



9.届出制度

9.1 居住誘導区域外における届出制度

(1) 届出制度の目的

都市再生特別措置法に基づき「居住誘導区域外における住宅開発等の動き」を把握するための制度です。

(2) 届出の対象

以下の開発行為等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、その旨を市長へ届け出なければなりません。

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

<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1000㎡以上のもの

③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

①の例示
3戸の開発行為  届

②の例示
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>

① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）

③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

出典：国土交通省「立地適正化計画策定の手引き」

図 31 届出の対象となる行為

② 届出の対象エリア

届出の対象となるのは、立地適正化計画の区域のうち居住誘導区域外の区域となります。

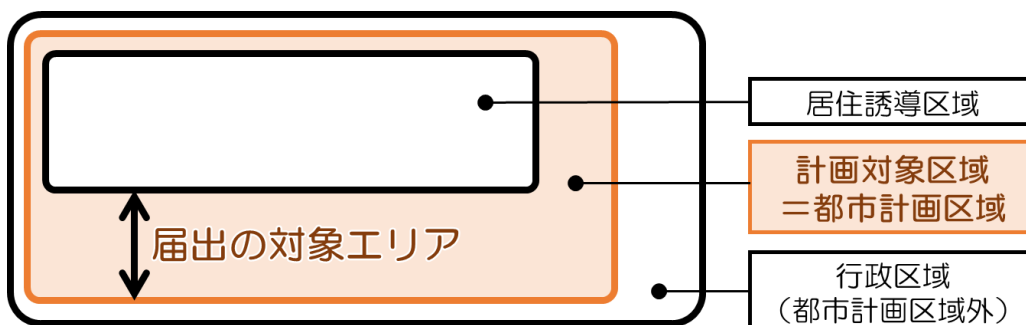
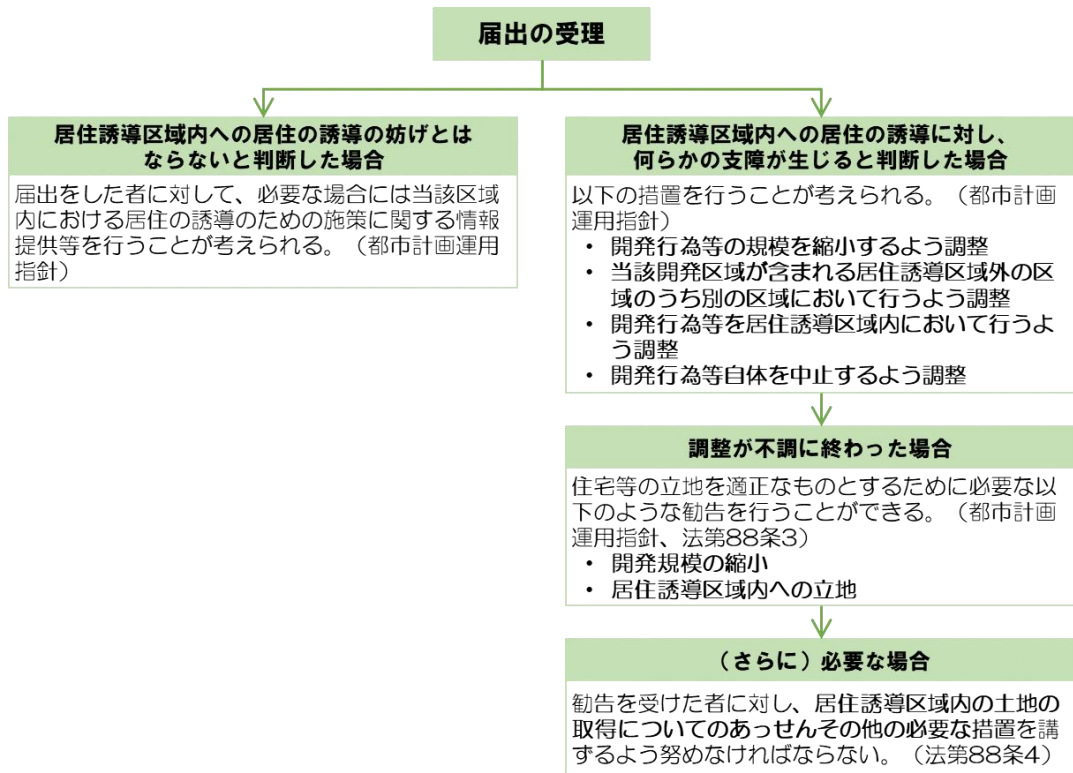


図 32 届出の対象エリア

(3) 届出に対する対応

届出への対応は、以下のような流れになります。



出典：都市再生特別措置法及び都市計画運用指針をもとに作成

図 33 届出に対する対応フロー

9.2 都市機能誘導区域外における届出制度

(1) 届出制度の目的

都市再生特別措置法に基づき、「都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動き」を把握するための制度です。

本市ではさらに以下の理由から、届出制度を活用して開発・建築等行為の動向を把握することが重要と考えています。

- 本市は市街化区域と市街化調整区域を設定しない非線引き都市計画区域があり、用途地域外では用途制限がほとんどないこと
- 建築確認は特定行政庁である県宛てに申請されるため、市では市域内の喫緊の建築動向を把握することができないこと

