

令和4（2022）年4月1日から

備前市立地適正化計画に係る届出制度が始まります。

備前市では、人口減少・少子高齢化に伴う様々な課題に対応した持続可能なまちの実現のため、人口密度の維持を図る「居住誘導区域」や、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し集積を図る「都市機能誘導区域」などを定めた「備前市市立地適正化計画」を策定し、4月から運用を開始します。

この計画の運用に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出制度が始まります。

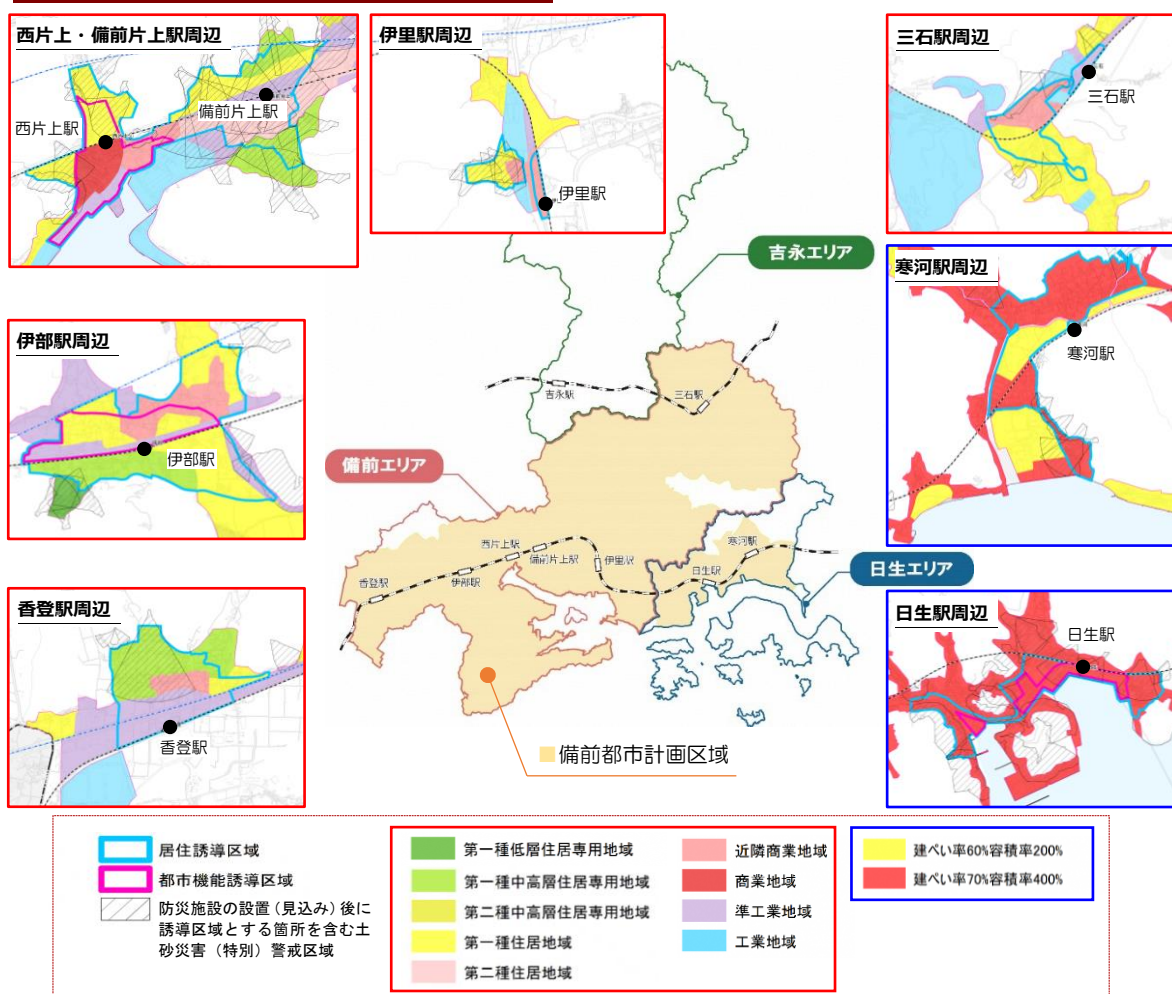
※『許可』ではなく『届出』であるため、区域外における開発・建築等を制限するものではありません。

