



# 新見市立地適正化計画

## 届出の手引き

2022年3月



新見市  
NIIMI CITY



# 《 目 次 》

<b>1</b>	<b>届出制度の概要</b>	<b>1</b>
	(1) はじめに .....	1
	(2) 留意事項 .....	2
	(3) まちなか居住区域に関する届出 .....	3
	(4) 都市機能誘導区域に関する届出 .....	5
	(5) 本計画における区域の概要 .....	7
	(6) 届出の対象となる誘導施設 .....	8
<b>2</b>	<b>区域詳細図</b>	<b>9</b>
	(1) まちなか居住区域(高尾・西方地区) .....	9
	(2) まちなか居住区域(新見・金谷地区) .....	10
	(3) まちなか居住区域(正田地区) .....	11
	(4) 都市機能誘導区域 .....	12
<b>3</b>	<b>参考資料</b>	<b>13</b>
	(1) 届出制度に関するQ&A .....	13
	(2) まちなか居住準備区域・生活機能集積区域について .....	15



## 1 届出制度の概要

### (1) はじめに

立地適正化計画を策定した本市では、立地適正化計画区域（都市計画区域）内において一定基準以上の下記の行為を行おうとする場合には、事前に市へ届出をすることが法的に義務付けられます。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び第 108 条第 1 項）

この届出制度は、市が誘導区域内外の誘導施設整備及び住宅開発等の動向を把握し、必要な対応を検討することを目的としています。




#### 届出をすることが義務付けられている行為

- ・ まちなか居住区域外における住宅等の開発・建築等 ➤ 詳細はP. 3
- ・ 都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等 ➤ 詳細はP. 5
- ・ 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止 ➤ 詳細はP. 6

※まちなか居住区域は、都市再生特別措置法に基づいて定める「居住誘導区域」です。

#### 届出の要否

以下の行為について、着手する 30 日前までに市へ届出をすることが義務付けられます。

	開発行為	建築等行為	誘導施設の 休止または廃止
まちなか 居住区域 外	① 3戸以上の住宅の建築目的 の開発行為 	① 3戸以上の住宅の新築 	届出不要
	② 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㎡以上のも 	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	
都市機能 誘導区域 外	○誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	○誘導施設を有する建築物の新築 ○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	届出不要
都市機能 誘導区域 内	届出不要	届出不要	○誘導施設の 休止または 廃止

※立地適正化計画の計画区域外における行為は届出対象外です。



## (2) 留意事項

### ■罰則規定

届出の義務は都市再生特別措置法(第88条、第108条)によって定められています。これらの届出をせず、または虚偽の届出をして開発行為等を行った場合には、30万円以下の罰金が科されることがあります。(第130条)

### ■宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

法律上の罰則規定があることから、届出義務を知らずに宅地または建物を購入等した場合には、不測の損害を被る可能性があります。そこで、宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければならないこととされています。(宅地建物取引業法 第35条)

■届出の提出先： 新見市 建設部 都市整備課 (TEL： 0867-72-6118)

■提出部数： 1部

※控え等が必要な場合には2部提出していただき、1部を受付印を押印のうえ返却します。



(3) まちなか居住区域に関する届出

■届出の対象となる行為及び必要な届出書類

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定により、立地適正化計画の計画区域のうち、まちなか居住区域外において以下の行為を行おうとするときは、市へ届出をすることが義務付けられます。

開発行為	建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、<u>その規模が1,000m<sup>2</sup>以上のもの</u></p> <p>①の例 3戸の開発行為</p> <p><span style="background-color: #92d050; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">要</span> </p> <p>②の例 1,300m<sup>2</sup> 1戸の開発行為</p> <p><span style="background-color: #92d050; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">要</span> </p> <p>②の例 800m<sup>2</sup> 2戸の開発行為</p> <p><span style="background-color: #92d050; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">不要</span> </p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>[必要書類] ◆届出書（様式第10） ◆添付図書 ①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（縮尺1,000分の1以上） ②設計図（縮尺100分の1以上） ③その他参考となる事項を記載した図書</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 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</p> <p>①の例 3戸の建築行為</p> <p><span style="background-color: #ffcc00; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">要</span> </p> <p>①の例 1戸の建築行為</p> <p><span style="background-color: #ffcc00; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">不要</span> </p> <hr style="border-top: 1px dashed #ccc;"/> <p>[必要書類] ◆届出書（様式第11） ◆添付図書 ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上） ②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） ③その他参考となる事項を記載した図書</p>

