

倉敷市立地適正化計画に基づく 届出制度について

令和3年3月

倉敷市内で開発・建築をお考えの皆様へ

立地適正化計画とは（都市再生特別措置法第81条第2項）

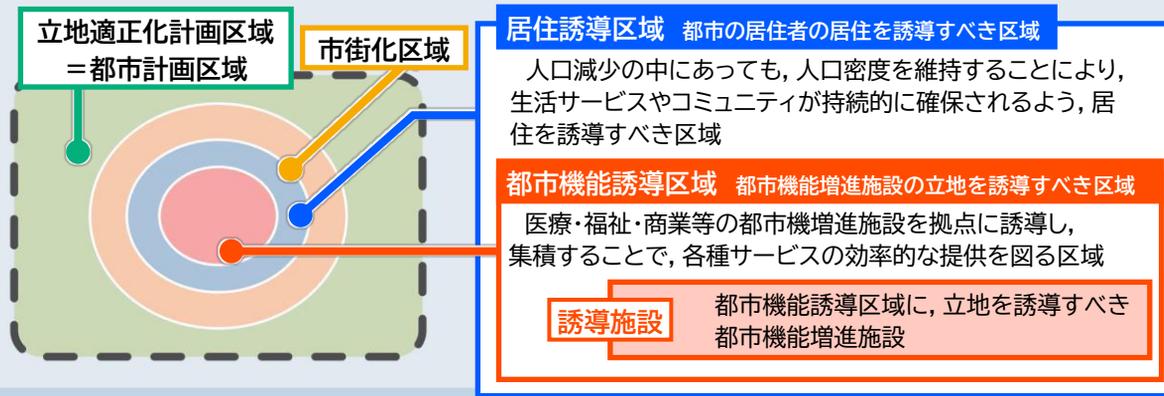
立地適正化計画は、人口減少・超高齢社会を迎え、医療・福祉施設、商業施設や住居等が、拠点や利便性の高い公共交通沿線にまとまって立地し、市民が徒歩や公共交通により、これらの都市機能に容易にアクセスできるなど、誰もが移動しやすく、暮らしやすいコンパクトなまちづくりを市民、民間事業者、行政等が一体となって推進していくための計画です。人口密度の維持と生活サービス機能などの適切な誘導を図る方針や区域を示すとともに、その実効性を高めるため、法的に届出義務を付すことで、長期的に緩やかな土地利用の誘導を進めていきます。

倉敷市においても、地域・地区の特性を活かし、公共交通との連携を図りながら、「誰もが暮らしやすく、今よりも暮らしやすいまちのカタチ」に移行していくことを目指して、『倉敷市立地適正化計画』を策定します。

居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設の設定（都市再生特別措置法第81条第2項）

立地適正化計画では、居住や都市機能の立地の適正化を図るため、従来の都市計画の規制を前提に、**居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設**を定めます。

区域イメージ



届出制度（都市再生特別措置法第88条,第108条）

なお、都市再生特別措置法第88条,第108条に基づく届出制度により、この計画の公表日(令和3年3月31日)より、居住や都市機能を誘導する区域の内外で一定の行為をされる場合は、工事等に着手する**30日前**までに市への届出が必要です。

ご注意ください

届出が必要な行為（都市再生特別措置法第88条,第108条）

- ① 居住誘導区域 **外** における**一定規模以上の住宅等の開発・建築等**
- ② 都市機能誘導区域 **外** における**誘導施設の開発・建築等**
- ③ 都市機能誘導区域 **内** における**誘導施設の休廃止**

※詳細については、2ページ目以降をご確認ください。

お早めにご相談ください

※30日前の届出の義務により、計画公表日(令和3年3月31日)より前に届出が必要な場合があります。

例:令和3年3月31日に工事に着工する場合 ⇒ 令和3年3月1日までに市への届出が必要

1 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・建築等

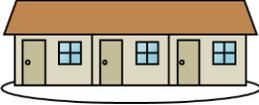
1-1 対象となる行為 (都市再生特別措置法第88条第1項)

