

八王子市立地適正化計画

～人口減少時代の都市計画を進めるための基本方針～

【届出の手引き】

目次

| | |
|--------------------|-----|
| 1 . はじめに | 1- |
| 2 . 届出制度の概要 | 2- |
| 3 . 住宅の整備に関する届出 | 3- |
| 4 . 誘導施設の整備に関する届出 | 9- |
| 5 . 誘導施設の休廃止に関する届出 | 15- |
| 6 . 法令の順守 | 19- |
| 7 . よくある質問 | 25- |
| 8 . 改訂について | 28- |

令和2年(2020年)4月

- 令和3年(2021年)8月改訂版 -

八王子市

1. はじめに

(1) 立地適正化計画とは

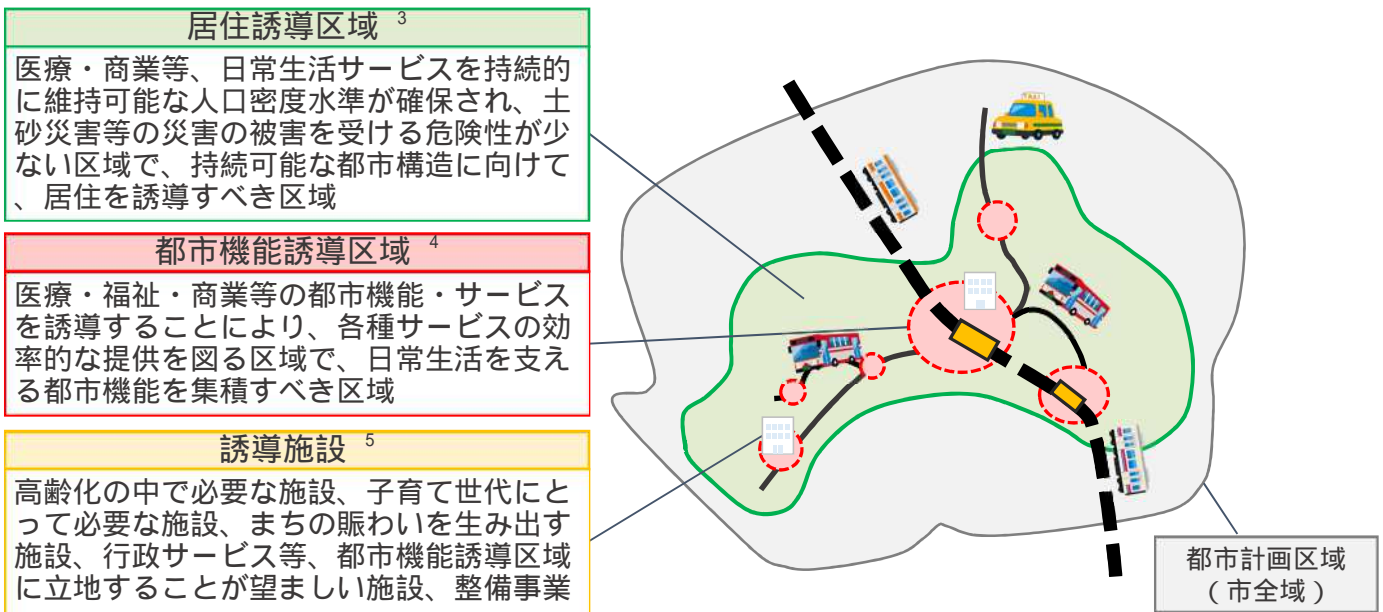
平成 26 年（2014 年）8 月に都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が施行され、立地適正化計画制度が創設されました。これは、人口減少と高齢化を背景とした居住と医療・福祉・商業等の日常生活を支える都市機能の立地の適正化と、これにアクセスする持続可能な地域公共交通の充実を目指すもので、市町村は将来にわたり誰もが安心して暮らしやすい都市の実現に向けて、「立地適正化計画」を作成できることとなりました。

そこで本市では、東京圏郊外都市として、「居住者のウェルビーイング（安心して暮らせる社会）」を目指し、「立地適正化計画」を策定して、居住・交通・都市機能に関する長期的な都市計画の基本的な考え方を示し、持続可能な都市構造への再構築に向けた取組をスタートします。

立地適正化計画の公表（都市再生特別措置法第 81 条第 18 項）に伴い、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外で一定規模の開発行為¹・建築等行為²などを行う場合は、都市再生特別措置法に基づいて、市長への届出が義務付けられます。

また、届出制度に関する規定は、重要事項の説明等（宅地建物取引業法第 35 条）の対象となります。

【立地適正化計画の主な記載事項】



- 1 開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます。（都市計画法第 4 条第 12 項）
- 2 建築等行為とは、建築物を新築又は改築する行為（建築基準法第 2 条第 13 項）及び建築物の用途を変更する行為をいいます。
- 3 本市における居住誘導区域の全体図は、P.3 に掲載しております。
詳細は、都市計画情報閲覧システム(市役所本庁舎 6 階都市計画部)や市ホームページ等で確認できます。
- 4 本市における都市機能誘導区域の全体図は、P.9 に掲載しております。
詳細は、都市計画情報閲覧システム(市役所本庁舎 6 階都市計画部)や市ホームページ等で確認できます。
- 5 本市における誘導施設の一覧は、P.16 に掲載しております。