**上記2つの届出内容を変更する場合**

[必要書類]  
◆届出書（様式第12）  
◆添付図書 上記と同様



《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）及び都市再生特別措置法施行令（第34条、第35条）の規定により、以下の行為については届出が不要です。

- ・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
- ・同上の住宅等の新築
- ・建築物を改築し、又はその用途を変更して同上の住宅等とする行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

■届出の時期

開発行為・建築等行為に着手する日の 30 日前までに届出なければなりません。

できる限り、開発許可申請及び建築確認申請等を行う前に、届出を提出してください。

■届出書の様式

新見市ホームページから様式及び記入例がダウンロード可能です。



(4) 都市機能誘導区域に関する届出

■届出の対象となる行為及び必要な届出書類

①都市機能誘導区域外における誘導施設の開発・建築等

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定により、立地適正化計画の計画区域のうち、都市機能誘導区域外において以下の行為を行おうとするときは、市への届出が義務付けられます。

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

[必要書類]

- ◆届出書（様式第 18）
- ◆添付図書
- ①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（縮尺 1,000 分の 1 以上）
- ②設計図（縮尺 100 分の 1 以上）
- ③その他参考となる事項を記載した図書

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

[必要書類]

- ◆届出書（様式第 19）
- ◆添付図書
- ①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）
- ②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）
- ③その他参考となる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

[必要書類]

- ◆届出書（様式第 20）
- ◆添付図書 上記と同様

《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）及び都市再生特別措置法施行令（第42条、第43条）の規定により、以下の行為については届出が不要です。

- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ・ 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
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 都市計画事業の施行として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為



## ②都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

都市再生特別措置法第108条の2の規定により、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとするときは、市への届出が義務付けられます。

なお、誘導施設は都市機能誘導区域において誘導施設として設定されている施設に限ります。

### 誘導施設の休止または廃止

[必要書類]

