

高岡市立地適正化計画
誘導区域内外での届出に関する手引き

平成 31 年 3月
（令和2年9月…Q&A 一部追記）
（令和5年2月…居住誘導区域図変更）
高岡市

＜目次＞

1. 手引きについて

(1) 届出制度の目的	1
-------------	---

2. 居住誘導に関する事前届出

(1) 届出の対象となる行為	2
(2) 届出の時期、手続きの流れ	3
(3) 届出書類の作成	4
(4) 届出を要しない軽易な行為	4

3. 都市機能誘導に関する事前届出

(1) 届出の対象となる行為	5
(2) 届出の時期、手続きの流れ	7
(3) 届出書類の作成	8
(4) 届出を要しない軽易な行為	8

4. その他

(1) 留意事項	9
(2) Q&A(よくある質問と答え)	9
(3) 届出書(様式・記載例)	11

1. 手引きについて

立地適正化計画制度は、急速な人口減少と少子高齢化に対応するため、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法の改正により創設されました。

本市においても、都市計画マスタープランで具体化した「コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくり」により持続可能な都市構造の実現に向け、平成 30 年 12 月に立地適正化計画を策定し、平成 31 年 3 月 31 日に公表しました。

この計画の公表により、居住誘導区域外での一定規模以上の住宅開発、都市機能誘導区域外での誘導施設の開発、都市機能誘導区域内での誘導施設の休止、もしくは廃止しようとする場合に、都市再生特別措置法の規定により、行為の着手の 30 日前までに市へ届出が必要になりました。

この手引きは、事前届出制度について、ご案内するものです。

(1) 届出制度の目的

車の利用を中心とした郊外でのゆとりある生活を尊重しつつも、高齢者・障がい者・子どもなど車を自由に運転できない方でも、徒歩や公共交通を利活用しながら生活できるよう、「コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくり」による持続可能な都市構造の実現に向け、新たに居住を求められる方などに新たなライフスタイルを提案するための届出になります。

市としては、この届出の機会を通じて、市民・事業者の方との将来像の共有や支援施策の情報提供などの機会にしていきます。

2. 居住誘導に関する事前届出

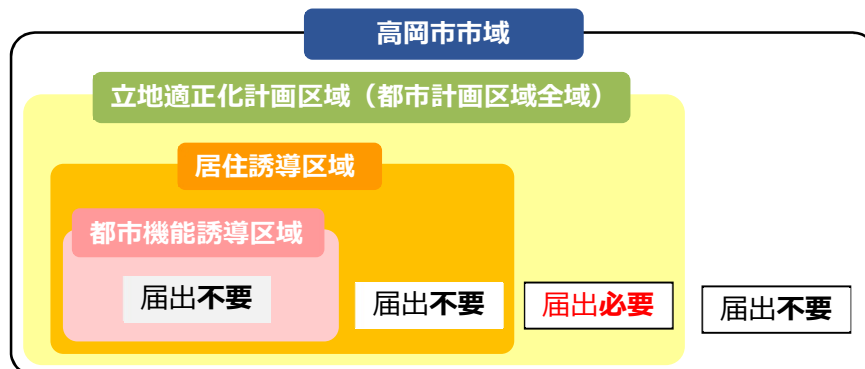
(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外で、以下の行為を行おうとする場合には、市への届出が義務付けられています。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

- ・ 届出が必要となる行為

	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出の対象となる行為	・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 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	・ 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

