

誘導施設及び区域

誘導施設		対象施設	対象区域		
			都心	地域拠点	連携地域拠点
商業	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める店舗面積1,000m <sup>2</sup> を超える商業施設			
		市役所	地方自治法第4条第1項に定める施設		
公共施設	行政	区役所	地方自治法第252条の20第1項に定める施設		
		保健所	千葉市区の設置等に関する条例第3条に定める施設		
		保健福祉センター	地域保健法第5条に定める施設		
		高齢者福祉センター	千葉市保健福祉センター条例第2条に定める施設		
		高齢者福祉	高齢者交流施設	高齢者の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的とした高齢者が交流する機能を有する施設(本市の設置するものに限る)	
子育て支援	子育て支援	子育て支援館	児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援拠点事業を実施する施設(保育所及び認定こども園に設置されるものを除く)		
		子育てリラックス館			

- 都心** 千葉都心、幕張新都心、蘇我副都心
- 地域拠点** 幕張駅、稲毛駅、都賀駅、鎌取駅、幕張本郷駅、新検見川駅、西千葉駅、検見川浜駅、稲毛海岸駅、誉田駅、土気駅、浜野駅、千城台駅
- 連携地域拠点** 大宮台団地、こてはし台団地、花見川団地、あやめ台団地、さつきが丘団地

誘導施設に係る届出のイメージ

**都市機能誘導区域**

誘導施設

開発・建築: 届出不要  
休止・廃止: 届出必要

**都市機能誘導区域外**

誘導施設

開発・建築: 届出必要  
休止・廃止: 届出不要

(例) 大規模商業施設を新設しようとする場合

- 都市機能誘導区域内 → 届出不要
- 都市機能誘導区域外 → 届出必要

(例) 大規模商業施設を休止・廃止しようとする場合

- 都市機能誘導区域内 → 届出必要
- 都市機能誘導区域外 → 届出不要

Q&A

- Q**
- 届出対象の「住宅」とは何ですか。
  - サービス付き高齢者住宅や社員寮なども、「住宅」にあたりますか。
  - 届出後、市役所からの連絡はありますか。
  - 居住促進区域外で、3戸の建売住宅を同時期に建築する場合、届出は必要ですか。
  - 3戸以上の住宅を、市街化調整区域で新築する場合、届出は必要ですか。
  - 届出に対する罰則はありますか。
- A**
- 建築基準法における「住宅」を含むと判断されるものを指します。具体的には、専用住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅です。
  - 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」として取り扱います。
  - 必要がある場合は市より速やかに連絡します。
  - 届出者及び着手日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出が必要です。
  - 市街化調整区域は全域が居住促進区域外となるため、届出が必要です。
  - 届出しない場合や虚偽の届出をした場合は、罰金に処せられる場合があります。

【届出書類の提出やお問い合わせ先】

- 受付窓口** 千葉市都市局都市政策課(千葉市中央区千葉港1番1号 千葉市役所高層棟4階)  
電話番号: 043-245-5333 / e-mail: seisaku.UR@city.chiba.lg.jp
- 受付時間** 月～金(土日祝日および12月29日～1月3日を除く) 午前8時30分～午後5時30分

住宅開発や大規模商業施設の新設等を検討している皆さま  
**工事着手の30日前までに届出が  
必要な場合があります!**



●立地適正化計画とは(ちば・まち・ビジョン第5章)

人口減少・少子高齢化を迎える将来においても持続可能な都市構造を形成するための計画です。この計画を策定することにより、一定規模以上の開発・建築等を行う際に、事前届出が必要となります。

●届出制度の目的

事前届出とは、本市の目指す持続可能なまちづくりの実現のため、以下の住宅開発や大規模商業施設等(誘導施設)の立地について市が情報把握することを目的としています。

- 居住促進区域 外での住宅の開発・建築等
- 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等
- 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

\* 居住促進区域: 都市再生特別措置法の規定に基づく居住誘導区域

●届出の時期・手続きの流れのイメージ



\* 住宅や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、必要な催告等を行うことがあります。

**居住促進区域(居住誘導区域)・都市機能誘導区域図**

拠点の種類  
 都心  
 地域拠点  
 連携地域拠点

0 1 2 4 6 8 キロメートル

※区域の詳細などは、千葉市地図情報システムからご覧ください。  
 ※災害ハザードエリアの追加指定に伴い令和5年9月29日付で居住促進区域が一部変更となります。

# ① 居住促進区域外での住宅の開発・建築等 (都市再生特別措置法第88条)

## (1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は、居住促進区域外で行う次の開発行為及び建築等行為となります。

届出が必要な行為	
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>建築物を改築、または用途変更して3戸以上の住宅等などとする場合</li> </ul>

### ■ 開発行為の例示

3戸の開発行為 **届** 

1,300㎡  
1戸の開発行為 **届** 

800㎡  
2戸の開発行為 **不要** 

### ■ 建築等行為の例示

3戸の建築行為 **届** 

1戸の建築行為 **不要** 

## (2) 届出書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行います。

区分	届出書類
開発行為の場合	<b>届出書</b> 様式第10 <b>添付図書</b> ①現況図(開発行為を行う土地の区域並びにその区域内及びその周辺の公共施設を表示する図面:縮尺1000分の1以上) ②設計図(土地利用計画図など:縮尺100分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書(案内図、公図の写し、委任状など)
建築等行為の場合	<b>届出書</b> 様式第11 <b>添付図書</b> ①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺100分の1以上) ②立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺50分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書(案内図、公図の写し、委任状など)
上記2つの届出内容を変更する場合	<b>届出書</b> 様式第12 <b>添付図書</b> 上記のそれぞれの場合と同様

※様式は市ホームページよりダウンロードできます。

## (3) 届出を要しない行為

次に掲げる行為について、届出は必要ありません。

- 住宅等で仮設のものまた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等
- 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 等

# ② 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等 (都市再生特別措置法第108条)

## (1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は、都市機能誘導区域外で行う次の開発行為及び建築等行為となります。

届出が必要な行為	
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>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</li> </ul>

## (2) 届出書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて行います。

区分	届出書類
開発行為の場合	<b>届出書</b> 様式第18 <b>添付図書</b> ①現況図(開発行為を行う土地の区域並びにその区域内及びその周辺の公共施設を表示する図面:縮尺1000分の1以上) ②設計図(土地利用計画図など:縮尺100分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書(案内図、公図の写し、委任状など)
建築等行為の場合	<b>届出書</b> 様式第19 <b>添付図書</b> ①配置図(敷地内における住宅等の位置を表示する図面:縮尺100分の1以上) ②立面図(2面以上)及び各階平面図(縮尺50分の1以上) ③その他参考となる事項を記載した図書(案内図、公図の写し、委任状など)
上記2つの届出内容を変更する場合	<b>届出書</b> 様式第20 <b>添付図書</b> 上記のそれぞれの場合と同様

※様式は市ホームページよりダウンロードできます。

## (3) 届出を要しない行為

次に掲げる行為について、届出は必要ありません。

- 誘導施設を有する建築物で、仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為等
- 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 等

# ③ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止 (都市再生特別措置法第108条の2)

## (1) 届出の対象となる行為

届出の対象となる行為は、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止となります。

届出が必要な行為	
誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設を休止、または廃止しようとする場合</li> </ul>

## (2) 届出書類

区分	届出書類
誘導施設の休廃止の場合	<b>届出書</b> 様式第21 <b>添付図書</b> 原則不要(※必要に応じて位置図等の提出をお願いする場合があります。)

※様式は市ホームページよりダウンロードできます。