

5.5 届出制度

5.5.1 居住誘導区域に係る制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、一定規模以上の住宅の開発または建築等行為を行おうとする場合は、対馬市への届出が義務づけられる。

■届け出制度の概要

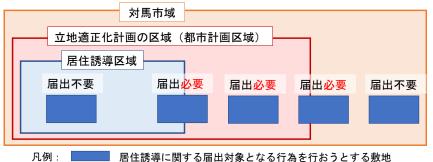
- ・居住誘導区域外で3戸以上、または、1,000 m以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の建築 行為を行う場合は、原則として対馬市への届出が必要(都市再生特別措置法 第88条)。
- ・届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要。
- ・必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている(都市再生特別措置 法 第 130 条)。

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

		
開発行為	(いずれか一つに該当) - 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 - 1 戸または 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上の場合	■例示 3 戸の開発行為⇒【必要】 1,300 ㎡の1 戸の開発行為⇒【必要】 800 ㎡の2 戸の開発行為⇒【不要】
建築等行為	(いずれか一つに該当) ・3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築または建築物の用途を変 更して3 戸以上の住宅とする場合	■例示 3 戸の建築行為⇒【必要】 1 戸の建築行為⇒【不要】

■一部の区域が居住誘導区域に含まれる場合(居住誘導区域境界を含む土地の扱い)

原則として、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地の全てが居住誘導区域内に含まれていなければ (一部でも居住誘導区域外であれば)、居住誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要。



■特に居住誘導区域から離れた地域での住宅開発や災害レッドゾーンに係る届出があった場合

居住誘導区域への住宅立地の誘導に支障をきたす場合には、勧告、また勧告に従わない場合には公表を行う可能性があります(都市再生特別措置法 第88条)。



5.5.2 都市機能誘導区域に係る制度

都市機能誘導区域内外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するための制度である。都市機能誘導区域の外において、第4章で設定した、誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、対馬市への届出が義務付けられる。また、都市機能誘導区域の中で誘導施設を休止・廃止しようとする場合にも、届出が必要である。

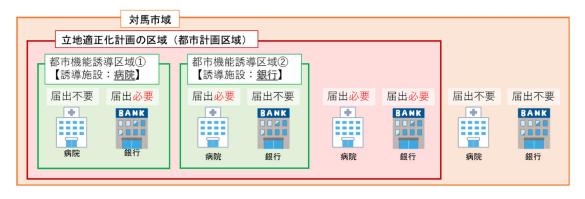
■届出制度の概要

- ・都市機能誘導区域外に誘導施設を整備する場合は、原則として対馬市への届出が必要(都市再生特別措置法 第 108 条)。
- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合は、原則として対馬市への届出が必要(都市再生特別措置法 第 108 条の 2)。
- ・届出は、開発行為等に着手する日の30日前、また誘導施設を休止・廃止する日の30日前までに必要。
 - ※届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要。
- ・必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている(都市再生特別措置法 第130条)。

【都市機能誘導区域**外**で届出対象となるもの】

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為	
建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合	
	・建築物の改築または建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物と	
	する場合	

■開発行為、建築等行為に関する届出要否の考え方



※上図は例であり、都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設は、第4章「4.3.4誘導施設の設定(P.57)」のとおり

■一部の区域が届出対象に含まれる場合(都市機能誘導区域境界を含む土地の扱い)

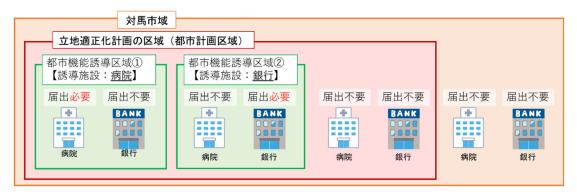
開発行為、建築等行為の場合は、原則として、一体的な建築行為又は開発行為を行う土地のうち、<u>一</u> **部でも**都市機能誘導区域<u>外</u>であれば(全てが都市機能誘導区域内に含まれていなければ)、都市機能 誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要。



【都市機能誘導区域内で届出対象となるもの】

休止・廃止・ 誘導施設を休止または廃止する場合

■休止・廃止に関する届出要否の考え方



※上図は例であり、都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設は、第4章「4.3.4誘導施設の設定(P.57)」のとおり

