

# 下諏訪町 立地適正化計画に係る 届出の手引き

下諏訪町

令和7年(2025年)3月



# 1 立地適正化計画と届出制度について

## 1-1 立地適正化計画とは

人口減少と少子高齢化が進む中で、安全・安心で快適な生活環境の確保と財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。

立地適正化計画は、緩やかな居住誘導や都市機能の適正な立地を促進することで、「コンパクトなまちづくり」の構築を進め、人口減少が進む中でも望ましい生活を支える様々なサービスが維持された、「住みやすい・住み続けられるまちづくり」を推進していく計画です。

### ■立地適正化計画で定める主な事項

居住誘導区域	生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域【P4】
都市機能誘導区域	都市機能を都市の中心拠点に誘導・集約することにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域【P7】
誘導施設	都市機能誘導区域内にその立地を誘導すべき都市機能増進施設【P8】

## 1-2 立地適正化計画に係る届出制度とは

立地適正化計画の公表に伴い、下記の行為を行おうとする場合は都市再生特別措置法に基づき、**着手する30日前までに町への届出**が必要となります。

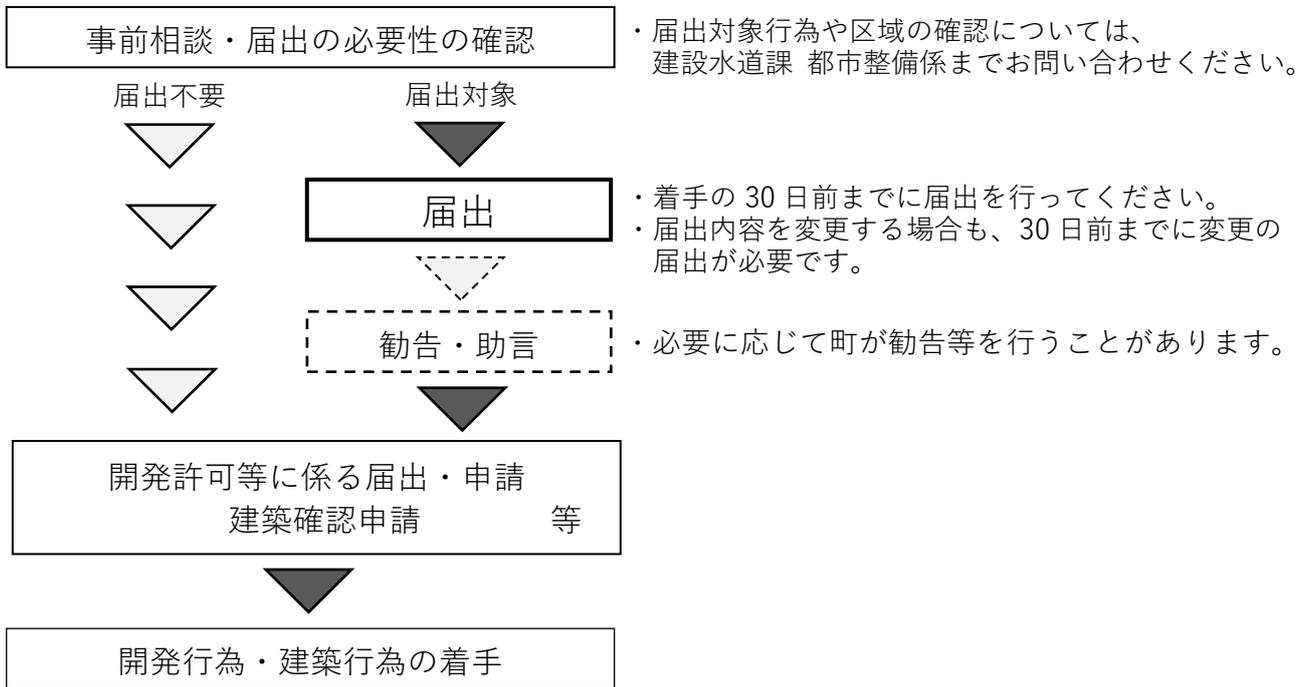
1. 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発行為又は建築行為等
  - ☞ 2 居住誘導区域に関する届出【P3】
2. 都市機能誘導区域外における誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為
  - ☞ 3 都市機能誘導区域に関する届出【P6】
3. 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止
  - ☞ 3 都市機能誘導区域に関する届出【P6】

