

届出制度 Q&A

(立地適正化計画)

平成 30 年 3 月

1.	届出制度の趣旨	2
1-1	届出制度とは?	2
1-2	届出制度の目的は?	2
2.	届出対象となる区域について	2
2-1	届出が必要となるのはどの区域ですか?	2
2-2	誘導区域はどこで確認ができますか?	2
2-3	届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合、届出の対象となりますか?	2
3.	届出対象となる行為について	3
3-1	届出の対象となる行為は何ですか?	3
3-2	開発行為とは?	3
3-3	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか?	3
3-4	分譲宅地を目的とする開発行為も届出が必要ですか?	4
3-5	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、届出が必要ですか?	4
3-6	3戸の建売住宅の着工が同時期ではないですが、届出の対象となりますか?	4
3-7	サービス付き高齢者住宅や社宅についても届出の対象となりますか?	4
3-8	誘導施設とは何ですか?	4
3-9	都市機能誘導区域内であれば、誘導施設の届出は不要となるのですか?	4
3-10	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?	4
3-11	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?	4
3-12	誘導施設に設定されていない施設については届出の必要はないのですか?	4
3-13	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?	5
3-14	仮設建築物でも届出の対象となりますか?	5
4.	届出の期日について	5
4-1	いつから着手する行為が対象ですか?	5
4-2	着手とは?	5
4-3	平成30年7月1日に工事に着手する予定ですが、届出は必要ですか?	5
4-4	平成30年7月1日に工事に着手する場合は、平成30年7月1日に届出をすればよいですか?	5
4-5	開発許可申請や確認申請との提出の前後関係はどのようにすればよいですか?	5
4-6	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?	5
5.	提出書類について	6
5-1	届出は何部必要ですか?	6
5-2	届出後、市から通知等がありますか?	6
6.	その他全般について	6
6-1	届出をしなかった場合、罰則はありますか?	6
6-2	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?	6
6-3	今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか?	6
6-4	磐田市の立地適正化計画について教えてください?	6

1. 届出制度の趣旨

1-1 届出制度とは？

磐田市立地適正化計画に設定した居住誘導区域及び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等行為を行う場合は、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）

1-2 届出制度の目的は？

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するものです。

2. 届出対象となる区域について

2-1 届出が必要となるのはどの区域ですか？

届出が必要となる場所 届出が必要となる行為		居住誘導区域 内		居住誘導区域 ・都市機能 誘導区域 外
		都市機能誘導区域 内	都市機能誘導区域 外	
開発行為	3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為	不要	不要	必要
	1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で1,000㎡以上の規模のもの			
建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不要	不要	必要
	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場合			
誘導施設関係	誘導施設を有する建築物に行う開発、建築行為	不要注	必要	必要

注：都市機能誘導区域ごとに誘導施設が異なるため、誘導施設を確認の上、当該区域の誘導施設と一致している場合には届出が不要になります。

2-2 誘導区域はどこで確認ができますか？

都市計画課の窓口や市ホームページに掲載の「磐田市立地適正化計画」でご確認いただけます。また、インターネット閲覧サービスの「磐田市地図情報提供サービス」についても今後対応を予定しています。

区域の詳細等については都市計画課へお問い合わせください。

2-3 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合、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・敷地の一部が誘導区域内にある場合は、届出が不要です。

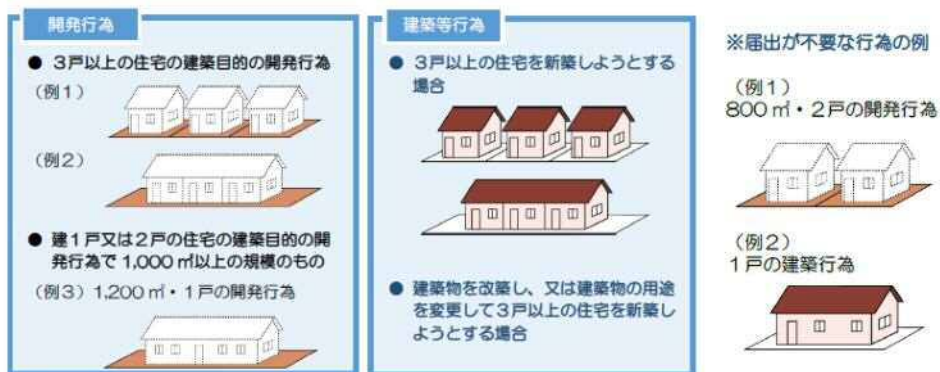
3. 届出対象となる行為について

3-1 届出の対象となる行為は何ですか？

居住誘導区域外での行為 ※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、もしくは1戸又は2戸の住宅の建築目的で
1,000 m²以上の規模のもの

