

吉野川市立地適正化計画に基づく 事前届出の手引き

目次

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. 立地適正化計画と届出制度の概要 | 1 |
| 2. 居住誘導区域に関する事前届出 | 3 |
| 3. 都市機能誘導区域に関する事前届出 | 5 |
| 4. 届出様式の記入例 | 7 |

吉野川市

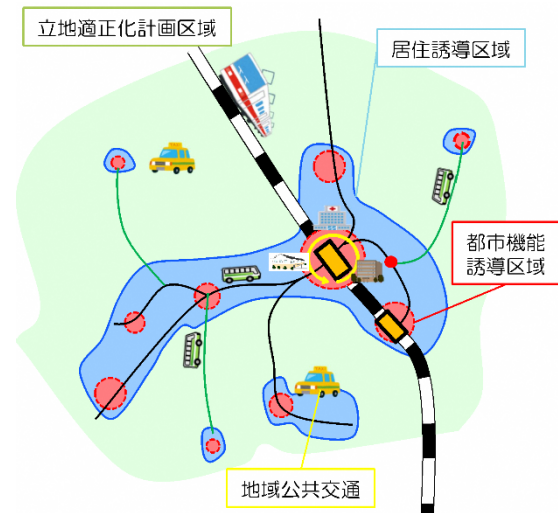
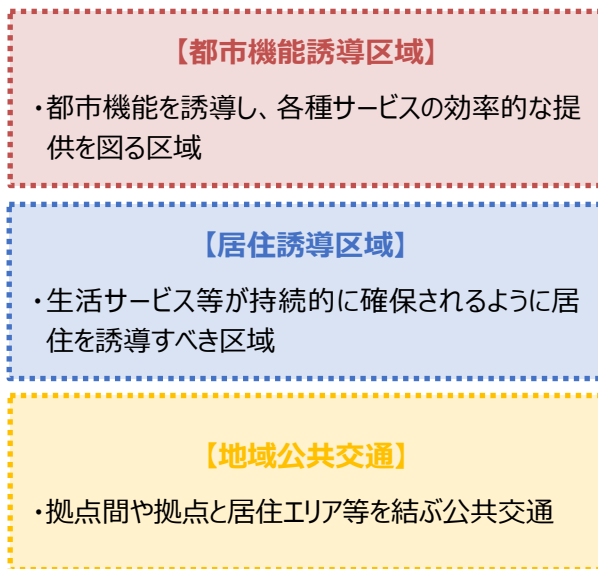
令和5年4月

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「吉野川市立地適正化計画」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。



立地適正化計画のイメージ図

(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、立地を制限するものではなく、誘導施設の建築や、住宅地開発等の動きを把握し、より良いまちづくりに資することを目的とする制度です。

■ 留意事項

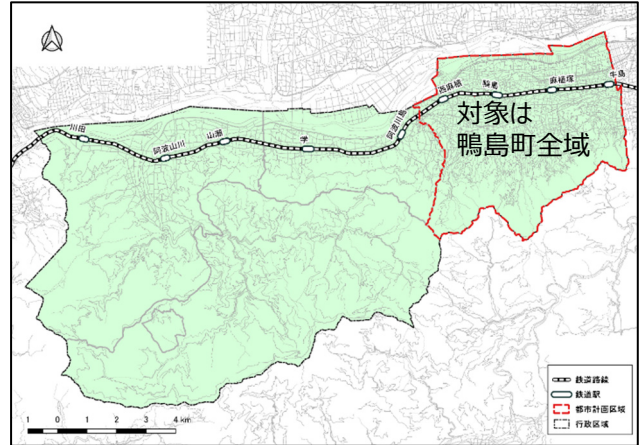
- ①市への届出が義務付けられている行為について、これらの届出をせずに、または虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法第130条に基づき30万円以下の罰金が科される場合があります。
- ②宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。（宅地建物取引業法第35条）

1. 立地適正化計画と届出制度の概要

(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、吉野川市の都市計画区域全域を立地適正化計画区域とします。

