

浦添市の立地適正化計画の届出に関するQ&A

(1) 立地適正化計画の届出制度の趣旨について

Q 1 立地適正化計画とは何ですか。

A 1 立地適正化計画とは、都市再生特別措置法（第 81 条第 1 項）に定められている「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」のことであり、今後の更なる人口減少・少子超高齢社会の中でも、居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地を一定のエリアへ誘導・集約を図り、その周辺の人口密度の維持を図ることで、生活サービス施設の維持や、インフラ費用の抑制など、持続可能なまちづくりを進めていくための計画です。

Q 2 居住誘導区域とは何ですか。

A 2 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、都市の居住者の居住を誘導する区域です。

Q 3 都市機能誘導区域とは何ですか。

A 3 医療、福祉、商業等の都市機能を都市の中心拠点や広域拠点、地域生活拠点に誘導し、集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

Q 4 誘導施設とは何ですか。

A 4 都市機能誘導区域ごとに、商業機能、医療機能、金融機能など維持、及び誘導による更なる利便性の向上を図るため、スーパーマーケット、病院、銀行など、これらの機能を備えた各施設を設定しています。

Q 5 届出制度とは何ですか。

A 5 立地適正化計画における届出制度は、都市再生特別措置法に基づき、一定の行為について届出を義務づける制度です。居住誘導区域外における住宅 開発行為・建築行為、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、同法により、行為に着手する日の 30 日前までに届出しなければならないことが定められています。（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条）

Q 6 届出制度の目的は何ですか。

A 6 本市においては、令和 8 年 4 月 1 日に立地適正化計画を公表します。居住誘導区域外における住宅開発の動きや、都市機能誘導区域外での誘導施設の整備、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止・廃止の動き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。

(2) 届出対象となる区域について

Q 7 届出制度の対象となる区域はどこですか。

A 7 立地適正化計画に係る届出制度の対象となるのは都市計画区域です。その中でも市街化区域に誘導区域を設定しており、誘導区域の外における一定の行為に対して届出義務が発生します。(市街化調整区域は届出の対象範囲となります。)

Q 8 誘導区域はどこで確認できますか。

A 8 本市ホームページ上の「浦添市における立地適正化計画の届出について」ページにおいて、都市機能誘導区域と居住誘導区域を示した区域図を掲載しています。

(3) 届出対象となる行為について

① 開発行為に関する届出について

Q 9 届出対象となる「開発行為」とはどのような行為ですか。

A 9 「開発行為」とは、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。

※都市計画法第 4 条第 12 項に規定する「開発行為」をいい、規模については次のとおりです。

- 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為の場合：規模にかかわらず全て対象
- 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為の場合：規模が 1,000 m²超のもの
- 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為の場合：規模にかかわらず全て対象

Q 10 届出対象となる「建築行為」とはどのような行為ですか。

A 10 「建築行為」とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転することを指します。

Q 11 開発行為について届出を行った後、同一箇所で行う建築行為についても届出が必要ですか。

A 11 開発行為と建築行為はそれぞれ独立した行為となりますので、それぞれの行為について届出が必要になります。

Q 12 仮設建築物は届出対象になりますか。

A 12 仮設建築物は届出対象になりません。期間限定の催し物等において、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。また、仮設のための開発行為も同様です。

Q 13 届出の変更とはどのようなものですか。

A 13 住宅の区画数や着手及び完了予定日、または敷地面積の変更等があげられます。詳細については、本市都市計画課にお問い合わせください。

Q 14 届出を行う義務があるのは誰ですか。

A 14 届出対象となる行為を行おうとする方です。(例：建築主、開発行為者)

Q 1 5 届出により、誘導区域外の開発行為・建築行為は規制されますか。

A 1 5 届出制度は立地の動向を把握し、区域内への立地の誘導を促すためのものであり、区域外での開発行為や建築行為を規制・制限するものではありません。

② 住宅に関する届出について

Q 1 6 届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。

A 1 6 「住宅」とは、一戸建て住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅、寄宿舎、下宿を指します。
(建築基準法による)

