

岡山市立地適正化計画に係る 届出制度の手引き

岡山市では、人口減少下においても持続的に発展できる都市の構築に向けて、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進める方針としており、その実行戦略として、都市再生特別措置法（以下「法」という。）に基づく「岡山市立地適正化計画」を策定し、令和3年3月15日から届出制度の運用を開始します。

これにより、以下の届出対象行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに、市への届出が必要となります。




■届出対象行為

- ① 居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発・建築等
- ② 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等
- ③ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

① 居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発・建築等

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合は、届出が必要です。(法第 88 条第 1 項)

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 
建築等行為	<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、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) 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。(法第 88 条第 1 項ただし書)

- 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

(3) 提出書類

届出は、以下の区分に従って、所定の届出書に添付図書を添えて行います。

開発行為の場合	届出書	様式 1
	添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 ・設計図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	届出書	様式 2
	添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内における住宅等の位置を表示する図面 ・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記2つの届出内容を変更する場合	届出書	様式 3
	添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・上記それぞれの場合と同様

※届出手続を代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

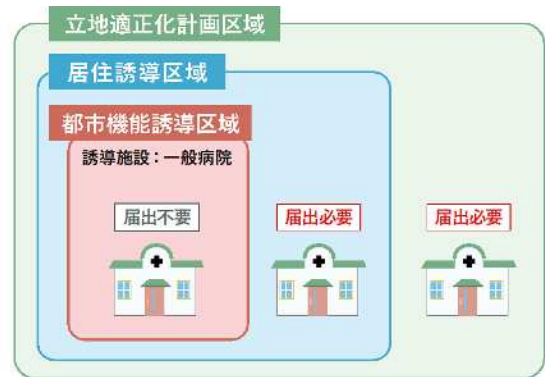
② 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合は、届出が必要です。(法第 108 条第 1 項)

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を行おうとする場合
建築等行為	◆ 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

(例)一般病院を新築する場合



(2) 届出を要しない行為

以下の行為については、届出の必要はありません。(法第 108 条第 1 項ただし書)

- 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 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

(3) 提出書類

届出は、以下の区分に従って、所定の届出書に添付図書を添えて行います。

開発行為の場合	届出書	様式 4
	添付図書	・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面 ・設計図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
建築等行為の場合	届出書	様式 5
	添付図書	・敷地内における建築物の位置を表示する図面 ・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 ・その他参考となるべき事項を記載した図書
上記 2 つの届出内容を変更する場合	届出書	様式 6
	添付図書	・上記それぞれの場合と同様

※届出手続を代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

③ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

(1) 届出の対象となる行為

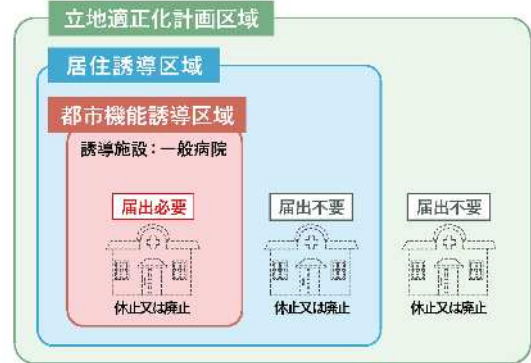
都市機能誘導区域内で以下の行為を行おうとする場合は、届出が必要です。(法第 108 条の 2 第 1 項)