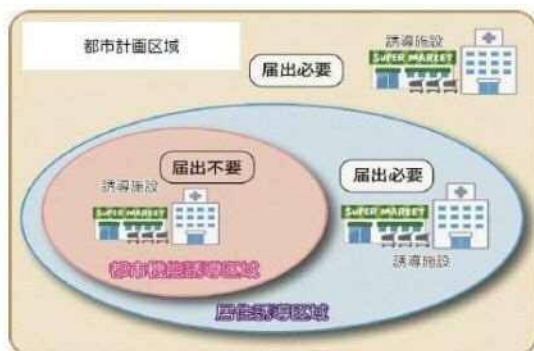
建築等行為：3戸以上の住宅の新築、もしくは建築物を改築・用途変更して3戸以上の住宅とする場合



都市機能誘導区域外での行為 ※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の用に供する目的のもの

建築等行為：誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物の改築・用途を変更して誘導施設をする建築物とする場合



3-2 開発行為とは？

都市計画法第4条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。

3-3 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り扱いを参考にしてください。

3-4 分譲宅地を目的とする開発行為も届出が必要ですか？

- ① 3 区画（3 戸分）以上の宅地の開発行為
- ② 1 区画（1 戸分）又は 2 区画（2 戸分）の宅地の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの。
- ①又は②に該当するものは必要となります。

3-5 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、届出が必要ですか？

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。

3-6 3 戸の建売住宅の着工が同時期ではないですが、届出の対象となりますか？

各戸の着工が同時でなくても届出の対象となりますので、1 戸目の着工 30 日前までに届出書を提出してください。

3-7 サービス付き高齢者住宅や社宅についても届出の対象となりますか？

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」として届出の対象となります。

3-8 誘導施設とは何ですか？

医療・福祉・商業施設などの生活に必要となる施設で、都市機能誘導区域ごとに指定しています。※詳細は、「磐田市立地適正化計画 届出の手引き」をご覧ください。

3-9 都市機能誘導区域内であれば、誘導施設の届出は不要となるのですか？

届出が不要となるのは、それぞれの都市機能誘導区域内において定めた誘導施設である場合に限りです。

例えば、福田地区の都市機能誘導区域内で大型商業店舗を建築等しようとする場合には届出が必要となります。（※大型商業店舗は、福田地区の都市機能誘導区域の誘導施設ではないため）

3-10 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？

誘導施設が 1 つの建築物に集約されている場合は、1 つの届出で結構です。

3-11 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届出の対象となります。

3-12 誘導施設に設定されていない施設については届出の必要はないのですか？

必要ありません。例えば売場面積が 1,000 m²に満たない商業施設については、都市機能誘導区域の内外を問わず届出は不要です。

3-13 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、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。

3-14 仮設建築物でも届出の対象となりますか？

仮設建築物については届出の必要はありません。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。また仮設のための開発行為についても同様です。（都市再生特別措置法施行規則第 27 条、35 条）

4. 届出の期日について

4-1 いつから着手する行為が対象ですか？

平成 30 年 7 月 1 日から計画の運用を開始しますので、それ以降に着手する場合は届出の対象となります。

4-2 着手とは？

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）、開発行為については造成工事（切土・盛土）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 ・根切り工事 ・山留め工事など

4-3 平成 30 年 7 月 1 日に工事に着手する予定ですが、届出は必要ですか？

必要です。制度開始日（平成 30 年 7 月 1 日）以降に着手する開発行為、建築等行為、用途の変更は、届出の対象となります。

4-4 平成 30 年 7 月 1 日に工事に着手する場合は、平成 30 年 7 月 1 日に届出をすればよいですか？

原則 30 日前までの届出が必要となります。そのため、平成 30 年 7 月 1 日から平成 30 年 7 月 30 日までに工事に着手する場合は、その 30 日前まで、すなわち制度開始日（平成 30 年 7 月 1 日）より前の届出が必要になります。提出時期等について、お早めに都市計画課にご相談ください。

4-5 開発許可申請や確認申請との提出の前後関係はどのようにすればよいですか？

法的な前後関係の定めはありません。ただし、届出の主旨が立地場所の誘導でもあることから開発許可申請や確認申請に先立ち届出をお願いします。

4-6 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。

5. 提出書類について

5-1 届出は何部必要ですか？

1部提出してください。

※控え等が必要な場合には2部提出してください。受付印を押印のうえ受理通知書とともに返却します。

5-2 届出後、市から通知等がありますか？

受領後、3日から4日程度で受理通知書を交付します。

6. その他全般について

6-1 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

届出をしないで、又は虚偽の届出をして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)

6-2 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？

あくまで届出制度あり、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。(都市再生特別措置法第88条、第108条)

6-3 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？

本計画は概ね5年毎に定期的な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。また、上記以外にも緊急度の高い内容については必要に応じて見直しを行う予定です。

6-4 磐田市の立地適正化計画について教えてください？

計画の内容については「磐田市立地適正化計画」(市ホームページに掲載)をご覧ください。