

(2) 届出制度の手引き

「飯田市版立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

飯田市では、令和元年 12 月に、「いいだ山里街づくり推進計画（飯田市版立地適正化計画）」を作成しました。

本計画は、飯田市土地利用基本方針の「拠点集約連携型都市構造」を推進し、具現化する計画です。

また、既成市街地の「街」の区域については、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画制度の適用を受ける計画となります。

本計画の公表後は、都市再生特別措置法に基づき、誘導区域外で開発・建築を行う場合、これら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となります。

令和 2 年 4 月 1 日公表
飯田市建設部地域計画課

目 次

1	届出制度の概要	2
2	居住誘導区域外における届出	2
3	都市機能誘導区域外における届出	5
4	都市機能誘導区域内における届出	7
5	届出に関するQ&A	8

参考資料

<居住誘導区域外に関する届出に関する様式>

様式第10	開発行為届出書	10
様式第11	新築・改築・用途変更等に関する行為届出書	11
様式第12	行為の変更届出書	12

<都市機能誘導区域外に関する届出に関する様式>

様式第18	開発行為届出書	13
様式第19	新築・改築・用途変更等に関する行為届出書	14
様式第20	行為の変更届出書	15

<都市機能誘導区域内に関する届出に関する様式>

様式第21	施設の休廃止届出書	16
-------	-----------	----

<区域図>

居住誘導区域図(街の暮らし推進区域)	17
都市機能誘導区域図(都市機能集積区域)	17
いいだ山里街づくり推進計画区域図	

1 届出制度の概要

立地適正化計画制度に係る届出は、これまでの規制に基づく許認可等と異なり、居住誘導区域外での住宅開発や、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地動向を事前に把握するために実施するものです。このような開発や建築の動向を把握し、届出者に対して取組や施策などの情報を提供し、時間をかけながら住宅や施設を緩やかに誘導していくことを目的としています。

なお、誘導区域外での開発・建築を行う場合に届出をしない又は虚偽の届出をした者については、法第 130 条の規定に基づき、30 万円以下の罰金に科せられる場合があります。

また、誘導区域外での届出に関する規定は、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になります。

2 居住誘導区域外における届出

(1) 住宅に関する届出

飯田市の「居住誘導区域」は、本計画では「街の暮らし推進区域」です。

都市計画区域内のうち居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています（法第 88 条第 1 項）。

届出が必要な行為	
開発行為※1	① 3 戸以上の住宅※2 の建築目的の開発行為  届出が必要
	② 1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的の開発行為で 1,000 ㎡以上の規模のもの 1 戸の開発行為で 1,100 ㎡の場合  届出が必要
	2 戸の開発行為で 900 ㎡の場合  届出が不要
建築等行為	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 戸以上の住宅にしようとする場合  届出が必要
	1 戸又は 2 戸の建築行為の場合  届出が不要

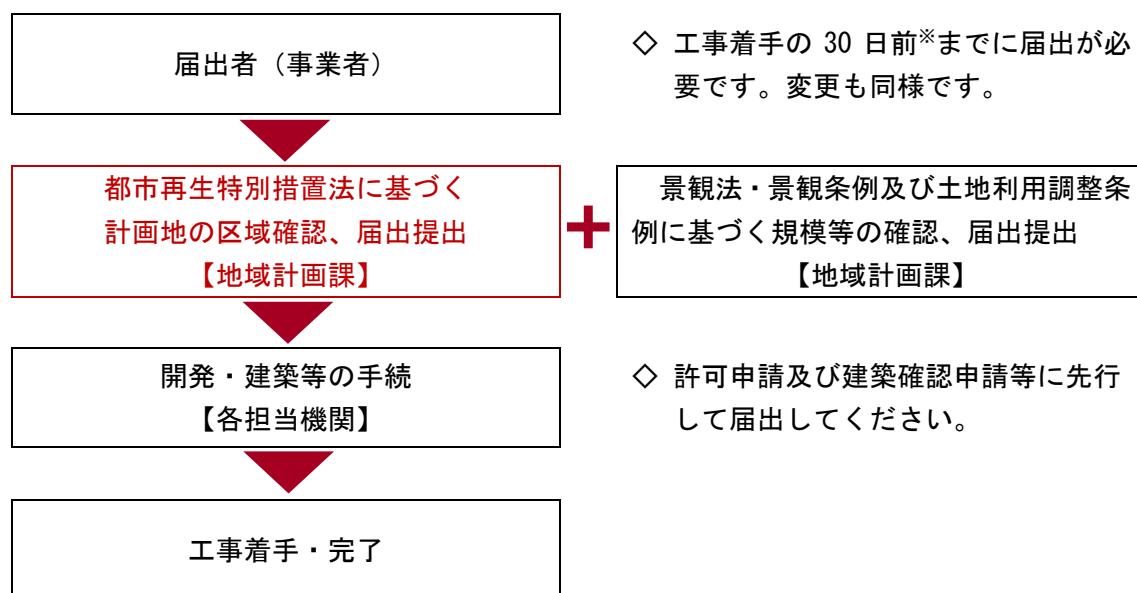
※1 開発行為とは、主として、「建築物の建築や特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます。

