

下呂市立地適正化計画に係る 届出の手引き

目次

1 立地適正化計画について.....	1
2 都市再生特別措置法に定める届出について	1
2-1 居住誘導区域外における届出について	2
2-2 都市機能誘導区域外における届出について	4
2-3 都市機能誘導区域内における届出について	6
3 下呂市立地適正化計画における区域図.....	8

下 呂 市
令和8年5月

1 立地適正化計画について

立地適正化計画は、全国的な人口減少・少子高齢社会の更なる進展及び市街地の低密度化、近年の自然災害の激甚化・頻発化に対応し、「コンパクトで安全なまちづくり」を推進する計画制度です。

国では、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの都市機能を確保し、誰もが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するため、平成 26 年に都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）を改正し、立地適正化制度を創設しました。

本市においても、地域特性を踏まえた効率的かつ持続可能な都市経営を可能とするため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方により、集約型都市構造の形成を推進し、法改正により追加された防災指針も含めて『下呂市立地適正化計画』を策定しました。

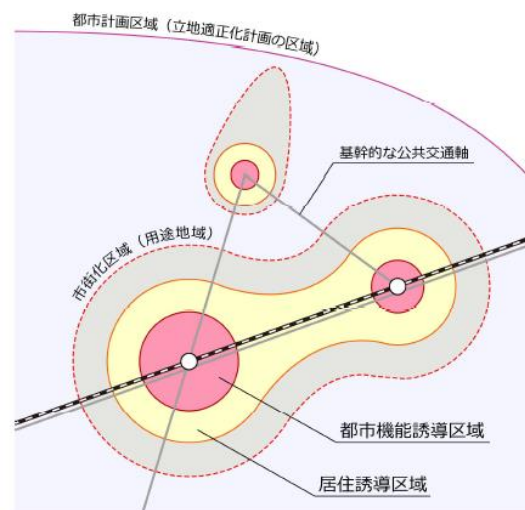
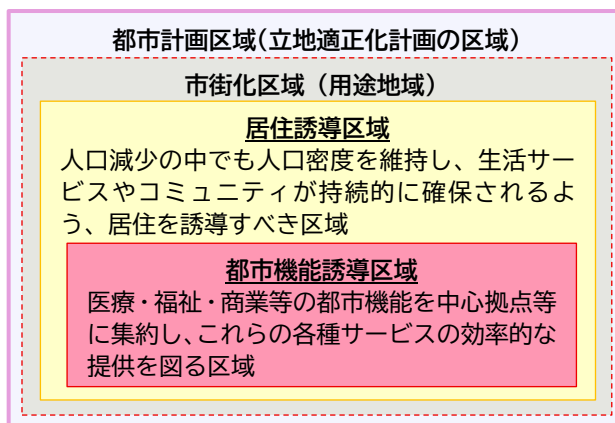
2 都市再生特別措置法に定める届出について

『下呂市立地適正化計画』の策定・公表に伴い、都市再生特別措置法の規定により、「居住誘導区域」外における一定規模以上の開発行為や建築行為等を行う場合や、「都市機能誘導区域」外における誘導施設の開発行為や建築行為等を行う場合には、その行為等に着手する **30 日前まで** に市へ届出が必要となります。

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。

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把握するための制度です。

■立地適正化計画の区域イメージ



資料：出典：立地適正化計画作成の手引き【基本編】
(国土交通省、令和 7 年 4 月改定)

2-1 居住誘導区域外における届出について

(都市再生特別措置法第 88 条)

(1) 届出の対象となる行為

【居住誘導区域外において、住宅の建築などをする場合】

以下の行為を行う場合には、市へ届出が必要です。

開 発 行 為	
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為	
② 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 m ² 以上のもの	
①の例示 3戸の開発行為	
②の例示 1,300m ² 1戸の開発行為	
800m ² 2戸の開発行為	

建 築 行 為 等	
① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合	
② 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	
①の例示 3戸の建築行為	
1戸の建築行為	

