

## 防府市立地適正化計画 届出制度Q&A

NO	質問	回答
1	区域の確認はどこでできるか。	市ホームページの区域の参考拡大図で確認をお願いします。お電話や窓口でお尋ねいただいても結構です。
2	区域や誘導施設は、今後、変更されることがあるのか。	計画は概ね5年毎の見直しを予定しています。見直しにより、区域や誘導施設が変わることは考えられます。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ことも考えられます。
3	届出制度の目的は何か。	居住誘導区域外における住宅開発等の動向や都心機能誘導区域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するものです。
4	いつから着手する行為が対象か。	令和3年4月1日以降に着手する場合は届出の対象です。
5	令和3年4月中に着手予定のものは、いつ届け出ればよいか。	届出の対象です。4/1～4/30に着手するものについては、原則、着手日までに届出をお願いします。
6	3戸の建売住宅を同時期に建築する場合は届出の対象になるか。	届出者が同一で、同時期に、次に該当する土地に建築する場合には届出の対象となります。 ○土地が直接、接している場合 ○道路等の公共施設や排水路等を挟んでいるが、お互いの区域を自由に往来できる場合
7	届出の対象となる開発行為とは。	<p>&lt;開発行為に該当するもの&gt;</p> <p>○形の変更</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域においては、次のa、bをいずれも満たす場合</li> <li>・市街化調整区域においてはaを満たす場合</li> </ul> <p>a 完成地盤高を基準として、50cm以上の切土又は盛土を行う場合 b 50cm以上の切土又は盛土を行う面積の合計が500㎡を超える場合</p> <p>※500㎡以下の場合でも3戸以上の住宅の建築を目的とする開発についてはご相談ください</p> <p>○質の変更</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農地等の宅地以外の土地を宅地とする場合</li> <li>・地目が山林や雑種地等の土地を宅地とする場合は、現地の利用状況、課税状況等により実質的に宅地と同等の状況と認められなければ該当</li> </ul> <p>○造成工事の完了している土地を分割する場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画の変更を道路、水路等の公共施設で行う場合</li> </ul> <p>&lt;開発行為に該当しないもの&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の建築又は特定工作物の建設と不可分な一体の工事と認められる基礎打ち等に伴う土地の掘削行為</li> <li>・分筆又は合筆による権利区画の変更</li> <li>・切土、盛土等の造成工事を伴わず、単に塀、垣、柵等の除去又は設置による敷地区画の変更・土地の区画形質の変更であっても、その目的が農地造成、資材置場、土捨て場、太陽光発電施設(建築物が無いものに限る)など、主として建築物の建築又は特定工作物の建設でないもの</li> </ul>

## 防府市立地適正化計画 届出制度Q&A

NO	質問	回答
8	届出の対象となる「住宅」とは。	
9	仮設建築物も届出の対象になるのか。	仮設の住宅等の建築を目的とする開発行為や、仮設の住宅等の建築については届出の対象になりません。
10	届出書の届出者は誰になるか。	開発行為については、「行為を行う人」、建築等行為については、「建築主」となります。
11	届出書に届出者の押印は必要か。	届出者の欄は、記名のみで押印は不要です。
12	代理人による届出は可能か。	委任状を提出することにより可能です。委任者及び受任者の欄は記名のみで押印は不要です。窓口に来られた方(受任者)の本人確認を、マイナンバーカード、運転免許証、健康保険証、行政書士証票などでさせていただきます。
13	届出書の地目、面積は何に基づくものか。	地目については登記簿、面積については実測に基づくものとなります。
14	誘導施設のショッピングセンターにおける店舗面積とは。	店舗面積とは、小売業を行うための店舗の用に供される床面積です。
15	添付図書は縮小してもよいか。	市が届出内容を確認する際に支障のない範囲で、A4またはA3サイズへの縮小は可能です。
16	届出事項に変更が生じた場合はどうなるか。	届け出た事項に変更が生じる場合は、変更に係る行為の着手30日前までに所定の様式により届出が必要です。戸数が増える場合は必ず変更の届出をお願いします。その他の変更については、変更届の要否について個別にご相談ください。
17	開発行為の届出後に、対象となる建築行為を行う場合の届出は必要か。	開発行為及び建築行為のそれぞれで届出が必要です。
18	開発許可申請や建築確認申請と本届出に前後関係があるのか。	届出制度の趣旨からすると事前の届出が望ましいと考えています。ただし、法的な前後関係の規定はありません。
19	届出により計画の修正を求められることがあるのか。	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住宅等または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3項、第108条第3項)
20	届出部数は何部か。	1部提出してください。
21	届出後、市から通知等はあるのか。	通知書の送付等は、ありません。

## 防府市立地適正化計画 届出制度Q&A

NO	質問	回答
22	届出をしなかった場合、罰則があるのか。	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)※誘導施設の休・廃止の届出についての罰則規定はありません。
23	不動産取引における重要事項説明書について	重要事項説明書への記載の対象となります。(宅地建物取引業法第35条)