は廃止しようとする誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることがあります（都市再生特別措置法第108条の2）。

#### ■ 都市機能誘導区域とは

都市活動を支える医療、福祉、子育て支援、商業等の都市機能を維持・誘導し、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として定める区域です（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）。詳しい内容は、P.5～P.15をご参照下さい。

#### ■ 誘導施設とは

病院、保育所、食品スーパーなど、市民の生活利便性を確保するため、都市機能誘導区域ごとに誘導する施設として定める施設です（都市再生特別措置法第81条第2項第3号）。詳しい内容は、P.7～P.16をご参照下さい。

#### ■ 誘導施設の休止又は廃止の場合

##### ○届出書

①様式第21（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

※手引き後ろの届出様式を参照



# 届出様式

- 居住誘導区域外の開発行為（様式 10）
- 居住誘導区域外の建築行為（様式 11）
- 居住誘導区域外の開発行為、建築行為等の変更（様式 12）
- 都市機能誘導区域外の開発行為（様式 18）
- 都市機能誘導区域外の建築行為（様式 19）
- 都市機能誘導区域外の開発行為、建築行為等の変更（様式 20）
- 都市機能誘導区域内の誘導施設の休止又は廃止（様式 21）

様式第 10（都市再生特別措置法施行規則第 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 8 8 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。

年 月 日  
水戸市長あて

届出者 住 所  
氏 名  
連絡先  
印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称（住所）	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	地目：

- 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。

（添付書類）

- ・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 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

様式第 11（都市再生特別措置法施行規則第 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> <span style="font-size: 2em;">{</span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle;">                     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                 </span> <span style="font-size: 2em;">}</span>                 について、下記により届け出ます。             </p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>水戸市長あて</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所 氏名 連絡先</p> <p style="text-align: right;">印</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	土地の所在：  地目： 面積：
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	
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	

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。

（添付書類）

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）

様式第 12（都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

水戸市長あて

届出者 住 所  
氏 名  
連絡先

印

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： 年 月 日
- 2 変更の内容：
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 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 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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

《建築行為の場合》

- ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）

様式第 18（都市再生特別措置法施行規則第 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。

年 月 日  
水戸市長あて

届出者 住 所  
氏 名  
連絡先  
印

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる 地域の名称（住所）	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	地目：

- 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。

（添付書類）

- ・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 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

様式第 19（都市再生特別措置法施行規則第 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> <span style="font-size: 2em;">{</span>                     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> <span style="font-size: 2em;">}</span> </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p style="text-align: center;">水戸市長あて</p> <p style="text-align: center;">届出者 住所 氏名 連絡先</p> <p style="text-align: right;">印</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	土地の所在：  地目： 面積：
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	
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	

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。

（添付書類）

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）

様式第 20（都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

水戸市長あて

届出者 住 所  
氏 名  
連絡先

印

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： 年 月 日
- 2 変更の内容：
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 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 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。

（添付書類）

《開発行為の場合》

- ・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 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）

《建築行為の場合》

- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・位置図（縮尺 1,000 分の 1 以上）

様式第 21（都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

水戸市長あて

届出者 住 所  
氏 名  
連絡先

印

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
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 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
  - （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

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 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は、押印を省略することができます。

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却の予定時期その他の事項について記入してください。





● お問い合わせ先 ●

水戸市役所 都市計画部 都市計画課  
〒310-8610 水戸市中央1丁目4番1号  
TEL.029-224-1111