Q 1 7 住宅の整備を行う土地が居住誘導区域の内外を跨ぐ場合、届出の対象となりますか。

A 1 7 建築を行う敷地、又は住宅の建築を目的とした開発行為の区域が、敷地の過半が居住誘導区域外に及ぶ場合は、届出が必要となります。詳細は、「浦添市立地適正化計画にかかる届出の手引き」の2-4の「届出の留意点」をご確認ください。

Q 1 8 3戸以上の「共同住宅」を複数棟、一度に建築する場合は、それぞれ届出が必要ですか。

A 1 8 複数の住宅を一度に建築する場合は、届出は1つとし、届出書や添付図面にその内容（A棟、B棟等）が分かるように記載してください。ただし、開発行為と建築等行為の両方が行われる場合は、それぞれについて届出が必要です。

Q 1 9 サービス付き高齢者向け住宅や社宅等は、届出の対象になりますか。

A 1 9 実態を踏まえ、建築基準法の共同住宅・寄宿舎に該当すると判断される場合は、「住宅」として取り扱い、届出の対象となります。

③ 誘導施設に関する届出について

Q 2 0 都市機能誘導区域内であれば、誘導施設の届出は不要ですか。

A 2 0 届出が不要となるのは、それぞれの都市機能誘導区域（中心拠点・広域拠点・地域生活拠点）において設定している誘導施設である場合に限りです。都市機能誘導区域については、中心拠点、広域拠点、地域生活拠点のそれぞれで設定している誘導施設が異なりますので、詳細は、「浦添市立地適正化計画に係る届出の手引き」の3-4の「都市機能誘導区域ごとの誘導施設」の一覧表をご確認ください。

Q 2 1 誘導施設整備を行う土地が都市機能誘導区域の内外を跨ぐ場合、届出の対象となりますか。

A 2 1 開発・建築等行為を行う場合、その土地の一部でも都市機能誘導区域にある場合は届出不要です。詳細は、「浦添市立地適正化計画に係る届出の手引き」の3-5「届出の留意点」をご確認ください。

Q 2 2 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、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか。

A 2 2 誘導施設が一つの建築物に集約されている場合は、届出は一つで結構です。

Q 2 3 建物の一部に誘導施設を含む複合施設は、届出の対象になりますか。

A 2 3 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。

Q 2 4 都市機能誘導区域外には誘導施設に設定された施設は立地できなくなりますか。

A 2 4 都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが規制されるものではありません。

④ 誘導施設の休廃止届出について

Q 2 5 廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も届出が必要ですか。

A 2 5 廃止の届出が必要です。本届出は誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握し、都市機能の誘導を推進するためです。

Q 2 6 休止の届出が必要となる休止期間はどのくらいですか。

A 2 6 休止する場合の休止期間について法令等の定めはありませんが、目安として3か月以上休業する場合は、休止届の提出をお願いします。

Q 2 7 誘導施設を廃止（休止）し、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用する場合にも届出が必要ですか。

A 2 7 廃止（休止）の届出が必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

Q 2 8 誘導施設の敷地が都市機能誘導区域の内外を跨いでいて、休廃止する場合に届出が必要ですか。

A 2 8 休廃止の届出が必要です。ただし、誘導施設として位置づけられていない場合、届出は不要です。

Q 2 9 休止と廃止の違いは何ですか。

A 2 9 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。

(4) 届出の時期等について

Q 3 0 届出はいつ行う必要がありますか。

A 3 0 都市再生特別措置法により、行為に着手する日の30日前までに届出しなければならないことが定められています。(都市再生特別措置法第88条、第108条)