※2 住宅とは、戸建て住宅、共同住宅等の用に供する建築物をいい、寄宿舍や老人ホームは含みません。

(2) 届出の時期・手続の流れ

開発行為又は建築等行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。

なお、飯田市では、景観法・景観条例及び土地利用調整条例に基づき、市全域において、500 m²を超える開発行為や建築面積が 500 m²を超える建築等について、市長への届出が必要となります。届出は、届出を行う者の負担軽減のため、景観法・景観条例及び土地利用調整条例に基づく届出等の添付図書としてあらかじめ作成されている書類を使用してください。



※飯田市リニア中央新幹線開通を見据えた計画に基づく土地利用及び地域づくりの推進に資するための届出等に関する条例が適用される区域（座光寺、上郷）では、工事に着手する 45 日前までに届出が必要です。

(3) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

ア 開発行為の場合 様式第 10 号

イ 建築等行為の場合 様式第 11 号

ウ 上記 2 つの届出内容を変更する場合 様式第 12 号

区分	添付図書	備考
開発行為	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 程度
	② 設計図	縮尺 100 分の 1 程度
	③ その他参考となる事項を記載した図書	
建築等行為	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 程度
	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 程度
	③ その他参考となる事項を記載した図書	
届出内容の変更	上記のそれぞれの場合と同様	

(4) 届出を要しない行為※

次に掲げる行為については、届出の必要はありません。

ア 仮設のもの

イ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

ウ 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

※法第 88 条第 1 項ただし書、同法施行令第 27 条、第 28 条に規定されています。

誘導施設に係る届出のイメージ



…一定規模以上の住宅

飯田市域（行政区域）

計画区域（都市計画区域）

街の暮らし推進区域（居住誘導区域）



届出不要



届出必要



一定規模に満たないもの

届出不要

届出不要

3 都市機能誘導区域外における届出

(1) 誘導施設に関する届出

飯田市の「都市機能誘導区域」は、本計画では「都市機能集積区域」です。

都市計画区域内のうち都市機能誘導区域外の区域等※で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。（法第 108 条第 1 項）

※都市機能誘導区域内であっても、下表に示す拠点ごとに“拠点立地を図るべき施設”が定められており、拠点に設定した区域以外で以下の行為を行う場合も届出が必要になります。

届出が必要な行為	
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
建築等行為	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

誘導施設（拠点立地を図るべき施設）・都市集積誘導区域

誘導施設		都市機能誘導区域	
機能	施設分類※ ¹	中心拠点※ ²	広域交通拠点※ ³
行政	主要な行政施設	○	
商業	集客商業施設（時間消費型施設に限る）	○	
	地元産品販売施設	○	○
文化交流	文化教育施設	○	
	多目的ホール	○	
	宿泊施設（上記施設と併設に限る）	○	
	地域魅力発信施設	○	○
介護福祉	高齢者福祉相談施設	○	
子育て	子育て支援・相談施設	○	
医療	二次・三次医療機関	○	
教育	高校・大学・専門学校等の教育関連施設	○	

※¹ 施設分類の詳細は、本計画の計画書に拠点別の都市機能の考え方と既存の立地施設（例）を記載しています

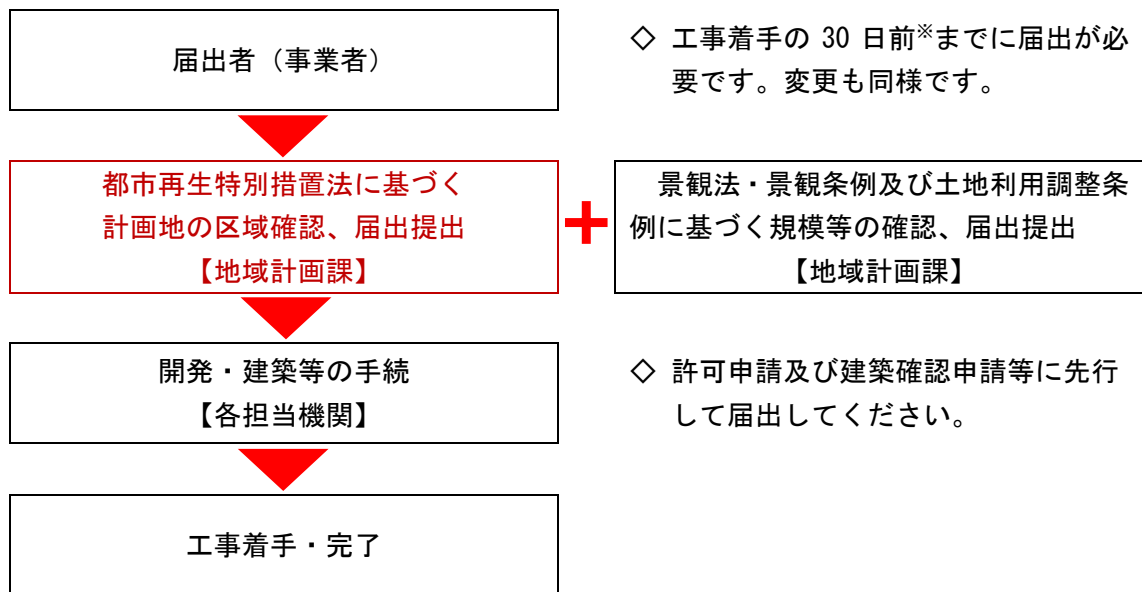
※² 都市機能誘導区域（中心拠点）は、中心市街地活性化本計画区域を基本に設定（P. 18 図面 C7、D7、D8 参照）

