

都市再生特別措置法に基づく

# 事前届出制度の手引き

竹原市立地適正化計画

## 【重要事項説明】

居住誘導区域外において一定規模以上の開発行為や建築等行為及び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建築する目的の開発行為や建築等行為を行う場合、市への届出が義務づけられています。

これらの届出をしない場合に罰則が科されるなど、届出義務を知らずに宅地又は建物を購入等した者は不測の損害を被る可能性があるため、届出義務に関する規定が「宅地建物取引業法第35条重要事項の説明等」の対象になります。

## 【お問い合わせ】

竹原市建設部都市整備課都市計画係 0846-22-7749(ダイヤルイン)

竹原市立地適正化計画及び届け出様式等は、竹原市ホームページよりご覧ください。

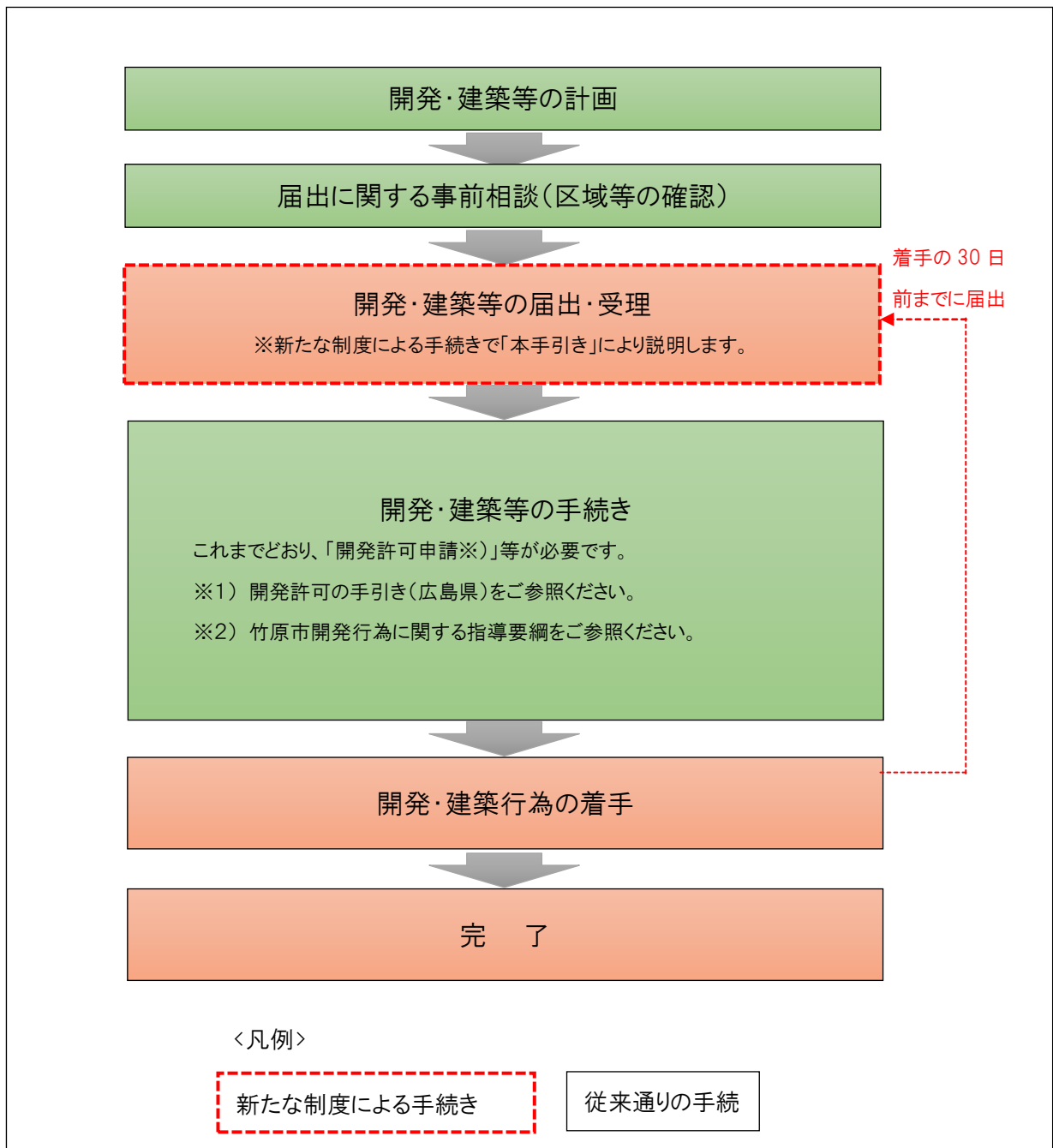
初版 平成30年3月31日



## 1. 届出の目的

- 「竹原市立地適正化計画」の策定に伴い、住宅開発や誘導施設の整備の動向を把握するため、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。
- 届出は、居住誘導区域外の一定規模以上の開発行為又は建築等行為や、都市機能誘導区域外の誘導施設を有する建築物の建築行為又は開発行為の動向を把握するためのもので、対象となる行為を規制するものではありません。

## 2. 手続きの流れ



### 3. 居住誘導区域外における届出

#### 3.1.届出の対象となる区域

- 居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合には、届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第1項）
- 一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、居住誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。

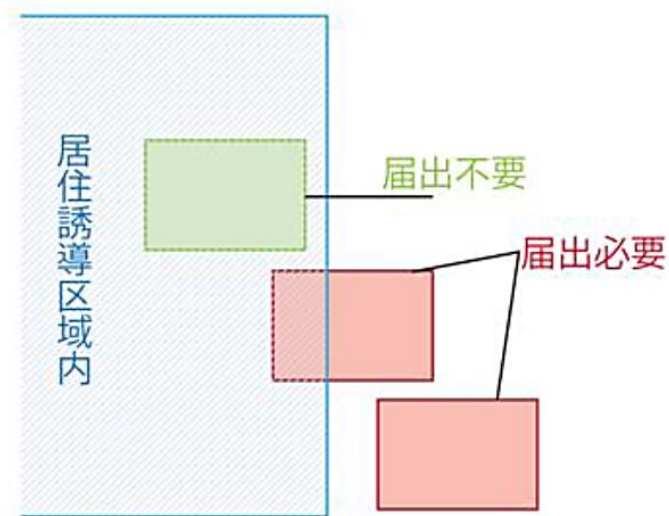


図 1 居住誘導区域における届出対象

#### 3.2.届出の時期

- これらの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。（都市再生特別措置法第88条第1項）

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

### 3.3.届出の対象となる行為

○ 届出の対象となる行為は、次のとおりです。

#### 【開発行為】

- ・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1,000㎡以上のもの

#### 【建築等行為】

- ・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

#### ○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

①の例示  
3戸の開発行為  届


②の例示  
1,300㎡  
1戸の開発行為  届

