Q & Aについて

1 立地適正化計画について

Q1-1：立地適正化計画とは？

A1-1：近年における急速な少子高齢化や人口減少等に伴い、今後、生活サービス施設の撤退等による生活利便性の低下をはじめ、インフラ施設の維持管理コストの増大や地域コミュニティの衰退などが懸念されます。

これらの対策として、平成26年8月に「改正都市再生特別措置法」が施行され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」が創設されました。

本市においても、全国的な社会経済情勢の変化と同様、少子高齢化や人口減少等が進んでおり、それらに伴う様々な課題を抱えています。そのため、誰もが安全・安心に過ごせる持続可能なまちづくりの実現に向け「指宿市立地適正化計画」を策定します。

Q1-2：居住誘導区域とは？

A1-2：市街化区域又は非線引き都市計画区域において、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域です。

Q1-3：都市機能誘導区域とは？

A1-3：都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

2 届出の制度及び対象となる区域について

Q2-1：届出制度の目的は？

A2-1：届出制度は立地適正化計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向や都市機能誘導区域外における誘導施設の立地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、事業者の皆様へ周知する機会として活用することを目的としています。

Q2-2：なぜ事前届出が必要なの？

A2-2：立地適正化計画における届出制度は、都市再生特別措置法第88条、108条、108条の2に基づき、一定の行為について届出を義務付ける制度です。居住誘導区域外における住宅開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する30日前までに届出をしなければならないことが定められています。

Q2-3：届出をしなかった場合、罰則はありますか

A2-3：届出をしない場合、または虚偽の届出により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)

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違反した場合の罰則はありませんが、届出制度の趣旨をご理解いただき、届出をお願いします。

Q2-4：立地適正化計画の策定後も居住誘導区域外に住むことはできますか？

A2-4：立地適正化計画は、居住誘導区域外に住むことを禁止したり、住宅の建築を制限したりするものではありません。また、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築も同様に制限するものではありません。住宅等や誘導施設等の立地を緩やかに誘導するために建築等の届出を行うものです。

Q2-5：届出の対象エリアはどこですか。

A2-5：届出の対象となる区域は都市計画区域です。

Q2-6：各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。

A2-6：「都市・海岸整備課」の窓口及び本市ウェブサイト上で確認できます。

Q2-7：届出制度に関する相談窓口はどこですか？

A2-7：「都市・海岸整備課」までご相談ください。

3 届出の対象となる行為や施設について

Q3-1：居住誘導区域外において、届出の対象となる行為はどのようなものでしょうか？

A3-1：以下の開発行為と建築等行為です。

(開発行為)

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為。
- ・ 1戸又は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。
- ・ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものの建築目的で行う開発行為。

(建築等行為)

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合。
- ・ 人の居住の用に供する建築物として条例で定められたものを新築しようとする場合。
- ・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合。

Q3-2：居住誘導区域外の土地において、届出の対象となる開発行為を行った者が、当該土地において届出の対象となる建築等行為を実施する場合でも、開発行為と建築等行為のそれぞれについて届出は必要ですか？

A3-2：開発行為と建築等行為はそれぞれ独立した行為となりますので、それぞれの行為について届出が必要になります。

指宿市立地適正化計画 Q & A

Q3-3：開発行為について届出を行った後、同一箇所で行う建築行為についても届出が必要ですか？

A3-3：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です。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行うことは可能です。

Q3-4：誘導区域外で行う開発行為、建築等行為は、すべて届出対象となるのですか？

A3-4：例えば、1戸のみの住宅（敷地面積1,000平方メートル未満）や誘導施設以外の建築等については、届出は不要です。詳しくは「都市・海岸整備課」にお問い合わせ下さい。

Q3-5：開発行為や建築行為等が都合により中止になりましたが、届出は必要ですか？

A3-5：届出が必要です。（様式〇〇）

Q3-6：仮設建築物は届出対象になりますか？

A3-6：仮設建築物は届出の対象になりません。期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途となる場合も届出の対象になりません。また、仮設のための開発行為も届出の対象になりません。

