

**熱海市立地適正化計画
届出の手引き**

熱 海 市

1 届出制度の趣旨

立地適正化計画を定める法制度では、開発行為や建築等行為に届出を義務付けています。

届出によって、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地や、都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止等の動向、居住誘導区域外における住宅開発等の動向等を把握します。

2 届出対象となる行為

都市再生特別措置法に基づき、次の(1)又は(2)に該当する場合には、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

(1) 住宅に関する届出（都市再生特別措置法第88条）

【届出制度の目的】

「住宅」の開発・建築等に係る届出は、市が「**居住誘導区域**」外における**一定規模の住宅開発等**の動向を把握するための制度です。

※「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、併用住宅等をいい、寄宿舍や老人ホームは含まれません。

また、下表で記載している「戸」とは、世帯の数（3戸以上の住宅 → 3世帯以上が住む住宅）を示します。

※「居住誘導区域」は、3ページのとおりです。

なお、熱海市では、開発区域又は建築物の敷地が居住誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が居住誘導区域外である場合や、敷地に災害レッドゾーンが含まれる場合は、届出が必要となります。

【届出対象となる行為及び届出内容】

	開発行為	建築等行為
対象区域	居住誘導区域 外	
対象行為	<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、1,000㎡以上の規模のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅を新築する場合 ・建築物を改築し、又はその用途を変更して3戸以上の住宅とする場合
	≪届出を要しない行為≫ <ul style="list-style-type: none"> ・住宅で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築 ・建築物を改築し、又は用途を変更して、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為 ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ・都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為等 	
届出書様式※	様式第1号	様式第2号
添付図書等	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（例：位置図） ② 設計図（例：現況図・土地利用計画図等） ③ その他参考となる事項を記載した図書（例：付近見取図、計画敷地求積図）	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（例：配置図） ② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図 ③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、住宅の戸数が判断できる資料等）
届出内容を変更する場合※	様式第3号に、上記の添付図書等①～③を添付	
届出時期	行為（変更の場合は変更に係る行為）に着手する日の30日前まで	
提出部数	1部	

※各様式は熱海市ホームページからダウンロードできます。

※代理の方が届出書を提出する場合は、委任状（様式自由）を添付してください。

(2) 誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第108条、第108条の2）**【届出制度の目的】**

誘導施設の開発・建築等に係る届出は、市が「都市機能誘導区域」外における「誘導施設」の整備の動向を把握するための制度です。また、区域内における休止・廃止に係る届出は、市が各都市機能誘導区域内の機能維持を図る機会を確保するための制度です。

※「都市機能誘導区域」は、3ページのとおりです。

なお、熱海市では、開発区域又は建築物の敷地が都市機能誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が都市機能誘導区域外である場合や、敷地に災害レッドゾーンが含まれる場合は、届出が必要となります。（誘導施設の開発・建築等に係る届出の場合）

