

三好市立地適正化計画 届出の手引

2024（令和6）年4月

三好市

1.立地適正化計画と届出制度の概要

1. 立地適正化計画と届出制度の概要

(1) 立地適正化計画とは

本市において、全国的な社会経済情勢の変化と同様、少子高齢化や人口減少等が進んでおり、それらに伴う様々な課題を抱えています。そのため、誰もが安心・安全に過ごせる持続可能なまちづくりの実現に向けて「三好市立地適正化計画」を策定しました。

計画の特徴としては、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を指定することで、各種補助制度を活用したコンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりを進めていくものです。

居住誘導区域とは

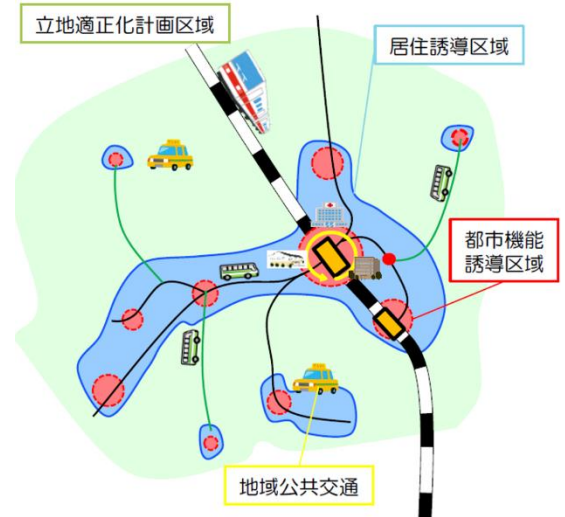


人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する区域

都市機能誘導区域とは



各種サービスの効率的な提供のために、各種の都市機能を誘導し集約を図る区域
区域ごとに誘導施設を定める



立地適正化計画の概念図
資料：国土交通省 HP

(2) 届出制度とは

都市機能誘導区域または居住誘導区域の外で特定の開発行為・建築等行為をする場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合は、都市再生特別措置法（第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2）の規定に基づき、これらの行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所等について、市への届出が必要となります。

この届出制度は、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きや、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを三好市が把握し、より良いまちづくりに資することを目的としたものです。

■留意事項

- ①市への届出が義務付けられている行為について、これらの届出をせずに、または虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法第 130 条に基づき 30 万円以下の罰金が科される場合があります。
- ②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りません。（宅地建物取引業法第 35 条）

(3) 対象区域

対象区域は、都市再生特別措置法第81条1項(※)に基づき、池田都市計画区域全域を立地適正化計画区域とします。

具体的には、旧池田町、池田町中西の一部、池田町州津の一部です。

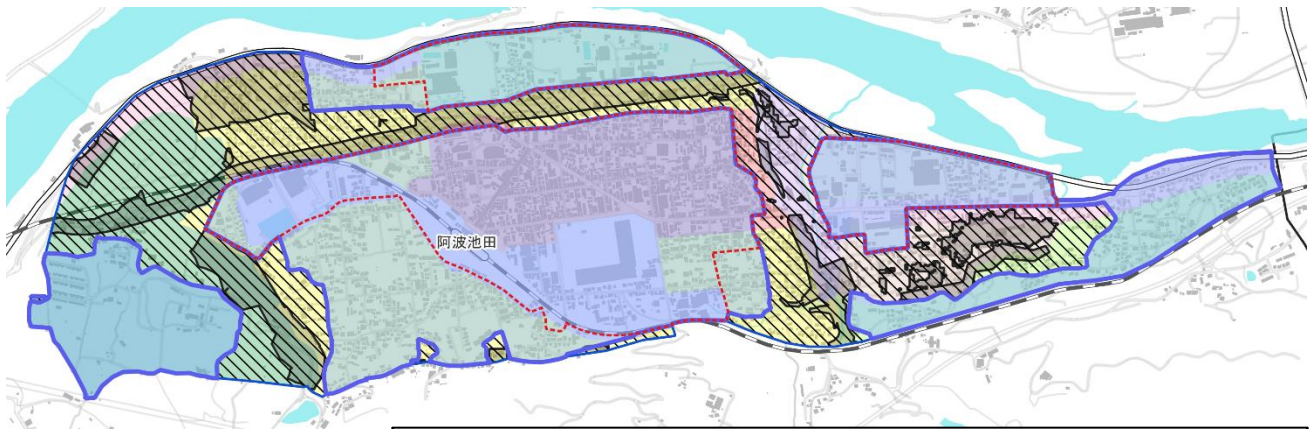
※市町村は、単独で又は共同して、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。



