

7. 届出制度・勧告制度

7-1 届出制度

(1) 届出制度

届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備や、居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握することを目的に運用するものです。都市機能誘導区域内外や居住誘導区域外の区域で対象となる行為を行う場合は事前の届出が必要になります（都市再生特別措置法第88条、第108条及び第108条の2）。

(2) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

居住誘導区域外の市街化区域で一定規模以上の開発行為や建築行為を行おうとする場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所等について届出が必要となります（都市再生特別措置法第88条）。

区域の境界をまたいでこれらの開発行為等を行う場合にも、届出が必要になります。

表 7-1 届出の対象となる行為（居住誘導に係るもの）

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ➤ 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1,000m²以上のもの 	
	<p>例</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;"> <div style="background-color: #f0a050; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の開発行為</div>  <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-top: 5px;">1,000m²以上の開発行為</div>  </td> <td style="text-align: center; width: 50%;"> <div style="background-color: #50a0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出不要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">2戸の開発行為（1,000m²未満）</div>  </td> </tr> </table>	<div style="background-color: #f0a050; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の開発行為</div>  <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-top: 5px;">1,000m²以上の開発行為</div> 
<div style="background-color: #f0a050; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の開発行為</div>  <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-top: 5px;">1,000m²以上の開発行為</div> 	<div style="background-color: #50a0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出不要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">2戸の開発行為（1,000m²未満）</div> 	
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ➤ 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 	
	<p>例</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 50%;"> <div style="background-color: #f0a050; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の住宅新築</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の住宅への改築、用途変更</div>   </td> <td style="text-align: center; width: 50%;"> <div style="background-color: #50a0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出不要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">1戸の建築行為</div>  </td> </tr> </table>	<div style="background-color: #f0a050; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の住宅新築</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の住宅への改築、用途変更</div>  
<div style="background-color: #f0a050; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出必要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の住宅新築</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">3戸以上の住宅への改築、用途変更</div>  	<div style="background-color: #50a0f0; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">届出不要</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">1戸の建築行為</div> 	

*開発行為時に届出を行った場合でも、建築等行為を行う際は届出が必要です（それについて届出が必要となります）。

(3) 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の市街化区域で、誘導施設を有する建築物の開発行為、建築等行為を行おうとする者は、その30日前までに届出が必要となります（都市再生特別措置法第108条）。

また、都市機能誘導区域内であっても、例えば大竹地域や玖波地域に延床面積3,000m²以上の大型複合商業施設を建築しようとする場合等、当該区域の誘導施設として定められてない誘導施設を設置する場合には、届出が必要となります。

このほか、都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、その30日前までに届出が必要となります（都市再生特別措置法第108条の2）。

表 7-2 届出の対象となる行為（都市機能誘導に係るもの）

開発行為	➤ 対象となる施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	➤ 対象となる施設（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、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
誘導施設の休廃止	➤ <u>都市機能誘導区域内</u> で、対象となる施設（誘導施設）を休止または廃止しようとすると場合

7-2 勧告制度

前節に示す届出に対し、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、立地を適正なものとするために必要な勧告や土地の取得についてのあっせん等を行うことがあります（都市再生特別措置法第88条、第108条）。

表 7-3 届出に対する対応

届出	居住誘導区域内への居住の誘導や都市機能誘導区域内への誘導施設の立地の妨げとはならないと判断した場合
	➤ 必要に応じて、税財政、金融上の支援措置等、当該区域内における居住や都市機能の誘導のための施策に関する情報提供等を実施等
届出	居住誘導区域内への居住の誘導や都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に対し、何らかの支障が生じると判断した場合
	➤ 開発行為等の規模の縮小 ➤ 居住誘導区域、都市機能誘導区域内や、当該開発区域以外の区域で行うよう調整等 ➤ 開発行為等自体を中止するよう調整等
	↓ 調整が不調の場合
	➤ 届出をした者に対して、開発規模の縮小や誘導区域内への立地等の勧告を実施 ➤ 必要な場合には、居住誘導区域や都市機能誘導区域内における公有地の提供や土地の取得について、あっせん等を検討