- ・ 本制度は、立地の動向を把握し、区域内への立地の誘導を促すためのものであり、各誘導区域外での開発行為や建築行為を規制をするものではありませんが、届出対象の行為が居住や誘導施設の誘導を図る上で支障があると認められる場合には、必要に応じて勧告等の措置を行うことがあります。
- ・ 届出の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。

## 1-3 留意事項

- ・ 届出をしない又は虚偽の届出をして開発行為又は建築等行為を行った場合、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき30万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ・ 届出の義務に関する規定は、宅地建物取引業法第35条の規定に基づく「重要事項説明」の対象となります。

1-4 届出等の手続きの流れ



- 届出に係る行為が開発行為、建築行為いずれも届出の対象となる場合には、それぞれの行為について届出が必要となります。
- 届出に係る開発行為や建築行為等が開発許可等の対象行為に該当する場合には、別途開発許可等の申請・届出が必要となります。

(参考)開発行為・建築行為等に係る申請・届出

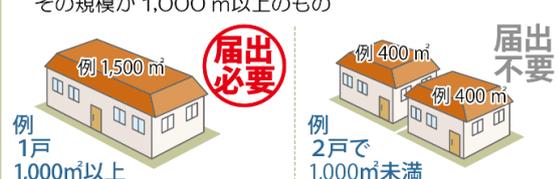
申請・届出	許可・届出対象行為
都市計画法第29条に基づく許可申請	面積が3,000㎡以上の開発行為
下諏訪町宅地開発指導要綱に基づく届出	面積が1,000㎡以上3,000㎡未満の開発行為
下諏訪町景観計画に基づく届出	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築面積が1,000㎡以上の建築物の新築、増築、改築</li> <li>変更に係る面積が400㎡以上の建築物の外観を変更する修繕、模様替え、色彩変更</li> <li>面積が1,000㎡以上の開発行為</li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

# 2 居住誘導区域に関する届出について

## 2-1 届出対象となる行為【都市再生特別措置法第88条】

居住誘導区域外における以下の行為に対して、町が住宅開発等の動きを把握するため、届出が必要となります。

### ■届出の対象

<p>開発行為</p>	<p>① 3戸以上の住宅の<b>建築目的の開発行為</b>                  ② <b>1戸又は2戸以上の住宅</b>の建築目的の開発行為で、その規模が<b>1,000㎡以上</b>のもの</p>
<p>例</p>	<p>① 3戸以上の住宅の建設を目的とした開発行為</p>  <p>例 3戸の住宅      例 3戸の住宅</p> <p>② 1戸又は2戸以上の住宅の建設を目的とした開発行為でその規模が1,000㎡以上のもの</p>  <p>例 1戸 1,000㎡以上      例 400㎡      届出不要                  例 2戸で 1,000㎡未満</p>
<p>建築行為等</p>	<p>① <b>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</b>                  ② <b>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</b></p>
<p>例</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p>  <p>例 3戸の住宅      例 3戸の住宅      例 1戸の住宅      届出不要</p> <p>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</p>  <p>例 事務所として利用していたものを3戸の住宅に改築</p>