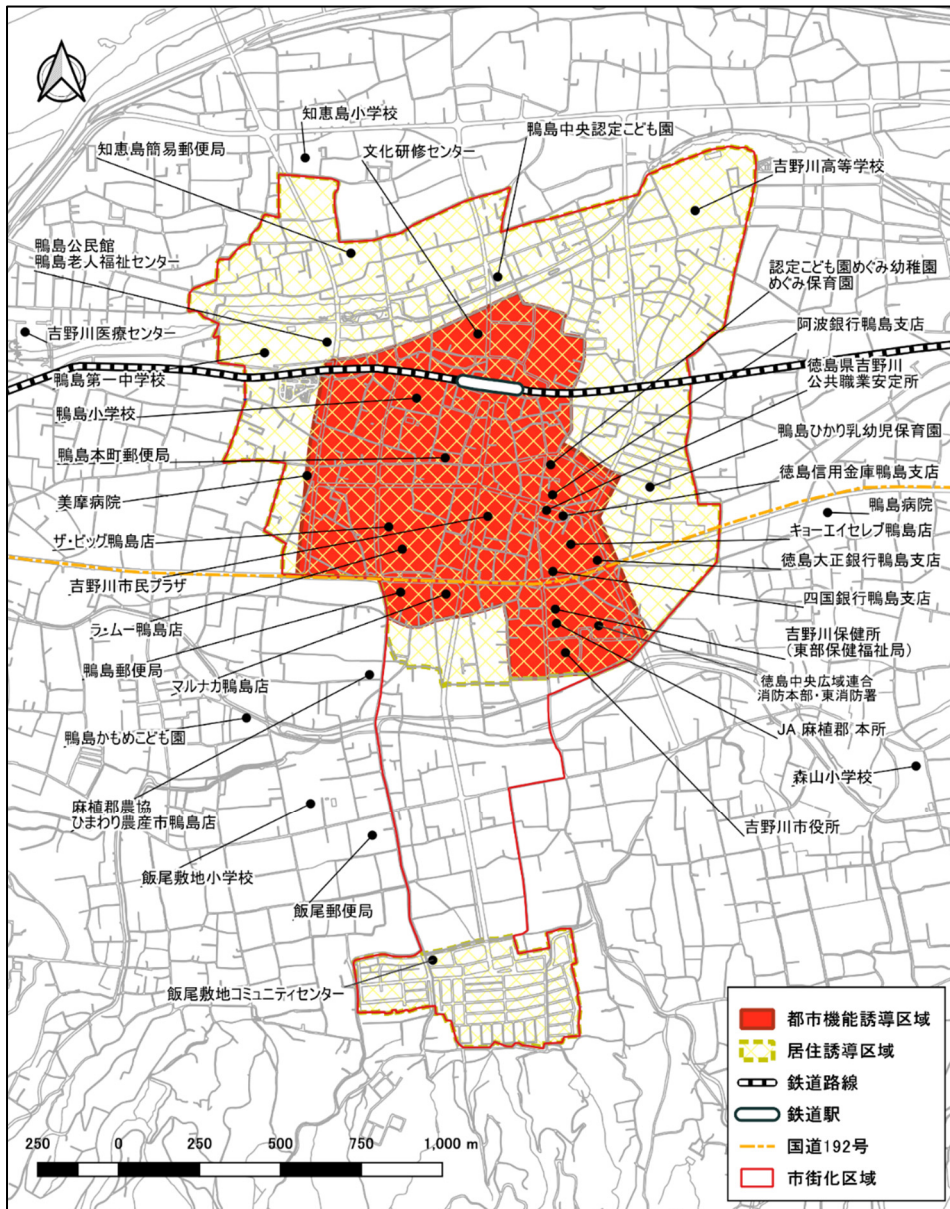
※市町村は、単独で又は共同して、都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画を作成することができる。



対象区域

(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。



2. 居住誘導区域に関する事前届出（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（鴨島町全域）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（川島町・山川町・美郷）の場合は届出が不要となります。

開発行為

○3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合

例：3戸の開発行為

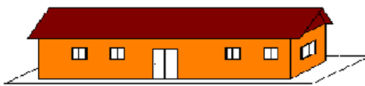
必要



○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㎡以上の場合

例：1戸（1,300㎡）の開発行為

必要



例：2戸（800㎡）の開発行為

不要



建築等行為

○3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例：3戸の建築行為

必要



例：1戸の建築行為

不要



○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

※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. 居住誘導区域に関する事前届出

(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、提出してください。

開発行為の場合	◆届出書… 様式第 10 号 ◆添付図書 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）
建築等行為の場合	◆届出書… 様式第 11 号 ◆添付図書 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	◆届出書… 様式第 12 号 ◆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（鴨島町全域）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（川島町・山川町・美郷）の場合は届出が不要となります。

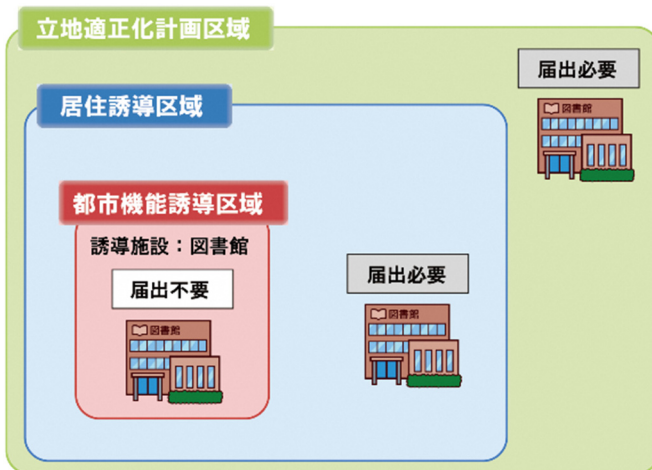
開発行為（都市機能誘導区域外）

- 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（都市機能誘導区域外）

- 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

例：図書館を建てる場合



届出対象のイメージ（例：図書館）

例：図書館を休止する場合



（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 吉野川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. 都市機能誘導区域に関する事前届出

