

三島市立地適正化計画 届出の手引き

令和元（2019）年8月

三島市

1 住宅に関する届出（都市再生特別措置法第 88 条）

1.1 届出制度の目的

住宅^{※1}の開発・建築等に関する届出は、市が居住誘導区域^{※2}外における一定規模の住宅開発等の動向を把握するための制度です。

※1…「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、併用住宅等をいい、寄宿舍や老人ホームは含まれません。

また、下表で記載している「戸」とは、世帯の数（3戸以上の住宅⇒3世帯以上が住む住宅）を示します。

※2…居住誘導区域は次ページのとおりです。

なお、三島市では、開発区域又は建築物の敷地が居住誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が居住誘導区域外であれば届出が必要となります。

1.2 届出対象となる行為及び届出内容

	開発行為	建築行為等
対象区域	居住誘導区域外の区域	
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	«届出を要しない行為» <ul style="list-style-type: none"> ・ 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ものの建築の用に供する目的で行う開発行為及び新築 ・ 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 など 	
届出書様式 ^{※3}	様式-1	様式-2
添付図書等	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（縮尺1,000分の1以上、位置図） ② 設計図（縮尺100分の1以上、現況図・土地利用計画図等） ③ その他参考となる事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料等） ④ 委任状（代理の方が届出書を提出する場合、様式自由）	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺100分の1以上、配置図） ② 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上） ③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、住宅の戸数が判断できる資料等） ④ 委任状（代理の方が届出書を提出する場合、様式自由）
届出内容を変更する場合	届出書様式-3に上記の添付図書等①～④を添付	
届出時期	行為（変更の場合は変更に係る行為）に着手する日の30日前	
提出部数	2部	