◆届出書（様式第21）

### ■届出の時期

①の開発行為・建築等行為については、行為に着手する日の30日前まで、②の誘導施設を休廃止しようとする場合には、休廃止の30日前までに届け出なければなりません。

①については、できる限り、開発許可申請及び建築確認申請等を行う前に、届出を提出してください。

### ■届出書の様式

新見市ホームページから様式及び記入例がダウンロード可能です。



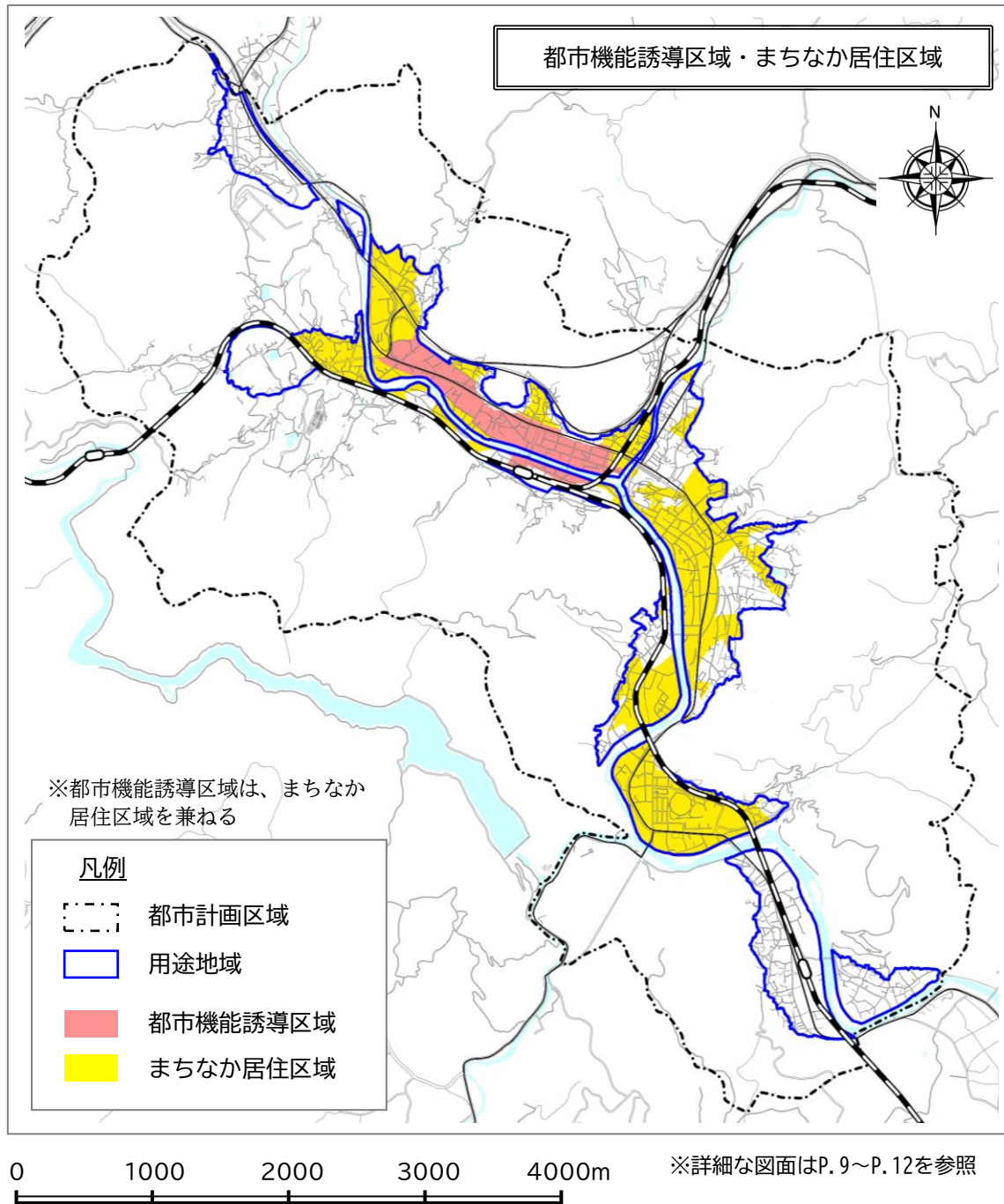


(5) 本計画における区域の概要

