

宇佐市立地適正化計画 届出に関するQ&A

令和5年3月
宇佐市

目 次

1.届出制度とは

1-1 届出制度とは？

2.届出の対象となる区域

2-1 届出制度の対象となる区域は？

2-2 誘導区域はどこで確認できますか？

2-3 届出対象となる行為が誘導区域の内外にわたる場合は、届出が必要ですか？

3.届出の対象となる行為

3-1 届出の対象となる行為は？

3-2 開発行為とは？ 【R7.3一部加筆】

3-3 届出の対象となる「住宅」とは？

3-4 サービス付き高齢者向け住宅や社宅については、届出が必要ですか？

3-5 都市再生特別措置法第88条に規定する「その他、人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの」とは？

3-6 3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出が必要ですか？

3-7 3戸で1棟である建築物のうち、2戸を住宅の用に、1戸を別の用途に供しているものを用途を変更して3戸全てが住宅の用に供することとなった場合は、届出が必要ですか？

3-8 3戸以上の既存住宅を改築し、3戸以上の住宅とした場合は、届出が必要ですか？

3-9 分譲住宅を目的とする開発行為も届出が必要ですか？

3-10 届出の対象となる誘導施設とは？

3-11 誘導施設を都市機能誘導区域内で整備する場合は、届出が必要となることはないですか？

3-12 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？

3-13 建築物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象ですか？

3-14 誘導施設でない施設について、届出は必要ですか？

3-15 既存建築物を改築または用途変更して誘導施設を含むこととなった場合は、届出が必要ですか？

3-16 開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出が必要ですか？

3-17 仮設建築物でも届出が必要ですか？

3-18 どのくらいの期間、誘導施設を休止する場合に届出が必要ですか？

3-19 休止と廃止の違いは？

3-20 届出をした行為が終了した際、手続は必要ですか？

3-21 届出をすれば、建築確認申請や開発許可などは必要なくなりますか？

3-22 居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の開発行為や建築等行為は規制されるのですか？

4.届出の時期等

- 4-1 届出制度はいつから始まりますか？
- 4-2 いつから着手する行為が届出の対象ですか？
- 4-3 着手とは？
- 4-4 令和5年3月31日に工事の着手を予定しており、30日前の届出ができない場合は？
- 4-5 開発許可や確認申請との提出の前後関係は？
- 4-6 届出の内容に変更が生じた場合は？

5.提出書類

- 5-1 届出書の様式はどこで入手できますか？
- 5-2 届出書の添付書類は？
- 5-3 届出書は何部必要ですか？【R6.2修正】
- 5-4 代理人による届出は可能ですか？

6.その他全般

- 6-1 届出書の提出や相談窓口は？
- 6-2 届出により建築等の計画について修正を求められることがありますか？
- 6-3 届出をしなかった場合に罰則はありますか？
- 6-4 今後、誘導区域や誘導施設が変更となることはありますか？
- 6-5 宅地建物取引業法との関係は？
- 6-6 居住誘導区域外には住むことができなくなるのですか？

1.届出制度について

1-1 Q 届出制度とは？

A 届出制度は、立地適正化計画で定めた「居住誘導区域」や「都市機能誘導区域」の区域外における住宅開発等や「誘導施設」の整備の動き、「都市機能誘導区域」の区域内に立地している誘導施設の休廃止の動きを把握するためのものです。

2.届出の対象となる区域

2-1 Q 届出制度の対象となる区域は？

A 届出制度の対象となる区域は、都市計画区域です。

※都市計画区域外は届出の対象外

2-2 Q 誘導区域はどこで確認できますか？

A 都市計画課の窓口またはホームページで確認できます。

2-3 Q 届出対象となる行為が誘導区域の内外にわたる場合は、届出が必要ですか？

A 届出対象となる行為が一部でも誘導区域外にある場合は、届出が必要です。

3.届出の対象となる行為

3-1 Q 届出の対象となる行為は？

A 《居住誘導区域外における行為》※住宅の建築等が対象

【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㎡以上のもの

【建築等行為】

- ・ 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
- 《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

【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

【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
- 《都市機能誘導区域内における行為》
- ・ 誘導施設を休止または廃止しようとする場合

3-2 Q 開発行為とは？

A 都市計画法第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を指します。

【区画の変更】 公共施設の整備または廃止等の必要がある土地の区画の変更とする。ただし、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）や、公共施設の整備等の必要がないと認められる形式的な区画の変更は該当しない。

【形の変更】 原則30cmを超える切り土または盛り土により整地を行う場合とする。ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の基礎打ちや土地の掘削等の行為は、形の変更には該当しない。

【質の変更】 登記上の宅地以外の地目を宅地に変更する場合を、原則として質の変更とする。ただし、登記上宅地でなくても、課税地目で宅地と確認できればその限りではない。