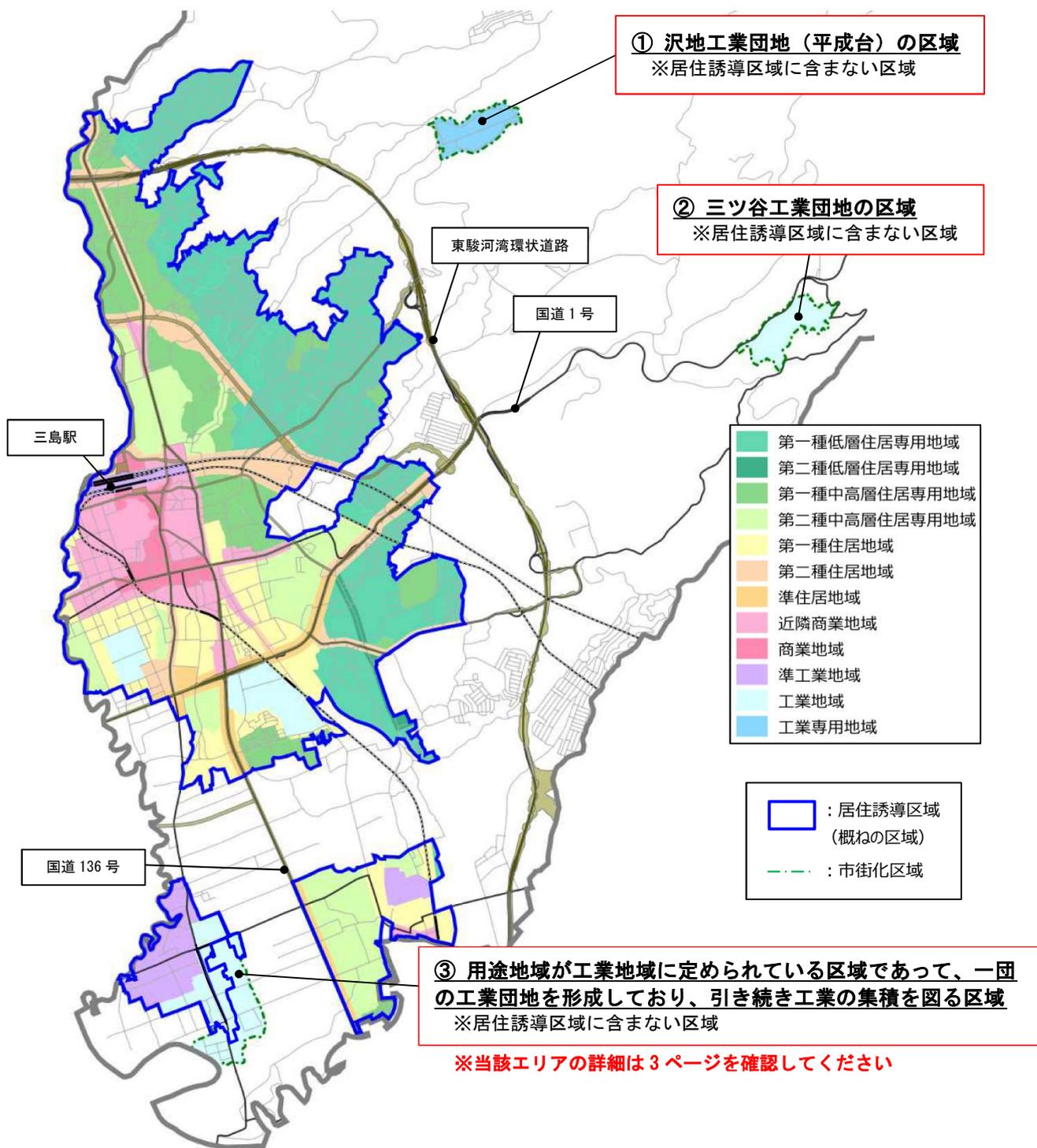
※3…各様式は市ホームページからダウンロードできます。

《例》



1.3 居住誘導区域の区域図

※ただし、次の区域図中①～③に示す区域及び下表の一覧④～⑨に示す区域は居住誘導区域に含まれません。

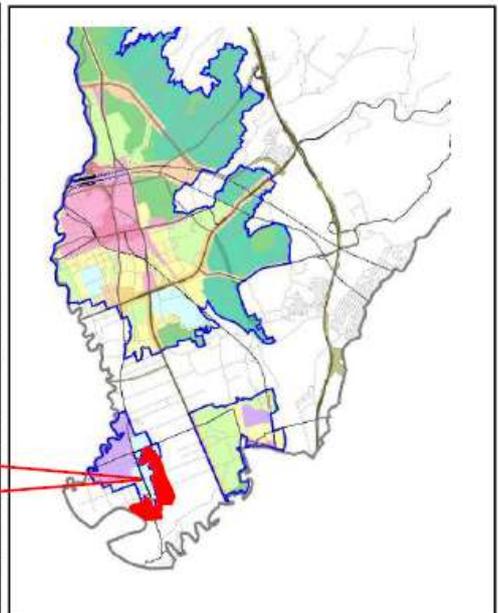
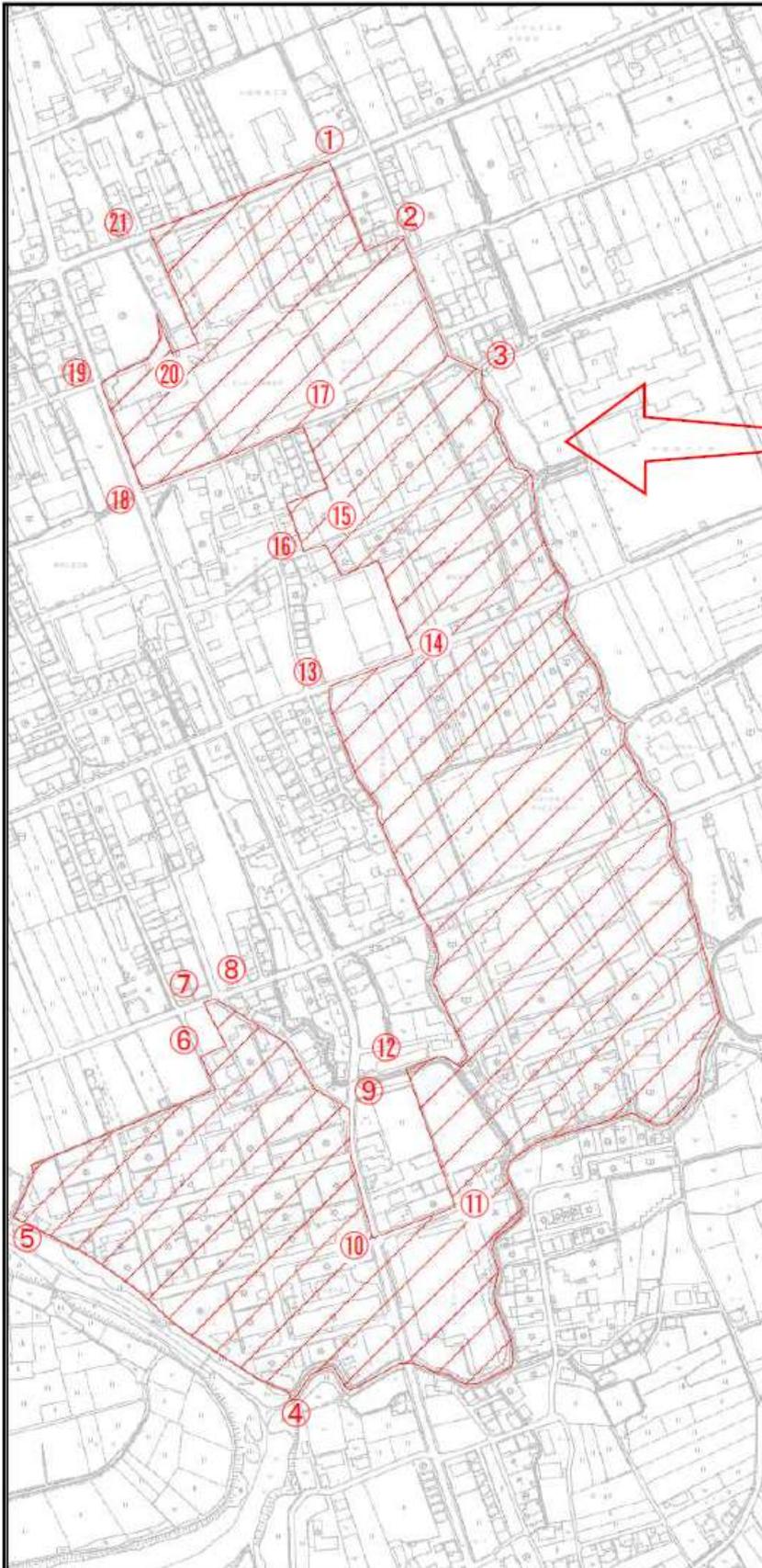


《その他、居住誘導区域に含まない区域一覧》

- ④土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）
- ⑤土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- ⑥急傾斜地崩壊危険区域
- ⑦浸水想定区域のうち洪水浸水想定区域の家屋倒壊等氾濫想定区域
- ⑧災害の発生のおそれのある区域（諸調査の結果等により判明したもの）
- ⑨河川区域

※居住誘導区域に含まない区域

【用途地域が工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成しており、引き続き工業の集積を図る区域】



【区域界の説明】

- ①-② 水路の中心線
- ②-③ 市道梅名 17 号線の中心線
- ③-④ 市街化区域界
- ④-⑤ 河川区域（準用河川松毛川）との区域界
- ⑤-⑥ 市街化区域界
- ⑥-⑦ 筆界線及びその延長線
- ⑦-⑧ 市道下松本松毛川線の中心線
- ⑧-⑨ 市道長伏 38 号線の中心線
- ⑨-⑩ 県道三島静浦港線の中心線
- ⑩-⑪ 筆界線
- ⑪-⑫ 水路の中心線とその北側延長線
- ⑫-⑬ 水路の中心線
- ⑬-⑭ 市道梅名下松本線の中心線
- ⑭-⑮ 筆界線及びその延長線
- ⑮-⑯ 市道松本 14 号線の中心線
- ⑯-⑰ 筆界線及びその延長線
- ⑰-⑱ 市道松本 13 号線の中心線
- ⑱-⑲ 県道三島静浦港線の中心線
- ⑲-⑳ 水路の中心線
- ⑳-㉑ 筆界線及びその延長線
- ㉑-① 県道清水函南停車場線の中心線