対象区域(都市計画区域内)

(4) 立地適正化計画で定める誘導区域

本計画で公表している都市機能誘導区域・居住誘導区域の範囲は下図のとおりです。



用途地域					
	都市機能誘導区域		商業地域		第一種低層住居専用地域
	居住誘導区域		近隣商業地域		第一種中高層住居専用地域
	誘導区域から除外する区域		準工業地域		第一種住居地域
	災害リスクの大きい区域				第二種住居地域

2. 居住誘導区域に関する届出

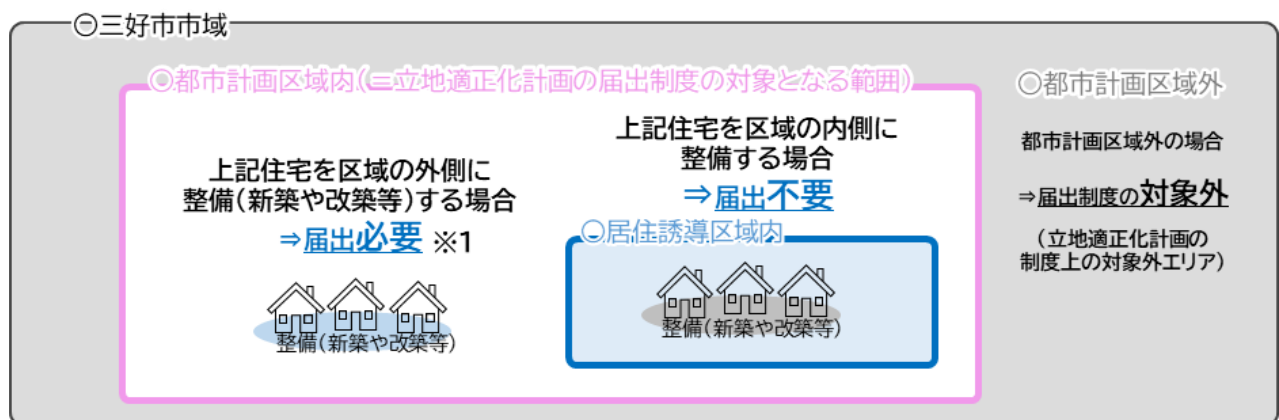
2. 居住誘導区域に関する届出（都市再生特別措置法第88条）

（1）届出の対象となる行為

都市計画区域内（池田町の一部）における居住誘導区域外で以下の行為を行おうとする場合は届出が必要となります。ただし、敷地の一部でも居住誘導区域内に含まれる場合は届出が不要となります。

また、都市計画区域外（池田町の一部、三野町、井川町、山城町、西祖谷山村、東祖谷）の場合は届出が不要となります。

居住誘導区域関連	外側で ※1	開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1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 ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為
		開発行為以外	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅など(①、②)とする場合



※開発行為 …主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（都市計画法第4条第12項）

※住宅 …戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅等

(2) 届出を要しない軽易な行為

以下の行為についての届出は必要ありません。

- 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) 届出書類

以下の区分により、所定の届出書様式に添付図面を添えて、2部提出してください。

開発行為の場合	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第10 ●添付図書 <ul style="list-style-type: none"> 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（付近見取図等） [縮尺 1/1,000 以上] ②設計図（土地利用計画図、配置図等） [縮尺 1/100 以上] ③その他参考となる事項を記載した図書（求積図等）
開発行為以外（建築等行為）の場合	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第11 ●添付図書 <ul style="list-style-type: none"> ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（配置図等） [縮尺 1/100 以上] ②住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図 [縮尺 1/50 以上] ③その他参考となる事項を記載した図書（付近見取図等）
上記2つの届出内容を変更する場合	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第12 ●添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