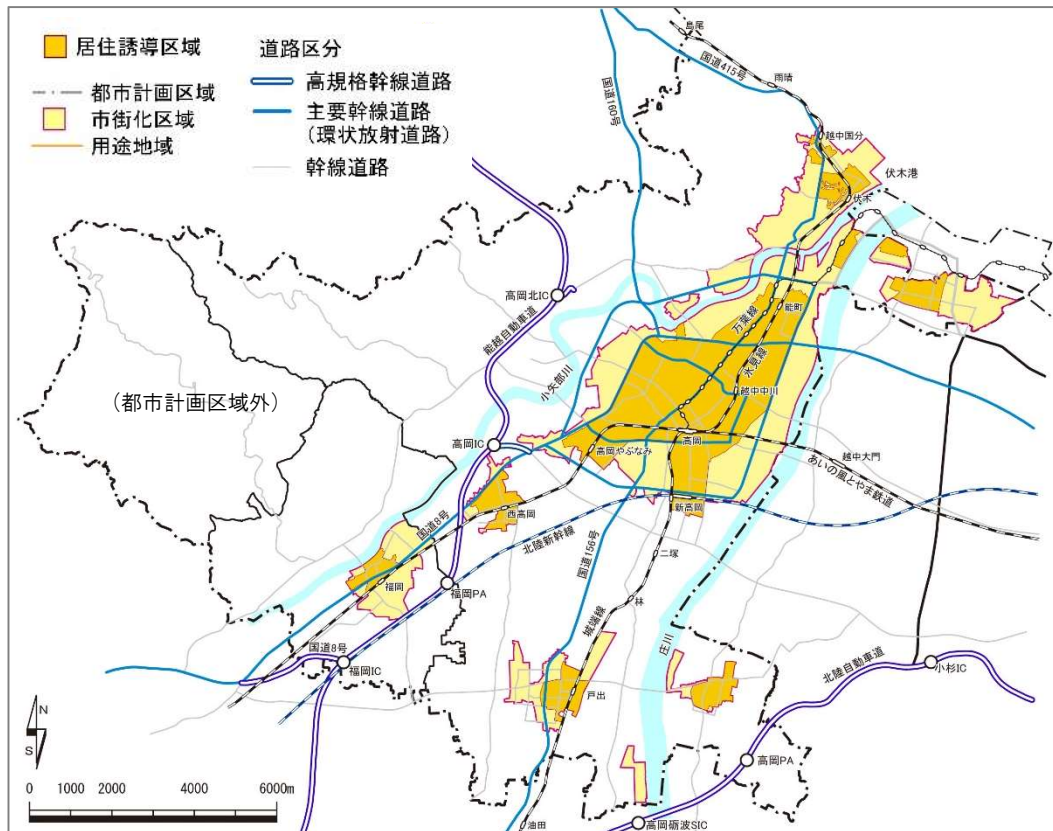
※ 居住誘導区域外における届出の判断イメージ



- ・ 居住誘導区域（立地適正化計画P28 より）

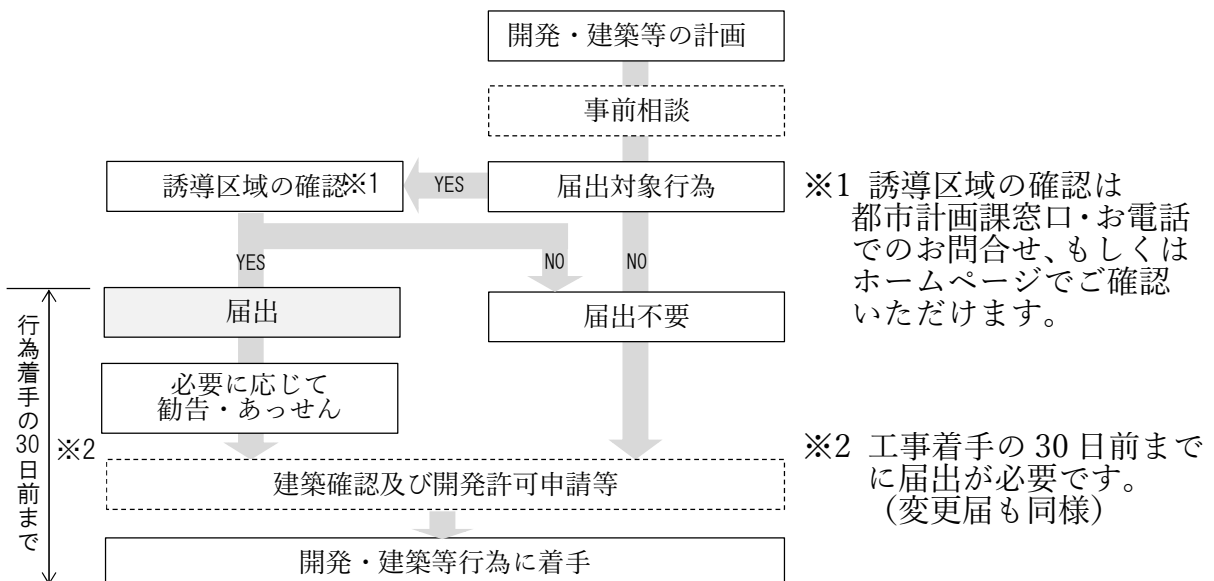
※ 詳細な区域は別途「誘導区域図（1/2, 500）」をご確認ください。

<https://www.city.takaoka.toyama.jp/toshi/sangyo/toshi/kukaku/h30toshimptouikenbosyuu.html>



(2) 届出の時期・手続きの流れ

開発行為、建築等の行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。



(3) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

- ・ 開発行為の場合 様式 1
- ・ 建築等行為の場合 様式 2
- ・ 上記 2 つの届出内容を変更する場合 様式 3

《添付書類》

区分	添付図書	縮尺
開発行為の場合	①当該行為を行う土地の区域並びに当該行為内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（位置図）	1,000 分の 1 程度
	②設計図（土地利用計画図）	100 分の 1 程度
	③その他参考となる事項を記載した図書（例：計画敷地求積図）	100 分の 1 程度
建築等行為の場合	①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図）	100 分の 1 程度
	②住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図	50 分の 1 程度
	③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図（上記図面で面積が確認できない場合））	位置図：1,000 分の 1 程度 求積図：100 分の 1 程度
上記 2 つの届出内容を変更する場合	上記のそれぞれの場合と同様	

(4) 届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、同法施行令第 27 条）

- ① 軽易な行為その他の行為
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 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. 都市機能誘導に関する事前届出

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、市への届出が義務付けられています。

(都市再生特別措置法第108条第1項、同法第108条の2第1項)