※³ 都市機能誘導区域（広域交通拠点）は、リニア駅周辺整備区域を設定（P. 18 図面 C9 参照）

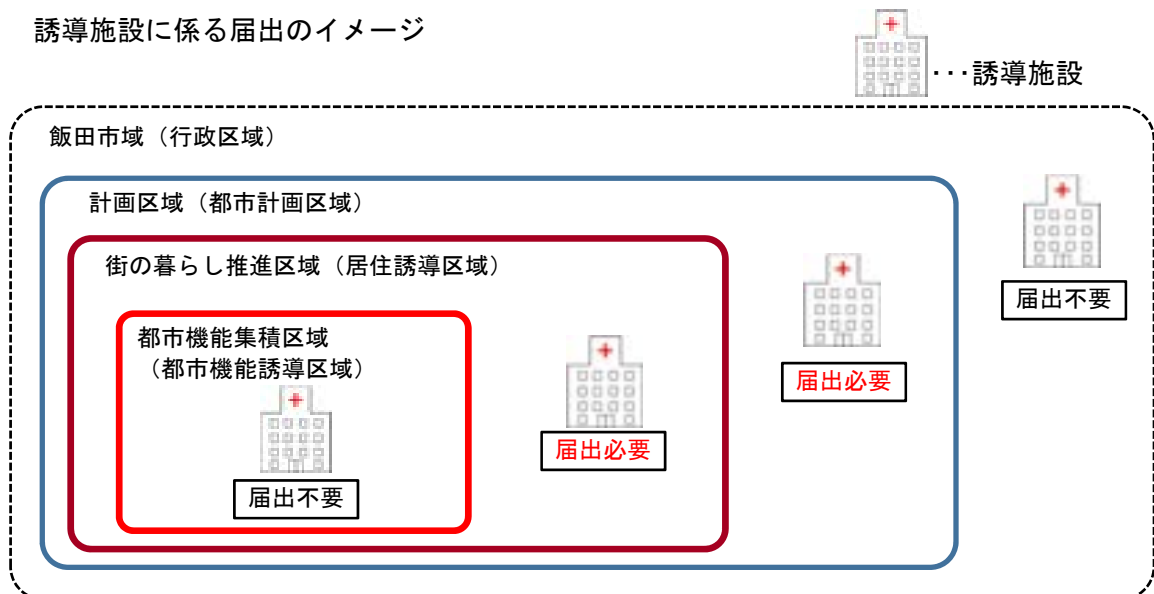
(2) 届出の時期・手続の流れ

開発行為、建築等行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。

なお、飯田市では、景観法・景観条例及び土地利用調整条例に基づき、市全域において、500 m²を超える開発行為や建築面積が 500 m²を超える建築等について、市長への届出が必要となります。届出は、届出を行う者の負担軽減のため、景観法・景観条例及び土地利用調整条例に基づく届出等の添付図書としてあらかじめ作成されている書類を使用してください。



誘導施設に係る届出のイメージ



(3) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

- ア 開発行為の場合 様式第 18 号
- イ 建築等行為の場合 様式第 19 号
- ウ 上記 2 つの届出内容を変更する場合 様式第 20 号

区分	添付図書	備考
開発行為	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 ② 設計図 ③ その他参考となる事項を記載した図書	縮尺 1,000 分の 1 程度 縮尺 100 分の 1 程度
建築等行為	① 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 ③ その他参考となる事項を記載した図書	縮尺 100 分の 1 程度 縮尺 50 分の 1 程度
届出内容の変更	上記のそれぞれの場合と同様	

