

Ⅶ 届出・勧告

Ⅶ 届出・勧告

1. 居住誘導区域に含まない区域における 開発行為、建築行為の届出・勧告に関する内容

(1) 居住誘導区域に含まない区域

居住誘導区域の設定は、すべての居住者と住宅を区域内に集約させることを目指すものではなく、居住誘導区域に含まない区域とされた範囲においても、本市の持つ既存環境や住民生活の利便性が損なわれるものではありません。

本計画の区域のうち、居住誘導区域以外における一定規模以上の開発行為及び建築行為については、都市再生特別措置法の規定（第88条1項）により、市への届出が義務付けられ、届出内容に支障がある場合は調整を行います。また、調整の結果、適正な住宅等の立地に必要な勧告を行うなど、居住誘導区域に含まない区域の土地利用に向けた規制・誘導を図ります。なお、これは、対象となる行為を禁止することが目的ではなく、居住誘導区域に含まない区域の住宅開発などを把握するためです。

(2) 届出の対象となる行為

本計画の区域内（伊豆の国市全域）の居住誘導区域以外において、以下の行為のうち、届出が必要となる行為を行う場合には、これらの行為に**着手する30日前**までに市への届出が義務づけられています。（法第88条第1項、第2項）

<p>①開発行為</p>	<p>ア) 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>イ) 1戸又は2戸の住宅の建築目的の都市計画法で定める開発行為で、その敷地規模が1,000㎡以上のもの</p>	<p>ア) の例) 3戸の開発行為</p> <p> 届</p> <p>イ) の例1) 1,300㎡ 1戸の開発行為</p> <p> 届</p> <p>イ) の例2) 800㎡ 2戸の開発行為</p> <p> 不要</p>
<p>②建築行為</p>	<p>ウ) 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>エ) 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>	<p>ウ) エ) の例) 3戸の建築行為</p> <p> 届</p> <p>ウ) エ) の例) 1戸の建築行為</p> <p> 不要</p>

資料：「改正都市再生特別措置法等について」（国土交通省）

(3) 届出の対象とならない軽易な行為

以下の行為については、届出の必要はありません。(法第 88 条第 1 項、同法施行令第 27 条、28 条)

- ① 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う建築行為
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅棟とする行為
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

(4) 届出に対する対応

- ① 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。
- ② 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
届出をした者に対して、何らかの支障が生じると判断した場合は次の調整を行う。
 - ・ 開発行為等 規模を縮小するよう調整
 - ・ 当該開発区域が含まれる居住誘導区域に含まない区域のうち、別の区域において行うよう調整
 - ・ 居住誘導区域内において行うように調整
 - ・ 開発行為等自体を中止するように調整 等
- ③ 勧告
届出行為が、居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対し、適正な住宅等の立地に必要な勧告をすることができます。

2. 都市機能誘導区域に含まない区域における 開発行為、建築行為の届出・勧告に関する内容

(1) 都市機能誘導区域に含まない区域

都市機能誘導区域外において誘導施設の建築物の建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法の規定（第108条第1項）により市への届出が義務付けられます。

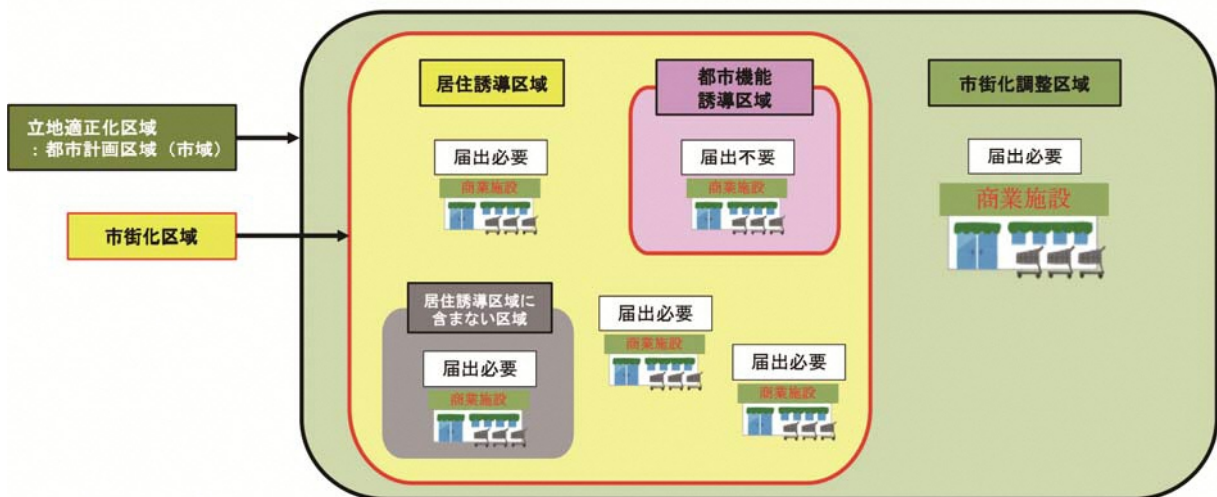
これは、対象となる行為を禁止することが目的ではなく、都市再生特別措置法第108条第1項4に基づき、3つの都市機能誘導区域（伊豆長岡駅周辺、田京駅周辺、温泉駅周辺）以外における誘導施設の整備の動向を、市が把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外において、以下の行為のうち、届出が必要となる行為を行う場合には、これらの行為に**着手する30日前**までに市への届出が義務づけられています。（法第108条第1項、第2項）