本計画において定める都市機能誘導区域・まちなか居住区域の範囲は下図のとおりです。

都市機能誘導区域は、誘導施設の立地を誘導し、都市機能を維持・集積するエリアとして、高尾及び西方地区の一部に設定しています。

まちなか居住区域は、居住を誘導し、人口密度を維持するエリアとして、高尾、西方、新見、金谷及び正田地区の一部に設定しています。





## (6) 届出の対象となる誘導施設

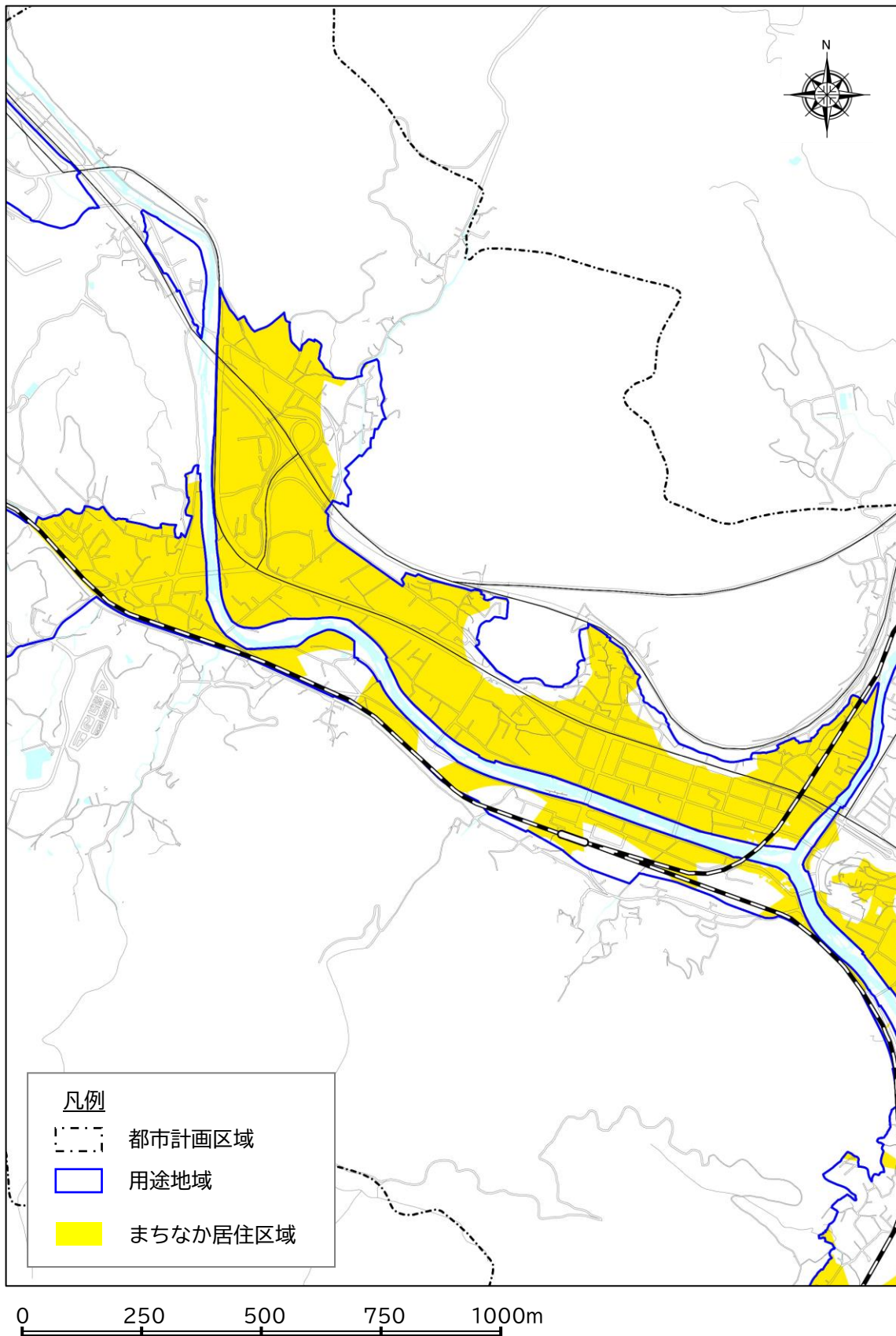
本計画において届出の対象となる誘導施設は、都市機能誘導区域において、以下のとおり設定しています。

