

# 都市再生特別措置法

(第88条第1項・第108条第1項)

## に基づく届出制度 H30. 3. 31～

### Q & A集

(H30. 3. 31現在)

※このQ&A集は必要に応じて更新していきます。

## 1. 届出制度全般

Q		質問内容	A	本庄市の考え方
立地適正化計画・届出制度に関すること	1	立地適正化計画について教えてください。		立地適正化計画は、本庄市都市計画マスタープランの高度化版として、特に「まちなか再生」に焦点を当てた計画です。詳細については、本庄市都市計画課計画係（TEL 0495-25-1136）までお問い合わせいただか、 「本庄市立地適正化計画」（本庄市ホームページに掲載）をご覧ください。
	2	届出制度はどのような目的から設けられているのですか？		立地適正化計画で定める誘導区域外での特定の住宅等の開発・建築等行為や施設整備の動き※を把握するために制度として設けられています。（都市再生特別措置法第88条・第108条） ※手引きP2、P4参照
	3	この届出は、都市再生特別措置法やその他法令による許認可等を受けるためのものですか？		立地適正化計画は、長い時間をかけたゆるやかな誘導により「持続可能な都市」を目指そうというものです。この届出制度により、市が届出者に対して市や国の施策など情報を提供し、誘導区域内での立地を促すとともに、開発や建築の動向を把握し、今後の取り組みに活かしていくことを目的とします。
	4	この届出により、計画の修正を求められることがありますか？		必要な記載事項や添付書類が揃っていれば原則として計画の修正等を求めるものではありません。
	5	誘導施設とは具体的に何ですか？		誘導施設は、以下のとおりです。 ①病院（20床以上）②診療所（小児科・産科）③地域包括支援センター④保育所⑤認定こども園⑥地域型保育施設⑦大規模商業施設（店舗1,000㎡） ⑧その他公共的施設

Q	質問内容	A	本庄市の考え方
立地適正化計画・届出制度に関すること	6 今後、誘導区域や誘導施設が変更となることがありますか？		立地適正化計画は、時間軸を持ったアクションプランとして運用するものとし、概ね5年毎に計画に記載された誘導施策等の実施・進捗状況について、評価を行い、計画の進捗状況や妥当性等の検証を行います。その結果を踏まえ、区域や誘導施設が変更となることがあります。
	7 開発行為とは何ですか？		建築物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更です。（都市計画法第4条第12項）なお、詳細については、建築開発課開発指導係にご相談ください。 (居住誘導区域外または都市機能誘導区域外での特定の開発行為※を行おうとする場合、届出が必要となります。) ※手引きP2、P4参照
	8 建築等行為とは何ですか？		①居住誘導区域外において 住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為です。 ②都市機能誘導区域外において 誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為です。 なお、①②の詳細については、建築開発課建築指導にご相談ください。（居住誘導区域外または都市機能誘導区域外での特定の建築等行為※を行おうとする場合、届出が必要となります。) ※手引きP2、P4参照
	9 不動産取引での取り扱いはどのようにになりますか？		重要事項説明書への記載の対象となります。（宅地建物取引業法第35条）

<b>Q</b>	<b>質問内容</b>	<b>A</b>	<b>本庄市の考え方</b>
届出に 関する こと	10 届出は何部必要ですか？		1部提出してください。控えが必要な場合は、もう1部を提出して受付印を押印してお返しします。
	11 届出の適用時期はいつからですか？		平成30年3月31日（土）以降に着手する特定の開発行為、建築等行為※が届出の対象となります。 ※手引きP2、P4参照
	12 平成30年3月30日以前に工事に着手した場合は、届出は必要ですか？		不要です。
	13 すでに工事に着手していますが、届出は必要ですか？		必要です。 立地適正化計画の公表日（運用開始：平成30年3月31日）以降に着手する特定の開発行為、建築等行為※は、届出の対象となります。その際には、建築開発課と相談の上、速やかに届出の提出をお願いします。 ※手引きP2、P4参照
	14 敷地規模によって開発許可申請が必要な場合、または建築確認の申請の場合、届出の提出時期はいつがよいですか？		特定の開発行為および建築等行為※に該当する場合、行為に着手する30日前までの届出が必要となることから、それぞれの申請手続き前に提出することをお勧めします。 ※手引きP2、P4参照
	15 届出の変更とはどのようなものですか？		住宅の区画数や工事着手および完了予定日、または敷地面積の変更があげられます。なお、その他の変更事項については、変更の届出の対象となるか建築開発課にご相談ください。
	16 届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか？		届出に係る事項（添付図書の内容を含む）に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手する30日前までに所定の様式により届出をお願いします。変更事項により届出が必要か否かを判断しますので、事前に建築開発課にご相談ください。

