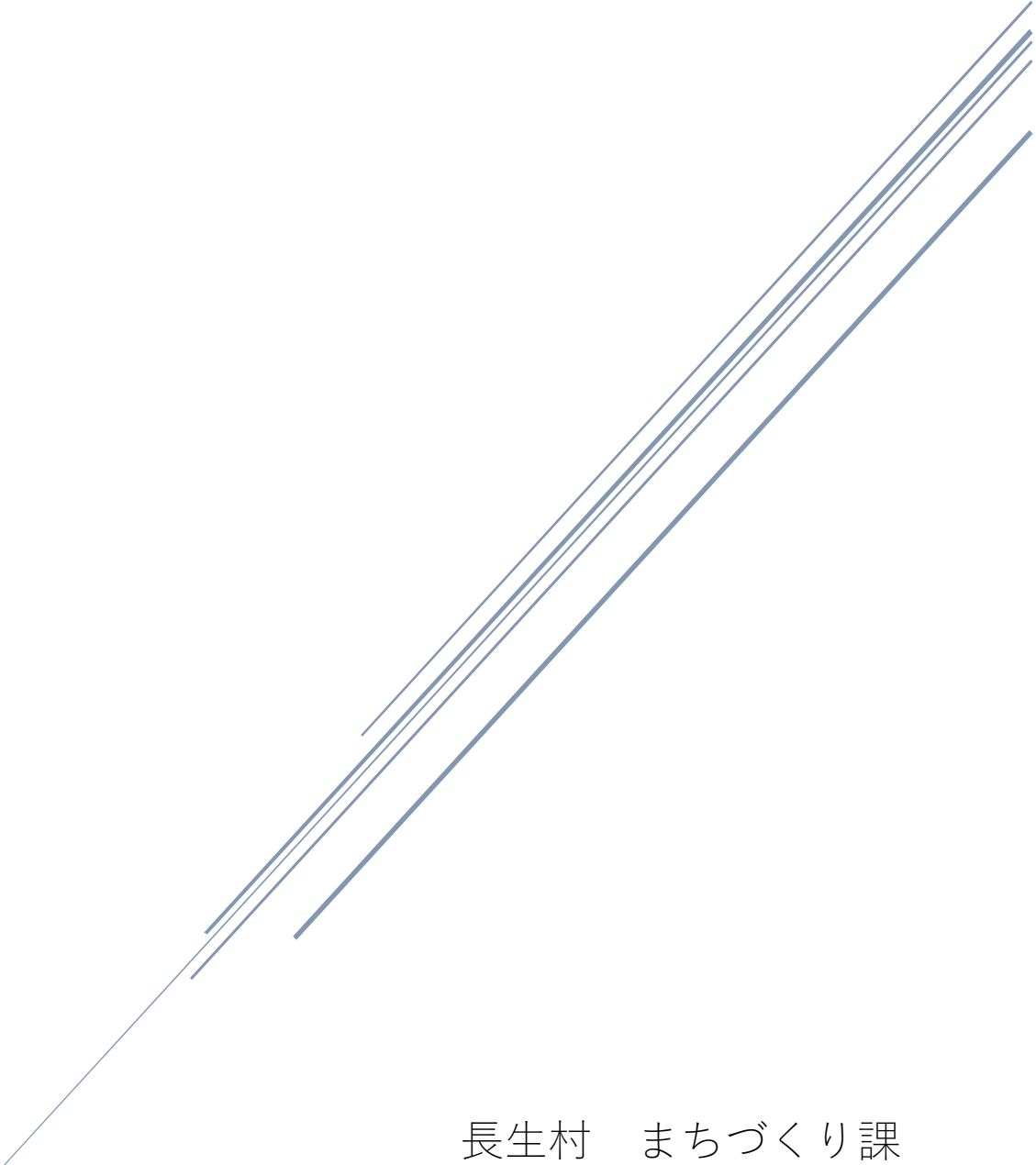


長生村立地適正化計画に係る 届出制度に関する Q&A

令和6年7月1日 公表



長生村 まちづくり課

目次

1 届出全般について

1-1 なぜ、届出が必要なのですか？

1-2 「開発行為」、「建築等行為」とはどういったものですか？

1-3 届出書の地目、面積は何に基づいて記載すればよいですか？

1-4 届出により、修正を求められることはありますか？

1-5 届出の様式はどこで入手できますか？

2 届出の対象区域

2-1 届出制度の対象となる区域はどこですか？

2-2 居住誘導区域・都市機能誘導区域はどこで確認できますか？

2-3 届出により誘導区域外の開発や誘導施設の整備は制限されるのですか？

2-4 敷地が届出の対象区域と対象外の区域の両方にかかる場合は、届出は必要ですか？

3 届出の対象となる住宅（居住誘導に係る届出制度）

3-1 届出の対象となる住宅とはどのようなものですか？

3-2 サービス付高齢者住宅、社宅も届出の対象となりますか？

3-3 戸建て住宅が届出の対象となるのは、どのような場合ですか？

3-4 3戸以上の戸建て住宅を隣接しないように建築する場合は届出の対象ですか？

3-5 3戸以上の既存の住宅を改築する場合、届出は必要ですか？

4 届出の対象となる都市機能誘導施設（都市機能誘導に係る届出制度）

4-1 都市機能誘導施設とは、どんな施設ですか？

4-2 都市機能誘導施設に設定されていない施設については、都市機能誘導に係る届出は必要ないのですか？

4-3 都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか？

4-4 誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？

4-5 1つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設毎に必要なのですか？

4-6 仮設建築物も届出の対象となりますか？

4-7 仮設の建築物（誘導施設）とはどのようなものを指しますか？

4-8 廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に誘導施設を移転する場合も届出が必要ですか？

4-9 休止と廃止の違いは何ですか？

4-10 誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出は必要ですか？

4-11 休止の届出が必要となる休止期間はどれくらいですか。また、施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか？

5 届出の期日

5-1 届出制度の運用開始はいつからですか？

5-2 「行為着手の30日前」が運用開始前の場合はどうすればよいですか？

5-3 開発許可申請や建築確認申請との提出時期の前後会計はどのようにすればよいですか？

6 その他全般

6-1 届出者はだれになりますか？

6-2 届出は何部必要ですか？

6-3 開発行為について届出を行った場合、その後、同一箇所でを行う建築行為についても届出が必要でしょうか？

6-4 届出した内容に変更が生じた場合、改めて届出が必要ですか？

6-5 面積等の軽微な変更であっても、変更届は必要ですか？

6-6 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

6-7 不動産取引での取扱いはどのようになりますか？

6-8 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？