【開発行為の場合】

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

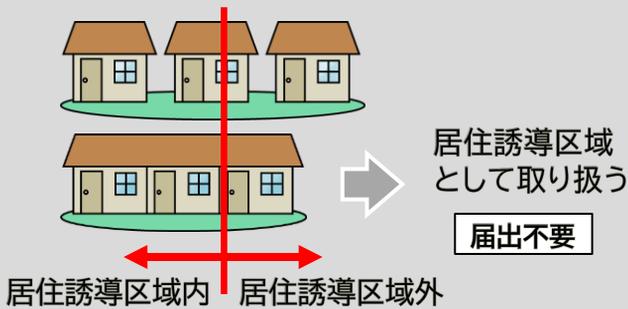
【建築行為の場合】

- ① 3戸以上の住宅を新築する場合
- ② 建築物を改築し又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

開発行為	建築行為
<p>①の例・・・3戸の開発行為</p>  <p>②の例・・・1,000㎡以上,2戸の開発</p> 	<p>①の例 3戸の住宅の新築</p>  

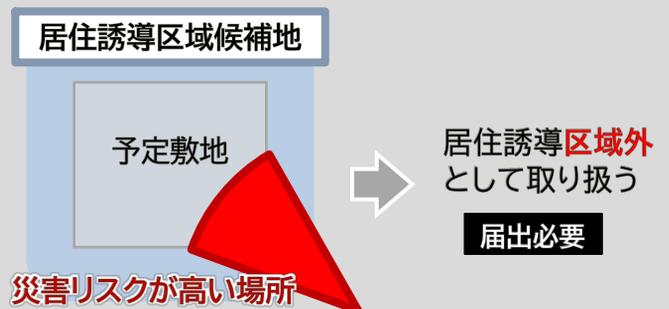
<敷地が居住誘導区域をまたぐ場合の取り扱い>

敷地の一部でも居住誘導区域内であれば、居住誘導区域として扱います。



<敷地が災害リスクの高い場所※にある場合の取り扱い>

予定敷地の一部に災害リスクの高い場所※がある場合、居住誘導区域外として扱います



※居住誘導区域の設定の際に除外対象としたもの(例:土砂災害特別警戒区域,土砂災害警戒区域等)
詳細については、倉敷市立地適正化計画をご確認ください

☞届出義務に関する規定は宅地建物取引業法(第35条)の重要事項説明の対象となります。

1-2 届出の対象とならない行為 (都市再生特別措置法第88条第1項,同法施行令第27条,第28条)

都市再生特別措置法第88条第1項各号及び同法施行令第27条,第28条に定める行為については、届出不要です。
→詳細は「倉敷市立地適正化計画 届出制度Q&A」をご確認ください。

2 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等

2-1 対象となる行為 (都市再生特別措置法第108条第1項)

【開発行為の場合】

- ① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合

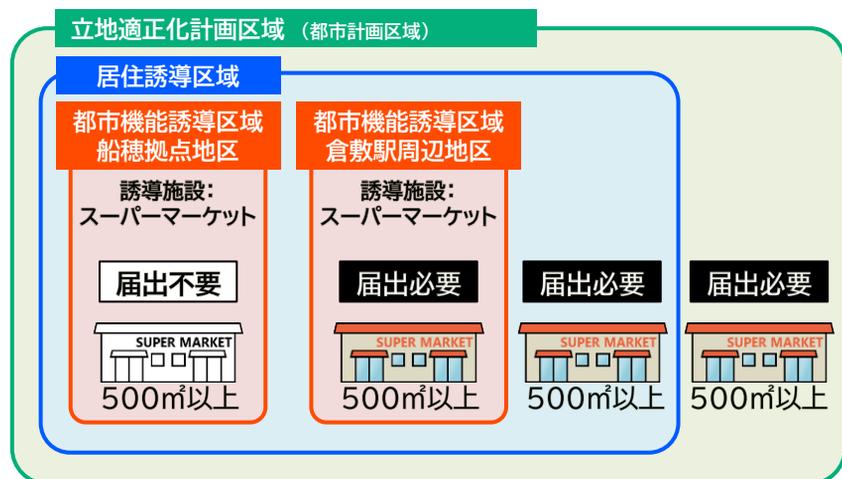
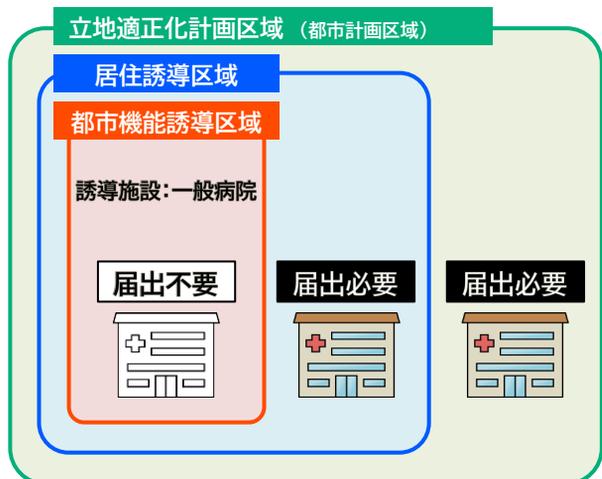
【建築行為の場合】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 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