800㎡  
2戸の開発行為  不要

#### ○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 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅(①)とする場合

①の例示  
3戸の建築行為  届


1戸の建築行為  不要

図 2 居住誘導区域外における届出対象行為

<出典>国土交通省資料を基に作成

### 3.4.届出書類（正本1部）

○ 届出は、以下の区分により、所定の届出様式に添付図書を添えて行います。

#### 【開発行為の場合】

(1)届出書……………様式1

(2)添付図書

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面縮尺1,000 分の1以上
- ② 設計図縮尺100 分の1以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

#### 【建築等行為の場合】

(1)届出書……………様式2

(2)添付図書

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面縮尺100 分の1以上
- ② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図縮尺50 分の1以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

#### 【上記2つの届出内容を変更する場合】

(1)届出書……………様式3

(2)添付図書;上記のそれぞれの場合と同様

### 3.5.届出制度に関する注意事項

- 届出義務に関する規定が宅地建物取引業法に規定する重要事項説明の対象となります。
- 届出をしないで開発・建築等行為を行ったり、虚偽の届出を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。(都市再生特別措置法第130条第1項第2号)
- 届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

### 3.6.届出を要しない軽易な行為

- 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開発行為、住宅等の新築又は建築物を改築若しくはその用途を変更して住宅等とする行為については、届出を要しない場合があります。(都市再生特別措置法施行令第27条)

## 4. 都市機能誘導区域外における届出

### 4.1.届出の対象となる区域

- 都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する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、届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第1項）
- 一体的な建築行為又は開発行為が行われる土地であって、都市機能誘導区域と居住誘導区域外を含む場合は、届出が必要となります。ただし、都市機能誘導区域と居住誘導区域を含む場合は、都市機能誘導区域に含めますので、届出は必要ありません。

