

観音寺市立地適正化計画に係る
届出制度の手引について

令和3年7月 運用開始

令和3年7月
観音寺市

目次

1. 立地適正化計画とは	1
(1) 計画の目的と概要	1
(2) 立地適正化計画の届出制度の概要	1
(3) 届出制度の目的	1
(4) 留意事項	1
2. 住宅の建築等に係る届出（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）	2
(1) 対象区域	2
(2) 区域の確認方法	2
(3) 対象行為	2
(4) 届出を要しない行為	3
(5) 変更の届出	3
(6) 届出書等	4
3. 誘導施設の建築に係る届出（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）	5
(1) 対象区域	5
(2) 区域の確認方法	5
(3) 対象行為	5
(4) 届出を要しない行為	6
(5) 変更の届出	6
(6) 届出書等	7
(7) 誘導施設	8
4. 届出手続きについて	10
(1) 届出の流れ	10
(2) 届出の提出先	10
5. 誘導施設の休廃止に係る届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2）	11
(1) 対象行為	11
(2) 届出書等	11
6. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域	12
(1) 居住誘導区域	12
(2) 都市機能誘導区域	13
7. 届出様式（記入例）	14

1. 立地適正化計画とは

(1) 計画の目的と概要

立地適正化計画は、急速な人口減少と少子高齢化が進行する社会情勢のなかでも、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、行政と住民や民間事業者が一体となって、コンパクトで持続的に発展するまちづくりを目的とした計画です。

(2) 立地適正化計画の届出制度の概要

都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条の規定により、市町村が立地適正化計画を公表した際には、居住誘導区域の外で一定規模以上の住宅を整備する場合、又は都市機能誘導区域の外で誘導施設を整備する場合、その行為を行おうとする者は、行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要になります。

(3) 届出制度の目的

観音寺市立地適正化計画の適切な運用に向け、居住誘導区域以外における開発行為等の動きや都市機能誘導区域以外における誘導施設の立地動向を把握するとともに、今後のまちづくりの取り組みに活かしていくことを目的としています。

(4) 留意事項

■届出に対する法的措置（罰則）

届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出の対象となる行為を行った場合は、都市再生特別措置法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処することがあります。

■宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

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」の対象になりません。

2. 住宅の建築等に係る届出（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

（1）対象区域

都市計画区域内における居住誘導区域外が届出の対象になります。
都市計画区域外は届出の対象外になります。

（2）区域の確認方法

居住誘導区域に含まれる地区（町丁目）は下表のとおりです。また、観音寺市ホームページにおいて誘導区域を確認することができます。誘導区域境など詳細については、必ず都市整備課にてご確認ください。

	観音寺居住誘導区域	豊浜居住誘導区域
全体が居住誘導区域に含まれる地区	観音寺町、三本松町一丁目、三本松町二丁目、琴浪町一丁目、琴浪町二丁目、瀬戸町一丁目、昭和町一丁目、昭和町二丁目、昭和町三丁目、坂本町一丁目、坂本町六丁目、坂本町七丁目、天神町一丁目、天神町二丁目、天神町三丁目、茂木町二丁目、茂木町三丁目、茂木町四丁目、茂木町五丁目、南町一丁目、南町二丁目、南町五丁目、栄町一丁目、栄町二丁目、栄町三丁目、茂西町一丁目、茂西町二丁目、幸町、西本町一丁目、西本町二丁目、港町一丁目	—
一部が居住誘導区域に含まれる地区	三本松町四丁目、瀬戸町三丁目、瀬戸町四丁目、坂本町二丁目、坂本町五丁目、南町三丁目、南町四丁目、港町二丁目、流岡町、村黒町、出作町、柞田町	豊浜町和田浜、豊浜町姫浜、豊浜町和田

（3）対象行為

観音寺市立地適正化計画に掲げる居住誘導区域外において、下記の行為を行おうとする場合、届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 88 条）

