開発行為の届出　Q&A

１．届出に関すること

Q： 届出は何部必要ですか。

A： 正副２部必要です。市で確認後、副本を返却します。

Q： 敷地が誘導区域内外にわたる場合は、届出は必要ですか？

A： 一部でも誘導区域内にかかっている場合は、届出は不要です。

Q： 都市計画区域の区域外での届出は必要ですか？

A： 不要です。

Q ： 居住誘導区域外において届出の対象となる行為はどのようなものでしょうか？

A： 以下の開発行為と建築等行為です。

【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住宅等とする場合。

Q： 居住誘導区域外の土地において、届出の対象となる開発行為を行った者が、当該土地において届出の対象となる建築等行為を実施する場合でも、開発行為と建築等行為のそれぞれについて届出は必要ですか？

A： 開発行為と建築等行為はそれぞれ独立した行為となりますので、それぞれの行為について届出が必要になります。

Q： 一軒の住宅開発等が居住誘導区域内外にまたがる場合、届出の対象はどのように判断すればよいですか？

A： 届出制度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ことを制度の目的とし、その手続きを規定する都市再生特別措置法第８８条第１項においては「立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、」としており、区域外の部分について見た場合に届出要件を満たすか否かで判断することとなります。

Q：立地適正化計画の公表から３０日間に着手する事業者等（例えば、4月１日に計画が公表され、4月１５日に着手する場合）は、届出が不要となるのでしょうか？

A：立地適正化計画が公表されてから３０日以内に居住誘導区域等において開発・建築行為を行わなければならない場合についても届出が必要となります。

２．住宅に関すること

Q： 届出の対象となる「住宅」とは、どのようなものですか？

A： 建築基準法において「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、「住宅」として取り扱います。
（戸建住宅、長屋、共同住宅又は兼用住宅は、届出の対象となります。）

Q： 戸建住宅が届出対象となるのは、どのような場合ですか？

A： 同じ建築主が、同一時期に、隣接しあう土地に３戸以上の住宅（建売住宅等）を建築する場合に、届出が必要となります。
※届出の必要性の有無は、事前に都市建築課までお問合せください。

３．誘導施設に関すること

Q： 建物の一部に誘導施設を含む場合は、届出は必要ですか？

A： 一部でも誘導施設を有する場合は、届出が必要です。

Q： １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、届出はそれぞれの施設毎に必要ですか？

A： 誘導施設が１つの建築物に集約されている場合は、届出は１つで結構です。

■お問合せ先
〒728-8501　三次市十日市中二丁目８番１号
三次市 建設部 都市建築課 都市計画係
電話　0824-62-6160
FAX　0824-62-6166
Mail　toshikenchiku@city.miyoshi.hiroshima.jp