※「誘導施設」は、4ページのとおりです。

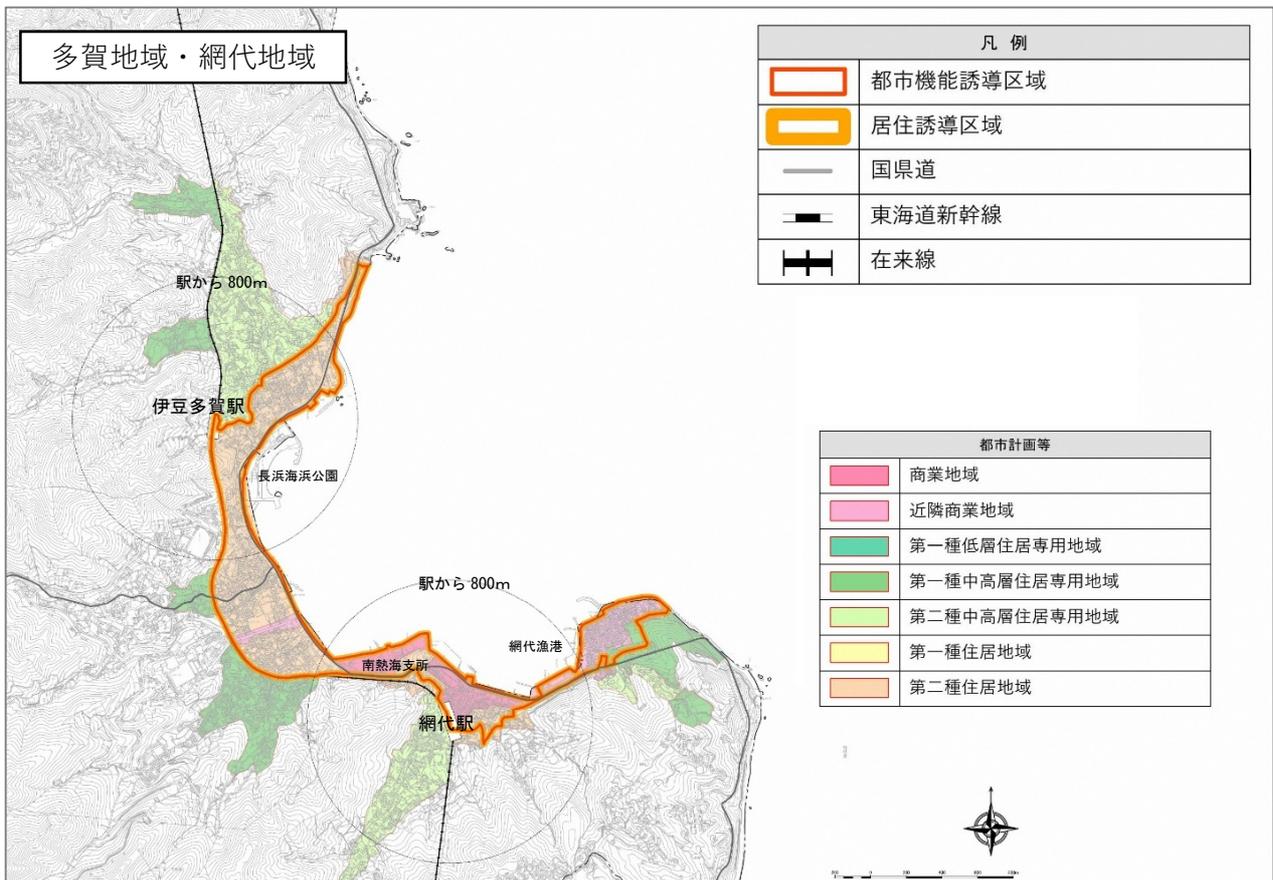
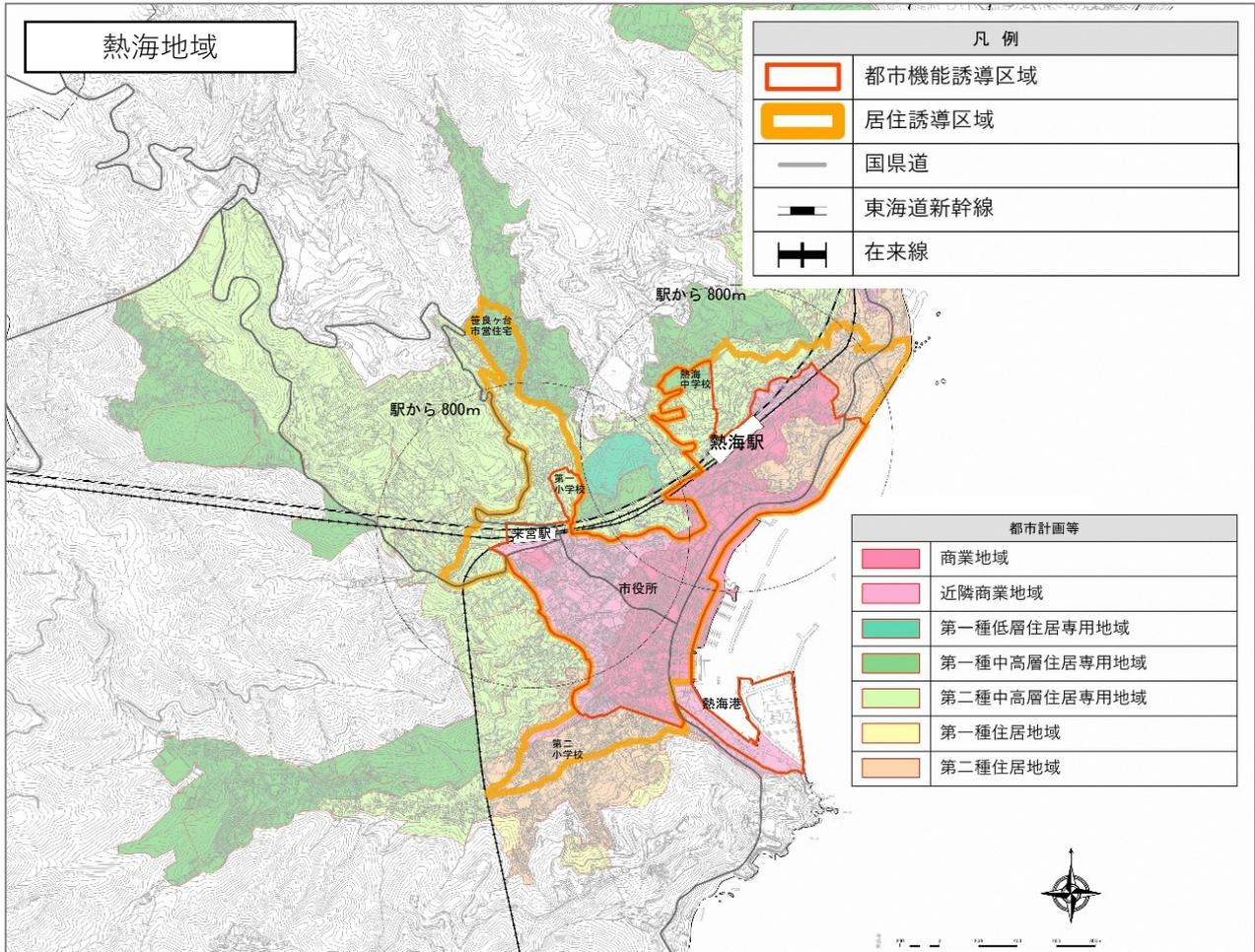
【届出対象となる行為及び届出内容】

