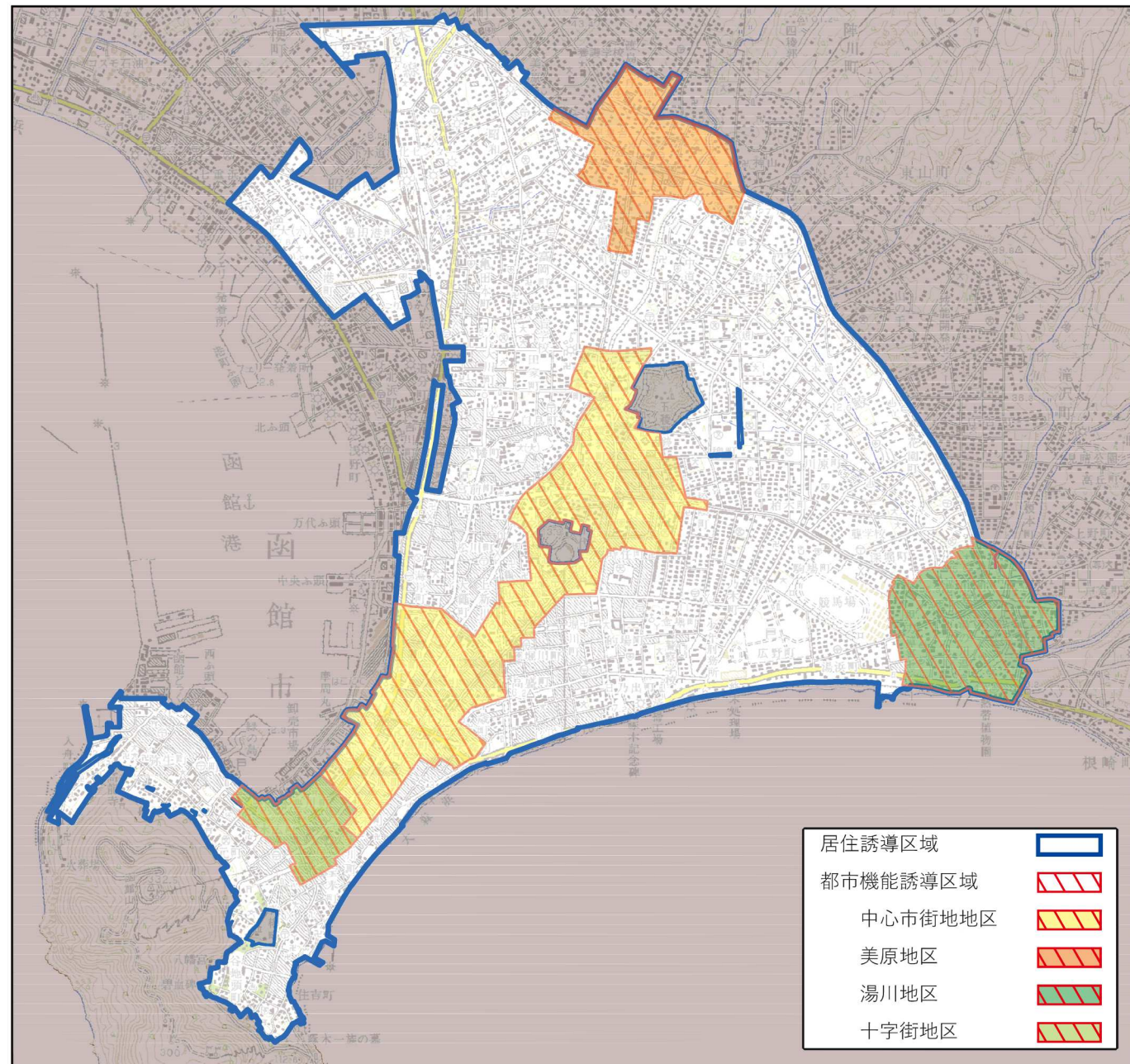


【居住誘導区域および都市機能誘導区域】



注意事項

- ◆この届出（休止・廃止に係る届出を除く。）に関する規定（都市再生特別措置法第88条第1項および第2項ならびに第108条第1項および第2項）は、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明の対象となっています。
- ◆この届出に係る開発行為、建築等の行為または誘導施設の休止・廃止が、居住誘導区域内における住宅の立地の誘導や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うえで支障があると認められるとき、または、新たな誘導施設の立地誘導を図るため休止・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られるときは、届出者と協議・調整をし、必要に応じて都市再生特別措置法に基づく勧告等を行う場合があります。
- ◆届出後、届出をした事項を変更しようとする場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、変更の届出が必要となります（休止・廃止に係る届出を除く。）。

