

「笠岡市立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

令和6年4月

笠岡市建設部都市計画課

目次

1. 計画の目的	1
2. 都市機能誘導区域, 誘導施設と居住誘導区域	1
3. 届出が必要な行為	4
(1) 都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物を建築しようとする行為	4
(2) 居住誘導区域外で住宅を建築しようとする行為	7
4. 届出先	10

【様式】

様式1(都市機能誘導区域外での開発行為の届出様式)

様式2(都市機能誘導区域外での建築行為の届出様式)

様式3(都市機能誘導区域外での届出内容の変更届出様式)

様式4(休止・廃止届出様式)

様式5(居住誘導区域外での開発行為の届出様式)

様式6(居住誘導区域外での建築行為の届出様式)

様式7(居住誘導区域外での届出内容の変更届出様式)

1. 計画の目的

笠岡市では、人口減少や少子高齢化等によるまちの活力低下、財政状況の悪化などから都市を維持していくうえで深刻な課題が顕在化してきています。

そこで、コンパクトなまちづくりを推進してまちの活力を維持することにより、持続可能なまちの実現を目指して都市再生特別措置法に基づき「立地適正化計画」を令和2年7月に策定し、この度、「防災指針」の追加、「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」を見直す改訂をしています。

2. 都市機能誘導区域、誘導施設と居住誘導区域

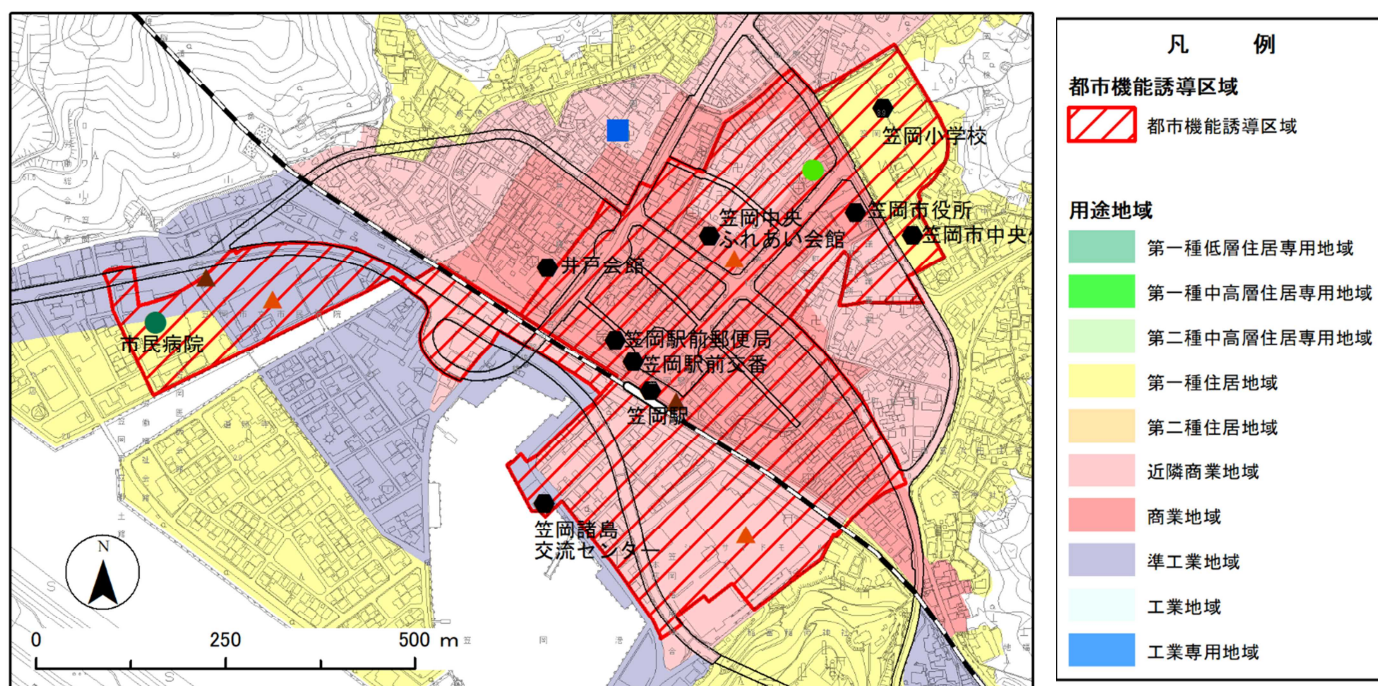
本計画では、商業・福祉・子育て等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導することで効率的な各種サービスの提供が図られるエリアとなる「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」、一定の人口密度を維持するエリアとして「居住誘導区域」を定めています。