	開発行為	建築等行為	休止・廃止
対象となる誘導施設	4ページ参照		
対象区域	都市機能誘導区域外		都市機能誘導区域内
対象行為	・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、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
届出書様式※	様式第4号	様式第5号	様式第7号
添付図書等	① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（例：位置図） ② 設計図（例：現況図、土地利用計画図） ③ その他参考となる事項を記載した図面（誘導施設の用途・規模等が判断できる資料等）	① 敷地内における建築物の位置を表示する図面（例：配置図） ② 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 ③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、誘導施設であること（用途・規模等）が判断できる資料等）	不要
届出内容を変更する場合※	様式第6号に、上記の添付図書等①～③を添付		
届出時期	行為（変更の場合は変更に係る行為）に着手する日の30日前まで		
提出部数	1部		

※各様式は熱海市ホームページからダウンロードできます。

※代理の方が届出書を提出する場合は、委任状（様式自由）を添付してください。

【居住誘導区域・都市機能誘導区域】



【対象となる誘導施設と都市機能誘導区域】

- ・都市機能誘導区域外で、「開発行為」や「建築等行為」を行おうとする場合、届出が必要です。

※「開発行為」は、誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為をいいます。
 ※「建築等行為」は、誘導施設を有する建築物の新築する行為や、建築物を改築し、又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をいいます。

