



恵那市立地適正化計画に係る  
届出制度の手引き

令和8(2026)年3月

恵 那 市

# 目次

<b>1. 立地適正化計画と届出制度について</b> .....	<b>1</b>
(1) 立地適正化計画の概要 .....	1
(2) 届出の流れ .....	1
<b>2. 届出が必要な区域・行為について</b> .....	<b>2</b>
(1) 対象区域 .....	2
(2) 都市機能誘導区域と居住誘導区域 .....	3
(3) 都市機能誘導区域に関する届出 .....	7
(3) -1. 届出の対象となる行為 .....	7
(3) -2. 誘導施設の定義 .....	8
(4) 居住誘導区域に関する届出 .....	9
(4) -1. 届出の対象となる行為 .....	9
<b>3. 提出書類</b> .....	<b>10</b>
(1) 提出書類 .....	10
<b>4. 参考_関係法令抜粋（令和8年3月31日時点）</b> .....	<b>12</b>
(1) 都市再生特別措置法 .....	12
(1) -1. 都市機能誘導区域 .....	15
(1) -2. 居住誘導区域 .....	16
(2) 都市再生特別措置法施行令 .....	18
(2) -1. 都市機能誘導区域 .....	18
(2) -2. 居住誘導区域 .....	18
(3) 都市再生特別措置法施行規則 .....	19
(3) -1. 都市機能誘導区域 .....	19
(3) -2. 居住誘導区域 .....	19
(4) 都市計画法 .....	20
(5) 建築基準法施行規則別紙 .....	27
(6) 宅地建物取引業法 .....	30
<b>5. 参考_届出様式記入例</b> .....	<b>31</b>
<b>6. よくある問い合わせ</b> .....	<b>38</b>
(1) 届出制度について .....	38
(1) -1. 届出制度の目的は何ですか .....	38
(2) 届出の対象となる区域 .....	38
(2) -1. 届出制度の対象となる区域はどこですか .....	38
(2) -2. 誘導区域はどこで確認できますか .....	38
(2) -3. 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合は届出が必要ですか .....	38
(2) -4. 都市機能誘導区域内で、かつ、居住誘導区域外の場合、居住誘導区域外における届出対象となる行為を行う場合、当該届出は必要ですか .....	38
(2) -5. 今後、区域や誘導施設が変更されることはありますか .....	38
(3) 届出の対象となる行為 .....	39
(3) -1. 届出の対象となる行為はどのようなものがありますか .....	39

(3) -2.	開発行為とは、どのようなものですか .....	39
(3) -3.	届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか .....	39
(3) -4.	戸建て住宅について、どのような場合に「3戸以上」とみなされ、届出が必要 ですか 40	
(3) -5.	共同住宅について、1棟でも3戸以上を有する場合は、届出が必要ですか...	40
(3) -6.	3戸で1棟である建築物のうち、2戸を住宅の用に、1戸を別の用途に供して いるものを、用途を変更して3戸全てが住宅の用に供することとなった場合は、届出は 必要ですか.....	40
(3) -7.	3戸以上の既存住宅を改築し、3戸以上の住宅とした場合は、届出は必要で すか 40	
(3) -8.	分譲住宅を目的とする開発行為も届出が必要ですか.....	40
(3) -9.	届出の対象となる誘導施設とはどのようなものがありますか .....	40
(3) -10.	誘導施設を都市機能誘導区域内で整備する場合は、届出は必要ですか .....	41
(3) -11.	1つの建物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか...	41
(3) -12.	建物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか.....	41
(3) -13.	誘導施設でない施設について、届出の対象となりますか .....	41
(3) -14.	既存建築物を改築または用途変更して誘導施設を含むこととなった場合は、届 出の対象となりますか.....	41
(3) -15.	開発行為を行った上で建築行為を行う場合、届出はそれぞれ必要となりますか 41	
(3) -16.	仮設建築物でも届出必要ですか.....	41
(3) -17.	サービス付き高齢者向け住宅や社宅なども「住宅」にあたりますか .....	41
(3) -18.	国又は地方公共団体が行う場合、届出は必要となりますか .....	41
(3) -19.	どのくらいの期間、誘導施設を休止する場合に届出が必要ですか.....	41
(3) -20.	休止と廃止の違いはなんですか.....	42
(3) -21.	届出をした行為が終了した際、手続は必要ですか .....	42
(3) -22.	届出をすれば、建築確認申請や開発許可などは必要なくなりますか.....	42
(3) -23.	居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の開発行為や建築等行為は規制されるの ですか 42	
(4)	届出の時期等.....	42
(4) -1.	立地適正化計画策定・公表日から30日以内に行う場合の届出制度の取 り扱いについて .....	42
(4) -2.	届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか .....	42
(4) -3.	着手とは、どのようなものですか .....	42
(4) -4.	開発許可申請や確認申請の提出の前後関係はどのようにすればよいですか...	42
(5)	提出書類.....	42
(5) -1.	届出書の様式はどこで入手できますか .....	42
(5) -2.	届出書には何を添付すればよいですか .....	43
(5) -3.	代理人による届出は可能ですか.....	43
(5) -4.	電子データでの提出の可否 .....	43
(6)	その他全般 .....	43
(6) -1.	届出書の提出や相談窓口はどこですか .....	43

- (6) -2. 届出により建築等の計画について修正を求められることがありますか ..... 43
- (6) -3. 不動産取引に際し、届出義務を説明する必要はありますか ..... 43
- (6) -4. 届出を行わなかった場合に罰則はありますか。 ..... 43
- (6) -5. 届出した場合、市から受理書等は発行されますか。 ..... 43
- (6) -6. 居住誘導区域外には住むことができなくなるのですか ..... 43

# 1. 立地適正化計画と届出制度について

## (1) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、平成 26(2014)年の都市再生特別措置法の一部改正により、市町村が策定できるようになった計画で、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等の都市機能の増進に寄与する施設の立地の適正化を図るための計画です。

恵那市（以下、「本市」という。）においては、令和 8 (2026)年 3 月に『恵那市立地適正化計画』を策定しました。

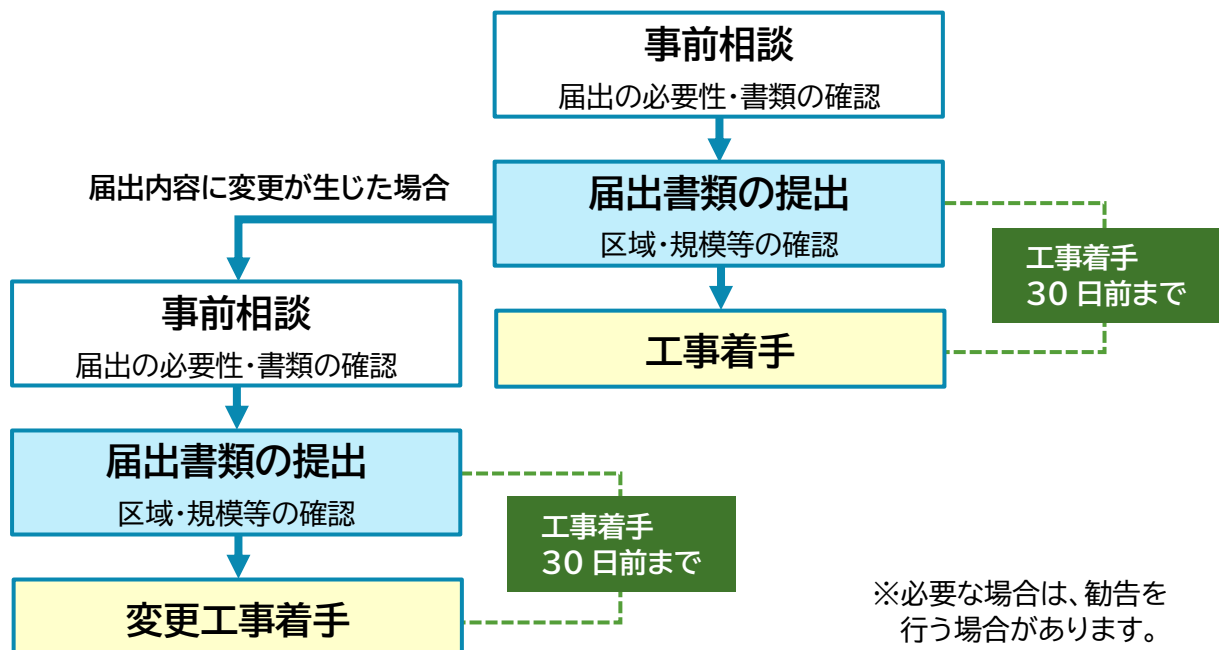
恵那市立地適正化計画では、公共交通の維持・活性化、地域資源の活用、災害に強いまちづくりを推進し、本市が今後も住みやすく魅力的な都市であり続けることを目指します。

恵那市立地適正化計画の策定に伴い、**令和 8 (2026)年 3 月 31 日以降**、本市が定めた誘導区域外で誘導施設の立地や一定規模以上の住宅の開発・建築等を行う場合、また誘導区域内で、誘導施設の休止・廃止を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき市への届出が必要になります。

## (2) 届出の流れ

以下の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。（都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2）。

- ① 都市機能誘導区域外で、誘導施設の建築目的の開発行為や建築等の行為を行う場合
- ② 都市機能誘導区域内で、誘導施設の休廃止を行う場合
- ③ 居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為や建築等の行為を行う場合