届出制度の詳細（各誘導区域や誘導施設の詳細、届出書の様式、添付図書など）についてはホームページまたは都市計画課にてご確認ください。

函館市都市建設部都市計画課
住 所 函館市東雲町4番13号
T E L 0138-21-3360
U R L <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2018030200084/>



函館市立地適正化計画に係る事前届出制度について

市では、都市再生特別措置法に基づき、今後の人口減少、少子高齢化のなかであっても、一定の人口密度を維持した持続可能で徒歩や公共交通により暮らせるコンパクトなまちづくりを進めていくため、商業、医療、福祉などの生活サービス機能と居住機能を公共交通ネットワークとの連携のもと計画的に配置する「函館市立地適正化計画」を策定し、2018年（平成30年）4月1日に公表しました。

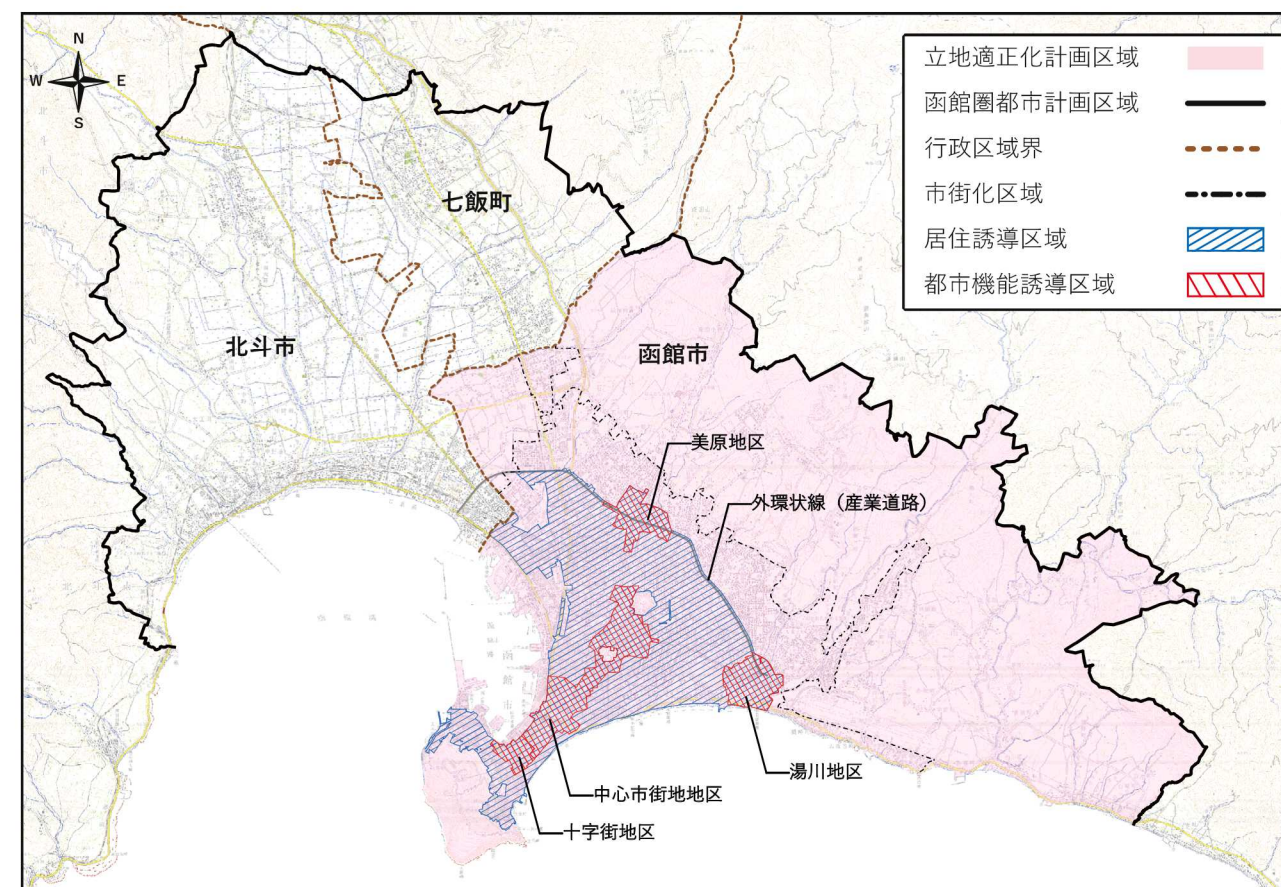
計画の公表に伴い、本計画に定める居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の区域内において一定の開発行為や建築等の行為を行おうとする場合は、着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。また、都市機能誘導区域内において、本計画に定める誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合は、休止または廃止しようとする日の30日前までに市長への届出が必要となります。