(4) 届出を要しない行為※

次に掲げる行為については、届出の必要はありません。

ア 仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する目的で行うもの

イ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

ウ 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

※法第 108 条第 1 項ただし書、同法施行令第 35 条、第 36 条に規定されています。

4 都市機能誘導区域内における届出

(1) 誘導施設に関する届出

飯田市の都市機能誘導区域は、本計画では「都市機能集積区域」です。

都市機能誘導区域内において、誘導施設（拠点立地を図るべき施設）を休止し、又は廃止しようとする場合には、休止し、又は廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が義務付けられています。（法第 108 条の 2 第 1 項）

届出が必要な行為	
休止・廃止の届出※	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

※「都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止届」については、休廃止の動きを事前に把握することを目的としており、違反した場合の罰則等はありません。

(2) 届出書類の作成

届出は、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて行います。

誘導施設の休廃止の場合 様式第 21 号

5 届出に関するQ & A

(Q 1) 届出の目的は何か？

(A 1) 市が、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ために行うものです。

(Q 2) 令和2年4月1日から着工する予定の場合は、届出は必要か？

(A 2) 必要です。令和2年4月1日以降に着工する予定の場合は、届出の対象となります。
お早目に地域計画課にご相談ください。

(Q 3) 開発許可申請や建築確認申請と同時又は先行して提出する必要があるのか？

(A 3) 開発行為、建築行為等の着手の30日前までに提出としていますが、市が誘導区域外での開発行為の動向や、誘導施設の立地動向等を早目に確認したいので、できるだけ早く提出していただくようご協力をお願いします。

(Q 4) 届出書は1部のみ提出すればよいのか？

(A 4) 1部提出をお願いします。ただし、届出書の受理証明が必要な場合は、副本としてもう1部用意してください。

(Q 5) 敷地が誘導区域の内外にまたがる時は、届出は必要か？

(A 5) 敷地の全部が誘導区域以外の場合に限り届出が必要となります。

(Q 6) 隣接する敷地に3戸以上の戸建て住宅を建築する場合は、届出は必要か？

(A 6) 同一の方が同時期に隣接する土地で戸建て住宅を建築する場合で戸数が3戸以上の場合は届出が必要です。

(Q 7) 届出を怠った場合はどうなるのか？

(A 7) 飯田市が届出を催促することとなります。

なお、宅地建物取引業者が取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による居住誘導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追加されています。(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)

(Q 8) 届出に対する罰則はあるのか？

(A 8) 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することがあります(都市再生特別措置法第130条)。

ただし、誘導施設の休廃止に係る届出については、罰則規定はありません。

なお、届出内容について修正や調整等が必要な場合には、指導・助言を行うことがあります。

参 考 資 料

＜居住誘導区域外に関する届出に関する様式＞

様式第10	開発行為届出書	10
様式第11	新築・改築・用途変更等に関する行為届出書	11
様式第12	行為の変更届出書	12

＜都市機能誘導区域外に関する届出に関する様式＞

様式第18	開発行為届出書	13
様式第19	新築・改築・用途変更等に関する行為届出書	14
様式第20	行為の変更届出書	15

＜都市機能誘導区域内に関する届出に関する様式＞

様式第21	施設の休廃止届出書	16
-------	-----------	----

＜区域図＞

居住誘導区域図(街の暮らし推進区域)	17
都市機能誘導区域図(都市機能集積区域)	17
いいだ山里街づくり推進計画区域図	

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 （宛先） 飯田市長 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	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	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	（住宅区画数） （連絡先）

注1 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。

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は、押印を省略することができる。

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

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		
(宛先) 飯田市長		
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	所在・地番	
	地 目	
	面 積	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		
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) 年 月 日 (戸数) (連絡先)	

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。を省略することができる。

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）飯田市長

届出者 住 所

氏 名

印

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 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。

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 （宛先）飯田市長 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	平方メートル
	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	（連絡先）

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。

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

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。

年 月 日

(宛先) 飯田市長

届出者 住 所
氏 名 印

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	所在・地番	
	地 目	
	面 積	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		
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) 年 月 日 (連絡先)	

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。

行為の変更届出書

年 月 日

（宛先）飯田市長

届出者 住 所

氏 名

印

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 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。