## 2.届出が必要な区域・行為について

### (1) 対象区域

都市再生特別措置法第 81 条に従い、立地適正化計画の区域は都市計画区域を対象とします。

都市計画区域外については、立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象とはなりません。

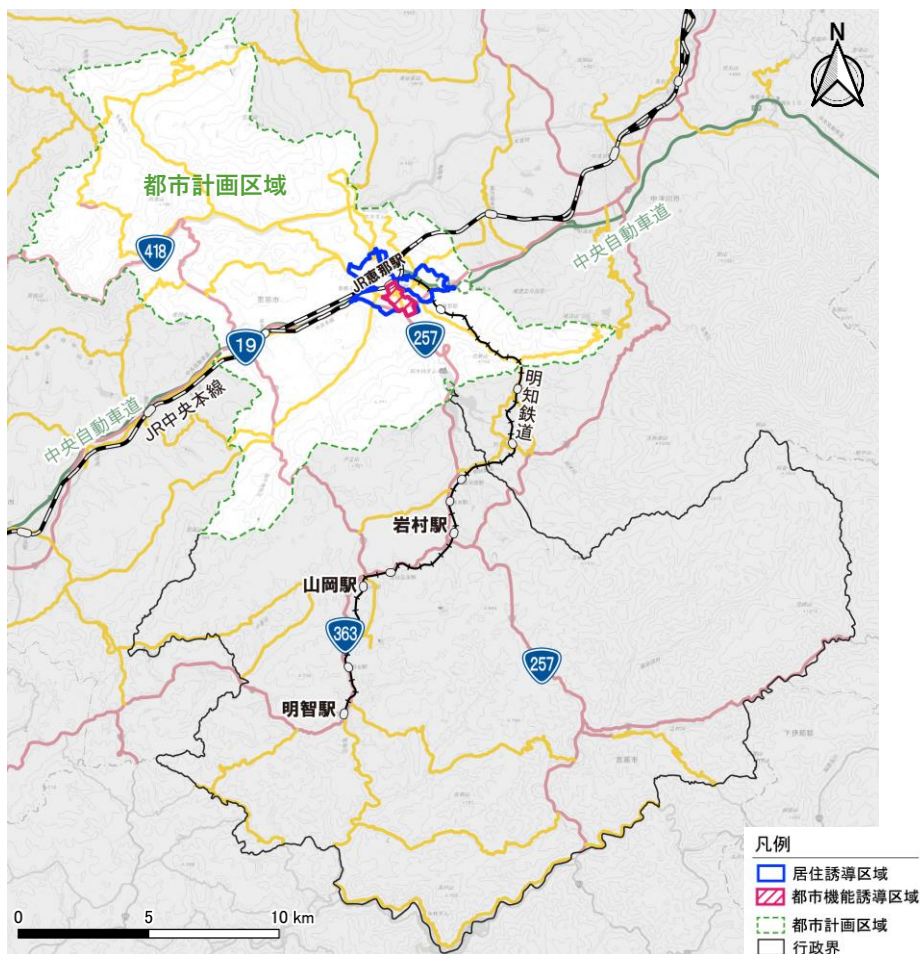


図 1 立地適正化計画の対象区域

## (2) 都市機能誘導区域と居住誘導区域

恵那市立地適正化計画で定める居住誘導区域と都市計画誘導区域は以下のとおり設定されています。以下のリンク先から確認いただけます。

【県域統合型 GIS ぎふ】

<https://gisgifu.jp/gifu/MAP?mid=7200&mpx=137.4127672046747&mpy=35.449296863603436&mps=5000>

右記 QR コードからも確認いただけます。



居住誘導区域について、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の表示が煩雑となるため、図 2 都市機能誘導区域と居住誘導区域（災害リスク区域との重複非表示）では、除外する土砂災害及び工業系用途地域と重複する箇所を表示していません。

### 届出必要

① 都市機能誘導区域外で、誘導施設の建築目的の開発行為や建築等の行為を行う場合

### 届出必要

② 都市機能誘導区域内で、誘導施設の休廃止を行う場合

### 届出必要

③ 居住誘導区域外で、一定規模以上の住宅の建築目的の開発行為や建築等の行為を行う場合

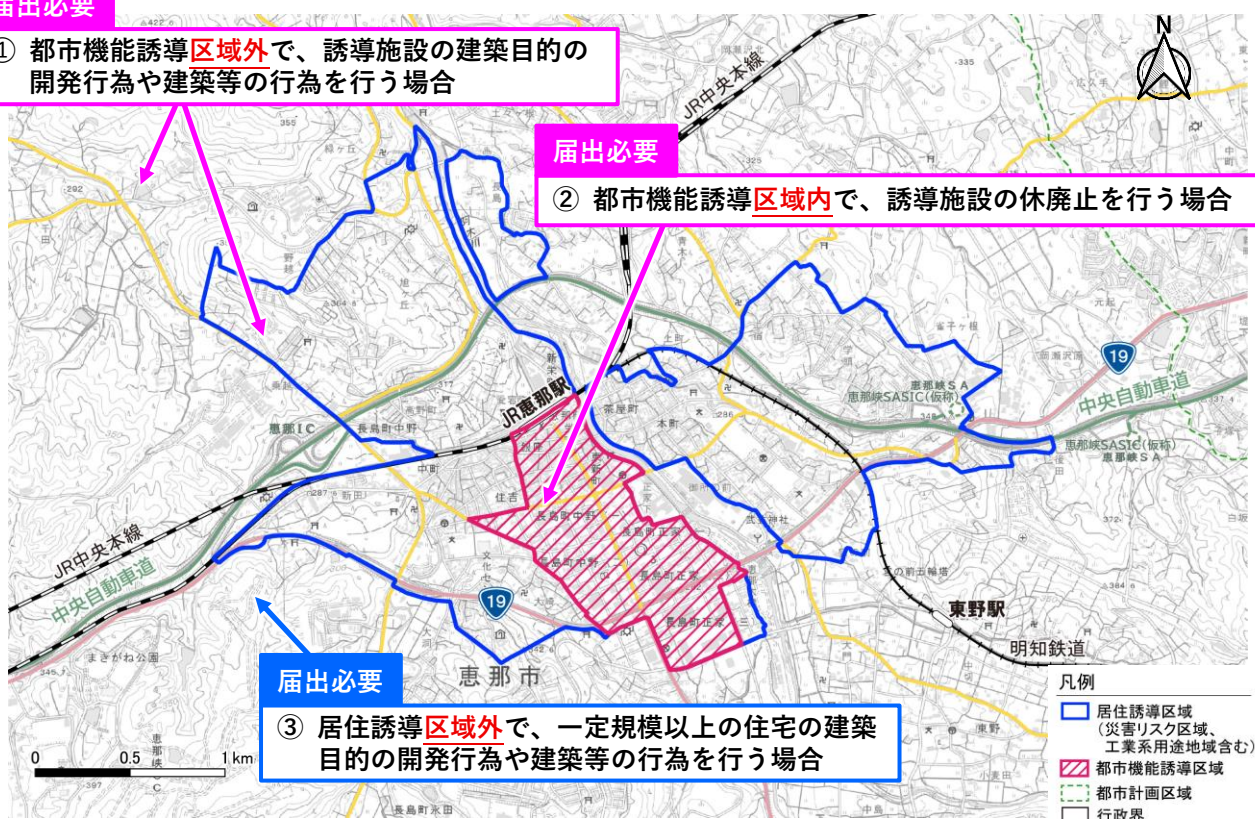
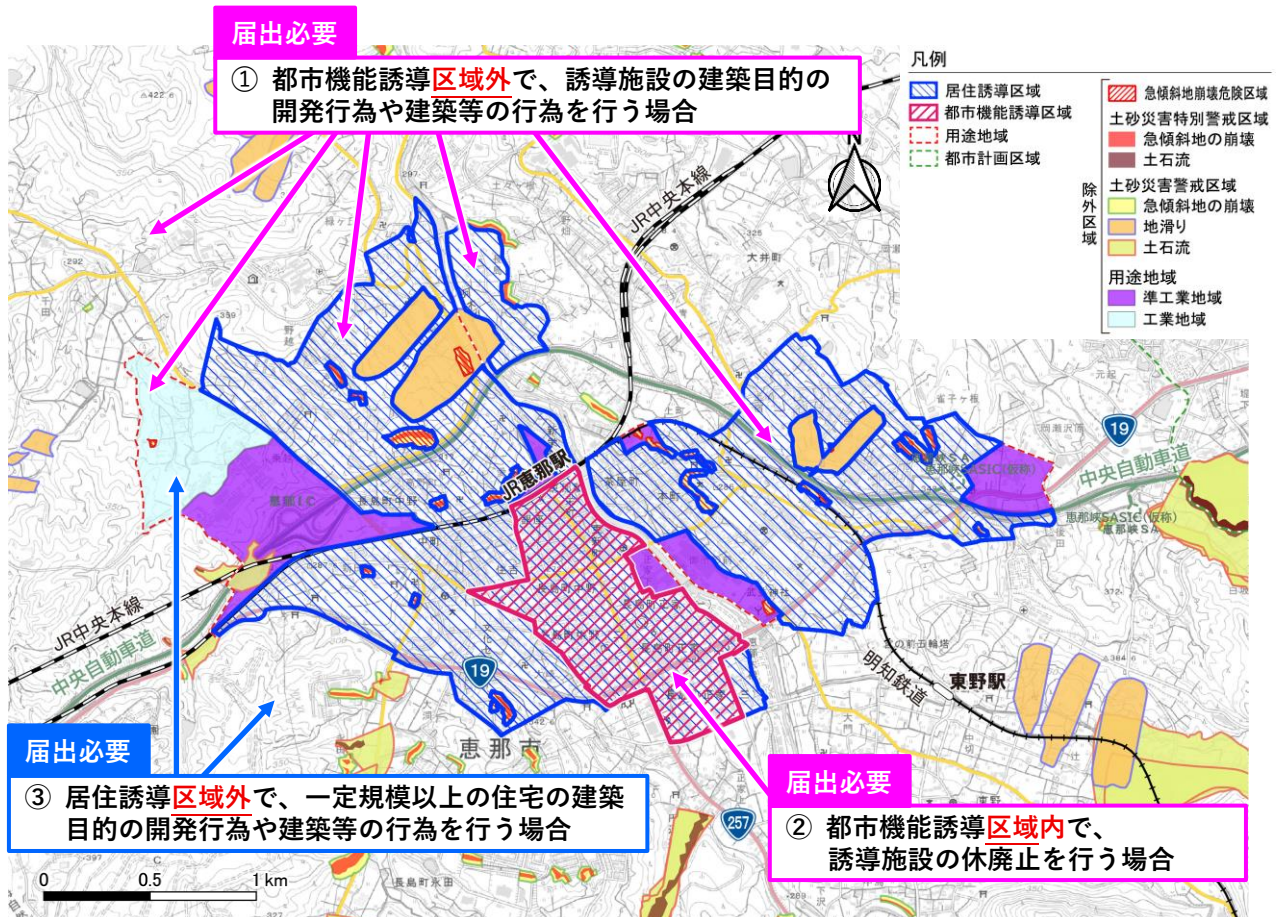


図 2 都市機能誘導区域と居住誘導区域（災害リスク区域との重複非表示）

「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、用途地域の「準工業地域」、「工業地域」は、居住誘導区域・都市機能誘導区域から除外することとしております（図3 除外地域と都市機能誘導区域と居住誘導区域）。

「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」、用途地域の「準工業地域」の区域の詳細については、県ホームページをご確認ください。また、「工業地域」については市ホームページをご確認ください。（区域変更があった場合は、変更後の区域に準ずるものとします。）



