

6 届出制度

6.1 都市機能誘導区域に係る制度

都市機能誘導区域内外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するための制度で、誘導施設又は誘導施設を有する建築物の、開発行為又は建築行為を行おうとする区域・敷地の全部又は一部が、その施設が設定されている都市機能誘導区域外にある場合には、市への届出が必要です。

【届出制度】

- 都市機能誘導区域外に誘導施設を整備する場合は、原則として市への届出が必要となります（都市再生特別措置法 第108条）。
- 都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合は、原則として市への届出が必要となります（都市再生特別措置法 第108条の2）。
- 届出は、開発行為等に着手する日、又は誘導施設を休止・廃止する日の30日前までに必要となります。
- 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となります。

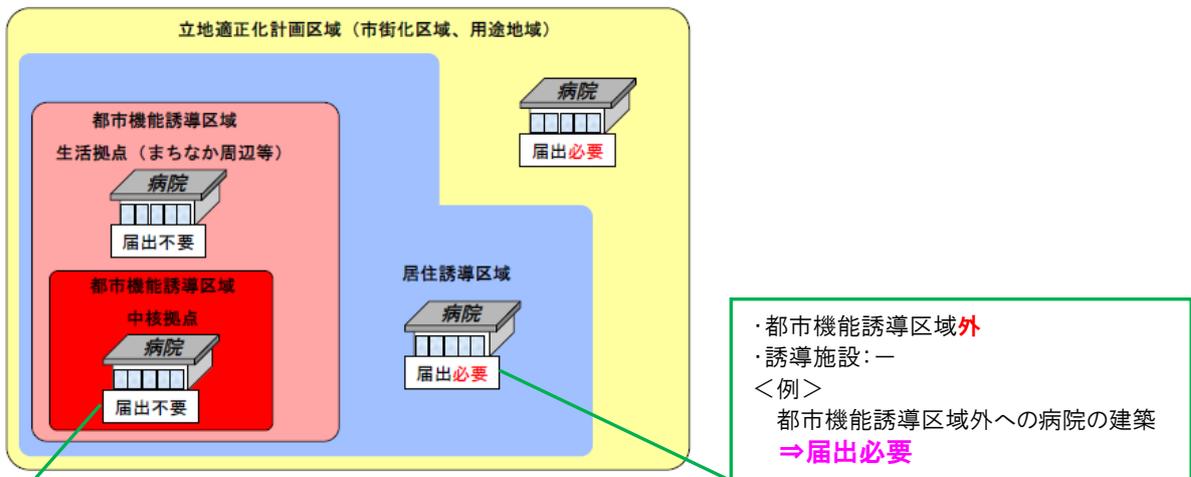


図 参考例【誘導施設である病院を建設する場合】

・都市機能誘導区域内
・誘導施設：病院の位置づけあり
<例>
誘導施設に病院の位置づけがある都市機能誘導区域内への病院の建築
⇒届出不要

【一部の区域が都市機能誘導区域に含まれる場合（都市機能誘導区域境界を含む土地の扱い）】

原則として、居住誘導区域内で一体的な開発行為又は建築行為を行う土地の一部が都市機能誘導区域内であれば都市機能誘導区域として扱います（居住誘導区域外を含んでいる場合は都市機能誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要となります）。

- ① 土地の全てが都市機能誘導区域内の場合：届出不要
- ② 土地の全てが居住誘導区域内、一部が都市機能誘導区域外の場合：届出不要
- ③ 土地の一部が都市機能誘導区域内、一部が居住誘導区域外の場合：届出必要

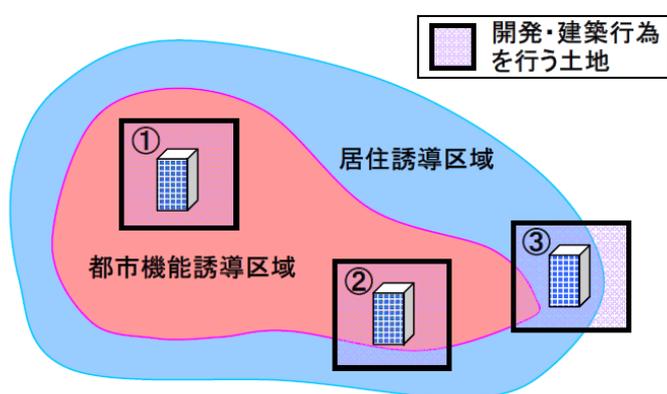


図 6.1 都市機能誘導区域界を含む土地の扱い

6.2 居住誘導区域に係る制度

都市機能誘導区域の届出制度と同様に、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となります。

【届出制度】

- 居住誘導区域外で3戸以上、又は、1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の建築行為を行う場合は、原則として市への届出が必要となります（都市再生特別措置法 第88条）。
- 届出は、開発行為等に着手する30日前までに必要となります。
- 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となります。

<参考例>

■ 開発行為

○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

⇒ 届出必要



例：宅地分譲

例：長屋、共同住宅

○ 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



例：1,200㎡の敷地に1戸の開発行為

⇒ 届出必要



例：900㎡の敷地に2戸の開発行為

⇒ 届出不要

■ 建築行為

● 3戸以上の住宅の新築しようとする場合

⇒ 届出必要



例：建売住宅

例：長屋、共同住宅



例：1戸の建築行為

⇒ 届出不要

● 建築物を改築または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

⇒ 届出必要

【一部の区域が居住誘導区域に含まれる場合（居住誘導区域境界を含む土地の扱い）】

原則として、一体的な開発行為又は建築行為を行う土地の全てが居住誘導区域内でなければ、居住誘導区域に含まないものとして扱い、届出が必要となります。

- ① 土地の全てが居住誘導区域内の場合：届出不要
- ② 土地の一部が居住誘導区域外の場合：届出必要
- ③ 土地の全てが居住誘導区域外の場合：届出必要

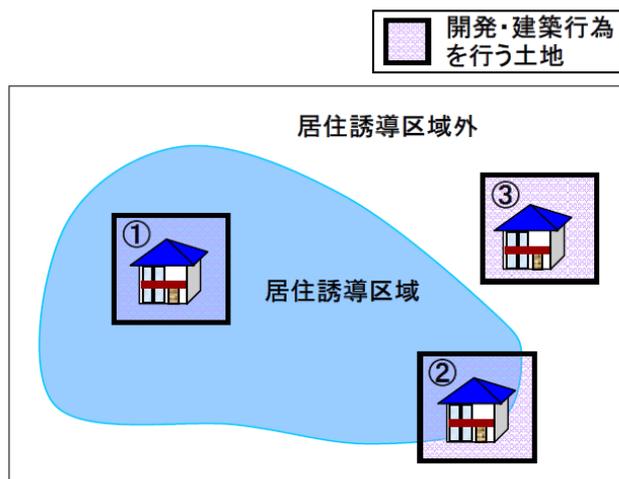


図 6.2 居住誘導区域界を含む土地の扱い