誘導施設	定義
大規模小売店舗 (1,000㎡以上)	・大規模小売店舗立地法第2条に規定する大規模小売店舗 (店舗面積が1,000㎡以上のもの)
劇場・映画館・興行場 (小規模のものを含む)	・興行場法第1条に規定する興行場(映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸等を開催する施設)
病院	・医療法第1条の5第1項に規定する病院(20人以上の患者の入院施設を有するもの)
医療・福祉拠点施設 (総合的なセンター等)	・市域全体を対象とした医療・福祉の相談窓口や活動の拠点等の機能を有する施設
子育て交流施設	・児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て支援拠点事業(子ども・保護者の相互の交流や、子育てについての相談、情報の提供、助言その他の援助)を行う施設 ・その他、託児スペース及び同世代・多世代が交流する空間を有した施設



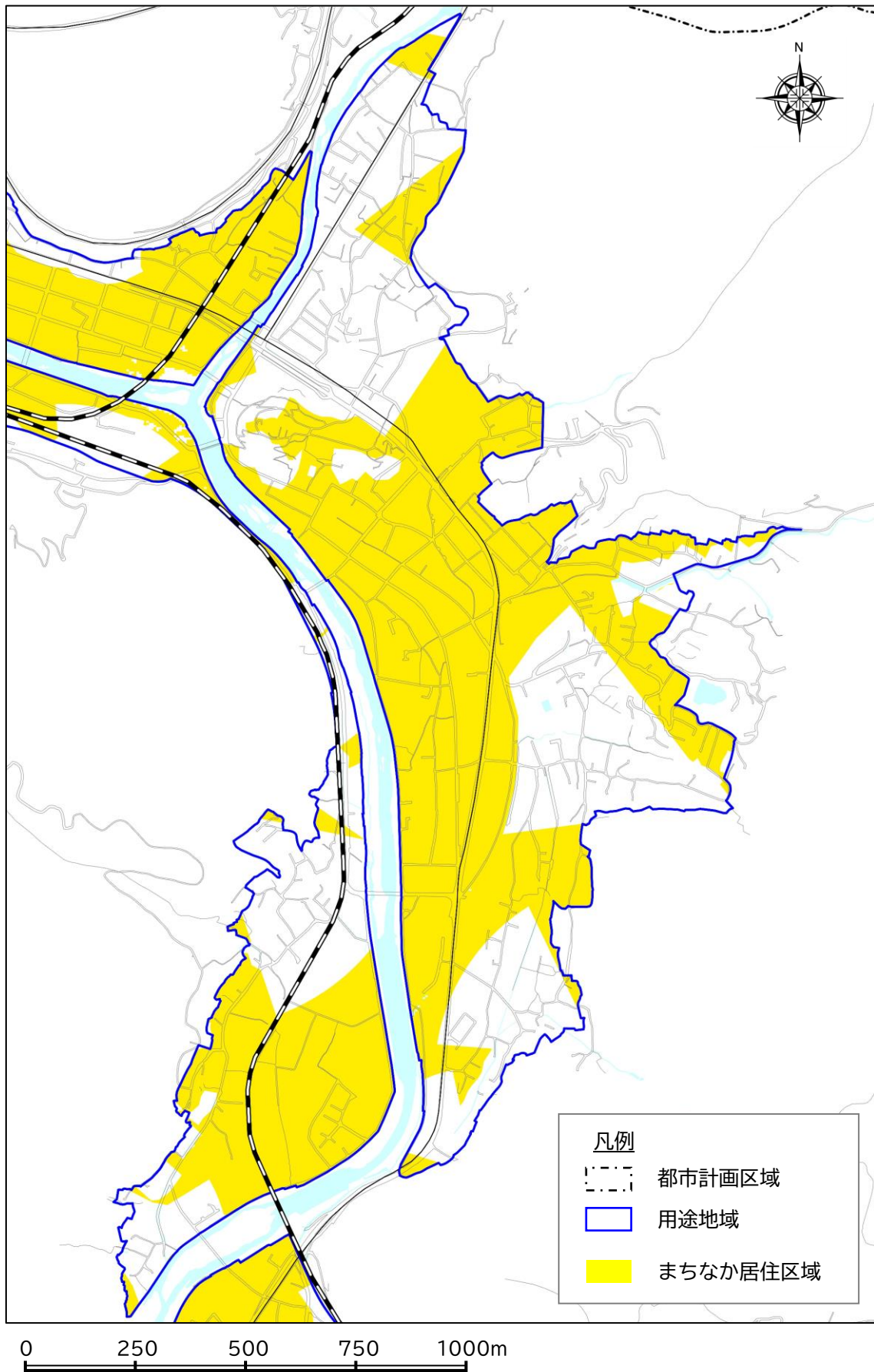
## 2 区域詳細図

(1) まちなか居住区域（高尾・西方地区）



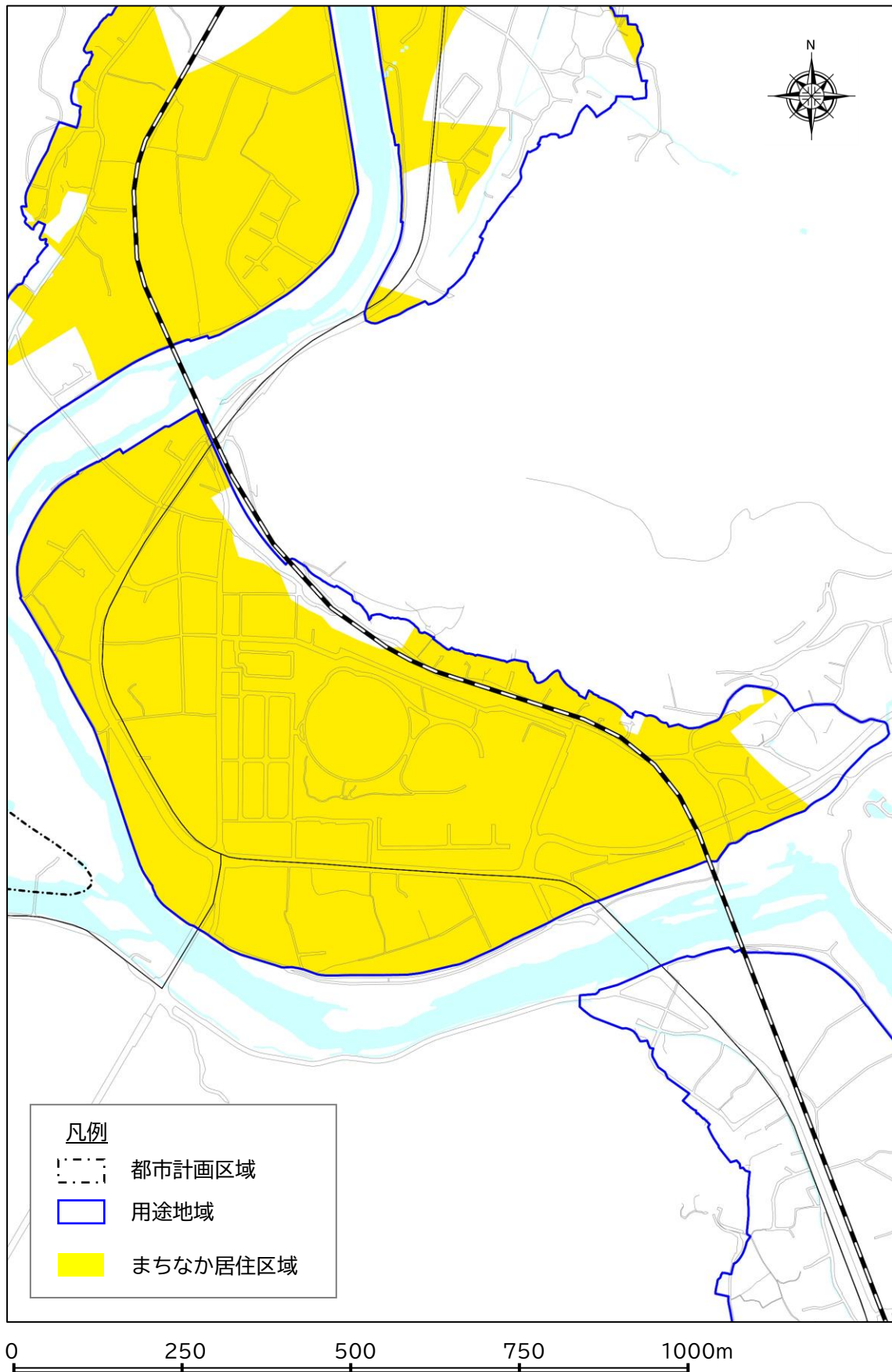


(2) まちなか居住区域 (新見・金谷地区)



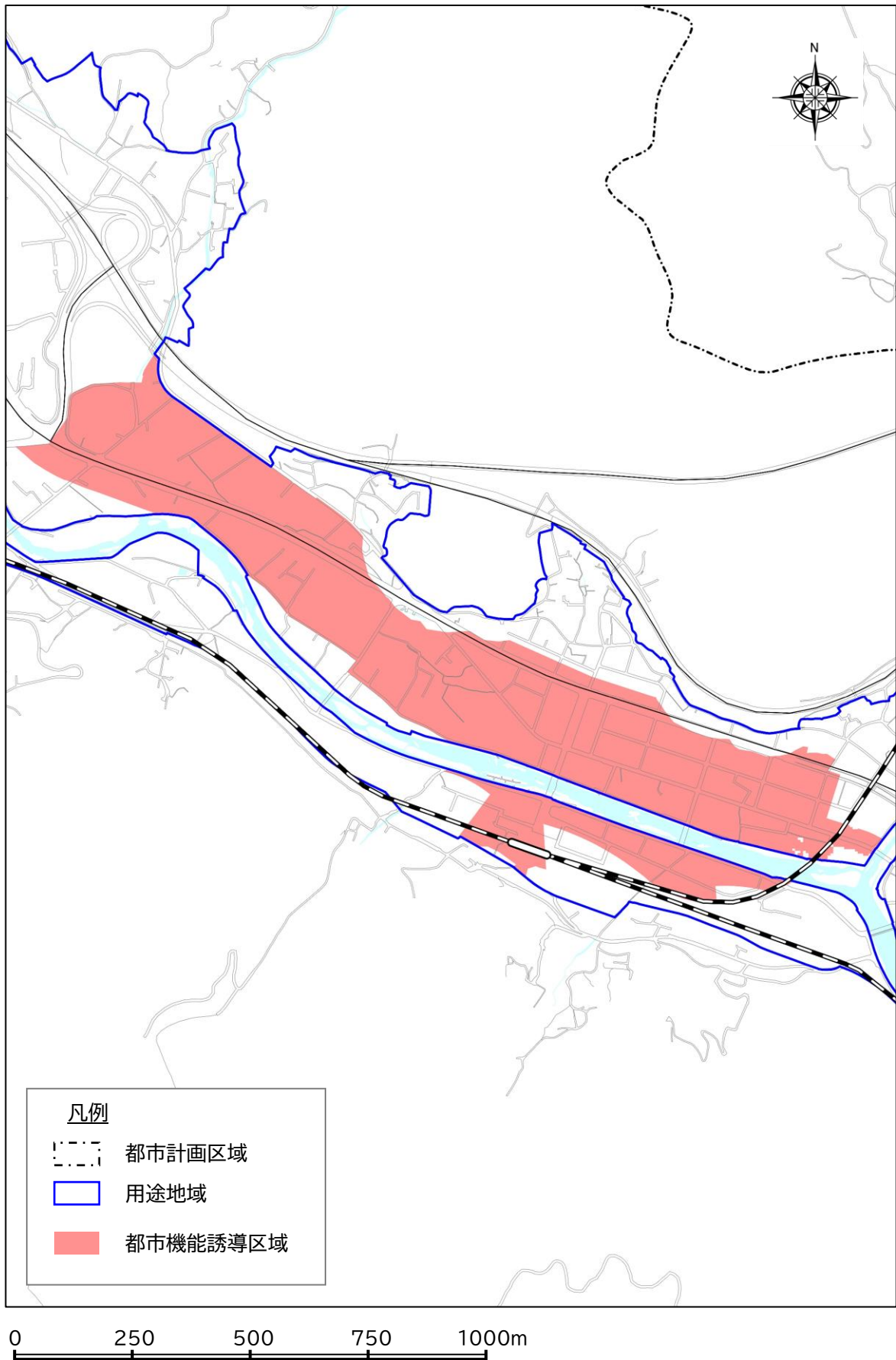


(3) まちなか居住区域 (正田地区)