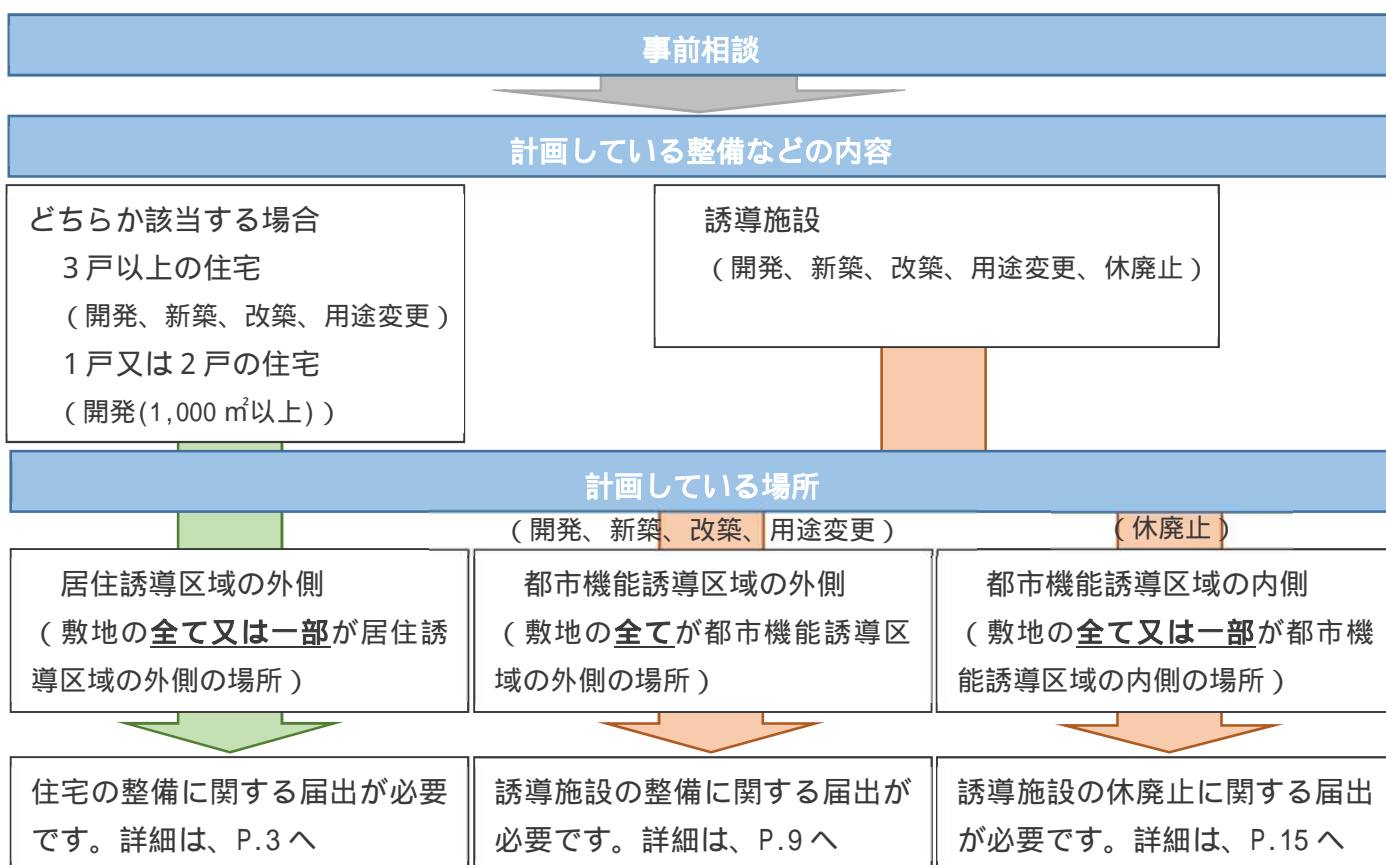
2. 届出制度の概要

(1) 目的

この届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発の状況や都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向などを事前に把握することが目的です。

(2) 届出の必要性の確認

以下のフローに示す「計画している整備などの内容」及び「計画している場所」に該当する場合には届出が必要となります。届出について不明な点がある場合には、事前にご相談ください。届出の詳細については、下記に記載している各ページをご覧ください。