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

（宛先）飯田市長

届出者 住 所
氏 名

印

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：

用途：

所在地： 飯田市

- 2 休止（廃止）しようとする年月日

年 月 日

- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間

- 4 休止（廃止）に伴う措置

（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

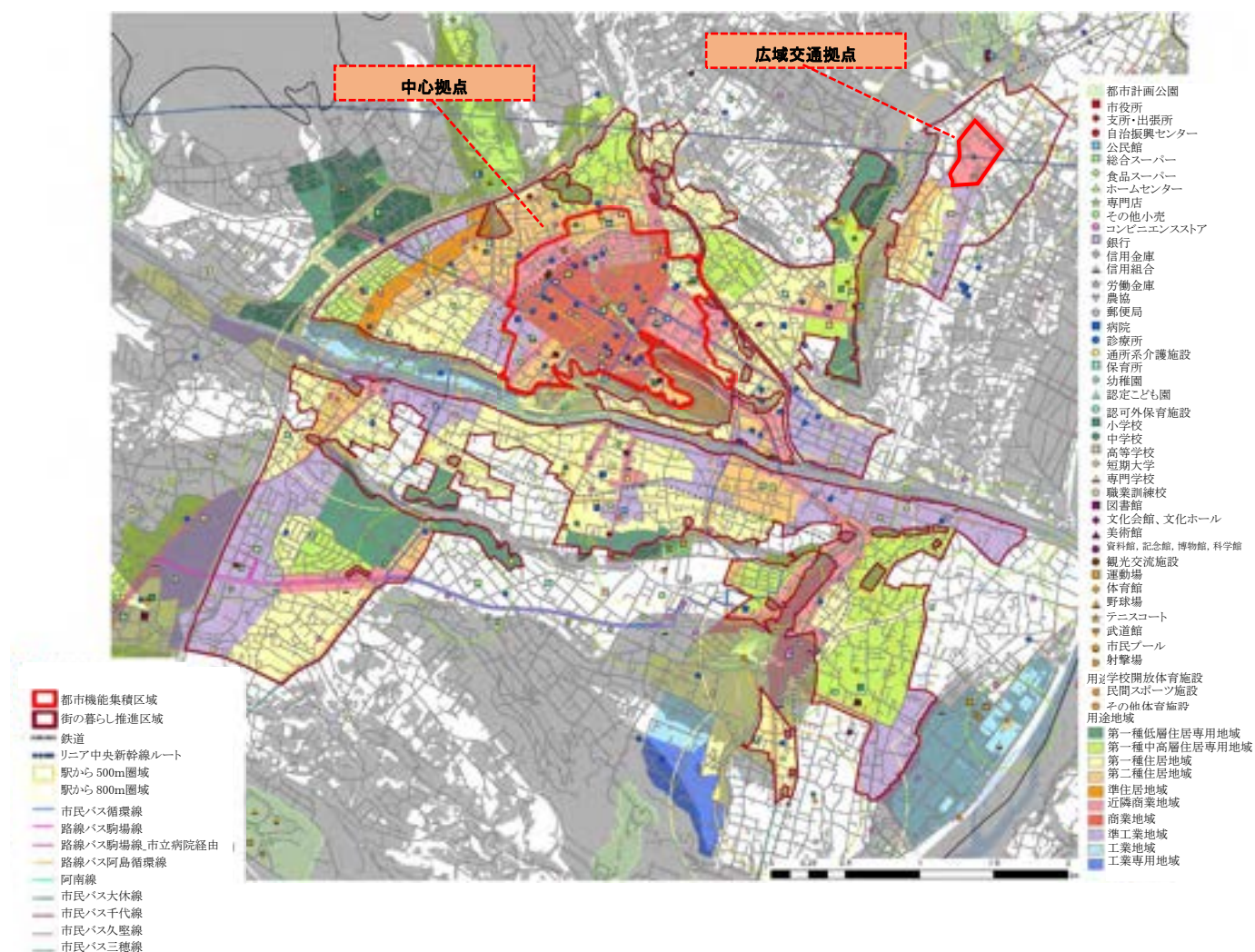
（２）休止（廃止）後に誘導施設を有する建築物を使用する予定がない場合、当該建築物の存
置に関する事項

