

## 倉敷市立地適正化計画 届出制度 Q & A

令和3年 3月 1日運用開始

令和5年10月 1日 改正

1. 届出制度 全般 .....	2
2. 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.....	7
3. 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等 .....	9
4. 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止.....	11
5. (参考)届出要否の判断フロー .....	12

## ■Q&A 届出制度 全般

### Q. 立地適正化計画とは？

- A. 立地適正化計画は、都市再生特別措置法（第 81 条第 1 項）に定められている「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」の呼称です。

本計画は、都市計画の総合的な指針としての役割を果たす「都市計画マスタープラン」の一部とみなされるものであり「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づいた、都市全体の観点からの居住や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランです。

また、従来の都市計画の規制を前提に、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、届出制度などの誘導手法により、緩やかに都市をコントロールする制度であるとともに、人口の減少による都市機能の立地減少をくい止めるなど持続可能なまちを実現するために市民や民間事業者、行政等が一体となって、これからのまちづくりを考える制度です。

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくり（コンパクト・プラス・ネットワーク）を進めるため「倉敷市立地適正化計画」を策定しました。

### Q. 届出制度の目的は？

- A. 届出制度は立地適正化計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向や都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民、事業者の皆様にご周知する機会として活用することを目的としています。

### Q. なぜ事前届出が必要なの？

- A. 立地適正化計画における届出制度は、都市再生特別措置法第 88 条、108 条、108 条の 2 に基づき、一定の行為について届出を義務付ける制度です。居住誘導区域外における住宅開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する日の 30 日前までに届出しなければならないことが定められています。

**Q. 届出をしなかった場合、罰則はありますか**

A. 届出をしない場合、または虚偽の届出により届出対象行為を行った場合は、30万円以下の「罰金」に科せられる場合があります。(都市再生特別措置法第130条)

なお、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止の届出について違反した場合の罰則はありませんが、届出制度の趣旨をご理解いただき、届出をお願いします。

**Q. 立地適正化計画の策定後も居住誘導区域外に住むことはできますか？**

A. 立地適正化計画は、居住誘導区域外に住むことを禁止したり、住宅の建築を制限したりするものではありません。また、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築も同様に制限するものではありません。

住宅等や誘導施設等の立地を緩やかに誘導するために建築等の届出を行うものです。

**Q. 誘導区域外で行う開発行為、建築等行為は、すべて届出対象となるのですか？**

A. 例えば、1戸のみの住宅(敷地面積1,000㎡未満)や誘導施設以外の建築等については、届出は不要です。詳しくは「都市計画課」にお問い合わせ下さい。

**Q. 届出対象となる「開発行為」とはどのような行為ですか？**

A. 都市計画法第4条第12項に規定する「開発行為」をいい、本市では「都市計画法に基づく開発許可申請の手引き 令和5年5月 岡山県土木部都市局建築指導課 他」における開発行為のうち、次のものが届出の対象になります。

- ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為の場合:規模にかかわらず全て対象
- ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為の場合:規模が1,000㎡以上のもの
- ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為の場合:規模にかかわらず全て対象

**★注意★**

「開発許可が必要 = 開発行為」ではありません。開発許可が不要(例:市街化区域1,000㎡未満)でも、開発行為に該当し、上記のいずれかに当たる場合は届出が必要となります。ご注意ください。

**Q. 行為に着手するとはどのような状態ですか。着手する日とはいつですか？**

- A. 開発行為については造成工事（切土・盛土等）となります。工事請負契約の締結、既設建築物の除却、地盤調査のための掘削やボーリングは行為の着手とはみなしません。建築行為については建造物本体の基礎工事（杭工事がある場合はその時）を行為の着手とみなします。

**Q. 届出の変更とはどのようなものですか？**

- A. 住宅の区画数や着手及び完了予定日、または敷地面積の変更等があげられます。詳細については、「都市計画課」にお問い合わせください。

**Q. 開発行為について届出を行った後、同一箇所で行う建築行為についても届出が必要ですか？**

- A. 開発行為と建築行為は別の届出となりますので、それぞれの様式で別に届出が必要です。なお、開発行為の着手前に開発行為と建築行為の届出を合わせて行うことは可能です。