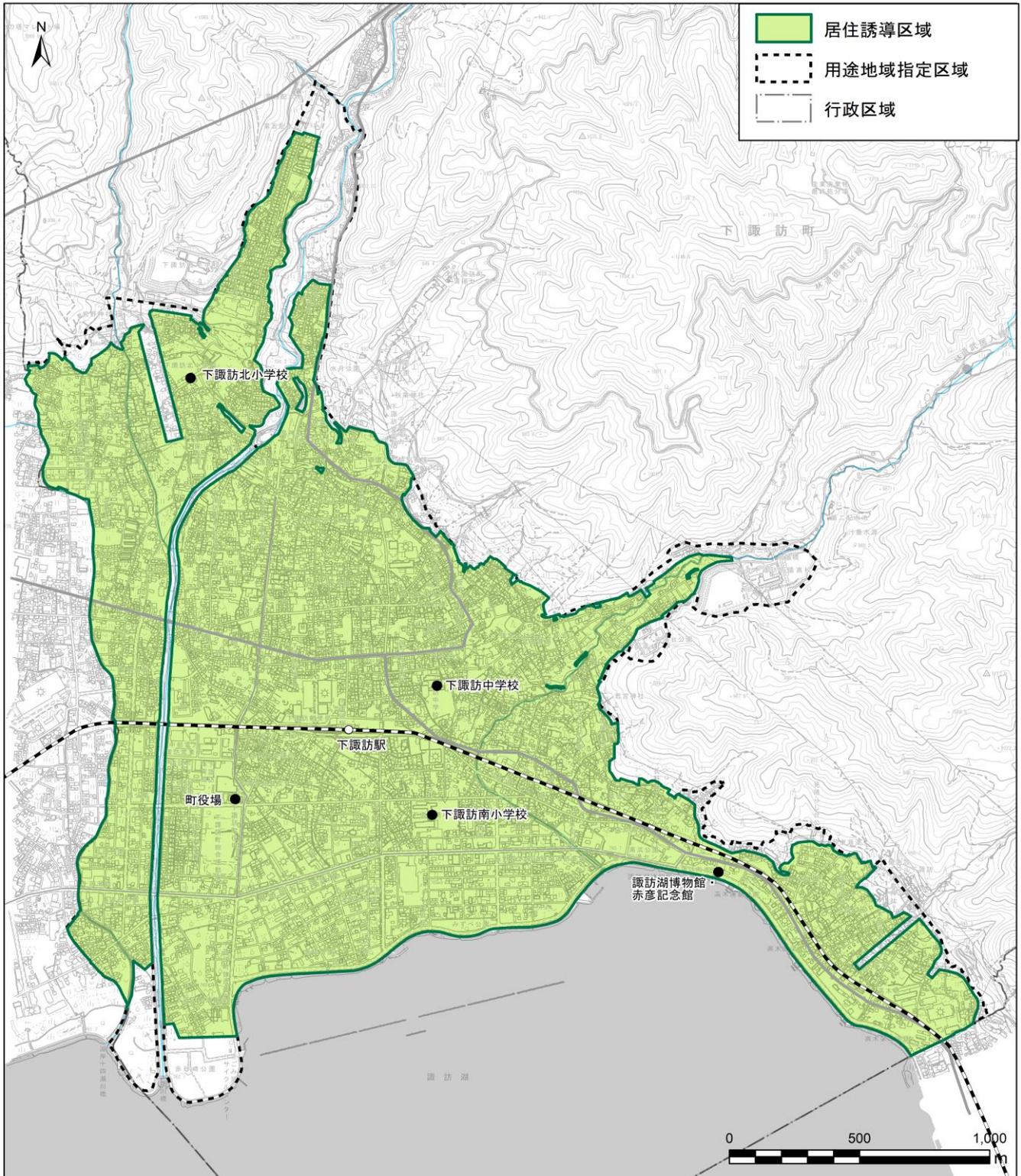
### ※届出を要しない行為

以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- ・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目的で行う開発行為等
- ・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

2-2

居住誘導区域



※区域の詳細は、建設水道課窓口または町ホームページでご確認ください

## 2-3 届出に必要な書類

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付図書を添えて1部提出してください。  
内容確認後、受付印を押印した届出書の写しを申請者へお返しします。

### ■開発行為

- 届出書・・・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）
- 添付図書
  - ①位置図（縮尺1/1,000以上）  
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周辺の公共施設を表示する図面
  - ②設計図（現況図、土地利用計画図等 縮尺1/100以上）
  - ③その他参考となる事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料 等）

