

石垣市立地適正化計画

届出制度 Q&A

令和 4 年 3 月

1. 届出制度の趣旨

1-1 : 届出制度とは？	1
1-2 : 届出制度の目的は？	1

2. 届出対象となる行為について

2-1 : 届出の対象となる行為は何ですか？	2
2-2 : 開発行為とは何ですか？	2
2-3 : 分譲宅地を目的とする開発行為も届出が必要ですか？	2
2-4 : 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？	2
2-5 : 市条例において定めた寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これに 類する建築物についても、「3戸以上」という届出対象規模は適用されますか？	3
2-6 : 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？	3
2-7 : 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？	3
2-8 : 誘導施設とは何ですか？	3
2-9 : 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？	3
2-10 : 誘導施設の核的商業施設の 3,000 m ² は敷地面積ですか？	3
2-11 : 店舗面積の 3,000 m ² は 1 棟あたりの面積ですか？	4
2-12 : 3,000 m ² 未満の既存商業施設を増築し、3,000 m ² 以上とした場合も 届出は必要ですか？	4
2-13 : 1つの建築物で複数の誘導施設がある場合は、それぞれ届出が必要ですか？	4
2-14 : 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
2-15 : 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
2-16 : 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？	4
2-17 : 仮設建築物でも届出の対象となりますか？	4
2-18 : 都市機能誘導区域内において、3,000 m ² 以上の核的商業施設が改修で 3,000 m ² 未満になる場合、どのような手続きが必要ですか？	5
2-19 : 休止と廃止の違いは何ですか？	5
2-20 : 休止の場合、休止から再開までどのくらいの期間の際に届出が必要ですか？	5
2-21 : 国や地方公共団体が実施する団地等の建築・開発行為も届出対象ですか？	5

3. 届出対象となる区域について

- 3-1 : 誘導区域はどこで確認できますか？ 6
- 3-2 : 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？ 6
- 3-3 : 市街地以外の集落（北西部等）においても届出をする必要がありますか？ 6

4. 届出の期日について

- 4-1 : 届出はいつまでに行なう必要がありますか？ 7
- 4-2 : 着手とは？ 7
- 4-3 : 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考えればよいですか？ 7
- 4-4 : 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？ 7

5. 提出書類について

- 5-1 : 届出の様式はどこで入手できますか。 8
- 5-2 : 届出は何部必要ですか？ 8
- 5-3 : 添付書類はどのようなものがありますか。 8
- 5-4 : 届出後、市から通知等がありますか？ 8
- 5-5 : 代理人による届出は可能ですか。 9
- 5-6 : 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
届出を行えばよいですか？ 9
- 5-7 : 各種行為の終了の手続きは必要ありますか？ 9

6. その他全般について

- 6-1 : 誘導区域外における届出対象行為は規制されるのですか？ 10
- 6-2 : 届出をしなかった場合、罰則はありますか？ 10
- 6-3 : 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？ 10
- 6-4 : 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？ 10

7. 石垣市立地適正化計画届出制度対照表 11

1. 届出制度の趣旨

1-1：届出制度とは？

→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の行為を行なう場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を休廃止する場合は、行為に着手する日の 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。（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。

2. 届出対象となる行為について

2-1 : 届出の対象となる行為は何ですか？

居住誘導区域外

- ・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㎡以上の規模の開発行為をする場合。
- ・3戸以上の住宅新築、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。
※住宅以外にも寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものも含まれます。

都市機能誘導区域外

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為をする場合。
- ・誘導施設を有する建築物の新築、もしくは建築物を改築・用途変更して誘導施設の用途とする建築行為。

都市機能誘導区域内

- ・誘導施設を休止又は廃止とする場合。

2-2 : 開発行為とは何ですか？

→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ように供する目的で行なう土地の区画形質の変更を指します。

2-3 : 分譲宅地を目的とする開発行為も届出が必要ですか？

→以下の行為は届出が必要となります。

- 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㎡以上のもの。

2-4 : 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。

また、住宅以外でも、市条例において、寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これに

類するものを届出の対象としております。各用途の詳細は、建築基準法における取扱いを参考にしてください。

2-5：市条例において定めた寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これに類する建築物についても、「3戸以上」という届出対象規模は適用されますか？

→「3戸以上」は「住宅」に適用されますので、市条例において定めた寄宿舍等の用途に関しては、戸数に関係なく届出対象となります。

2-6：3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？
(例：4戸→6戸など)

→改築や用途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。

2-7：3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。

2-8：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。届出を要する対象施設及び区域については、「石垣市立地適正化計画」P109、P110 をご確認ください。

2-9：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ます。例えば、高齢者福祉施設等を行政都市拠点で建築する場合は届出不要ですが、経済都市拠点で建築する場合は届出が必要になってきます。

2-10：誘導施設の核的商業施設の 3,000 m²は敷地面積ですか？

→大規模小売店舗立地法に基づく面積となるため、店舗の用に供される床面積となります。なお、小売業を行なうための店舗面積のため、飲食店業の店舗面積は除きます。

2-11 : 店舗面積の 3,000 m²は 1 棟あたりの面積ですか？

→大規模小売店舗立地法では、「通路によって接続され、機能が一体となっている二以上の建物」も「一の建物」と捉えているため、一棟に限らず、複数棟が集合した複合型商業施設なども店舗面積の合計が 3,000 m²以上であれば届出対象となります。

