

立地適正化計画に基づく届出 Q&A

番号	質 問	回 答
1	届出はなぜ必要なのですか。	立地適正化計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地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、事業者のみなさまに周知する機会として活用するための
2	届出はいつから着工する行為に必要ですか。	平成31年4月1日に立地適正化計画を公表し、運用を開始しますので、それ以降に着工する場合は届出の対象となります。
3	平成31年4月1日に工事を着工する予定の場合はどうするのか。立地適正化計画は公表前であるが30日前に届け出るのか。	事前にまちづくり課に相談してください。計画の公表後、すみやかに届出を行ってください。
4	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、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扱いを参考にしてください。
5	サービス付き高齢者向け住宅や社宅等についても、届出の対象となりますか。	実態が、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。
6	届出対象となる「開発行為」とはどのようなものですか。	「開発行為」とは、主として建築物の建築または特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指します。
7	分譲宅地を目的とする開発行為も届出が必ですか。	下記のような場合は、届出が必要です。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 3区画(3戸分)以上の宅地の開発行為 ・ 1区画(1戸分)または2区画(2戸分)の宅地の開発行為で、その敷地面積が1,000㎡以上のもの

8	既存が3戸以上の住宅で、それを改築し3戸以上の住宅とした場合、届出は必要ですか。	改築や用途の変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となれば届出の対象となります。
9	開発行為時に届出を行った場合でも、建築行為時に届出は必要ですか。	開発行為および建築行為のそれぞれについて届出が必要です。
10	3戸の建売住宅を同時期に建築する予定なのですが、届出の対象となりますか。	届出者および着手日が同一で、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。
11	届出対象となる行為が誘導区域の外にまたがる場合、届出の対象となりますか。	届出対象となる行為を行おうとする区域・敷地の一部でも誘導区域内にある場合は届出が不要です。
12	1つの建築物で、複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれ施設ごとに必要ですか。	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1つで結構です。
13	建物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか。	一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。
14	届出は何部必要ですか。	1部提出してください。
15	届出後、市から通知等がありますか。	おおむね14日以内に届出書の写しを交付します。ただし、誘導区域外での開発行為または建築行為が、誘導区域内の誘導施設または住宅等の立地誘導を図る上で、支障があると認められる場合は届出者に対し、勧告等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）
16	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。	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。

17	届出をしなかった場合、罰則はありますか。	届出をしない場合、または虚偽の届出により届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条） なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出について違反した場合の罰則はありません。
18	民間事業者等が居住誘導区域外に分譲地を開発したうえ、3戸以上の住宅の建売りをを行う場合、各戸の着工が同時ではなく1つずつのときは、建築等行為の届出は必要となるか。 また、必要な場合はいつ届け出るべきか。	届出が必要です。1戸目の着工の30日前にまとめて届出を行ってください。
19	届出については、重要事項として説明が必要か。	説明が必要です。宅地建物取引業者は、相手方等に対して宅地若しくは建物の売買等の契約が成立するまでの間に説明をしなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されました。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号：重要事項の説明等） 届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は、これらの届出をしない場合に罰則が科せられるなど、不測の損害を被る可能性がある。このため、宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。