

届出に関する Q&A

1-1 届出の対象区域

Q1 届出により誘導区域外の開発や誘導施設の整備は規制されるのですか？

A1 届出制度は、立地の動向を把握するためのもので、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こととなっています。

Q2 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 市のホームページ（ホームページ番号 1008407）または窓口（都市整備部 都市政策課）でご確認いただけます。

Q3 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？

A3 本市では、以下の対応としています。

敷地の状況	対応	届出
居住誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）		
原則	居住誘導区域内として扱う	不要
土砂災害関連の区域が含まれる	居住誘導区域外として扱う	必要
都市機能誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）		
原則	都市機能誘導区域内として扱う	不要
土砂災害危険箇所が含まれる	都市機能誘導区域外として扱う	必要
都市機能誘導区域内外にまたがる（休廃止）	都市機能誘導区域内として扱う	必要

1-2 届出の対象となる住宅（居住誘導に係る届出制度）

Q4 届出の対象となる住宅とはどのようなものですか？

A4 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。

Q5 サービス付高齢者住宅、社宅も届出の対象となる住宅となりますか？

A5 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り扱います。

Q6 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？

A6 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。

Q7 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？

A7 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。

1-3 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）

Q8 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？

A8 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。

Q9 誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？

A9 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。

Q10 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？

A10 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。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。

Q11 仮設建築物も届出の対象となりますか？

A11 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。

Q12 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？

A12 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。

Q13 休止と廃止の違いは何ですか？

A13 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。

Q14 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が必要ですか？

A14 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。

Q15 休止の届出が必要に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。

A15 3カ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カ月以上休止する場合には届出が必要です。

1-4 届出の期日

Q16 届出制度の運用開始はいつからですか？

A16 令和3年5月31日以降の行為着手に届出が必要となります。

Q17 開発許可申請や建築確認申請との提出時期の前後関係はどのようにすればよいですか？

A17 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等に先立ち届出をお願いします。

1-5 その他全般

Q18 届出者はだれになりますか？

A18 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。

Q19 届出は何部必要ですか？

A19 1部提出してください。

Q20 開発行為について届出を行った場合、その後、同一箇所で行う建築行為についても届出が必要でしょうか？

A20 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合わせて提出することは可能です。

Q21 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？

A21 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。

Q22 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A22 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。

Q23 不動産取引での取り扱いはどのようになりますか？

A23 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。