(2) 届出の区域

居住誘導区域については、8ページを参照ください。

(3) 届出の期日

行為等に着手する 30日前までに担当課へ届出を行ってください。

(4) 届出に必要な書類【提出部数2部（正本・副本）】

提出する書類については次のとおりです。

開発行為 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書（様式第1）
	<input type="checkbox"/> 位置図（縮尺1,000分の1以上） <input type="checkbox"/> 設計図（縮尺100分の1以上 土地利用計画図等） <input type="checkbox"/> その他参考となる事項を記載した図書 （求積図（上記図面により面積が確認できない場合）等）
建築行為等 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書（様式第2）
	<input type="checkbox"/> 位置図（縮尺1,000分の1以上） <input type="checkbox"/> 配置図（縮尺100分の1以上） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他参考となる事項を記載した図書 （求積図（上記図面により面積が確認できない場合）等）
届出内容変更 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書（様式第3）
	<input type="checkbox"/> 上記のそれぞれの場合と同様

※届出者が法人である場合の氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

2-2 都市機能誘導区域外における届出について

(都市再生特別措置法第108条)

(1) 届出の対象となる行為

【都市機能誘導区域外において、誘導施設の建築などをする場合】

以下の行為を行う場合には、市へ届出が必要です。

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

建 築 行 為 等
①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
③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

(2) 届出の区域

都市機能誘導区域については、8ページを参照ください。

(3) 届出の期日

行為等に着手する30日前までに担当課へ届出を行ってください。

(4) 届出に必要な書類【提出部数2部(正本・副本)】

提出する書類については次のとおりです。

開発行為 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書(様式第4)
	<input type="checkbox"/> 位置図(縮尺1,000分の1以上) <input type="checkbox"/> 設計図(縮尺100分の1以上 土地利用計画図等) <input type="checkbox"/> その他参考となる事項を記載した図書 (求積図(上記図面により面積が確認できない場合)等)
建築行為等 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書(様式第5)
	<input type="checkbox"/> 位置図(縮尺1,000分の1以上) <input type="checkbox"/> 配置図(縮尺100分の1以上) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> その他参考となる事項を記載した図書 (求積図(上記図面により面積が確認できない場合)等)
届出内容変更 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書(様式第6)
	<input type="checkbox"/> 上記のそれぞれの場合と同様

※届出者が法人である場合の氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

2-3 都市機能誘導区域内における届出について

(都市再生特別措置法第108条の2)

(1) 届出の対象となる行為

【都市機能誘導区域^内において、誘導施設の休止又は廃止をする場合】

以下の行為を行う場合には、市へ届出が必要です。

休 廃 止
◆都市機能誘導区域内の誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

(2) 届出の区域

都市機能誘導区域については、8ページを参照ください。

(3) 届出の期日

行為等に着手する30日前までに担当課へ届出を行ってください。

(4) 届出に必要な書類【提出部数2部（正本・副本）】

提出する書類については次のとおりです。

休廃止 の場合	<input type="checkbox"/> 届出書（様式第7）
	<input type="checkbox"/> 位置図（縮尺1,000分の1以上）
	<input type="checkbox"/> その他参考となる資料（施設の現況写真等）