(例)一般病院を休止又は廃止する場合

誘導施設の 休廃止	◆誘導施設を休止、又は廃止しようとする場合
--------------	-----------------------

(2) 提出書類

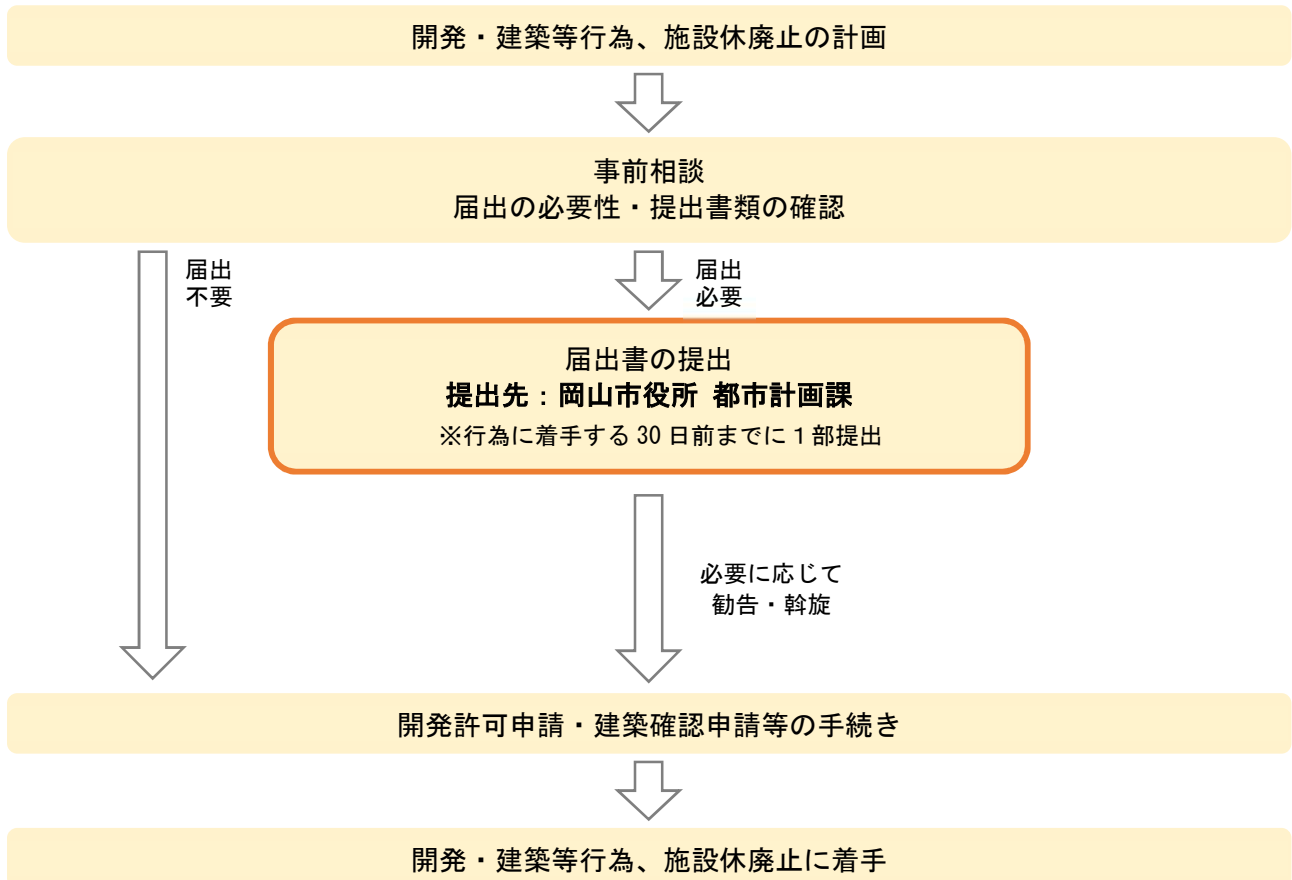
誘導施設の 休廃止の場合	届出書	様式 7
-----------------	-----	------



④ 届出の流れ

届出書は**行為に着手する 30 日前までに**岡山市都市計画課へ**1 部提出**してください。

※受付印を押印した届出書の控えが必要な場合は、副本をご用意ください。



留意事項

- 届出をしない、又は虚偽の届出をした場合、法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処される場合があります。
- 届出に関する規定は、宅地建物取引業法第 3 5 条における重要事項説明の対象になります。

