

豊後高田市立地適正化計画

届出制度 Q & A

令和3(2021)年6月

大分県 豊後高田市

1. 届出の対象となる区域について

- Q1：届出制度の対象となるのはどの区域ですか？・・・ 3
Q2：誘導区域はどこで確認ができますか？・・・ 3
Q3：届出の対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合はどうなりますか？・・・ 3

2. 届出の対象となる行為について

- Q4：届出の対象となる行為は何ですか？・・・ 3
Q5：開発行為とは何ですか？・・・ 3
Q6：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？・・・ 3
Q7：仮設建築物でも届出の対象となりますか？・・・ 3
Q8：届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？・・・ 4
Q9：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となりますか？・・・ 4
Q10：サービス付き高齢者向け住宅や社宅についても届出の対象となりますか？・・・ 4
Q11：都市再生特別措置法第88条における「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」とは何ですか？・・・ 4
Q12：誘導施設とは何ですか？・・・ 4
Q13：1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
Q14：建築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？・・・ 4

3. 届出の期日について

- Q15：いつから着手する行為が届出の対象ですか？・・・ 4
Q16：着手とは何を指しますか？・・・ 5
Q17：令和3年6月1日に届出の対象となる行為に着手する予定ですが、届出の対象となりますか？・・・ 5
Q18：開発許可申請や建築確認申請との提出の前後関係はありますか？・・・ 5
Q19：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

4. 提出書類について

- Q20：届出は何部必要ですか？・・・ 5
Q21：届出書には何を添付すればよいですか？・・・ 5
Q22：代理人による届出は可能ですか？・・・ 5
Q23：誘導施設を併設した共同住宅（3戸以上）を建築する場合、どの様式で届出をすればよいですか？・・・ 6

5. その他全般について

- Q24：届出制度の目的は？・・・ 6
Q25：届出をしなかった場合、罰則はありますか？・・・ 6
Q26：この届出により、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
Q27：今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？・・・ 6

1. 届出の対象となる区域について

Q1：届出制度の対象となるのはどの区域ですか？

A1：届出制度の対象となる区域は、豊後高田市立地適正化計画の区域（＝豊後高田市都市計画区域）です。豊後高田市立地適正化計画の区域外では、届出制度の対象となりません。

Q2：誘導区域はどこで確認ができますか？

A2：本市では、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めております。各区域については、添付の図でご確認ください。また、豊後高田市ホームページでもご確認いただけます。

Q3：届出の対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合はどうなりますか？

A3：届出の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、誘導区域内にあるものとして取り扱います。

2. 届出の対象となる行為について

Q4：届出の対象となる行為は何ですか？

A4：居住誘導区域外における行為 ※住宅の建築等が対象

- ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模（土地）が1,000㎡以上のもの
- ・3戸以上の住宅を新築しようとする建築行為
- ・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建築行為

：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

- ・「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為
- ・「誘導施設」を有する建築物の建築を新築しようとする建築行為
- ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して「誘導施設」を有する建築物とする建築行為

：都市機能誘導区域内における行為

- ・誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合

Q5：開発行為とは何ですか？

A5：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。

Q6：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？

A6：開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。

Q7：仮設建築物でも届出の対象となりますか？

A7：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。仮設のための開発行為についても同様です。

Q8：届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

A8：「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。

Q9：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象となりますか？

A9：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には届出の対象となります。

- 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
- 独立した宅地としての利用が困難な状態で残された土地を挟んでいる場合

Q10：サービス付き高齢者向け住宅や社宅についても届出の対象となりますか？

A10：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。

Q11：都市再生特別措置法第88条における「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」とは何ですか？

A11：現在、本市では条例化していません。

Q12：誘導施設とは何ですか？

A12：商業施設（小売業、延べ床面積が5,000㎡以上の店舗）
医療施設（診療所、病院）
行政施設（市役所、保健所、消防署、公民館等）
文化施設（図書館）
金融機関
交通拠点施設（バスターミナルに該当する施設）

Q13：1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？

A13：1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。

Q14：建築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？

A14：届出の対象となります。

3. 届出の期日について

Q15：いつから着手する行為が届出の対象ですか？

A15：都市機能誘導区域、居住誘導区域については令和3年6月1日に公表。
公表日（令和3年6月1日）から届出制度の運用を開始しております。

Q16：着手とは何を指しますか？

A16：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

Q17：届出の対象となる行為に令和3年6月1日に着手予定ですが、届出の対象となりますか？

A17：届出の対象となります。公表日から届出制度の運用を開始しております。

届出の対象となる行為に着手する30日前までに届出をしてください。

なお、居住誘導区域については、令和3年6月1日に公表しておりますが、周知期間として公表日の約2か月前からHP等で事前公表しております。

Q18：開発許可申請や建築確認申請との提出の前後関係はありますか？

A18：前後関係の定めはありませんが、届出の趣旨が立地場所の適正な誘導であることから、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。

Q19：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？

A19：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。

4. 提出書類について

Q20：届出は何部必要ですか？

A20：1部提出してください。

Q21：届出書には何を添付すればよいですか？

A21：届出の内容によって必要書類が異なります。

届出書の様式に記載されている添付書類をご確認ください。

- ・様式10 居住誘導区域外における開発行為
- ・様式11 居住誘導区域外における建築行為
- ・様式12 居住誘導区域外における開発行為及び建築行為の変更
- ・様式18 都市機能誘導区域外における開発行為
- ・様式19 都市機能誘導区域外における建築行為
- ・様式20 都市機能誘導区域外における開発行為及び建築行為の変更
- ・様式21 都市機能誘導区域内における休廃止

Q22：代理人による届出は可能ですか？

A22：可能です。なお、添付書類として委任状（任意の書式）が必要となります。

Q23：誘導施設を併設した共同住宅（3戸以上）を建築する場合、どの様式で届出をすればよいですか？

A23：居住誘導区域外かつ都市機能誘導区域外の場合

- ・住宅、誘導施設について、それぞれの様式で届出が必要となります。

居住誘導区域内かつ都市機能誘導区域外の場合

- ・誘導施設についての様式で届出が必要となります。

居住誘導区域内かつ都市機能誘導区域内の場合

- ・届出の必要はありません。

5. その他全般について

Q24：届出制度の目的は？

A24：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内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し、居住及び誘導施設の緩やかな誘導を図るものです。

Q25：届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A25：届出をしないで、また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せられる場合があります。ただし、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に伴う届出の場合は除きます。

Q26：この届出により、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？

A26：この届出制度は、あくまでも届出の対象となる行為を行う場合、あらかじめ豊後高田市長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、法律では「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、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。

Q27：今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？

A27：豊後高田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、各区域や誘導施設が変更となることが考えられます。