2 誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2）

2.1 届出制度の目的

誘導施設の開発・建築等に係る届出は、市が都市機能誘導区域^{※1}外における誘導施設^{※2}の整備の動向を把握するための制度です。また、区域内における休廃止に係る届出は、市が各都市機能誘導区域内の機能維持を図る機会を確保するための制度です。

※1…都市機能誘導区域は、5 ページから 9 ページのとおりです。

なお、三島市では、開発区域又は建築物の敷地が都市機能誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が都市機能誘導区域外であれば届出が必要となります（誘導施設の開発・建築等に係る届出の場合）。

※2…誘導施設は、10 ページのとおりです。

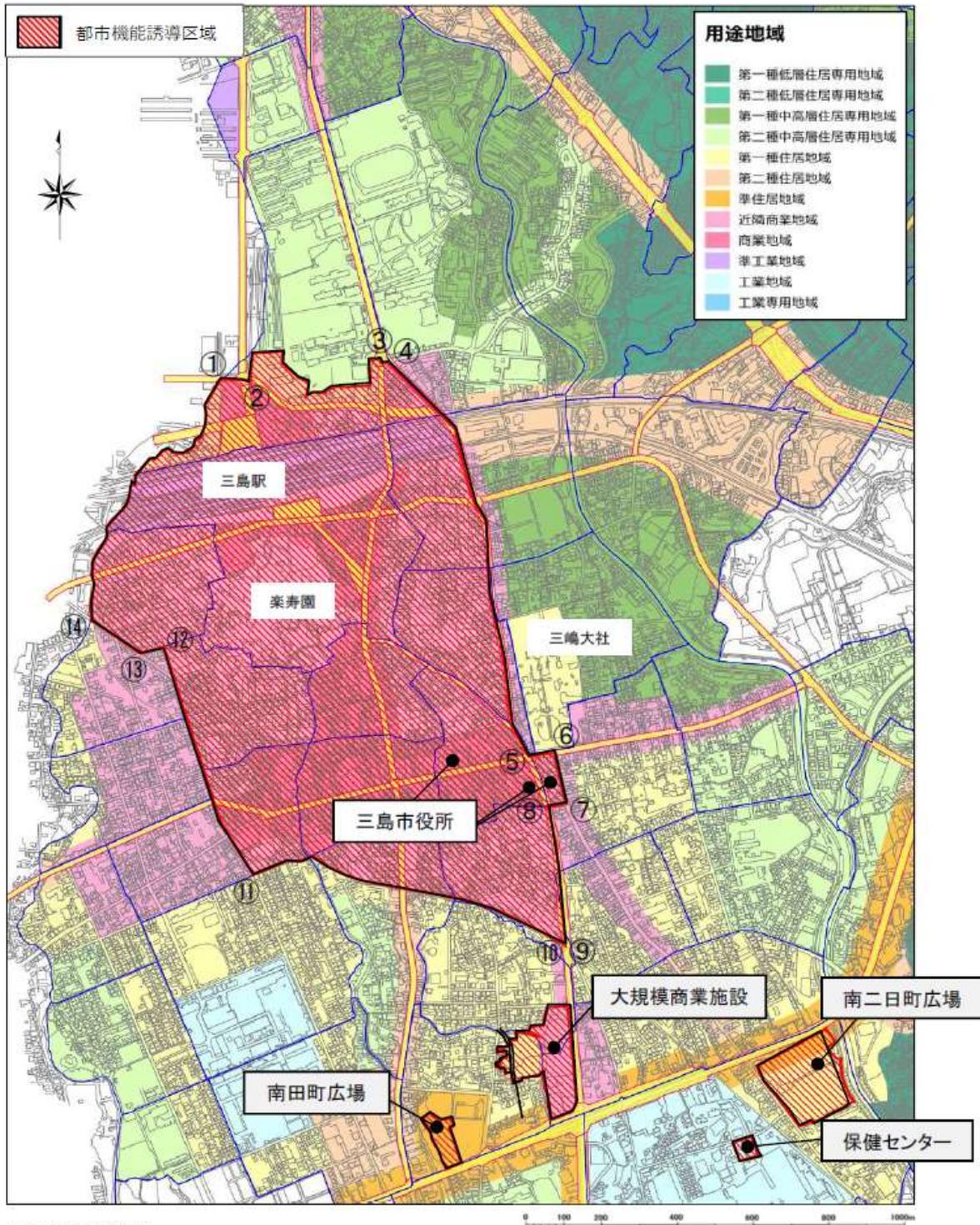
2.2 届出対象となる行為及び届出内容

	開発行為	建築行為等	休止・廃止
対象となる誘導施設	10 ページ参照		
対象区域	5 ページから 9 ページに図示する都市機能誘導区域以外の区域		5 ページから 9 ページに図示する都市機能誘導区域内
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・誘導施設を休止又は廃止する場合
届出書様式 ^{※2}	様式-4	様式-5	様式-7
添付図書等	<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（縮尺 1,000 分の 1 以上、位置図） ② 設計図（縮尺 100 分の 1 以上、現況図、土地利用計画図等） ③ その他参考となる事項を記載した図面（誘導施設の用途・規模等が判断できる資料等） ④ 委任状（代理の方が届出書を提出する場合、様式自由） 	<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（縮尺 100 分の 1 以上、配置図） ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、誘導施設であること（用途・規模等）が判断できる資料等） ④ 委任状（代理の方が届出書を提出する場合、様式自由） 	不要（代理の方が届出書を提出する場合は委任状を提出、委任状は様式自由）
届出内容を変更する場合	届出書様式-6 に上記の添付図書等①～④を添付		
届出時期	行為（変更の場合は変更に係る行為）に着手する日の 30 日前		
提出部数	2 部		

