

# 津山市立地適正化計画 届出の手引き

令和元年 8 月

津山市

## <目次>

1.	届出制度について	1
2.	居住誘導区域外での建築等の届出について	4
3.	都市機能誘導区域外での建築等の届出について	6
4.	都市機能誘導区域内での誘導施設に係る休廃止の届出について	8
5.	届出書様式	8
	様式1 居住誘導区域外での建築等の届出（開発行為）	9
	様式2 居住誘導区域外での建築等の届出（建築行為）	10
	様式3 居住誘導区域外での建築等の届出（変更）	11
	様式4 都市機能誘導区域外での建築等の届出（開発行為）	12
	様式5 都市機能誘導区域外での建築等の届出（開発行為以外）	13
	様式6 都市機能誘導区域外での建築等の届出（変更）	14
	様式7 都市機能誘導区域内での誘導施設に係る休廃止の届出	15

## 1.届出制度について

### 【届出制度】

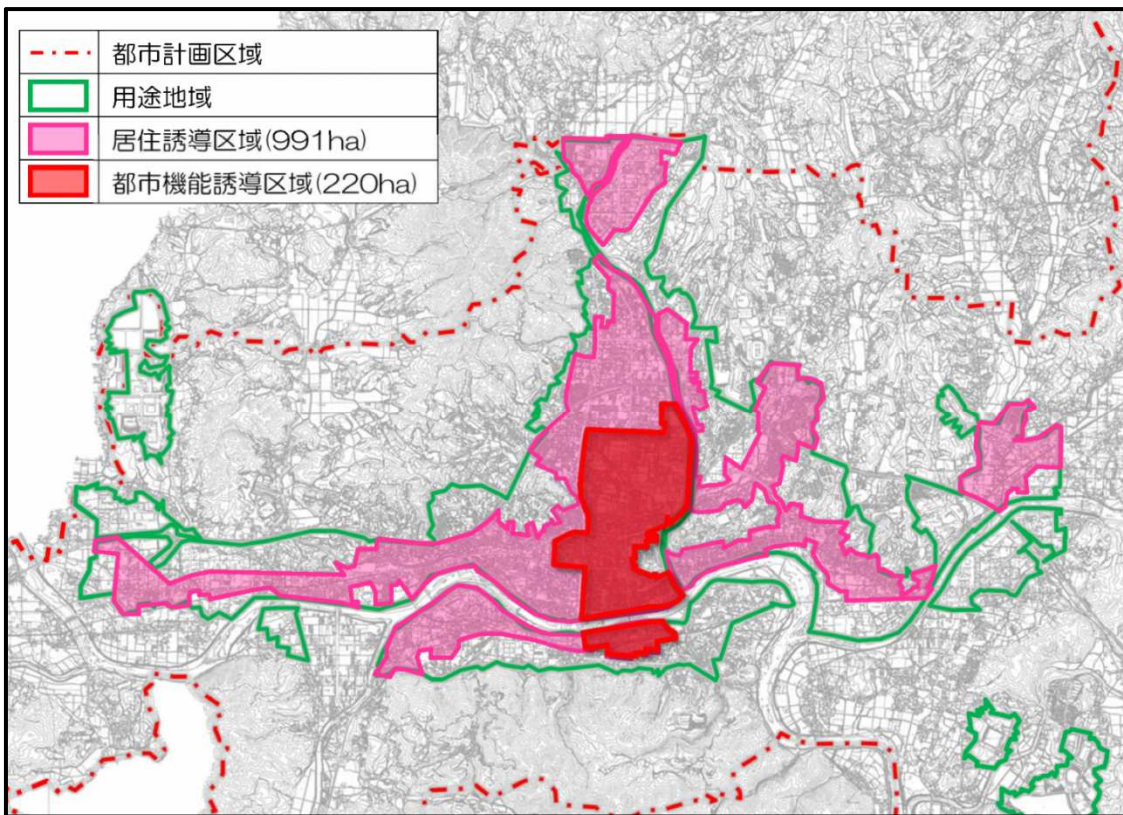
本市では、急速に進む人口減少社会に対応し、将来を見据えた持続可能なまちづくりを進めるため、立地適正化計画を作成しました。