(2) 届出の対象

以下の開発行為等を行おうとする者は、着手する日の30日前までに、その旨を市長へ届け出なければなりません。

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項）

<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>

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

② 届出の対象エリア

届出の対象となるのは、立地適正化計画の区域のうち都市機能誘導区域外の区域となります。

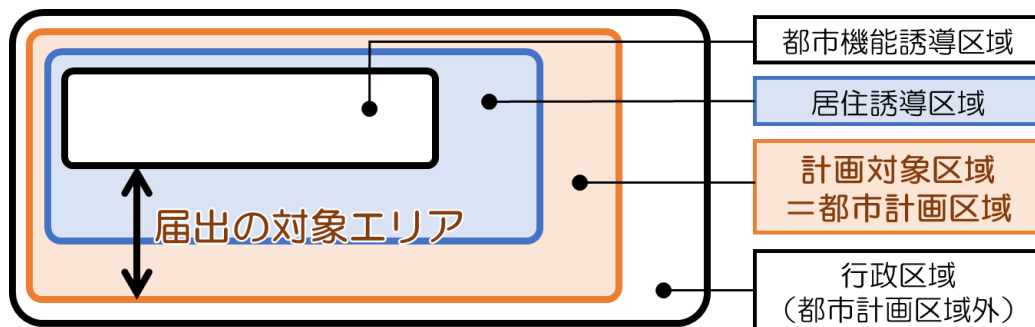
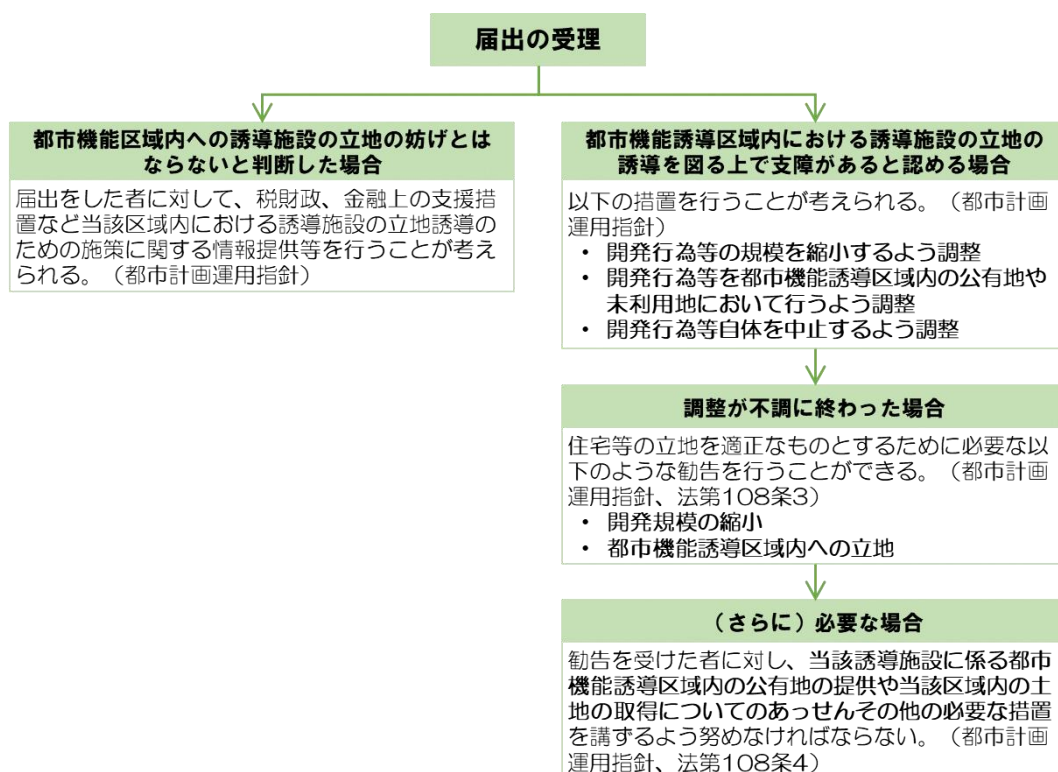


図 34 届出の対象エリア

(3) 届出に対する対応

届出への対応は、以下のような流れになります。



出典：都市再生特別措置法及び都市計画運用指針をもとに作成

図 35 届出に対する対応フロー

9.3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止による届出

(1) 届出制度の目的

本市が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に、他の事業者の誘致を始める等の取り組みができるようにするための制度です。

(2) 届出の対象

① 届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

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場合、30日前までに市長にその旨を届け出なければなりません。

② 届出の対象エリア

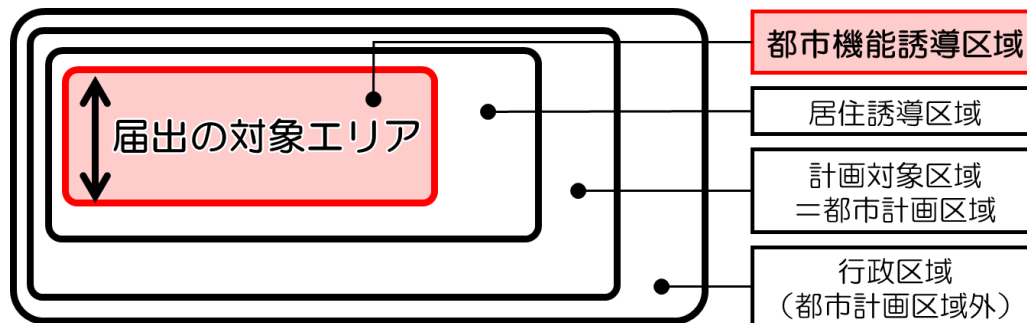


図 36 届出の対象エリア

(3) 届出に対する対応

市長は、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ます。（都市再生特別措置法第108条の2第2項）

都市計画運用指針によれば、助言・勧告は以下のようなものが考えられます。

- 後継事業者を探している場合に建築物の除却は不要である旨の助言
- 住民生活上不可欠な施設であり、かつ、後継事業者がいるにも関わらず、特段の事情なく撤退後の施設の利用調整に応じない等の場合に施設の存置を勧告