(4) 都市機能誘導区域





### 3 参考資料

#### (1) 届出制度に関するQ & A

##### 【制度全般について】

Q (質問)	A (回答)
届出制度とは何を目的とするものですか。	立地適正化計画の適正な運用に向け、住宅や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や事業者のみなさまに周知する機会として活用するためのものです。
届出により、計画の修正を求められることがありますか。	法的には、住宅や誘導施設等の適正な誘導を図る上で支障がある場合には市が勧告をできることになっており、市が必要と認める場合には勧告を行うことがあります。
届出をしなかった場合の罰則はありますか。	まちなか居住区域外及び都市計画区域外に関する届出を行わなかった場合は、都市再生特別措置法第130条の規定により30万円以下の罰金が科される場合があります。
届出はいつから着手する行為に必要ですか。	計画を公表した日(令和4年3月31日)以降に着手する場合は届出の対象となります。
計画の運用開始時、すでに工事の着手予定日が決まっており、30日前の届出ができない場合はどうすればよいですか。	できるだけ早く届出をしてください。
届出をした事項に変更が生じた場合はどうすればよいですか。	変更に係る行為に着手する30日前までに、所定の様式により変更の届出をしてください。
届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか。	一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。 ※サービス付き高齢者住宅や社宅等についても、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は「住宅」として取り扱います。
届出の対象となる「開発行為」とはどのようなことですか。	都市計画法第4条第12項に基づき、主として建築物の建築または特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更を指します。
「着手」とはどのようなことですか。	開発行為については造成工事(切土・盛土等)、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)を着手とみなします。 ※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等は着手とみなしません。
不動産取引において、届出制度に関する説明は必要ですか。	必要です。届出義務については、宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明書への記載の対象となります。



【届出の要否について】

Q (質問)	A (回答)
届出対象区域と対象外の区域の両方を含めた敷地の場合、届出は必要ですか。	敷地の一部でも届出対象区域になっている場合は届出の対象となります。
開発行為を行った上で建築行為を行う場合、開発行為の前に届出をすればよいのですか。	開発行為、建築行為、それぞれの前に届出が必要です。
既存の3戸以上の住宅を改築し、3戸以上の住宅とする場合、届出は必要ですか。	改築や用途変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となる場合は、届出が必要です。
3戸の建売住宅の着手日が同時でない場合も、届出は必要ですか。	届出が必要です。1戸目の着手予定日の30日前までに届出をしてください。
1つの建築物で、複数の誘導施設を有する建築物を建築する場合、届出はそれぞれ施設ごとに必要ですか。	誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、届出は1つで結構です。
建物の一部に誘導施設を含む複合施設の場合も届出が必要ですか。	建物の一部でも誘導施設を有する場合は届出の対象となります。
仮設建築物も届出の対象となりますか。	仮設建築物については届出の必要はありません。また、期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も、届出の必要はありません。仮設のための開発行為についても同様です。

【届出書の記入・提出について】

Q (質問)	A (回答)
届出者は誰になりますか。	開発行為の場合は開発行為者となります。建築行為の場合は建築主となります。
代理人による届出は可能ですか。	委任状を提出することにより可能です。
届出は何部必要ですか。	1部提出してください。控え等が必要な場合には2部提出していただき、1部を受付印を押印のうえ返却します。
届出後、市から通知等がありますか。	受領後、1週間程度で「受理通知書」を交付します。
届出書の地目、面積とは何に基づいて記入すればよいですか。	地目については登記簿に基づき、面積については実測に基づいて記入してください。
届出書の面積に、建築基準法による道路後退部分の面積は含まれますか。	含まれます。ただし、既に道路として帰属されている部分については、面積に含まれません。
開発許可申請や確認申請との提出の前後関係はどのようにすればよいですか。	法的な定めはありませんが、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つ届出をお願いします。