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し
てください。

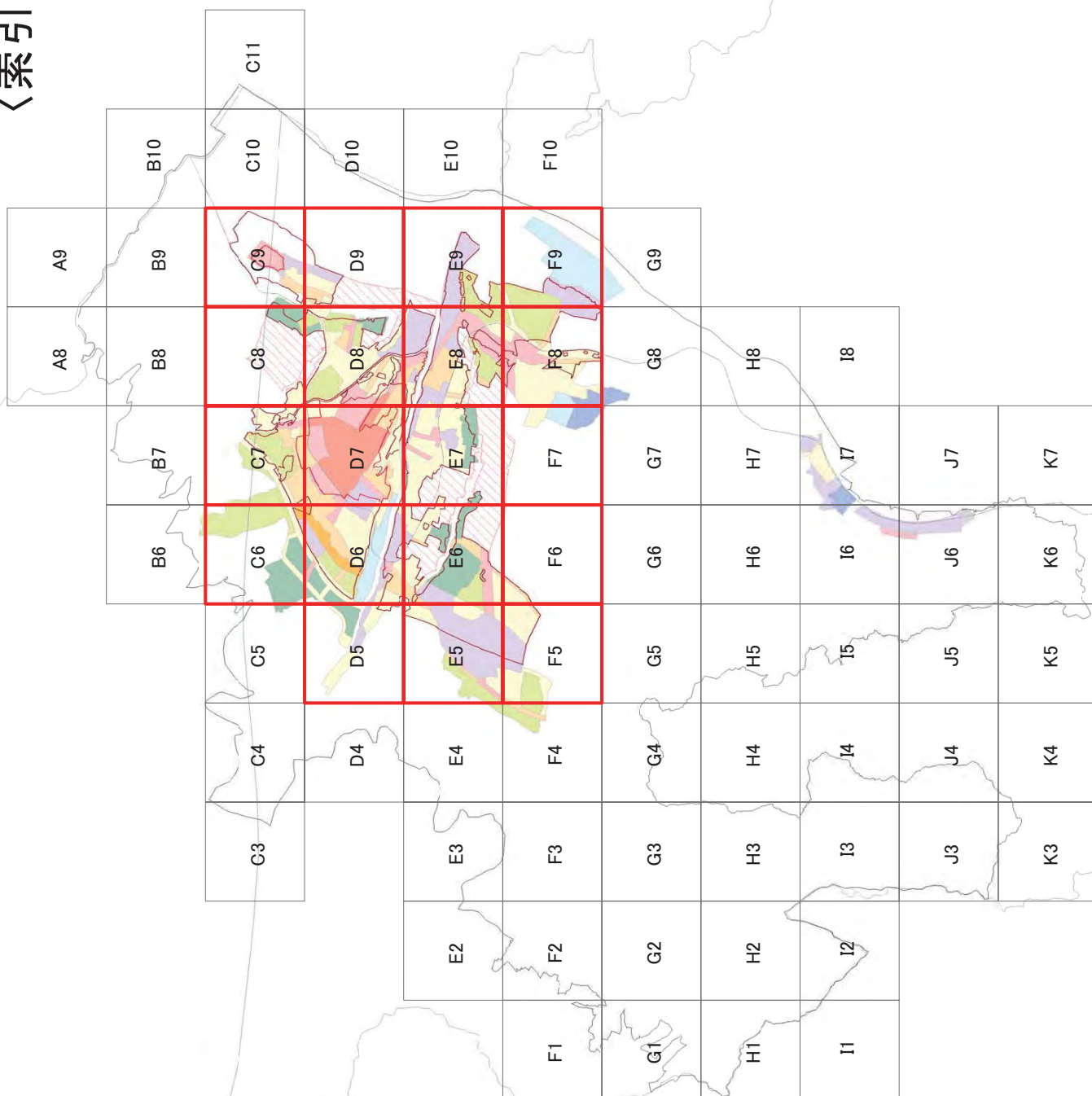
2 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合