※2…各様式は市ホームページからダウンロードできます。

2.3 都市機能誘導区域の区域図

【中心拠点—中心市街地周辺（旧三島町地域）】

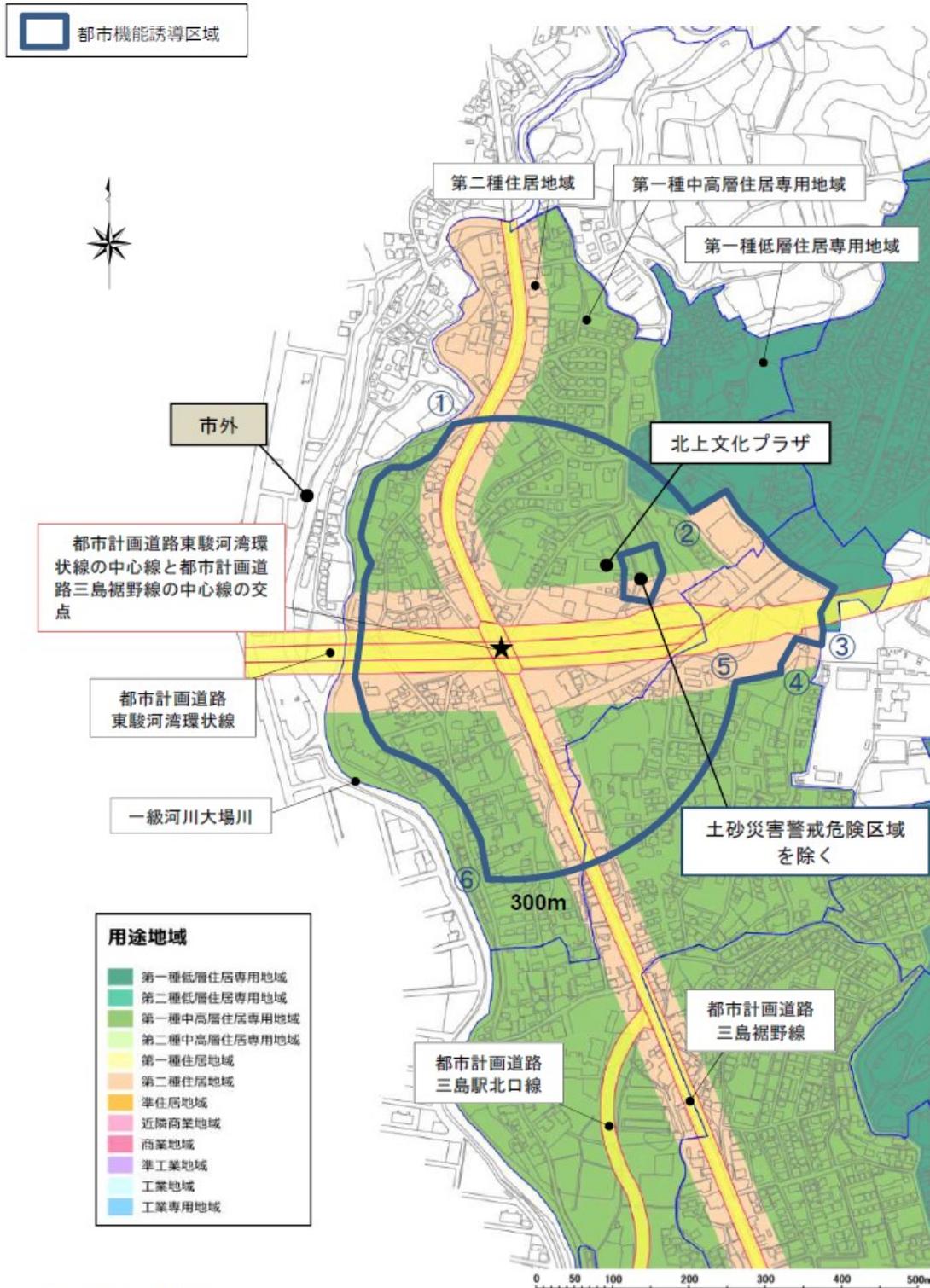


【区域界の説明】

- | | |
|-----------------------|----------------------|
| ①—② 商業地域の用途地域界 | ⑧—⑨ 都市計画道路東本町幸原線の中心線 |
| ②—③ 第二種住居地域の用途地域界 | ⑨—⑩ 伊豆箱根鉄道駿豆線中心線 |
| ③—④ 近隣商業地域の用途地域界 | ⑩—⑪ 近隣商業地域の用途地域界 |
| ④—⑤ 都市計画道路東本町幸原線の中心線 | ⑪—⑫ 市道南町寿町線の中心線 |
| ⑤—⑥ 都市計画道路川原ヶ谷八幡線の中心線 | ⑫—⑬ 市道寿町6号線の中心線 |
| ⑥—⑦ 市道大社前・南二日町線の中心線 | ⑬—⑭ 主要地方道三島富士線の中心線 |
| ⑦—⑧ 市道大社町12号線の中心線 | ⑭—① 長泉町との行政区 |