**Q. 開発許可申請や確認申請と本届出に提出の前後関係はありますか？**

- A. 法令上は前後関係の定めはありません。ただし、届出の主旨が立地場所の誘導でもあることから、開発許可申請や確認申請等に先立ち相談、届出をお願いします。

**Q. 届出書や必要書類等はどこで入手できますか？**

- A. 市都市計画課ホームページから所定の様式をダウンロードできます。また、「都市計画課」でも入手できます。

**Q. 届出書は何部必要ですか？どの部署に提出すればいいですか？**

- A. 必要な様式・図面を揃え、2部（正・副）を「都市計画課」へ提出してください。概ね14日以内に受理通知書を交付します。

**Q. 届出者は誰になりますか？**

- A. 開発行為の場合は開発行為者で、建築等行為の場合は建築主となります。共有等で記入しきれない場合は代表者氏名（他〇名）と記載し、別紙に共有者各々の住所・氏名を記載し添付してください。

**Q. 代理人による届出は可能ですか？**

- A. 委任を受けた代理の方が手続きを行うことは可能です。その場合、委任状の提出が必要です。

**Q. 届出後、市から通知等がありますか？建築計画の修正等が求められることはありますか？**

A. 概ね 14 日以内に受理通知書を交付します。立地適正化計画に基づく届出制度ですので、原則として建築計画の修正等を求めるものではありません。ただし、誘導区域外での開発行為または建築行為が、誘導区域内の誘導施設または住宅等の立地誘導を図る上で、支障があると認められる場合は届出者に対し、勧告等の必要な措置を行うことがあります。（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条）

**Q. 仮設建築物は届出対象になりますか？**

A. 仮設建築物は届出の対象になりません。期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途となる場合も届出の対象になりません。また、仮設のための開発行為も届出の対象になりません。

**Q. 届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか？**

A. 変更に係る行為に着手する 30 日前までに所定の様式により届出を行ってください。

- ・住宅に関する届出内容の変更 →様式 3
- ・誘導施設に関する届出内容の変更 →様式 6

**Q. 開発行為や建築行為等が都合により中止になりましたが、届出は必要ですか？（様式 3、6）**

A. 届出が必要です。

**Q. 届出書の地目、面積は何に基づき記載すればよいですか？（様式 2、4、5）**

A. 地目については登記簿、面積については実測に基づき記載してください。

**Q. 届出書の建築物の用途とは何を記載すればよいですか？（様式 2、4、5、7）**

A. 様式 4、5、7 については誘導施設名を、様式 2 については建築確認と同様の用途（専用住宅、共同住宅等）を記載してください。

**Q. 添付書類の位置図など縮尺は様式の記載どおりでないといけないですか？**

A. 様式に記載されている縮尺程度で提出をお願いします。  
（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）

**Q. 立地適正化計画区域外（都市計画区域外）では届出は必要ですか？**

A. 立地適正化計画区域外では不要です。（立地適正化計画区域＝都市計画区域としているため）

**Q. 届出については、重要事項として説明が必要ですか？**

- A. 説明が必要です。宅地建物取引業者は、相手方等に対して宅地若しくは建物の売買等の契約が成立するまでの間に説明をしなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されました。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号：重要事項の説明等)

届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は、これらの届出をしない場合に罰則が科せられるなど、不測の損害を被る可能性があるため、宅地建物取引において、取引の相手方に対し、都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。

**Q. 今後、居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設が変更となることはありますか？**

- A. 計画は概ね5年ごとに検証し、必要に応じて見直しを行う予定です。そのため、居住誘導区域や都市機能誘導区域の変更等により、届出の対象区域も変更となる場合があります。また、誘導施設についても変更となる場合があります。変更になる場合は、その都度、市都市計画課ホームページや広報を通じて情報提供いたします。