都市機能や居住についてゆるやかに区域内への誘導を図り、持続可能なまちづくりを実現するため、「都市機能誘導区域」又は「居住誘導区域」以外の地域では、住宅開発等の行為を行う場合、行為着手の30日前までに届出が必要となります。

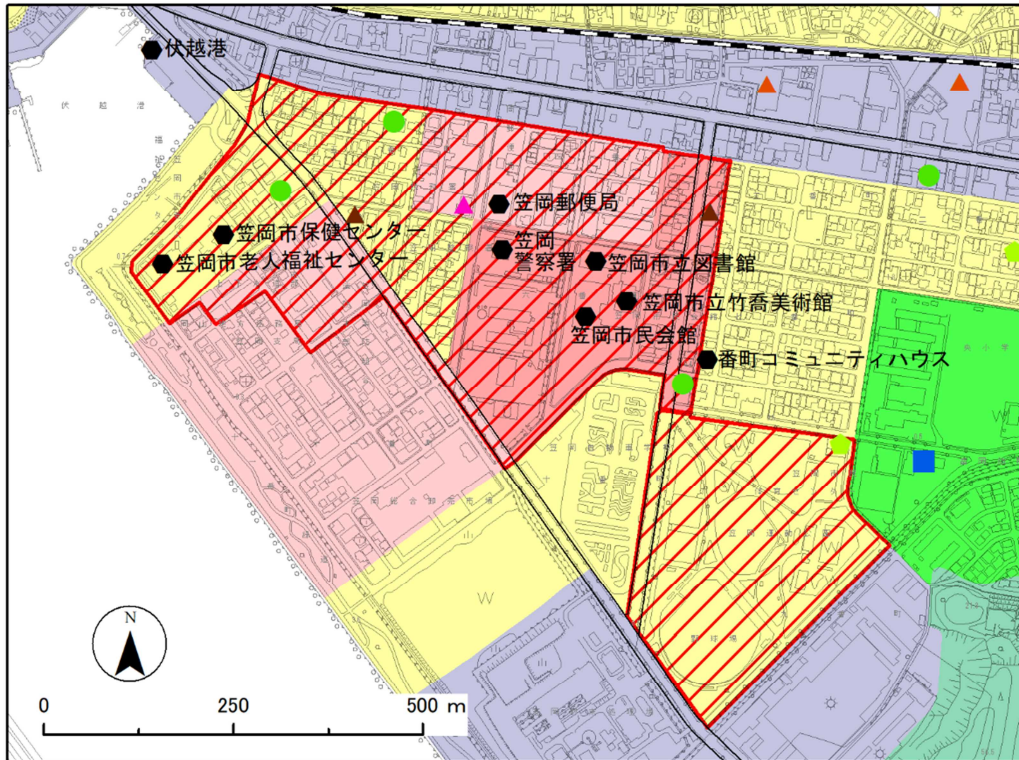
【都市機能誘導区域】

商業・福祉・子育て等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に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が図られるよう定めるエリアであり、本市では「笠岡駅周辺地区」と「番町地区」を都市機能誘導区域に設定しています。

笠岡駅周辺地区



番町地区



- 凡 例
- 病院
 - 診療所
 - 通所介護施設
 - こども園
 - 保育園(所)
 - 幼稚園
 - ▲ コンビニエンスストア
 - ▲ 食品スーパー
 - ▲ 大型小売店

