

全日本不動産協会静岡県本部 御中

富士市長 小長井 義正
(都市整備部都市計画課)

都市再生特別措置法に基づく届出制度の運用について

日頃より、本市の都市計画行政に御協力いただき、厚く御礼申し上げます。

本市では、平成 31 年 4 月 1 日に都市再生特別措置法に基づく「富士市集約・連携型都市づくり推進戦略(立地適正化計画)」を公表し、それに伴い、届出制度を運用しております。

現在、下記の行為を行う場合は、行為着手の 30 日前までに富士市への届出が必要となりますが、届出の対象となる行為か判断に苦慮する場合は、個別にご相談を受け付けておりますので、都市計画課までご連絡ください。

なお、皆様からお問い合わせをいただいた代表的な事例(裏面)をご紹介しますので、ご参照ください。

記

届出の対象となる行為

1 住宅の建築などをする場合

- ・行為対象地の全てが居住誘導区域外で、次の対象行為を行う場合
- ・居住誘導区域と災害リスクが高い区域にまたがる区域で、次の対象行為を行う場合

	開発行為	建築行為
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 3 戸以上の住宅建築が目的の開発行為 ● 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 m²以上のもの 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

2 都市機能誘導施設の建築などをする場合

- ・行為対象地の全てが都市機能誘導区域外で次の対象行為を行う場合
- ・都市機能誘導区域と災害リスクが高い区域にまたがる場合で、次の対象行為を行う場合

	開発行為	建築行為
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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

3 都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合

- ・都市機能誘導区域内で、都市機能誘導施設を休止又は廃止する場合には、届出が必要になります

富士市都市整備部都市計画課

都市政策担当 石川・新毛

電話 (0545) 55-2786 FAX (0545) 51-0475

E-Mail toshikei@div.city.fuji.shizuoka.jp

お問い合わせをいただいた代表的な事例

■ 住宅の建築行為について

事例 1

- Q. 工事着工日が異なるが、建て売りで合計3戸以上の一戸建専用住宅の建築を計画している。一度に建築する住宅は1戸または2戸であるが、届出は必要か。
- A. 同一事業者が建て売りをする場合、工事着工時期が異なっても、一団の土地で3戸以上の住宅を建築する場合は届出の対象となります。
- この場合、3戸目に対する届出を行う段階で、1戸目、2戸目についても遡って、届出の提出が必要となります。
- ただし、3戸以上とならなくても、届出書の提出は可能です。

事例 2

- Q. 3戸以上の建て売り住宅で、すでに建築行為の届出を提出しているが、同一の分譲地で追加の建て売りを計画している。追加の住宅が1戸または2戸であるが、届出は必要か。
- A. 建て売りの場合、すでに提出済みの建築物と合わせて3戸以上となるため、追加の建築物に関する届出は必要となります。

事例 3

- Q. 3戸以上の宅地を造成し、開発行為の届出をすでに提出した土地について、新たに一戸建専用住宅の建築を計画している。1戸または2戸のみの住宅を建築する場合は、届出の対象となるか。
- A. 3戸以上の住宅を新築する場合であれば届出の対象となりますが、1戸または2戸のみの住宅であれば届出は必要ありません。
- 例えば、下記の場合、区画Aを担当する事業者は届出の必要がありますが、区画B、Cを担当する事業者は届出の必要がありません。

● 一団の土地で、8区画の宅地分譲の開発行為を完了させた土地の場合

開発行為…全区画甲業者 (すべての区画の開発行為の目的は住宅)

建築行為

- ・ 区画A、Bは各住宅メーカーで買い取り後、建て売り
- ・ 区画Cは造成後、個人に分譲し、区画A、Bとは異なる住宅メーカーで建築
- ・ 区画Dは造成後、建築時期未定



区画	建築行為の工事着工日
区画A	○年4月1日
区画B	区画Aの1年後
区画C	区画Aの1年後
区画D	未定