**Q. 届出制度に関する相談窓口はどこですか？**

- A. 倉敷市役所本庁7階 都市計画課までご相談ください。

連絡先

倉敷市役所 建設局 都市計画部 都市計画課  
〒710-8565 倉敷市西中新田 640 番地  
【TEL】 086-426-3455  
【FAX】 086-421-1600  
【E-Mail】 constplan@city.kurashiki.okayama.jp

## ■Q&A 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

### Q. 届出対象となる「住宅」とはどういったものですか？

- A. 「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。建築基準法の運用における住宅の取り扱いを参考としてください。

### Q. 届出の対象とならない行為とは？

- A. 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 条に定める以下の行為について届出は不要です。
- (1) 住宅等で仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為
  - (2) (1) の住宅等の新築
  - (3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して (1) の住宅等とする行為
  - (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - (5) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

### Q. 長屋や店舗兼用住宅、サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか？

- A. 長屋や店舗兼用住宅など、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。
- また、サービス付高齢者向け住宅や社宅など、実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものも「住宅」として取り扱います。「寄宿舍」に該当するものは、「住宅」として取り扱いません。

### Q. 戸建て住宅について、どのような場合に「3戸以上」とみなされ、届出の対象になりますか？

- A. 同一の申請者が、同一の時期に、隣接しあう土地に3戸以上の住宅を建築する場合に、届出の対象になります。(例：建売住宅など)

### Q. 3戸の長屋1棟を新築する場合、届出は必要ですか？

- A. 3戸以上の住宅の新築となりますので、届出の対象となります。

### Q. 既存が3戸以上の住宅で、それを改築し3戸以上の住宅とした場合、届出は必要ですか？

- A. 改築や用途の変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となれば届出の対象となります。

Q. 民間事業者等が居住誘導区域外に分譲地を開発したうえ、3戸以上の住宅の建売を行う場合、各戸の着工が同時ではなく1つずつのときは、建築等行為の届出は必要ですか？また、必要な場合はいつ届け出るべきですか？

A. 届出が必要です。1戸目の行為に着手する30日前までにまとめて届出を行ってください。

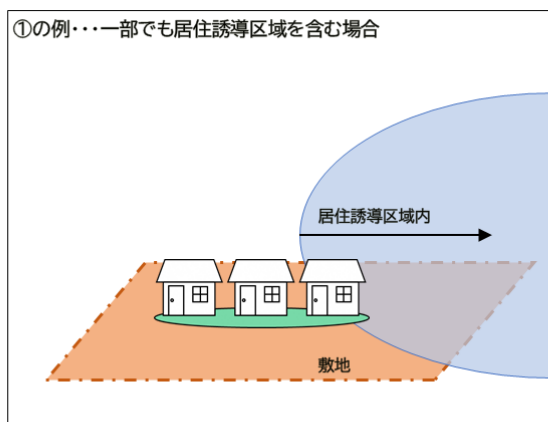
Q. 分譲宅地を目的とする開発行為は届出が必要ですか？

A. 次のような場合は、届出が必要です。

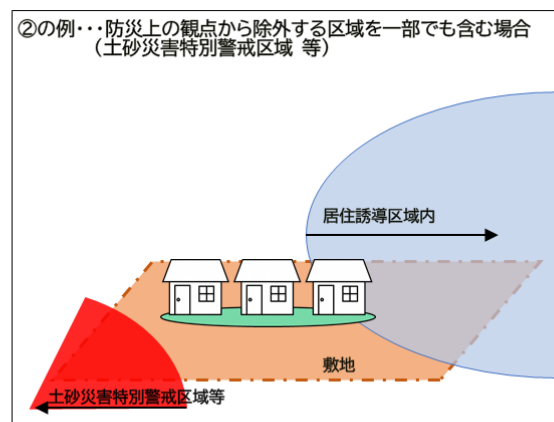
- ・3区画(3戸分)以上の宅地の開発行為
- ・1区画(1戸分)または2区画(2戸分)の宅地の開発行為で、その敷地面積が1,000㎡以上のもの

