

(1) 都市再生特別措置法に基づく届出制度

ア 届出制度の目的

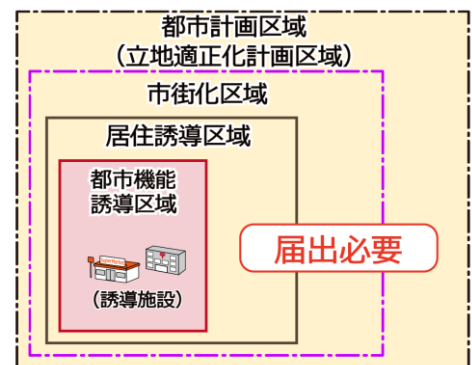
|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>都市機能誘導区域</b> | 届出制度は、市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握し、届出者に対して、都市機能の誘導方針や支援措置などの情報提供・調整等を行うことを目的とするものです。 |
| <b>居住誘導区域</b>   | 届出制度は、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握し、届出者に対して、居住の誘導方針や支援措置などの情報提供・調整等を行うことを目的とするものです。       |

イ 都市機能誘導区域外の開発行為等に関する届出制度

(ア) 届出の対象となる行為

都市計画区域内の都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の建築等を行おうとする場合は、届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第108条第1項）。

|  |   |
|--|---|
| <b>開発行為</b><br>(都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係) | ○ 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  |
| <b>建築行為</b><br>(都市再生特別措置法施行規則第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ようとする場合<br>○ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合<br>○ 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 |
| <b>届出内容の変更</b><br>(都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係) | ○ 届出内容を変更する場合   |



(イ) 届出に対する対応

|  |   |
|--|---|
| <b>都市機能誘導区域内の誘導施設立地の妨げにならないと判断した場合</b> | ○ 届出をした者に対して、必要な場合には誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行う。  |
| <b>開発行為等により、何らかの支障が生じると判断した場合</b>      | ○ 開発行為等の規模を縮小するよう調整<br>○ 都市機能誘導区域内の公有地や未利用地において行うよう調整<br>○ 開発行為等自体を中止するよう調整 など  |
| <b>上記の調整が不調の場合</b>                     | ○ 届出をした者に対して、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行う。<br>○ なお、勧告をした者に対して、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、都市機能誘導区域内の土地の取得についてのあっせん等を行うよう努める。 |

ウ 誘導施設の休廃止に関する届出制度

(ア) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第108条の2第1項）。

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>休廃止</b><br>(都市再生特別措置法施行規則第52条の2第1項第1号関係) | ○ 誘導施設の休廃止を行おうとする場合 |
|---|---------------------|

(イ) 届出に対する対応

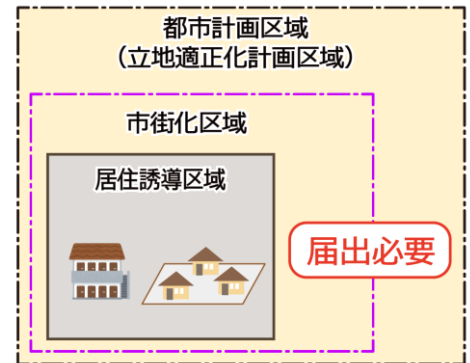
|                                       |                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合</b> | ○ 届出をした者に対して、必要に応じて、建築物の存置等の助言・勧告を行う。 |
|---------------------------------------|---------------------------------------|

## 工 居住誘導区域外の開発行為等に関する届出制度

### (ア) 届出の対象となる行為

都市計画区域内の居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は、届出が義務付けられています（都市再生特別措置法第88条第1項）。

|   |  |
|---|--|
| <b>開発行為</b><br><small>（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）</small> | <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戸又は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> |
| <b>建築行為</b><br><small>（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）</small> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>    |
| <b>届出内容の変更</b><br><small>（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）</small> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出内容を変更する場合</li> </ul>  |



### (イ) 届出に対する対応

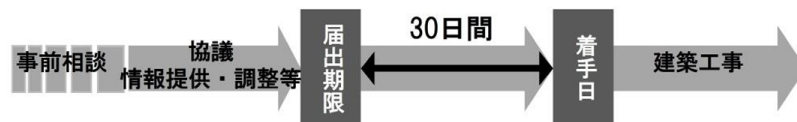
|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>居住誘導区域内の居住誘導の妨げにならないと判断した場合</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出をした者に対して、必要な場合には居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行う。</li> </ul>   |
| <b>開発行為等により、何らかの支障が生じると判断した場合</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 開発行為等の規模を縮小するよう調整</li> <li>○ 当該開発区域が含まれる居住誘導区域外の区域のうち、別の区域において行うよう調整</li> <li>○ 居住誘導区域内において行うよう調整</li> <li>○ 開発行為等自体を中止するよう調整 など</li> </ul> |
| <b>上記の調整が不調となった場合</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 届出をした者に対して、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う。</li> <li>○ なお、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っせん等の措置を行うよう努める。</li> </ul>   |