(4) 提出期限

対象となる行為着手の30日前までに、提出してください。

届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに、提出してください。

3.都市機能誘導区域に関する届出

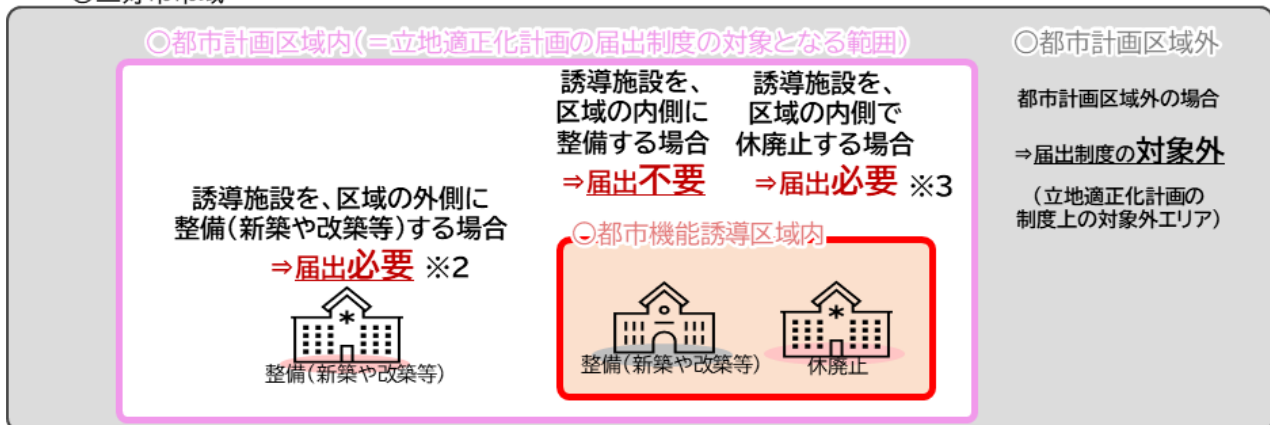
3. 都市機能誘導区域に関する事前届出(都市再生特別措置法第108条、第108条の2)

(1) 届出の対象となる行為

- ① 都市計画区域内（池田町の一部）における都市機能誘導区域外で、以下の開発行為及び建築等行為を行おうとする場合は届出が必要となります。ただし、敷地の一部でも都市機能誘導区域内に含まれる場合は届出が不要となります。
- ② 都市機能誘導区域内の既存の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、届出が必要となります。また、敷地の一部でも都市機能誘導区域内に含まれる場合も届出が必要となります。
- ①及び②において都市計画区域外（池田町の一部、三野町、井川町、山城町、西祖谷山村、東祖谷）の場合は届出が不要となります。

都市機能誘導区域関連	外側で ※2	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
	内側で ※3	休止 都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