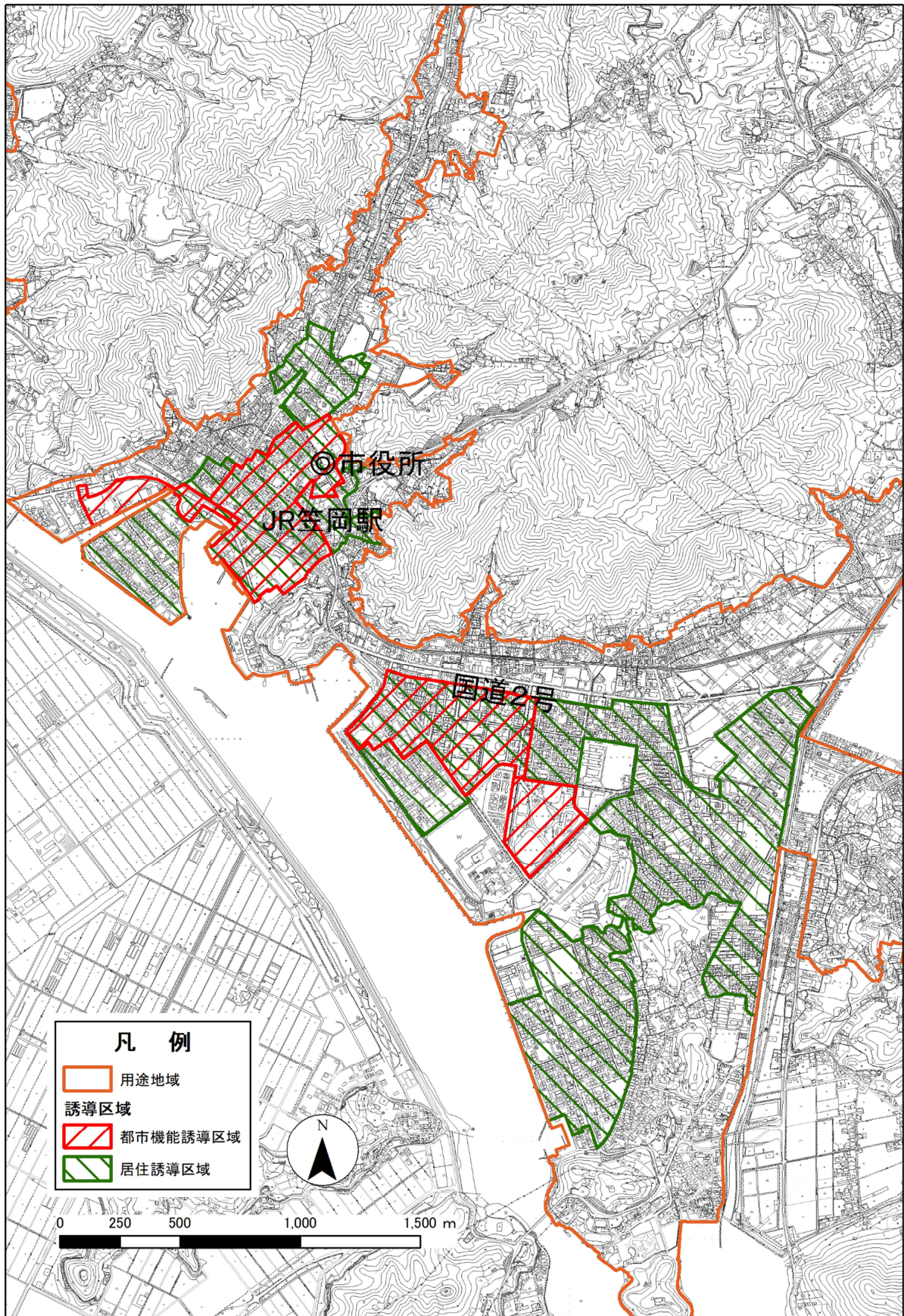
【誘導施設】

多くの人が集まりやすく、恒常的な賑わい創出が期待できる施設を誘導施設として設定します。
本市では、人が集まり、交流の場となる以下の施設を誘導施設に設定しています。

誘導施設	配置方針
大規模小売店舗	売り場面積が 1,000 m ² 以上の店舗
港湾施設 (旅客船ターミナル)	笠岡諸島有人7島を結ぶ航路の離発着施設である旅客船ターミナル
老人福祉センター、保健センター、地域包括支援センター	年齢を問わず、多くの人々が福祉・保健・社会活動などさまざまな用途に使用される施設
中央公民館	市全域を対象とし、市民生活に即する教育、学術及び文化に関する各種事業を行っている施設
図書館	市内各地からの利用が見込まれる施設
市民会館、竹喬美術館	図書館と一団で文化ゾーンを形成する施設
市役所本庁舎	多くの市民が集まる施設
病院	病院のうち、全ての世代が医療サービスを受けることができる、内科、外科、整形外科、小児科及び産婦人科の全てを診療科目として有する病院