(3) 届出時期及び届出先

届出時期：行為着手の30日前まで（令和2年7月1日運用開始）

令和2年7月1日以降に対象行為に着手する場合に届出が必要です。

令和2年7月1日～令和2年7月30日に対象行為に着手する場合には、速やかに、届出をお願いいたします。

届出先：八王子市都市計画部土地利用計画課（八王子市役所本庁舎6階）

お問い合わせ 042-620-7301（直通）

各届出に必要な届出様式については、市ホームページでダウンロードできます。

また、本手引きでは各届出様式の記入例を掲載しております。

なお、届出の提出後、計画に変更があった場合は、変更の届出が必要です。

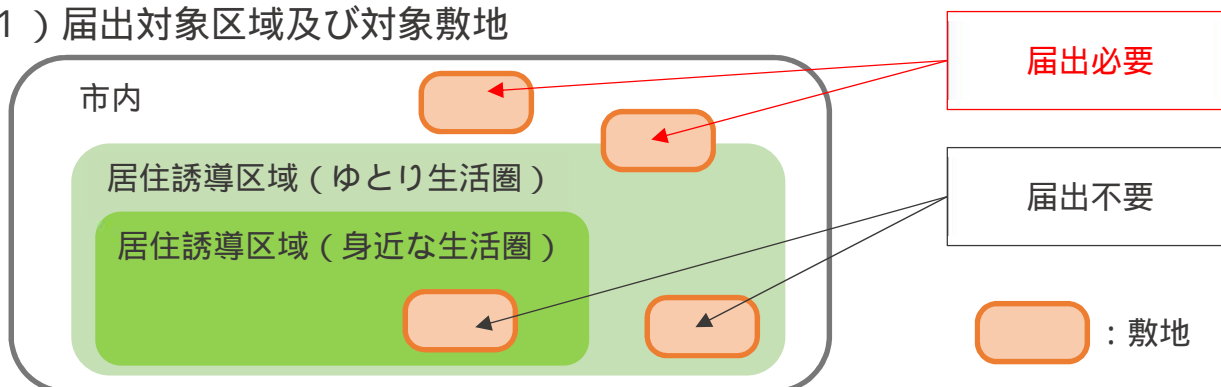


注意：開発許可申請及び建築確認申請等の手続きは別途必要となります。

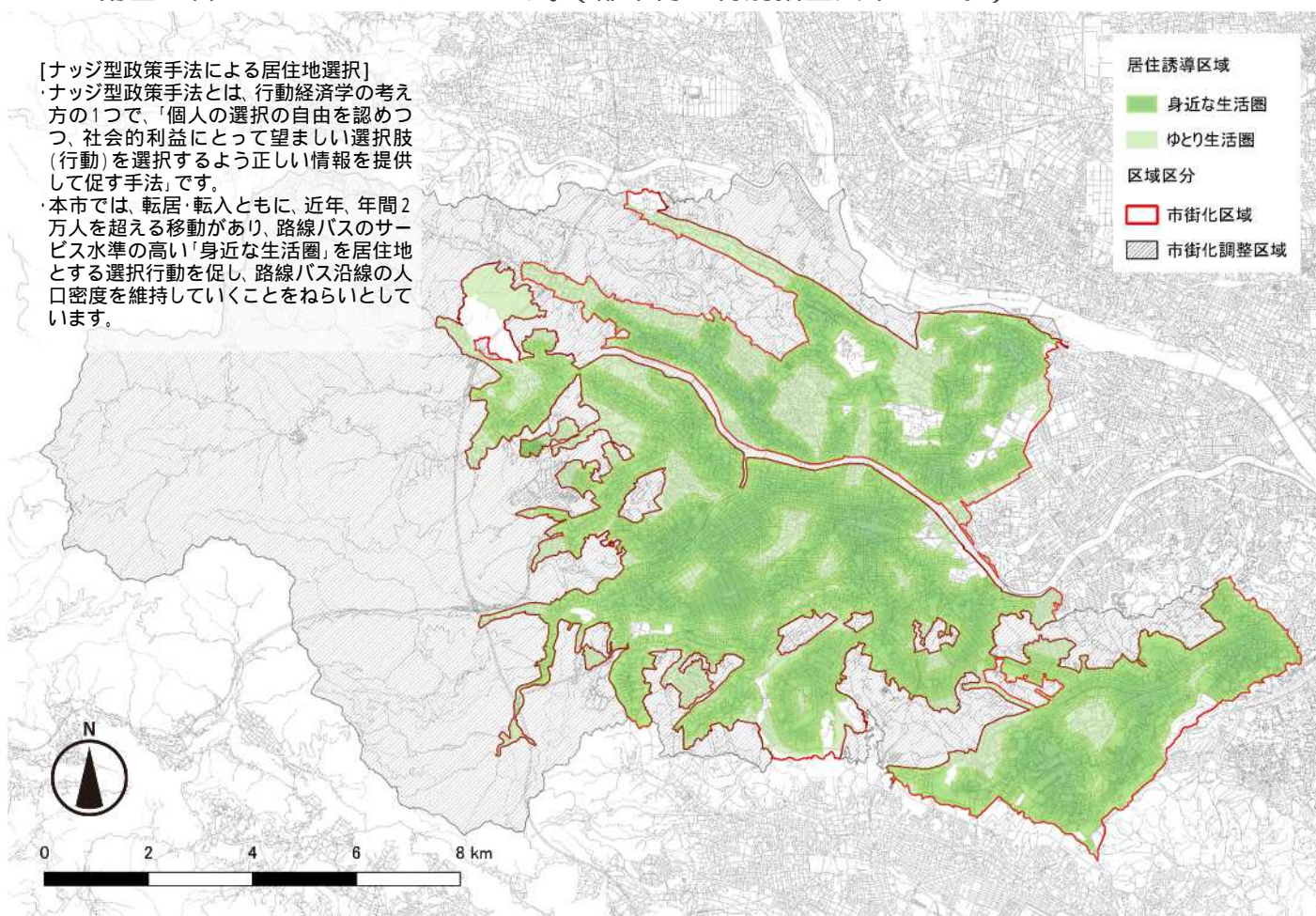
3. 住宅の整備に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条）

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の整備を目的とした開発行為又は建築等行為を行う場合、その行為に着手する 30 日前までに市長への届出が必要です。

(1) 届出対象区域及び対象敷地







届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為・建築等行為を行った場合は、30 万円以下の罰金に科せられることがあります。（都市再生特別措置法第 130 条）



土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域（浸水深 0.5m 以上）、生産緑地地区、斜面緑地保全区域は、居住誘導区域から除外します。これらの区域については、それぞれの区域図等で最新の情報を確認してください。

「身近な生活圏」及び「ゆとり生活圏」は、平成 31 年（2019 年）4 月 1 日時点の路線バスのサービス水準に基づく概ねの圏域を示す目安であり、必要に応じて見直します。また、都市を平面的に捉えたものであり、トンネルや橋梁など地形の状況により、実態と異なる場合があります。

(2) 届出対象行為

| 区分 | 届出対象行為 | 行為の例示 |
|-------|---|--|
| 開発行為 | 3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為 | 届出必要 3戸の開発行為  |
| | 1戸又は2戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの | 届出必要 1,300㎡ 1戸の開発行為  届出不要 800㎡ 2戸の開発行為  |
| 建築等行為 | 3戸以上の住宅を新築または改築する行為 | 届出必要 3戸の建築行為  届出不要 1戸の建築行為  |
| | 建築物の用途を変更して、3戸以上の住宅とする行為 | 届出必要 3戸の住宅に用途変更  |

(3) 届出の様式及び添付書類

| 区分 | 届出様式 | 添付書類 | 提出部数 |
|----------------|-----------------------|---|------|
| 開発行為 | 様式第 10 (記入例 P.5) | 位置図 (白図等 縮尺 1/2,500 以上) 周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1/1,000 以上) 設計図 (土地利用計画図又はそれに類するもの縮尺 1/100 以上) その他参考となる事項を記載した図面等 委任状 (代理人に委任する場合) | 1 部 |
| 建築等行為 | 様式第 11 (記入例 P.6) | 位置図 (白図等 縮尺 1/2,500 以上) 配置図 (縮尺 1/100 以上) 2 面以上の立面図 (縮尺 1/50 以上) 各階平面図 (縮尺 1/50 以上) その他参考となる事項を記載した図面等 委任状 (代理人に委任する場合) | |
| 上記の届出内容を変更する場合 | 様式第 12 (記入例 P.7) | 上記のそれぞれの場合と同様の添付書類 | |

開発行為届出書

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 2年 7月 1日

八王子市長 殿

届出者 住所 八王子市 町

株式会社

氏名 代表取締役

担当者： 連絡先 0XX-XXXX-XXXX

| | | |
|---------|------------------|---------------|
| 開発行為の概要 | 1 開発区域に含まれる地域の名称 | 八王子市 町 番（外 筆） |
| | 2 開発区域の面積 | 1,802 平方メートル |
| | 3 住宅等の用途 | 一戸建て住宅 |
| | 4 工事の着手予定年月日 | 令和 2年 8月 2日 |
| | 5 工事の完了予定年月日 | 令和 3年 3月 31日 |
| | 6 その他必要な事項 | (住宅用区画数) 10区画 |

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第 11 (第 35 条第 1 項第 2 号関係)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--|--|--|--|--|
| 都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="1"> <tr> <td>住</td><td>宅</td><td>等</td><td>の</td><td>新</td><td>築</td> </tr> <tr> <td>建</td><td>築</td><td>物</td><td>を</td><td>改</td><td>築</td> </tr> <tr> <td>し</td><td>て</td><td>住</td><td>宅</td><td>等</td><td>と</td> </tr> <tr> <td>す</td><td>る</td><td>行</td><td>為</td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>建</td><td>築</td><td>物</td><td>の</td><td>用</td><td>途</td> </tr> <tr> <td>を</td><td>変</td><td>更</td><td>し</td><td>て</td><td>住</td> </tr> <tr> <td>宅</td><td>等</td><td>と</td><td>す</td><td>る</td><td>行</td> </tr> <tr> <td>為</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table> | | 住 | 宅 | 等 | の | 新 | 築 | 建 | 築 | 物 | を | 改 | 築 | し | て | 住 | 宅 | 等 | と | す | る | 行 | 為 | | | 建 | 築 | 物 | の | 用 | 途 | を | 変 | 更 | し | て | 住 | 宅 | 等 | と | す | る | 行 | 為 | | | | | |
| 住 | 宅 | 等 | の | 新 | 築 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建 | 築 | 物 | を | 改 | 築 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| し | て | 住 | 宅 | 等 | と | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| す | る | 行 | 為 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建 | 築 | 物 | の | 用 | 途 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| を | 変 | 更 | し | て | 住 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 宅 | 等 | と | す | る | 行 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 為 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| について、下記により届け出ます。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和 2 年 7 月 1 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 八王子市長 殿 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 届出者 | 住所 八王子市 町 株式会社 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 氏名 | 代表取締役 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 担当者 : | 連絡先 0XX-XXXX-XXXX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積 | (所在・地番) 八王子市 町 番 (地 目) 宅地 (面 積) 802 m ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途 | 共同住宅 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 その他必要な事項 | 工事の着手予定日：令和 2 年 8 月 2 日 工事の完了予定日：令和 3 年 3 月 31 日 住宅戸数：5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