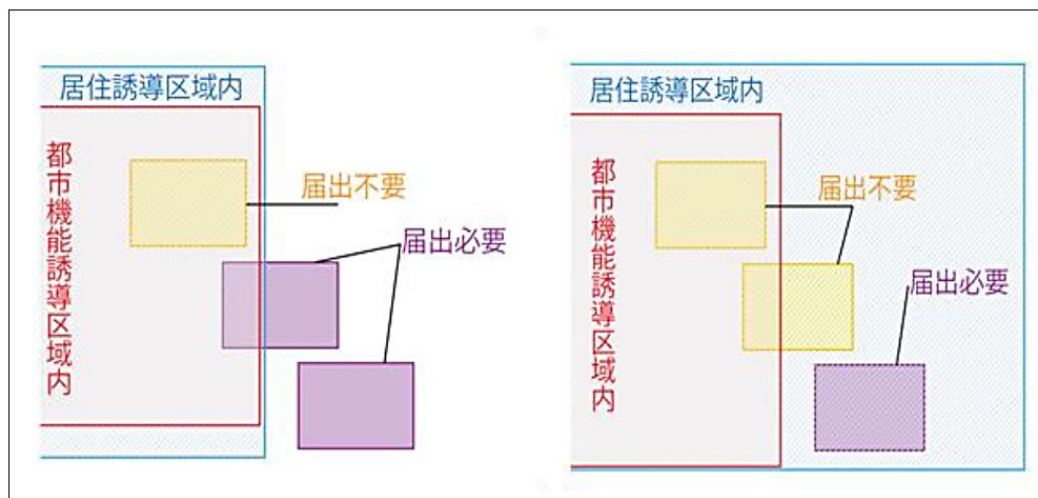


図 3 都市機能誘導区域における届出対象

### 4.2.届出の時期

- これらの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。（都市再生特別措置法第108条第1項）

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出することが望ましいとされています。

### 4.3.届出の対象となる行為

○ 届出の対象となる行為は、次のとおりです。

**【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】**

- ・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、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・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