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や都市機能誘導区域の内外における誘導施設の立地動向を把握するためのものです。

計画の対象区域

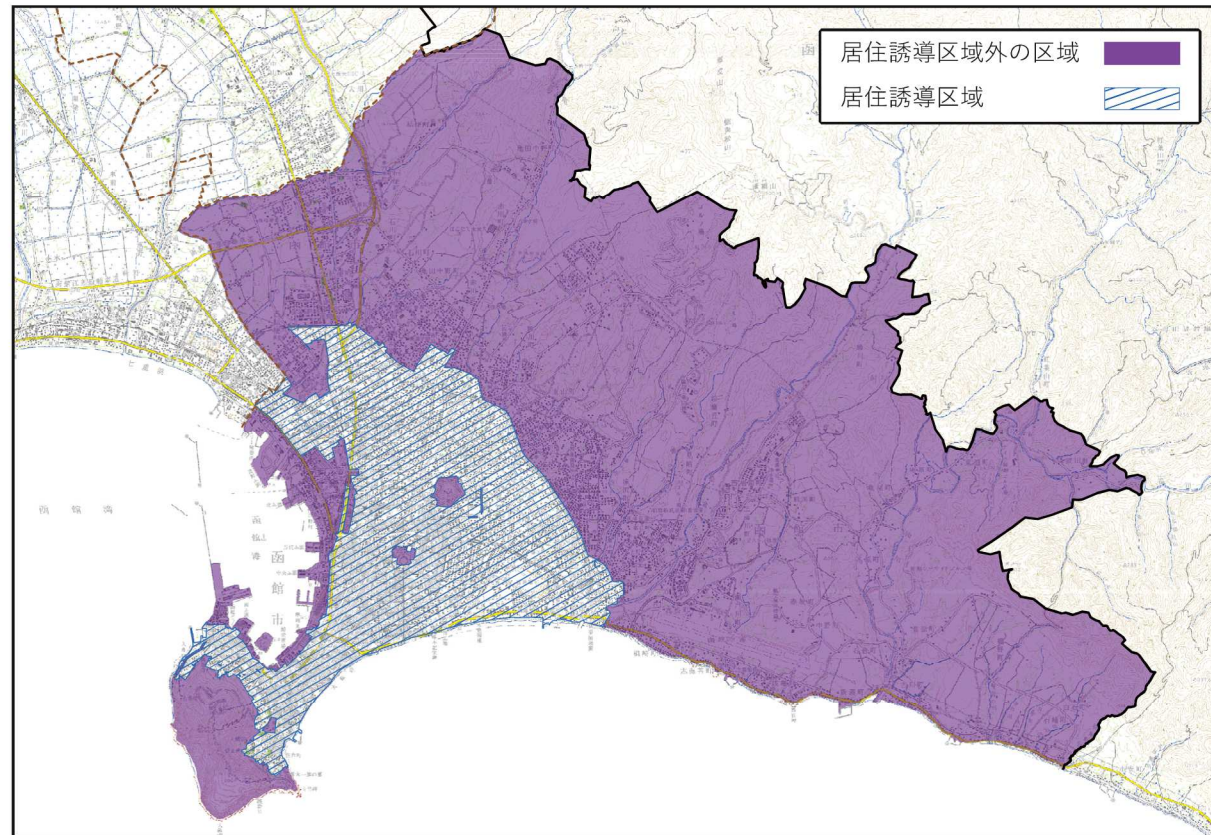
本計画の対象区域は函館市の都市計画区域であり、このうち、既に様々な都市機能が集積し、公共交通ネットワークが確立している本市の商業・業務拠点と、これらの拠点を含ま外環状線（産業道路）沿道から南側の区域を対象に、都市機能を維持・誘導する「都市機能誘導区域」と、居住を誘導し一定の人口密度を維持する「居住誘導区域」をそれぞれ設定しています。



「居住誘導区域外」における「住宅の建築等」に係る事前届出

届出の対象区域

函館市の都市計画区域のうち、居住誘導区域外の区域内において以下の行為を行おうとする場合、届出が必要となります。



届出の対象行為

開発行為の場合

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 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

(例)

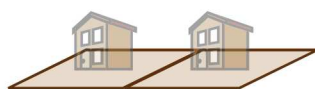
3戸以上の開発行為 **届出必要**



1戸の開発行為で、その規模が1,300㎡ **届出必要**



2戸の開発行為で、その規模が800㎡ **届出不要**



建築等の行為の場合

- ・ 3戸以上の住宅を新築する場合
- ・ 建築物を改築し、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)