*大規模商業施設、南田町広場、南二日町広場、保健センターの区域界の詳細は、三島市都市計画課窓口へ、お問い合わせ下さい。

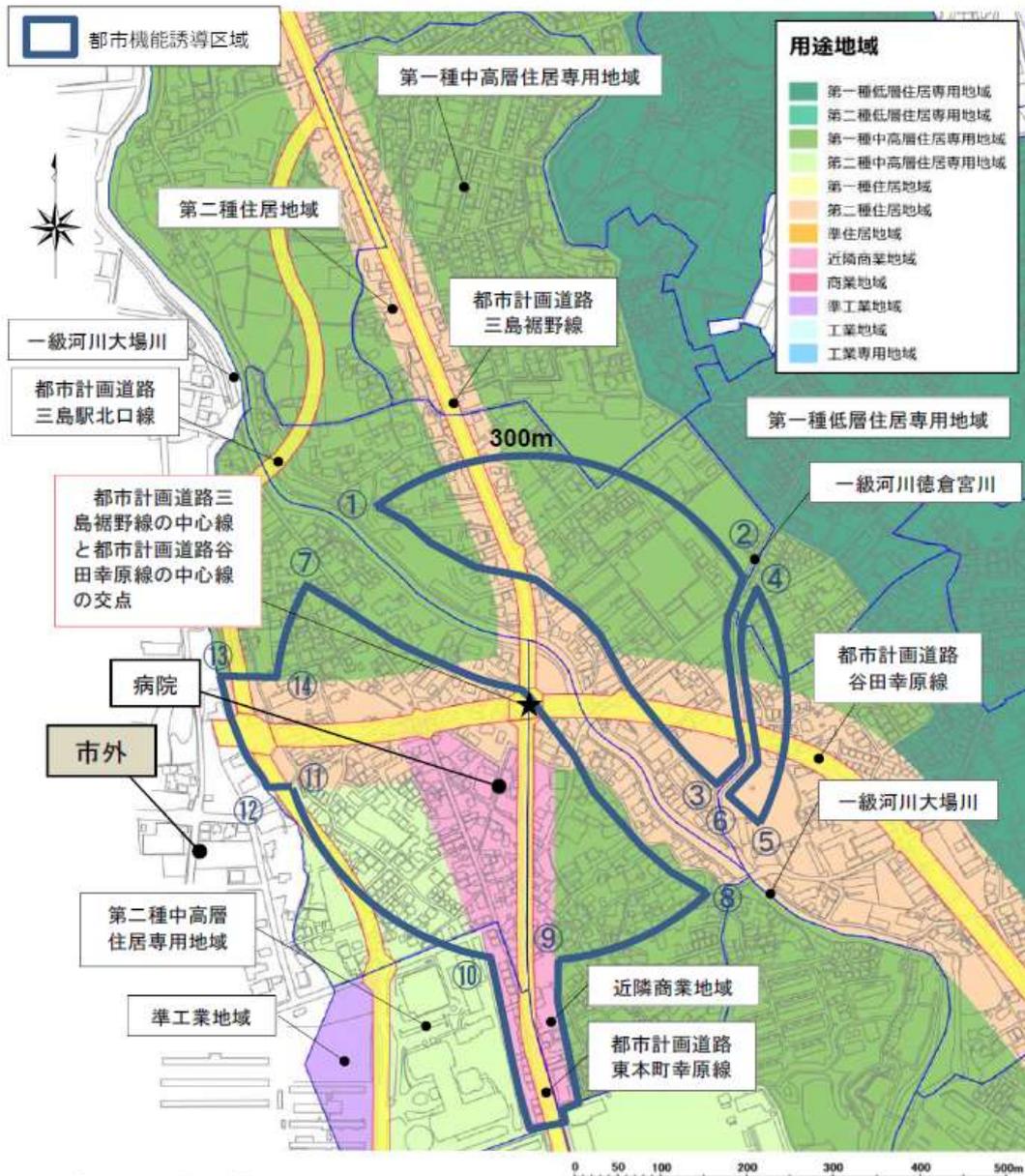
【地域拠点－三島萩 I C 周辺（北上地域）】



【区域界の説明】

- ①－② 都市計画道路東駿河湾環状線の中心線と都市計画道路三島裾野線の中心線との交点を中心とした半径 300m の円弧
- ②－③ 第二種住居地域の用途地域界
- ③－④ 土砂災害警戒区域との区域界
- ④－⑤ 第二種住居地域の用途地域界
- ⑤－⑥ 都市計画道路東駿河湾環状線の中心線と都市計画道路三島裾野線の中心線との交点を中心とした半径 300m の円弧
- ⑥－① 家屋倒壊等氾濫想定区域（一級河川大場川）との区域界