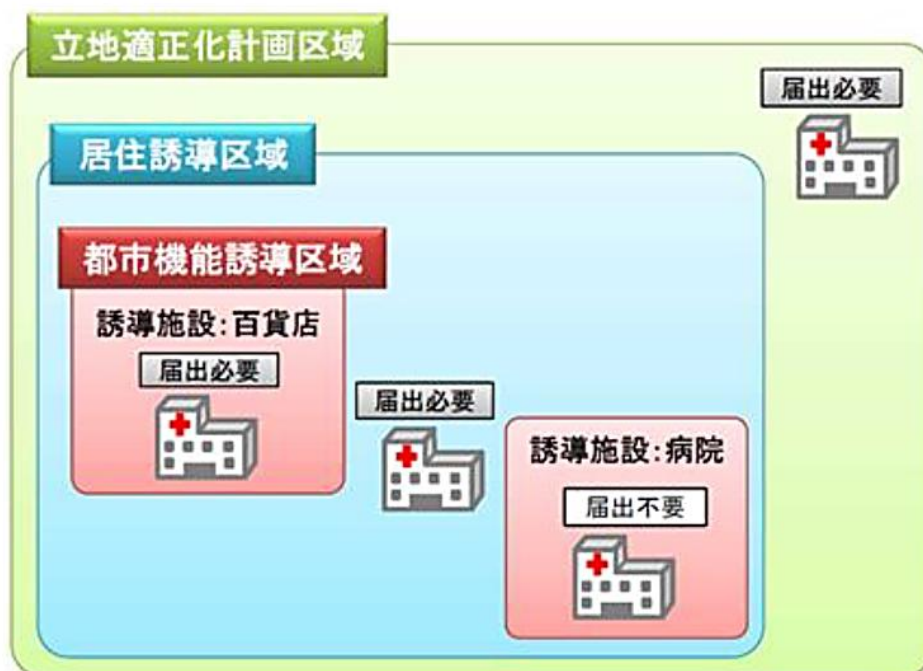


図 4 都市機能誘導区域外における届出対象行為

<出典>国土交通省資料

#### 4.4.事前届出の対象となる施設

○ 届出の対象となる都市機能誘導施設は、以下のとおりです。

都市機能	誘導施設の種類	都市拠点 竹原地域	地域拠点 忠海地域	地域拠点 大乘地域	地域拠点 吉名地域
行政	本庁	○	—	—	—
	支所・出張所	—	○	○	○
子育て支援	児童館	○	—	—	—
	地域子育て 支援センター	○	—	—	—
	子育て世代包括 支援センター	○	—	—	—
	こども園等 (幼稚園, こども園, 保育所)	○	○	○	○
福祉	高齢者福祉施設	—	—	—	—
商業	大規模小売店舗	○	—	—	—
	小規模店舗	○	○	○	○
医療	病院・診療所	○	○	—	—
金融	銀行, 信用金庫 信用組合等	○	○	○	○
教育・文化	市民ホール	○	—	—	—
	図書館	○	—	—	—
	地域交流施設	○	○	○	○

※○印: 都市機能誘導区域内に誘導・維持する施設

※今後の検討に応じて、誘導施設については追加・変更を行う可能性があります。



○ 届出の対象となる都市機能誘導施設の定義は、以下のとおりです。

都市機能	誘導施設の種類	定義
行政	本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設
	支所・出張所	地方自治法第155条第1項に規定する施設
子育て支援	児童館	児童福祉法第40条に規定する施設
	地域子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第2項第6号の事業を行う施設
	子育て世代包括支援センター	母子保健法第22条第1項及び第2項に規定する施設
	こども園等 (幼稚園, こども園, 保育所)	学校教育法第1条に定める幼稚園 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第3条第1項又は第3項の認定を受けた施設、同条第9項の規定による公示がされた施設 児童福祉法第39条の2に定める幼保連携型認定こども園 児童福祉法第39条に定める保育所
福祉	高齢者福祉施設	介護保険法等に基づく事業所
商業	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設で、生鮮食料品を扱うもの。
	小規模店舗	食品や日用雑貨など多数の品種を扱う小規模な店舗
医療	病院・診療所	医療法第1条の5に規定する病院及び診療所で、日常医療として必要な内科、外科、整形外科、小児科のいずれかを診察科目としているもの。
金融	銀行, 信用金庫 信用組合等	銀行法第2条に規定する銀行、中小企業等協同組合法第3条及び協同組合による金融事業に関する法律第3条に規定する信用組合、労働金庫法に基づく金庫、日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局
教育・文化	市民ホール	(竹原市の設置及び管理条例で位置づけられる施設) 市域全体の市民を対象として、教養の向上、生活文化の振興を図ることを目的し、住民相互の交流の場となる多目的ホール
	図書館	図書館法第2条第1項及び第2項に規定する施設で地方公共団体が設置する図書館
	地域交流施設	(竹原市の設置及び管理条例で位置づけられる施設) 地域住民が主体的に取り組む市民協働のまちづくり及び生涯学習を推進し、地域住民による個性豊かで活力あふれる地域社会を実現することを目的とする施設

## 4.5.届出書類（正本1部）

○ 届出は、以下の区分により、所定の届出様式に添付図書を添えて行います。

### 【開発行為の場合】

(1)届出書……………様式4

(2)添付図書

- ① 当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面縮尺1,000 分の1以上
- ② 設計図縮尺100 分の1以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

### 【建築等行為の場合】

(1)届出書……………様式5

(2)添付図書

- ① 敷地内における建築物の位置を表示する図面縮尺100 分の1以上
- ② 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図縮尺50 分の1以上
- ③ その他参考となる事項を記載した図書