- ・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合も、届出が必要です。

■ 誘導施設の開発行為・建築等行為に係る届出の要「○」・不要「-」

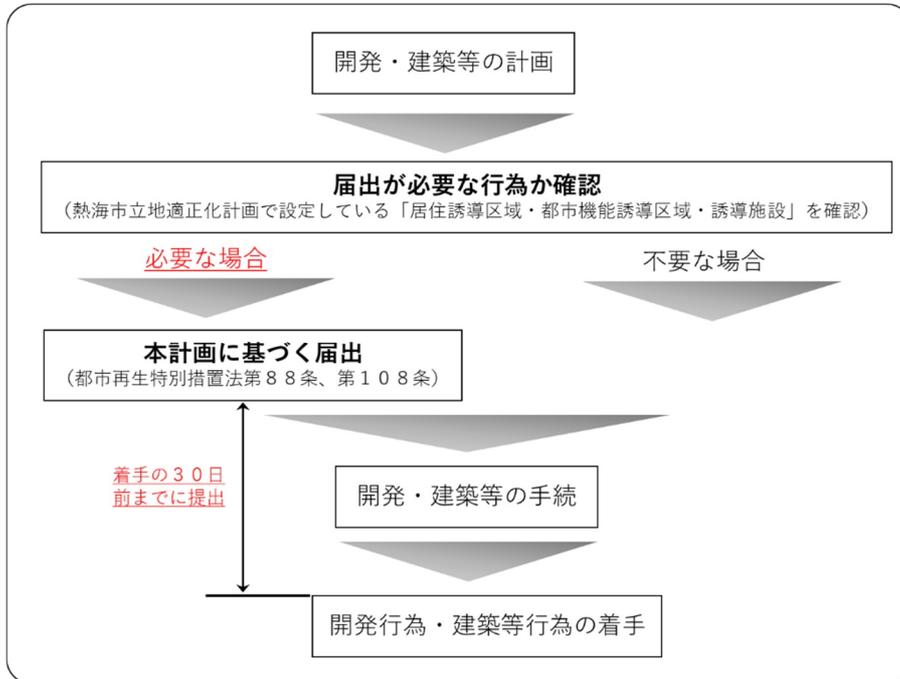
区分	都市機能	定義・法的位置付け	都市機能誘導区域内		都市機能誘導区域外
			熱海地域	多賀地域・網代地域	
①「熱海の暮らしを支える」ための施設	子育て教育	子育て支援センター	-	-	○
		親子ふれあいサロン	-	○	
		専修学校・各種学校	-	○	
	健康医療	保健センター	-	○	
		病院	-	-	
	介護福祉	総合福祉センター	-	○	
		高齢者相談センター (地域包括支援センター)	-	-	
		障がい者支援施設	-	-	
	金融	銀行・信用金庫・JAバンク	-	-	
		郵便局	-	-	
行政	市役所	-	○		
	支所	○	-		
	国・静岡県の機関	-	○		
②「暮らしの質と観光の魅力を高める」ための施設	観光	宿泊施設 (温泉旅館・ホテル)	-	-	
		観光拠点施設	-	-	
	商業	スーパーマーケット	-	-	
		ドラッグストア	-	-	
		複合施設・市場 (熱海港湾集客施設)	-	○	
	文化交流	図書館	-	○	
公民館・市民交流施設		-	-		

* 「-」は、誘導施設を休止又は廃止する場合には、届出が必要

3 届出の手続

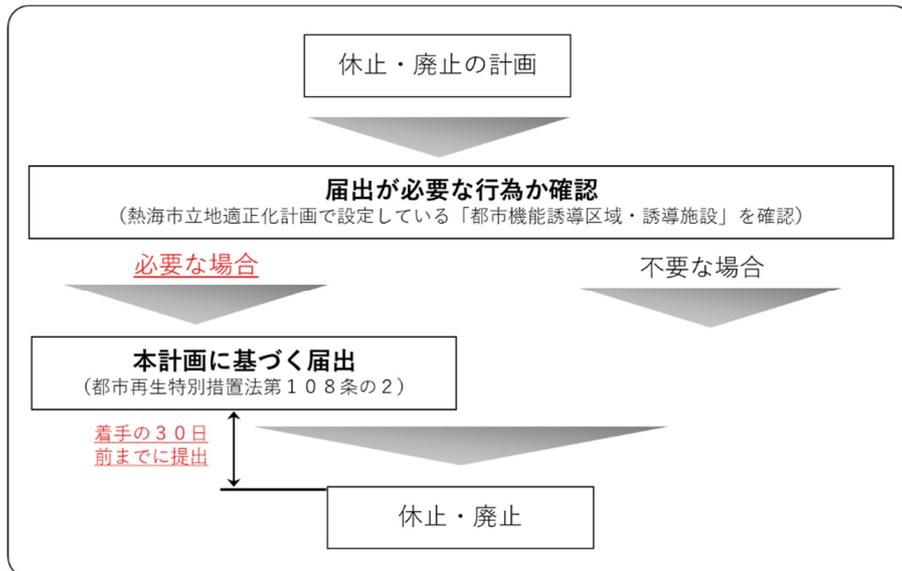
開発許可申請・建築確認申請の手続の前に、熱海市立地適正化計画で設定している「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」の確認を行い、必要に応じて、届出手続を行ってください。

(1) 開発行為・建築等行為の場合



- ※ 開発行為を行ったうえで建築等行為を行う場合は、開発行為着手前に開発行為に係る届出を、建築等行為着手前に建築等に係る届出をそれぞれ行う必要が生じる可能性がありますのでご注意ください。
- ※ 届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