### ■建築行為

- 届出書・・・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）
- 添付図書
  - ①配置図（縮尺1/100以上）  
敷地内における住宅等の位置を表示する図面
  - 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（位置図、住宅の戸数が判断できる資料 等）

### ■届出内容を変更する場合

- 届出書・・・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）
- 添付図書  
上記それぞれの場合と同様の図書

## 3 都市機能誘導区域に関する届出について

### 3-1 届出対象となる行為

#### (1) 都市機能誘導区域外における開発行為等【都市再生特別措置法第 108 条】

**都市機能誘導区域外**における以下の行為に対して、町が誘導施設の整備の動きを把握するため、届出が必要となります。

##### ■届出の対象

開発行為	誘導施設（P8 参照）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) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止【都市再生特別措置法第 108 条の2】

**都市機能誘導区域内**における以下の行為に対して、町が誘導施設の休廃止を事前に把握し、既存建物の有効活用等、機能維持に向けて、他の事業者を誘致するなどの対応機会を確保するため、届出が必要となります。

##### ■届出の対象

誘導施設の 休廃止	都市機能誘導区域内にある誘導施設を休止又は廃止しようとする場合 ※休止：再開しようとする意思がある場合 廃止：再開しようとする意思がない場合
--------------	--

##### ■誘導施設の届出例

#### 立地適正化計画区域（都市計画区域）

##### 居住誘導区域

##### 都市機能誘導区域



届出不要



届出必要



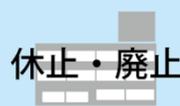
届出必要



届出不要



届出必要



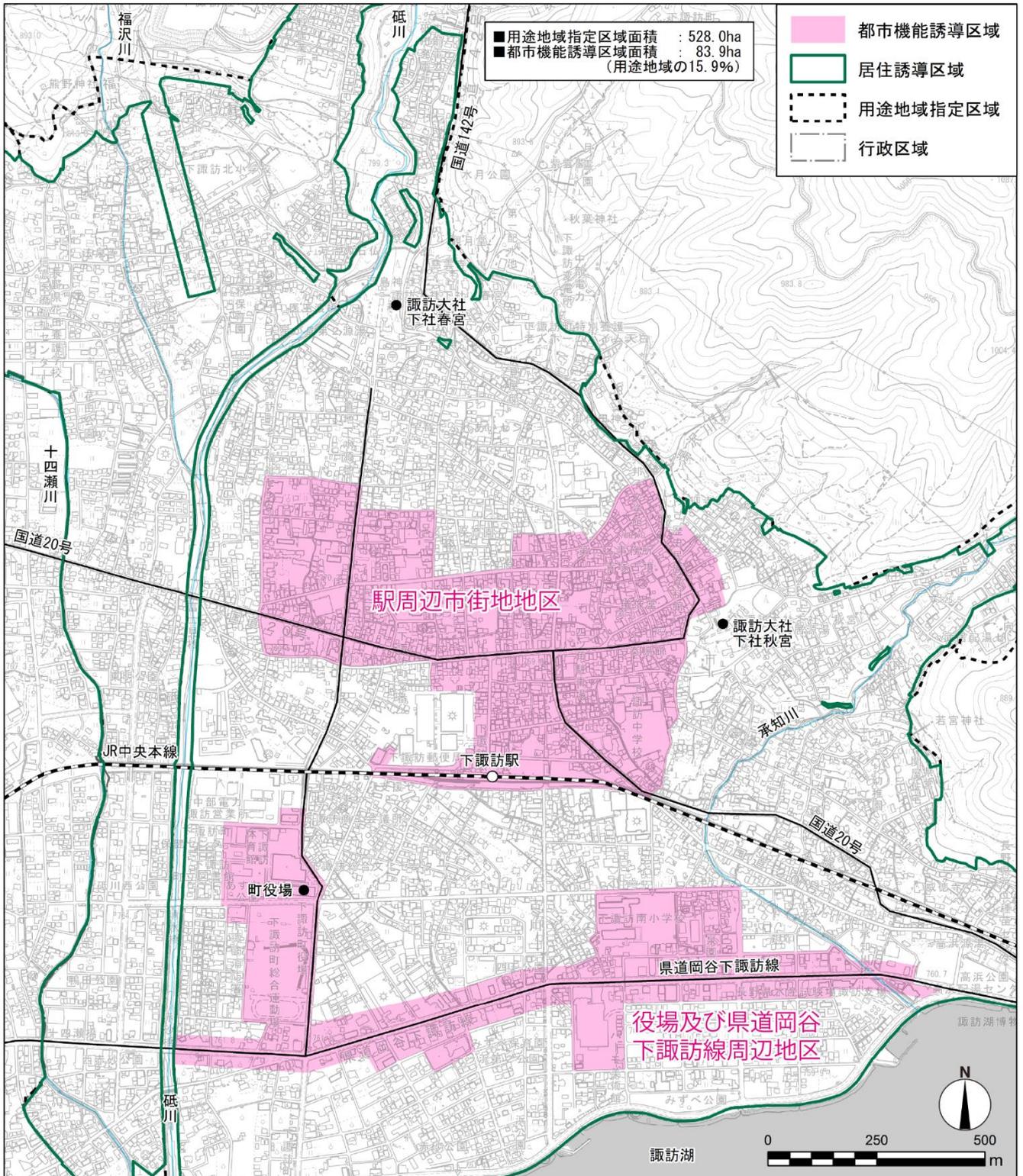
届出不要

##### ※届出を要しない行為

以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- ・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目的で行う開発行為等
- ・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

3-2 都市機能誘導区域



※区域の詳細は、建設水道課窓口または町ホームページでご確認ください

## 3-3 誘導施設

誘導施設（届出の対象となる施設）は以下のとおりです。

機能分類	施設分類	施設の定義(根拠法等)	
行政機能	役場	地方自治法第4条第1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	
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	
	老人福祉センター	老人福祉法第20条の7に規定する施設	
