

藤岡市立地適正化計画

Q&A

令和7年3月版

目次

1	立地適正化計画について	1
	Q 1：立地適正化計画とはどのような計画ですか。	1
	Q 2：藤岡市立地適正化計画の対象区域はどこですか。	1
2	居住誘導区域について	1
	Q 1：居住誘導区域とは何ですか。	1
3	都市機能誘導区域について	1
	Q 1：都市機能誘導区域とは何ですか。	1
4	届出について	2
	Q 1：届出はなぜ必要なのですか。	2
	Q 2：届出様式や必要書類等はどこで確認できますか。	2
	Q 3：届出対象区域と対象外の区域の両方を含めた敷地の場合、届出は必要ですか。	2
	Q 4：届出書の地目、面積とは何に基づいて記入すればよいですか。	2
	Q 5：届出者は誰になりますか。	2
	Q 6：届出後、市から通知等がありますか。	2
	Q 7：いつ頃、受理通知書は交付されますか。	3
	Q 8：郵送による届出はできますか。	3
	Q 9：開発行為時に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。	3
5	届出の変更について	3
	Q 1：届出の変更とはどのようなものですか。	3
	Q 2：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。	3
6	行為について	3
	Q 1：届出対象となる「開発行為」とはどのようなものですか。	3
	Q 2：宅地の分譲を目的とする開発行為も届出が必要ですか。	4
	Q 3：着手（着工）するとはどのような状態ですか。	4
	Q 4：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定なのですが、届出の対象となりますか。	4
	Q 5：地区計画地内で届出対象の開発行為と建築行為を予定していますが、 届出は必要ですか。	4
7	建築物について	5
	Q 1：届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。	5
	Q 2：サービス付き高齢者住宅や社宅等についても、届出の対象となりますか。	5
	Q 3：誘導施設の設けのない施設については届出の必要はないのですか。	5

Q4：1つの建築物で、複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、
届出はそれぞれ施設ごとに必要ですか。 5

Q5：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。 5

Q6：仮設建築物でも届出の対象となるのですか。 6

8 届出の時期について 6

Q1：開発行為を行った上で誘導施設を建築する場合については、
開発行為の前に届出をすればよいですか。 6

Q2：開発許可申請や建築確認との提出の前後関係はどのようにすればよいですか。 6

9 その他 6

Q1：届出をしなかった場合の罰則はありますか。 6

Q2：不動産取引での取り扱いはどのようになりますか。 6

1 立地適正化計画について

Q1：立地適正化計画とはどのような計画ですか。

A1：都市再生特別措置法に基づき、市町村が必要に応じて作成することができる計画です。都市全体の構造を見直し、生活サービス施設や住居等がまとまって立地するよう土地利用の誘導を行い、安心できる健康で快適な生活環境の実現を目指すものです。

Q2：藤岡市立地適正化計画の対象区域はどこですか。

A2：立地適正化計画の区域は都市全体を見渡す観点から、都市計画区域全体を区域とすることが基本とされています。したがって、本計画の対象区域は、「藤岡都市計画区域」と「鬼石都市計画区域」とします。

2 居住誘導区域について

Q1：居住誘導区域とは何ですか。

A1：人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導すべき区域です。

3 都市機能誘導区域について

Q1：都市機能誘導区域とは何ですか。

A1：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。

4 届出について

Q1：届出はなぜ必要なのですか。

A1：藤岡市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、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向及び都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止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、事業者のみなさまに周知する機会として活用するためです。

Q2：届出様式や必要書類等はどこで確認できますか。

A2：藤岡市のホームページ内、都市計画課のページ（「藤岡市立地適正化計画」で検索）にて確認ができます。

Q3：届出対象区域と対象外の区域の両方を含めた敷地の場合、届出は必要ですか。

A3：敷地の一部でも届出対象区域になっている場合は届出の対象となります。

Q4：届出書の地目、面積は何に基づいて記入すればよいですか。

A4：地目については登記簿、面積については実測に基づき記入してください。

Q5：届出者は誰になりますか。

A5：開発行為の場合は開発行為者で、建築行為の場合は建築主となります。

Q6：届出後、市から通知等がありますか。

A6：後日、「受理通知書」を交付します。また、受理印を押した届出書一式を1部返却します。

Q7：いつ頃、受理通知書は交付されますか。

A7：届出後、2週間程度で交付します。

Q8：郵送による届出はできますか。

A8：はい。ただし、返信用封筒・切手を同封の上、藤岡市都市計画課計画指導係あてに送付してください。

Q9：開発行為時に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。

A9：開発行為、建築等行為のそれぞれに対して届出が必要です。

5 届出の変更について

Q1：届出の変更とはどのようなものですか。

A1：住宅の区画数や工事着手及び完了予定日、または敷地面積の変更等が挙げられます。詳細については、都市計画課計画指導係へお問い合わせください。

Q2：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。

A2：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。

6 行為について

Q1：届出対象となる「開発行為」とはどのようなものですか。

A1：都市計画法第4条第12項の開発行為であり、主として建築物の建築または特定工作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指します。

Q2：宅地の分譲を目的とする開発行為も届出が必要ですか。

A2：下記のような場合は、届出が必要です。

- ・ 3区画（3戸分）以上の宅地の開発行為
- ・ 1区画（1戸分）または 2区画（2戸分）の宅地の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

Q3：着手（着工）するとはどのような状態ですか。

A3：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）を着手とみなします。

Q4：3戸の建売住宅を同時期に建築する予定なのですが、届出の対象となりますか。

A4：届出者が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。

Q5：地区計画地内で届出対象の開発行為と建築行為を予定していますが、届出は必要ですか。

A5：必要です。都市再生特別措置法による届出のため、その他の申請手続きとは別に届出の提出が必要です。

7 建築物について

Q1：届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。

A1：「住宅」とは、一戸建ての住宅、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。

Q2：サービス付き高齢者住宅や社宅等についても、届出の対象となりますか。

A2：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」として取り扱います。

Q3：誘導施設の設定のない施設については届出の必要はないのですか。

A3：その通りです。計画において設定している誘導施設以外（例えば、中心市街地で床面積が500㎡未満の店舗など）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。

Q4：1つの建築物で、複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれ施設ごとに必要ですか。

A4：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。

Q5：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。

A5：一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

Q6：仮設建築物でも届出の対象となるのですか。

A6：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はなりません。

また、仮設のための開発行為についても同様です。

8 届出の時期について

Q1：開発行為を行った上で誘導施設を建築する場合については、開発行為の前に届出をすればよいですか。

A1：開発行為、建築行為とそれぞれの行為前に届出が必要となります。

Q2：開発許可申請や建築確認との提出の前後関係はどのようにすればよいですか。

A2：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、開発許可申請や建築確認等に先立つ届出をお願いします。

9 その他

Q1：届出をしなかった場合の罰則はありますか。

A1：居住誘導区域及び都市機能誘導区域外に関する届出を行わなかった場合等、都市再生特別措置法第130条により30万以下の罰金を科す場合があります。都市機能誘導施設に関する休廃止の届出について、罰則はありません。

Q2：不動産取引での取り扱いはどうになりますか。

A2：届出義務に関する規定が重要事項説明（宅地建物取引業法第35条）の対象となります。