※届出者が法人である場合の氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

(5) 届出の対象となる施設

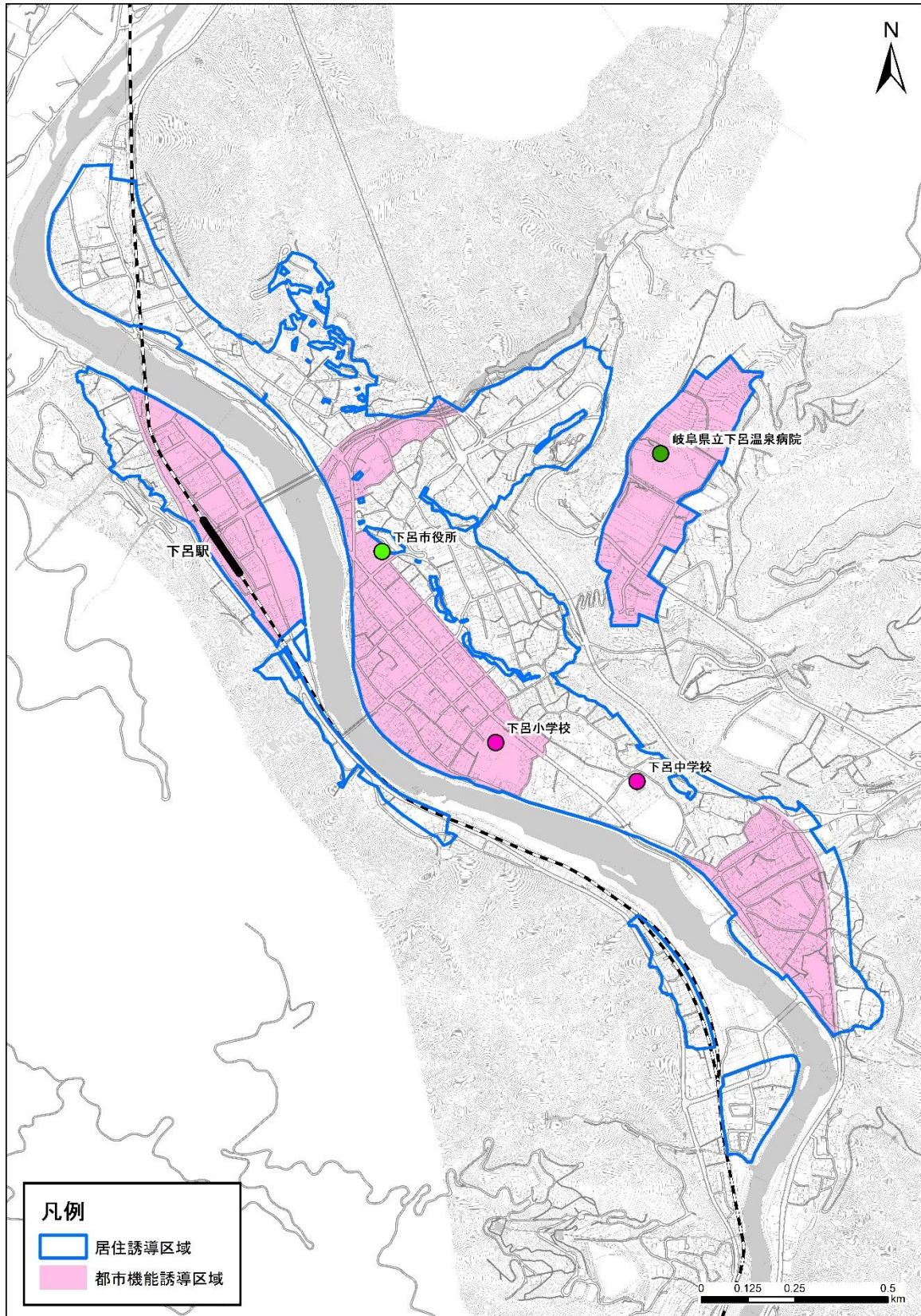
届出の対象となる誘導施設については次のとおりです。

概要・分類	一般的な名称	定義
行政機能	市役所、振興事務所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
	居宅系介護施設	介護保険法第8条に規定する居宅サービスを行う施設
	高齢者向けコミュニティサロン	全国社会福祉協議会が推進する「ふれあい・いきいきサロン」事業の取り組みによる地域交流の場
子育て機能	こども家庭センター	児童福祉法第10条の2第2項及び母子保健法第22条に規定する施設
	保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
	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条第6項に規定する施設
	児童館	児童福祉法第40条に規定する児童厚生施設
商業機能	大型商業施設	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡以上の商業施設であって、生鮮食品を取り扱う施設(共同店舗、複合店舗含む)
	観光案内・情報発信施設	地域を訪れる観光・来訪客への観光案内・情報発信施設
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設
	保健センター	地域保健法第18条に規定する施設
金融機能	銀行	銀行法第2条第1項に規定する銀行
	郵便局	日本郵便株式会社法第2条の4に定める郵便局(簡易郵便局を除く)
	農業協同組合	農業協同組合法第10条第1項第2号および第3号に規定する業務を行う農業協同組合
	信用金庫	信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫
	信用組合	中小企業等協同組合法第3条に規定する信用協同組合
教育・文化機能	交流センター (コミュニティセンター)	建築基準法第2条第2号に規定する特殊建築物のうち、集会所等
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設
	スポーツ施設	社会教育調査規則第3条第13号に規定する施設
	教育施設(専修学校)	学校教育法第124条に規定する施設