※都市機能誘導区域ごとの誘導施設については、4ページ目以降をご確認ください。

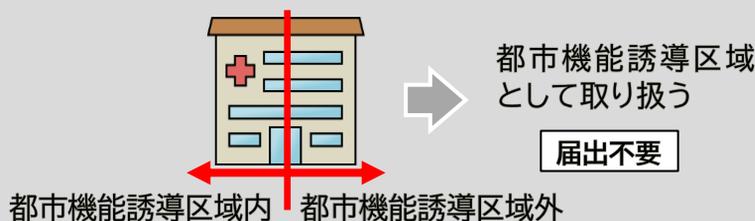
(例)一般病院を新築する場合

(例)スーパーマーケット(店舗面積500㎡以上5000㎡未満)を新築する場合



<敷地が都市機能誘導区域をまたぐ場合の取り扱い>

敷地の一部でも都市機能誘導区域内であれば、都市機能誘導区域として扱います。



☞届出義務に関する規定は宅地建物取引業法(第35条)の重要事項説明の対象となります。

2-2 届出の対象とならない行為 (都市再生特別措置法第108条第1項, 同法施行令第35条)

都市再生特別措置法第108条第1項各号及び同法施行令第35条に定める行為については、届出不要です。
→詳細は「倉敷市立地適正化計画 届出制度Q&A」をご確認ください。

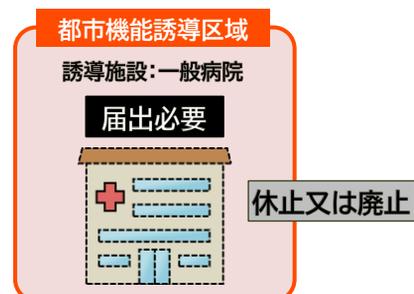
3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

3-1 対象となる行為 (都市再生特別措置法第108条の2第1項)