【居住誘導区域】

居住誘導区域は、都市機能誘導区域と一体となって利便性の向上を図り、一定の人口を維持するために居住の誘導を行う区域です。



3. 届出が必要な行為

(1) 都市機能誘導区域内外での届出対象行為

(都市再生特別措置法第 108 条)

【届出行為】

○開発行為

- ・都市機能誘導区域外に誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

○建築行為

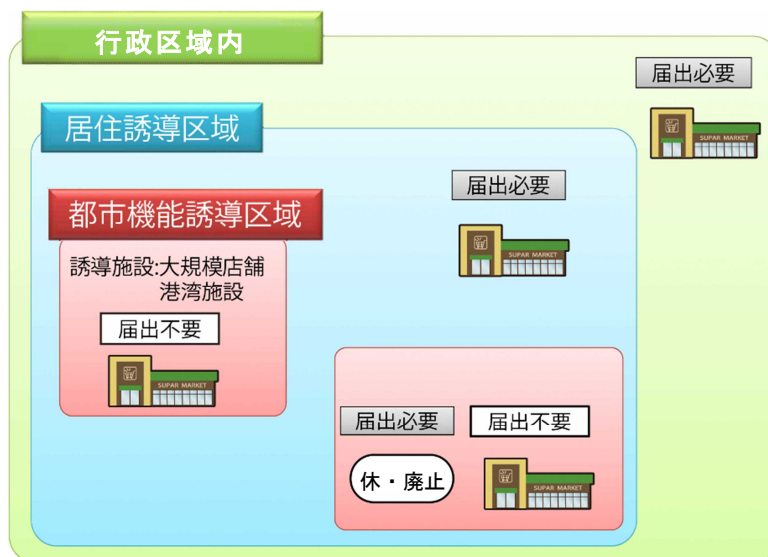
- ・都市機能誘導区域外に誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ・都市機能誘導区域外に建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物としようとする場合

○内容変更

- ・上記の届出の内容を変更しようとする場合

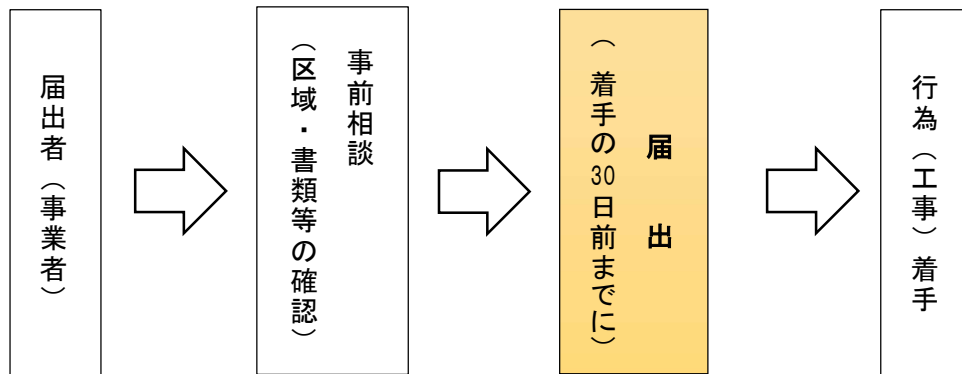
○休廃止

- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合



【届出の流れ】

開発行為、建築行為等の行為に着手する30日前までに届け出てください。



【届出に必要な書類】

○届出書(開発行為は様式1, 建築行為は様式2, 内容変更は様式3)

【様式1の添付資料】

- ・位置図(縮尺 1/2,500 以上)
- ・土地利用計画図(縮尺 1/100 以上)
- ・平面図(現況平面図, 計画平面図)
- ・その他, 市長が必要として求める資料

【様式2の添付資料】

- ・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, 市長が必要として求める資料

【様式3の添付資料】

- ・様式1, 様式2と同様の資料
- ・新旧対照図(変更箇所を赤色表示)