### 【上記2つの届出内容を変更する場合】

(1)届出書……………様式6

(2)添付図書；上記のそれぞれの場合と同様

## 4.6.届出制度に関する注意事項

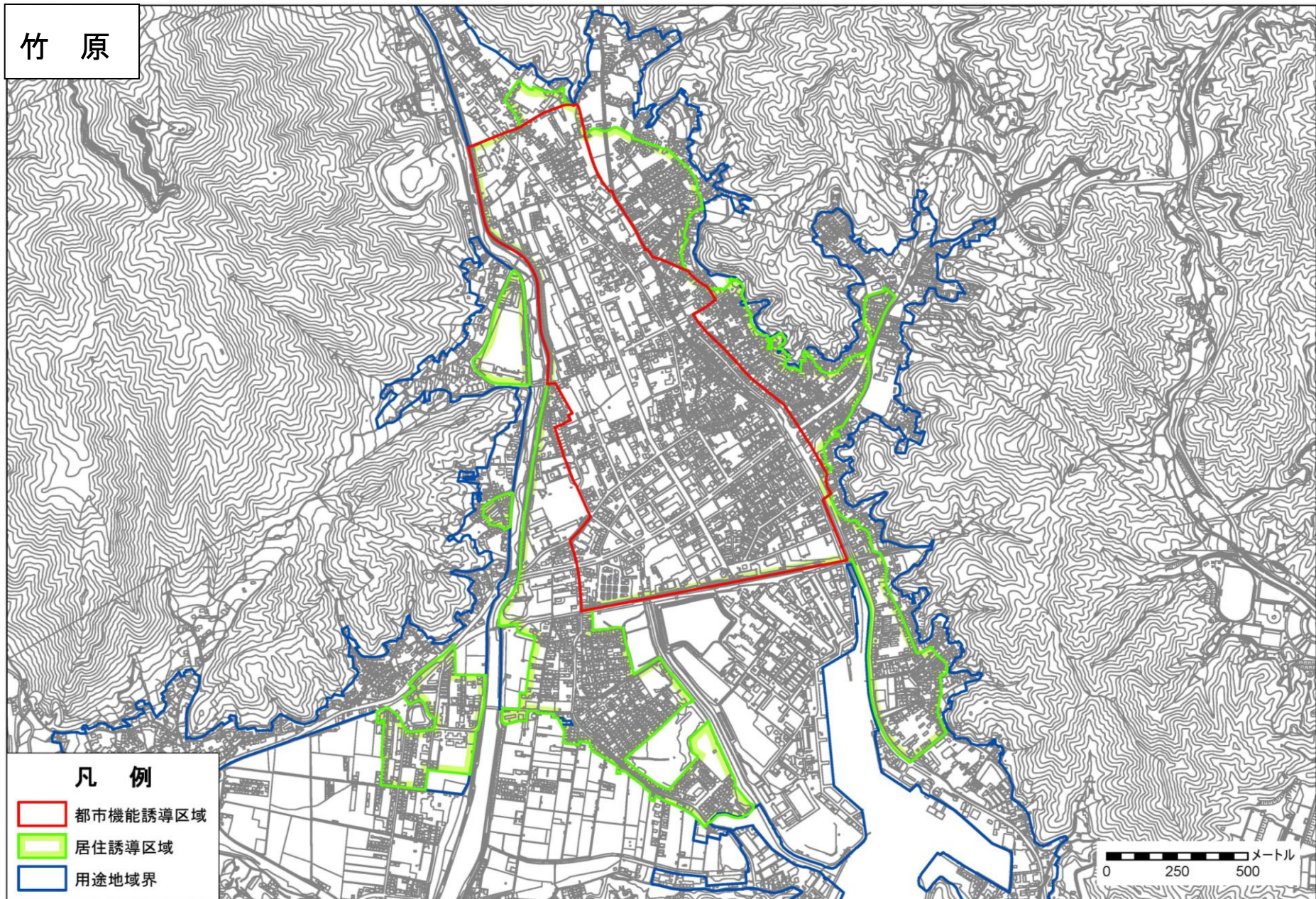
- 届出義務に関する規定が宅地建物取引業法に規定する重要事項説明の対象となります。
- 届出をしないで開発・建築等行為を行ったり、虚偽の届出を行った場合、30万円以下の罰金に処せられることがあります。（都市再生特別措置法第130条第1項第3号）
- 届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

## 4.7.届出を要しない軽易な行為

- 誘導施設を有する建築物で仮設のものものの建築の用に供する目的で行う開発行為、誘導施設を有する建築物で仮設のものものの新築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で仮設のものとする行為については、届出を要しない場合があります。（都市再生特別措置法施行令第35条）