■ 開発行為

- 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

■ 建築等行為

- 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

■届出の要否判断



行為の種類	建築する住宅の戸数 開発行為の規模	立地適正化計画区域（都市計画区域）		都市計画区域外
		居住誘導区域		
開発行為	3戸以上	不要	必要	不要
	1戸又は2戸かつ 規模 1,000㎡以上	不要	必要	不要
	1戸又は2戸かつ 規模 1,000㎡未満	不要	不要	不要
建築等行為 (新築・改築・用途変更)	3戸以上	不要	必要	不要
	3戸未満	不要	不要	不要

(4) 届出を要しない行為

下記の行為については、届出の必要はありません。（都市再生特別措置法第 88 条、都市再生特別措置法施行令第 34 条及び第 35 条）

- ・住宅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住宅の建築を目的とする開発行為又は新築
- ・建築物を改築し、又は用途を変更して、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・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として政令で定める行為

(5) 変更の届出

届出をした事項を変更しようとするとき（変更により届出を要しない行為になる場合を除く。）は、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、行為の変更届出書の提出が必要になります。（都市再生特別措置法第 88 条第 2 項）

(6) 届出書等

開発行為、建築行為等に着手する 30 日前までに、あらかじめ定められている届出書様式に添付書類を添えて提出してください。

対象行為	届出書類		備考
開発行為	届出書（様式 1）		P15 参照
	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（道路、公園、下水道等）を表示する図面	縮尺 1/1,000 以上
		②設計図	縮尺 1/100 以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	
		④上記に基づく市取扱いの書類 …（例）開発位置図、土地利用計画図、委任状等	
建築等行為	届出書（様式 2）		P16 参照
	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	縮尺 1/100 以上
		②住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図	縮尺 1/50 以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	
		④上記に基づく市取扱いの書類 …（例）付近見取図、配置図（各建物の配置が分かるもの）、委任状等	
届出事項の変更	届出書（様式 3）		P17 参照
	添付図書	上記のそれぞれの場合と同様	

※ 各様式は、市ホームページからダウンロードできます。

3. 誘導施設の建築等に係る届出（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

（1）対象区域

都市計画区域内における都市機能誘導区域外が届出の対象になります。

都市計画区域外は届出の対象外になります。

※誘導施設（P8,9 参照）毎に届出の対象となるエリアが異なるため、届出の可否は事前にお問い合わせください。

（2）区域の確認方法

都市機能誘導区域に含まれる地区（町丁目）は下表のとおりです。また、観音寺市ホームページにおいて都市機能誘導区域を確認することができます。誘導区域境など詳細については、必ず都市整備課にてご確認ください。

	観音寺都市機能誘導区域	豊浜都市機能誘導区域
全体が誘導区域に含まれる地区	観音寺町、琴浪町二丁目、昭和町一丁目、昭和町三丁目、坂本町一丁目、坂本町六丁目、坂本町七丁目、天神町一丁目、天神町二丁目、天神町三丁目、茂木町四丁目、南町一丁目、栄町一丁目、栄町三丁目、茂西町一丁目、茂西町二丁目、幸町	—
一部が誘導区域に含まれる地区	三本松町一丁目、三本松町二丁目、三本松町四丁目、瀬戸町一丁目、昭和町二丁目、坂本町二丁目、坂本町五丁目、茂木町二丁目、茂木町三丁目、茂木町五丁目、南町二丁目、南町五丁目、栄町二丁目、西本町一丁目、西本町二丁目、流岡町、村黒町、柞田町	豊浜町和田浜、豊浜町姫浜、豊浜町和田

（3）対象行為

観音寺市立地適正化計画に掲げる誘導施設について、下記の行為を行おうとする場合、届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 108 条）