出典：岐阜県（土砂災害警戒特別区域、土砂災害警戒区域）、国土数値情報

図3 除外地域と都市機能誘導区域と居住誘導区域

以下に、居住誘導区域・都市機能誘導区域と用途地域を重ね合わせた地図を示します。

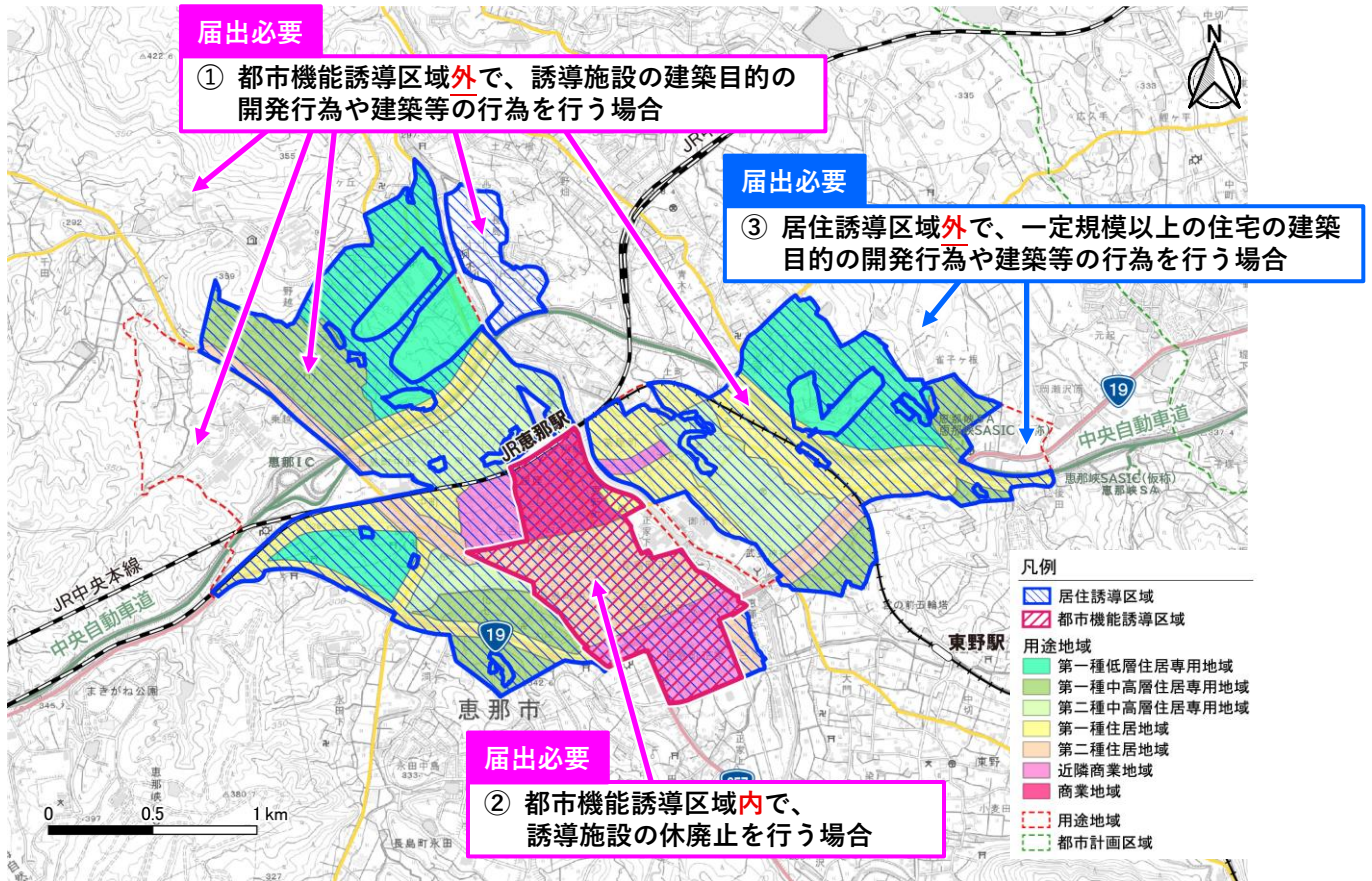


図 4 都市機能誘導区域・居住誘導区域・用途地域重ね合わせ図

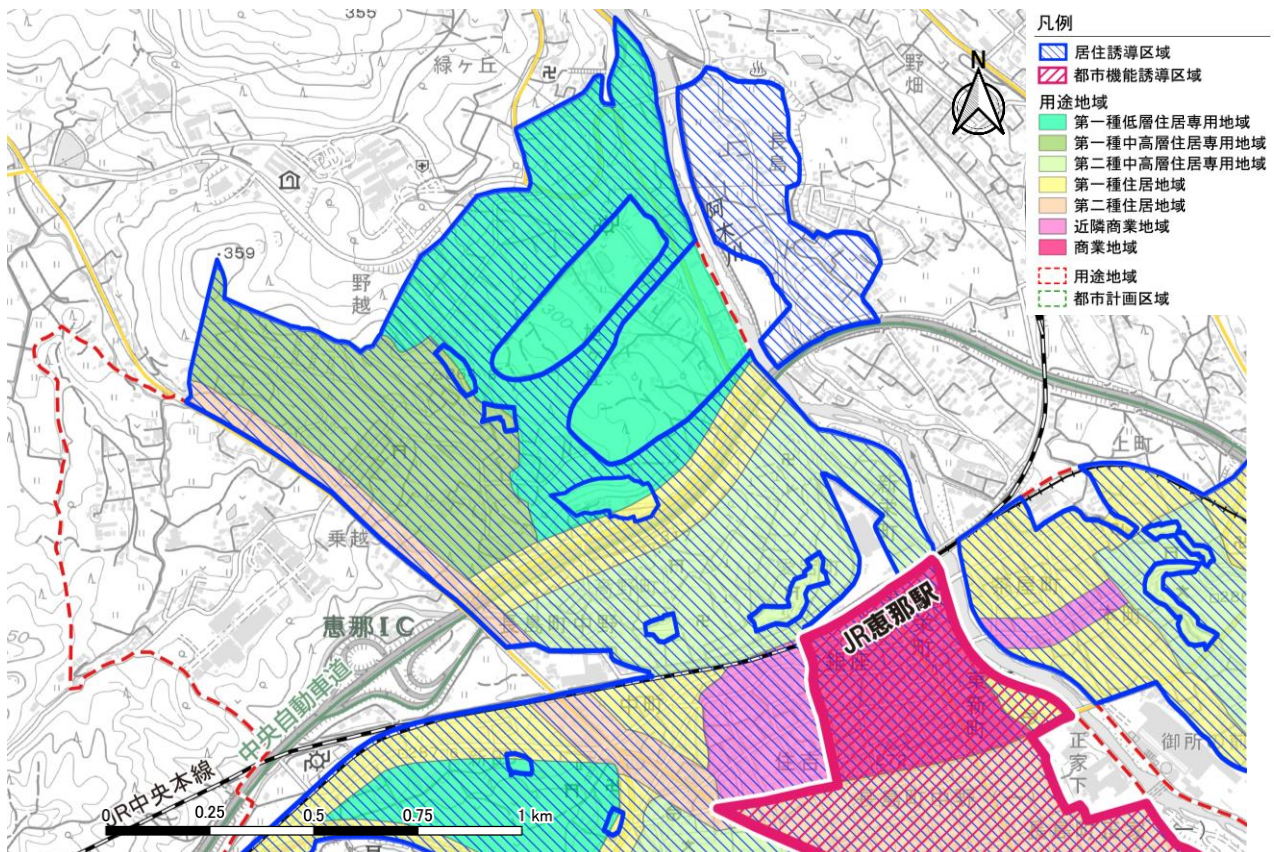
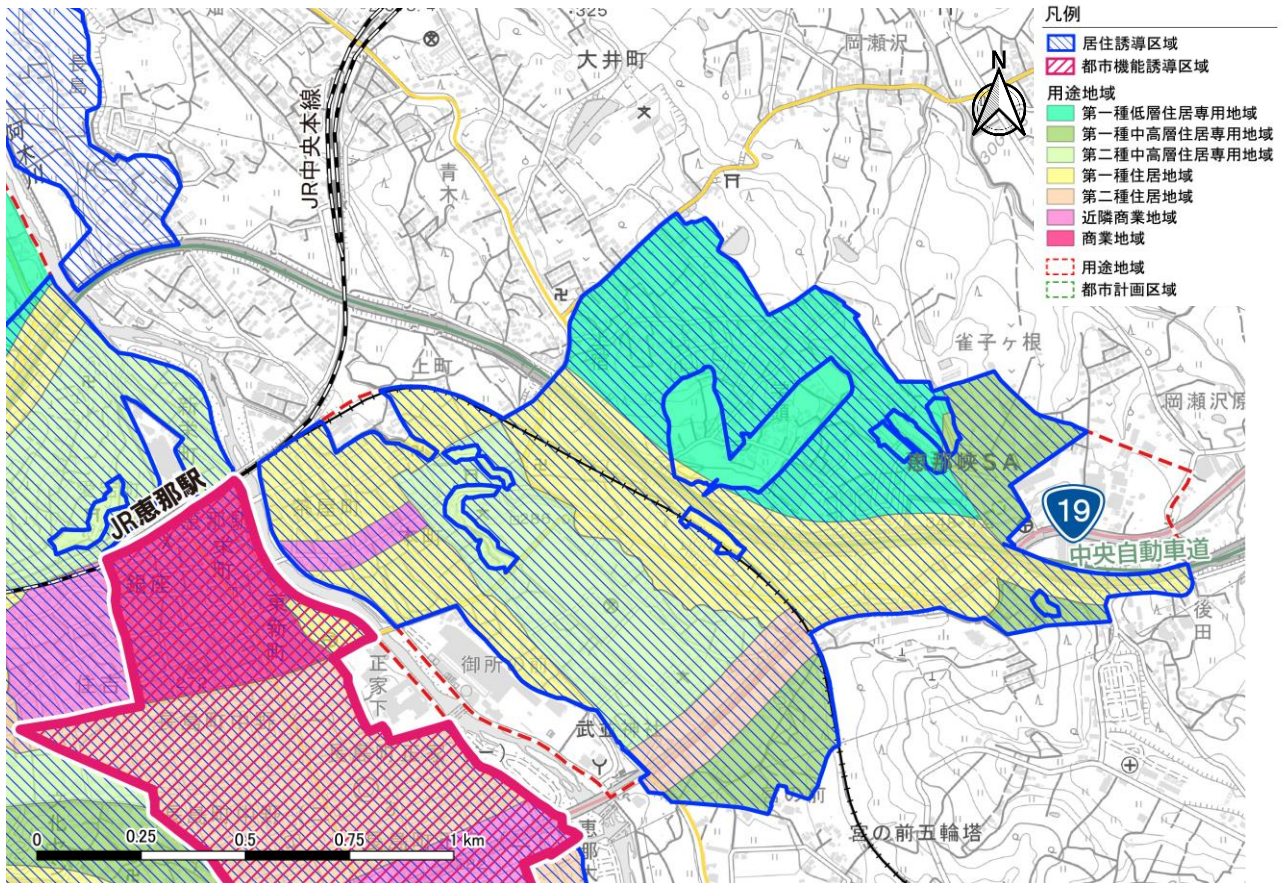
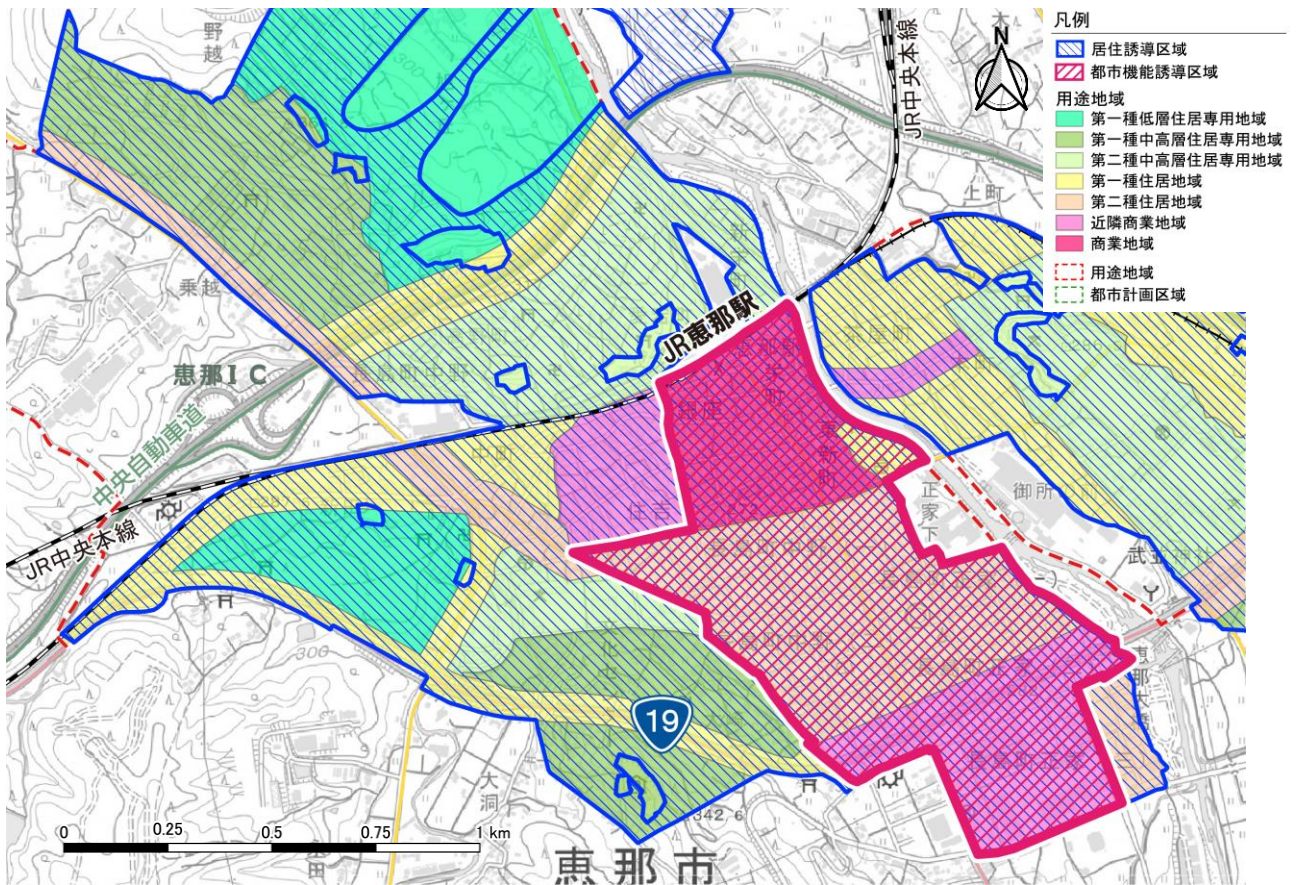