注 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第12（第38条第1項関係）

行為の変更届出書

令和 2年 8月 2日

八王子市長 殿

届出者 住所 八王子市 町
株式会社
氏名 代表取締役

担当者： 連絡先 0X0-XXXX-XXXX

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

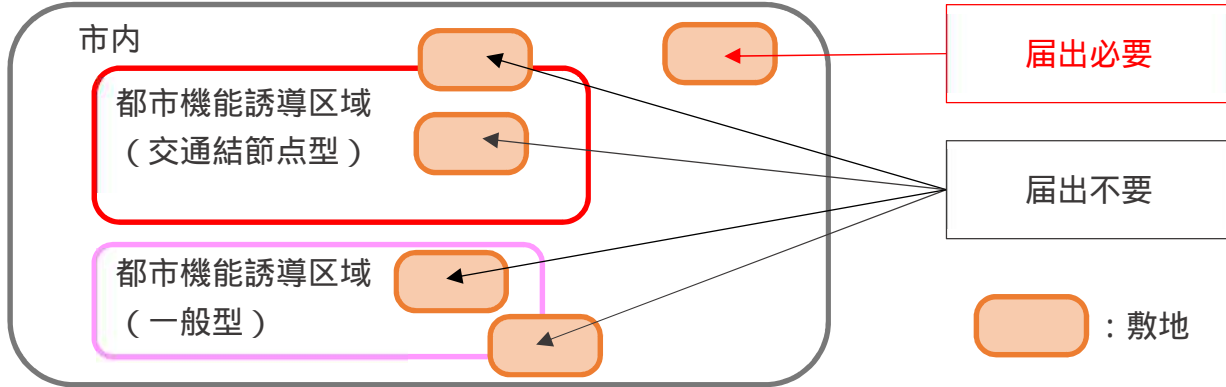
- 1 当初の届出年月日 令和 2年 7月 1日
- 2 変更の内容
・住宅用区画数の変更（10区画 9区画）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 2年 9月 2日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 3年 4月 31日

- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

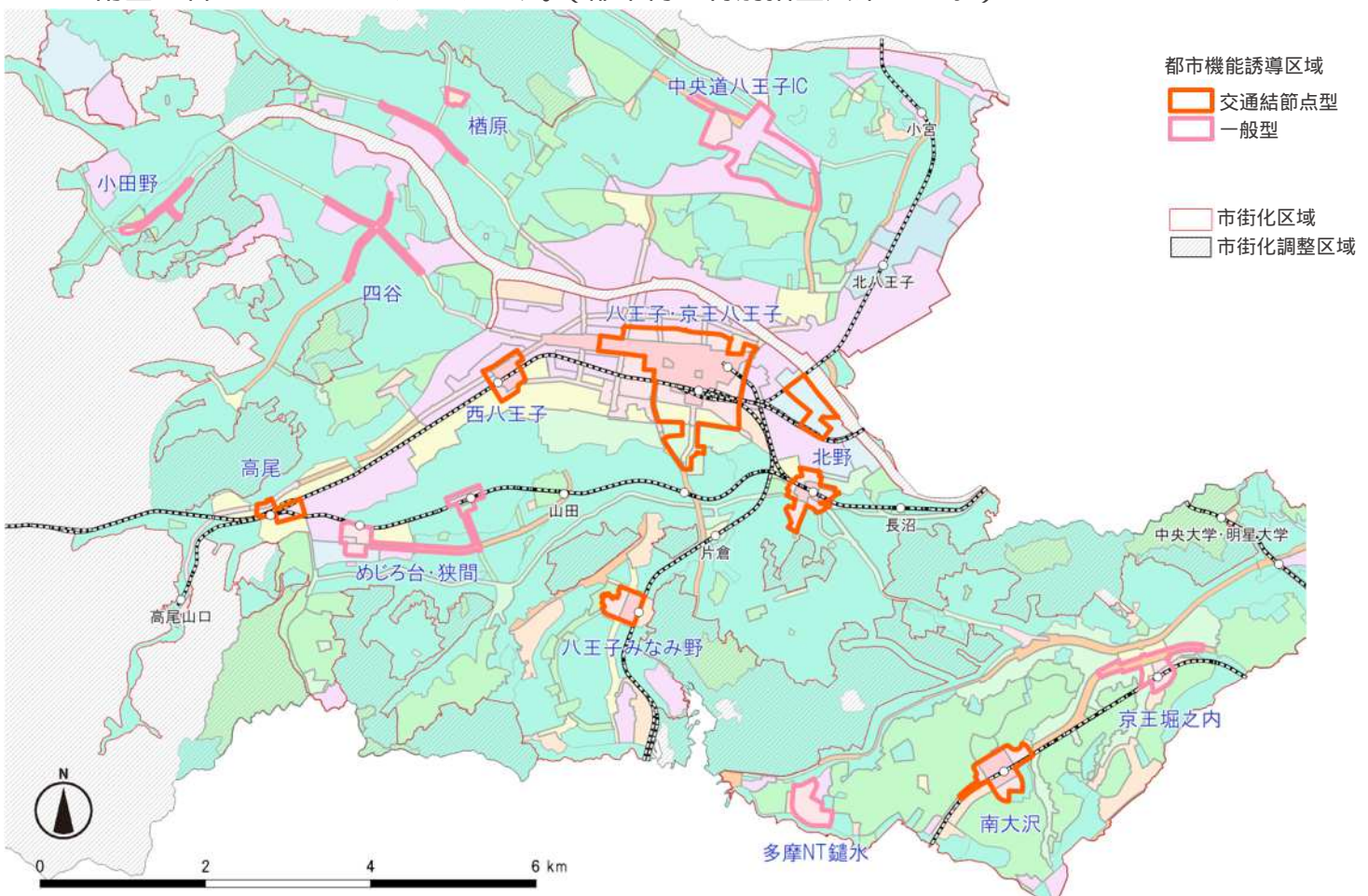
4. 誘導施設の整備に関する届出（都市再生特別措置法第108条）

都市機能誘導区域外において、誘導施設の整備を目的とした開発行為又は建築等行為を行う場合、その行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