Q3-7：届出の変更とはどのようなものですか？

A3-7：住宅の区画数や着手及び完了予定日、または敷地面積の変更等があげられます。詳細については、「都市・海岸整備課」にお問い合わせください。

4 提出書類やその他の事項について

Q4-1：届出書や必要書類等はどこで入手できますか？

A4-1：本市ホームページから所定の様式をダウンロードできます。また、「都市・海岸整備課」でも入手できます。

Q4-2：届出書は何部必要ですか？どの部署に提出すればいいですか？

A4-2：必要な様式・図面を揃え、2部（正・副）を「都市・海岸整備課」へ提出してください。

A4-3：届出者は誰になりますか？

A4-3：開発行為の場合は開発行為者で、建築等行為の場合は建築主となります。共有等で記入しきれない場合は代表者氏名（他〇名）と記載し、別紙に共有者各々の住所・氏名を記載し添付してください。

Q4-4：代理人による届出は可能ですか？

A4-4：委任を受けた代理の方が手続きを行うことは可能です。その場合、委任状の提出が必要です。

指宿市立地適正化計画 Q & A

Q4-5：届出後，建築計画の修正等が求められることはありますか？

A4-5：立地適正化計画に基づく届出制度ですので，原則として建築計画の修正等を求めるものではありません。ただし，誘導区域外での開発行為または建築行為が，誘導区域内の誘導施設または住宅等の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あります。（都市再生特別措置法第 88 条，第 108 条）

Q4-6：届出対象となる「開発行為」とはどのような行為ですか？

A4-6：都市計画法第 4 条第 12 項に規定する「開発行為」をいい，次のものが対象になります。

- ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為の場合：規模にかかわらず全て対象
- ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為の場合：規模が 1,000 m²以上のもの
- ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為の場合：規模にかかわらず全て対象

Q4-7：行為に着手するとはどのような状態ですか。着手する日とはいつですか？

A4-7：開発行為については造成工事（切土・盛土等）となります。工事請負契約の締結，既設建築物の除却，地盤調査のための掘削やボーリングは行為の着手とはみなしません。建築行為については建造物本体の基礎工事（杭工事がある場合はその時）を行為の着手とみなします。

Q4-8：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？

A4-8：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。

- ・ 住宅に関する届出内容の変更 →様式〇〇
- ・ 誘導施設に関する届出内容の変更 →様式〇〇

Q4-9：届出書の地目，面積は何に基づき記載すればよいですか？

A4-9：地目については登記簿，面積については実測に基づき記載してください。

Q4-10：届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか？（様式〇〇，〇〇，〇〇）

A4-10：様式〇〇，様式〇〇については誘導施設名を，様式〇〇については建築確認申請と同様の用途（専用住宅，共同住宅等）を記載してください。

Q4-11：添付書類の位置図など縮尺は様式の記載どおりでないといけないですか？

A4-11：様式に記載されている縮尺程度で提出をお願いします。（都市再生特別措置法施行規則 35 条，第 38 条，第 52 条，第 55 条の 2）

Q4-12：届出については，重要事項として説明が必要ですか？

A4-12：説明が必要です。宅地建物取引業者は，相手方等に対して宅地若しくは建物の売買等の契約が成立するまでの間に説明をしなければならない法令上の制限として，都市再生特

指宿市立地適正化計画 Q & A

別措置法の規定による都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されました。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号：重要事項の説明等)届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は、これらの届出をしない場合に罰則が科せられるなど、不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引において、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。

Q4-13：今後、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設が変更となることはありますか？

A4-13：計画は概ね5年ごとに検証し、必要に応じて見直しを行う予定です。そのため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の変更等により、届出の対象区域も変更となる場合があります。また、誘導施設についても変更となる場合があります。変更になる場合は、その都度、市ホームページや広報を通じて情報提供いたします。