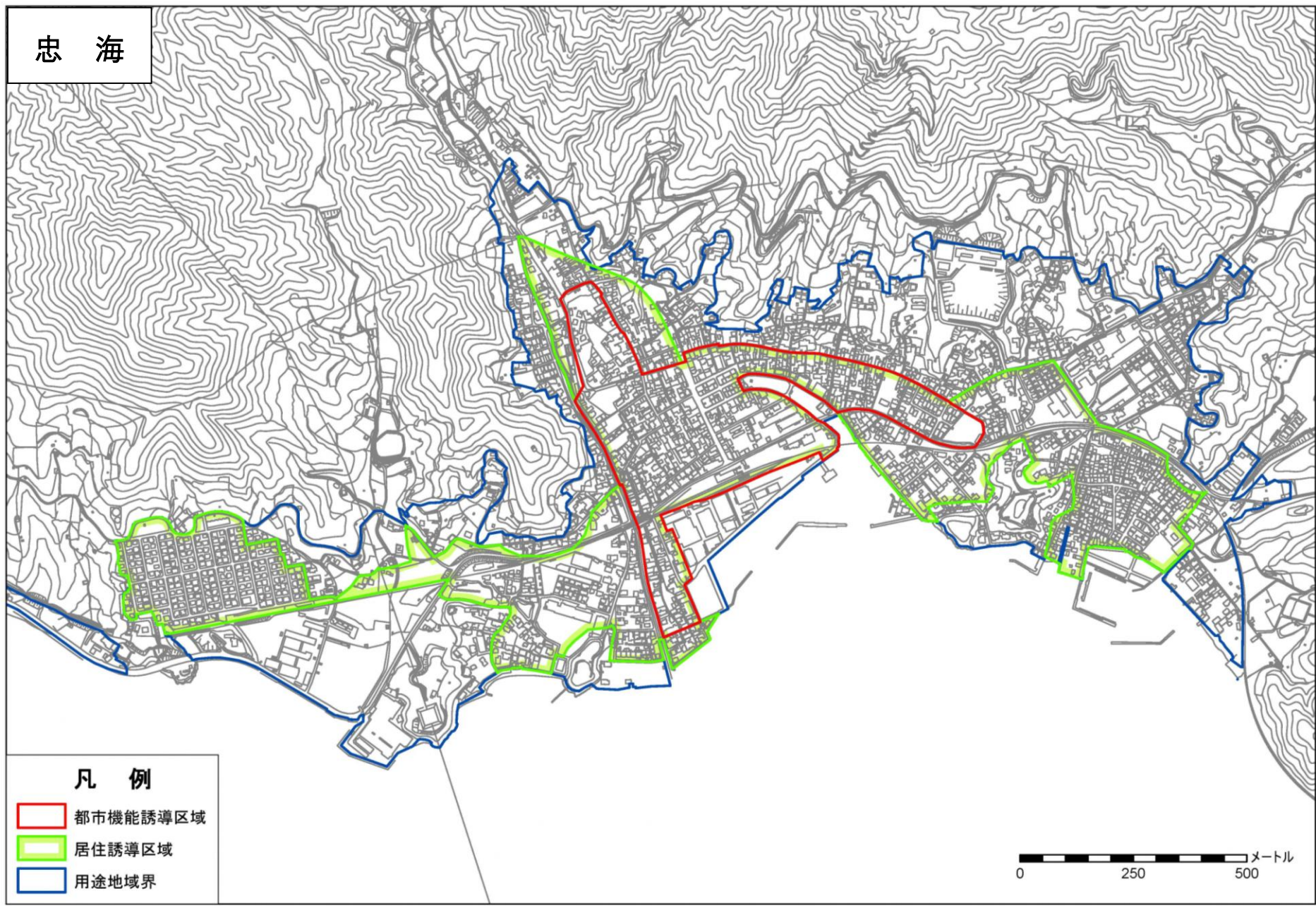


5. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域





忠 海

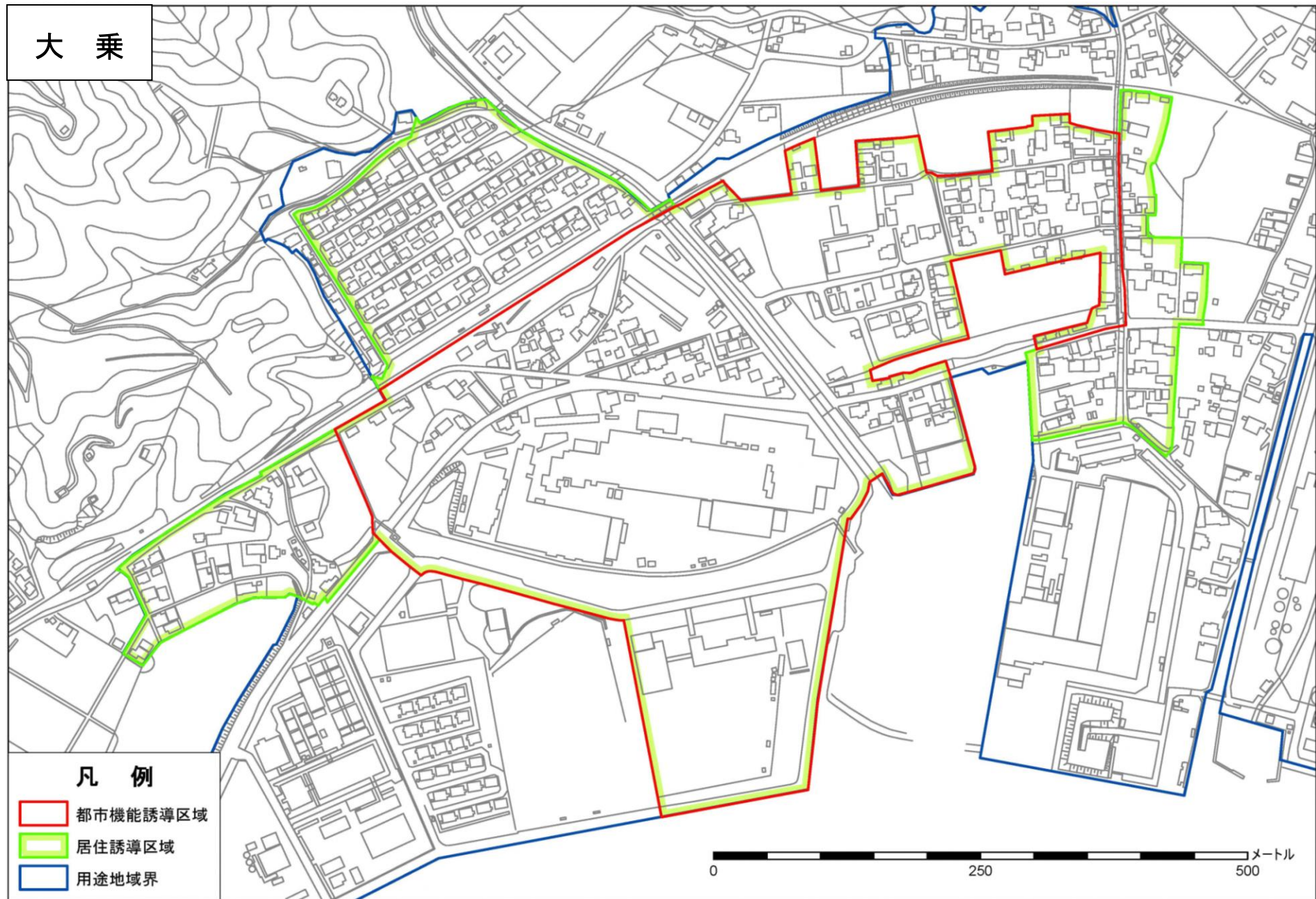


凡 例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 用途地域界

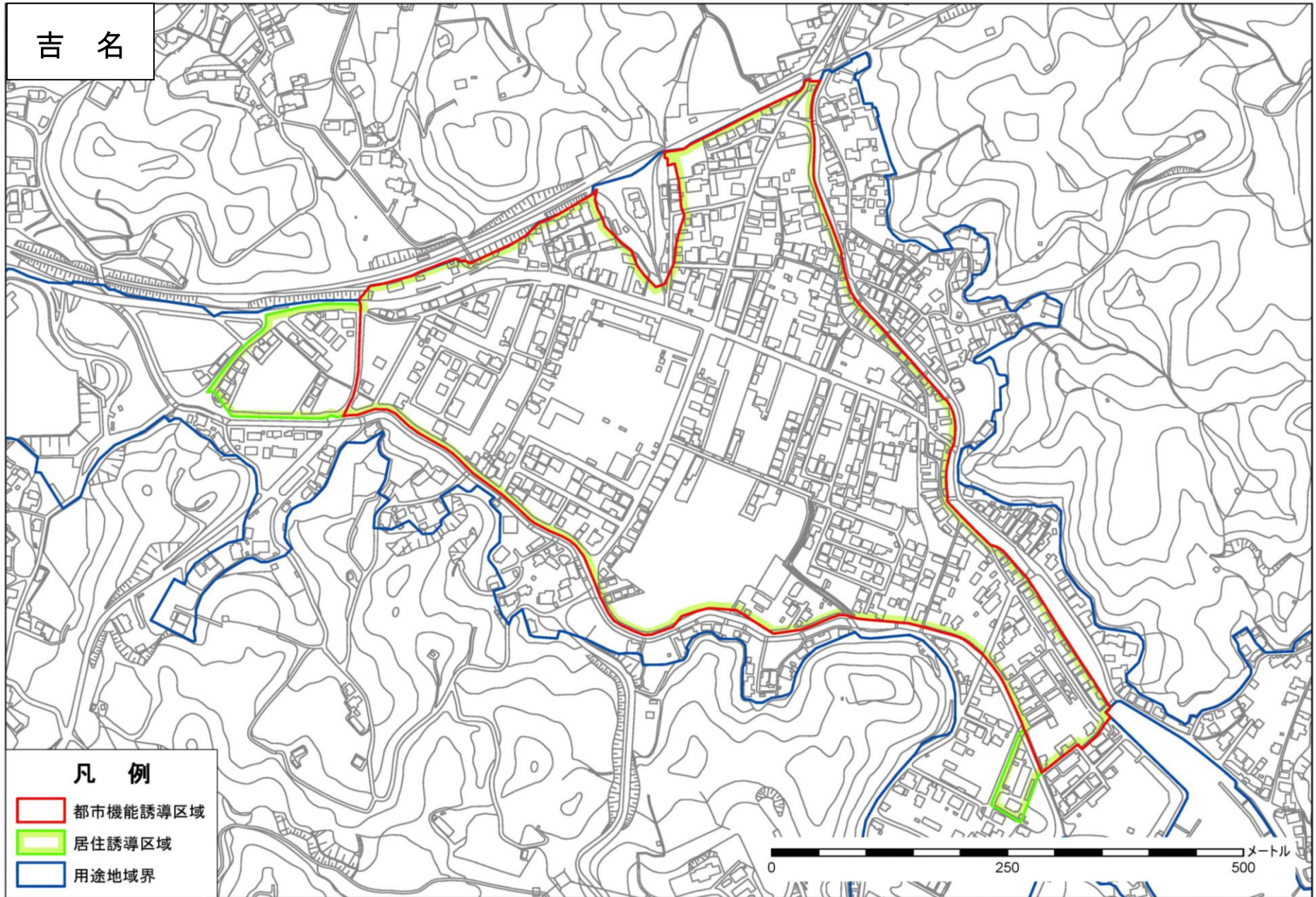
0 250 500メートル







吉 名



開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>竹 原 市 長</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所 氏 名</p>		
開 発 行 為 の 概 要	1. 開発区域に含まれる地域の名称	
	2. 開発区域の面積	平方メートル
	3. 住宅等の用途	
	4. 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5. 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6. その他必要な事項	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式2 (第35条第1項第2号関係)(平26国交令67・追加)

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の届出書

<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">}</div> <div style="text-align: center;"> <p>住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> </div> <div style="margin-left: 10px;">} について、下記により届け出ます。</div> </div>  <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>竹 原 市 長</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>届出者</p> <p>住 所</p> <p>氏 名</p> </div>	
1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	
2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	

注1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。



行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）竹原市長

届出者

住 所

氏 名

印

都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日

年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日

年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日

年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

様式4（第 52 条第 1 項第 1 号関係）（平 26 国交令 67・追加）

開発行為届出書

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。</p> <p>平成 年 月 日</p> <p>竹 原 市 長</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所 氏 名</p>		
開 発 行 為 の 概 要	1. 開発区域に含まれる地域の名称	
	2. 開発区域の面積	平方メートル
	3. 建築物の用途	
	4. 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5. 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6. その他必要な事項	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式5 (第52条第1項第2号関係)(平26国交令67・追加)

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の届出書

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <p> <span style="font-size: 2em;">{</span> <span style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;"> 誘導施設を有する建築物の新築  建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為  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行為 </span> <span style="font-size: 2em;">}</span> </p> <p style="text-align: right;">について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年      月      日</p> <p>竹      原      市      長</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所 氏 名</p>	
1 建築物を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積	
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）竹原市長

届出者

住 所

氏 名

印

都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 当初の届出年月日

年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日

年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日

年 月 日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。