令和元年8月1日の運用開始以降、誘導区域外における一定の開発行為や建築行為及び都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止に対して、都市再生特別措置法に基づく市への届出が義務付けられます。（※都市計画区域外は、届出の対象外）

なお、届出制度に関する内容は、宅地建物取引業法における重要事項説明の対象となります。

立地適正化計画とは、コンパクトでまとまりのある都市構造への転換を図り、日常生活に不可欠な都市機能を維持するため、住宅及び医療・福祉などの都市機能増進施設の立地に関する基本的な方針、居住や都市機能増進施設を誘導する区域（居住誘導区域、都市機能誘導区域）や誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）及び誘導するための施策を示したものであり、官民が一体となってまちづくりに取り組むための指針となるものです。

### 【誘導区域】



※居住誘導区域・・・人口密度を維持することにより、今後も生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導する区域

※都市機能誘導区域・・・居住誘導区域内への居住を促し、都市機能の向上に寄与する医療・福祉・商業等の施設を誘導することにより、各種サービス提供の効率化を図る区域

【誘導施設】

都市機能分類		施設種別
行政機能		市役所庁舎 ※本庁舎，東庁舎，すこやか・こどもセンター (津山市庁舎管理規則第2条)
		国・県の出先機関
		その他行政施設
		コンビニエンスストア (日本産業分類(平成25年10月改訂))
文化・交流機能		文化センター (津山文化センター条例第1条)
		図書館 (図書館法第2条第1項)
		博物館・美術館 (博物館法第2条第1項) (博物館法第29条の博物館相当施設) (美術品の美術館における公開の促進に関する法律第2条)
		総合体育館 ※岡山県津山総合体育館(岡山県津山体育館条例第1条)
		集会機能を有する施設(広域的な施設) ※地域交流センターや多目的ホール、会議室等の住民の交流の場となる施設(賑わい交流施設)を有するホテル等
医療機能		救急医療対応病院 ※二次及び三次救急医療施設(岡山県保健医療計画)
		一般病院 (医療法第1条の5第1項)
福祉機能		社会福祉協議会 ※津山市社会福祉協議会(社会福祉法第109条第1条)
		地域包括支援センター ※津山市地域包括支援センター (介護保険法第115条の46第1項及び第2項)
商業機能	高次都市機能	床面積 3,000 m <sup>2</sup> を超える大型の商業施設 ※劇場，映画館，演芸場若しくは観覧場又は店舗，飲食店，展示場，遊技場，その他これらに類する用途に供する建築物で，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 3,000 m <sup>2</sup> を超えるもの

都市機能分類		施設種別
商業機能	生活サービス機能	床面積 500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 以下の中型の商業施設 ※日本産業分類において、以下のいずれかに分類されるもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 以下のもの 5611 百貨店, 総合スーパー 5699 その他の各種商品小売業 5811 各種食料品小売業 6031 ドラッグストア (日本産業分類(平成 25 年 10 月改訂))
		コンビニエンスストア (日本産業分類(平成 25 年 10 月改訂))
		空き店舗、空き家を活用した店舗 ※市が実施する空き店舗等対策事業に該当する店舗
教育機能		大学 (学校教育法第 1 条)
		高校 (学校教育法第 1 条)
		専修学校 (学校教育法第 124 条)
		高等専門学校 (学校教育法第 1 条)
		職業能力開発校 (職業能力開発推進法第 15 条の 7 第 1 項)
子育て支援機能		子ども・子育て支援施設 ※乳幼児及びその保護者が相互の交流を行う場所を提供し、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 (児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項)
		児童相談所 (児童福祉法第 12 条)
		教育支援施設 ※不登校児の教育、療育など教育に関する支援・相談窓口機能を有する施設 (学校教育法施行規則第 140 条) (児童福祉法第 6 条の 2 の 2 第 2 号) (津山市青少年健全育成事業実施規則第 4 条)
金融機能		銀行 (銀行法第 2 条) (信用金庫法第 4 条の免許を受けて事業を行う施設) (農業協同組合法第 10 条第 1 項第 2 号、3 号の事業を行う施設)
		郵便局 ※郵便局のうち、ゆうゆう窓口・集荷機能を有するもの (日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項)
		コンビニエンスストア (日本産業分類(平成 25 年 10 月改訂))