(2) 誘導施設の休止・廃止の場合



4 届出先・問合せ

熱海市役所 まちづくり課 【電話：0557-86-6382・6383】

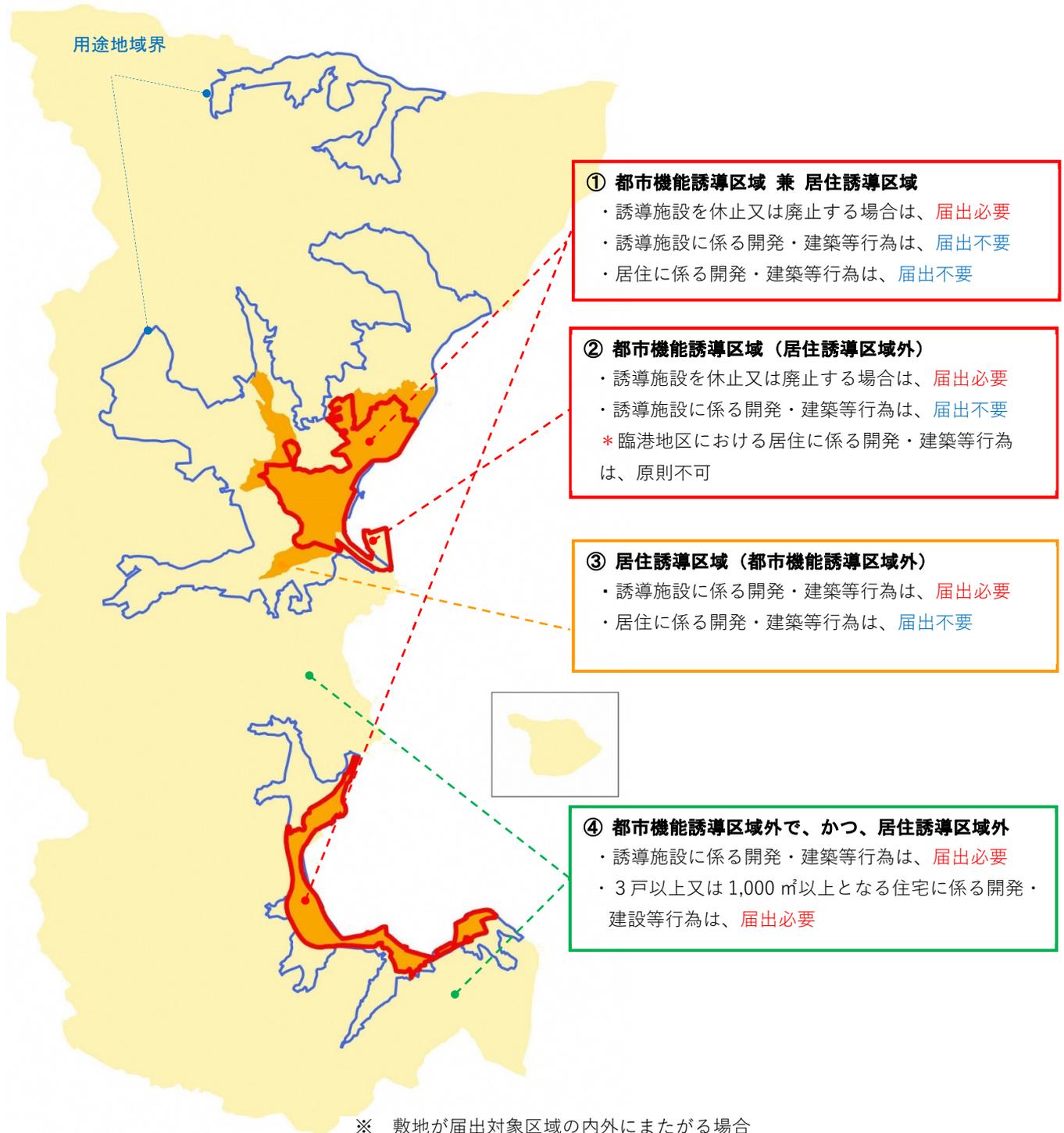
5 届出に関する Q & A

1-1 届出制度																															
Q1	なぜ届出が必要なのですか？																														
A1	居住誘導区域外における住宅開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等に関しては、都市再生特別措置法第88条、108条、108条の2に基づき、一定の行為について届出が必要となっています。本市では、住宅開発等や誘導施設の整備動向を把握し、立地適正化計画の評価や見直しに当たっての基礎資料として活用します。																														
Q2	届出により誘導区域外の開発や施設整備は規制されますか？																														
A2	届出制度は、立地の動向を把握するためのもので、規制するためのものではありません。ただし、都市再生特別措置法では、立地誘導を図る上で支障があると認められる場合は、届出者に対し勧告等の必要な措置を行うことができますこととなっています。																														
1-2 届出の対象区域																															
Q3	居住誘導区域・都市機能誘導区域はどこで確認ができますか？																														
A3	熱海市ホームページ 又は まちづくり課の窓口でご確認いただけます。																														
Q4	敷地が届出対象区域の内外にまたがる場合は、届出が必要ですか？																														
A4	熱海市では、次の対応としています。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">敷地の状況</th> <th style="width: 25%;">対応</th> <th style="width: 25%;">届出</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">居住誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）</td> </tr> <tr> <td>敷地の過半が居住誘導区域内で、 災害レッドゾーンを含まない。</td> <td>居住誘導区域内として扱う</td> <td>不要</td> </tr> <tr> <td>敷地の過半が居住誘導区域内で、 災害レッドゾーンが含まれる。</td> <td>居住誘導区域外として扱う</td> <td>必要</td> </tr> <tr> <td>敷地の過半が居住誘導区域外</td> <td>居住誘導区域外として扱う</td> <td>必要</td> </tr> <tr> <td colspan="3">都市機能誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）</td> </tr> <tr> <td>敷地の過半が都市機能誘導区域内で、 災害レッドゾーンを含まない。</td> <td>都市機能誘導区域内として扱う</td> <td>不要</td> </tr> <tr> <td>敷地の過半が都市機能誘導区域内で、 災害レッドゾーンが含まれる。</td> <td>都市機能誘導区域外として扱う</td> <td>必要</td> </tr> <tr> <td>敷地の過半が都市機能誘導区域外</td> <td>都市機能誘導区域外として扱う</td> <td>必要</td> </tr> <tr> <td colspan="2">敷地の過半が都市機能誘導区域内（休止・廃止）</td> <td>必要</td> </tr> </tbody> </table>	敷地の状況	対応	届出	居住誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）			敷地の過半が居住誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンを 含まない 。	