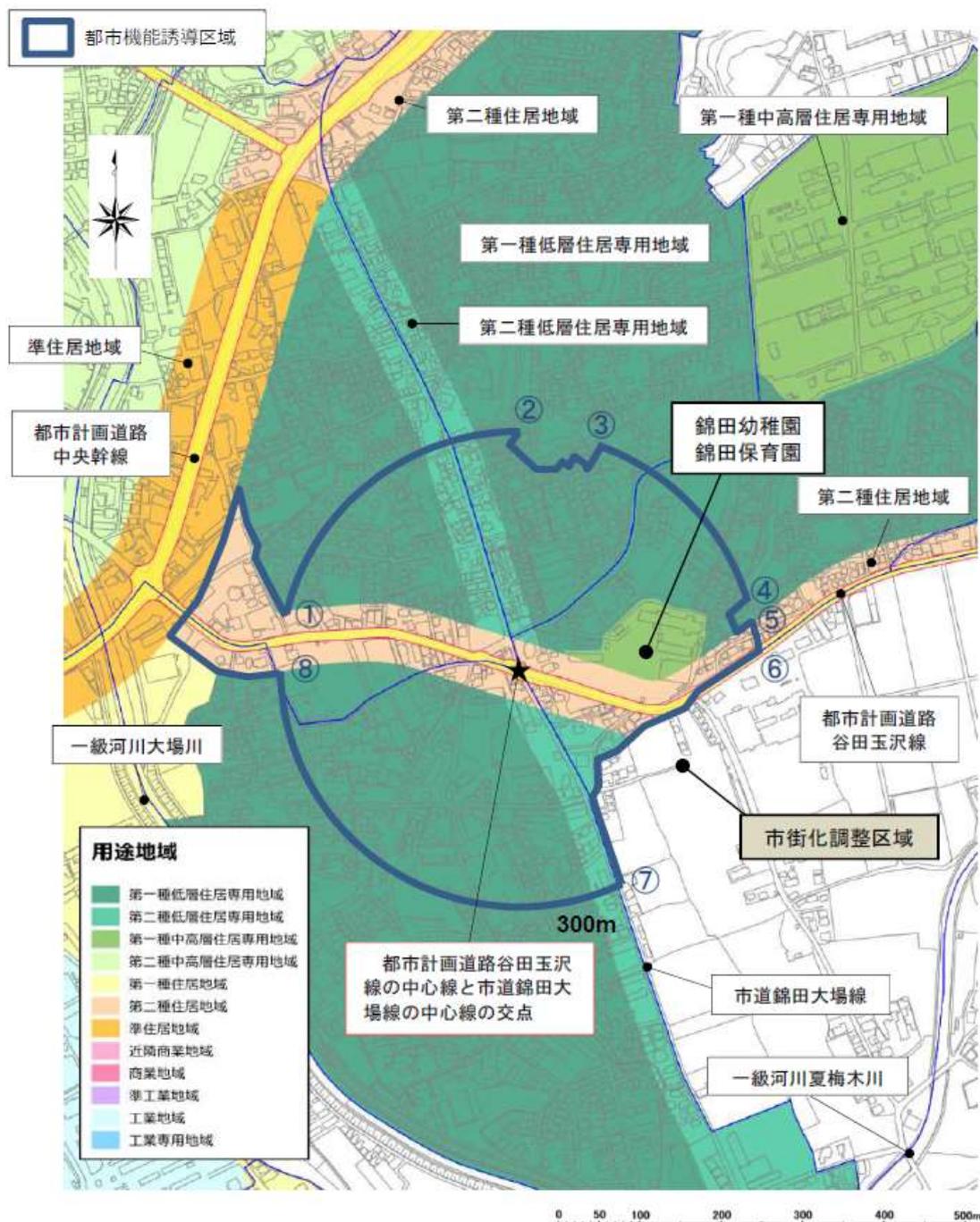
【地域拠点－幸原町・徳倉周辺（北上地域）】



【区域界の説明】

- ①－② 都市計画道路三島裾野線の中心線と都市計画道路谷田幸原線の中心線との交点を中心とした半径 300mの円弧
- ②－③ 河川区域（一級河川徳倉宮川）との区域界
- ③－① 家屋倒壊等氾濫想定区域（一級河川大場川）との区域界
- ④－⑤ 都市計画道路三島裾野線の中心線と都市計画道路谷田幸原線の中心線との交点を中心とした半径 300mの円弧
- ⑤－⑥ 家屋倒壊等氾濫想定区域（一級河川大場川）との区域界
- ⑥－④ 河川区域（一級河川徳倉宮川）との区域界
- ⑦－⑧ 家屋倒壊等氾濫想定区域（一級河川大場川）との区域界
- ⑧－⑨ 都市計画道路三島裾野線の中心線と都市計画道路谷田幸原線の中心線との交点を中心とした半径 300mの円弧
- ⑨－⑩ 近隣商業地域の用途地域界
- ⑩－⑪ 都市計画道路三島裾野線の中心線と都市計画道路谷田幸原線の中心線との交点を中心とした半径 300mの円弧
- ⑪－⑫ 第二種住居地域の用途地域界
- ⑫－⑬ 長泉町との行政界
- ⑬－⑭ 第二種住居地域の用途地域界
- ⑭－⑦ 都市計画道路三島裾野線の中心線と都市計画道路谷田幸原線との交点を中心とした半径 300mの円弧

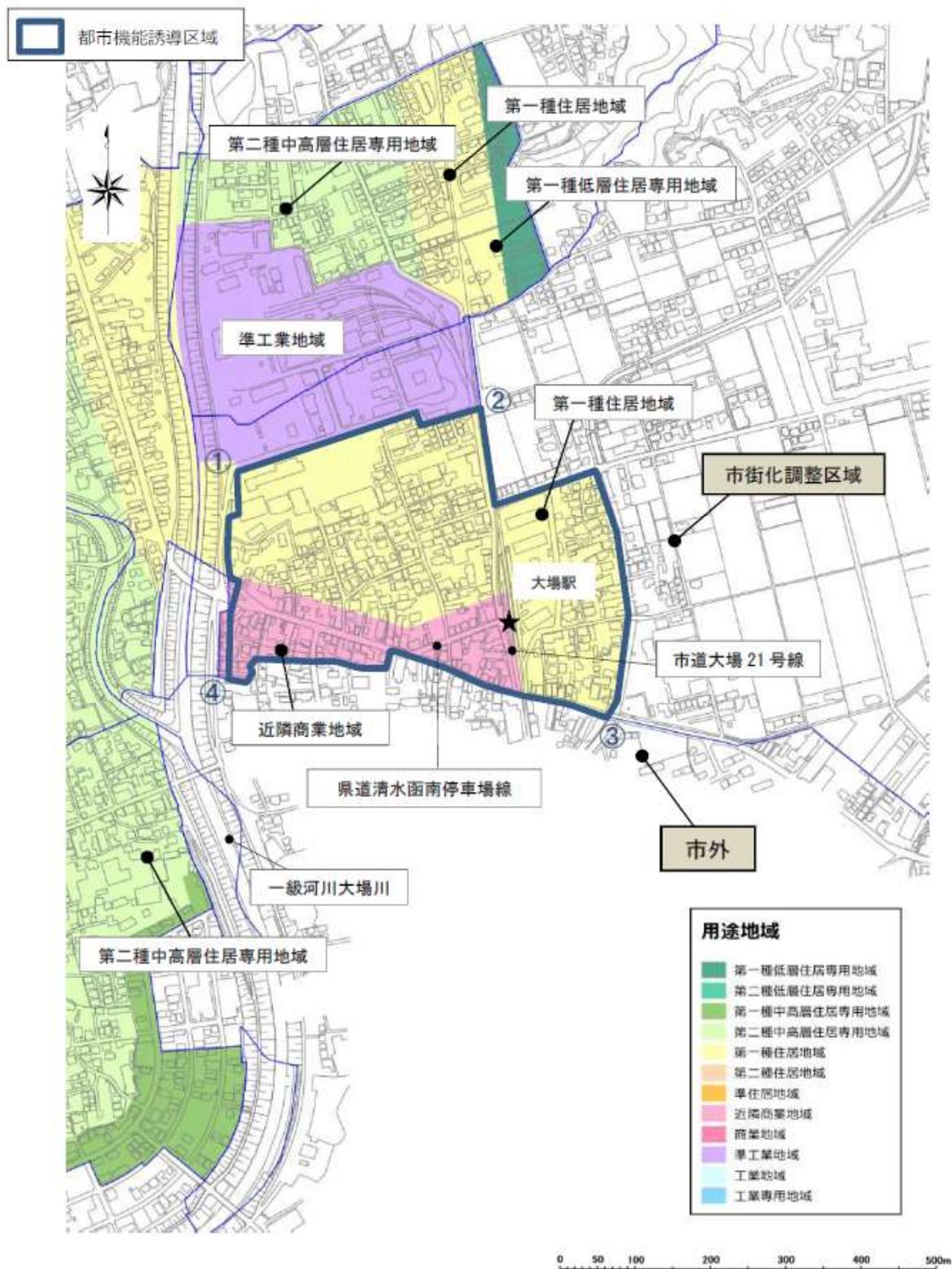
【地域拠点－谷田地区遺伝研坂下周辺（錦田地域）】



【区域界の説明】

- ①－② 都市計画道路谷田玉沢線の中心線と市道錦田大場線の中心線との交点を中心とした半径300mの円弧
- ②－③ 土砂災害警戒区域との区域界
- ③－④ 都市計画道路谷田玉沢線の中心線と市道錦田大場線の中心線との交点を中心とした半径300mの円弧
- ④－⑤ 土砂災害警戒区域と区域界
- ⑤－⑥ 都市計画道路谷田玉沢線の中心線と市道錦田大場線の中心線との交点を中心とした半径300mの円弧
- ⑥－⑦ 市街化区域界
- ⑦－⑧ 都市計画道路谷田玉沢線の中心線と市道錦田大場線の中心線との交点を中心とした半径300mの円弧
- ⑧－① 第二種住居地域の用途地域界