※ 令和8年5月1日以降に工事着手する事業から届出を行って下さい。

Q 3 1 工事着手の30日前を過ぎている場合はどのような取扱になりますか。

A 3 1 30日前を切っている場合でも、速やかに届出を行うようにお願いします。

Q 3 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。

A 3 2 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。

(5) 提出書類について

Q 3 3 届出書の様式はどこで手に入りますか。

A 3 3 市ホームページからダウンロードが可能です。また、都市計画課窓口でも配布しています。

Q 3 4 届出は何部必要ですか。

A 3 4 所定の届出様式に添付書類を添えて2部提出してください。

Q 3 5 届出書は押印が必要ですか。

A 3 5 届出書及び委任状は押印不要です。

Q 3 6 届出後、市から通知等がありますか。

A 3 6 通知の交付に代わって、收受印を押した届出書一式を1部返却します。

Q 3 7 いつ頃、收受押印後の届出書は返却されますか。

A 3 7 届出後、1週間程度で返却します。

Q 3 8 代理人による届出は可能ですか。

A 3 8 行おうとする方から委任を受けた代理の方が手続きを行うことは可能です。その場合、委任状の添付が必要です。

Q 3 9 届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか。

A 3 9 都市機能誘導については誘導施設名を、居住誘導については建築確認と同様の用途（専用住宅、共同住宅等）を記載してください。

Q 4 0 届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか。

A 4 0 地目は、登記簿により記載してください。面積は、実測（提出する求積図）に基づき記載してください。

Q 4 1 届出は郵送・メール送信でも可能ですか。

A 4 1 郵送・メール送信での受付も行っています。郵送の場合は、收受印を押印した届出書（鏡）を郵送にてお送りいたします。メールの場合は、收受印を押印した届出書（鏡）のスキナーデータをメールでお送りします。

(6) その他全般について

Q 4 2 届出をしなかった場合、罰則はありますか。

A 4 2 届出をしない場合、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）。なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出について違反した場合の罰則はありません。

Q 4 3 誘導施設に係る休廃止の届出制度については、罰則はありますか。

A 4 3 本制度は、本市が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に他の事業者の誘致を始める等の取組ができるようにしようとするものであるため、これに違反した場合の罰則はありません。

Q 4 4 届出については、重要事項として説明が必要ですか。

A 4 4 説明は必要です。宅地建物取引業者は、相手方等に対して宅地若しくは建物の売買等の契約が成立するまでの間に説明をしなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されました（宅地建物取引業法第35条第1項第2号：重要事項の説明等）。

届出義務を知らず宅地又は建物を購入等した者は、これらの届出をしない場合に罰則が科せられるなど、不測の損害を被る可能性があります。このため、宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。

Q 4 5 届出後、建築計画の修正等が求められることはありますか。

A 4 5 あくまで届出制度であり、立地適正化計画に基づく届出制度なので、原則として建築計画の修正等を求めるものではありません。ただし、誘導区域外での開発行為または建築行為が誘導区域内の誘導施設または住宅等の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あります（都市再生特別措置法第88条、第108条）

Q 4 6 「工事着手」とは、どの段階ですか。

A 4 6 工事着手とは、建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎くい打ち、基礎コンクリート工事（捨コンなど）、開発行為については造成工事（切土・盛土）となります。なお、以下の行為は着手に該当しません。

- ※ 既存建築物の撤去、地盤調査のための掘削、ボーリング調査、地鎮祭、現場の整地（粗造成）現場の仮囲い、現場事務所の建設、資材の搬入、根切り工事、山留め工事など

Q 4 7 居住誘導区域以外には住んではいけないのですか。

A 4 7 居住誘導区域外であっても移り住む方は当然います。居住誘導区域は各地域における暮らしを否定するものではなく、人口密度を維持するために区域を明示するものです。

- ※ 区域外への居住を禁止するものではありません。

Q 4 8 今後、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設が変更となることはありますか。

A 4 8 計画は概ね5年ごとに検証し、必要に応じて見直しを行う予定です。そのため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の変更等により、届出の対象区域も変更となる場合があります。ま

た、誘導施設についても変更となる場合があります。変更になる場合は、その都度、ホームページ等を通じて情報提供いたします。

Q 4 9 この届出を行えば開発許可申請、建築確認申請は不要になりますか。

A 4 9 この届出は都市再生特別措置法に基づくものです。開発許可申請や建築確認申請など他の法令に基づく手続きは従来通り別途必要です。

Q 5 0 開発許可申請や建築確認申請と届出の前後関係は、どのようにすればよいですか。

A 5 0 法令上、前後関係の定めはありませんが、届出の主旨が立地の誘導であることから、開発許可申請や建築確認申請に先立つ届出をお願いします。