Q		質問内容	A	本庄市の考え方
届出に関する事項	17	届出を要しない行為とは何ですか？		<p>以下の行為については、軽易な行為にあたるため、届出の必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①仮設住宅や農家用住宅、または誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築目的で行う開発行為</li> <li>②「①」の住宅建築および誘導施設を有する建築物で仮設の新築</li> <li>③建築物の改築または用途変更して「①」の住宅または誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為</li> <li>④非常災害時の応急的な開発・建築等行為</li> <li>⑤都市計画事業などの行為</li> </ul>
	18	建築等行為の場合、増築や移転の場合は、届出は必要ですか？		不要です。
	19	地区計画地内で届出対象の開発行為と建築行為を予定していますが、届出は必要ですか？		必要です。都市再生特別措置法による届出のため、その他の申請手続きとは別に届出の提出が必要です。
	20	開発行為や建築等行為が都合により中止になりましたが、届出は必要ですか？		必要です。その際には、建築開発課にご相談ください。
	21	届出制度に関する罰則はありますか？		届出をしないで又は虚偽の届出をして開発行為などを行った場合、都市再生特別措置法第130条に罰則規定があります。

## 2. 居住誘導区域外

Q		質問内容	A	本庄市の考え方
居住誘導区域・届出制度	1	居住誘導区域（外）とは？	<p><b>居住誘導区域</b> 居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても、人口密度を維持することにより、医療、福祉、子育て、商業等の生活利便施設やコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導していく区域です。</p> <p><b>居住誘導区域外</b> 特定の開発行為・建築等行為※について、情報を把握するため行為に着手する30日前までに届出が必要となります。 ※手引きP2参照</p>	
	2	居住誘導区域（外）はどこで確認できるのですか？	区域については、本庄市の都市計画課および建築開発課の窓口（本庁舎2階）、または総務課（アスピアこだま）でご確認いただけ、本庄市のホームページに掲載された「本庄市立地適正化計画」でもご確認いただけます。	
	3	特定の開発行為および建築等行為※に該当する場合、両方の届出が必要となりますか？ ※手引きP2参照	原則、開発行為、建築等行為、それぞれの工事に着手する30日前までに届出が必要となります。なお、特定の開発行為であっても、届出対象の建築行為とならない場合がありますので本庄市建築開発課にご相談ください。 例) 2戸の住宅の建築目的の開発行為1,000m <sup>2</sup> の規模→開発行為届出要。この場合、2戸の住宅の建築行為のため→建築等行為届出不要	

Q		質問内容	A	本庄市の考え方
届出に関すること	4	届出の対象（特定の開発行為および建築等行為 <sup>※</sup> ）となる行為はどのようなものですか？ ※手引きP2参照		<p>以下の開発行為と建築等行為です。</p> <p><b>開発行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m<sup>2</sup>以上のもの</li> </ul> <p><b>建築等行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>② 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅とする場合</li> </ul>
	5	サービス付高齢者住宅や社宅も届出上の「住宅」に該当しますか？		実態に応じて、建築基準法の運用において共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。その他の用途については、個別に判断しますので、本庄市建築開発課にご相談ください。
	6	長屋や店舗兼用住宅等も届出上の「住宅」に該当しますか？		建築基準法の運用において「住宅」に該当する部分を一部でも含むと判断されるものは、本手続き上の「住宅」として取り扱います。
	7	敷地が区域内外にわたる場合、届出は必要ですか？		一体的に利用される敷地については、一部でも区域内にかかっている場合は、届出が必要です。
	8	居住誘導区域内であれば、届出は不要ですか？		不要です。