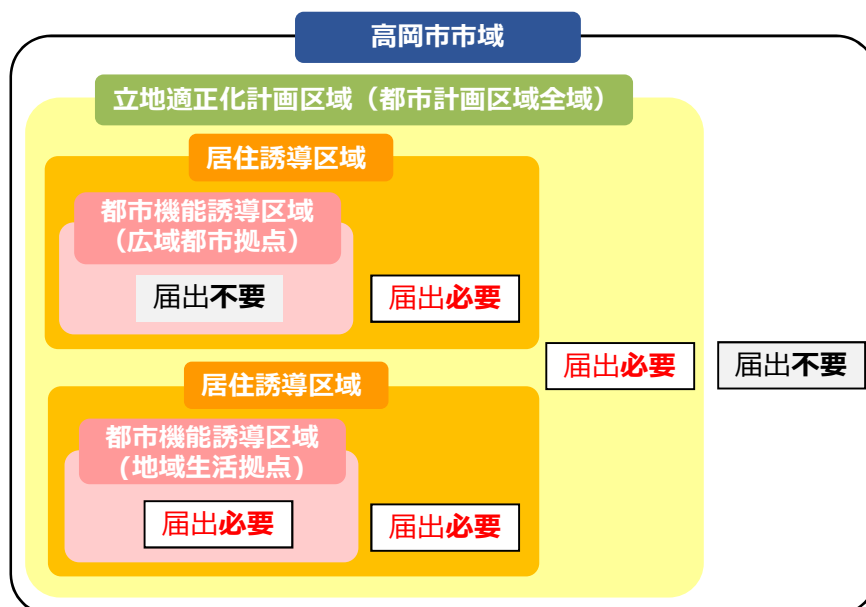
都市機能誘導区域には、次のとおり2種類あります。

①広域都市拠点…本市のみならず県西部地域の中核的都市としてふさわしい

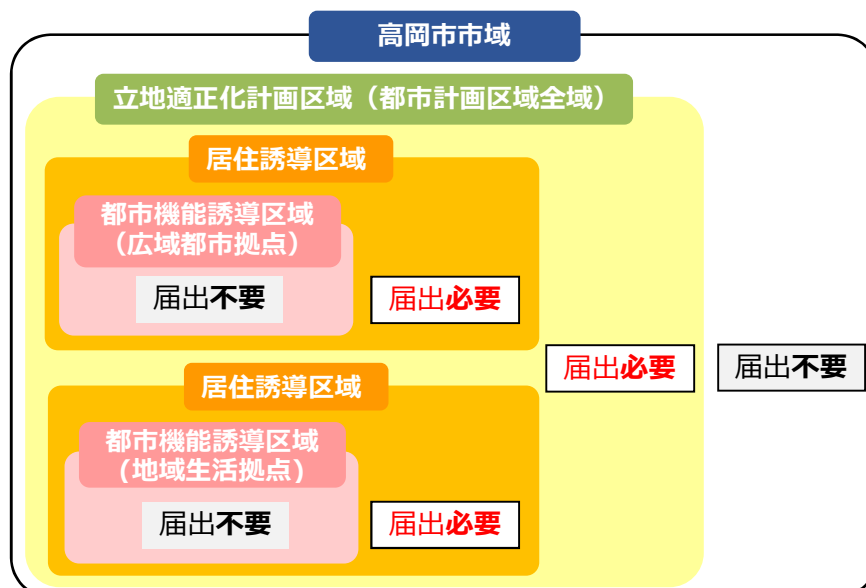
「まちの顔」として賑わいと魅力ある空間を創出する区域

②地域生活拠点…住民が身近な地区内で快適な生活を送るための機能を誘導する区域

※ 都市機能誘導区域（広域都市拠点）へ誘導する機能の届出判断イメージ



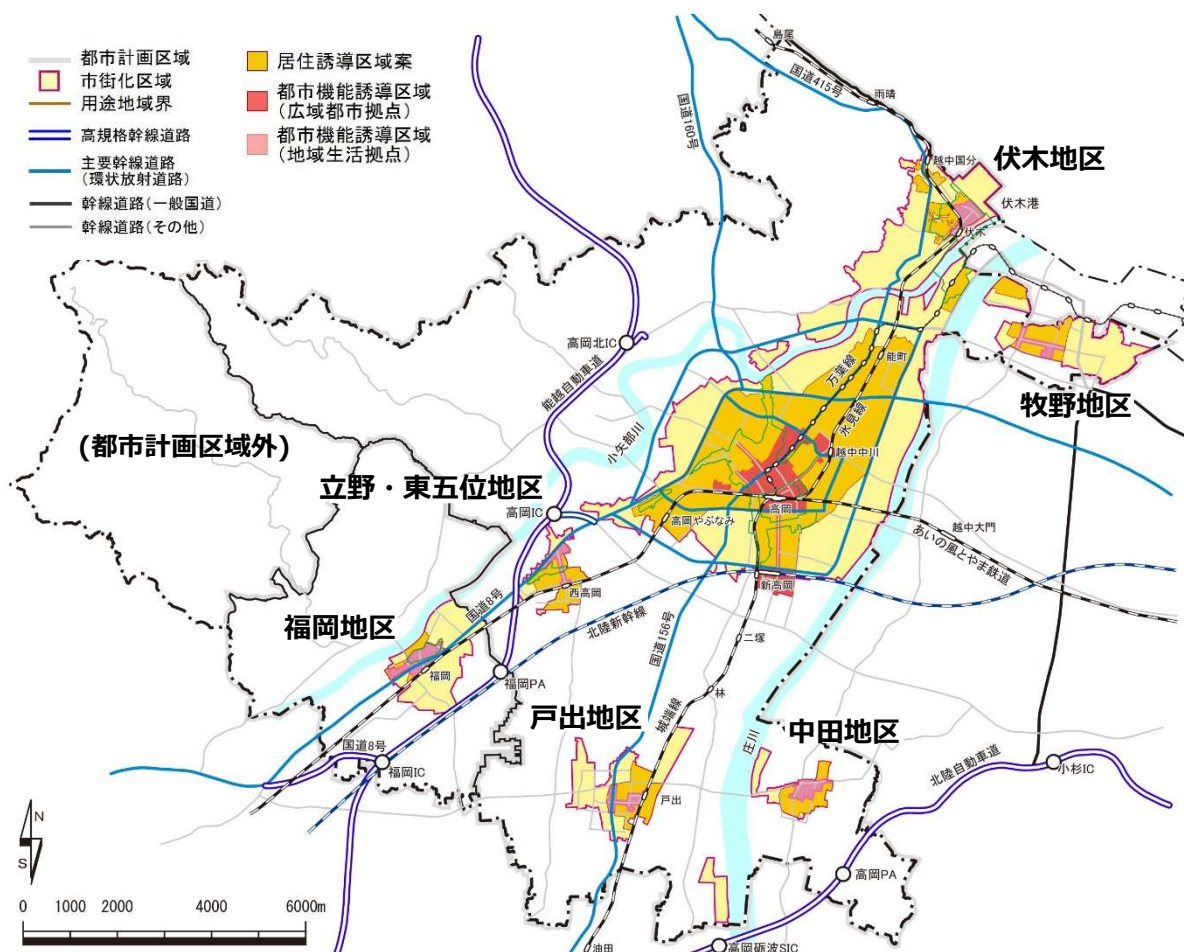
※ 都市機能誘導区域（地域生活拠点）へ誘導する機能の届出判断イメージ



・ 都市機能誘導区域（立地適正化計画P31 から 33 より）

※ 詳細な区域は別途「誘導区域図（1/2, 500）」をご確認ください。

<https://www.city.takaoka.toyama.jp/toshi/sangyo/toshi/kukaku/h30toshimptouikenbosyuu.html>



・ 届出が必要となる行為

位置	都市機能誘導区域外		都市機能誘導区域内
届出の対象となる行為	開発行為の場合	建築行為の場合	誘導施設の休止・廃止
	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行うとする場合	- 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	誘導施設を休止、もしくは廃止しようとする場合