## 2. 居住誘導区域外での建築等の届出について (都市再生特別措置法第 88 条)

### 【届出制度の目的】

届出制度は、津山市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するためのものです。

### 【届出の時期】




開発行為等に着手する30日前まで

### 【対象行為】

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合

#### ■ 開発行為\*

- 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、その規模が 1,000 m<sup>2</sup>以上のもの

(例) ①届出必要 3戸の開発行為	
②届出必要 1,300 m <sup>2</sup> 、1戸の開発行為	
届出不要 800 m <sup>2</sup> 、2戸の開発行為	

※開発行為…主として建築物の建築等の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。(都市計画法第4条第12項に規定する開発行為)



イ 区画の変更：道路など公共施設等の新設、付替又は廃止等により、一団の土地利用形態を物理的に変更すること。

ロ 形の変更：切土、盛土を行う造成行為

ハ 質の変更：宅地以外の土地を宅地とする行為

#### ■ 建築行為

- 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

(例) ①届出必要 3戸の建築行為	
届出不要 1戸の建築行為	

#### ■ 届出内容の変更

届出内容を変更する場合

## 【届出に必要な書類】

届出は、指定された届出様式に必要な事項を記入し、必要な図書を添付し、**都市計画課に1部提出**して下さい。※届出書の様式は、都市計画課のHPからダウンロードして下さい

### ■開発行為の場合

- 届出書（様式1）
- 委任状（代理人が届け出る場合）
- 添付図書
  - ◆ 位置図（縮尺 1/2,500 以上）
  - ◆ 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 1/1,000 以上）
  - ◆ 設計図<土地利用計画図等>（縮尺 1/100 以上）
  - ◆ その他参考となるべき事項を記載した図書

### ■建築行為の場合

- 届出書（様式2）
- 委任状（代理人が届け出る場合）
- 添付図書
  - ◆ 位置図（縮尺 1/2,500 以上）
  - ◆ 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
  - ◆ 住宅の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
  - ◆ その他参考となるべき事項を記載した図書

### ■届出内容の変更の場合

- 届出書（様式3）
- 委任状（代理人が届け出る場合）
- 添付図書
  - ◆ 上記のそれぞれの場合と同様

## 【届出の必要が無い行為】（都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第27条）

次に掲げる項目に該当する場合は、届出の必要がありません。

- 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.都市機能誘導区域外での建築等の届出について

(都市再生特別措置法第 108 条)

#### **【届出制度の目的】**

届出制度は、津山市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するためのものです。

#### **【届出の時期】**

開発行為等に着手する30日前まで

#### **【対象行為】**

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合

##### **■開発行為**

- ①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

##### **■開発行為以外**

- 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

##### **■届出内容の変更**

届出内容を変更する場合



## 【届出に必要な書類】

届出は、指定された届出様式に必要事項を記入し、必要な図書を添付し、**都市計画課に1部提出**して下さい。※届出書の様式は、都市計画課のHPからダウンロードして下さい

### ■開発行為の場合

- 届出書（様式4）
- 委任状（代理人が届け出る場合）
- 添付図書
  - ◆ 位置図（縮尺 1/2,500 以上）
  - ◆ 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 1/1,000 以上）
  - ◆ 設計図<土地利用計画図等>（縮尺 1/100 以上）
  - ◆ その他参考となるべき事項を記載した図書

### ■開発行為以外の場合

- 届出書（様式5）
- 委任状（代理人が届け出る場合）
- 添付図書
  - ◆ 位置図（縮尺 1/2,500 以上）
  - ◆ 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
  - ◆ 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
  - ◆ その他参考となるべき事項を記載した図書

