

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

(参考) 届出・勧告制度・・・居住誘導区域

届出制は、市町村が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。

■**届出の対象となる行為(§ 88①)** **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要
 居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○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)

○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

○「住宅」の定義については、建築基準法における住宅の取扱いを参考にすることが考えられる。
 ○都市再生特別措置法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。

■**届出の時期(§ 88①)** **重要事項説明(宅地建物取引業法)** 宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要
 開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

- 居住誘導区域内への居住の誘導の妨げとはならないと判断した場合**
 >届出をした者に対して、必要な場合には当該区域内における居住の誘導のための施策に関する情報提供等を行うことが考えられる。
- 居住誘導区域内への居住の誘導に対し、何らかの支障が生じると判断した場合**
 - >開発行為等の規模を縮小するよう調整。
 - >居住誘導区域内において行うよう調整。
 - >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。
 - >開発行為等自体を中止するよう調整。 等

不調

- 届出をした者に対して、
 - ・開発規模の縮小
 - ・居住誘導区域内への立地 等

勧告
(都市再生法 § 88③)

勧告基準

例えば、居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合

○必要な場合には、居住誘導区域内の土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 § 88④)

災害レッドゾーン※に係る区域において

※災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、浸水被害防止区域

- 勧告を受けた者がこれに従わなかったとき
 - ・届出者の主たる事務所の所在地
 - ・開発区域に含まれる地域の名称 等

公表
(都市再生法 § 88⑤)

6. 誘導施設・誘導区域等の検討について

(参考) 届出・勧告制度・・・都市機能誘導区域①

届出制は、市町村が**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**するための制度。

■届出の対象となる行為(§108①)

重要事項説明(宅地建物取引業法)

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として市町村長への届出が義務付けられている。

○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。

○開発行為以外

- 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

- 都市機能誘導区域外において建築等の際に届出義務が生じるか否かを明確にするため、立地適正化計画において誘導施設を定める場合には、例えば、「病室の床面積の合計が〇〇㎡以上の病院」等のように、対象となる施設の詳細(規模、種類等)についても定めることが望ましい。
- 都市再生特別措置法第108条第1項第4号に規定する条例を定めることにより、例えば同一の土地での建替等の**一定の行為について届出対象外**とすることも可能です。

■届出の時期(§108①)

重要事項説明(宅地建物取引業法)

宅地建物取引業協会等の関係団体と連携を図ることが重要

開発行為等に着手する30日前までに届出を行うこととされている。

■届出に対する対応

○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

➢届出をした者に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における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ことが考えられる。

○届出内容どおりの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合

- 開発行為等の規模を縮小するよう調整。
- 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。
- 開発行為等自体を中止するよう調整。

等

不 調

- 届出をした者に対して、
 - ・開発規模の縮小
 - ・都市機能誘導区域内への立地 等

勧 告

(都市再生法 §108③)

勧告基準

○必要な場合には、都市機能誘導区域内の公有地の提供や土地の取得についてあっせん等を行うよう努めなければならない。(都市再生法 §108④)