○三好市市域



(2) 届出を要しない軽易な行為

以下の行為についての届出は必要ありません。

- ① 三好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

(3) 届出の対象となる誘導施設

	考え方	誘導施設の設定		施設の定義
商業	全市的に生活を支える重要な機能であるが、今後人口減少が進めば維持が難しくなる可能性があり、維持することが重要	【維持型】	大型スーパー	主に食料品や日用品を扱う、店舗面積 1,000 m ² を超える施設
医療	周辺自治体も含めて利用される拠点的機能で、産業・雇用への役割も大きく、維持することが重要	【維持型】	総合病院	医療法第 1 条の 5 に規定される病院で、県内の 3 次救急医療機関に位置づけられる施設
介護福祉	総合支援窓口で、広く市内の日常生活を支える拠点として維持することが重要	【維持型】	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 に規定される施設
保育	保育施設や子育て支援センターは、移住・定住を進める上で重要な機能であり、維持するとともに、併せて統廃合や新たな認定こども園の整備を検討していくことが重要	【新規誘導型】	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条 6 項に規定する施設
		【維持型】	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する事業を行う施設
			保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設
			幼稚園	学校教育法第 1 条に規定する施設
教育	学校施設の統廃合等が今後検討される中、中心市街地である用途地域内の学校施設は維持することが重要	【維持型】	小学校、中学校、高等学校	学校教育法第 1 条に規定する施設
交流	再整備が検討される中央公民館・中央図書館等の機能を引き継ぎつつ、人口減少下においても拠点性を維持するために総合体育館等の機能と連携した新たな交流機能を整備することが重要	【維持型】 【新規誘導型】	図書館	図書館法第 2 条に規定する施設
			地域コミュニティ施設	社会教育法第 20 条に規定する「公民館」や、主に地域住民が健康増進・生涯学習等の活動を行うための機能を有する施設
			多目的交流施設	市内全体からの利用が見込まれ、イベント等で利用できるホール機能を有する施設

3.都市機能誘導区域に関する届出

(4) 届出書類

以下の区分により、所定の届出書様式に添付図面を添えて、2部提出してください。

<p>開発行為 の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第18 ●添付図書 <ul style="list-style-type: none"> 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（付近見取図等） [縮尺 1/1,000 以上] ②設計図（土地利用計画図、配置図等） [縮尺 1/100 以上] ③その他参考となる事項を記載した図書（求積図等）
<p>開発行為以外 （建築等行為） の場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第19 ●添付図書 <ul style="list-style-type: none"> ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（配置図等） [縮尺 1/100 以上] ②建築物の2面以上の立面図及び各階平面図 [縮尺 1/50 以上] ③その他参考となる事項を記載した図書（付近見取図等）
<p>上記2つの届出内 容を変更する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第20 ●添付図書 上記のそれぞれの場合と同様
<p>誘導施設を休廃止 する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●届出書…様式第21 ●添付図書 不要

(5) 提出期限

対象となる行為着手の30日前までに、提出してください。

届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに、提出してください。

様式第10（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第1号関係）

記入例

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。

〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

行為に着手する30日前までに提出してください

(宛先) 三好市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入してください。
届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入してください。

届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 三好 太郎（押印不要）

開発区域の所在地（地番）を記入してください。

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	三好市〇〇町〇〇〇〇番〇
	2 開 発 区 域 の 面 積	〇〇 平方メートル
	3 住 宅 等 の 用 途	例) 戸建て住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅 等
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	【住宅戸数】 〇 戸 【届出内容に関する問合せ先】 住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇 氏 名 三好 花子 連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

注 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。

4.届出様式の記入例

様式第 11（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 2 号関係）

記入例

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

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、

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

いづれかを選択

〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

行為に着手する 30 日前までに提出してください

(宛先) 三好市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入してください。
届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入してください。

届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 三好 太郎（押印不要）

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	【地名地番】 三好市〇〇町〇〇〇〇番〇 【地目】 宅地 【面積】 〇〇 平方メートル
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	例) 戸建て住宅、兼用住宅、長屋、共同住宅 等
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	【住宅戸数】 〇 戸 【着手予定年月日】 〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日 【完了予定年月日】 〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日 【届出内容に関する問合せ先】 住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇 氏 名 三好 花子 連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

注 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。

様式第 12（都市再生特別措置法施行規則第 38 条第 1 項関係）

記入例

行為の変更届出書

行為に着手する 30 日前までに提出してください

〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

(宛先) 三好市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入してください。
届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入してください。

届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 三好 太郎（押印不要）

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 〇〇〇〇年 〇 月 〇 日
- 2 変更の内容
 - ・住宅等の用途、戸数の変更
 - 【変更前】戸建て住宅 3 戸
 - 【変更後】共同住宅 8 戸
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 〇〇〇〇年 〇 月 〇 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

届出事項のうち変更する項目と変更前・変更後の内容が分かるように記入してください

- 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 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。