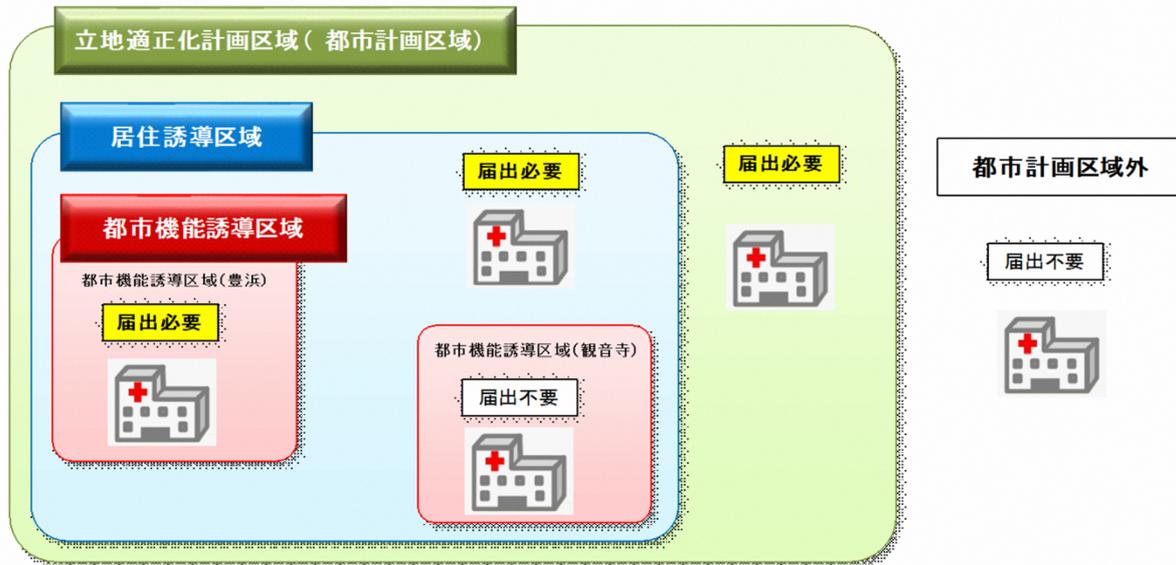
■開発行為

- 対象となる施設（誘導施設）を有する建築物の建築を目的とする開発行為

■建築等行為

- 対象となる施設（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

■届出の要否判断（例：一般病院を新築する場合）



行為の種類	立地適正化計画区域（都市計画区域）				都市計画区域外
	居住誘導区域			都市機能誘導区域	
	都市機能誘導区域				
	観音寺	豊浜			
開発行為	不要	必要	必要	必要	不要
建築等行為	不要	必要	必要	必要	不要

（４）届出を要しない行為

下記の行為については、届出の必要はありません。（都市再生特別措置法第 108 条、都市再生特別措置法施行令第 42 条及び第 43 条）

- ・ 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又は新築
- ・ 建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 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として政令で定める行為

（５）変更の届出

届出をした事項を変更しようとするとき（変更により届出を要しない行為になる場合を除く。）は、変更に係る行為に着手する日の 30 日前までに、行為の変更届出書の提出が必要になります。（都市再生特別措置法第 88 条第 2 項）

(6) 届出書等

開発行為、建築行為等に着手する 30 日前までに、あらかじめ定められている届出書様式に添付書類を添えて提出してください。

対象行為	届出書類		備考
開発行為	届出書（様式 4）		P18 参照
	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（道路、公園、下水道等）を表示する図面	縮尺 1/1,000 以上
		②設計図	縮尺 1/100 以上
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	
		④上記に基づく市取扱いの書類 …（例）開発位置図、土地利用計画図、委任状等	
建築等行為	届出書（様式 5）		P19 参照
	添付図書	①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
		②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
		③その他参考となるべき事項を記載した図書	
		④上記に基づく市取扱いの書類 …（例）付近見取図、配置図（各建物の配置が分かるもの）、委任状等	
届出事項の変更	届出書（様式 6）		P20 参照
	添付図書	上記のそれぞれの場合と同様	