図 5 都市機能誘導区域・居住誘導区域・用途地域重ね合わせ図（恵那駅北拡大）



### (3) 都市機能誘導区域に関する届出

都市機能誘導区域外において誘導施設の整備を行う場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合は、その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。(都市再生特別措置法第108条、第108条の2)。

#### (3)-1. 届出の対象となる行為

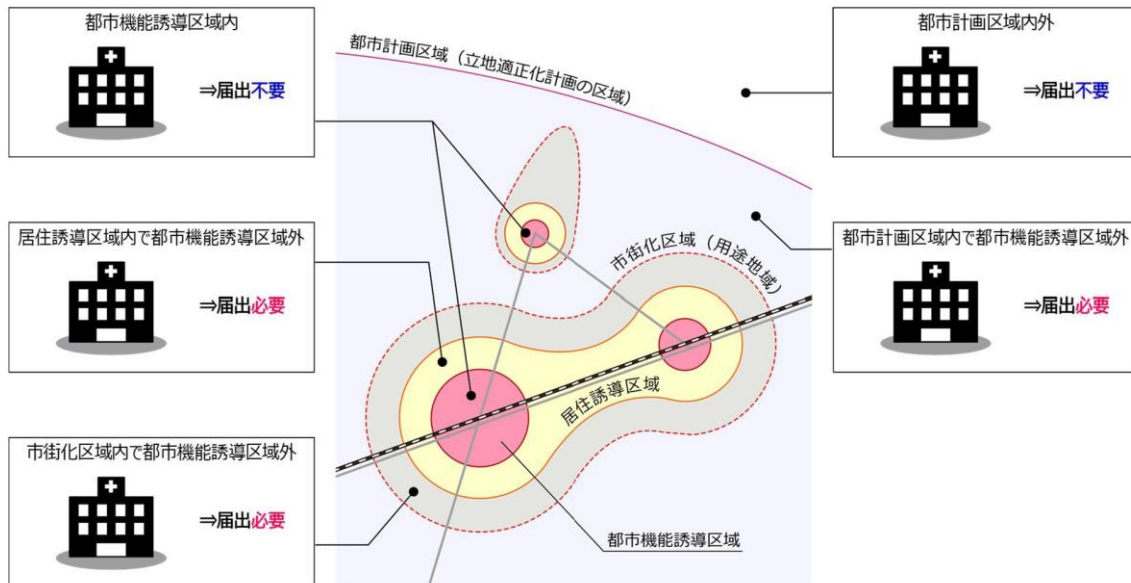
##### 【都市機能誘導区域外】

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>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</li> </ul>

##### 【都市機能誘導区域内】

- 誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

##### ■ 届出の対象例（病院を誘導施設としている場合）



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】(令和7(2025)年4月 国土交通省)

図8 都市機能誘導のための届出制度イメージ

※開発行為…主として、「建築物の建築や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」をいいます。(都市計画法第4条第12項)。

※住宅…建築基準法施行規則別紙に定める用途区分の内、「一戸建ての住宅」、「長屋」、「共同住宅」、「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」をいいます。

### (3)-2.誘導施設の定義

届出の対象となる誘導施設は、以下の定義に基づく施設とします。

施設区分	種別	該当施設
行政施設	市役所・地区事務所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
教育文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館相当施設
	文化会館・美術館等	博物館法第2条第1項、第29条に規定する施設 劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条に規定する施設
観光施設	観光交流センター	観光や恵那市情報の発信拠点
商業施設	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する面積1000m <sup>2</sup> 以上の店舗
	食品スーパー	上記以外で、生鮮食品(3品(青果、精肉、鮮魚)すべて)を取り扱う店舗
金融施設	銀行・信用金庫	銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法に基づく信用金庫、日本郵便株式会社法第4条に規定する郵便局等
福祉施設	福祉センター	恵那市福祉センター条例第2条に規定する福祉センター 介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター施設
子育て支援施設	子育て支援センター・ひろば	子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳児幼児又はその保護者が相互の交流を行う場所を提供する施設
	児童館・児童センター	児童福祉法第40条に規定する児童館、児童センター等施設

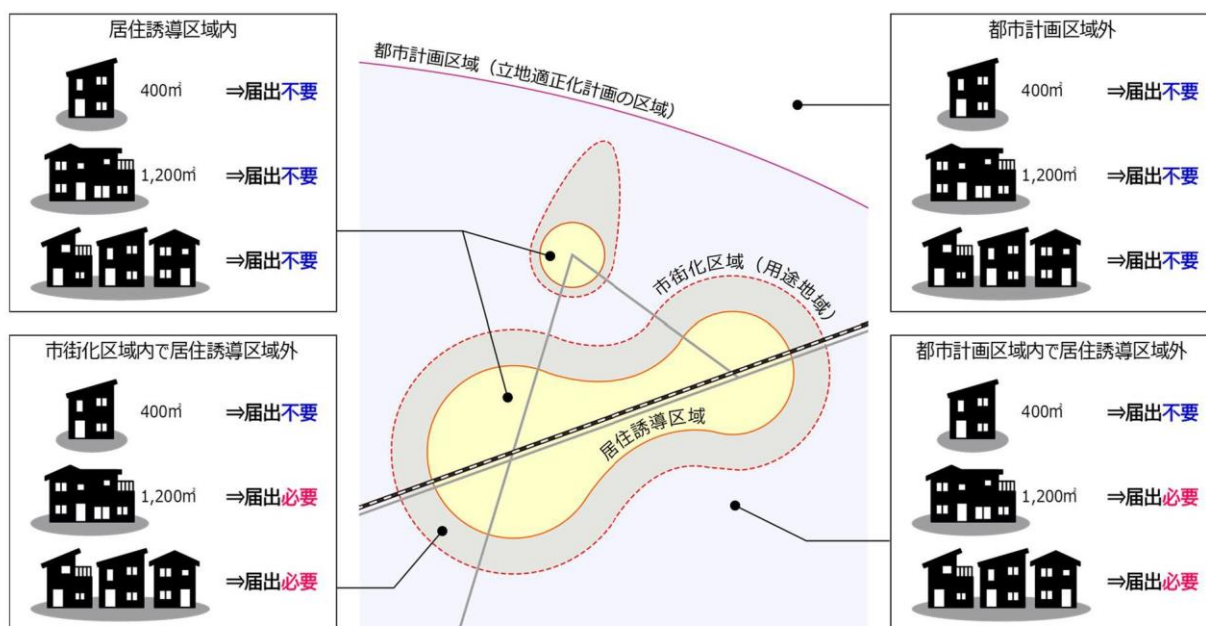
## (4) 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域外において、一定規模以上の住宅等を建築する場合は、その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。(都市再生特別措置法第88条第1項)

### (4)-1. 届出の対象となる行為

開発行為	建築等行為
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>・ 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㎡以上のもの</li> <li>・ 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（今後条例で定めた場合を含む） (例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 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（例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等）</li> <li>・ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（上記内容）とする場合</li> </ul>

#### ■ 届出の対象例



出典：立地適正化計画の手引き【基本編】(令和7(2025)年4月 国土交通省)