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**

居住誘導区域・都市機能誘導区域

※本計画の対象区域は備前都市計画区域全域です。



詳細な誘導区域の確認・届出書類のダウンロード先

備前市 立地適正化計画

検索

（備前市トップページ⇒「組織でさがす」⇒「産業部都市住宅課」⇒「立地適正化計画」）

問合せ・
提出先

備前市 産業部 都市住宅課 都市計画係

〒705-8602 岡山県備前市東片上126番地 本庁舎4階

電話：0869-64-3301【代表】、0869-64-1834【都市計画係】

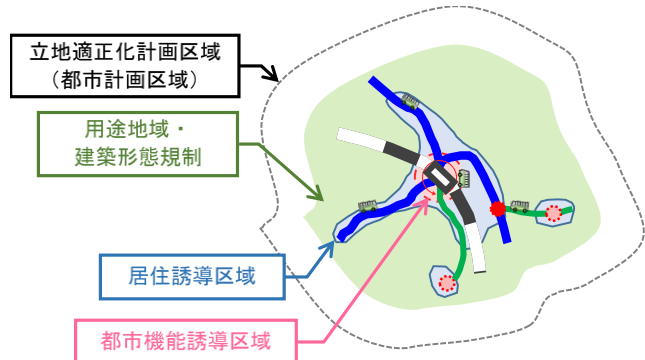
備前市立地適正化計画とは

・人口減少・少子高齢化が進行する中、多くの人々が住み、集い、働く場所である市街地環境を過去の人口増加を背景に形成された状況（規模）のまま、維持することは困難です。

⇒そのため、備前市では都市再生特別措置法第81条に基づき、『備前市立地適正化計画』を策定し、中心市街地や地域の拠点に居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の集約化を図るとともに、まちづくりと連携した利便性の高い公共交通ネットワークの構築を進め、それらの拠点や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図ります。

⇒備前市立地適正化計画では、「備前市都市計画区域」を対象区域として、都市再生特別措置法の規定に基づき『居住誘導区域』や『都市機能誘導区域』を設定しています。

- **居住誘導区域**：一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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**：医療・福祉・商業等の都市機能（誘導施設）の立地を誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域



届出制度について

1. 居住誘導区域に関する届出制度

◆届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条第1項）

開発行為	① <u>3戸以上の住宅</u> の建築目的の開発行為 ② <u>1戸又は2戸の住宅</u> の建築目的の開発行為で、その規模が <u>1,000㎡以上</u> のもの
建築等行為	① <u>3戸以上の住宅</u> 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住宅等（①）とする場合

【開発行為】

①の例示 3戸の開発行為	届	
②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為	届	
800㎡ 2戸の開発行為	不要	