(1) 届出対象区域及び対象敷地





届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為・建築等行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられることがあります。（都市再生特別措置法第130条）



土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域（浸水深0.5m以上）、生産緑地地区、斜面緑地保全区域は都市機能誘導区域から除外します。これらの区域については、それぞれの区域図等で最新の情報を確認してください。

(2) 届出対象行為

| 区分 | 届出対象行為 | 行為の例示 |
|-------|-----------------------------|--|
| 開発行為 | 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為 |  |
| 建築等行為 | 誘導施設を有する建築物を新築または改築する行為 | |
| | 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為 |  |

(3) 届出の様式及び添付書類

| 区分 | 届出様式 | 添付書類 | 提出部数 |
|----------------|------------------------|---|------|
| 開発行為 | 様式第 18 (記入例 P.11) | 位置図 (白図等 縮尺 1/2,500 以上) 周辺の公共施設を表示する図面 (縮尺 1/1,000 以上) 設計図 (土地利用計画図又はそれに類するもの縮尺 1/100 以上) その他参考となる事項を記載した図面等 委任状 (代理人に委任する場合) | 1 部 |
| 建築等行為 | 様式第 19 (記入例 P.12) | 位置図 (白図等 縮尺 1/2,500 以上) 配置図 (縮尺 1/100 以上) 2 面以上の立面図 (縮尺 1/50 以上) 各階平面図 (縮尺 1/50 以上) その他参考となる事項を記載した図面等 委任状 (代理人に委任する場合) | |
| 上記の届出内容を変更する場合 | 様式第 20 (記入例 P.13) | 上記のそれぞれの場合と同様の添付書類 | |

(4) 誘導施設

誘導施設については、P.16 を参照ください。

開発行為届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 2年 7月 1日

八王子市長 殿

届出者 住所 八王子市 町

株式会社

氏名 代表取締役

担当者： 連絡先 0X0-XXXX-XXXX

| | | |
|---------|------------------|---|
| 開発行為の概要 | 1 開発区域に含まれる地域の名称 | 八王子市 町 番（外 筆） |
| | 2 開発区域の面積 | 18,020 平方メートル |
| | 3 建築物の用途 | 商業施設 |
| | 4 工事の着手予定年月日 | 令和 2年 8月 2日 |
| | 5 工事の完了予定年月日 | 令和 3年 3月31日 |
| | 6 その他必要な事項 | (誘導施設の面積) 商業施設：10,802 m ² |

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第19（第52条第1項第2号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しく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の届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、

誘導施設を有する建築物の新築
 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為
 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行為

について、下記により届け出ます。

令和 2年 7月 1日

八王子市長 殿

届出者 住所 八王子市 町

株式会社

氏名 代表取締役

担当者： 連絡先 0X0-XXXX-XXXX

| | |
|--|--|
| 1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積 | (所在・地番) 八王子市 町 番 (地目) 宅地 (面積) 8,020 m ² |
| 2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途 | 病院 |
| 3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途 | |
| 4 その他必要な事項 | 工事の着手予定日：令和 2年 8月 2日 工事の完了予定日：令和 3年 3月 31日 (誘導施設の面積) 病院：14,000 m ² |

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

様式第20（第55条第1項関係）

行為の変更届出書

令和 2年 7月 1日

八王子市長 殿

届出者 住所 八王子市 町
株式会社
氏名 代表取締役

担当者： 連絡先 0X0-XXXX-XXXX

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

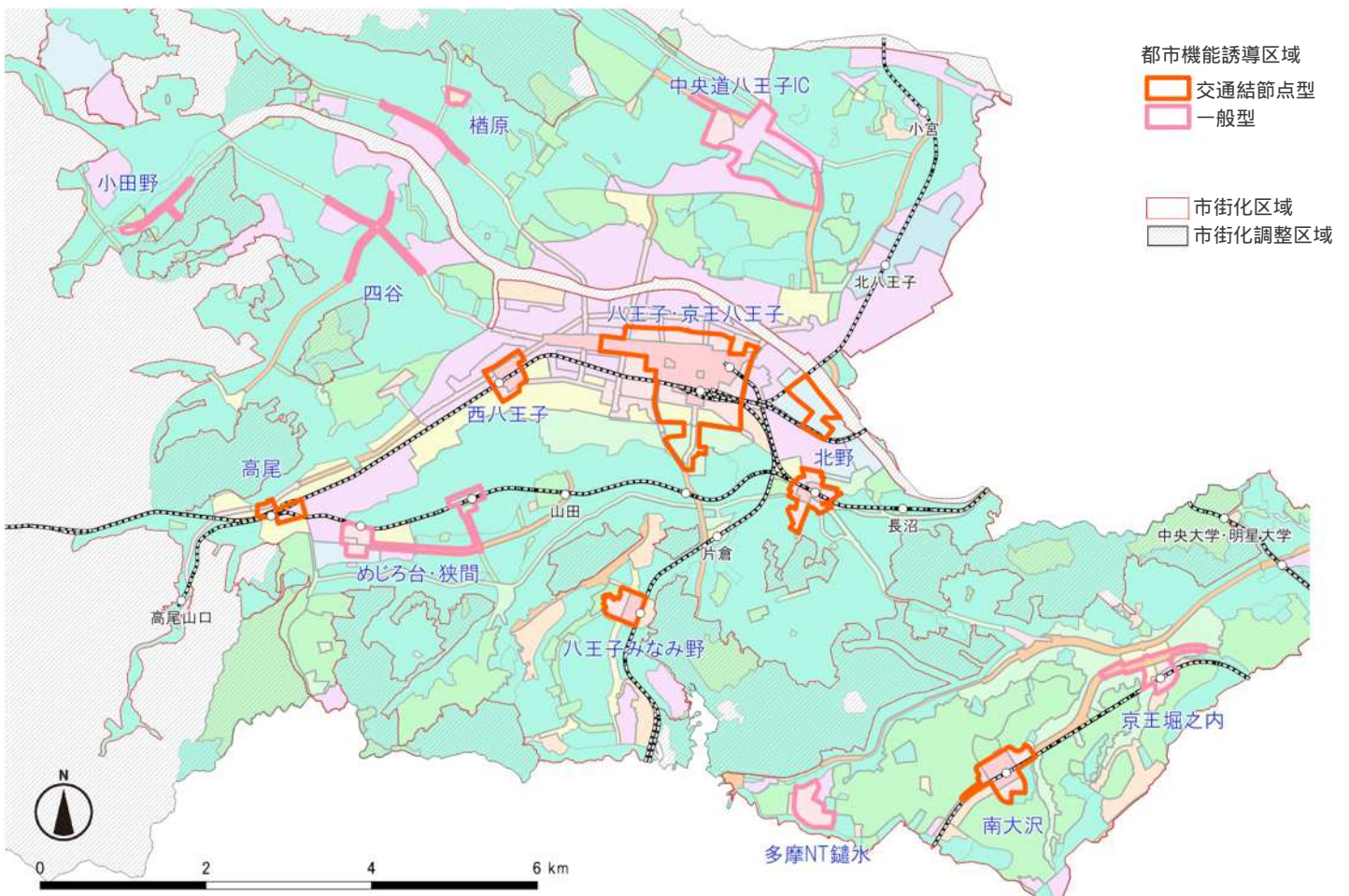
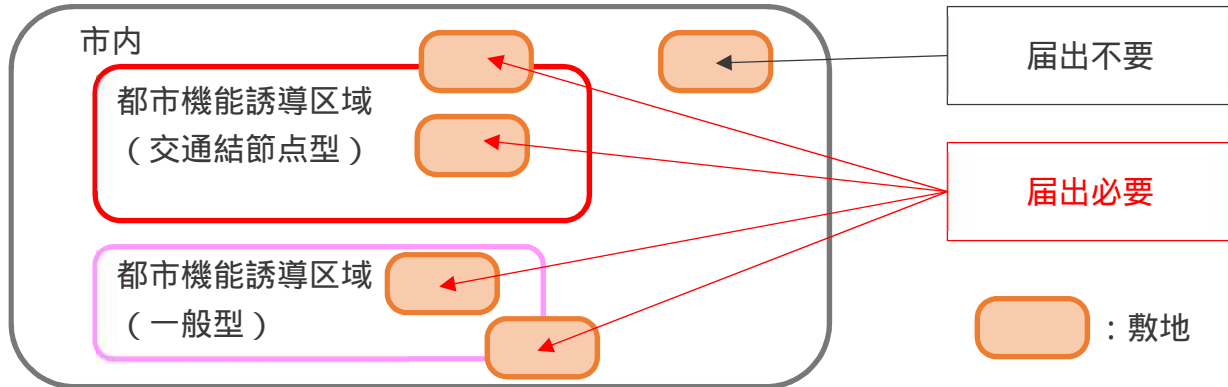
- 1 当初の届出年月日 令和 2年 7月 1日
- 2 変更の内容
・土地の面積の変更（8,020㎡ 6,802㎡）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 2年 9月 2日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 3年 4月 31日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