※ 各様式は、市ホームページからダウンロードできます。

(7) 誘導施設

下記の誘導施設一覧表及び 13 ページの都市機能誘導区域図より、該当する都市機能誘導区域と届出対象となる誘導施設を確認してください。

機能	誘導施設	誘導施設の設定		施設の考え方
		観音寺	豊 浜	
商業	大型総合スーパーマーケット	○	—	拠点を高め、まちの賑わいや生活利便性に寄与する施設であり、食料品や日用品、衣料品、居住関連など総合的に品揃えする大型小売店舗(セルフ方式)を誘導施設に位置づける。 ※売り場面積 3000 m ² 以上 (商業統計より)
	中型総合スーパーマーケット	○	—	食料品や日用品、衣料品、居住関連など総合的に品揃えする大型小売店舗(セルフ方式)を誘導施設に位置づける。 ※売場面積 3000 m ² 未満 (商業統計より)
	食料品スーパーマーケット	○	○	日常生活を送るうえで食料品取扱店は必須であり、誘導施設に位置づける。 ※取扱商品食が 70%以上、売り場面積 250 m ² 以上 (商業統計より)
	金融機関	○	○	日常生活に必要な施設として誘導施設に位置づける。 ※銀行法に定める「銀行」、信用金庫法に定める「信用金庫」等
医療	地域医療支援病院(総合病院)	○	○	高度な医療技術を有し、地域の広域的な医療を支える広域医療機関の確保はかかせない。このため地域医療支援病院を誘導施設に位置づける。 ※医療法第 4 条に定める「地域医療支援病院」、病床数が 200 床以上等
	一般病院	○	—	一定の病床を有し、複数の医療サービスが受けられる病院(内科・外科・小児科)を誘導施設に位置づける。 ※医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める「病院」、病床数が 20 床以上 ※対象とする診療科: 内科、外科、整形外科、小児科
	診療所	○	○	高齢者から乳幼児まで、だれもが安心して日常的な診療を受けるために、誘導施設に位置づける。 ※医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める「診療所」、病床数が 0~19 床以下 ※対象とする診療科: 内科、外科、整形外科、小児科、歯科
福祉	地域包括支援センター	○	—	保健福祉や介護の総合的な支援を行う公共施設であり、誘導区域内の都市機能強化の意味から、誘導施設に位置づける。
子育て	認定こども園	○	○	子育ての多様化に対応し、保育・教育を一体化した重要な子育て施設であることから誘導施設に位置づけ、子育て世代の居住を促進する。 ※子育て世帯支援(認定こども園)
	子育て支援施設	○	○	共働きや職住近接といった現代型のライフスタイルで生活するうえで、子育て環境の確保は重要であることから、誘導施設に位置づける。 ※子育て世帯支援(地域子育て支援センター、小規模保育施設)
高等教育	高等学校、専門学校	○	—	教育環境の向上と若い世代が集まることによる賑わいの創出に寄与できる施設であり、誘導施設に位置づける。
社会教育	市民会館	○	—	趣味や嗜好に応じた文化的で豊かな暮らしの実現や交流促進に貢献できるため、誘導施設に位置づける。
	図書館、博物館	○	○	

