

## 届出に関する Q&A

### (1) 届出全般について

Q1	なぜ、届出が必要なのですか。
A1	<p>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。</p> <p>この届出制度は、玉名市が都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向や居住誘導区域外における開発行為等の動きを把握し、今後必要な施策を検討していくことを目的としています。</p>
Q2	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？
A2	<p>届出制度は、立地適正化計画で定める誘導区域外における開発・建築等の行為や施設整備の動向を把握し、今後のまちづくりの取り組みに活かしていくことを目的としており、区域外での開発や誘導施設の整備を規制するものではありません。</p> <p>ただし、玉名市が目指すまちづくりに支障があると認められる場合には、届出者に対して勧告等の必要な措置を行うことができます。</p>
Q3	各誘導区域の範囲はどこで確認できますか
A3	玉名市ホームページもしくは都市整備課の窓口で確認できます。
Q4	都市計画区域外（三ツ川地区、横島地区、天水地区）では届出は必要ですか。
A4	都市計画区域外（三ツ川地区、横島地区、天水地区）は計画対象区域外となるため、届出は必要ありません。
Q5	「開発行為」、「建築等行為」とはどのようなものですか。
A5	<p>「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。</p> <p>「建築等行為」とは、P.6 及び P.11 をご参照ください。</p>
Q6	開発行為の届出を行った場合でも建築等行為時に届出は必要ですか。
A6	開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。
Q7	届出者はだれになりますか？
A7	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。

Q8	届出をしなかった場合、罰則はありますか。
A8	届出をしない、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処せられことがあります。 なお、都市機能誘導区域における休廃止の届出について罰則はありません。（都市再生特別措置法第 130 条）
Q9	面積は何に基づき記載すればよいのですか。
A9	提出する求積図又は丈量図に基づき記載してください。
Q10	届出に係る変更が生じた場合、どのようにすればよいですか。
A10	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。
Q11	面積等の軽微な変更であっても、変更届は必要ですか。
A11	記載誤り以外は、変更届の提出をお願いします。
Q12	仮設の誘導施設とはどのようなものを指しますか。
A12	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。
Q13	農林漁業を営む者の用に供するものとはどのようなものを指しますか。
A13	堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調製施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜・果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設、家畜診療施設、用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設を指します。
Q14	不動産登記法第 14 条地図とはどのようなものですか。
A14	法務局で発行されている各建物の位置及び家屋番号が表示された地図です。

## (2) 居住誘導に係る届出制度

Q1	届出の対象となる行為にある「住宅」とはどのようなものを指しますか。また、届出の対象とならない住宅はありますか。																		
A1	届出制度における住宅とは、戸建住宅、長屋、共同住宅、分譲住宅を指します。																		
Q2	3戸以上の建売住宅を隣接しないように建築する場合、届出は必要ですか。																		
A2	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ることがあります。ご相談ください。																		
Q3	2戸（住宅）に隣接して1戸増築する場合、届出は必要ですか。																		
A3	届出者及び着手日が同一でなければ届出は不要です。																		
Q4	サービス付き高齢者向け住宅や社宅なども「住宅」に該当しますか																		
A4	<p>各専有部分に便所・洗面所・台所を備えているものは建築基準法の用途として共同住宅とされ、住宅に該当するため、届出は必要となりますが、各専有部分に便所・洗面所があるが台所を備えていないものは、有料老人ホーム、寄宿舍とされ、住宅に該当しないため届出は不要です。</p> <p>※サービス付き高齢者住宅については、国土交通省の取り扱いに基づき、下記の通り立地適正化計画に係る届出の要否を判定するものとしします。</p> <table border="1"> <tr> <td><b>各専有部分内の設備有無 (浴室の有無は問わない)</b></td> <td>便所・洗面所・<b>台所</b>が揃っているもの</td> <td colspan="2">便所・洗面所はあるが、<b>台所</b>が無いもの</td> </tr> <tr> <td><b>老人福祉法上の有料老人ホームに該当</b></td> <td>該当・非該当に関わらず</td> <td>該当</td> <td>非該当</td> </tr> <tr> <td><b>建築基準法の用途</b></td> <td>共同住宅</td> <td>老人ホーム</td> <td>寄宿舍</td> </tr> <tr> <td><b>立地適正化計画に係る届出要否</b></td> <td><b>要</b></td> <td><b>不要</b></td> <td><b>不要</b></td> </tr> </table>			<b>各専有部分内の設備有無 (浴室の有無は問わない)</b>	便所・洗面所・ <b>台所</b> が揃っているもの	便所・洗面所はあるが、 <b>台所</b> が無いもの		<b>老人福祉法上の有料老人ホームに該当</b>	該当・非該当に関わらず	該当	非該当	<b>建築基準法の用途</b>	共同住宅	老人ホーム	寄宿舍	<b>立地適正化計画に係る届出要否</b>	<b>要</b>	<b>不要</b>	<b>不要</b>
<b>各専有部分内の設備有無 (浴室の有無は問わない)</b>	便所・洗面所・ <b>台所</b> が揃っているもの	便所・洗面所はあるが、 <b>台所</b> が無いもの																	
<b>老人福祉法上の有料老人ホームに該当</b>	該当・非該当に関わらず	該当	非該当																
<b>建築基準法の用途</b>	共同住宅	老人ホーム	寄宿舍																
<b>立地適正化計画に係る届出要否</b>	<b>要</b>	<b>不要</b>	<b>不要</b>																
Q5	建物を3戸の住宅に改築する場合は届出が必要ですか。																		
A5	建築行為に対しての届出の対象となります。																		