### ■届出内容の変更の場合

- 届出書（様式6）
- 委任状（代理人が届け出る場合）
- 添付図書
  - ◆ 上記のそれぞれの場合と同様

## 【届出の必要が無い行為】（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、同法施行令第 35 条）

次に掲げる項目に該当する場合は、届出の必要がありません。

- ① 当該立地適正化計画に記載された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
- ② ①の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 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

## 4.都市機能誘導区域内での誘導施設に係る休廃止の届出について

(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

### 【届出制度の目的】

届出制度は、津山市が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを把握するためのものです。

### 【届出の時期】

誘導施設を休止又は廃止する30日前まで

### 【対象行為】

都市機能誘導区域内において、誘導施設に指定されている都市機能を休止又は廃止する場合

### 【届出に必要な書類】

届出は、指定された届出様式に必要事項を記入し、**都市計画課に1部提出**して下さい。※届出書の様式は、都市計画課のHPからダウンロードして下さい

- 届出書 (様式7)
- 委任状 (代理人が届け出る場合)

## 5.届出書様式

- ◆ 様式1 居住誘導区域外での建築等の届出(開発行為)
- ◆ 様式2 居住誘導区域外での建築等の届出(建築行為)
- ◆ 様式3 居住誘導区域外での建築等の届出(変更)
- ◆ 様式4 都市機能誘導区域外での建築等の届出(開発行為)
- ◆ 様式5 都市機能誘導区域外での建築等の届出(開発行為以外)
- ◆ 様式6 都市機能誘導区域外での建築等の届出(変更)
- ◆ 様式7 都市機能誘導区域内での誘導施設に係る休廃止の届出

開発行為届出書

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 元 年 8 月 1 日

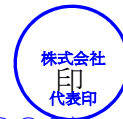
津 山 市 長 殿

届出者 住 所 津山市 ○○ ○○

氏 名 株式会社 ○○○○

代表取締役 ○○ ○○

(電話 ○○○○-○○-○○○)



開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	津山市 ○○○ ○番○、○番○、○番○
	2 開発区域の面積	2, 0 0 0 平方メートル
	3 住宅等の用途	戸建住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 元 年 1 0 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 2 年 1 月 3 1 日
	6 その他必要な事項	(住宅区画数・戸数) 8 区画 (連絡先) 津山市 ○○ ○○ 株式会社 ○○○○ 担当 : ○○ 電話 : ○○○○-○○-○○○

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式2 (都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係)

住宅等を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為の届出書

<p>都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、</p> <p>住宅等の新築          建築物を改築して住宅等とする行為          建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> <p>について、下記により届け出します。</p> <p>令和 元 年 8 月 1 日</p> <p>津 山 市 長 殿</p> <p>届出者 住 所 津山市 ○○ ○○</p> <p>氏 名 ○○ ○○          (電話 ○○○○-○○-○○○)</p> <p style="text-align: right;">印  <small>捺印</small></p>	
<p>1 住宅等を新築しようとする土地又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の所在、地番、地目及び面積</p>	<p>所在・地番：津山市 ○○○ ○番○、○番○</p> <p>地目：宅地</p> <p>面積：900㎡</p>
<p>2 新築しようとする住宅等又は改築若しくは用途の変更後の住宅等の用途</p>	<p>共同住宅</p>
<p>3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>(着手予定年月日) 令和 元 年 10 月 1 日</p> <p>(戸数) 6戸</p> <p>(連絡先) 津山市 ○○ ○○</p> <p>株式会社 ○○○○ 担当：○○</p> <p>電話：○○○○-○○-○○○○</p>

注1 届出者が法人である場合には、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができる。

様式3（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

## 行為の変更届出書

令和元年9月1日

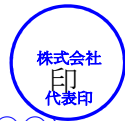
津山市長殿

届出者住所 津山市〇〇〇〇

氏名 株式会社〇〇〇〇

代表取締役 〇〇〇〇

(電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇)



都市再生特別措置法第88条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

## 記

- 1 当初の届出年月日 令和元年8月1日
- 2 変更の内容  
住宅区画数の変更（8区画→7区画）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和元年10月1日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和2年1月31日