	地域活動支援センター	障害者総合支援法第5条第27項に規定する施設	
子育て機能	保育園	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所	
商業機能	大規模小売店舗	店舗面積が1,000㎡を超える小売店舗 (大規模小売店舗立地法に基づく)	
	中規模小売店舗	店舗面積が500㎡以上1,000㎡未満の小売店舗	
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設	
金融機能	窓口機能を有する金融機関	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2項、第3項に規定する 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9条の8に規定する業務 を行う信用協同組合
教育文化機能	小学校	学校教育法第2条第1項に基づき設置された小学校	
	中学校	学校教育法第2条第1項に基づき設置された中学校	
	文化センター	下諏訪総合文化センター条例に定める施設	
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設	

### 3-4 届出に必要な書類

届出は、以下の区分により所定の届出様式に添付図書を添えて1部提出してください。  
内容確認後、受付印を押印した届出書の写しを申請者へお返しします。

#### ■開発行為

- 届出書・・・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項関係）
- 添付図書
  - ①位置図（縮尺1/1,000以上）  
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周辺の公共施設を表示する図面
  - ②設計図（現況図、土地利用計画図等 縮尺1/100以上）
  - ③その他参考となる事項を記載した図書（誘導施設の用途・規模等が判断できる資料 等）

#### ■建築行為

- 届出書・・・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項関係）
- 添付図書
  - ①配置図（縮尺1/100以上）  
敷地内における建築物の位置を表示する図面
  - 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  
（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）

#### ■届出内容を変更する場合

- 届出書・・・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）
- 添付図書  
上記それぞれの場合と同様の図書

#### ■誘導施設の休止または廃止

- 届出書・・・様式第21（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

■お問い合わせ先

下諏訪町 建設水道課 都市整備係

〒393-8501 長野県諏訪郡下諏訪町 4613 番地 8

TEL 0266-27-1111(内線 243・244・245)

E-Mail [tokei@town.shimosuwa.lg.jp](mailto:tokei@town.shimosuwa.lg.jp)