■一部の区域が届出対象に含まれる場合(都市機能誘導区域境界を含む土地の扱い)

休止・廃止の場合は、原則として、休止・廃止を行おうとする誘導施設の立地する土地のうち、一部でも 市機能誘導区域内に含まれていれば(全てが都市機能誘導区域外でなければ)、都市機能誘導区域に 含むものとして扱い、届出が必要。



4.3.4 誘導施設の設定

4.3.3 で示した考え方に基づき、誘導施設の設定を行う。

設定にあたっては、現在、立地している都市機能を維持あるいは充実するものと新たに誘導していく機能の2つを設定するものとする。

また、対馬市立地適正化計画では「厳原地区」を対象として設定を行っているが、今後、「上対馬地区」「美津島地区」など、対馬市の目指すべき姿で示した5つの拠点ごとの設定を検討する。

■厳原地区における誘導施設の設定

±47- -	必要とする 役割	対象施設	拠点名			
都市 機能			桟原 周辺	市役所 周辺	厳原港 周辺	久田 周辺
行政 機能	・ 市の中核となる行政機能	市役所		0		
介護・	・ 高齢者の暮らしに関する相 談や生活支援サービスを提 供する機能	地域包括支援セン ター		0		
福祉機能		老人福祉施設 小規模多機能型 居宅介護事業所	•	0		•
子育て 機能	・ 子育て世帯が必要な預かり サービスや、相談・情報提供 などを提供する機能	子育て支援施設 認定こども園 保育所	0	•		•
商業機能	・ 様々なニーズに対応し、一 箇所にて買い物、食事等を 提供する機能	大規模小売店舗		0		
医療	・ 医療サービスを提供する機	病院		•		
機能	能	診療所	•	0		•
金融機能	・ 決済や融資などの有人窓口 による金融サービスを提供す る機能	銀行		0		
交流 ・ 文化 機能	・ 地域内外の交流を支える機 能・ 地域の歴史・文化活動を支える機能・ スポーツ・健康増進を行う機能能	ターミナル			0	
		観光交流センター		0		
		体育施設				0
		博物館等		0		
		図書館		0		
教育 機能	・教育を行うための機能	幼稚園 小学校 中学校	0			0

注)○都市機能の維持・充実 ●新たな機能の誘導

なお、上記の誘導区域の定義は次ページに示すとおりである。



■厳原地区における誘導施設の定義

都市機能	対象施設	根拠法		
行政機能	市役所	・市の総合的な行政サービスの窓口		
介護・ 福祉機能	地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に定める地域包括支援 センター		
	老人福祉施設	・老人福祉法第5条の3に定める老人福祉施設(老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センター)のうち、入居を前提としない施設		
	小規模多機能型居宅介 護事業所	・介護保険法第8条第19項に基づく、小規模多機能型居宅 介護を行う事業所		
子育て 支援機能	子育て支援施設	・児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援 点事業を行う施設 ・乳幼児一時預かり施設(一時預かり事業実施要綱等の国 定める基準に従い施設を整備・運営するものに限る)		
	認定こども園	・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園		
	保育所	・児童福祉法第 39 条第 1 項に定める保育所		
商業機能	大規模小売店舗(店舗 ・大規模小売店舗立地法第2条第2項に定め 面積1,000 ㎡以上) 店舗			
医療機能	病院	・医療法第1条の5第1項に定める病院		
	診療所	・医療法第1条の5第1項に定める診療所(歯科診療所防く)		
金融機能	銀行	・銀行法第2条に定める銀行		
交流• 文化機能	ターミナル	・港湾法第2条第5項に定める港湾施設		
	観光交流センター	・観光客と市民が交流する施設		
	体育施設	・社会教育調査規則第3条第13号に定める体育施設(一般の利用に供する目的で地方公共団体、独立行政法人又は 民間が設置した体育館、水泳プール及び運動場等のスポーツ 施設)		
	博物館等	・博物館法第2条第1項に定める博物館 ・博物館法第29条に定める博物館に相当する施設		
	図書館	・図書館法第2条第1項に定める図書館		
教育機能	幼稚園	・学校教育法第1条に定める幼稚園、小学校、中学校		
	小学校			
	中学校			