

第7章

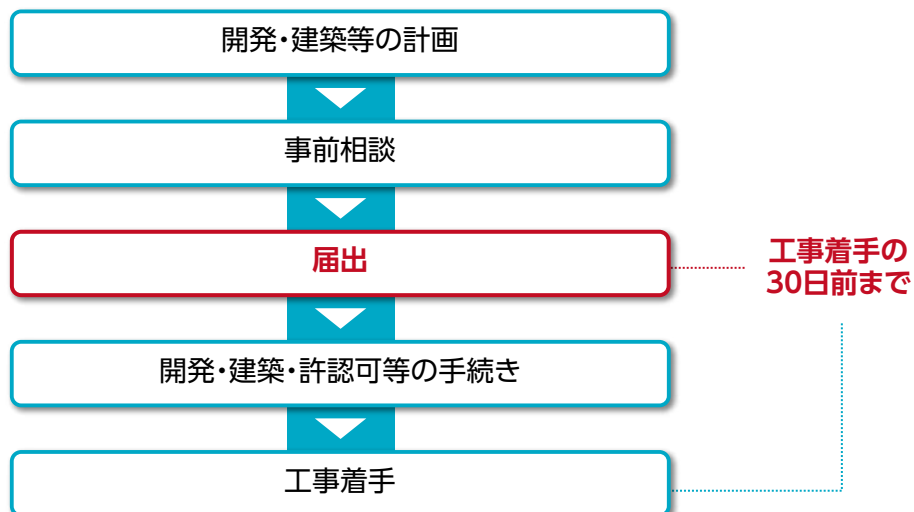
事前届出

① 届出の概要

本計画の策定に伴い、計画で定める居住促進区域及び都市機能誘導区域の外側で一定規模以上の開発や建築を行う場合などには、都市再生特別措置法に基づき、市へ事前の届出が必要になります。

この届出は、居住促進区域外・都市機能誘導区域外における一定規模以上の開発行為等に対して義務付けるもので、区域外における住宅開発・誘導施設の立地の動向を把握するとともに、届出者に対して施策等に関する情報提供を行うことにより、区域内への立地を検討していただくために設けられている手続きです。

■ 図 7-1 事前届出のフロー（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、必要な勧告をすることがあります。

② 居住促進区域

都市再生特別措置法に基づき、居住促進区域外の区域で以下の行為を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。

(1) 届出の対象

【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 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

【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅とする場合

■ 図 7-2 開発行為の例示



■ 図 7-3 建築等行為の例示



出典：国土交通省資料

(2) 届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出が必要です。

(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。

- ① 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等
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為 等

(4) 届出への対応

居住促進区域への居住立地を促すため、届出者に対し、当該区域内における施策の情報を提供させていただくことがあります。

③ 都市機能誘導区域

都市再生特別措置法に基づき、都市機能誘導区域外の区域で誘導施設の開発行為や建築等行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止をする場合には、行為に着手する日の30日前までに市への届出が必要となります。

(1) 届出の対象

【開発行為】

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

【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

【誘導施設の休廃止】

誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合

■ 図 7-4 届出の対象イメージ



【例：大規模商業施設を新築しようとする場合】

- 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

(2) 届出の時期

開発行為等に着手する30日前までに届出が必要です。

(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。

- ① 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等
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為 等

(4) 届出への対応

都市機能誘導区域への誘導施設の立地を促すため、届出者に対し、当該区域における税財政、金融上の支援措置などの情報を提供させていただくことがあります。