Q. 敷地が居住誘導区域内と居住誘導区域外の両方にかかる場合は、届出は必要ですか？

A. 敷地が、一部でも居住誘導区域を含む場合は、届出は不要です。※①  
ただし、土砂災害警戒区域等、居住誘導区域の設定にあたり防災上の観点から除外する区域を一部でも含む場合は、居住誘導区域外として取り扱いますので、届出が必要になります。※②



届出不要



届出必要



## ■Q&A 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等

**Q. 誘導施設を有する施設の開発行為・建築行為等を計画していますが、届出の対象となるか、どのように判断すればよいですか？**

- A. 誘導施設が設定されている都市機能誘導区域以外の場所で開発・建築等を行う場合は届出が必要となるため、都市機能誘導区域ごとに設定された誘導施設の確認が必要です。都市機能誘導区域と都市機能誘導施設は市都市計画課ホームページに掲載していますのでご確認ください。

**Q. 届出を要しない行為とは？**

- A. 都市再生特別措置法第 108 条第 1 項各号及び同法施行令 35 条に定める以下の行為については届出が不要の場合があります。
- (1) 誘導施設を有する建築物で仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為
  - (2) (1) の誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築
  - (3) 建築物を改築し、又はその用途を変更して (1) の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
  - (4) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - (5) 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

**Q. コンビニやドラッグストア（誘導施設でない施設）は届出の必要はありませんか？**

- A. 基本的には届出は不要です。ただし、コンビニやドラッグストアにおいても、店舗部分面積が 500 m<sup>2</sup>以上で、①建築基準法上の「マーケット」に該当するものや、②食品衛生法の許可を受けて生鮮品等を販売する施設は、誘導施設の「スーパーマーケット」に該当し、届出が必要となる場合があります。

**Q. 都市機能誘導区域内であれば、誘導施設の届出は不要ですか。**

- A. 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに定めています。誘導施設を有する建築物を、都市機能誘導区域内に建築する場合でその種別、規模によっては届出が必要な場合があります。詳しくは市都市計画課ホームページでご確認ください。

**Q. 都市機能誘導区域外には、誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか？**

- A. 都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが禁止されるものではありません。

**Q. 建物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？**

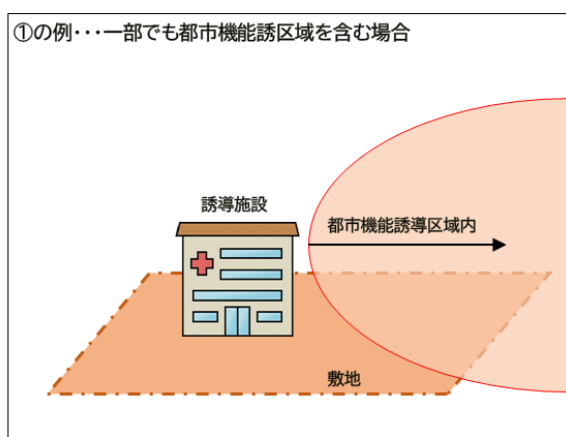
- A. 一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。

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？

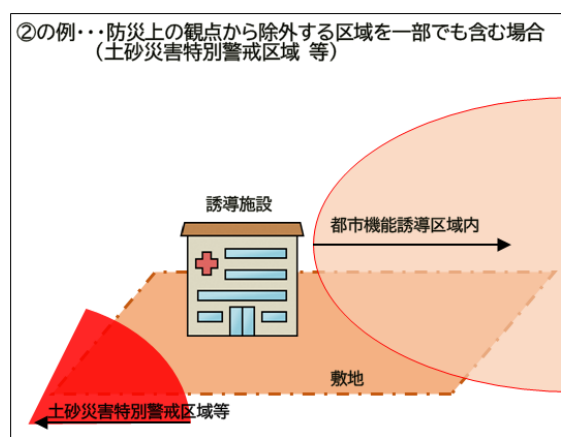
A. 誘導施設が1つの建築物に集約されている場合、届出は1つで構いません。ただし、建築物の用途の欄に届出対象となる「全ての誘導施設名」をご記入ください。