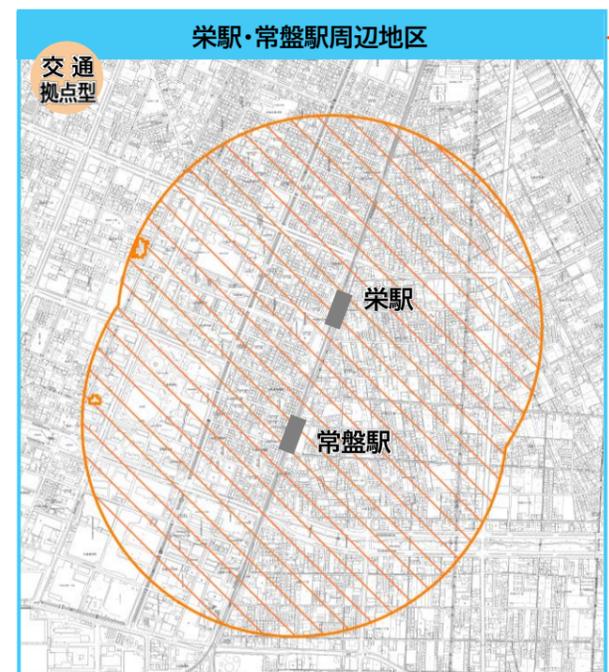
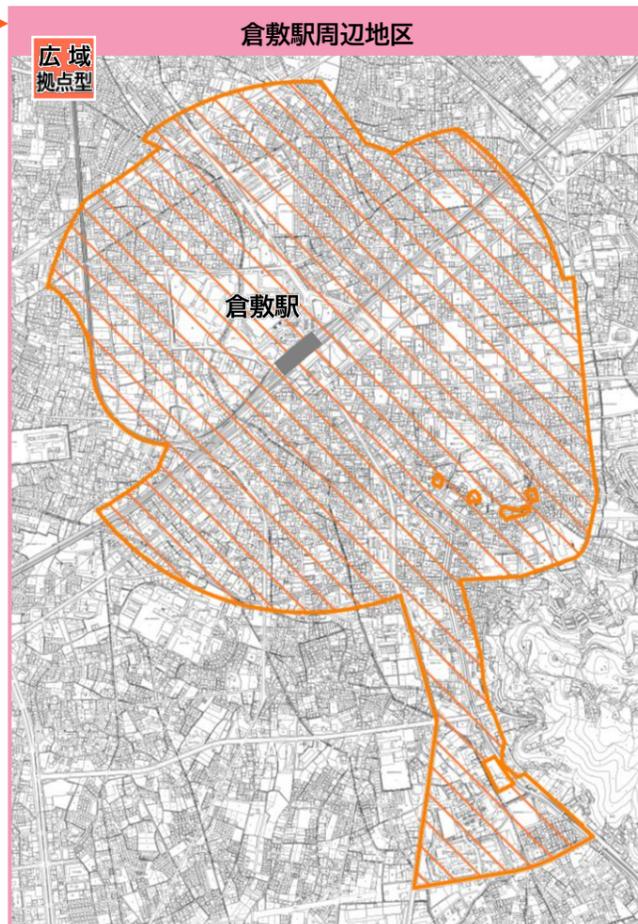
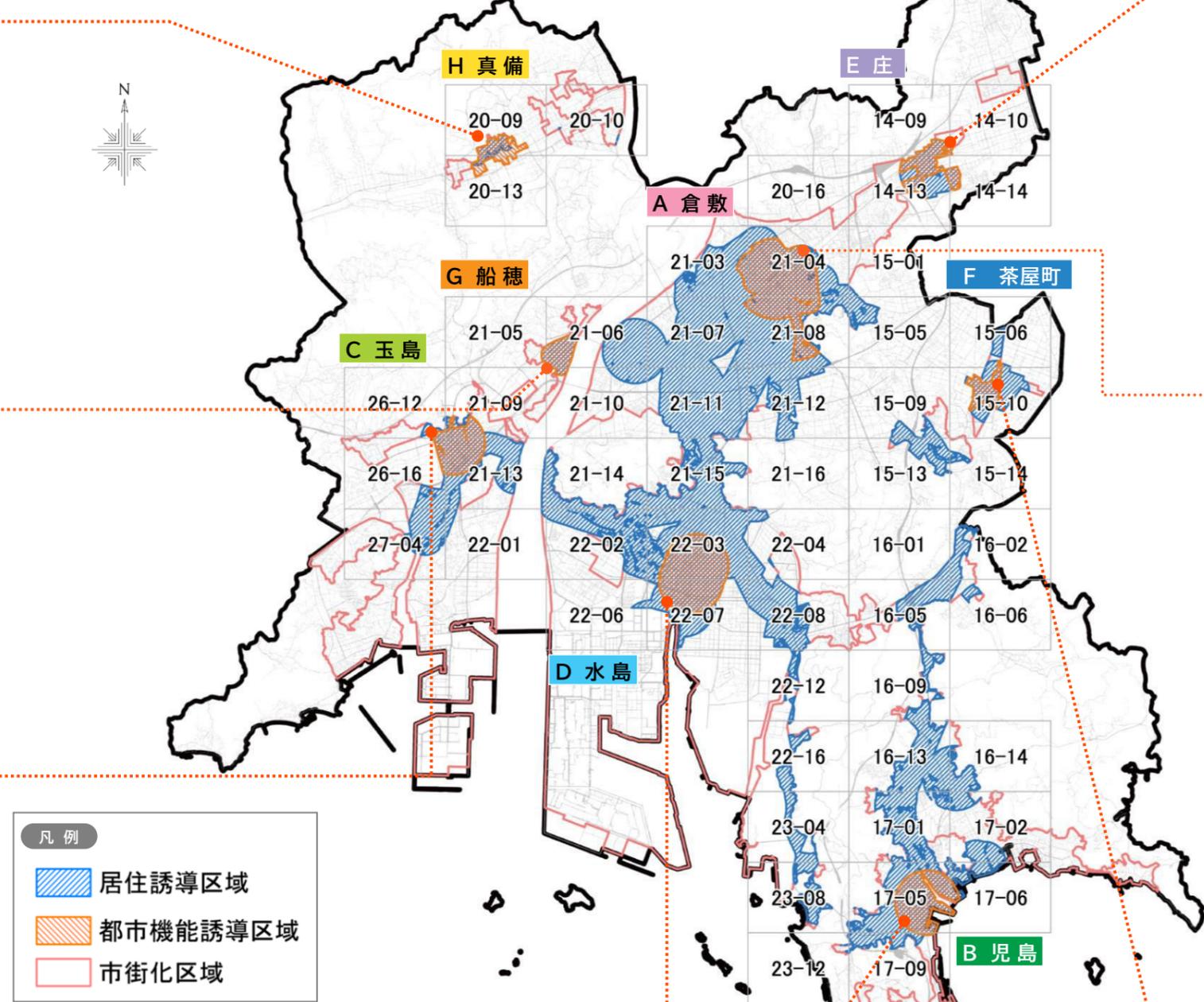
- ① 各都市機能誘導区域内において、誘導施設※を休止又は廃止する場合