○休廃止届出書(様式4)

- ・添付資料なし

【届出対象とならない行為】

(都市再生特別措置法第108条第1項第1号～第4号, 同法施行令第35条, 36条に定められた行為)

- ① 笠岡市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

(2) 居住誘導区域外での届出対象行為

(都市再生特別措置法第88条)

【届出行為】

○開発行為

- ・居住誘導区域外に3戸以上の住宅を建築目的とした開発行為を行おうとする場合
- ・居住誘導区域外に1戸又は2戸の住宅を建築目的とした開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの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㎡以上のもの

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



○建築行為

- ・居住誘導区域外に3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ・居住誘導区域外に建築物を改築し、若しくは建築物の用途を変更して住宅等とする場合

○建築等行為

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住宅とする場合

①の例示
3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要



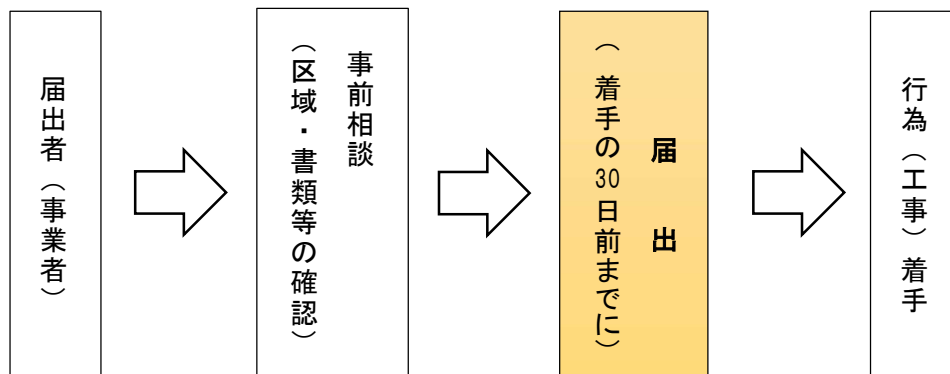
○内容変更

- ・上記の届出の内容を変更しようとする場合(住宅区画数の変更等)

※詳細について不明な点がある場合は、笠岡市建設部都市計画課へお問合せください。

【届出の流れ】

開発行為，建築行為等の行為に着手する30日前までに届け出てください。



【届出に必要な書類】

○届出書(開発行為は様式5，建築行為は様式6，内容変更は様式7)

【様式5の添付資料】

- ・位置図(縮尺 1/2,500 以上)
- ・土地利用計画図(縮尺 1/100 以上)
- ・平面図(現況平面図，計画平面図)
- ・その他，市長が必要として求める資料

【様式6の添付資料】

- ・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，市長が必要として求める資料

【様式7の添付資料】

- ・様式5，様式6と同様の資料
- ・新旧対照図(変更箇所を赤色表示)

【届出対象とならない行為】

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項第 1 号～第 4 号, 同法施行令第 27 条, 28 条に定められた行為)

- 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

届出書類一覧

届出内容	都市機能誘導区域 内	都市機能誘導区域 外	居住誘導区域 外
開発行為	—	<ul style="list-style-type: none"> ・様式1 ・位置図 ・土地利用計画図 ・平面図 ・その他必要な資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式5 ・位置図 ・土地利用計画図 ・平面図 ・その他必要な資料
建築行為	—	<ul style="list-style-type: none"> ・様式2 ・位置図 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面 ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 ・その他必要な資料 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式6 ・位置図 ・敷地内における建築物の位置を表示する図面 ・建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 ・その他必要な資料
届出内容の変更	—	<ul style="list-style-type: none"> ・様式3 ・様式1・2の添付資料と同様の資料 ・新旧対照図 	<ul style="list-style-type: none"> ・様式7 ・様式5・6の添付資料と同様の資料 ・新旧対照図
休止・廃止	・様式4	—	—

※詳細な内容は4ページから9ページをご覧ください。

※提出において、届出 процедуруを代理人に委任する場合は、委任状を添付してください。

4. 届出先

〒714-8601 岡山県笠岡市中央町1番地の1
 笠岡市建設部都市計画課都市計画係
 電話番号 0865-69-2138