居住誘導区域 内 として扱う	不要	敷地の過半が居住誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンが 含まれる 。	居住誘導区域 外 として扱う	必要	敷地の過半が居住誘導区域 外	居住誘導区域 外 として扱う	必要	都市機能誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）			敷地の過半が都市機能誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンを 含まない 。	都市機能誘導区域 内 として扱う	不要	敷地の過半が都市機能誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンが 含まれる 。	都市機能誘導区域 外 として扱う	必要	敷地の過半が都市機能誘導区域 外	都市機能誘導区域 外 として扱う	必要	敷地の過半が都市機能誘導区域内（休止・廃止）		必要
敷地の状況	対応	届出																													
居住誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）																															
敷地の過半が居住誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンを 含まない 。	居住誘導区域 内 として扱う	不要																													
敷地の過半が居住誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンが 含まれる 。	居住誘導区域 外 として扱う	必要																													
敷地の過半が居住誘導区域 外	居住誘導区域 外 として扱う	必要																													
都市機能誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）																															
敷地の過半が都市機能誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンを 含まない 。	都市機能誘導区域 内 として扱う	不要																													
敷地の過半が都市機能誘導区域 内 で、 災害レッドゾーンが 含まれる 。	都市機能誘導区域 外 として扱う	必要																													
敷地の過半が都市機能誘導区域 外	都市機能誘導区域 外 として扱う	必要																													
敷地の過半が都市機能誘導区域内（休止・廃止）		必要																													
1-3 届出の対象となる住宅（居住誘導に係る届出制度）																															
Q5	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？																														
A5	本届出制度における「住宅」は、一戸建て住宅、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扱いを参考にしてください。																														
Q6	サービス付き高齢者向け住宅や社宅についても届出の対象となりますか？																														
A6	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」としての届出の対象となります。なお、寄宿舍に該当するものは、住宅として取り扱いません。																														