(3) 届出の対象となる誘導施設

誘導施設	施設の考え方
地域包括 支援センター	吉野川市民プラザ内 介護保険法第115条の46
図書館	吉野川市民プラザ内 図書館法第2条
劇場、ホール	吉野川市民プラザ内
郵便局	鴨島郵便局（郵便に関する拠点的な施設） 日本郵便株式会社法
銀行、 信用金庫等	銀行法、長期信用銀行法、信用金庫法、農業協同組合法
市役所本庁舎	地方自治法第4条、吉野川市役所の位置を定める条例

(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、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18号 ◆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）
建築等行為の場合	<ul style="list-style-type: none"> ◆届出書… 様式第19号 ◆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）
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20号 ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様
誘導施設を休廃止する場合	<ul style="list-style-type: none"> ◆届出書… 様式第21号 ◆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。

4. 届出様式の記入例

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。

令和 ○ 年 4 月 1 日 ← ※30 日前までに届出

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
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

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○ ○○○ (押印不要)

開発区域の所在地(地番)を記入

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)	吉野川市鴨島町○○字○○番○
	2 開 発 区 域 の 面 積	○○ 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	令和 ○ 年 5 月 25 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 ○ 年 11 月 20 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	【住宅戸数】 ○ 戸 【届出内容に関する問合せ先】 住 所 ○○市○○町○○番地○ 氏 名 ○○ ○○ 連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

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
いずれかを選択

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

について、下記により届け出ます。

令和 ○ 年 4 月 1 日 ← ※30 日前までに届出

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
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

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏名 ○○ ○○○ (押印不要)

開発区域の所在地（地番）を記入

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】 吉野川市鴨島町○○字○○番○ 【地目】 宅地 【面積】 ○○ 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】 ○ 戸 【着手予定年月日】 令和 ○ 年 5 月 26 日 【完了予定年月日】 令和 ○ 年 11 月 20 日 【届出内容に関する問合せ先】 住所 ○○市○○町○○番地○ 氏名 ○○ ○○ 連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

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 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

令和 ○ 年 4 月 25 日 ←

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
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

※30 日前までに届出

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○ ○○○ (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 令和 ○ 年 4 月 1 日
- 2 変更の内容
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。
例) 住宅等の用途、戸数の変更
【変更前】戸建て住宅 10 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 令和 ○ 年 6 月 3 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 ○ 年 3 月 10 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 ○○市○○町○○番地○
氏 名 ○○ ○○
連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

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。

令和 ○ 年 4 月 1 日 ← ※30 日前までに届出

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
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

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○株式会社

代表取締役 ○○ ○○○ (押印不要)

開発区域の所在地（地番）を記入

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)	吉野川市鴨島町○○字○○番○
	2 開 発 区 域 の 面 積	○○ 平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	銀行の支店 誘導施設であることが分かるように記入
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	令和 ○ 年 5 月 25 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 ○ 年 11 月 20 日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	【届出内容に関する問合せ先】 住 所 ○○市○○町○○番地○ 氏 名 ○○ ○○ 連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

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）

記入例

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

いづれかを選択

令和 ○ 年 4 月 1 日 ← ※30 日前までに届出

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
 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

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○株式会社
代表取締役 ○○ ○○○ (押印不要)

開発区域の所在地（地番）を記入

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	【地名地番】 吉野川市鴨島町○○字○○番○ 【地目】 宅地 【面積】 ○○ 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	銀行の支店 誘導施設であることが分かるように記入
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 ○ 年 5 月 26 日 【完了予定年月日】 令和 ○ 年 11 月 20 日 【届出内容に関する問合せ先】 住 所 ○○市○○町○○番地○ 氏 名 ○○ ○○ 連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

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

令和 ○ 年 4 月 25 日

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
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

※30 日前までに届出

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○株式会社

代表取締役 ○○ ○○○ (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

令和 ○ 年 4 月 1 日

2 変更の内容

例) 床面積の変更

【変更前】1,000 平方メートル

【変更後】1,500 平方メートル

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。

3 変更部分に係る行為の着手予定日

令和 ○ 年 6 月 3 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日

令和 ○ 年 3 月 10 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 ○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○ ○○

連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

4. 届出様式の記入例

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

令和 ○ 年 4 月 25 日

(宛先) 吉野川市長 殿

届出者が個人の場合は、住所・氏名を記入
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

※30 日前までに届出

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○株式会社

代表取締役 ○○ ○○○ (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。

記

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

【名称】 ○○銀行

【用途、面積】 銀行の支店 (床面積○○㎡)

【所在地】 吉野川市鴨島町○○字○○番○

2 休止 (廃止) しようとする年月日

令和 ○ 年 6 月 10 日

3 休止しようとする場合にあっては、そ
の期間

令和 ○ 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 令和○年○月○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 ○○市○○町○○番地○

氏 名 ○○ ○○

連絡先 ○○○-○○○○-○○○○

届出先

吉野川市 建設部 都市計画住宅課

お問い合わせ先

吉野川市 都市計画住宅課

住所：〒776-8611 徳島県吉野川市鴨島町鴨島 115 番地 1

電話：0883-22-2225 FAX：0883-22-2246

Eメール：toshikei@yoshinogawa.i-tokushima.jp