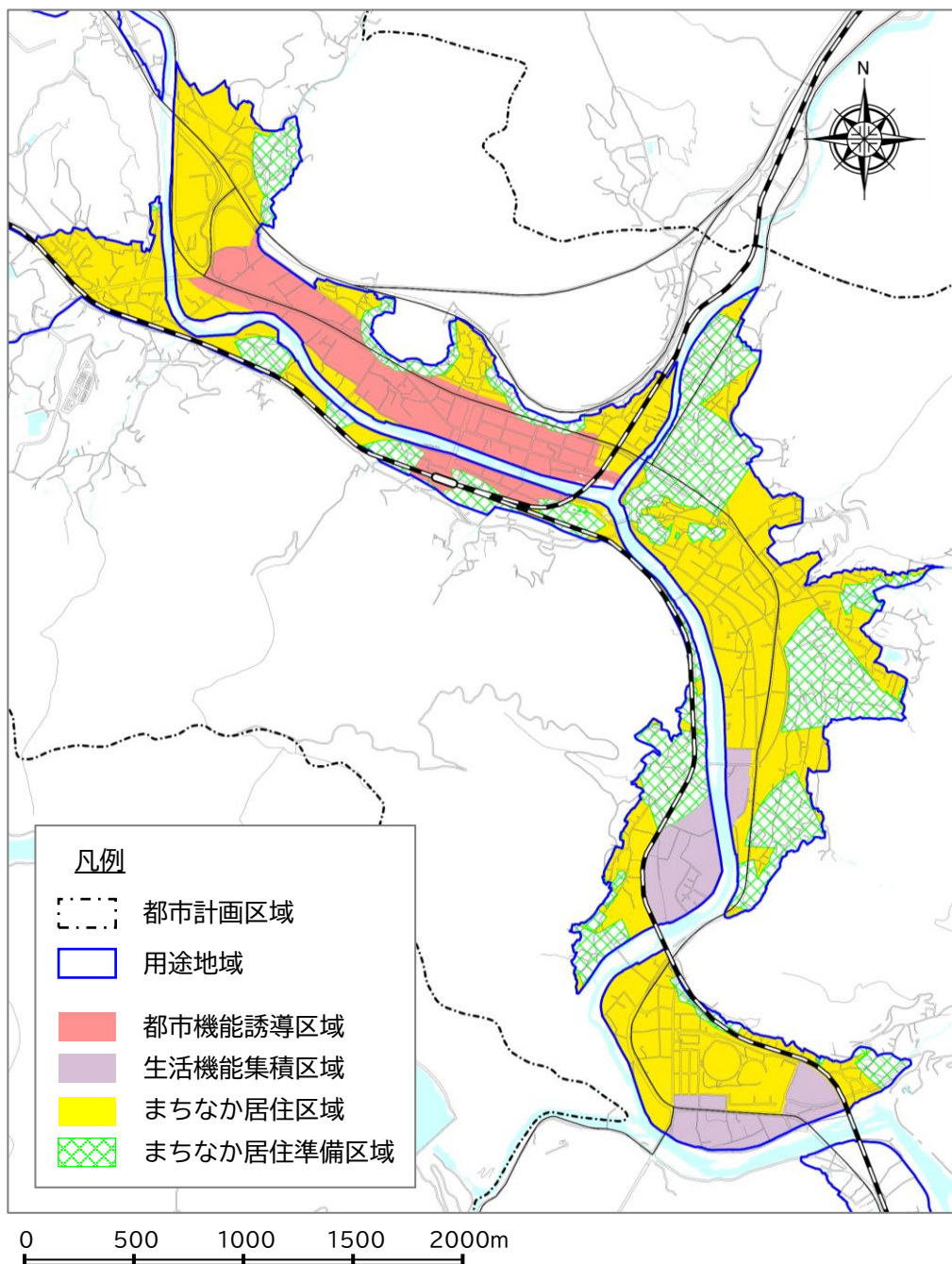


## (2) まちなか居住準備区域・生活機能集積区域について

本市においては、まちなか居住区域・都市機能誘導区域に準ずる区域（法定外）として、「まちなか居住準備区域」と「生活機能集積区域」を設定しています。

「まちなか居住準備区域」は、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）及び未対策の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と重なるため、現時点ではまちなか居住区域に含めませんが、一定の防災対策工事が完了した土砂災害警戒区域（イエローゾーン）については、今後の計画見直しにおいて、まちなか居住区域への編入を検討します。

「生活機能集積区域」は、現時点では都市機能誘導区域に位置付けないものの、市民生活に必要な機能の立地や、具体の整備事業の計画等がある区域で、今後の計画見直しにおいて、都市機能誘導区域への編入を検討します。



## 新見市立地適正化計画 届出の手引き

発行日／令和4年（2022年）3月

発行／岡山県新見市都市整備課

〒718-8501岡山県新見市新見310-3

☎ 0867-72-6118

<https://www.city.niimi.okayama.jp/>