※都市機能誘導区域ごとの誘導施設については、4ページ目以降をご確認ください。

(例)誘導施設「一般病院」を休止又は廃止する場合



4 居住誘導区域・都市機能誘導区域について



※居住誘導区域, 都市機能誘導区域は,
倉敷市都市計画課ホームページ
誘導区域図 (1/2,500)を
ご確認ください。



検索 [倉敷市立地適正化計画 誘導区域図]
<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/37051.htm>

誘導施設一覧表

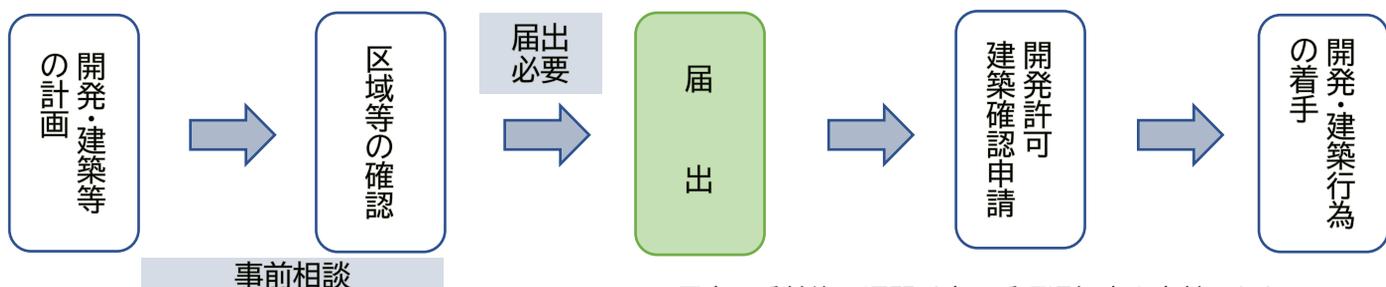
●:誘導施設として位置づけているもの (詳細については、計画書をご確認ください)