図9 居住誘導のための届出制度イメージ

#### 【留意事項】

- ◆ 当該届出に係る行為が、都市機能誘導区域内や居住誘導区域内において誘導施設や住宅の立地の誘導を図るうえで支障があると認めるときは、当該届出に係る事項に関し、立地を適正なものとするために必要な勧告をする場合があります。(都市再生特別措置法第88条第3項、第108条第3項)
- ◆ 届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発行為等を行った場合は、30万円以下の罰金に処される場合があります。(都市再生特別措置法第130条)
- ◆ 届出の提出後、行為の計画に変更があった場合には変更の届出が必要です。
- ◆ 届出業務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条「重要事項の説明等」の対象になります。

### 3. 提出書類

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている「届出様式」に「添付書類」を添えて、担当窓口**に 1 部**提出してください。

#### (1) 提出書類

	区域	開発行為の場合	建築等行為	開発・建築行為の届出内容を変更する場合
届出様式	<b>都市機能誘導区域外</b>	都市機能誘導区域外における開発行為届出書 [届出様式第 4 号]	都市機能誘導区域外における建築行為届出書 [届出様式第 5 号]	都市機能誘導区域外における開発行為・建築行為の変更届出書 [届出様式第 6 号]
	<b>居住誘導区域外</b>	居住誘導区域外における開発行為届出書 [届出様式第 1 号]	居住誘導区域外における建築行為届出書 [届出様式第 2 号]	居住誘導区域外における開発行為・建築行為の変更届出書 [届出様式第 3 号]
添付書類		<b>① 位置図</b> ・ 開発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、広場、下水道等）を表示する図面 （縮尺 1/1,000 以上） <b>② 設計図</b> ・ 予定建築物の各階平面図等 （縮尺 1/100 以上） <b>③ その他の参考となるべき事項を記載した図書</b> ・ 案内図、求積図、公図、土地利用計画図等（縮尺 1/2,500 以上） ・ 委任状（代理人に委任する場合）[任意様式]	<b>① 位置図</b> ・ 建築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、広場、下水道等）を表示する図面 （縮尺 1/1,000 以上） <b>② 配置図</b> ・ 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） <b>③ 設計図</b> ・ 建築物の 2 面以上の立面図（縮尺 1/50 以上） ・ 各階平面図 （縮尺 1/50 以上） <b>④ その他の参考となるべき事項を記載した図書</b> ・ 案内図、求積図、公図（縮尺 1/2,500 以上） ・ 委任状（代理人に委任する場合）[任意様式]	<b>① 当初の届出行為より、変更に係るもののみ添付</b>

誘導施設の休止・ 廃止	届出様式	添付書類
<p style="text-align: center;"><b>都市機能 誘導区域内</b></p>	<p>都市機能誘導区域内の区域における誘導施設の休止又は廃止届出書 [届出様式第7号]</p>	<p>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 1/1,000 以上)</p>

※以下に掲げる行為については、届出を要しない場合があります。

- ・ 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- ・ 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

## 4.参考\_関係法令抜粋(令和8年3月 31 日時点)

### (1) 都市再生特別措置法

#### (立地適正化計画)

**第八十一条** 市町村は、単独で又は共同して、都市計画法第四条第二項に規定する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（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。）の立地の適正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

- 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
  - イ 誘導施設の整備に関する事業
  - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
  - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 五 居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針（以下この条において「防災指針」という。）に関する事項
- 六 第二号若しくは第三号の施策、第四号の事業等又は防災指針に基づく取組の推進に関連して必要な事項
- 七 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

3 前項第四号に掲げる事項には、市町村が実施する事業等に係るものを記載するほか、必要に応じ、当該市町村以外の者が実施する事業等に係るものを記載することができる。

4 市町村は、立地適正化計画に当該市町村以外の者が実施する事業等に係る事項を記載するときは、当該事項について、あらかじめ、その者の同意を得なければならない。

5 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域ごとにその立地を誘導すべき居住環境向上施

設（病院、店舗その他の都市の居住者の日常生活に必要な施設であって、居住環境の向上に資するものをいう。以下同じ。）及び必要な土地の確保その他の当該居住誘導区域に当該居住環境向上施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を記載することができる。

- 6 第二項第六号に掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。
  - 一 都市機能誘導区域内の区域であって、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域（以下「駐車場配置適正化区域」という。）
  - 二 駐車場配置適正化区域における路外駐車場の配置及び規模の基準（第百六条において「路外駐車場配置等基準」という。）
  - 三 駐車場配置適正化区域における駐車施設の機能を集約するために整備する駐車施設（第百七条において「集約駐車施設」という。）の位置及び規模
- 7 市町村は、立地適正化計画に前項各号に掲げる事項を記載するときは、当該事項について、あらかじめ、公安委員会に協議しなければならない。
- 8 市町村は、立地適正化計画に第六項第三号に掲げる事項を記載するときは、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事（駐車場法第二十条第一項若しくは第二項又は第二十条の二第一項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない。
- 9 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資する老朽化した都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設の改修に関する事業に関する事項を記載することができる。
- 10 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの（以下「立地誘導促進施設」という。）の配置及び利用の状況その他の状況からみて、これらの区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権等を有する者）による立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域並びに当該立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載することができる。
- 11 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域内の区域であって、防災指針に即した宅地（宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第二条第一号に規定する宅地をいう。）における地盤の滑動、崩落又は液状化による被害の防止を促進する事業（以下この項において「宅地被害防止事業」という。）を行う必要があると認められるもの及び当該宅地被害防止事業に関する事項を記載することができる。
- 12 第二項第六号に掲げる事項には、溢いつ水、湛たん水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれ著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域内の土地を含む土地（居住誘導区域内にあるものに限る。）の区域において溢水、湛水、津波、高潮その他による災害を防止し、又は軽減することを目的とする防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を記載することができる。

**1 3** 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の区域（溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の防止又は軽減を図るための措置が講じられた、又は講じられる土地の区域に限る。）であって、次の各号に掲げる建物の区分に応じ当該各号に定める移転を促進するために、防災指針に即した土地及び当該土地に存する建物についての権利設定等（地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転をいう。以下同じ。）を促進する事業（以下「居住誘導区域等権利設定等促進事業」という。）を行う必要があると認められる区域（以下「居住誘導区域等権利設定等促進事業区域」という。）並びに当該居住誘導区域等権利設定等促進事業に関する事項を記載することができる。

- 一 住宅 居住誘導区域外の区域（溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある土地の区域に限る。）から当該居住誘導区域への当該住宅の移転
- 二 誘導施設 都市機能誘導区域外の区域（溢水、湛水、津波、高潮その他による災害の発生のおそれのある土地の区域に限る。）から当該都市機能誘導区域への当該誘導施設の移転

**1 4** 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための低未利用土地の利用及び管理に関する指針（以下「低未利用土地利用等指針」という。）に関する事項を記載することができる。

**1 5** 前項の規定により立地適正化計画に低未利用土地利用等指針に関する事項を記載するときは、併せて、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、低未利用土地が相当程度存在する区域で、当該低未利用土地利用等指針に即した住宅又は誘導施設の立地又は立地の誘導を図るための土地（国又は地方公共団体が所有する土地で公共施設の用に供されているもの、農地その他の国土交通省令で定める土地を除く。第五節において同じ。）及び当該土地に存する建物についての権利設定等を促進する事業（以下「低未利用土地権利設定等促進事業」という。）を行う必要があると認められる区域（以下「低未利用土地権利設定等促進事業区域」という。）並びに当該低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項を記載することができる。

**1 6** 第二項第六号に掲げる事項には、居住誘導区域外の区域のうち、住宅が相当数存在し、跡地（建築物の敷地であった土地で現に建築物が存しないものをいう。以下同じ。）の面積が現に増加しつつある区域（以下この項において「跡地区域」という。）で、良好な生活環境の確保及び美観風致の維持のために次に掲げる行為（以下「跡地等の管理等」という。）が必要となると認められる区域（以下「跡地等管理等区域」という。）並びに当該跡地等管理等区域における跡地等の管理等を図るための指針（以下「跡地等管理等指針」という。）に関する事項を記載することができる。

- 一 跡地区域内の跡地及び跡地に存する樹木（以下「跡地等」という。）の適正な管理
- 二 跡地区域内の跡地における緑地、広場その他の都市の居住者その他の者の利用に供する施設であつて国土交通省令で定めるものの整備及び管理（第百十一条第一項において「緑地等の整備等」という。）

**1 7** 立地適正化計画は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針及び都市緑地法第四条第一項に規定する基本計画との調和が保たれたものでなければならない。

- 18 立地適正化計画は、都市計画法第六条第一項の規定による都市計画に関する基礎調査の結果に基づき、かつ、政府が法律に基づき行う人口、産業、住宅、建築、交通、工場立地その他の調査の結果を勘案したものでなければならない。
- 19 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域（同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。
- 20 第二項第三号の都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。
- 21 市町村は、立地適正化計画の作成に当たっては、第二項第二号及び第三号の施策並びに同項第四号及び第九項の事業等において市町村の所有する土地又は建築物が有効に活用されることとなるよう努めるものとする。
- 22 市町村は、立地適正化計画を作成するときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。）の意見を聴かなければならない。
- 23 市町村は、立地適正化計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に立地適正化計画の写しを送付しなければならない。
- 24 第二項から前項までの規定は、立地適正化計画の変更（第二十二項の規定については、国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。

## (1)-1. 都市機能誘導区域

### 第四款 建築等の届出等

**第百八条** 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

三 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

四 その他市町村の条例で定める行為

- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が都市機能誘導区域内における誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのもろいその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

## 第五款 休廃止の届出等

**第百八条の二** 立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

- 2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることができる。

### (1)-2. 居住誘導区域

#### 第二款 建築等の届出等

**第八十八条** 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供する目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為

の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
  - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
  - 三 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
  - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができる。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 5 市町村長は、第三項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者（建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域、特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域その他政令で定める区域に係る第一項又は第二項の規定による届出をした者であって、当該届出に係る行為を業として行うものに限る。）がこれに従わなかったときは、その旨を公表することができる。

## 第十章 罰則

**第三百十条** 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第二十五条、第六十七条又は第九十九条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 二 第八十八条第一項又は第二項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、同条第一項本文又は第二項に規定する行為をした者
- 三 第八十条第一項又は第二項の規定に違反して、届出をしないで、又は虚偽の届出をして、同条第一項本文又は第二項に規定する行為をした者

## (2) 都市再生特別措置法施行令

### (2)-1. 都市機能誘導区域

#### (建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為)

**第四十四条** 法第百八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 当該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
- 二 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

### (2)-2. 居住誘導区域

#### (居住誘導区域を定めない区域)

**第三十条** 法第八十一条第十九項の政令で定める区域は、次に掲げる区域とする。

- 一 都市計画法施行令第八条第二項各号に掲げる土地の区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項に規定する地すべり防止区域（同法第二条第四項に規定する地すべり防止工事の施行その他の同条第一項に規定する地すべりを防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- 三 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項に規定する急傾斜地崩壊危険区域（第三十六条において「急傾斜地崩壊危険区域」といい、同法第二条第三項に規定する急傾斜地崩壊防止工事の施行その他の同条第一項に規定する急傾斜地の崩壊を防止するための措置が講じられている土地の区域を除く。）
- 四 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項に規定する土砂災害特別警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項に規定する浸水被害防止区域