【建築等行為】

①の例示 3戸の建築行為	届	
1戸の建築行為	不要	

資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

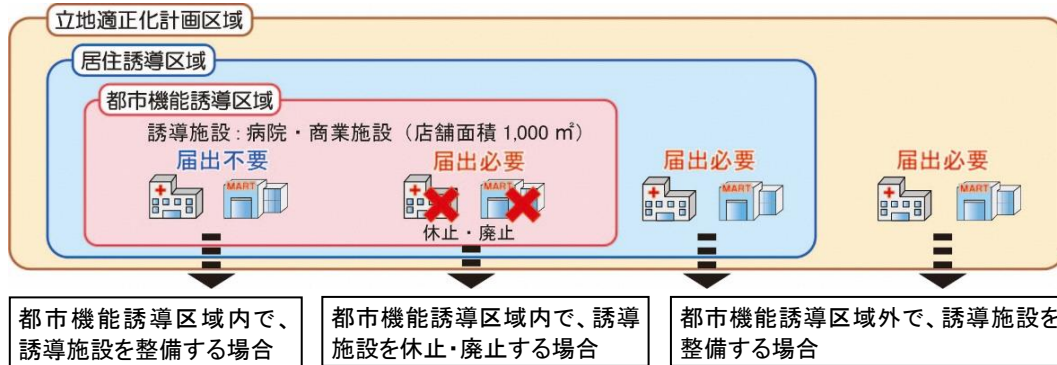
◆届出の時期（都市再生特別措置法第88条第2項）

- ・開発行為等に着手する30日前まで

2. 都市機能誘導区域に関する届出制度

◆届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条第1項、第108条の2第1項）

都市機能誘導区域外	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を行おうとする場合
	建築等行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 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
都市機能誘導区域内	休廃止	①誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



資料：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省資料）

◇誘導施設一覧

都市機能分類		誘導施設	
大分類	小分類		都市機能誘導区域内に立地する施設※1
行政機能	市役所	○	備前市役所
	支所・出張所	○	日生総合支所
教育機能	高等学校、中学校、小学校、支援学校	○ (高等学校)	備前緑陽高等学校・片上高等学校
介護・福祉機能	地域包括支援センター	○	地域包括支援センター、地域包括支援センター東サブセンター
保健・医療機能	二次緊急医療機関	○	備前病院、草加病院、日生病院
	総合病院		
文化機能	美術館・博物館・資料館	○	備前焼ミュージアム、BIZEN 中南米美術館
	図書館	○	市立図書館、市立図書館日生分館
	文化ホール・会館	○	備前焼伝統産業会館、市民センター、日生市民会館
商業機能	スーパーマーケット	○	山陽マルナカ備前店、業務スーパーFC 備前店、マックスバリュ備前店、PAONE 日生店
	大規模小売店※2（スーパーマーケット以外）	○	ドラッグストアコスモス備前店、エディオン備前店
金融機能	銀行・信用金庫	○ (ATMのみを除く)	備前日生信用金庫本店営業部、備前日生信用金庫片上支店、トマト銀行片上支店、中国銀行片上支店、備前日生信用金庫日生支店、中国銀行日生支店

※1. 施設は令和3（2021）年6月末時点。

赤字：都市機能誘導区域（現時点）内に立地する施設

青字：都市機能誘導区域（将来目標）内に立地する施設

※2. 大規模小売店：大規模小売店舗立地法第5条の規定による届出対象となる店舗

（小売業を行なうための店舗の用に供する床面積が1,000㎡を超える店舗）

◆届出の時期（都市再生特別措置法第108条第2項、第108条の2第2項）

- ・開発行為等に着手、又は誘導施設を休止・廃止する30日前まで

よくある質問Q & A

Q1. 届出はいつから着手する行為に必要ですか。

令和4年4月1日以降に着手する行為が届出の対象となります。

Q2. 計画の公表から30日間に着手する事業者等（例えば、4月1日に計画が公表され、4月15日に着手する場合）は、届出が不要となるのでしょうか。

立地適正化計画は公表日から届出義務等が生じることとなるため、すみやかに届出していただくようお願いします。

Q3. 届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。サービス付高齢者住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか？

「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅など、建築基準法における「住宅」に該当すると判断されるものをいいます。

また、サービス付き高齢者住宅や社宅も、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。

Q4. 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合、届出は必要となりますか。

届出対象となる行為を行おうとする区域・敷地の一部が誘導区域外にある場合は、届出が必要です。

Q5. 届出は何部必要ですか。

1部提出してください。（受理証明が必要な場合は、副本としてもう1部提出してください。）

Q6. 届出をしなかった場合、罰則はありますか。

届出をしない、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金にせられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条）