5. 誘導施設の休廃止に関する届出（都市再生特別措置法第108条の2）

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、30日前までに市長への届出が必要です。

（1）届出対象区域及び対象敷地



土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水想定区域（浸水深0.5m以上）、生産緑地地区、斜面緑地保全区域は都市機能誘導区域から除外します。これらの区域については、それぞれの区域図等で最新の情報を確認してください。

(2) 届出対象行為

| 届出対象行為 | 行為の例示 |
|---------------------------|-------|
| 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する行為 | |

(3) 届出の様式及び添付書類

| 区分 | 届出様式 | 添付図書 | 提出部数 |
|----|---------------------|--|------|
| 休止 | 様式 21 (記載例 P.17) | 位置図(白図等 縮尺 1/2,500 以上) 建築物の用途及び面積が分かる書類等 委任状(代理人に委任する場合) | 1 部 |

(4) 誘導施設一覧

| 機能 | 施設 | |
|-----------|--|---|
| 行政機能 | 総合事務所、地域事務所 | (八王子市市民部事務所設置規則第 1 条に定める事務所) |
| 文化・生涯学習機能 | 文化施設(市民会館等) 市民会館 芸術文化会館 南大沢文化会館 学園都市センター 夢美術館 | (八王子市民会館条例第 1 条に定める市民会館) (八王子市芸術文化会館条例第 1 条に定める文化会館) (八王子市南大沢文化会館条例第 1 条に定める文化会館) (八王子市学園都市センター条例第 1 条に定める学園都市センター) (八王子市夢美術館条例第 1 条に定める美術館) |
| | 生涯学習施設 | (八王子市生涯学習センター条例第 1 条に定める生涯学習センター) |
| | 図書館 | (図書館法第 2 条に定める図書館) |
| | 博物館 | (博物館法第 2 条に定める博物館、同法第 29 条に定める博物館に相当する施設、八王子市子ども科学館条例第 1 条に定める科学館) |
| コミュニティ機能 | 市民センター | (八王子市集会所条例第 2 条に定める地域市民センター) |
| 子育て支援機能 | 子ども家庭支援センター | (八王子市子ども家庭支援センター条例第 5 条に定める子ども家庭支援センター) |
| 医療機能 | 病院 | (医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院) |
| 福祉機能 | 保健福祉センター | (老人福祉法第 20 条の 7 に定める老人福祉センター、身体障害者福祉法第 31 条に定める身体障害者福祉センター、八王子市大横保健福祉センター条例第 1 条に定める保健福祉センター、八王子市東浅川保健福祉センター条例第 1 条に定める保健福祉センター、八王子市南大沢保健福祉センター条例第 1 条に定める保健福祉センター) |
| 商業機能 | 大型商業施設 | (大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める施設で、商業系用途地域で立地可能な床面積 10,000 m ² を超えるもの) |

様式第21（第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

令和 2年 7月 1日

八王子市長 殿

届出者 住所 八王子市 町

株式会社

氏名 代表取締役

担当者： 連絡先 0X0-XXXX-XXXX

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・廃止）について、下記により届け出ます。

記

1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地

名称： 総合スーパー

用途：大型商業施設（店舗面積：10,802㎡）

所在地：八王子市 町 番

2 休止（廃止）しようとする年月日

令和 2年 8月 2日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間

4 休止（廃止）に伴う措置

（1）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途

（2）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項

除却を予定している。（除却予定時期：令和 2年10月）

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除去の予定時期その他の事項について記入すること。

6 . 法令の順守

(1) 建築行為や開発行為等を行う時

(参考) 都市再生特別措置法・施行令 (抜粋)

建築等の届出等

法第八十八条

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為 (以下「開発行為」という。) であって住宅その他の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの (以下この条において「住宅等」という。) の建築の用に供する目的で行うもの (政令で定める戸数¹未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模²以上のものに限る。) 又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為 (当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。) を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの³
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 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
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

1、 2 施行令 第二十六条 (建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件)

法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

3 第二十七条 (建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為)

法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 住宅等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
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為