①開発行為	ア) 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
②建築行為	イ) 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ウ) 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 エ) 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

■ 届出の対象となる区域と行為のイメージ



■ 誘導施設（※1）

番号	区分	誘導施設	都市機能誘導区域(※2)			根拠法、条例等
			a. 伊豆 長岡 周辺 区域	b. 田京 駅周 辺 区域	c. 温 泉 駅周 辺 (順天 堂大 学医 学部 附属 静岡 岡病 院周 辺及 び温 泉駅 、市 役所 周 辺)区 域	
A	公共系 機能	市役所	★	★	★	地方自治法、 伊豆の国市役所の位置を 定める条例
		支所				
		窓口サービス				
		警察署、派出所、駐在所	●	●	●	警察法
B	文化 機能	市民交流施設 (総合会館、区民ホール等)	★	★	★	伊豆の国市韮山文化セン ターの設置、管理及び使 用料に関する条例
		図書館	—	●	—	図書館法
		公民館	●	●	●	社会教育法、 伊豆の国市公民館条例
C	商業機能 (買物)	大規模商業施設 (売場面積 1000 m ² 以上)	●	●	●	大規模小売店舗立地法施 行令 (大規模小売店舗立地法 の届出対象施設)
D	商業機能 (金融)	銀行等(郵便局、信用金庫)	●	●	●	銀行法、 日本郵便株式会社法、 信用金庫法
E	医療 機能	病院(※3)	●	●	●	医療法
F	保健・福 祉機能	地域包括支援センター	—	●	—	介護保険法
		保健センター				伊豆の国市保健センター の設置及び管理に関する 条例
		高齢者福祉施設	●	●	●	老人福祉法
		施設系介護施設(※4)				介護保険法、 老人福祉法、 医療法
		訪問・通所施設				介護保険法

●：誘導施設として設定する。施設数は規定しない。

★：誘導施設として設定するが、3つの区域のいずれかで1箇所設置する。(これら以外の場所とする場合には、別途改めて検討する)

※1：誘導施設：市民の生活の豊かさや利便性の向上、まちのにぎわいを生み出す観点から、都市機能誘導区域に立地を誘導する(既存施設の維持も含む)施設。

※2：都市機能誘導区域：医療・福祉、子育て、商業等の都市機能を誘導し、多くの人々が利用しやすい場所となるよう、様々なサービスの充実を図る区域。

※3：病院：医師又は歯科医師が医業又は歯科医業を行う場所であって、患者20人以上の入院施設を有するものを指す。

- ※4：施設系介護施設：介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）、介護老人保健施設、介護療養型医療施設、介護医療院、介護保険特定施設、小規模多機能型居宅介護施設、認知症対応型共同生活介護施設（グループホーム）を指す。

（3）届出の対象とならない軽易な行為

本計画に記載された誘導施設を有する仮設建築物の建築や用途変更、そのための開発行為については、上記（2）に示す届出が必要ない場合があります。（都市再生特別措置法第108条第1項第1号及び同法施行令第33条に基づく行為）

（4）届出に対する対応

- ① 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は、税制上、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ます。

- ② 当該行為が何らかの支障をきたすと判断した場合

- ・開発行為等自体の中止
- ・開発行為等の規模の縮小
- ・都市機能誘導区域内の公共用地や未利用地での開発行為等

などの実施を調整します。

- ③ 勧告

調整が不調に終わった場合には、届出者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について、都市再生特別措置法第108条3に基づき勧告を行います。

なお、勧告を行ったときは、都市再生特別措置法第108条4に基づき、必要な場合には、居住誘導区域内の公共用地や土地の取得について市が斡旋を行うよう努めます。