・対象となる誘導施設及び誘導する区域

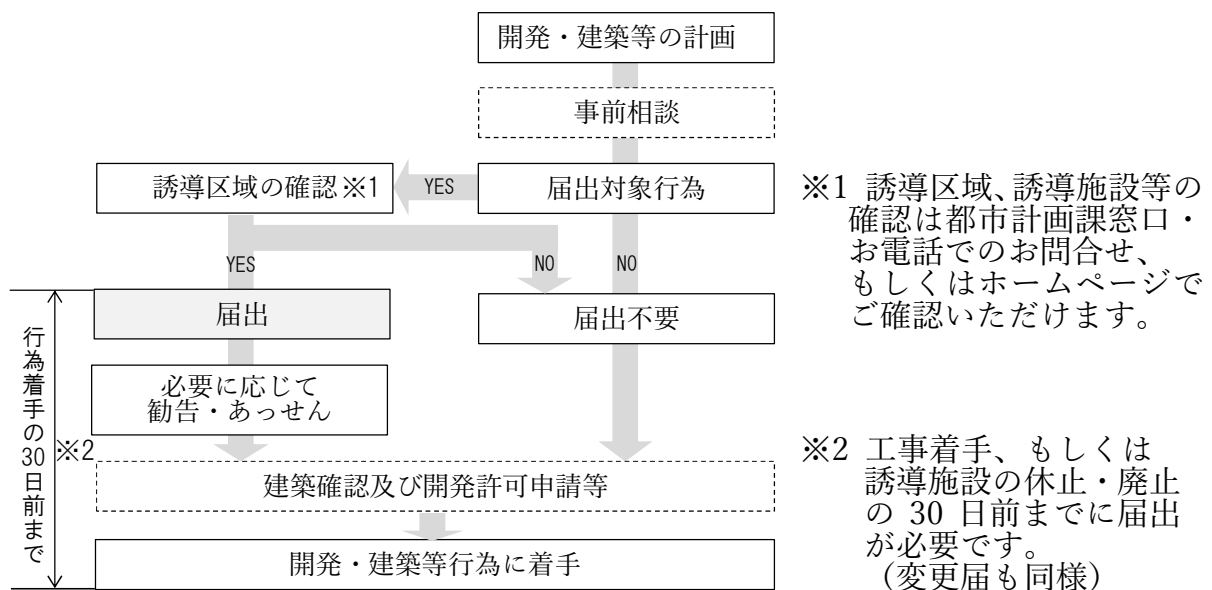
誘導施設		定義	都市機能誘導区域 (施設を誘導する区域)	
			広域都市 拠点	地域生活 拠点
福祉	健康・福祉 拠点施設	高齢者及び障がい者支援の拠点となる基幹的 施設（※公共施設）	○	
商業	百貨店・ 複合商業 施設	建築基準法別表第2(か)に定める劇場、映画館、 店舗、飲食店等（店舗面積10,000㎡以上） ※スーパー・ドラッグストアを除く	○	
	スーパー・ ドラッグ ストア	大規模小売店舗立地法第2条第2項に定める 大規模小売店舗（店舗面積1,000㎡以上）で、 生鮮食料品を取扱うもの	○	○
教育・ 文化	高等教育機関	学校教育法第1条に定める大学、高等専門学校 学校教育法第124条に定める専修学校	○	
	社会教育施設	生涯学習の拠点となる施設（※公共施設） 図書館法第2条第1項に定める図書館	○	
	文化施設	博物館法第2条第1項に定める博物館 博物館法第29条に定める博物館に相当する施設	○	

(2) 届出の時期・手続きの流れ

開発行為、建築等の行為に着手する30日前までに届出が必要となります。

（都市再生特別措置法第108条第1項、同法第108条の2第1項）

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。



(3) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

- ・ 開発行為の場合 様式第 4
- ・ 建築等行為の場合 様式第 5
- ・ 上記 2 つの届出内容を変更する場合 様式第 6
- ・ 誘導施設の休止、廃止の場合 様式第 7

《添付書類》

区分	添付図書	縮尺
開発行為の場合	①当該行為を行う土地の区域並びに当該行為内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面（位置図）	1,000 分の 1 程度
	②設計図（土地利用計画図）	100 分の 1 程度
	③その他参考となる事項を記載した図書（計画敷地求積図）	100 分の 1 程度
建築等行為の場合	①敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図）	100 分の 1 程度
	②住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図	50 分の 1 程度
	③その他参考となる事項を記載した図書（位置図、求積図（上記図面で面積が確認できない場合））	位置図：1,000 分の 1 程度 求積図：100 分の 1 程度
上記 2 つの届出内容を変更する場合	上記のそれぞれの場合と同様	
誘導施設の休止、廃止の場合	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（位置図）	1,000 分の 1 程度
	②その他参考となるべき事項を記載した図面（都市機能の用途及び面積がわかる図面）	

(4) 届出を要しない軽易な行為

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、同法施行令第 27 条）

- ① 軽易な行為その他の行為
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 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. その他

(1) 留意事項

- ・届け出内容について修正や調整等が必要な場合には、指導・助言を行うことがあります。
- ・居住や都市機能の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対して立地を適正なものとするために必要な勧告をすることがあります。
(都市再生特別措置法第 88 条第 3 項)
- ・届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合は、30 万円以下の罰金に処することがあります。(都市再生特別措置法第 130 条)
- ・届出義務に関する規定は、「宅地建物取引業法第 35 条 重要事項の説明等」の対象となります。

(2) Q&A(よくある質問と答え)