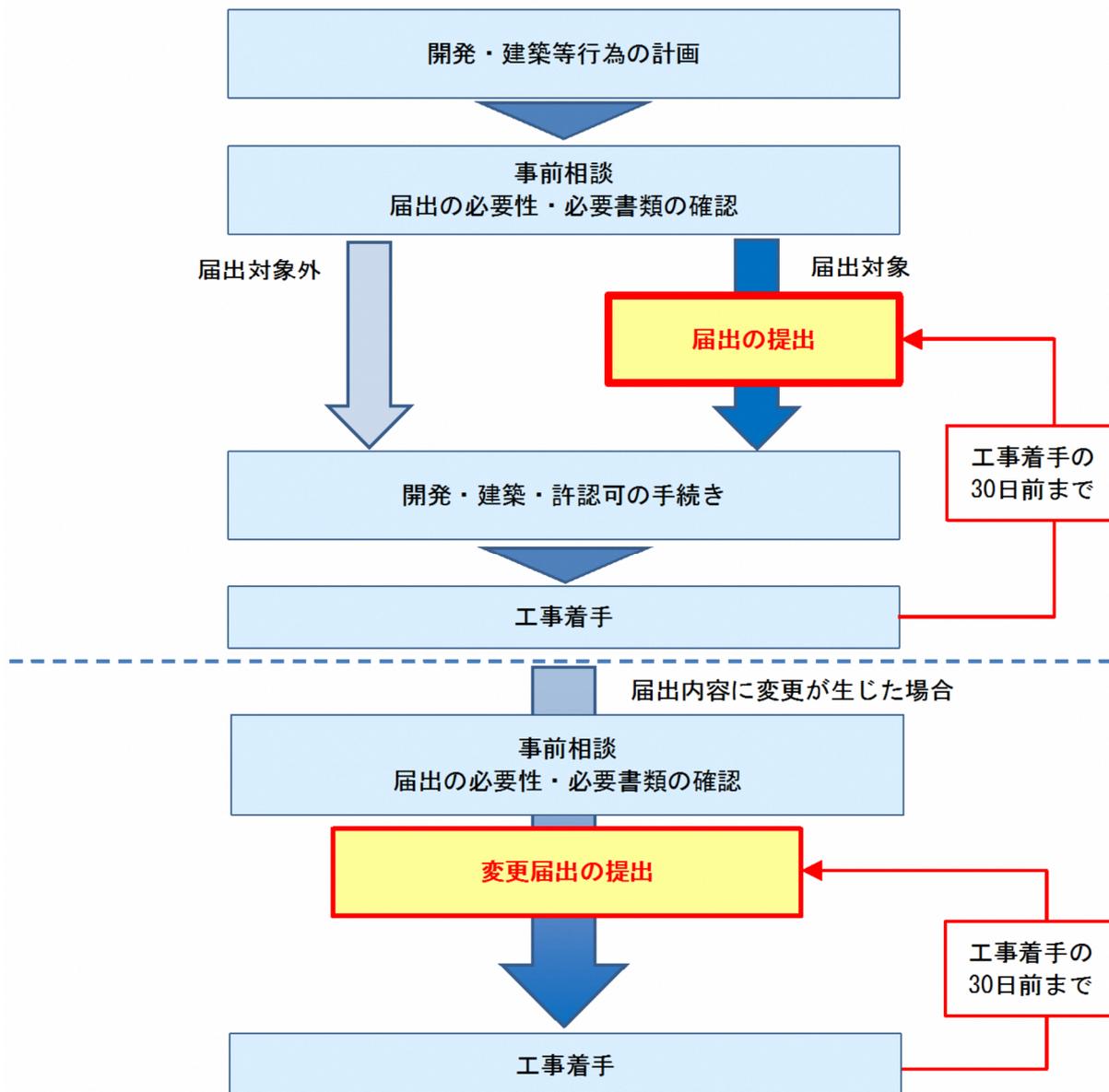
機 能	誘導施設	誘導施設の設定		施設の考え方
		観音寺	豊 浜	
公共 施設	市庁舎	○	○	多くの人が利用しやすく、日常生活の利便性を確保できるため、誘導施設に位置づける。 ただし、市営住宅の設置や配置については、長寿命化計画に基づき中長期的な視点から計画的に行われており、誘導の性質になじまないため、誘導施設には位置づけない。
	県官公署	○	○	
関連する 交通結節 機能を有 する主要 交通施設	駅前広場・鉄道跨線 橋	○	○	鉄道駅の利便性向上のため必要な施設であり、誘導施設に位置づける。

4. 届出手続きについて

(1) 届出の流れ

開発行為や建築等行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。

なお、届出の記載事項、届出に必要な書類に不備がある場合は、届出をすべき手続き上の義務が履行されたとみなされません。事前相談の際に、届出書類等の確認をお願いします。