Q7	戸建て住宅が届出の対象となるのは、どのような場合ですか？
A7	同じ建築主が、同一時期に、隣接しあう土地（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を含む。）に、3戸以上の住宅を建築する場合に、届出の対象となります。
Q8	共同住宅について、1棟でも3戸以上を有する場合は、届出の対象となりますか？
A8	届出の対象となります。
Q9	3戸以上の既存の住宅を改築する場合、届出は必要ですか？
A9	既存の住宅を改築する場合は、届出の必要はありません。ただし、住宅以外の建築物を改築又は用途を変更し、3戸以上の住宅とする場合は、届出の対象となります。
1-4 届出の対象となる都市機能誘導施設（都市機能誘導に係る届出制度）	
Q10	誘導施設に設定されていない施設については、都市機能誘導に係る届出は必要ないのですか？
A10	都市機能誘導施設として設定している施設以外の施設は、都市機能誘導区域の内外を問わず届出は不要です。
Q11	1つの建築物で複数の誘導施設を有する場合は、誘導施設ごとに届出が必要ですか？
A11	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。 この場合、建築物の用途の欄に届出対象となるすべての誘導施設名を記載してください。 なお、行為を行おうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行ってください。
Q12	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？
A12	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。
Q13	仮設建築物も届出の対象となりますか？
A13	仮設建築物は、届出の対象となりません。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。
Q14	都市機能誘導区域内の別の場所に誘導施設を移転する場合、廃止の届出が必要ですか？
A14	届出が必要です。
Q15	休止と廃止の違いは何ですか？
A15	施設の再開の意思がある場合は「休止」、再開の意思がない場合は「廃止」となります。
1-5 届出の期日	
Q16	届出が必要になるのはいつからですか？
A16	令和4年3月31日以降の行為着手に届出が必要となります。
Q17	着工する（着手）とは何を指しますか？
A17	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、着工とはみなしません。建築等行為については、建造物本体の基礎工事（杭工事がある場合はその時）を着工とみなします。
Q18	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どのようにすればよいですか？
A18	法的な前後関係の定めはありません。ただし、届出の趣旨が立地場所の誘導・把握でもあることから、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。

1-6 その他全般	
Q19	届出者は誰になりますか？
A19	開発行為の場合は開発行為者が、建築等行為の場合は建築主が届出者となります。
Q20	代理人による届出は可能ですか？
A20	委任状を提出することにより可能です。
Q21	届出の様式や必要書類等はどこで確認できますか？
A21	熱海市ホームページ 又は まちづくり課の窓口で確認できます。
Q22	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？
A22	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。
Q23	届出書の面積に、建築基準法による道路後退部分の面積は含まれますか？
A23	含まれます。ただし、既に道路として帰属されている部分については、面積に含みません。
Q24	届出は何部必要ですか？
A24	1部提出してください。
Q25	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すか？
A25	開発行為と建築等行為は別の届出となりますので、それぞれの様式で別に届出が必要となります。なお、開発行為の着手前に開発行為と建築等行為の届出を合わせて提出することは可能です。
Q26	届出した内容に変更が生じた場合、改めて届出が必要ですか？
A26	変更に係る行為に着手する30日前までに、「行為の変更届出書」により届出を行ってください。
Q27	届出をしなかった場合、罰則はありますか？
A27	届出をしない、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、都市再生特別措置法第130条の規定により、30万円以下の罰金に処される場合があります。 なお、都市機能誘導施設に関する休廃止の届出については罰則はありません。
Q28	不動産取引での取扱いはどのようになりますか？
A28	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）

■ 区域ごとの届出参考図



※ 敷地が届出対象区域の内外にまたがる場合

敷地の状況	対応	届出
居住誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）		
敷地の過半が居住誘導区域内で、災害レッドゾーンを含まない。	居住誘導区域内として扱う	不要
敷地の過半が居住誘導区域内で、災害レッドゾーンが含まれる。	居住誘導区域外として扱う	必要
敷地の過半が居住誘導区域外	居住誘導区域外として扱う	必要
都市機能誘導区域内外にまたがる（開発行為・建築等行為）		
敷地の過半が都市機能誘導区域内で、災害レッドゾーンを含まない。	都市機能誘導区域内として扱う	不要
敷地の過半が都市機能誘導区域内で、災害レッドゾーンが含まれる。	都市機能誘導区域外として扱う	必要
敷地の過半が都市機能誘導区域外	都市機能誘導区域外として扱う	必要
敷地の過半が都市機能誘導区域内（休止・廃止）		
		必要