【地域拠点－大場駅周辺（中郷地域）】



【区域界の説明】

- ①－② 第一種住居地域の用途地域界
- ②－③ 市街化区域界
- ③－④ 函南町との行政区
- ④－① 家屋倒壊等氾濫想定区域（一級河川大場川）との区域界

2.4 届出の対象となる誘導施設と都市機能誘導区域

届出が必要となる誘導施設と都市機能誘導区域の関係は下表の通りです。

都市機能誘導区域外で下表の開発行為・建築行為等を行おうとする場合、または、都市機能誘導区域内であっても、開発行為・建築行為等を行おうとする施設が当該区域の誘導施設として設定されていない場合は、届出が必要です。また、各都市機能誘導区域内で設定されている誘導施設を休止・廃止する場合は、届出が必要です。区域ごとに、誘導施設の届出対象行為が異なりますのでご注意ください。

○…開発行為・建築行為等をする際に届出が必要 △…休止・廃止する際に届出が必要

※下表の「-」となっているものについては、施設計画等が明確化した時点で本計画に位置付けていくとします。

誘導施設	定義（法的位置づけ）	都市機能誘導区域		都市機能誘導区域外
		中心拠点※1	地域拠点※2	
市役所	三島市庁舎管理規則第3条第2項に規定する庁舎	△	○	○
文化会館	三島市民文化会館条例第2条に規定する文化会館	△	○	○
図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館	△	○	○
生涯学習センター	三島市民生涯学習センター条例第2条に規定する生涯学習センター	△	○	○
医療施設（A）	-	-	-	-
健康づくり施設	-	-	-	-
子育て支援施設（B）	-	-	-	-
交流施設（C）	-	-	-	-
大規模商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設の内、店舗等の床面積が1万㎡を超える施設	△	○	○
商業施設（D）	大規模小売店舗立地法第2条第2項で規定する商業施設の内、店舗等の床面積が1,500㎡を超え、1万㎡以下の施設	△	△	○
A～Dの機能を持つ複合施設	-	○ （商業施設（D）を持つ複合施設の場合のみ）	△ （商業施設（D）を持つ複合施設の場合のみ）	○ （商業施設（D）を持つ複合施設の場合のみ）