(2) 届出の提出先

届出書類の提出先は、下記のとおりです。

観音寺市建設部都市整備課 都市計画係
〒768-8601 香川県観音寺市坂本町一丁目1番1号
電話 0875-23-3918 FAX 0875-23-3967

5. 誘導施設の休廃止に係る届出（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

（1）対象行為

観音寺市立地適正化計画に掲げる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、届出が必要になります。（都市再生特別措置法第 108 条の 2）

■届出の要否判断（例：一般病院を廃止する場合）

区域設定	立地適正化計画区域（都市計画区域）				都市計画区域外
	居住誘導区域				
	都市機能誘導区域				
	観音寺	豊浜			
休 廃 止	必要	不要	不要	不要	不要

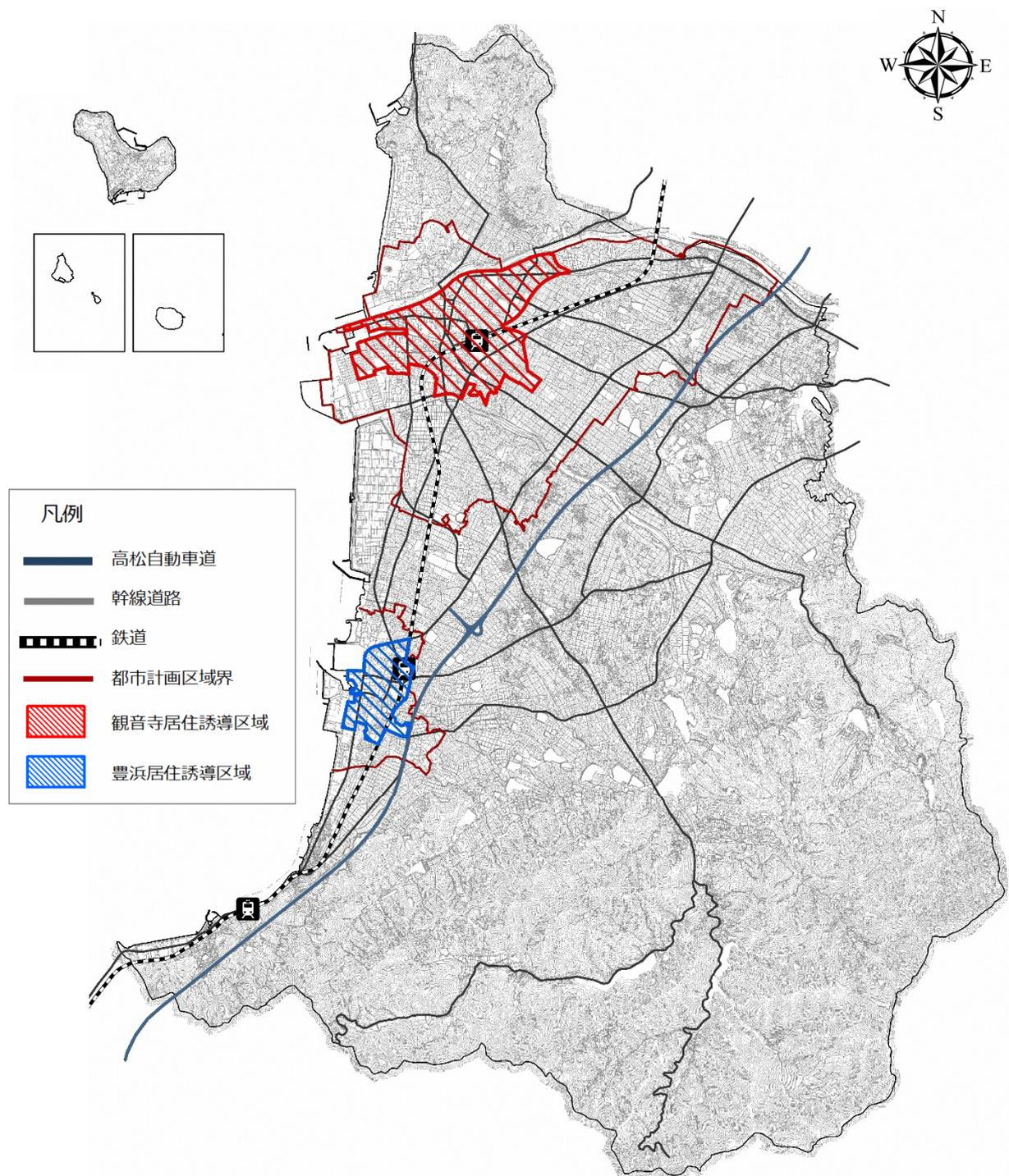
（2）届出書等

誘導施設を休止し、又は廃止しようとする 30 日前までに、あらかじめ定められている届出書様式を提出してください。

対象行為	届出書類		備考
誘導施設の休廃止	届出書（様式 7）		P21 参照
	添付図書	当該行為を行う土地の区域の位置を表示する図面（配置図）	縮尺 1/10,000 以上