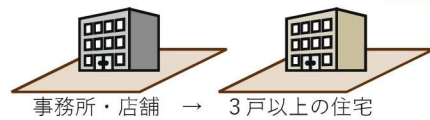
3戸以上の建築行為 **届出必要**



1戸の建築行為 **届出不要**



3戸以上の住宅への改築や用途変更 **届出必要**



- ※ 届出の対象となる住宅は、1戸建ての住宅、長屋、共同住宅のほか、店舗や事務所等と併用する住宅も含まれます。
- ※ 住宅の敷地が居住誘導区域の内外にわたるときは、居住誘導区域外の区域が過半である場合に届出の対象とします。
- ※ 届出の対象となる戸数・規模に満たない行為であっても、同じ行為者が、同時期に連続した土地において、開発行為または建築等の行為を行う結果、届出の対象となる戸数・規模となる場合は、届出が必要となります。

「都市機能誘導区域外」における「誘導施設の建築等」に係る事前届出

届出の対象施設および対象区域・地区

下記の【表】に掲げる「誘導施設」について、「●」が付されていない区域・地区（灰色で網掛けしている区域・地区）において、以下の行為を行おうとする場合、届出が必要となります。

届出の対象行為

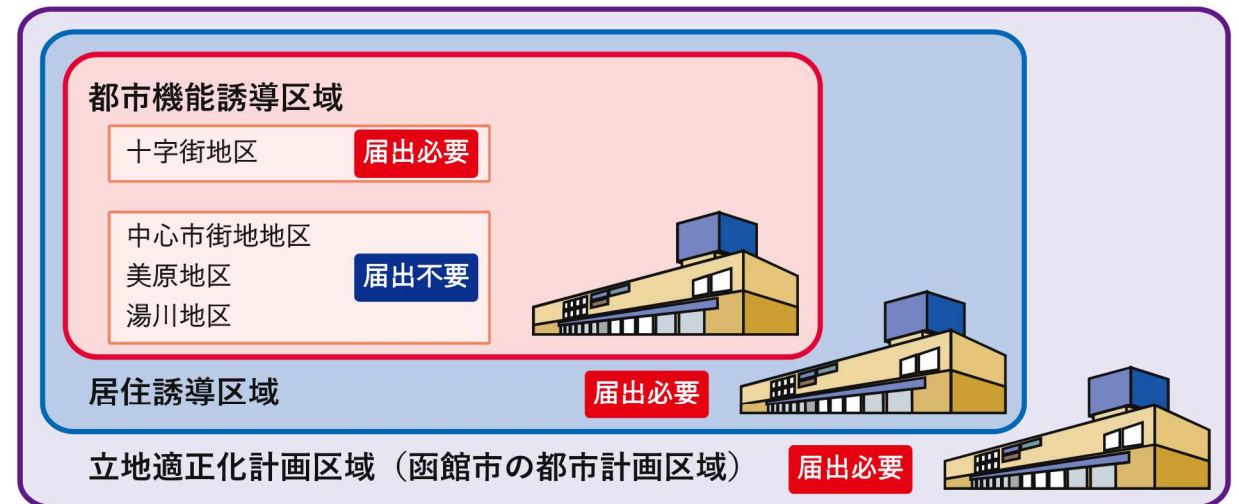
開発行為の場合

- ・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

建築等の行為の場合

- ・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・ 建築物を改築し、または、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

(例)大規模集客施設の建築



「都市機能誘導区域内」における「誘導施設の休止・廃止」に係る事前届出

届出の対象施設、対象区域・地区および対象行為

下記の【表】に掲げる「誘導施設」について、「●」が付されている区域・地区において、当該誘導施設を休止し、または廃止しようとする場合、届出が必要となります。

【表】

●：都市再生特別措置法に基づく「誘導施設」

	誘導施設	都市機能誘導区域				都市計画区域内の左記以外の区域
		中心市街地地区	美原地区	湯川地区	十字街地区	
行政	市役所本庁舎	●				
	市役所の支所等		●	●	●	
	国・道の行政施設	●	●			
医療	中・大規模の病院（一般病床100床以上）	●	●	●	●	
	地域医療を支援する施設	●				
福祉	福祉センター等	●	●	●	●	
商業	大規模集客施設	●	●	●		
文化・交流	文化（音楽）施設	●	●	●	●	
	コンベンション施設	●	●	●	●	
	美術館・図書館（地区図書室等を除く）	●				
	各種都市機能複合施設	●	●	●	●	
教育	高等教育施設	●	●	●	●	