2-12 : 3,000 m²未満の既存商業施設を増築し、3,000 m²以上とした場合も届出は必要ですか？

→都市機能誘導区域外において、増築や用途変更等により店舗面積が 3,000 m²を超える場合は届出が必要です。

2-13 : 1 つの建築物で複数の誘導施設がある場合は、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。行為を行なおうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行なってください。

2-14 : 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。

2-15 : 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。例えば店舗面積が 3,000 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。

2-16 : 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。

2-17 : 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令第33条、42条)

2-18 : 都市機能誘導区域内において、3,000 m²以上の核的商業施設が改修で 3,000 m²未満になる場合、どのような手続きが必要ですか？

→ 3,000m² 未満になると、誘導施設ではなくなるので、廃止の手続きをお願いします。

2-19 : 休止と廃止の違いは何ですか？

→ 施設の再開の意思がある場合は休止、再開の意思が無い場合は廃止となります。

2-20 : 休止の場合、休止から再開までどのくらいの期間の際に届出が必要ですか？

→ 1 日でも休止をする際には届出が必要です。

2-21 : 国や地方公共団体が実施する団地等の建築・開発行為も届出対象ですか？

→ 住宅開発等の動向を把握するという意味では、民間の行為、行政機関等の行為は問わないため、国や地方公共団体等が実施する場合も届出対象となります。ただし、都市計画事業や都市計画施設の場合は、公共、民間に関わらず届出対象外となります。

3. 届出対象となる区域について

3-1：誘導区域はどこで確認できますか？

→都市建設課の窓口やホームページ掲載の「石垣市立地適正化計画」または概要版パンフレットで確認いただけます。区域の詳細等については都市建設課へお問い合わせください。

3-2：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、届出は不要です。一方で、都市機能誘導施設の休止、廃止に関する届出は土地の一部でも誘導区域内であれば届出が必要となります。

3-3：市街地以外の集落（北西部等）においても届出をする必要がありますか？

→例えば、3戸以上の建築物を建築しようとする場合の届出対象区域が、居住誘導区域外であるため、市街地以外の集落についてもその対象となります。ただし、農林漁業を営む方の住宅等については届出不要です。（都市再生特別措置法施行令第34条）

市街地以外の地域においても、住宅開発等の動向を把握するとともに、自然を保全すべきエリアや災害の危険性の高いエリアにおける住宅等の開発を抑制し、極力既存の集落エリアへの立地誘導を図る機会として活用することを想定しております。

4. 届出の期日について

4-1 : 届出はいつまでに行なう必要がありますか？

→行為に着手する日の 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。

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、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
- ・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 : 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考えればよいですか？

→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。

4-4 : 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 : 届出の様式はどこで入手できますか。

→都市建設課の窓口またはホームページでダウンロードして入手できます。

5-2 : 届出は何部必要ですか？

→1 部提出してください。

受領した旨の証明が欲しい場合は、受付印を押印した届出書の写しをお渡しいたします。

5-3 : 添付書類はどのようなものがありますか。

→届出の内容によって必要書類が異なります。

開発行為の場合

- ・位置図（当該区域及び周辺公共施設を表示する図面）（縮尺 1/1000 程度）
- ・設計図（土地利用計画図等）（縮尺 1/100 程度）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

建築行為等の場合

- ・位置図（当該区域及び周辺公共施設を表示する図面）（縮尺 1/1000 程度）
- ・配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面）（縮尺 1/100 程度）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 程度）
- ・その他参考となる事項を記載した図書

届出内容変更の場合

- ・上記のそれぞれの場合と同様。

誘導施設を休止・廃止する場合

- ・原則不要

5-4 : 届出後、市から通知等がありますか？

→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なうことがあります。

5-5：代理人による届出は可能ですか。

→可能です。なお、添付書類として委任状（任意様式）が必要となります。

5-6：誘導施設を併設した共同住宅（3戸以上）を建築する場合、どの様式で届出を行なえばよいですか？

→・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。

5-7：各種行為の終了の手続きは必要ありますか？

→必要ありません。

6. その他全般について

6-1 : 誘導区域外における届出対象行為は規制されるのですか？

→届出制度は、立地の動向の把握、本市のまちづくりや支援施策を周知する機会等に活用し、居住及び誘導施設の緩やかな誘導を図るためのものであり、規制等は伴いません。

6-2 : 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）。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。

6-3 : 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？

→あくまで届出制度であり、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）

6-4 : 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 年毎に施策の実施状況についてフォローアップを行い、必要に応じ見直しを行います。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。

7.石垣市立地適正化計画届出制度対照表

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	届出様式
		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		必 要	「開発行為届出書」(様式第 10)
	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				
	寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これに類する 建築物の建築を目的とする開発行為				
建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不 要		必 要	「住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書」(様式第 11)
	寄宿舍、下宿、老人ホーム、福祉ホームその他これに類する 建築物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3戸以上の住宅、もしくは寄宿舍・老人ホーム等とする場合				
誘導施設 関係	誘導施設を有する建築物を伴う開発行為	不 要※1	必 要	必 要	「開発行為届出書」(様式第 18)
	誘導施設を新築しようとする場合				「誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書」(様式第 19)
	建築物を改築し、又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場合				
	誘導施設を休止又は廃止する場合	必 要※2	不 要		「誘導施設の休廃止届出書」(様式第 21)

※1 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る。

※2 届出が必要となるのは、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る。