【届出内容に関する問合せ先】

住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇
氏 名 三好 花子
連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

4.届出様式の記入例

様式第 18（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係）

記入例

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。

〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

行為に着手する30日前までに提出してください

(宛先) 三好市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入してください。
届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入してください。

届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇
氏 名 〇〇株式会社
代表取締役 三好 太郎 (押印不要)

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	三好市〇〇町〇〇〇〇番〇	開発区域の所在地(地番)を記入してください。
	2 開 発 区 域 の 面 積	〇〇 平方メートル	
	3 建 築 物 の 用 途	保育所	誘導施設であることが分かるように記入してください。
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日	
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日	
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	【届出内容に関する問合せ先】 住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇 氏 名 三好 花子 連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇	

注 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。

様式第19（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

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <p>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</p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>〇〇〇〇年 〇 月 〇 日</p> <p>(宛先) 三好市長 殿</p> <p>届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入してください。 届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入してください。</p> <p>届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇</p> <p>氏 名 〇〇株式会社 代表取締役 三好 太郎（押印不要）</p> <p>いずれかを選択</p> <p>行為に着手する30日前までに提出してください</p>	
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	<p>【地名地番】 三好市〇〇町〇〇〇〇番〇</p> <p>【地目】 宅地</p> <p>【面積】 〇〇 平方メートル</p>
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	<p>大型スーパー（店舗面積〇〇〇〇㎡）</p> <p>誘導施設であることが分かるように記入してください。</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	
4 その他必要な事項	<p>【着手予定年月日】 〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日</p> <p>【完了予定年月日】 〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日</p> <p>【届出内容に関する問合せ先】</p> <p>住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇</p> <p>氏 名 三好 花子</p> <p>連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇</p>

注 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。

4.届出様式の記入例

様式第 20（都市再生特別措置法施行規則第 55 条第 1 項関係）

記入例

行為の変更届出書

行為に着手する 30 日前までに提出してください

〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

（宛先）三好市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入してください。
届出者が法人の場合は、法人の所在地・名称・代表者氏名を記入してください。

届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 〇〇株式会社

代表取締役 三好 太郎（押印不要）

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

〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日

2 変更の内容

例) 床面積の変更

届出事項のうち変更する項目と変更前・変更後の内容が分かるように記入してください

【変更前】1,000 平方メートル

【変更後】1,500 平方メートル

3 変更部分に係る行為の着手予定日

〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日

〇〇〇〇 年 〇 月 〇 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 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。

【届出内容に関する問合せ先】

住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 三好 花子

連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

様式第 21 (都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係)

記入例

誘導施設の休廃止届出書

休止・廃止する30日前ま
でに提出してください

〇〇〇〇年 〇 月 〇 日

(宛先) 三好市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・
氏名を記入してください。
届出者が法人の場合は、法人の
所在地・名称・代表者氏名を記
入してください。

届出者 住 所 〇〇県〇〇市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 〇〇株式会社

代表取締役 三好 太郎 (押印不要)

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。

いずれかを選択

- 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

記

【名称】 〇〇スーパー

【用途、面積】 スーパーマーケット

(店舗面積〇〇〇〇㎡)

【所在地】 三好市〇〇町〇〇〇〇番地〇

- 2 休止 (廃止) しようとする年月日

〇〇〇〇 年 〇 月 〇 日

- 3 休止しようとする場合にあっては、そ
の期間

年 月 日

- 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

例) 事務所

- (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

例) 取り壊し、敷地は売却予定

除却予定時期 〇〇〇〇年〇月〇日

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 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。

【届出内容に関する問合せ先】

住 所 三好市〇〇町〇〇番地〇

氏 名 三好 花子

連絡先 〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

お問い合わせ先

三好市建設部管理課

〒778-0002 徳島県三好市池田町マチ 2145 番地 1

電話 : (0883) 72-7681 FAX : (0883) 72-7206

Eメール : kensetsu-kanri@city.tokushima-miyoshi.lg.jp