3-3	Q 届出の対象となる「住宅」とは？
	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。
3-4	Q サービス付き高齢者向け住宅や社宅については、届出が必要ですか？
	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」として届出が必要です。サービス付き高齢者向け住宅については、 http://www.satsuki-jutaku.jp/faq/278.html をご参照ください。
3-5	Q 都市再生特別措置法第88条に規定する「その他、人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの」とは？
	A 本市では条例化していません。（令和5年3月時点）
3-6	Q 3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出が必要ですか？
	A 届出者が同一で、同時期に、次に該当する土地に建築する場合は、届出が必要です。 ・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
3-7	Q 3戸で1棟である建築物のうち、2戸を住宅の用に、1戸を別の用途に供しているものを用途を変更して3戸全てが住宅の用に供することとなった場合は、届出が必要ですか？
	A 用途の変更後3戸以上が住宅の用に供する建築物となった場合は、届出が必要です。
3-8	Q 3戸以上の既存住宅を改築し、3戸以上の住宅とした場合は、届出が必要ですか？
	A 改築や用途の変更後の建築物が3戸以上の住宅となる場合は、届出が必要です。
3-9	Q 分譲住宅を目的とする開発行為も届出が必要ですか？
	A 次のような場合は、届出が必要です。 ・3区画（3戸分）以上の宅地の開発行為 ・1区画（1戸分）又は2区画（2戸分）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
3-10	Q 届出の対象となる誘導施設とは？
	A 「誘導施設」とは、宇佐市立地適正化計画で設定した「病院」「大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡超）」「一般診療所（内科）」「地域包括支援センター」「障がい福祉サービス施設（相談支援事業所）」「幼稚園・保育所・認定こども園」「金融機関」等の施設を指します。
3-11	Q 誘導施設を都市機能誘導区域内で整備する場合は、届出が必要となることはないですか？
	A 届出が不要となるのは、その都市機能誘導区域に設定した誘導施設を整備する場合です。そのため、都市機能誘導区域内に整備する場合であっても、その区域に設定した誘導施設でなく、かつ、別の都市機能誘導区域に設定した誘導施設を整備する場合は、届出が必要です。
3-12	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。行為を行おうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行ってください。
3-13	Q 建築物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象ですか？
	A 届出の対象です。
3-14	Q 誘導施設でない施設について、届出は必要ですか？
	A 都市機能誘導区域の内外を問わず、届出は不要です。

3-15	Q 既存建築物を改築または用途変更して誘導施設を含むこととなった場合は、届出が必要ですか？
	A 届出が必要です。
3-16	Q 開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為時に届出が必要ですか？
	A 開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。
3-17	Q 仮設建築物でも届出が必要ですか？
	A 仮設建築物については届出は不要です。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になりません。また仮設のための開発行為についても同様です。
3-18	Q どのくらいの期間、誘導施設を休止する場合に届出が必要ですか？
	A 1日でも休止する場合は、届出が必要です。
3-19	Q 休止と廃止の違いは？
	A 施設の再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止となります。
3-20	Q 届出をした行為が終了した際、手続は必要ですか？
	A 不要です。
3-21	Q 届出をすれば、建築確認申請や開発許可などは必要なくなりますか？
	A 届出は都市再生特別措置法に基づいたものです。他の法令に基づく申請や許可等については、それぞれ必要です。
3-22	Q 居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の開発行為や建築等行為は規制されるのですか？
	A 届出制度はあくまでも住宅や誘導施設の立地の動向を事前に把握するためのもので、規制ではありません。

4.届出の時期等

4-1	Q 届出制度はいつから始まりますか？
	A 令和5年3月31日（宇佐市立地適正化計画の公表日）から始まります。
4-2	Q いつから着手する行為が届出の対象ですか？
	A 令和5年3月31日以降に着手する行為が届出の対象です。
4-3	Q 着手とは？
	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、現場の整地（粗造成）、現場の仮囲い、現場事務所の建設、資材の搬入など
4-4	Q 令和5年3月31日に工事の着手を予定しており、30日前の届出ができない場合は？
	A 令和5年3月31日以降に届出の対象となる行為に着手する場合は、届出が必要になりますので、速やかに届出をしてください。
4-5	Q 開発許可や確認申請との提出の前後関係は？
	A 法令上、前後関係の定めはありませんが、住宅開発や誘導施設の整備の動向等を把握することが届出の主旨であることから、開発許可や建築確認申請等の前に届出をお願いします。
4-6	Q 届出の内容に変更が生じた場合は？
	A 変更に係る行為に着手する30日前までに届出をしてください。

5. 提出書類

5-1 Q 届出書の様式はどこで入手できますか？

A 都市計画課の窓口またはホームページで入手できます。

5-2 Q 届出書には何を添付すればよいですか？

A 届出の内容によって添付書類が異なりますので、市ホームページ等でご確認ください。

5-3 Q 届出書は何部必要ですか？

A 1部です。

※控えが必要な場合は、届出書2部と返信用封筒（切手貼付）を提出してください。

5-4 Q 代理人による届出は可能ですか？

A 可能ですが、委任状（任意様式）が必要です。

6. その他全般

6-1 Q 届出書の提出や相談窓口は？

A 都市計画課です。

6-2 Q 届出により建築等の計画について修正を求められることがありますか？

A 届出制度は、あくまでも届出の対象となる行為を行う場合に、あらかじめ市への届出を義務付けるものです。届出の内容について記載事項や添付書類等に不備が無ければ、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、都市再生特別措置法において、「届出に係る行為が誘導区域内における住宅等（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。（同法第88条、第108条）

6-3 Q 届出をしなかった場合に罰則はありますか？

A 届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出の対象となる行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科される場合があります。（誘導施設の休廃止に係る届出は除く）（都市再生特別措置法第130条）

6-4 Q 今後、誘導区域や誘導施設が変更となることはありますか？

A 宇佐市立地適正化計画は、概ね5年ごとに内容についての評価を行い、必要に応じて計画の見直しを予定しております。見直しに伴って、誘導区域や誘導施設が変更となる場合があります。

6-5 Q 宅地建物取引業法との関係は？

A 届出義務に関する規定（都市再生特別措置法第88条、第108条）は、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。

6-6 Q 居住誘導区域外には住むことができなくなるのですか？

A 立地適正化計画は住む場所を規制するものではありません。しかし、今後人口減少、高齢化等が更に進むことを踏まえ、一定エリアにおける人口密度を維持していくために、緩やかな居住の誘導を促すものです。