

第7章 届出制度について

第7章 届出制度について

1. 事前届出

居住誘導区域外または都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

(1) 居住誘導区域外における届出の対象となる行為

居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、居住誘導区域外で行われる一定規模以上の開発行為又は建築行為等には、市長への届出が義務付けられます。

■届出の対象となる行為・届出の必要となる区域

| 届出対象行為 | | 届出が必要な区域 (敷地の全部または、 一部が含まれる場合) | 届出が不要な区域 |
|--------|---|--------------------------------------|----------|
| 開発行為 | <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・1戸または2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの | 居住誘導区域外 | 居住誘導区域内 |
| 建築行為 | <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、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 | | |

■そのほか留意事項

- ・届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になりません。
- ・開発・建築行為等を行おうとする区域・敷地が一部でも「届出が必要な区域」にある場合は、届出対象になります。

(2) 都市機能誘導区域外における届出の対象となる行為

誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の開発行為または建築行為等を行おうとする場合には、届出の対象となります。

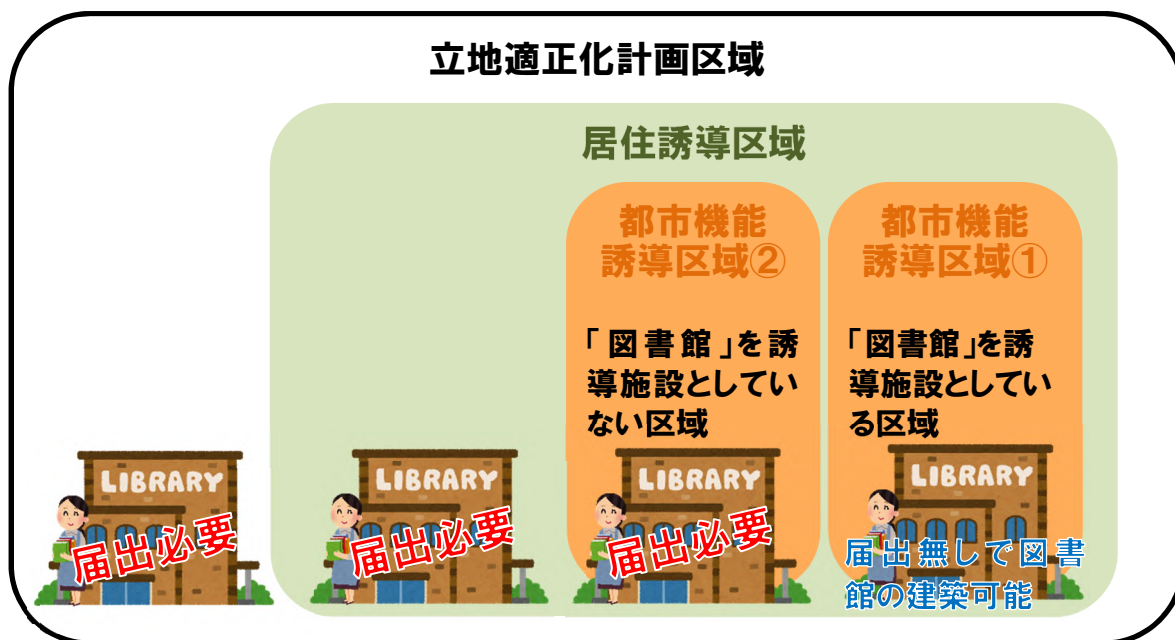
■届出の対象となる施設・届出の必要となる区域

| 届出対象施設 | | 届出が必要な区域 (敷地の全部または、一部が含まれる場合) | | 届出が不要な区域 (誘導する区域) | |
|----------|-----------------------------|---|--|--|--|
| 医療施設 | 病院(2次・3次救急) | - | | ①都市拠点エリア、②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑥西宮浜エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | |
| | 西宮市応急診療所 | ②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑥西宮浜エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア | |
| 行政サービス施設 | 市役所(本庁舎周辺庁舎含む) | ②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑥西宮浜エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア | |
| | 支所・市民サービスセンター (出張所等は対象外) | ⑥西宮浜エリア | | ①都市拠点エリア、②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | |
| 文化施設 | 図書館 | ④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑥西宮浜エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア、②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、⑦塩瀬エリア | |
| | ホール(900席以上) | ②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑥西宮浜エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア | |
| | 博物館・美術館 | ③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア、②夙川エリア、⑥西宮浜エリア | |
| 学校施設 | 大学 | ⑥西宮浜エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア、②夙川エリア、③鳴尾・甲子園エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア | |
| スポーツ施設 | 観覧席付スポーツ施設 | ②夙川エリア、④瓦木エリア、⑤甲東エリア、⑥西宮浜エリア、⑦塩瀬エリア、⑧山口エリア | | ①都市拠点エリア、③鳴尾・甲子園エリア | |

都市機能誘導区域外

■届出が必要となる例

例えば、文化施設の図書館を建築する場合、誘導施設として「図書館」を設定している都市機能誘導区域①の外では、届出が必要となります。誘導施設として「図書館」を設定していない都市機能誘導区域②でも、届出が必要となります。



■対象となる行為

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

建築行為等

- ・誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・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

■その他留意事項

- ・届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象となります。
- ・開発・建築行為等を行おうとする区域・敷地が一部でも「届出が必要な区域」にある場合は、届出対象となります。

2. 誘導施設の休廃止の届出

都市機能誘導区域の各エリアにおいて設定されている誘導施設について、休止または廃止しようとする場合には、休止または廃止しようとする日の30日前までに、市長への届出が必要となります。