1 届出全般について

Q1-1 なぜ、届出が必要なのですか？

A1-1 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等や、居住誘導区域における住宅開発行為に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する30日前までに届出しなければならないことが定められています。

Q1-2 「開発行為」、「建築等行為」とはどういったものですか？

A1-2 「開発行為」とは都市計画法第4条第12項の規定による建築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いいます。「建築等行為」とは、届出の手引きを参照してください。

Q1-3 届出書の地目、面積は何に基づいて記載すればよいですか？

A1-3 地目は登記簿に、面積は実測に基づいて記載をお願いします。

Q1-4 届出により、修正を求められることはありますか？

A1-4 必要な記載事項、届出書類が揃っていれば修正を求めることはありませんが、誘導を図る上で支障がある場合は勧告をすることがあります。(都市再生特別措置法第88条第3項、同法第108条第3項)

Q1-5 届出の様式はどこで入手できますか？

A1-5 長生村役場まちづくり課の窓口やホームページでダウンロードして入手できます。

2 届出の対象区域

Q2-1 届出制度の対象となる区域はどこですか？

A2-1 長生村立地適正化計画の計画対象区域は村全域となります。

Q2-2 居住誘導区域・都市機能誘導区域はどこで確認できますか？

A2-2 村のホームページ（ホームページID：1967）または窓口（まちづくり課）でご確認いただけます。

Q2-3 届出により誘導区域外の開発や誘導施設の整備は制限されるのですか？

A2-3 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、規制するためのものではありません。ただし、都市再生特別措置法では、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できるとされています。

Q 2 - 4 敷地が届出の対象区域と対象外の区域の両方にかかる場合は、届出は必要ですか？

A 2 - 4 開発を行う区域が、一部でも対象区域外にある場合は、届出の対象になります。

3 届出の対象となる住宅（居住誘導に係る届出制度）

Q 3 - 1 届出の対象となる住宅とはどのようなものですか？

A 3 - 1 本届出制度における住宅は、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をご参考ください。

Q 3 - 2 サービス付高齢者住宅、社宅も届出の対象となりますか？

A 3 - 2 実態に応じて、建築基準法の運用において共同住宅に該当すると判断されるものは、本届出制度における住宅として取扱います。

Q 3 - 3 戸建て住宅が届出の対象となるのは、どのような場合ですか？

A 3 - 3 同じ建築主が、同一時期に、隣接しあう土地に3戸以上の住宅を建築する場合、届出の対象となります。

Q 3 - 4 3戸以上の戸建て住宅を隣接しないように建築する場合は届出の対象ですか？

A 3 - 4 届出者及び着手日が同一の場合、隣接しなくても、届出の対象となります

Q 3 - 5 3戸以上の既存の住宅を改築する場合、届出は必要ですか？

A 3 - 5 既存の住宅を改築する場合、届出は必要ありません。ただし、住宅以外の建築物を改築、または用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合は、届出の対象となります。