施設種別	施設記号	用途記号※ ※建築基準法施行規則別記様式による	誘導施設		広域	交通						生活		誘導施設(届出対象となる施設:定義)	施設記号
					A	B	C	D	E	F	G	H			
					倉敷	児島	玉島	水島	庄	茶屋町	船穂	真備			
					周辺地区	児島地区	新倉敷地区	栄駅・常盤地区	中庄地区	茶屋町地区	拠点地区	吉備真備地区			
医療	M1		高次医療施設	地域医療支援病院・特定機能病院	●	-	-	-	●	-	-	-	●	・医療法第4条に定める「地域医療支援病院」, 医療法第4条2に定める「特定機能病院」	M1
	M2	08260	一般病院	大規模	病床数200床以上	●	●	●	●	-	-	-	-	・医療法第1条の5に定める「病院」のうち,病床数100床以上のもの	M2
	M3			中小規模	病床数100床以上	●	●	●	●	●	-	-	●		
介護福祉	N1	-	総合保健福祉センター	サテライト施設等含む	●	-	-	-	-	-	-	-	-	・くらしき健康福祉プラザ条例に基づき市が設置する施設	N1
	N2	-	保健福祉センター	サテライト施設等含む	-	●	●	●	-	-	-	-	-	・地域保健法第18条に規定する「市町村保健センター」として市が設置する施設	N2
	N3		障がい者支援センター		●	●	●	●	-	-	-	●	・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条に規定する「地域生活支援センター」(事業主体である市が認めた者へ委託する場合を含む)	N3	
	N4	08210	老人福祉センター	サテライト施設等含む	●	-	-	-	-	-	-	-	-	・老人福祉法第5条に規定する「老人福祉センター」のうち,市条例に基づき市が設置する施設	N4
子育て支援	P1	-	子育て支援センター	サテライト施設等含む	●	-	-	-	-	-	-	-	-	・倉敷市子育て支援センター事業実施要綱で定める「倉敷市子育て支援センター」	P1
	P2	08070 08180 08132 08210	乳幼児一時預かりサービス施設		●	●	●	●	●	●	●	●	●	・一時預かり事業実施要綱等の国が定める基準に従い施設を整備・運営する「乳幼児一時預かりサービス施設」(事業主体である市が認めた者へ委託する場合を含む)	P2
	P3	-	子育て世代包括支援センター	サテライト施設等含む	●	●	●	●	●	●	●	●	●	・母子健康包括支援センター事業(母子保健型子育て世代包括支援センター)	P3
	P4	08210	児童館		●	●	●	●	-	-	-	-	-	・倉敷市児童館条例に基づき市が設置する「児童館・児童センター」	P4
商業	C1	08440	百貨店 複合型大規模商業施設	店舗面積2万㎡以上	●	-	-	-	-	-	-	-	-	・建築基準法別表第一(四)の「百貨店」・「マーケット」・「物品販売業を営む店舗」に該当する商業施設であり,店舗面積が2万㎡を超えるもの(複合用途の建築物を含む)	C1
	C2	08440 08438 08450 08530 08540	大規模集客施設		●	●	●	●	●	-	-	-	-	・店舗,飲食店,劇場,映画館,演芸場,観覧場,展示場,その用途に供する部分(劇場,映画館,演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあっては,客席の部分に限る)の床面積の合計が1万㎡を超えるもの ※遊技場,勝馬投票券発売所,場外車券売場,その他これらに類する用途に供する建築物【08390】を除く(注:大規模集客施設のうち,上記のC1:「百貨店」,「複合型大規模商業施設」に該当する店舗については,C1として取り扱う)	C2
	C3		スーパーマーケット	5,000㎡以上	●	●	●	●	●	●	-	-	-	・食品衛生法の規定による営業許可が必要な生鮮品等を販売する商業施設のうち,下記のいずれかに該当する施設 ○建築基準法別表第一(四)の「マーケット」又は「物品販売業を営む店舗」※主要用途に供する部分の面積合計が500㎡以上に限る また,用途記号【08438】の日用品の販売を主たる目的とする店舗は除く (注:スーパーマーケットのうち,上記のC2:「大規模集客施設」に該当する店舗については,C2として取り扱う)	C3
	C4	08440		3,000㎡以上	-	-	-	-	-	-	-	●	-		C4
	C5			500㎡以上	-	-	-	-	-	-	-	●	-		C5
金融	F1	08458 08470	銀行・信用金庫等		●	●	●	●	●	●	●	●	●	・銀行法,信用金庫法,労働金庫法,中小企業等協同組合法,信用組合による金融事業に関する法律,農業協同組合法,農林中央金庫法に基づき,資金の貸付(融資)等を行う金融機関,又はこれらに類するサービス業を営む店舗(窓口を有する施設)	F1
教育	E1	08110	大学・大学院・短期大学	サテライト施設等含む	●	●	-	-	●	-	-	-	-	・学校教育法第1条に定める「大学」	E1
	E2	08120	専修学校(専門学校)		●	-	-	-	-	-	-	-	-	・学校教育法第124条に定める「専修学校」のうち,専門課程を有する施設	E2
交流	A1	08550 08650 08400	コンベンション施設		●	-	-	-	-	-	-	-	-	・市条例に基づき市が設置する公共コンベンション施設	A1
		-	観光交流センター		●	-	-	-	-	-	-	-	-	・地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流のための施設であり,市条例に基づき市が設置する施設	
	A2	08150	博物館・美術館・博物館類似施設		●	-	-	-	-	-	-	-	-	・博物館法第2条第1項に定める博物館・博物館法第29条に定める博物館相当施設のうち,市条例に基づき市が設置する施設,又は一般社団法人・一般財団法人・公益社団法人・公益財団法人等が設置するもの(博物館類似施設については,計画書に記載)	A2
	A3	08140 08530	全市的な市民交流施設		●	-	-	-	-	-	-	-	-	・地域住民の相互交流を目的とし,地域の活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設として,市条例に基づき市が設置する施設	A3
			地域の市民交流施設		-	●	●	●	-	-	-	-	-		
	A4	08550 08530	全市的な市文化施設		●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	・市条例に基づき市が設置する施設 全市的な文化施設:市民会館・芸文館 地域の文化施設:児島文化センター,玉島文化センター,マービーふれあいセンター
地域の文化施設			-	●	●	●	-	-	-	-	-				
A5	08380 08230	屋内スポーツ施設・健康増進施設		●	●	●	●	-	-	-	-	-	・社会教育調査規則第3条第13号に定める体育施設のうち,市条例に基づき,市が設置する施設	A5	
A6	08140	中央図書館	サテライト施設等含む	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	・図書館法第2条第1項に定める図書館及びこれに類する施設(同法第29条に規定する図書館同種施設)のうち,市条例に基づき市が設置する施設	A6
		地域の図書館	サテライト施設等含む	-	●	●	●	●	●	●	●	●			
6 その他	D1		複合施設		●	-	-	-	-	-	-	-	-	・市街地再開発事業で整備された複合施設	D1