Q. 敷地が都市機能誘導区域内と都市機能誘導区域外の両方にかかる場合は、届出は必要ですか？

A. 敷地が一部でも都市機能誘導区域を含む場合は、届出は不要です。※①  
ただし、土砂災害警戒区域等、居住誘導区域の設定にあたり防災上の観点から除外する区域を一部でも含む場合は、届出が必要になります。※②



届出不要



届出必要

## ■Q&A 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

Q. 休止と廃止の違いは何ですか？

A. 施設の再開の意思がある場合は「休止」、再開の意思がない場合は「廃止」になります。

Q. 休止の届出が必要になる休止期間はどれくらいですか。また、施設の建替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか？

A. 3ヶ月以上休止する場合は届出が必要となります。建替えや改装等についても3か月以上休止する場合には届出が必要です。

Q. 都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も届出が必要ですか？

A. 必要です。

Q. 都市機能誘導区域の外側に立地していますが、休廃止する場合に届出が必要ですか？

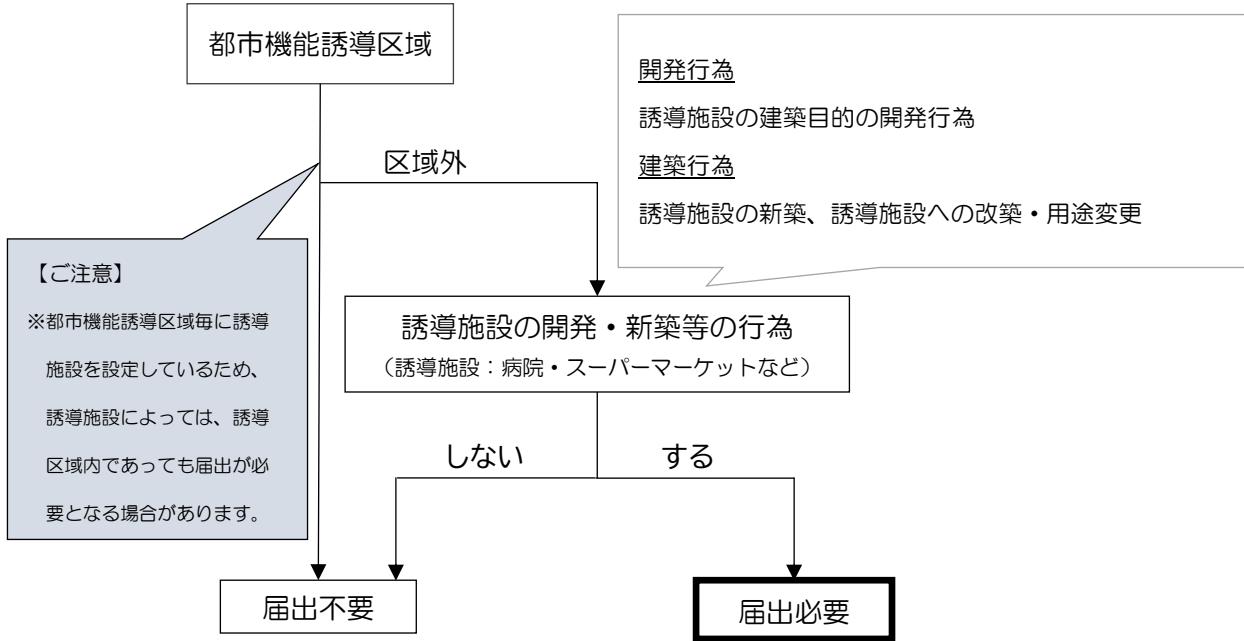
A. 対象となる敷地の全てが都市機能誘導区域外である場合、届出は不要です。都市機能誘導区域内であっても、その都市機能誘導区域の誘導施設として位置づけられていない場合も届出は不要です。

Q. 誘導施設を廃止（休止）しますが、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用することが決まっている場合でも届出が必要ですか？

A. 必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後について決まっている場合は記載してください。

(参考) 届出要否の判断フロー

【都市機能誘導区域】



【居住誘導区域】