4 届出の対象となる都市機能誘導施設（都市機能誘導に係る届出制度）

Q 4 - 1 都市機能誘導施設とは、どんな施設ですか

A 4 - 1 都市機能誘導施設は、長生村立地適正化計画に記載されている生活に必要な施設であり、医療・福祉・子育て関連・文化交流施設や金融機関が該当となります。詳しくは、長生村立地適正化計画又は届出の手引きをご参照ください。

- Q 4 - 2 都市機能誘導施設に設定されていない施設については、都市機能誘導に係る届出は必要ないのですか。
- A 4 - 2 都市機能誘導施設として設定している施設以外の施設は、都市機能誘導区域の内外を問わず届出は不要です。
- Q 4 - 3 都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか。
- A 4 - 3 都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが禁止されるものではありません。
- Q 4 - 4 誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか。
- A 4 - 4 一部でも誘導施設を有する場合は届出の対象となります。
- Q 4 - 5 1つの建物で複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか。
- A 4 - 5 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つで構いません。ただし、建築物の用途の欄に届出対象となる全ての誘導施設名の記載をお願いします。
- Q 4 - 6 仮設建築物も届出の対象となりますか。
- A 4 - 6 仮設建築物は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。
- Q 4 - 7 仮設の建築物（誘導施設）とはどのようなものを指しますか。
- A 4 - 7 イベント等の開催により一時的に開設する施設や工事等によって一時的に移設する必要が生じた施設のことを指します。
- Q 4 - 8 廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に誘導施設を移転する場合も届出が必要ですか。
- A 4 - 8 届出が必要です。本届出は誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握し、都市機能の誘導を推進するための制度となりますので、ご協力をお願いします。
- Q 4 - 9 休止と廃止の違いは何ですか。
- A 4 - 9 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。

Q4-10 誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合にも届出は必要ですか。

A4-10 届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

Q4-11 休止の届出が必要となる休止期間はどれくらいですか。また、施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか。

A4-11 3ヵ月以上休止する場合は届出が必要となります。建て替えや改装等についても3ヵ月以上休止する場合には届出が必要です。

5 届出の期日

Q5-1 届出制度の運用開始はいつからですか

A5-1 令和6年7月1日以降の行為着手に届出が必要となります。

Q5-2 「行為着手の30日前」が運用開始前の場合はどうすればよいですか。

A5-2 運用開始以降に行為着手する場合は、届出が必要となります。あらかじめ長生村まちづくり課にご相談いただき、運用開始後、速やかに届出の提出をお願いします。

Q5-3 開発許可申請や建築確認申請との提出時期の前後会計はどのようにすればよいですか。

A5-3 法的な前後関係の定めはありません。ただし、届出の趣旨が立地場所の誘導・把握でもあることから、開発許可申請や建築確認申請に先立ち届出をお願いします。

6 その他全般

Q6-1 届出者はだれになりますか

A6-1 開発行為の場合は開発行為者、建築等行為の場合は建築主が届出者となります。

Q6-2 届出は何部必要ですか

A6-2 1部提出してください。

Q6-3 開発行為について届出を行った場合、その後、同一箇所でを行う建築行為についても届出が必要でしょうか

A6-3 開発行為と建築行為は別の届出となりますので、それぞれの様式で別に届出が必

要となります。なお、開発行為の着手前に開発行為と建築行為の届出を併せて提出することは可能です。

Q6-4 届出した内容に変更が生じた場合、改めて届出が必要ですか。

A6-4 変更に係る行為に着手する30日前までに「行為の変更届出書」により届出を行ってください。

Q6-5 面積等の軽微な変更であっても、変更届は必要ですか。

A6-5 記載誤り以外は、変更届の提出をお願いします。

Q6-6 届出をしなかった場合、罰則はありますか。

A6-6 届出をしない、または虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、都市再生特別措置法第130条の規定により、30万円以下の罰金に処せられる場合があります。

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の罰則はありません。

Q6-7 不動産取引での取扱いはどのようになりますか

A6-7 宅地建物取引業法第35条重要事項の説明等の対象となります。

Q6-8 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

A6-8 立地適正化計画は、時間軸を持ったアクションプランとして運用するものとし、概ね5年毎に計画に記載された誘導施策等の実施・進捗状況について、評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等の検証を行います。その結果を踏まえ、区域や誘導施設が変更となることがあります。