においては、押印を省略することができます。

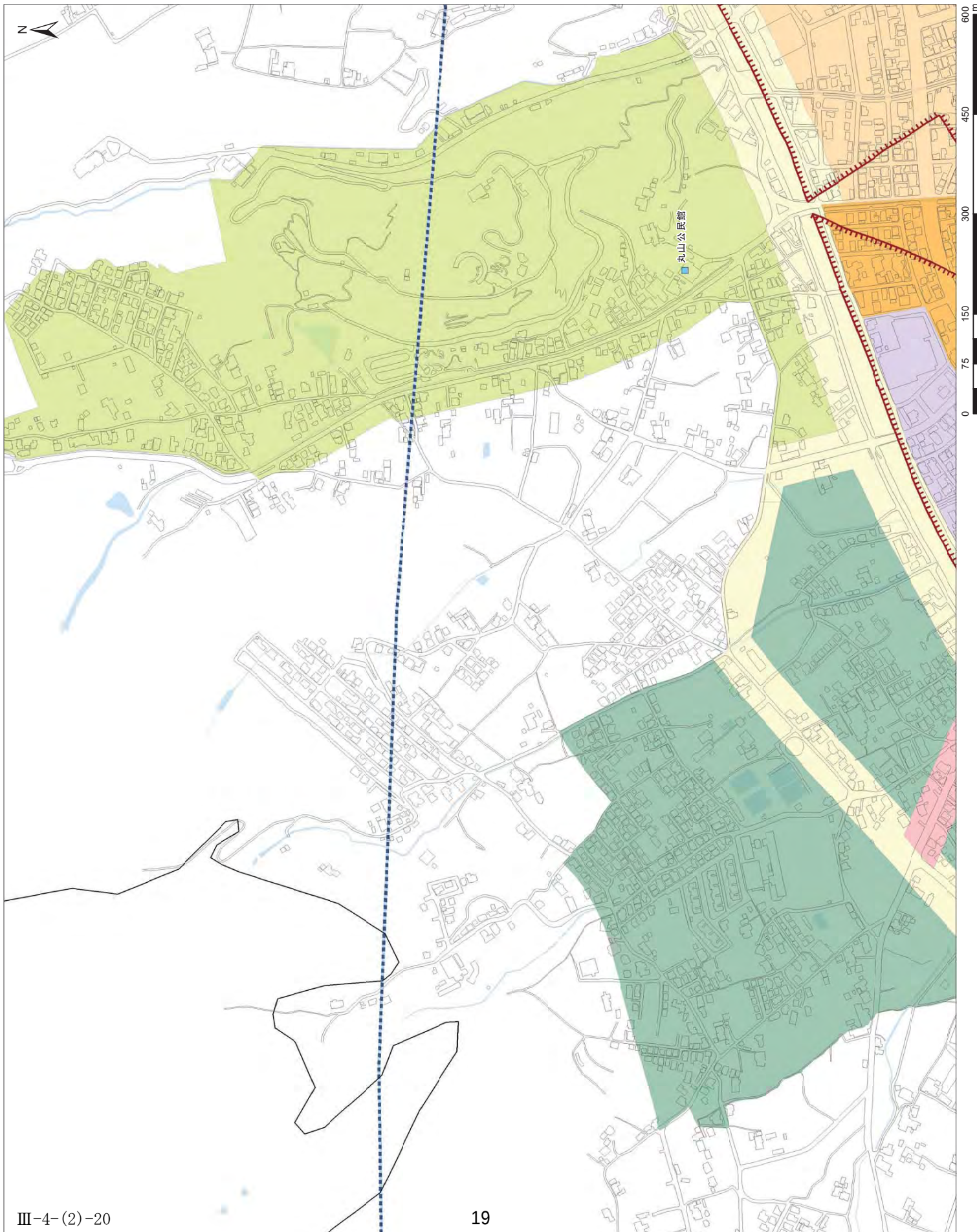
3 4（２）欄には、当該建築物を存置する予定がある場合は存置のために必要な管理その他
の事項について、当該建築物を存置する予定がない場合は当該建築物の除却の予定時期その
他の事項について記入してください。

