

## ■立地適正化計画の届出制度について Q&A

Q:届出制度とは

A:洲本市立地適正化計画に設定した居住誘導区域、都市機能誘導区域の区域外で一定規模以上の開発行為や誘導施設の建築行為を行う場合は、届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条、第108条)

Q:届出制度の目的は何か

A:居住誘導区域外における住宅開発等の動向や都市機能誘導区域内外における誘導施設の整備等の動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として活用し、居住や都市機能誘導施設を緩やかに誘導していくための制度です。

Q:届出制度の対象となる区域はどこですか。

A:届出制度の対象となる区域は、洲本市立地適正化計画の区域(=洲本都市計画区域)です。本計画の区域外(都市計画区域外)では、届出制度の対象となりません。

Q:届出の対象となる行為は何ですか。

A:○居住誘導区域 外 における行為 ※住宅の建築等が対象

- ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模(土地)が1,000㎡以上のもの
- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする建築行為
- ・ 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建築行為

○都市機能誘導区域 外 における行為 ※誘導施設の建築等が対象

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を新築しようとする建築行為
- ・ 建築物を改築し、又は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建築行為

○都市機能誘導区域 内 における行為

- ・ 誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合

Q:開発行為とは何ですか。

A:都市計画法4条第12項に規定する開発行為です。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が対象となります。

Q:開発行為を行ったうえで誘導施設を建築する場合については、開発行為の前に届出をすればよいのですか。

A:法的な前後関係の定めはありませんが、立地適正化計画に基づく届出は、開発許可申請や建築確認申請に先行して行うことが望ましいとされています。そのため、対象となる行為を行おうとする場合は、事業検討の早い段階からご相談ください。  
また、開発行為時に届出を行った場合でも、建築行為時にもそれぞれについて届出が必要になります。

Q:着手とは何を指しますか。

A:開発行為については造成工事（切土・盛土）

建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）となります。

なお、以下の行為は着手に該当しません。

- ・既存建築物の撤去
- ・地盤調査の掘削
- ・ボーリング調査
- ・地鎮祭
- ・現場の聖地（粗造成）
- ・現場の仮囲い
- ・現場事務所の建設
- ・資材の搬入など

Q:誘導区域の内外（居住誘導区域・都市機能誘導区域内外）にわたる場合、届出は必要か

A:一体的な建築等行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。また、都市機能誘導区域と居住誘導区域外を含む場合も届出が必要となります。ただし、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、届出の必要はありません。

Q:届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか

A:「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

Q:サービス付高齢者住宅や社宅についても、「住宅」に該当するのか

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:3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となるか。

A:申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。  
なお、2戸の長屋と1戸の戸建て住宅を建設する場合なども、届出対象となる場合があります。

- ・土地が直接、接している場合
- ・道路等の公共施設や排水路等を挟んでいるが、お互いの区域を自由に往来できる場合
- ・独立した宅地としての利用が困難な状態で残された土地を挟んでいる場合

Q:仮設建築物でも届出の対象となりますか

A:届出の対象となりません。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。仮設のための開発行為についても同様です。

Q:誘導施設とは何ですか。

A:誘導施設は、誰もが住み慣れた地域で安心して快適な暮らしができるように都市機能誘導区域内において維持・確保すべき施設として設定しています。具体的には以下の施設になります。

都市機能	具体施設	定義
医療施設	高次医療病院	高度医療（専門医療・先進医療等）が受けられる施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に定める診療所
商業施設	大規模小売店舗	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で、生鮮食品を扱う施設
金融施設	銀行・郵便局	銀行法第4条、信用金庫法第4条、労働金庫法第6条、日本郵便株式会社法第2条第4項のそれぞれに定める施設
福祉施設	保健・福祉センター	介護・福祉の指導・相談・活動の最寄りの拠点となる施設
子育て支援施設	子育て世代包括支援センター	母子健康法第22条に定める施設
	児童館	児童福祉法第40条に定める施設
	保育園	児童福祉法第39条に定める施設
	幼稚園	学校教育法第1条に定める施設
	認定こども園	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項に定める施設
高齢者支援施設	介護保険サービス提供施設	指定地域密着型サービス事業者の指定を受けた者による当該サービス提供施設
	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に定める施設
障害者支援施設	障害者支援施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に定める施設
教育施設	小学校	学校教育法第1条に定める施設
文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に定める施設
情報交流施設	映画館	興行場法第1条に定める施設
	劇場・ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条に定める施設
行政施設	市役所	地方自治法第4条第4項に定める施設

Q: 1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか

A: 1つの届出で結構です。行為を行いとする者が複数する場合は、連名で届出を行ってください。

Q: 一部に誘導施設を含む複合施設は対象となりますか。

A: 一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q: 誘導施設の設定のない施設について届出は必要ですか。

A: 誘導施設の設定となっていない場合は、必要ありません。

Q: 対象となる行為の内容に制限がありますか。

A: 制限はありません。

Q: 届出に係る事項に変更が生じた場合は、どのようにすればよいですか。

A: 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お願いします。

Q: 届出はいつから必要になりますか

A: 公表日(令和4年6月1日)以降に着手する開発行為、建築行為は届出の対象となります。

Q: 届出書は何部必要か

A: 2部(正本及び副本)提出してください。

Q: 届出書の地目、面積とは何に基づいて記入すればよいですか。

A: 地目については登記簿、面積については実測に基づき記入してください。

Q: 届出をしなかった場合、罰則等はあるのか

A: 届出をしない者又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法第130条第1項の規定に基づき、30万円以下の罰金に処する場合があります。(ただし、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に伴う届出の場合は除きます。)

また、届出義務を知らないで、宅地又は建物を購入した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が「宅地建物取引業法第35条重要事項の説明等」の対象になります。

Q: この届出により計画の修正を求められることがありますか。

A: あくまでも届出制度であり、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の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られるときは(中略)必要な勧告をすることができる。」とされており、必要な勧告する場合があります。

Q:今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか。

A:本計画は5年ごとに見直しを予定しており、それに伴い届出の対象も変わることが考えられます。