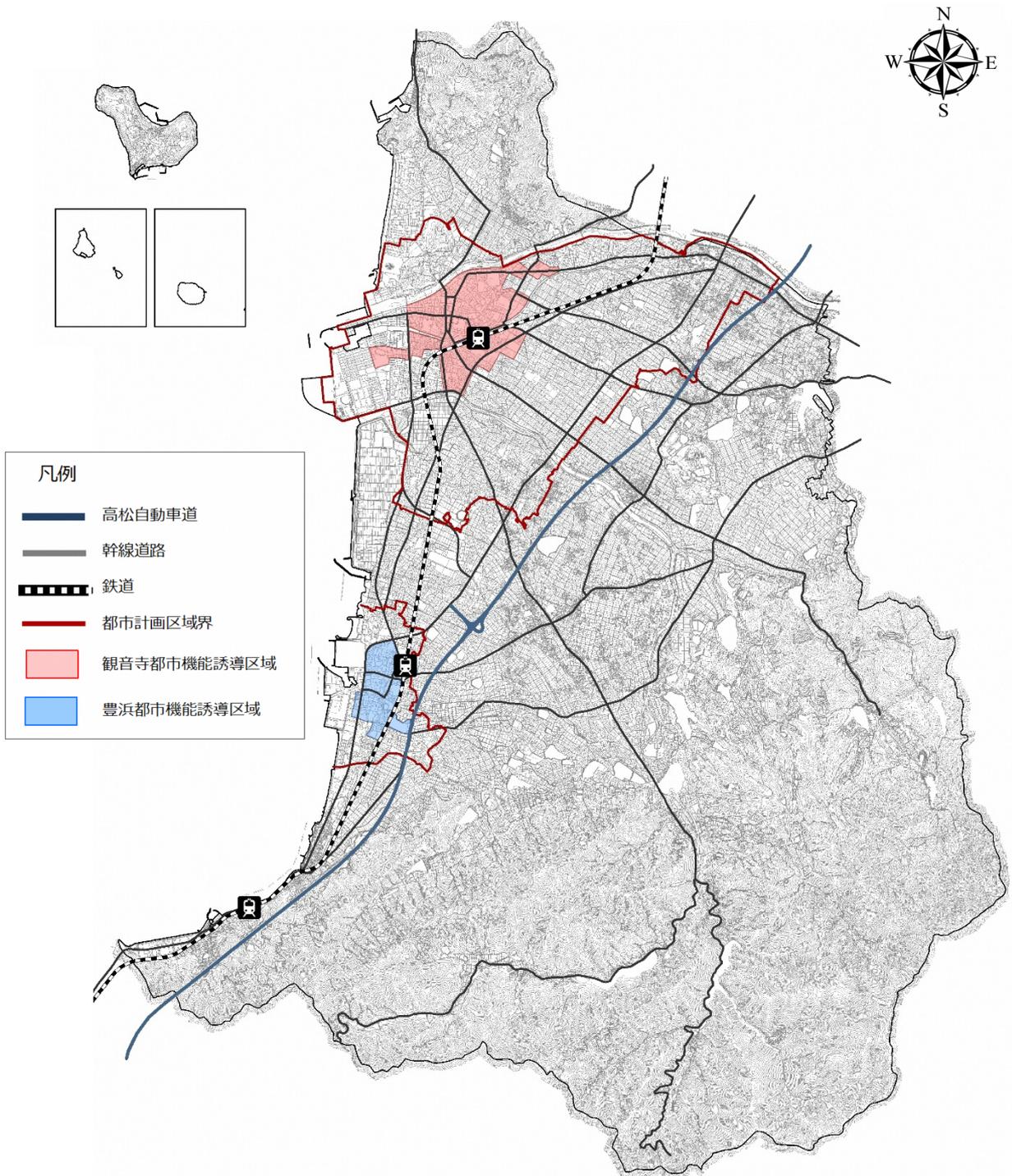
6. 居住誘導区域及び都市機能誘導区域

(1) 居住誘導区域



※ 区域の詳細図は、市ホームページ又は担当課窓口でご確認ください。

(2) 都市機能誘導区域



※ 区域の詳細図は、市ホームページ又は担当課窓口でご確認ください。

8. 届出様式

- 様式 1 …都市再生特別措置法施行規則 様式第十（第三十五条第一項第一号関係）
- 様式 2 …都市再生特別措置法施行規則 様式第十一（第三十五条第一項第二号関係）
- 様式 3 …都市再生特別措置法施行規則 様式第十二（第三十八条第一項関係）
- 様式 4 …都市再生特別措置法施行規則 様式第十八（第五十二条第一項第一号関係）
- 様式 5 …都市再生特別措置法施行規則 様式第十九（第五十二条第一項第二号関係）
- 様式 6 …都市再生特別措置法施行規則 様式第二十（第五十五条第一項関係）
- 様式 7 …都市再生特別措置法施行規則 様式第二十一（第五十五条の二関係）

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

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。

年 月 日

観音寺市長 宛て

届出者 住 所

氏 名

印

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	㎡
	3 住宅等の用途、戸数	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	区画数 (住宅等) : 区画

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 届出者の氏名 (法人にあってはその代表者の氏名) の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式2（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

住宅等を新築、又は建築物を改築、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 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 観音寺市長 宛て 届出者 住 所 氏 名 印	
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	
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	
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	

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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式3 (都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係)

行 為 の 変 更 届 出 書

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。 年 月 日 観音寺市長 宛て 届出者 住 所 氏 名 印	
1 当初の届出年月日	年 月 日
2 変更の内容	
3 変更部分に係る行為の着手予定日	年 月 日
4 変更部分に係る行為の完了予定日	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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

様式4 (都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係)

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。 年 月 日 観音寺市長 宛て 届出者 住 所 氏 名 印		
開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	2 開発区域の面積	m ²
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	

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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式5 (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、又は建築物を改築、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 } について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>観音寺市長 宛て</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名 印</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	
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	
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	

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 届出者の氏名(法人にあつてはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

様式6 (都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係)

行 為 の 変 更 届 出 書

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。 年 月 日 観音寺市長 宛て 届出者 住 所 氏 名 印	
1 当初の届出年月日	年 月 日
2 変更の内容	
3 変更部分に係る行為の着手予定日	年 月 日
4 変更部分に係る行為の完了予定日	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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 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。

様式7 (都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係)

誘導施設の休廃止届出書

<p>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。</p> <p>年 月 日</p> <p>観音寺市長 宛て</p> <p>届出者 住所</p> <p>氏 名 印</p>	
<p>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</p>	<p>名 称 :</p>
	<p>用 途 :</p>
	<p>所在地 :</p>
<p>2 休止(廃止)しようとする年月日</p>	<p>年 月 日</p>
<p>3 休止しようとする場合にあっては、その休止期間</p>	
<p>4 休止(廃止)に伴う措置</p> <p>(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</p>	
<p>(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</p>	

- 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 届出者の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 4(2)欄には、当該建築物を存置する予定がある場合に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無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してください。