

1ヘクタール以上の宅地造成を計画予定の民間事業者の皆様へ

～ 「一団地の住宅施設」の都市計画決定及び事業認可について ～

1 はじめに

本市においては、東日本大震災以降、津波被災者の住宅再建をはじめ、双葉郡等からの避難者の受入れなどに伴い、住宅需要が急速に高まり、宅地不足に伴う地価の高騰など、市民生活への影響が顕在化しており、新たな住宅用地の確保が求められています。

このような状況下において、被災者が災害公営住宅等の公的支援に頼らず、被災者自らが持家住宅を建設し、自立再建する方々の住環境を早急に改善し、復興の歩みを実感できるよう、民間による計画的な住宅・宅地供給の推進を図ることを目的とし、平成26年12月18日から、復興までの一定期間において、1ヘクタール以上の宅地造成については、「一団地の住宅施設」の都市計画決定及び事業認可を受けられるようになります。

なお、市街化調整区域の場合には、「市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」の「市街化区域隣接・近接型」の適用要件を満たす、概ね1ヘクタール以上5ヘクタール未満の候補地が対象となります。

※「一団地の住宅施設」とは、都市計画法第11条第1項第8号に掲げる都市施設（50戸以上の集団住宅及び付帯する通路等）をいいます。

また、東日本大震災復興特別区域法（以下、復興特区法という）の改正により、当該都市施設のうち、5戸以上50戸未満の集団住宅及び付帯する通路等についても、復興整備計画に記載することで都市計画決定を行うことが可能となったことから、本市では開発規模を1ヘクタール以上としています。

2 「一団地の住宅施設」の都市計画決定及び事業認可について

(1) 土地譲渡者に対する税控除

- ・ 租税特別措置法に基づき、当該事業のために土地を譲渡した場合、5,000万円控除の対象となります。

(2) 開発事業者が必要となる各種手続

市に提案した開発事業計画については、

- ・ 都市計画法第29条の開発許可制度を準用し、事前協議、技術審査
- ・ 一団地の住宅施設として都市計画決定（※市街化調整区域の場合は、地区計画を併用）
- ・ 都市計画決定後、県の事業認可（※都市計画法第29条の開発許可は、不要）
- ・ 農地を要する場合は、復興特区法による各種関係法令の許認可等例、農地法に基づく、農地転用許可

の手続きが必要となります。

(3) 事業区域内における建築物の建築等に必要な許可・届出

【市街化区域の場合】

- ・ (都市計画法第53条) 都市計画施設の区域内における建築等の許可

【市街化調整区域の場合】

- ・ (都市計画法第58条の2) 地区計画の区域内における建築等の届出
- ・ (都市計画法第53条) 都市計画施設の区域内における建築等の許可

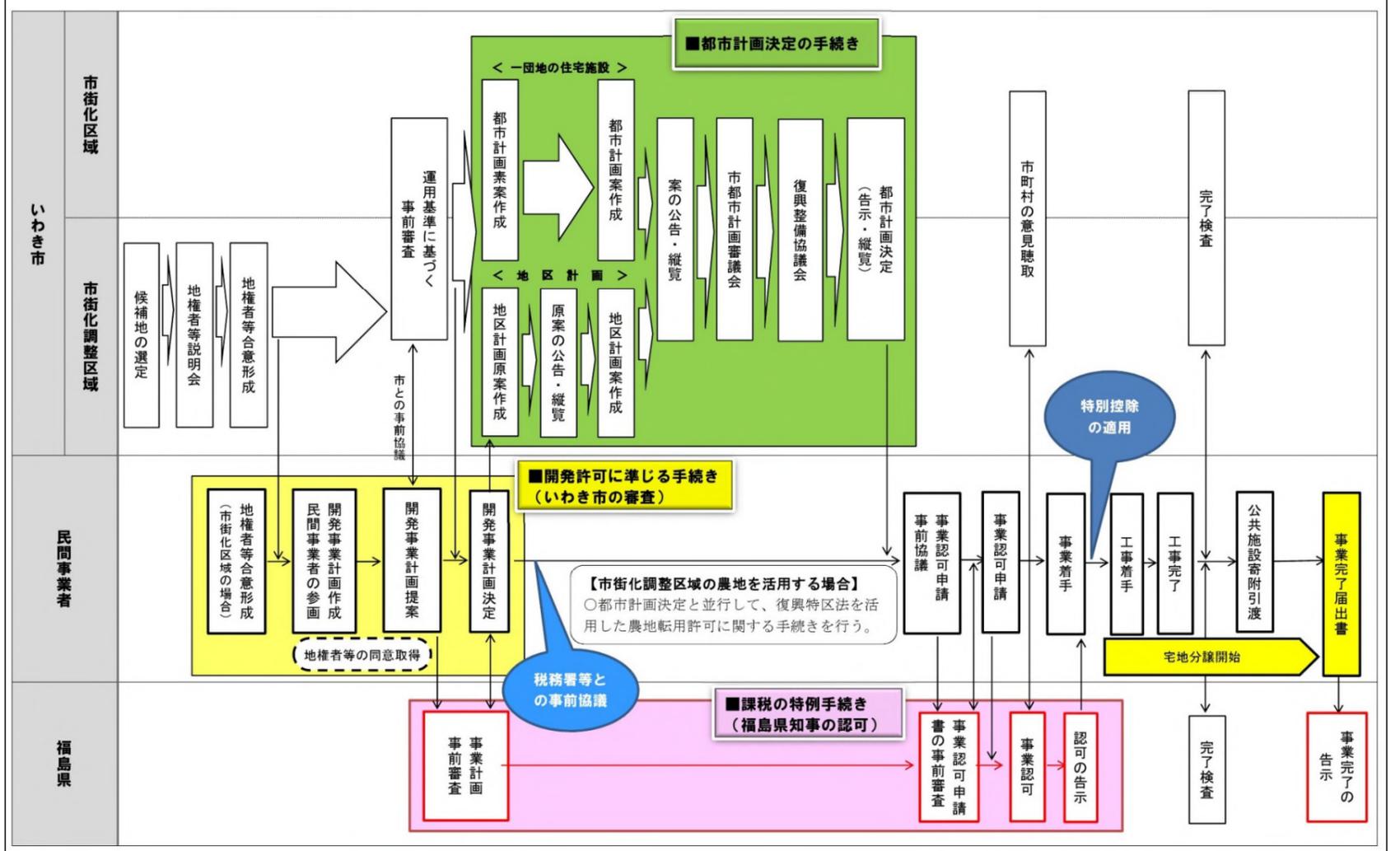
3 事業認可を受けることができる民間事業者の条件

以下の条件を全て満たす事業者（共同企業体を含む。）が対象となります。

- ・ 宅地建物取引業の免許を有する法人であること
- ・ 国、県及び市税を滞納していないこと
- ・ 過去に1ヘクタール以上の宅地開発事業の許可を受けた実績を有すること

＜「一団地の住宅施設」の都市計画決定及び事業等の流れ＞

都市計画法第21条の2に基づく開発事業計画の提案後、運用基準に基づく事前審査を行い、都市計画決定等の手続きを行います。



詳しくは、都市計画課計画係へお問い合わせください。

Tel : 0246-22-7511
Fax : 0246-24-4306