⑤ 誘導施設

(1) 都市機能誘導区域別の誘導施設

届出対象となる誘導施設は、下表のとおりです。

誘導施設		都市機能誘導区域		
		都心	都市拠点	地域拠点
医療機能	特定機能病院	●		
	地域医療支援病院	●	●	
	一般病院	●	●	●
福祉機能	ふれあいセンター	●	●	
商業機能	大規模商業施設（店舗面積 10,000 m ² 以上）	●	●	
	商業施設（生鮮食品の取り扱いがある店舗面積 1,000 m ² 以上）	●	●	●
教育機能	大学、専修学校	●	●	●
文化機能	ホール	●		
	美術館、博物館	●		
	図書館	●	●	●
行政機能	市役所	●		
	区役所、支所、地域センター	●	●	●

(2) 誘導施設の定義

届出対象となる誘導施設の定義は、下表のとおりです。

誘導施設		定義
医療機能	特定機能病院	医療法第 4 条の 2 に規定する特定機能病院
	地域医療支援病院	医療法第 4 条に規定する地域医療支援病院
	一般病院	医療法第 1 条の 5 に規定する病院
福祉機能	ふれあいセンター	岡山市ふれあいセンター条例第 2 条に規定する施設
商業機能	大規模商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 10,000 m ² 以上の商業施設
	商業施設	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の商業施設で、生鮮食品の取り扱いがあるもの
教育機能	大学	学校教育法第 1 条に規定する大学
	専修学校	学校教育法第 124 条に規定する専修学校
文化機能	ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第 2 条第 1 項に規定する施設で客席数が概ね 1,000 席以上のもの
	美術館、博物館	博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館・美術館 文化財保護法第 53 条に規定する公開承認施設
	図書館	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
行政機能	市役所	地方自治法第 4 条第 1 項に規定する施設
	区役所、支所、地域センター	地方自治法第 252 条の 20 第 1 項に規定する施設

⑥ 届出に関するQ & A

Q1. 届出制度の目的は何ですか？

A. 市が住宅や誘導施設の立地動向を把握するとともに、まちづくりの方針や支援措置などの情報提供・調整などを行う機会として活用します。

Q2. 敷地が誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要ですか？

A. 敷地が一部でも誘導区域に含まれる場合は、誘導区域内での行為とみなし、届出は不要です。

ただし、敷地に一部でも「防災上の観点から居住誘導区域に含めない区域」が含まれる場合は、誘導区域外の取り扱いとします。

※防災上の観点から居住誘導区域に含めない区域

- ・洪水浸水想定区域（3m 以上）
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- ・急傾斜地崩壊危険区域

Q3. 開発行為の後に建築等行為を行う場合、それぞれに届出が必要ですか？

A. 開発行為、建築等行為それぞれに届出が必要です。

Q4. 開発許可申請や建築確認申請に先行して届出を行う必要がありますか？

A. できるだけ先行して届出をしていただくようお願いします。

Q5. 市街化調整区域や都市計画区域外でも届出が必要ですか？

A. 市街化調整区域では届出が必要です。

なお、立地適正化計画は都市計画区域内を対象としているため、都市計画区域外の旧御津町・建部町の区域では届出の必要はありません。

Q6. 3戸の建売住宅を同時期に建築する予定なのですが、届出対象となりますか？

A. 申請者及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。

Q7. サービス付高齢者住宅や社宅についても、「住宅」として届出が必要ですか？

A. 建築基準法上の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q8. 着手30日前までの届出が必要とありますが、令和3年3月下旬に工事着手する場合、計画公表前に届出する必要がありますか？

A. 計画公表日（令和3年3月15日）から届出義務が発生します。

令和3年3月15日から令和3年4月13日に着手する工事については、計画公表後、速やかに届出をお願いします。

お問い合わせ先

岡山市 都市整備局 都市・交通部 都市計画課
〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号 TEL：086-803-1372

届出様式のダウンロード

岡山市都市計画課ホームページ：<https://www.city.okayama.jp/0000012568.html>