※1…中心市街地周辺（旧三島町地域）

※2…三島萩 IC 周辺（北上地域）、幸原町・徳倉周辺（北上地域）、谷田地区遺伝研坂下周辺（錦田地域）、大場駅周辺（中郷地域）

3 届出手続

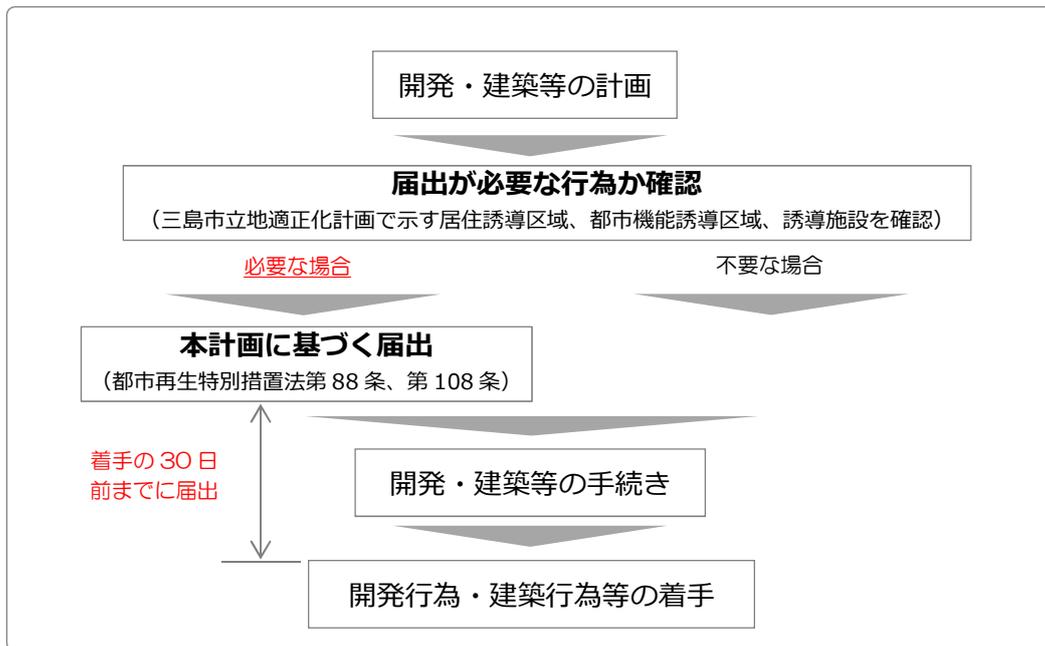
3.1 届出の流れ

開発許可申請・建築確認申請の手続きの前に、三島市立地適正化計画で示す居住誘導区域・都市機能誘導区域の確認を行い、必要に応じて届出手続きを行ってください。

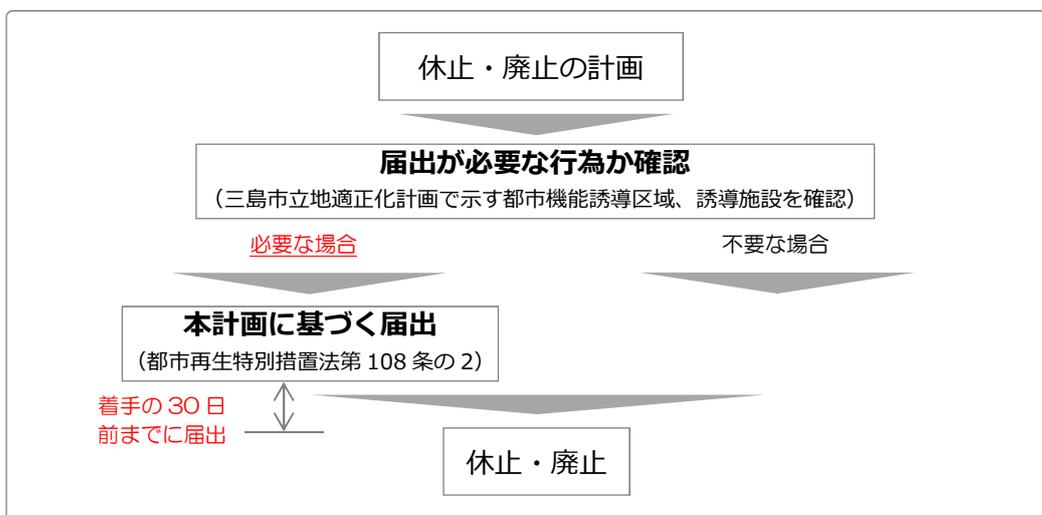
(1) 開発行為・建築行為等の場合

※開発行為を行ったうえで建築行為等を行う場合は、開発行為着手前に開発行為に係る届出を、建築行為等着手前に建築等に係る届出をそれぞれ行う必要が生じる可能性がありますのでご注意ください。

※届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。



(2) 誘導施設の休止・廃止の場合



3.2 届出先・問合せ

三島市 都市計画課 TEL : 055-983-2631

3.3 届出に関する Q&A

(1)	届出対象区域について
Q 1	各誘導区域の範囲はどこで確認できますか。
A 1	ホームページに掲載しております「三島市立地適正化計画（計画書）」もしくは都市計画課窓口で確認できます。
Q 2	各誘導区域に含まない「沢地工業団地（平成台）の区域」、「用途地域が工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成しており、引き続き工業の集積を図る区域」、「土砂災害特別警戒区域」等の詳しい範囲を確認したいのですが、どこに問合せをすればいいですか。
A 2	<ul style="list-style-type: none"> ・「沢地工業団地（平成台）の区域」、「三ツ谷工業団地の区域」、「用途地域が工業地域に定められている区域であって、一団の工業団地を形成しており、引き続き工業の集積を図る区域」及び「災害の発生のおそれのある区域」 ⇒三島市都市計画課 ・「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害特別区域」及び「急傾斜地崩壊危険区域」 ⇒三島市土木課、静岡県 ・「浸水想定区域のうち洪水浸水想定区域の家屋倒壊等氾濫想定区域」及び「河川区域」 ⇒三島市土木課、静岡県、国土交通省
Q 3	届出対象となる行為（住宅や誘導施設の開発行為・建築行為等）の敷地が誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要となりますか。
A 3	開発区域又は建築物の敷地が、居住誘導区域・都市機能誘導区域の内外にわたる場合においては、その開発区域や建築物の敷地の過半が居住誘導区域・都市機能誘導区域外であれば届出が必要となります（建築基準法第 91 条の規定の考え方を準用します）。

(2)	届出が必要な行為について（共通）
Q 1	届出対象となる「開発行為」とはどのような行為ですか。
A 1	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する「開発行為」をいい、規模については次のとおりです。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為の場合：規模にかかわらず全て対象 ・ 1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為の場合：規模が 1,000 m²以上のもの ・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為の場合：規模にかかわらず全て対象
Q 2	開発行為の届出をすれば建築行為の届出は不要ですか。
A 2	開発行為、建築行為それぞれについて、行為着手の 30 日前までに届出が必要となります。
Q 3	仮設建築物は届出対象になりますか。
A 3	仮設建築物は届出対象になりません。期間限定の催し物等において、一時的に誘導施設の用途となる場合も対象となりません。また、仮設のための開発行為も同様です。

(3)	届出対象となる行為について（住宅）
Q 1	届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。
A 1	「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、併用住宅で、建築基準法における「住宅」に該当すると判断されるものをいいます。寄宿舍や老人ホームは含みません。 なお、「戸」とは、世帯の数（3 戸以上の住宅⇒3 世帯以上が住む住宅）を示します。
Q 2	サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか。
A 2	建築基準法により、戸建て住宅、長屋、共同住宅、併用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。
Q 3	3 戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか。
A 3	建築主及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、建築行為等の届出対象となります。届出対象となる開発行為は、この ページ (2) Q 1 をご参照ください。

(4) 届出対象となる行為について（誘導施設）	
Q 1	誘導施設の開発行為・建築行為等を計画していますが、届出の対象となるか、どのように判断すればよいでしょうか。
A 1	誘導施設が設定されている都市機能誘導区域以外の場所で開発・建築等を行う場合は届出が必要となるため、各都市機能誘導区域に設定された誘導施設をご確認いただく必要があります。届出が必要となる誘導施設と都市機能誘導区域の関係を 4 ページに示していますのでご利用ください。
Q 2	施設の一部に誘導施設を含む複合施設は届出対象になりますか。
A 2	誘導施設を有する建築物は届出対象となります。
Q 3	誘導施設の設定のない施設については届出の必要はありませんか。
A 3	必要ありません。（住宅については、居住誘導区域以外の場所で一定規模以上の開発行為・建築行為等を行う場合に届出が必要です。）

(5) その他	
Q 1	届出はいつから着手する行為に必要ですか。
A 1	令和元（2019）年 8 月 1 日以降に着手する行為が届出の対象となります。
Q 2	届出を行う義務があるのは誰ですか。
A 2	届出対象となる行為を行おうとする方です。
Q 3	代理者が届出の手続きを行うことは可能ですか。
A 3	行為を行おうとする方から委任を受けた代理の方が手続きを行うことは可能です。その場合、委任状の添付が必要です。
Q 4	届出に関する罰則はありますか。
A 4	届出をしないで又は虚偽の届出をして届出対象となる開発行為・建築行為等（変更を含む）を行った場合、都市再生特別措置法第 1 3 0 条において、30 万円以下の罰金に処するものと規定されています。

三島市都市計画課

〒411-8666 静岡県三島市北田町 4 番 47 号

電話 055-983-2631 fax055-973-7241