建築等の届出等

法第百八条

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの¹
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 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
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における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、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

1 第三十五条（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

法第百八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

休廃止の届出等

法第百八条の二

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができる。

附則

(施行期日)

法第一条

この法律は、平成三十年四月一日又はこの法律の公布の日のいずれか遅い日から施行する。

(2) 不動産を取り扱う時

(参考) 宅地建物取引業法 (抜粋)

重要事項の説明等

第三十五条

宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者 (以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。) に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面 (第五号において図面を必要とするときは、図面) を交付して説明をさせなければならない。

- 二 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限で契約内容の別 (当該契約の目的物が宅地であるか又は建物であるかの別及び当該契約が売買若しくは交換の契約であるか又は貸借の契約であるかの別をいう。以下この条において同じ。) に応じて政令で定めるものに関する事項の概要

指示及び業務の停止

第六十五条

国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許 (第五十条の二第一項の認可を含む。次項及び第七十条第二項において同じ。) を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律 (平成十九年法律第六十六号。以下この条において「履行確保法」という。) 第十一条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

- 一 業務に関し取引の関係者に損害を与えたとき又は損害を与えるおそれが大であるとき。
 - 二 業務に関し取引の公正を害する行為をしたとき又は取引の公正を害するおそれが大であるとき。
 - 三 業務に関し他の法令 (履行確保法及びこれに基づく命令を除く。) に違反し、宅地建物取引業者として不相当であると認められるとき。
 - 四 宅地建物取引士が、第六十八条又は第六十八条の二第一項の規定による処分を受けた場合において、宅地建物取引業者の責めに帰すべき理由があるとき。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
- 一 前項第一号又は第二号に該当するとき (認可宅地建物取引業者の行う取引一任代理等に係るものに限る。) 。
 - 一 の二 前項第三号又は第四号に該当するとき。
 - 二 第十三条、第二十五条第五項 (第二十六条第二項において準用する場合を含む。) 、第二十八条第一項、第三十一条の三第三項、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項 (第三十四条の三において準用する場合を含む。) 、第三十五条第一項から第三項まで、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第

一 項、第四十一条の二第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条、第四十七条の二、第四十八条第一項若しくは第三項、第六十四条の九第二項、第六十四条の十第二項、第六十四条の十二第四項、第六十四条の十五前段若しくは第六十四条の二十三前段の規定又は履行確保法第十一条第一項、第十三条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項の規定に違反したとき。

三 前項又は次項の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。

五 前三号に規定する場合のほか、宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

六 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が業務の停止をしようとするとき以前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をしたとき。

七 法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに業務の停止をしようとするとき以前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至つたとき。

八 個人である場合において、政令で定める使用人のうちに業務の停止をしようとするとき以前五年以内に宅地建物取引業に関し不正又は著しく不当な行為をした者があるに至つたとき。

3 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、第一項各号のいずれかに該当する場合又はこの法律の規定若しくは履行確保法第十一条第一項若しくは第六項、第十二条第一項、第十三条、第十五条若しくは履行確保法第十六条において読み替えて準用する履行確保法第七条第一項若しくは第二項若しくは第八条第一項若しくは第二項の規定に違反した場合においては、当該宅地建物取引業者に対して、必要な指示をすることができる。

4 都道府県知事は、国土交通大臣又は他の都道府県知事の免許を受けた宅地建物取引業者で当該都道府県の区域内において業務を行うものが、当該都道府県の区域内における業務に関し、次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該宅地建物取引業者に対し、一年以内の期間を定めて、その業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

一 第一項第三号又は第四号に該当するとき。

二 第十三条、第三十一条の三第三項（事務所に係る部分を除く。）、第三十二条、第三十三条の二、第三十四条、第三十四条の二第一項若しくは第二項（第三十四条の三において準用する場合を含む。）、第三十五条第一項から第三項まで、第三十六条、第三十七条第一項若しくは第二項、第四十一条第一項、第四十一条の二第一項、第四十三条から第四十五条まで、第四十六条第二項、第四十七条、第四十七条の二又は第四十八条第一項若しくは第三項の規定に違反したとき。

三 第一項又は前項の規定による指示に従わないとき。

四 この法律の規定に基づく国土交通大臣又は都道府県知事の処分に違反したとき。

五 前三号に規定する場合のほか、不正又は著しく不当な行為をしたとき。

免許の取消し

第六十六条

国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が次の各号のいずれかに該当する場合においては、当該免許を取り消さなければならない。

- 一 第五条第一項第一号、第五号から第七号まで、第十号又は第十四号のいずれかに該当するに至つたとき。
 - 二 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者である場合において、その法定代理人（法定代理人が法人である場合においては、その役員を含む。）が第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当するに至つたとき。
 - 三 法人である場合において、その役員又は政令で定める使用人のうちに第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当する者があるに至つたとき。
 - 四 個人である場合において、政令で定める使用人のうちに第五条第一項第一号から第七号まで又は第十号のいずれかに該当する者があるに至つたとき。
 - 五 第七条第一項各号のいずれかに該当する場合において第三条第一項の免許を受けていないことが判明したとき。
 - 六 免許を受けてから一年以内に事業を開始せず、又は引き続いて一年以上事業を休止したとき。
 - 七 第十一条第一項の規定による届出がなく、同項第三号から第五号までのいずれかに該当する事実が判明したとき。
 - 八 不正の手段により第三条第一項の免許を受けたとき。
 - 九 前条第二項各号のいずれかに該当し情状が特に重いとき又は同条第二項若しくは第四項の規定による業務の停止の処分に違反したとき。
- 2 国土交通大臣又は都道府県知事は、その免許を受けた宅地建物取引業者が第三条の二第一項の規定により付された条件に違反したときは、当該宅地建物取引業者の免許を取り消すことができる。

7. よくある質問

(1) 届出制度全般について

| 質問 | 市の考え方 |
|---------------------------------------|---|
| 届出は、いつから必要になりますか。 | 計画を公表したとき（令和2年7月1日）から必要です。 |
| 開発行為について届出を行った場合でも、建築等行為について届出は必要ですか。 | 開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。 |
| 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。 | 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お願いします。 |
| 届出の内容について、指導等を受けることはありますか。 | 届出された行為の内容が、住宅等の立地の誘導を図るうえで支障があるときは、届出者と協議・調整のうえ、勧告を行う場合があります。（都市再生特別措置法第88条第3項、同法第108条第3項） |
| 届出制度について、罰則等がありますか。 | 届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為・建築等行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられることがあります。（都市再生特別措置法第130条） |