#### (建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件)

**第三十三条** 法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

- 2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

#### (建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為)

**第三十四条** 法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為

### (3) 都市再生特別措置法施行規則

#### (3)-1. 都市機能誘導区域

##### (建築等の届出)

**第五十二条** 法第百八条第一項の規定による届出は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める様式による届出書を提出して行うものとする。

- 一 開発行為を行う場合 別記様式第十八
  - 二 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を行う場合 別記様式第十九
- 2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
- 一 開発行為を行う場合にあっては、次に掲げる図面
    - イ 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で縮尺千分の一以上のもの
    - ロ 設計図で縮尺百分の一以上のもの
  - 二 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を行う場合にあっては、次に掲げる図面
    - イ 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺百分の一以上のもの
    - ロ 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺五十分の一以上のもの
- 三 その他参考となるべき事項を記載した図書

##### (変更の届出)

**第五十四条** 法第百八条第二項の国土交通省令で定める事項は、設計又は施行方法のうち、その変更により同条第一項の届出に係る行為が同項各号に掲げる行為に該当することとなるもの以外のものとする。

**第五十五条** 法第百八条第二項の規定による届出は、別記様式第二十による変更届出書を提出して行うものとする。

- 2 第五十二条第二項の規定は、前項の届出について準用する。

##### (休廃止の届出)

**第五十五条の二** 法第百八条の二第一項の規定による届出は、別記様式第二十一による届出書を提出して行うものとする。

#### (3)-2. 居住誘導区域

##### (建築等の届出)

**第三十五条** 法第八十八条第一項の規定による届出は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める様式による届出書を提出して行うものとする。

- 一 開発行為を行う場合 別記様式第十
- 二 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を行う場合 別記様式第十一

- 2 前項の届出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。
  - 一 開発行為を行う場合にあっては、次に掲げる図面
    - イ 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で縮尺千分の一以上のもの
    - ロ 設計図で縮尺百分の一以上のもの
  - 二 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を行う場合にあっては、次に掲げる図面
    - イ 敷地内における住宅等の位置を表示する図面で縮尺百分の一以上のもの
    - ロ 住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図で縮尺五十分の一以上のもの
  - 三 その他参考となるべき事項を記載した図書

**第三十六条** 法第八十八条第一項の国土交通省令で定める事項は、行為の完了予定日とする。

#### (変更の届出)

**第三十七条** 法第八十八条第二項の国土交通省令で定める事項は、設計又は施行方法のうち、その変更により同条第一項の届出に係る行為が同項各号に掲げる行為に該当することとなるもの以外のものとする。

**第三十八条** 法第八十八条第二項の規定による届出は、別記様式第十二による変更届出書を提出して行うものとする。

- 2 第三十五条第二項の規定は、前項の届出について準用する。

## (4) 都市計画法

#### (定義)

**第四条** この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

- 2 この法律において「都市計画区域」とは次条の規定により指定された区域を、「準都市計画区域」とは第五条の二の規定により指定された区域をいう。

- 6 この法律において「都市計画施設」とは、都市計画において定められた第十一条第一項各号に掲げる施設をいう。

- 12 この法律において「開発行為」とは、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なう土地の区画形質の変更をいう。

#### (都市計画に関する基礎調査)

**第六条** 都道府県は、都市計画区域について、おおむね五年ごとに、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、人口規模、産業分類別の就業人口の規模、市街地の面積、土地利用、交通量その他国土交通省令で定める事項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

- 2 都道府県は、準都市計画区域について、必要があると認めるときは、都市計画に関する基礎調査として、国土交通省令で定めるところにより、土地利用その他国土交通省令で定める事

項に関する現況及び将来の見通しについての調査を行うものとする。

- 3 都道府県は、前二項の規定による基礎調査を行うため必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出その他必要な協力を求めることができる。
- 4 都道府県は、第一項又は第二項の規定による基礎調査の結果を、国土交通省令で定めるところにより、関係市町村長に通知しなければならない。

#### (都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

**第六条の二** 都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を定めるものとする。

- 2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針には、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
  - 一 次条第一項に規定する区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針
  - 二 都市計画の目標
  - 三 第一号に掲げるもののほか、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針
- 3 都市計画区域について定められる都市計画（第十一条第一項後段の規定により都市計画区域外において定められる都市施設（以下「区域外都市施設」という。）に関するものを含む。）は、当該都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即したものでなければならない。

#### (区域区分)

**第七条** 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分（以下「区域区分」という。）を定めることができる。ただし、次に掲げる都市計画区域については、区域区分を定めるものとする。

- 一 次に掲げる土地の区域の全部又は一部を含む都市計画区域
  - ハ 中部圏開発整備法第二条第三項に規定する都市整備区域
  - ニ 前号に掲げるもののほか、大都市に係る都市計画区域として政令で定めるもの
- 2 市街化区域は、すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とする。
- 3 市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とする。

#### (開発許可の基準)

**第三十三条** 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

- 一 次のイ又はロに掲げる場合には、予定建築物等の用途が当該イ又はロに定める用途の制限に適合していること。ただし、都市再生特別地区の区域内において当該都市再生特別地区に定められた誘導すべき用途に適合するものにあつては、この限りでない。
  - イ 当該申請に係る開発区域内の土地について用途地域、特別用途地区、特定用途制限地

域、居住環境向上用途誘導地区、特定用途誘導地区、流通業務地区又は港湾法第三十九条第一項の分区（以下「用途地域等」という。）が定められている場合 当該用途地域等内における用途の制限（建築基準法第四十九条第一項若しくは第二項、第四十九条の二、第六十条の二の二第四項若しくは第六十条の三第三項（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）又は港湾法第四十条第一項（同法第五十条の五第二項の規定により読み替えて適用する場合を含む。）の条例による用途の制限を含む。）

- 当該申請に係る開発区域内の土地（都市計画区域（市街化調整区域を除く。）又は準都市計画区域内の土地に限る。）について用途地域等が定められていない場合 建築基準法第四十八条第十四項及び第六十八条の三第七項（同法第四十八条第十四項に係る部分に限る。）（これらの規定を同法第八十八条第二項において準用する場合を含む。）の規定による用途の制限

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状況
- 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質
- ハ 予定建築物等の用途
- ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢いつ水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

- イ 当該地域における降水量
- 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等（次のイからホまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからホまでに定める事項が定められているものに限る。）が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

- イ 地区計画 再開発等促進区若しくは開発整備促進区（いずれも第十二条の五第五項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は地区整備計画
- ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画
- ハ 歴史的風致維持向上地区計画 歴史的風致維持向上地区整備計画
- ニ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第一号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。）又は沿道地区整備計画
- ホ 集落地区計画 集落地区整備計画

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること。
津波防災地域づくりに関する法律第七十二条第一項の津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくりに関する法律第七十三条第一項に規定する特定開発行為（同条第四項各号に掲げる行為を除く。）に関する工事	津波防災地域づくりに関する法律第七十五条に規定する措置を同条の国土交通省令で定める技術的基準に従い講じるものであること。

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成十二年法律第五十七号）第九条第一

項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

- 九** 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。
- 十** 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。
- 十一** 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。
- 十二** 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。
- 十三** 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。
- 十四** 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。
- 2** 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。
- 3** 地方公共団体は、その地方の自然的条件の特殊性又は公共施設の整備、建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通しを勘案し、前項の政令で定める技術的細目のみによつては環境の保全、災害の防止及び利便の増進を図ることが困難であると認められ、又は当該技術的細目によらなくとも環境の保全、災害の防止及び利便の増進上支障がないと認められる場合において

は、政令で定める基準に従い、条例で、当該技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和することができる。

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。
- 5 景観行政団体（景観法第七条第一項に規定する景観行政団体をいう。）は、良好な景観の形成を図るため必要と認める場合においては、同法第八条第二項第一号の景観計画区域内において、政令で定める基準に従い、同条第一項の景観計画に定められた開発行為についての制限の内容を、条例で、開発許可の基準として定めることができる。
- 6 指定都市等及び地方自治法第二百五十二条の十七の二第一項の規定に基づきこの節の規定により都道府県知事の権限に属する事務の全部を処理することとされた市町村（以下この節において「事務処理市町村」という。）以外の市町村は、前三項の規定により条例を定めようとするときは、あらかじめ、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならない。
- 7 公有水面埋立法第二十二条第二項の告示があつた埋立地において行う開発行為については、当該埋立地に関する同法第二条第一項の免許の条件において第一項各号に規定する事項（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める事項を含む。）に関する定めがあるときは、その定めをもつて開発許可の基準とし、第一項各号に規定する基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）は、当該条件に抵触しない限度において適用する。
- 8 居住調整地域又は市街地再開発促進区域内における開発許可に関する基準については、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

**第三十四条** 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

- 一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

- 五** 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為
- 六** 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 七** 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八** 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 八の二** 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九** 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十** 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一** 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二** 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三** 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が

拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）

**十四** 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認める開発行為

**(建築制限等)**

**第三十七条** 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

- 一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。
- 二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

**(5) 建築基準法施行規則別紙**

建築物又は建築物の部分の用途の区分	用途を示す記号
一戸建ての住宅	08010
長屋	08020
共同住宅	08030
寄宿舍	08040
下宿	08050
住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの	08060
幼稚園	08070
小学校	08080
義務教育学校	08082
中学校、高等学校又は中等教育学校	08090
特別支援学校	08100
大学又は高等専門学校	08110
専修学校	08120
各種学校	08130
幼保連携型認定こども園	08132
図書館その他これに類するもの	08140

建築物又は建築物の部分の用途の区分	用途を示す記号
博物館その他これに類するもの	08150
美術館その他これに類するもの	08152
神社、寺院、教会その他これらに類するもの	08160
老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの	08170
保育所その他これに類するもの	08180
助産所(入所する者の寝室があるものに限る。)	08190
助産所(入所する者の寝室がないものに限る。)	08192
児童福祉施設等(建築基準法施行令第19条第1項に規定する児童福祉施設等をいい、前4項に掲げるものを除く。次項において同じ。)(入所する者の寝室があるものに限る。)	08210
児童福祉施設等(入所する者の寝室がないものに限る。)	08220
公衆浴場(個室付浴場業に係る公衆浴場を除く。)	08230
診療所(患者の収容施設のあるものに限る。)	08240
診療所(患者の収容施設のないものに限る。)	08250
病院	08260
巡査派出所	08270
公衆電話所	08280
郵便法(昭和二十二年法律第百六十五号)の規定により行う郵便の業務の用に供する施設	08290
地方公共団体の本庁又は支所	08300
公衆便所、休憩所又は路線バスの停留所の上家	08310
建築基準法施行令第130条の4第5号に基づき建設大臣が指定する施設	08320
税務署、警察署、保健所又は消防署その他これらに類するもの	08330
工場(自動車修理工場を除く。)	08340
自動車修理工場	08350
危険物の貯蔵又は処理に供するもの	08360
ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場	08370
体育館又はスポーツの練習場(前項に掲げるものを除く。)	08380
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの又はカラオケボックスその他これに類するもの	08390
ホテル又は旅館	08400
自動車教習所	08410
畜舎	08420
堆肥舎又は水産物の増殖場若しくは養殖場	08430