5 届出の流れについて

5-1 届出時期

開発・建築・休廃止等の行為に着手する**30日前まで**に市への届出が必要になります。



届出が必要が不明な場合は、必ず事前にお問い合わせください。

- 届出の受付後、2週間以内に受理通知書を交付します。
 なお、住宅や誘導施設の立地の誘導を図るうえで支障があると認められる場合や、休止・廃止しようとする誘導施設を有効活用する必要があると認められる場合など、届出者と協議・調整後、必要に応じて勧告等を行うことがあります。

5-2 必要書類及び部数 (都市再生特別措置法施行規則35条,第38条,第52条,第55条の2)

書類 (1)届出書

都市計画課のHPから様式のダウンロードが可能です。

届出内容	住宅に関する届出	誘導施設に関する届出
開発行為	様式1	様式4
建築行為	様式2	様式5
届出内容の変更	様式3	様式6
休廃止	—	様式7

(2)添付書類

様式	添付書類
様式1	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上) ・設計図(縮尺100分の1以上) ・その他参考となる事項を記載した図書(例:付近見取図,計画敷地求積図)
様式2	・敷地内における住宅の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上) ・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) ・その他参考となる事項を記載した図書(例:付近見取図,計画敷地求積図)
様式3	・それぞれの行為に必要な図面
様式4	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1,000分の1以上) ・設計図(縮尺100分の1以上) ・その他参考となる事項を記載した図書(例:付近見取図,計画敷地求積図)
様式5	・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) ・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) ・その他参考となる事項を記載した図書(例:付近見取図,計画敷地求積図)
様式6	・それぞれの行為に必要な図面
様式7	・なし

(3)チェックシート

(4)委任状(任意様式)

部数 2部(正・副)

○居住誘導区域,都市機能誘導区域等については,下記の場所でも確認ができます。

- ・都市計画課の窓口(市役所本庁7F)
- ・倉敷市都市計画課のホームページ (<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/kenkei/>)
- ・倉敷市統合型GIS公開システム (<http://www.gis.pref.okayama.jp/kurashiki/Portal/>)