Q 1 高岡市立地適正化計画とは？

A 1 高岡市都市計画マスタープランで示した将来像（コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくり）の実現へ向け、公共交通（ネットワーク）の施策と連携しながら居住機能（住まい）や都市機能（福祉・医療・商業等）の維持・誘導を行う（コンパクト）ためのアクションプランです。

Q 2 なぜ事前届出が必要なの？

A 2 居住誘導区域外における住宅開発行為等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備等に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する日の 30 日前までに届出しなければならないことが定められています。

本市では、届出制度の運用により、開発行為等の動向を事前に把握し、目指す将来像（コンパクト・アンド・ネットワークのまちづくり）・支援施策の周知や、市民・事業者の方と対話する機会とするなど、人口密度の維持や日常生活に必要なサービス機能などの計画的な誘導を図ります。

Q 3 開発行為とは？

A 3 主として建築等（※ 1）を目的に土地の区画形質の変更（※ 2）を行うことをいいます。
なお、開発許可（都市計画法第 29 条）が不要なものも含まれます。

※ 1 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供することです。

※ 2 土地の「区画」または「形質（切土）」の変更です。

「区画」の変更…公共施設の整備・廃止など土地の区画の変更をいいます。単なる形式的なもの分割・統合は変更にあたりません。

「形質」の変更…切土・盛土等によって土地の物理的計上を変更することをいいます。
建築物の建築等に伴う基礎打ちなどは変更にあたりません。

Q 4 届出対象区域の内外にわたる場合は、届出は必要ですか？

A 4 新たな居住や都市機能の立地に関する届出対象行為を行おうとする土地の一部でも居住誘導区域内または都市機能誘導区域内であれば、届出は不要です。

ただし、都市機能誘導区域や居住誘導区域の境界線が災害危険区域界を根拠としている場合は、土地の一部でも災害危険区域内（居住誘導区域外）であれば届出が必要です（伏木地区）。

一方、都市機能誘導施設の休止、廃止に関しては、土地の一部でも誘導区域内であれば、届出が必要になります。

Q 5 届出の義務はいつから発生しますか？

A 5 「高岡市立地適正化計画」の公表（平成 31 年 3 月 31 日）以降に一定の行為を行う場合は届出が必要となります。

Q 6 誘導区域外における届出対象行為は規制されるのですか？

A 6 届出制度は、立地の動向の把握、目指す将来像・支援施策の周知や、市民・事業者の方と対話する機会とするためのものであり規制等は伴いません。

Q 7 長屋や店舗兼用住宅なども届出手続き上の「住宅」に該当しますか？

A 7 建築基準法において「住宅」に該当する部分を一部でも含むと判断されるものは、本手続き上の「住宅」として取り扱います。

Q 8 戸建て住宅を建築する場合で、届出対象となるのはどのような場合ですか？

A 8 同じ建築主が、同一時期に、隣接しあう土地に 3 戸以上の住宅（建売住宅等）を建築する場合には届出が必要になります。

Q 9 サービス付高齢者向け住宅や社員住宅の場合は、「住宅」に該当しますか？

A 9 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。「寄宿舍」に該当するものは、「住宅」として取り扱いません。

Q 10 届出書は何部必要ですか？

A 10 1 部提出してください。

Q 11 届出後に何か書類の通知は有りますか？

A 11 基本的には、届出受理をもって手続きは完了です。ただし、必要がある場合のみ、届出者に対して指導・助言または勧告を行うことがあります。

Q 12 建築等行為を伴う開発行為の場合の届出時期は？

A 12 開発行為の許可申請時に届出してください。

(3) 届出書(様式・記載例)

【住宅の建築等に係る届出書様式】

- ・ 様式 1 (開発行為)
- ・ 様式 2 (建築等行為)
- ・ 様式 3 (変更)

【誘導施設の建築等に係る届出書様式】

- ・ 様式 4 (開発行為)
- ・ 様式 5 (建築等行為)
- ・ 様式 6 (変更)

【誘導施設の休止、廃止に係る届出書様式】

- ・ 様式 7 (休廃止)