

立地適正化計画Q&A

立地適正化計画に関する事項		
No	質問	回答
1	立地適正化計画とはどのような計画ですか。	立地適正化計画は、自治体が都市全体の観点から作成する、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。
2	居住誘導区域とは何ですか。	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。
3	居住誘導区域に全ての町民を誘導するのでしょうか。	全ての町民を強制的に居住誘導区域に集約する計画ではありません。例えば、農業従事者が農村部に居住することは当然のことであり、生業等に応じて生活しやすい場所に住むことが望ましいです。転入者や町民の新たな居住の場所として選択されるよう、施策を打ち出し、緩やかに居住誘導区域へ誘導し、人口密度の維持を図っていきます。
4	都市機能誘導区域とは何ですか。	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。
5	都市機能誘導区域外には、誘導施設として定められた店舗等は立地できなくなるのですか。	都市機能誘導区域外へ誘導施設を立地する場合には、法に基づく事前の届出が必要となります。届出内容を踏まえ、予定地の変更の検討や防災対策の検討等を働きかける等、立地適正化計画に基づき、本町の意向を伝える場合がありますが、都市機能誘導区域外への立地を規制または禁止するものではありません。
6	防災指針とは何ですか。	防災指針は、「居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針」と位置づけられており、想定される災害を踏まえ定めるものです。
7	宅地や建物の取引を行う時の重要事項に該当しますか。	居住誘導区域外または都市機能誘導区域外における開発行為・建築行為の届出が、宅地建物取引業法における重要事項（都市再生特別措置法に関するもの）に該当します。
8	今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはありませんか。	概ね5年ごとに計画の進捗（居住や都市機能の誘導の状況等）を評価し、必要に応じて見直しを検討します。

届出に関する事項		
No	質問	回答
9	届出はなぜ必要なのですか。	立地適正化計画の適正な運用を図るため、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を把握するために必要です。
10	届出はいつから必要ですか。	令和7年4月1日より計画の運用を開始します。それ以降に着手する場合は届出の対象となります。
11	運用開始日と同じ令和7年4月1日から着手予定の場合、30日前の届出ができない場合はどうすればよいですか。	運用開始日以降に届出の対象となる行為に着手する場合は届出が必要となりますので、速やかに届出を行うようにしてください。
12	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。	<p>(開発行為)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(建築等行為)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。
13	開発行為の後に、同一敷地内で建築行為を行う場合はどちらも届出が必要ですか。	開発行為、建築行為はそれぞれ独立した行為となりますので、それぞれについて届け出る必要があります。
14	住宅開発等が誘導区域の内外に渡る場合は届出が必要ですか。	居住誘導区域外の部分について、届出要件を満たす場合は届出が必要です。
15	誘導施設が都市機能誘導区域内外にまたがる場合、建築等の届出の対象はどのように判断すればよいですか。	新築、改築、用途変更された建築物のうち、都市機能誘導区域外に位置する部分が誘導施設としての要件を満たす場合は届出が必要です。
16	届出を行わなかった場合に罰則はありますか。	届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為や建築行為を行った場合は、30万円以下の罰金に処さ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休廃止の届出に関する罰則はありません。

届出に関する事項		
No	質問	回答
17	居住誘導区域外における届出の対象となる「住宅」はどのようなものですか。	建築基準法における「一戸建ての住宅」、「長屋」、「共同住宅」が対象となります。また、建物の一部にこれらを含む「兼用住宅」も対象となります。
18	3戸の共同住宅を建て替えて、3戸の共同住宅とする場合は届出は必要ですか。	届出が必要です。新築、改築、用途変更の後に3戸以上の住宅とする場合は、届出の対象となります。
19	サービス付き高齢者住宅は届出の対象となりますか。	各専有部分にトイレ、洗面所、台所を備えている場合は「共同住宅」となるため、届出の対象となります。
20	隣接する敷地に3戸の戸建て住宅を建築する場合は届出が必要ですか？	同一の者が、同時期に、隣接する土地で3戸以上の戸建て住宅を建築する場合は、届出が必要です。
21	建築物の一部のみが誘導施設である場合は届出が必要ですか？	届出が必要です。一部でも誘導施設を含む場合は届出の対象となります。
22	1つの建築物で複数の誘導施設を有する複合施設を建築する場合は、まとめて1つの届出とすることはできますか？	1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、まとめて届け出ることができます。
23	休止と廃止の違いは何ですか？	施設再開の意思がある場合は休止、施設再開の意思がない場合は廃止となります。
24	届出は何部必要ですか	2部（正本および副本）提出してください。
25	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。