<b>Q</b>	<b>質問内容</b>	<b>A</b>	<b>本庄市の考え方</b>
届出に関すること	9 提出書類として必要なものは何ですか？		<p>開発行為、建築等行為に伴い提出の必要がある書類は以下のとおりです。      (居住誘導区域外・都市機能誘導区域外共通)</p> <p><b>開発行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①届出書（様式第10 第35条第1項第1号関係）</li> <li>②現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面：縮尺1,000分の1以上）</li> <li>③設計図（土地利用計画図等：縮尺100分の1以上）</li> <li>④その他（案内図、公図の写し（開発区域を赤線で明示）、委任状（代理人による届出の場合）など）</li> </ul> <p><b>建築等行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①届出書（様式第11 第35条第1項第2号関係）</li> <li>②配置図（縮尺100分の1以上）</li> <li>③立面図（建築物の2面以上）及び各階平面図（縮尺50分の1以上）</li> <li>④その他（案内図、公図の写し（建築敷地を赤線で明示）、委任状（代理人による届出の場合）など）</li> </ul>
	10 届出者は誰になりますか？		開発行為の場合は開発行為者で、建築等行為の場合は建築主となります。

### 3. 都市機能誘導区域外

Q		A	本庄市の考え方
都市機能誘導区域に関すること・届出制度	1	都市機能誘導区域（外）とは？	<p><b>都市機能誘導区域</b> 公共公益（行政・文化交流）、医療、福祉、子育て、商業などの生活サービス機能を誘導、集積することにより、これらの機能の持続的な提供を図る区域です。</p> <p><b>都市機能誘導区域外</b> 誘導施設（医療機関や商業施設等の特定の開発行為・建築等行為※）について、整備の情報を把握するため行為に着手する30日前までに届出が必要となります。 ※手引きP4参照</p>
	2	都市機能誘導区域（外）はどこで確認できるのですか？	区域については、本庄市の都市計画課および建築開発課の窓口（本庁舎2階）、または総務課（アスピアこだま）でご確認いただくな、本庄市のホームページに掲載された「本庄市立地適正化計画」でもご確認いただけます。
届出に関すること	3	敷地が区域内外にわたる場合、届出は必要ですか？	一体的に利用される敷地については、一部でも区域内にかかっている場合は、届出が必要です。
	4	一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？	一部でも誘導施設を有する場合は届出の対象となります。
	5	都市機能誘導区域内であれば、届出は不要ですか？	不要です。
	6	届出の対象（特定の開発行為および建築等行為※）ではない誘導施設の届出は不要ですか？ ※手引きP4参照	不要です。

Q			A	本庄市の考え方
届出に関すること	7	大規模商業施設とは何ですか？また店舗面積はどのくらいですか？		食品及び日用品等を扱う施設のうち、店舗面積が1,000m <sup>2</sup> 以上の商業施設をいいます。
	8	提出書類として必要なものは何ですか？		<p>開発行為、建築等行為に伴い提出の必要がある書類は以下のとおりです。 (居住誘導区域外・都市機能誘導区域外共通)</p> <p><b>開発行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①届出書（様式第18 第52条第1項第1号関係）</li> <li>②現況図（当該地及び周辺の公共施設を表示する図面：縮尺1,000分の1以上）</li> <li>③設計図（土地利用計画図等：縮尺100分の1以上）</li> <li>④その他（案内図、公図の写し（開発区域を赤線で明示）、委任状（代理人による届出の場合）など）</li> </ul> <p><b>建築等行為</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①届出書（様式第19 第52条第1項第2号関係）</li> <li>②配置図（縮尺100分の1以上）</li> <li>③立面図（建築物の2面以上）及び各階平面図（縮尺50分の1以上）</li> <li>④その他（案内図、公図の写し（建築敷地を赤線で明示）、委任状（代理人による届出の場合）など）</li> </ul>
	9	一つの建物で、複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出書の提出は一部でよいですか？		そのとおりです。
	10	届出者は誰になりますか？		開発行為の場合は開発行為者で、建築等行為の場合は建築主となります。