### (3) 都市機能誘導施設に係る届出制度

Q1	都市機能誘導施設以外の施設については、届出は必要ないですか
A1	都市機能誘導施設以外の施設は、都市機能誘導区域の内外を問わず届出は不要です
Q2	都市機能誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか
A2	一部でも都市機能誘導施設を有する場合は届出の対象となります。
Q3	仮設建築物も届出の対象となりますか
A3	仮設建築物は届出の対象となりません。
Q4	1つの建築物に複数の誘導施設を有する場合、それぞれに届出が必要ですか
A4	建築物が1つである場合は、届出は1つでかまいません。
Q5	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
A5	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。
Q6	休止と廃止の違いは何ですか
A6	施設の再開の意思がある場合は休止、意思がない場合は廃止となります。
Q7	休止の届出が必要となる休止期間はどのくらいですか。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。
A7	休止する場合の休止期間について特段の制限はありませんが、目安として3か月間以上休業する場合は休止届の提出をお願いします。 また、施設の建替えや改装等で休業する場合も同様の手続きをお願いします。
Q8	誘導施設を廃止（休止）し、別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。
A8	届出は必要です。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。
Q9	廃止届について、都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合にも届出は必要ですか。
A9	届出は必要です。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、提出をお願いします。

#### (4) 届出の期日等

Q1	届出制度の運用開始はいつからですか
A1	玉名市立地適正化計画の公表と同時に、届出制度の運用が開始されます。
Q2	「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。
A2	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。あらかじめ玉名市都市整備課にご相談いただき、運用開始後、速やかに届出を提出願います。
Q3	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
A3	法的な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誘導でもあることから、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。

## (5) 届出の手続き

Q1	届出の書類はどこで入手できますか
A1	「玉名市立地適正化計画」（玉名市ホームページに掲載）にてダウンロードができます。また、玉名市都市整備課の窓口でも配布しています。
Q2	届出は何部必要ですか
A2	1部提出をお願いします。なお、控えが必要な場合は、副本を併せて提出して下さい。
Q3	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等行為についても届出が必要でしょうか？
A3	開発行為と建築等行為は別の届出となるため、それぞれに届出が必要となります。
Q4	今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはありますか
A4	立地適正化計画は、必要に応じて見直しを行います。これにより、誘導区域や誘導施設が変更となる可能性もあります。
Q5	不動産取引での取り扱いはどのようになりますか
A5	<b>宅地建物取引業法第35条重要事項の説明等の対象</b> となります。
Q6	届出後に通知等がありますか。
A6	基本的には届出受理をもって、手続きは完了です。ただし、必要がある場合のみ、届出者に対して指導・助言または勧告を行うことがあります。