

直方市立地適正化計画

誘導区域に係る届出制度について

直方市 都市計画課

居住誘導区域外における届出制度

○届出制度の目的

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握する制度です。

○届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条）

(1) 居住誘導区域外における開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上のもの
- ③ 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たものの建築目的で行う開発行為

(2) 居住誘導区域外における建築行為

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 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

○開発行為

- ① **3戸以上の住宅**の建築目的の開発行為
- ② **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**1000㎡以上**のもの
- ③ **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たもの**の建築目的で行う開発行為
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**)

①の例示

3戸の開発行為



②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為



800㎡

2戸の開発行為



○建築等行為

- ① **3戸以上の住宅**を新築しようとする場合
- ② **人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合**
(例えば、**寄宿舎や有料老人ホーム等**)
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



○届出書類について

(1) 居住誘導区域外における開発行為

- ・様式 1 号
- ・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（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図）

(2) 居住誘導区域外における建築行為

- ・様式 2 号
- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階の平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図）

(3) 上記 (1)、(2) の届出内容の変更

- ・様式 3 号
- ・変更前の添付書類と同様

※いずれも行為に着手する 30 日前までの届け出が必要です。

※開発許可申請・建築確認申請に先行して届出してください。

※正・副合わせて 2 部提出してください。

都市機能誘導区域外における届出制度

○届出制度の目的

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握する制度です。

○届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 108 条）

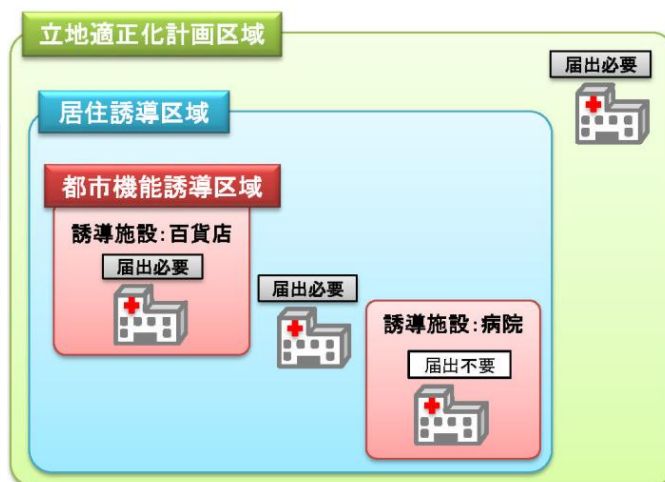
- (1) 都市機能誘導区域外における開発行為
 - ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
- (2) 都市機能誘導区域外における建築行為
 - ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
 - ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
 - ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合
- (3) 都市機能誘導区域内において
 - ① 当該区域内に設定されている誘導施設を休止又は、廃止しようとする場合

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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



○直方市が設定する誘導施設

誘導施設の名称	誘導施設の詳細
店舗	床面積の合計が 1,500 m ² 以上の商業施設
病院	<p>医療法第 1 条の 5 第 1 項 (※) に定める病院のうち内科、小児科を診療科目とするもので病床数が 20 床以上の病院 (病床数には、療養、精神等を除く)</p> <p>※この法律において、「病院」とは、医師又は歯科医師が、公衆又は特定多数人のため医業又は歯科医業を行う場所であつて、20 人以上の患者を入院させるための施設を有するものをいう。病院は、傷病者が、科学的でかつ適正な診療を受けることができる便宜を与えることを主たる目的として組織され、かつ、運営されるものでなければならない。</p>
有料老人ホーム (サ高住含む)	<p>老人福祉法第 29 条第 1 項に定める施設</p> <p>サ高住：『サービス付き高齢者向け住宅』の略。専門家による安否確認や生活相談等のサービスが受けられる高齢者向け住宅のこと。</p>
保健センター	母子保健法・健康増進法・高齢者の医療の確保に関する法律・障害者基本法・発達障害者支援法に定める地方公共団体が整備する施設
子育て支援 センター	直方市地域子育て支援センター事業実施要綱に定める施設
図書館、博物館	<p>図書館法第 2 条第 1 項に定める施設</p> <p>博物館法第 2 条第 1 項又は、第 29 条に定める施設</p>
劇場、映画館、 演芸場、観覧場	興行場法第 1 条第 1 項に定める施設
生涯学習施設	直方市公民館条例第 2 条に定める公民館
スポーツ施設	地方公共団体が整備する多数の人が利用する運動施設
地域交流施設	地域コミュニティの活動・防災拠点施設について国・地方公共団体が整備する施設
行政機関	国・地方公共団体が整備する庁舎等

○届出書類について

(1) 都市機能誘導区域外における開発行為

- ・様式 4 号
- ・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（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ・設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図）

(2) 都市機能誘導区域外における建築行為

- ・様式 5 号
- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階の平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図）

(3) 上記 (1)、(2) の届出内容の変更

- ・様式 6 号
- ・変更前の添付書類と同様

(4) 都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止

- ・様式 7 号
- ・敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 100 分の 1 以上）
- ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階の平面図（縮尺 50 分の 1 以上）
- ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図）

※いずれも行為に着手する 30 日前までの届け出が必要です。

※開発許可申請・建築確認申請に先行して届出してください。

※正・副合わせて 2 部提出してください。