3 下呂市立地適正化計画における区域図

下呂市立地適正化計画における区域図は次のとおりです。

開発行為等の際し、誘導区域に含まれるかの詳細は、担当課へ確認ください。



4 届出に関するQ&A

Q	質問	A	回答
Q1	届出制度はいつから適用されますか？	A1	下呂市立地適正化計画が公表された日から適用されます。公表日以降に行為に着手するものが対象です。
Q2	届出制度の根拠となる法律は何ですか？	A2	都市再生特別措置法に基づき、計画の適切な運用を図るために設けられています。
Q3	届出が必要な区域はどこですか？	A3	届出対象となる行為によって異なります。詳しくは「2.届出対象となる行為」をご確認ください。誘導区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）の位置は、担当課窓口または市ホームページで確認できます。
Q4	届出をしない場合、罰則はありますか？	A4	居住誘導区域外・都市機能誘導区域外での開発・建築行為の届出を怠った場合や虚偽の届出をした場合、30万円以下の罰金に科せられることがあります。（都市再生特別措置法に基づく）
Q5	届出対象の行為が誘導区域の内外にわたる場合は？	A5	区域・敷地の一部でも誘導区域内にある場合は、届出は不要となるのが一般的です。ただし、判断が難しい場合は必ず事前にご相談ください。
Q6	戸建て住宅の場合、どのようなときに届出が必要ですか？	A6	居住誘導区域外において、以下のいずれかに該当する場合に届出が必要です。 ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ② 3戸以上の住宅を新築・改築・用途変更して住宅とする建築等行為 ③ 1,000㎡以上の規模で行う1戸又は2戸の住宅を目的とする開発行為 ※「3戸以上」とは、同一の者が、同時期に、隣接する土地に建築する場合を含みます。
Q7	サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）やアパートは「住宅」に含まれますか？	A7	建築基準法の共同住宅に該当すると判断される場合は「住宅」として取り扱われ、3戸以上であれば届出が必要です。
Q8	都市機能誘導区域外で、診療所を新築する場合、届出は必要ですか？	A8	診療所が「誘導施設」に含まれている場合、都市機能誘導区域外での新築は届出が必要です。事前に誘導施設の種類をご確認ください。

Q9	開発行為と、その後の建築行為、両方に届出が必要ですか？	A9	開発行為（土地の区画形質の変更）と、その後の建築行為（建築物の新築等）は、それぞれ別の行為として両方の届出が必要です。
Q10	複合施設の一部が誘導施設の場合、届出は必要ですか？	A10	建築物の一部でも下呂市が定める「誘導施設」を含む場合は、都市機能誘導区域外での建築について届出が必要です。
Q11	誘導施設を休止・廃止する場合、届出は必要ですか？	A11	都市機能誘導区域内にある誘導施設を休止（3か月以上が目安）または廃止する場合は、届出が必要です。これは、区域内のサービス機能を維持するための状況把握が目的です。
Q12	届出はいつまでに提出する必要がありますか？	A12	行為に着手する日の30日前までに、担当課へ提出してください。
Q13	「着手」とは具体的にどの時点を指しますか？	A13	現場作業を開始する時点です。具体的には、基礎工事の開始、仮設事務所の建設、資材の搬入、地盤調査や樹木の伐採などの実質的な工事の開始を指します。
Q14	開発許可申請や建築確認申請との提出の前後関係はありますか？	A14	法令上の前後関係の定めはありませんが、本制度の趣旨（立地場所の適正な誘導）から、開発許可申請や建築確認申請に先立ち、事前に届出とご相談をお願いします。
Q15	届出後に、計画の修正を求められることはありますか？	A15	届出制度は原則として届出内容の把握が目的ですが、届出内容が立地適正化計画の誘導方針に著しく支障があると認められる場合、勧告を行う場合があります。特に災害ハザードエリアでの住宅開発の届出については、勧告の対象となる可能性が高くなります。
Q16	届出後に変更が生じた場合はどうすればよいですか？	A16	変更に係る行為に着手する日の30日前までに、所定の変更届出書を提出してください。
Q17	不動産取引を行う際の注意点はありますか？	A17	この届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明の対象となります。不動産取引の際は、立地適正化計画の内容や届出の有無を十分にご確認ください。

お問い合わせ先（担当課）

下呂市役所 総合政策部 まちづくり政策課

〒509-2295 岐阜県下呂市森 960 下呂庁舎 2階

電 話 0576-24-2654（直通）

FAX 0576-25-3250

メール gco000003@city.gero.lg.jp