## オ 届出等の時期・手続の流れ

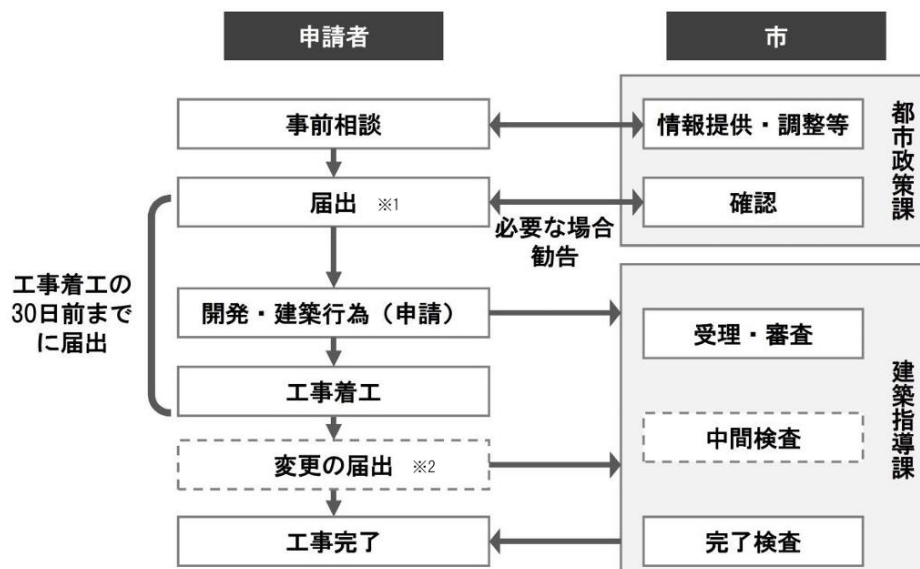
都市再生特別措置法に基づく届出は、開発行為や建築等行為に着手する30日前までに行う必要があります。また、届出内容を変更する場合や都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合も、その行為に着手する30日前までに届出を行う必要があります。

都市計画法に基づく開発許可申請や建築基準法に基づく建築確認申請に先行して届出をすることが望ましいため、対象となる行為を行おうとする場合は、事業を計画、検討する早い段階からご相談ください。

### ● 届出等の時期



### ● 手続の流れ



※1 立地適正化計画に基づく届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要です。

※2 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です。

## カ 提出書類

届出に際しては、以下の書類等を2部提出してください。

### (ア) 都市機能誘導区域外の開発行為等に関する届出

|             | 届出書                                 | 添付書類  |
|-------------|-------------------------------------|---|
| 開発行為の場合     | 様式18<br>(都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上)</li> <li>○ 設計図(土地利用計画図、予定建築物の各階平面図)(縮尺100分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、都市機能誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul> </li> </ul> |
| 建築等行為の場合    | 様式19<br>(都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 敷地内における住宅の位置を表示する図面(配置図)(縮尺100分の1)</li> <li>○ 住宅の2面以上の立面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ 住宅の各階平面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、都市機能誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul> </li> </ul>     |
| 届出内容を変更する場合 | 様式20<br>(都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係)    | ○ 当初の届出と同様の書類一式   |

### (イ) 誘導施設の休廃止に関する届出

|              | 届出書                             | 添付書類  |
|--------------|---------------------------------|---|
| 誘導施設を休廃止する場合 | 様式21<br>(都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係) | 原則不要<br>(位置図や記載内容に関わる資料等の提出をお願いします場合があります。) |

### (ウ) 居住誘導区域外の開発行為等に関する届出

|             | 届出書                                 | 添付書類   |
|-------------|-------------------------------------|--|
| 開発行為の場合     | 様式10<br>(都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上)</li> <li>○ 設計図(土地利用計画図、予定建築物の各階平面図)(縮尺100分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 住宅の戸数が判断できる資料</li> </ul> </li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、居住誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul> |
| 建築等行為の場合    | 様式11<br>(都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 位置図(縮尺2,500分の1以上)</li> <li>○ 敷地内における住宅の位置を表示する図面(配置図)(縮尺100分の1)</li> <li>○ 住宅の2面以上の立面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ 住宅の各階平面図(縮尺50分の1以上)</li> <li>○ その他参考となる事項を記載した図書               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 求積図(開発区域の面積を確認できる資料)</li> <li>・ 住宅の戸数が判断できる資料</li> </ul> </li> <li>・ 届出理由(用地選定理由、居住誘導区域外で行為を行わざるを得ない理由など)</li> <li>・ 委任状(届出手続を代理人に委任する場合)</li> </ul>     |
| 届出内容を変更する場合 | 様式12<br>(都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係)    | ○ 当初の届出と同様の書類一式  |