(2) 届出時期について

| 質問 | 市の考え方 |
|---------------------------------------|---|
| 令和2年7月中に工事に着手する場合、いつまでに届出を行う必要がありますか。 | 計画を公表したのち（令和2年7月1日）、速やかに届出を提出してください。 |
| 届出は、開発許可及び建築確認の手続き前に行う必要がありますか。 | 法令上の定めはありませんが、本制度の趣旨に鑑み、開発許可や建築確認の手続きに先立ち、届出を行うようにお願いします。 |

(3) 行為について

| 質問 | 市の考え方 |
|------------------------------------|--|
| 開発行為とは、具体的にどのようなものですか。 | 主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。（都市計画法第4条第12項） |
| 建築等行為とは、具体的にどのようなものですか。 | 建築物を新築または改築する行為（建築基準法第2条第13項）及び建築物の用途を変更する行為をいいます。 |
| 誘導施設に関する届出について、休止と廃止の違いは何ですか。 | 誘導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して区分しています。 |
| 都市機能誘導区域内で誘導施設を移転する場合、廃止の届出は必要ですか。 | 廃止の届出は必要です。 |

(4) 施設等について

| 質問 | 市の考え方 |
|------------------------------|---|
| 届出の対象となる住宅とは、具体的にどのようなものですか。 | 住宅とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅をいいます。(寄宿舍や老人ホームなどは対象外です。) |
| サービス付き高齢者住宅や社宅について住宅に該当しますか。 | 建築基準法上の共同住宅に該当すると判断されるものは、届出が必要です。 |
| 仮設建築物の建築について、届出は必要ですか。 | 仮設建築物について、届出は不要です。このほか、災害での応急対応や都市計画事業など一定の行為は届出が不要です。(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、同法第 108 条第 1 項) |

(5) 誘導区域について

| 質問 | 市の考え方 |
|--|---|
| 居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、どこで確認できますか。 | 都市計画情報閲覧システム(市役所本庁舎 6 階都市計画部)又は、市ホームページにてご確認ください。 |
| 敷地が誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要ですか。 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の整備に関する届出は必要です。(本手引、P.3 をご参照ください。) ・誘導施設の整備に関する届出は不要です。(本手引、P.9 をご参照ください。) ・誘導施設の休廃止に関する届出は必要です。(本手引、P.15 をご参照ください。) |
| 誘導区域から除外される区域の内、立地適正化計画図に記載がない区域について、それぞれどこで確認できますか。 | 次項をご参照ください。 |
| 誘導区域の正式名称は何ですか。 | 法定区域の名称は、「居住誘導区域」及び「都市機能誘導区域」です。 本市計画における「身近な生活圏」、「ゆとり生活圏」、「交通結節点型」及び「一般型」は市独自の名称になります。 |

| 区域 | 確認先 |
|--------------|--|
| 土砂災害(特別)警戒区域 | <p>本庁舎 2 階防災課で閲覧できる公示図書または東京都建設局の HP にてご確認ください。</p> <p>https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/dosha_saigai/map/dosha_r.html</p> |
| 急傾斜地崩壊危険区域 | <p>東京都南多摩西部建設事務所管理課(042-643-2612)または東京都建設局の HP にてご確認ください。</p> <p>https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/dosha_saigai/map/dosha_r.html</p> |
| 浸水想定(予想)区域 | <p>調査したい地域によって、確認しなければならない HP や資料が変わりますので、本庁舎 2 階防災課にてご相談ください。</p> <p>【概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国が想定した浸水想定区域（主な地域：多摩川や浅川（南浅川合流地点より下流）付近の地域） HP に公開している八王子市ハザードマップを確認 ・都が想定した浸水予想区域（主な地域：一部を除いた市内全域） 東京都建設局の HP または、東京都建設局河川部計画課（03-5320-5414）で確認 https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/chusho_seibi/index/menu02-12-01.html |
| 生産緑地 | <p>本庁舎 6 階都市計画課で閲覧できる都市計画情報閲覧システムまたは市の HP（縮尺 2500 分の 1 八王子都市計画図）にてご確認ください。</p> <p>https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p023117.html</p> |
| 斜面緑地保全区域 | <p>本庁舎 B 階環境保全課にてご確認ください。</p> |

8 . 改訂について

(1) 改訂内容について

| 改訂時期 | 改訂場所・内容 | | | | | | | | | |
|----------------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-----|-----|
| 令和2年(2020年)7月 第1回 | <p>○1 . はじめに(1) 立地適正化計画とは 4 段落目 また、届出制度に関する規定は、重要事項の説明等(宅地建物取引業法第 35 条) の対象となります。 を追加。</p> <p>○2 . 届出制度の概要(3) 届出時期及び届出先 届出時期：～(令和2年7月1日運用開始予定) を 届出時期：～(令和2年7月1日運用開始) に変更。</p> | | | | | | | | | |
| 令和2年(2020年)7月 第2回 | <p>○7 . よくある質問(5) 誘導区域について 質問3 災害危険性のある区域は、どこで確認できますか。 を 誘導区域から除外される区域の内、立地適正化計画図に記載がない区域について、それぞれどこで確認できますか。 に変更。 緑として保全する区域についても対応するため、内容を変更し新たに確認先をまとめた表を追加しました。</p> | | | | | | | | | |
| 令和3年(2021年)4月 | <p>○全体 段落番号を見直しました。 国土交通省令第九十八号(令和3年1月1日施行) の施行に伴い、様式を変更しました。</p> <p>○2 . 届出制度の概要(2) 届出の必要性の確認 「計画している～が必要となります。 を太字及び一部太字下線にし、届出の必要要件を強調しました。</p> <p>○7 . よくある質問(5) 誘導区域について 質問4 誘導区域の正式名称は何ですか。 を追加しました。</p> | | | | | | | | | |
| 令和3年(2021年)8月 | <p>本庁舎内のレイアウト変更に伴い、内容を変更しました。</p> <table border="1" data-bbox="549 1921 1481 2063"> <thead> <tr> <th data-bbox="549 1921 858 1966">課名</th> <th data-bbox="858 1921 1168 1966">変更前</th> <th data-bbox="1168 1921 1481 1966">変更後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="549 1966 858 2011">防災課</td> <td data-bbox="858 1966 1168 2011">B 階</td> <td data-bbox="1168 1966 1481 2011">2 階</td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 2011 858 2063">環境保全課</td> <td data-bbox="858 2011 1168 2063">2 階</td> <td data-bbox="1168 2011 1481 2063">B 階</td> </tr> </tbody> </table> | 課名 | 変更前 | 変更後 | 防災課 | B 階 | 2 階 | 環境保全課 | 2 階 | B 階 |
| 課名 | 変更前 | 変更後 | | | | | | | | |
| 防災課 | B 階 | 2 階 | | | | | | | | |
| 環境保全課 | 2 階 | B 階 | | | | | | | | |