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

開発行為届出書

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、開発行為について、下記により届け出ます。

令和 元 年 8 月 1 日

津 山 市 長 殿

届出者 住 所 津山市 ○○ ○○

氏 名 株式会社 ○○○○

代表取締役 ○○ ○○

(電話 ○○○○-○○-○○○)



開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	津山市 ○○○ ○番○、○番○、○番○、○番○、○番○、○番○
	2 開発区域の面積	7, 0 0 0 平方メートル
	3 建築物の用途	商業施設 (その用途に供する部分の床面積 ○○○○㎡)
	4 工事の着手予定年月日	令和 元 年 1 0 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 2 年 2 月 2 8 日
	6 その他必要な事項	(誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積)  (連絡先) 津山市 ○○ ○○ 株式会社 ○○○○ 担当: ○○ 電話: ○○○○-○○-○○○

注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式5（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）

誘導施設を有する建築物を新築し、又は建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為の届出書

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、

誘導施設を有する建築物の新築  
 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為  
 建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする行為


について、下記により届け出ます。

令和 元 年 8 月 1 日

津 山 市 長 殿

届出者 住 所 津山市 ○○ ○○

氏 名 株式会社 ○○○○  
 代表取締役 ○○ ○○  
 （電話 ○○○○-○○-○○○）



1 建築物を新築しようとする土地 又は改築若しくは用途の変更をしようとする建築物の存する土地の 所在、地番、地目及び面積	所在・地番：津山市 ○○○ ○番○、○番○ 地目：宅地 面積：2, 5 0 0 平方メートル
2 新築しようとする建築物又は改築若しくは用途の変更後の建築物の用途	○○スーパー ○○店 (その用途に供する部分の床面積 ○○○○㎡)
3 改築又は用途の変更をしようとする場合は既存の建築物の用途	
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 令和 元 年 1 0 月 1 日 (連絡先) 津山市 ○○ ○○ 株式会社 ○○○○ 担当：○○ 電話：○○○○-○○-○○○○

注 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。

2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

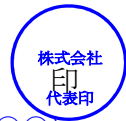
行為の変更届出書

令和 元 年 9 月 1 日

津 山 市 長 殿

届出者 住 所 津山市 ○○ ○○

氏 名 株式会社 ○○○○  
代表取締役 ○○ ○○  
(電話 ○○○○-○○-○○○)



都市再生特別措置法第108条第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

- 1 当初の届出年月日 令和 元 年 8 月 1 日
- 2 変更の内容  
開発区域に含まれる地域の変更  
(津山市 ○○○ ○番○、○番○、○番○、○番○、○番○、○番○  
→津山市 ○○○ ○番○、○番○、○番○、○番○、○番○)  
開発区域の面積 (7, 000㎡→6, 500㎡)
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 元 年 10 月 15 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 2 年 3 月 15 日

- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  - 3 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。



## 誘導施設の休廃止届出書

令和元年8月1日

津山市長殿

届出者 住所 津山市〇〇〇〇

氏名 〇〇〇〇

(電話 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇)

印  
認印

都市再生特別措置法第108条の2第1項の規定に基づき、誘導施設の（休止・**廃止**）について、下記により届け出ます。

## 記

- 1 休止（廃止）しようとする誘導施設の名称、用途及び所在地  
名称：〇〇〇〇 〇〇店  
用途：コンビニエンスストア  
所在地：津山市〇〇 〇番〇、〇番〇
- 2 休止（廃止）しようとする年月日  
令和元年9月15日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置  
(1) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がある場合、予定される当該建築物の用途  
  
(2) 休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存置に関する事項  
建物は令和元年12月までに除却

- 注1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
  - 3 4（2）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その他の事項について記入すること。

## 津山市立地適正化計画 届出の手引き

発行日：令和元年8月

発行：津山市

編集：都市建設部都市計画課

〒708-8501 岡山県津山市山北520番地

TEL 0868-32-2096

FAX 0868-32-2155