建築物又は建築物の部分の用途の区分	用途を示す記号
日用品の販売を主たる目的とする店舗	08438
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗(前項に掲げるもの、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うもの並びに田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とするものを除く。)	08440
飲食店(次項に掲げるもの並びに田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とするものを除く。)	08450
食堂又は喫茶店	08452
理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものを除く。)で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)又は学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	08456
銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗	08458
物品販売業を営む店舗以外の店舗(前2項に掲げるものを除く。)	08460
事務所	08470
映画スタジオ又はテレビスタジオ	08480
自動車車庫	08490
自転車駐車場	08500
倉庫業を営む倉庫	08510
倉庫業を営まない倉庫	08520
劇場、映画館又は演芸場	08530
観覧場	08540
公会堂又は集会場	08550
展示場	08560
料理店	08570
キャバレー、カフェー、ナイトクラブ又はバー	08580
ダンスホール	08590
個室付浴場業に係る公衆浴場、ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの	08600
卸売市場	08610

建築物又は建築物の部分の用途の区分	用途を示す記号
火葬場又はと畜場、汚物処理場、ごみ焼却場その他の処理施設	08620
農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの	08630
農業の生産資材の貯蔵に供するもの	08640
田園住居地域及びその周辺の地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、当該農産物を材料とする料理の提供を主たる目的とする飲食店又は自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの(当該農産物を原材料とする食品の製造又は加工を主たる目的とするものに限る。)で作業場の床面積の合計が50平方メートル以内のもの(原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)	08650
その他	08990

## (6) 宅地建物取引業法

### (供託所等に関する説明)

**第三十五条の二** 宅地建物取引業者は、宅地建物取引業者の相手方等（宅地建物取引業者に該当する者を除く。）に対して、当該売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、当該宅地建物取引業者が第六十四条の二第一項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員でないときは第一号に掲げる事項について、当該宅地建物取引業者が同項の規定により指定を受けた一般社団法人の社員であるときは、第六十四条の八第一項の規定により国土交通大臣の指定する弁済業務開始日前においては第一号及び第二号に掲げる事項について、当該弁済業務開始日以後においては第二号に掲げる事項について説明をするようにしなければならない。

- 一 営業保証金を供託した主たる事務所の最寄りの供託所及びその所在地
- 二 社員である旨、当該一般社団法人の名称、住所及び事務所の所在地並びに第六十四条の七第二項の供託所及びその所在地

## 5.参考\_届出様式記入例

様式記入例を以下に示します。

**記入例**

届出様式第4号（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

都市機能誘導区域外における開発行為届出書  
（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。

**届出日。行為に着手する  
日の30日前までに提出**

令和8年 6月 1日  
(宛先) 恵那市長 殿

届出者 住所 岐阜県恵那市〇〇〇〇  
氏名 株式会社◇◇◇◇  
代表 恵那 太郎  
連絡先 0573-12-3456 (担当: 恵那 次郎)

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	恵那市△△△△△△△
	2 開発区域の面積	6,000平方メートル
	3 建築物の用途	子育て支援センター 床面積: 5,000㎡
	4 工事の着手予定年月日	令和8年 7月 2日
	5 工事の完了予定年月日	令和9年 3月31日
	6 その他必要な事項	(誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積を記入) 住居 (床面積: 1,000㎡)

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。

(添付書類)

- ① 位置図…開発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、広場、下水道等）を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）
- ② 設計図…予定建築物の各階平面図等（縮尺 1/100 以上）
- ③ その他の参考となるべき事項を記載した図書
  - …案内図、求積図、公図、土地利用計画図等（縮尺 1/2,500 以上）
  - 委任状（代理人に委任する場合）〔任意様式〕

都市機能誘導区域外における建築行為届出書

（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）

該当する箇所に✓

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

について、下記により届け出ます。

令和8年 6月 1日  
(宛先) 恵那市長 殿

届出日。行為に着手する  
日の30日前までに提出

届出者 住所 岐阜県恵那市〇〇〇〇  
氏名 株式会社◇◇◇◇  
代表 恵那 太郎  
連絡先 0573-12-3456 (担当：恵那 次郎)

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	所在地番	恵那市△△△△△△△
	地目	宅地
	面積	20,000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	食品スーパー 床面積：1,000㎡	
3 改築又は用途の変更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8年 7月 2日 (完了予定年月日) 令和9年 3月31日 (誘導施設以外の用途がある場合、その用途と面積を記入) 飲食店 (床面積：500㎡)	

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。

(添付書類)

- ① 位置図…建築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、広場、下水道等）を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）
- ② 配置図…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）
- ③ 設計図…建築物の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ④ その他の参考となるべき事項を記載した図書…案内図、求積図、公図（縮尺 1/2,500 以上）  
委任状（代理人に委任する場合）[任意様式]

記入例

届出様式第6号（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

都市機能誘導区域外における開発行為・建築行為の変更届出書  
（行為の変更届出書）

（宛先） 恵那市長 殿

届出日。行為に着手する  
日の30日前までに提出

令和8年11月 1日

届出者 住所 岐阜県恵那市〇〇〇〇

氏名 株式会社◇◇◇◇

代表 恵那 太郎

連絡先 0573-12-3456（担当：恵那 次郎）

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8年 5月 1日
- 2 変更の内容：  
土地の面積の変更（20,000㎡⇒19,500㎡）
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和8年12月 1日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和9年 4月 1日

注1 届出者が法人である場合において、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。

（添付書類）

- ① 当初の届出行為より、変更に係るもののみ添付

## 記入例

届出様式第 1 号（都市再生特別措置法施行規則第 3 5 条第 1 項第 1 号関係）

### 居住誘導区域以外における開発行為届出書 (開発行為届出書)

都市再生特別措置法第 8 8 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 8 年 6 月 1 日  
(宛先) 恵那市長 殿

届出日。行為に着手する  
日の 30 日前までに提出

届出者 住 所 岐阜県恵那市〇〇〇〇  
氏 名 株式会社◇◇◇◇  
代表 恵那 太郎  
連絡先 0573-12-3456 (担当: 恵那 次郎)

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	恵那市△△△△△△
	2 開発区域の面積	3, 0 0 0 平方メートル
	3 住宅等の用途	一戸建て住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和 8 年 7 月 2 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 9 年 3 月 3 1 日
	6 その他必要な事項	(住宅用区画数) 1 0 区画

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。

(添付書類)

- ① 位置図…開発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、広場、下水道等）を表示する図面（縮尺 1/1, 000 以上）
- ② 設計図…予定建築物の各階平面図等（縮尺 1/100 以上）
- ③ その他の参考となるべき事項を記載した図書
  - …案内図、求積図、公図、土地利用計画図等（縮尺 1/2, 500 以上）
  - 委任状（代理人に委任する場合）[任意様式]

**記入例**

届出様式第2号（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

居住誘導区域外における建築行為届出書

（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）

該当する箇所に✓

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。

令和8年 6月 1日

（宛先） 恵那市長 殿

届出日。行為に着手する  
日の30日前までに提出

届出者 住所 岐阜県恵那市〇〇〇〇

氏名 株式会社◇◇◇◇

代表 恵那 太郎

連絡先 0573-12-3456（担当：恵那 次郎）

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	所在地番	恵那市△△△△△△
	地目	宅地
	面積	1,000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	共同住宅	
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8年 7月 2日 （完了予定年月日） 令和9年 3月 31日 （戸数） 10戸	

注 届出者が法人である場合には、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。

（添付書類）

- ① 位置図…建築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、広場、下水道等）を表示する図面（縮尺 1/1,000 以上）
- ② 配置図…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）
- ③ 設計図…建築物の2面以上の立面図（縮尺 1/50 以上）、各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ④ その他の参考となるべき事項を記載した図書…案内図、求積図、公図（縮尺 1/2,500 以上）  
委任状（代理人に委任する場合）[任意様式]

記入例

届出様式第3号（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

居住誘導区域外における開発行為・建築行為の変更届出書  
（行為の変更届出書）

（宛先） 恵那市長 殿

届出日。行為に着手する  
日の30日前までに提出

令和8年11月 1日

届出者 住所 岐阜県恵那市〇〇〇〇

氏名 株式会社◇◇◇◇

代表 恵那 太郎

連絡先 0573-12-3456（担当：恵那 次郎）

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8年 5月 1日

2 変更の内容：  
住宅用区画数の変更（10区画⇒9区画）

3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和8年12月 1日

4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和9年 4月 1日

注1 届出者が法人である場合において、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。

（添付書類）

① 当初の届出行為より、変更に係るもののみ添付

記入例

届出様式第7号（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止届出書  
（誘導施設の休廃止届出書）

（宛先） 恵那市長 殿

届出日。行為に着手する  
日の30日前までに提出

令和8年11月 1日

届出者 住所 岐阜県恵那市〇〇〇〇  
氏名 株式会社◇◇◇◇  
代表 恵那 太郎  
連絡先 0573-12-3456（担当：恵那 次郎）

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

- 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：子育て支援センター〇〇〇〇  
用途：子育て支援施設  
所在地：岐阜県恵那市△△△△△△△
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 3 休止しようとする場合にあつては、その期間
- 4 休止（廃止）に伴う措置

いずれかを選択

（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は、予定される当該建築物の用途

「事務所」など、誘導施設に該当しない用途  
での使用がある場合は、その旨を記入

（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は、当該建築物の存置に関する事項

当該建築物は、廃止後取り壊し予定

- 注 1 届出者が法人である場合において、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。

（添付書類）

- 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 1/1,000 以上）

## 6.よくある問い合わせ

### (1) 届出制度について

#### (1)-1. 届出制度の目的は何ですか

住宅や誘導施設の立地動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民、事業者の皆様へ周知する機会として活用することを目的としています。

### (2) 届出の対象となる区域

#### (2)-1. 届出制度の対象となる区域はどこですか

届出制度の対象となる区域は、都市計画区域です。(※都市計画区域外は届出の対象外)

#### (2)-2. 誘導区域はどこで確認できますか

都市整備課の窓口またはホームページで確認できます。

#### (2)-3. 届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合は届出が必要ですか

行為を行おうとする区域や敷地の一部が誘導区域内にある場合は、誘導区域内にあるものとして取り扱います(都市機能誘導区域内における休廃止は届出が必要です)。

#### (2)-4. 都市機能誘導区域内で、かつ、居住誘導区域外の場合、居住誘導区域外における届出対象となる行為を行う場合、当該届出は必要ですか

届出が必要です。

本市の場合は、令和8年3月〇日時点において、都市機能誘導区域はすべて居住誘導区域に抱合されるため、このような事例は発生しません。

#### (2)-5. 今後、区域や誘導施設が変更されることはありますか

「恵那市立地適正化計画」は概ね5年ごとに計画の見直しの検討を行います。また、上位計画である「恵那市総合計画」や「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「恵那市都市計画マスタープラン」等の改定が行われた場合には、これらにあわせ見直しを行う可能性がございます。

また、「急傾斜地崩壊危険区域」、「土砂災害特別警戒区域」、「土砂災害警戒区域」の変更に伴い、居住誘導区域から除外される区域も変更します。

### (3) 届出の対象となる行為

#### (3)-1. 届出の対象となる行為はどのようなものがありますか

《居住誘導区域外における行為》※住宅の建築等が対象

##### 【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または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

##### 【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、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

《都市機能誘導区域外における行為》※誘導施設の建築等が対象

##### 【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

##### 【建築等行為】

- ・ 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

《都市機能誘導区域内における行為》

- ・ 誘導施設を休止または廃止しようとする場合

#### (3)-2. 開発行為とは、どのようなものですか

都市計画法第4条第12項に規定する開発行為です。

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を指します。

##### 【区画の変更】

公共施設の整備または廃止等の必要がある土地の区画の変更とする。ただし、単なる土地の分合筆（権利区画の変更）や、公共施設の整備等の必要がないと認められる形式的な区画の変更は該当しない。

##### 【形の変更】

原則30cmを超える切り土または盛り土により整地を行う場合とする。ただし、通常一連の行為として建築行為と密接不可分の基礎打ちや土地の掘削等の行為は、形の変更には該当しない。

##### 【質の変更】

登記上の宅地以外の地目を宅地に変更する場合を、原則として質の変更とする。ただし、登記上宅地でなくても、課税地目で宅地と確認できればその限りではない。

#### (3)-3. 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか

「住宅」とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

### (3)-4.戸建て住宅について、どのような場合に「3戸以上」とみなされ、届出が必要ですか

同一の申請者が、同一の時期に、隣接しあう土地に3戸以上の住宅を建築する場合に、届出が必要です。

### (3)-5.共同住宅について、1棟でも3戸以上を有する場合は、届出が必要ですか

届出が必要です。

### (3)-6.3戸で1棟である建築物のうち、2戸を住宅の用に、1戸を別の用途に供しているものを、用途を変更して3戸全てが住宅の用に供することとなった場合は、届出は必要ですか

本用途の変更後3戸以上が住宅の用に供する建築物となった場合は、届出が必要です。

### (3)-7.3戸以上の既存住宅を改築し、3戸以上の住宅とした場合は、届出は必要ですか

改築や用途の変更後の建築物が3戸以上の住宅となる場合は、届出が必要です。

### (3)-8.分譲住宅を目的とする開発行為も届出が必要ですか

3区画（3戸分）以上の宅地の開発行為、1区画（1戸分）又は2区画（2戸分）の住宅の建築目的の開発行為でその規模が1,000㎡以上のものについて、届出が必要です。

### (3)-9.届出の対象となる誘導施設とはどのようなものがありますか

誘導施設は、以下の定義に基づく施設とします。

施設区分	種別	該当施設
行政施設	市役所・地区事務所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
教育文化施設	図書館	図書館法第2条第1項に規定する図書館相当施設
	文化会館・美術館等	博物館法第2条第1項、第29条に規定する施設 劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条に規定する施設
観光施設	観光交流センター	観光や恵那市情報の発信拠点
商業施設	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する面積1000m <sup>2</sup> 以上の店舗
	食品スーパー	上記以外で、生鮮食品（3品（青果、精肉、鮮魚）すべて）を取り扱う店舗
金融施設	銀行・信用金庫	銀行法第2条に規定する銀行、信用金庫法に基づく信用金庫、日本郵便株式会社法第4条に規定する郵便局 等
福祉施設	福祉センター	恵那市福祉センター条例第2条に規定する福祉センター 介護保険法第115条の46第1項に規定する地域包括支援センター施設
子育て支援施設	子育て支援センター・ひろば	子育てについての相談、情報の提供その他援助を行うとともに、乳幼児又はその保護者が相互の交流を行う場所を提供する施設
	児童館・児童センター	児童福祉法第40条に規定する児童館、児童センター等施設

**(3)-10. 誘導施設を都市機能誘導区域内で整備する場合は、届出は必要ですか**

届出が不要となるのは、その都市機能誘導区域に設定した誘導施設を整備する場合です。そのため、都市機能誘導区域内に整備する場合であっても、その区域に設定した誘導施設でなく、かつ、別の都市機能誘導区域に設定した誘導施設を整備する場合は、届出が必要です。

**(3)-11. 1つの建物で複数の誘導施設を有する場合は、それぞれ届出が必要ですか**

1つの届出で結構です。行為を行おうとする者が複数いる場合は、連名で届出を行ってください。

**(3)-12. 建物の一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか**

一部でも誘導施設を有する場合は、届出の対象となります。

**(3)-13. 誘導施設でない施設について、届出の対象となりますか**

都市機能誘導区域の内外を問わず、届出の対象にはなりません。

**(3)-14. 既存建築物を改築または用途変更して誘導施設を含むこととなった場合は、届出の対象となりますか**

届出の対象です。

**(3)-15. 開発行為を行った上で建築行為を行う場合、届出はそれぞれ必要となりますか**

開発行為、建築行為それぞれに対して、届出が必要です。なお、本届出の中で開発行為及び建築行為等の許可に関する内容を確認するものではございません。

**(3)-16. 仮設建築物でも届出必要ですか**

仮設建築物については、届出は不要です。

期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合も対象になりません。また仮設のための開発行為についても同様です。

**(3)-17. サービス付き高齢者向け住宅や社宅なども「住宅」にあたりますか**

建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱うため、届出の対象が必要です。

**(3)-18. 国又は地方公共団体が行う場合、届出は必要となりますか**

住宅開発等の動向を把握するという意味では、民間の行為、行政機関等の行為は問わないため、国又は地方公共団体等が実施する場合も届出が必要となります。

ただし、都市計画事業や都市計画施設の場合は、公共、民間に関わらず届出対象外となります。

**(3)-19. どのくらいの期間、誘導施設を休止する場合に届出が必要ですか**

1日でも休止する場合は、届出が必要です。

### (3)-20. 休止と廃止の違いはなんですか

施設の再開の意思がある場合は「休止」、再開の意思がない場合は「廃止」となります。

### (3)-21. 届出をした行為が終了した際、手続は必要ですか

不要です。

### (3)-22. 届出をすれば、建築確認申請や開発許可などは必要なくなりますか

届出は都市再生特別措置法に基づいたものです。他の法令に基づく申請や許可等について、それぞれ必要となります。

### (3)-23. 居住誘導区域外や都市機能誘導区域外の開発行為や建築等行為は規制されるのですか

届出制度はあくまでも住宅や誘導施設の立地の動向を事前に把握するためのもので、規制ではありません。

## (4) 届出の時期等

### (4)-1. 立地適正化計画策定・公表日から 30 日以内に行う場合の届出制度の取り扱いについて

本計画に係る届出は、計画の公表日である令和8年3月〇日から受け付けます。なお、公表日から〇月〇日までに届出対象行為を行う場合、30日という期間をとれない場合もありますが、その場合でも届出をお願いします。

### (4)-2. 届出に係る事項に変更が生じた場合はどのようにすればよいですか

変更に係る行為に着手する日の30日前までに所定の様式により届出をお願いします。

### (4)-3. 着手とは、どのようなものですか

開発行為については造成工事（切土・盛土）、建造物の新築や増改築等については建造物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）となります。

なお、以下の行為は着手に該当しません。

既存建築物の撤去、地盤調査の掘削、ボーリング調査、地鎮祭、現場の整地（粗造成）、現場の仮囲い、現場事務所の建設、資材の搬入など

### (4)-4. 開発許可申請や確認申請の提出の前後関係はどのようにすればよいですか

法的な前後関係の定めはありませんが、届出制度は、開発行為等を事前に市が把握し、（誘導区域へと誘導するための）国の支援等の情報提供などを行うためのものです。つきましては、開発許可申請や確認申請等に先立ち届出をお願いします。

## (5) 提出書類

### (5)-1. 届出書の様式はどこで入手できますか

都市整備課の窓口またはホームページで入手できます。

## (5)-2.届出書には何を添付すればよいですか

届出の内容によって添付書類が異なりますので、市ホームページ等でご確認ください。

## (5)-3.代理人による届出は可能ですか

可能ですが、委任状（任意様式）が必要となります。

## (5)-4.電子データでの提出の可否

（市で確認、調整し記入します）

# (6) その他全般

## (6)-1.届出書の提出や相談窓口はどこですか

建設部 リニア都市計画局 都市整備課です。

## (6)-2.届出により建築等の計画について修正を求められることがありますか

届出制度は、あくまでも届出の対象となる行為を行う場合に、あらかじめ市への届出を義務付けるものです。届出の内容について記載事項や添付書類等に不備が無ければ、原則として計画の修正等を求めるものではありません。ただし、都市再生特別措置法において、「届出に係る行為が誘導区域内における住宅等（誘導施設）の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは（中略）必要な勧告をすることができる」とされており、必要な勧告をする場合があります。（同法第88条、第108条）

## (6)-3.不動産取引に際し、届出義務を説明する必要はありますか

宅地建物取引業者が宅地建物取引士をして宅地又は建物の売買等の契約の成立前までに相手方に説明しなければならない法令上の制限として、居住誘導区域（居住促進区域）外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務があります。（宅地建物取引業法第35条第1項第2号「重要事項の説明等」）

## (6)-4.届出を行わなかった場合に罰則はありますか。

届出をしないで、または虚偽の届出をして開発行為や建築行為を行った場合は、30万円以下の罰金に処される場合があります（都市再生特別措置法第130条）。

なお、都市機能誘導区域内における休廃止の届出に関する罰則はありません。

## (6)-5.届出した場合、市から受理書等は発行されますか。

受理書等の発行は行っておりません。

## (6)-6.居住誘導区域外には住むことができなくなるのですか

立地適正化計画は住む場所を規制するものではありません。しかし、今後人口減少、高齢化等が更に進むことを踏まえ、一定エリアにおける人口密度を維持していくために、緩やかな居住の誘導を促すものです。

## 恵那市立地適正化計画に係る届出制度の手引き

令和8（2026）年3月

事前相談・提出・お問い合わせ先

恵那市 建設部 リニア都市計画局 都市整備課

〒509-7292 岐阜県恵那市長島町正家一丁目1番地1

電話 0573-26-2111（代表）・0573-26-6842（直通）

恵那市ホームページ <https://www.city.ena.lg.jp/index.html>