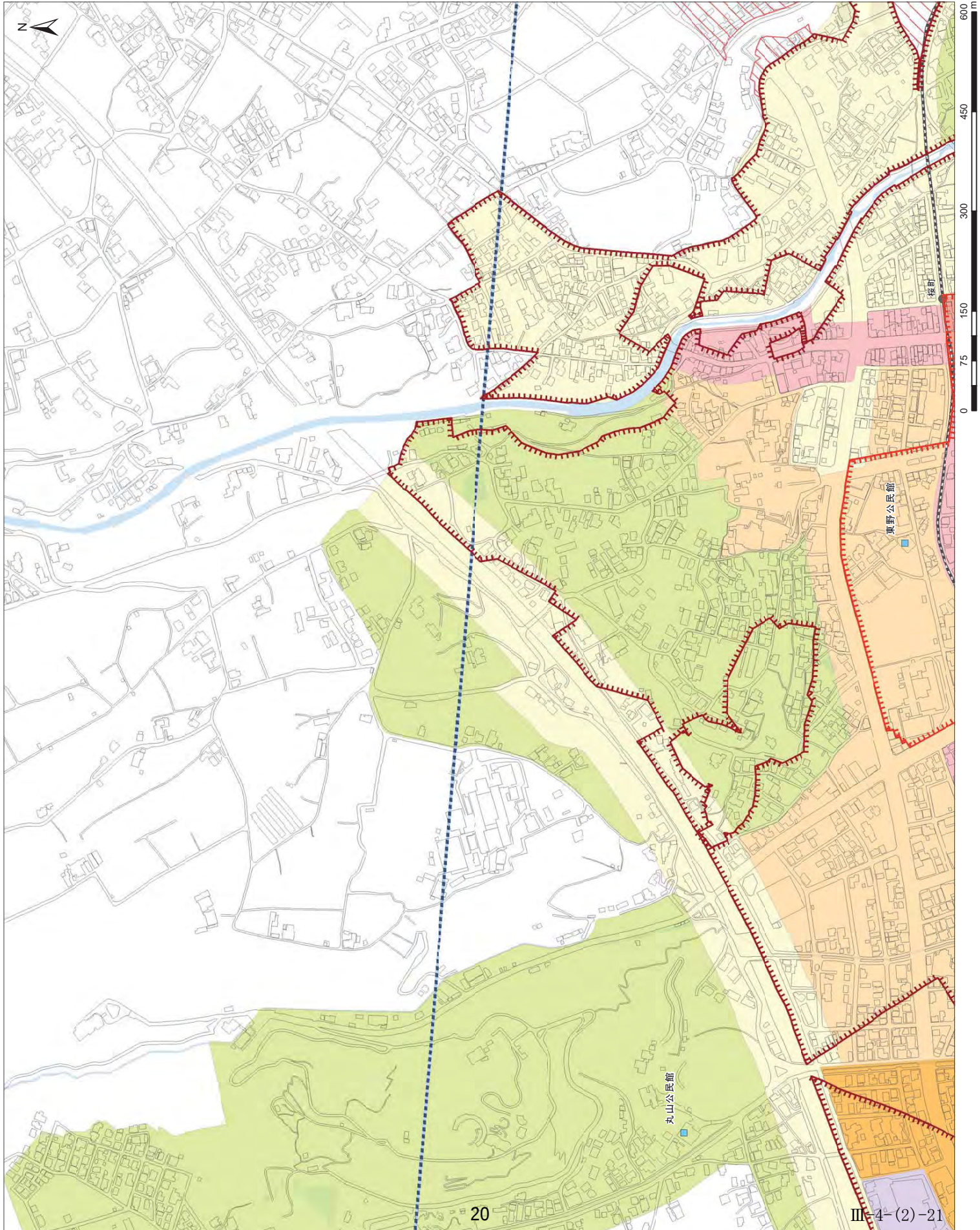
居住誘導区域図（街の暮らし推進区域）・都市機能誘導区域（都市機能集積区域）

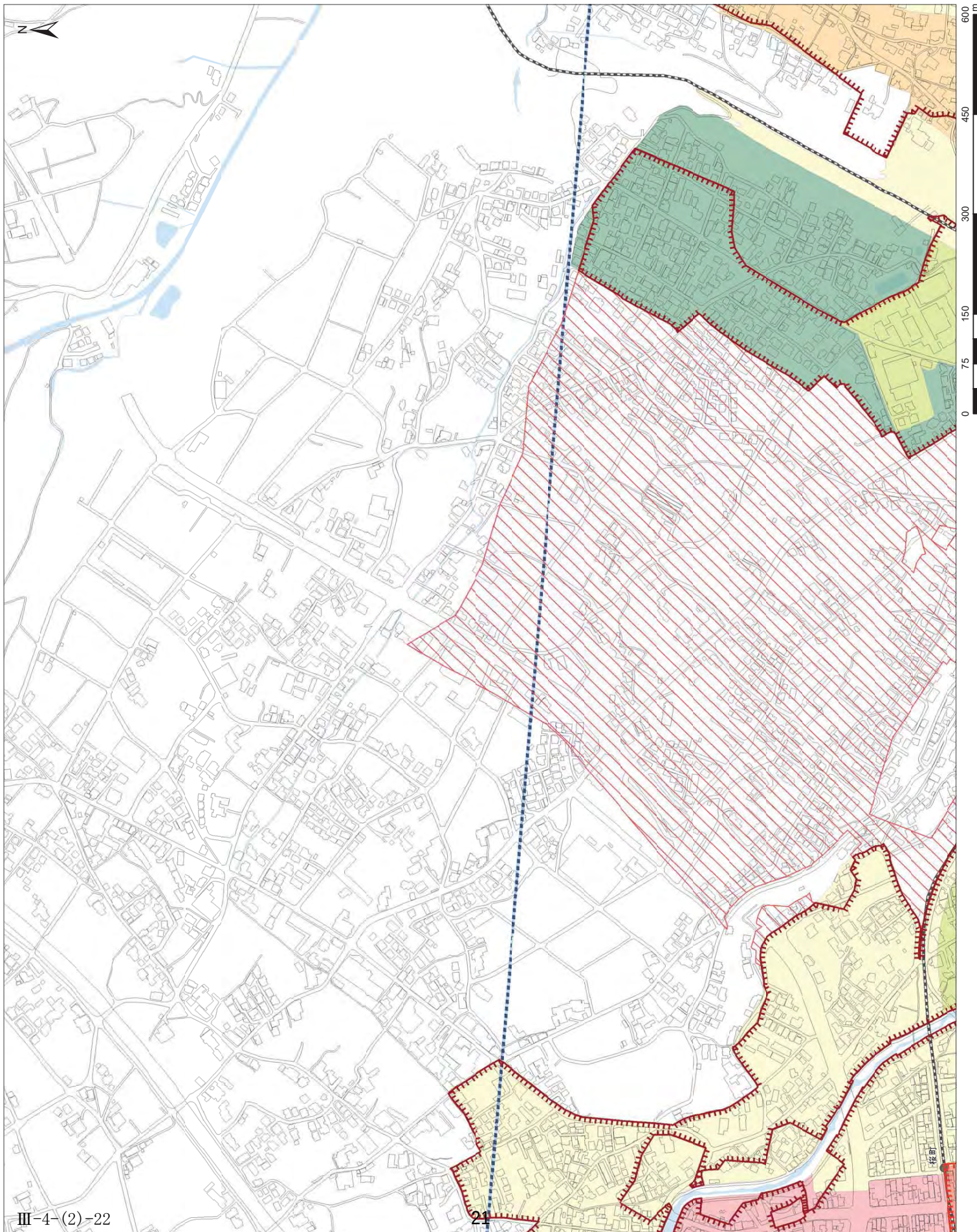


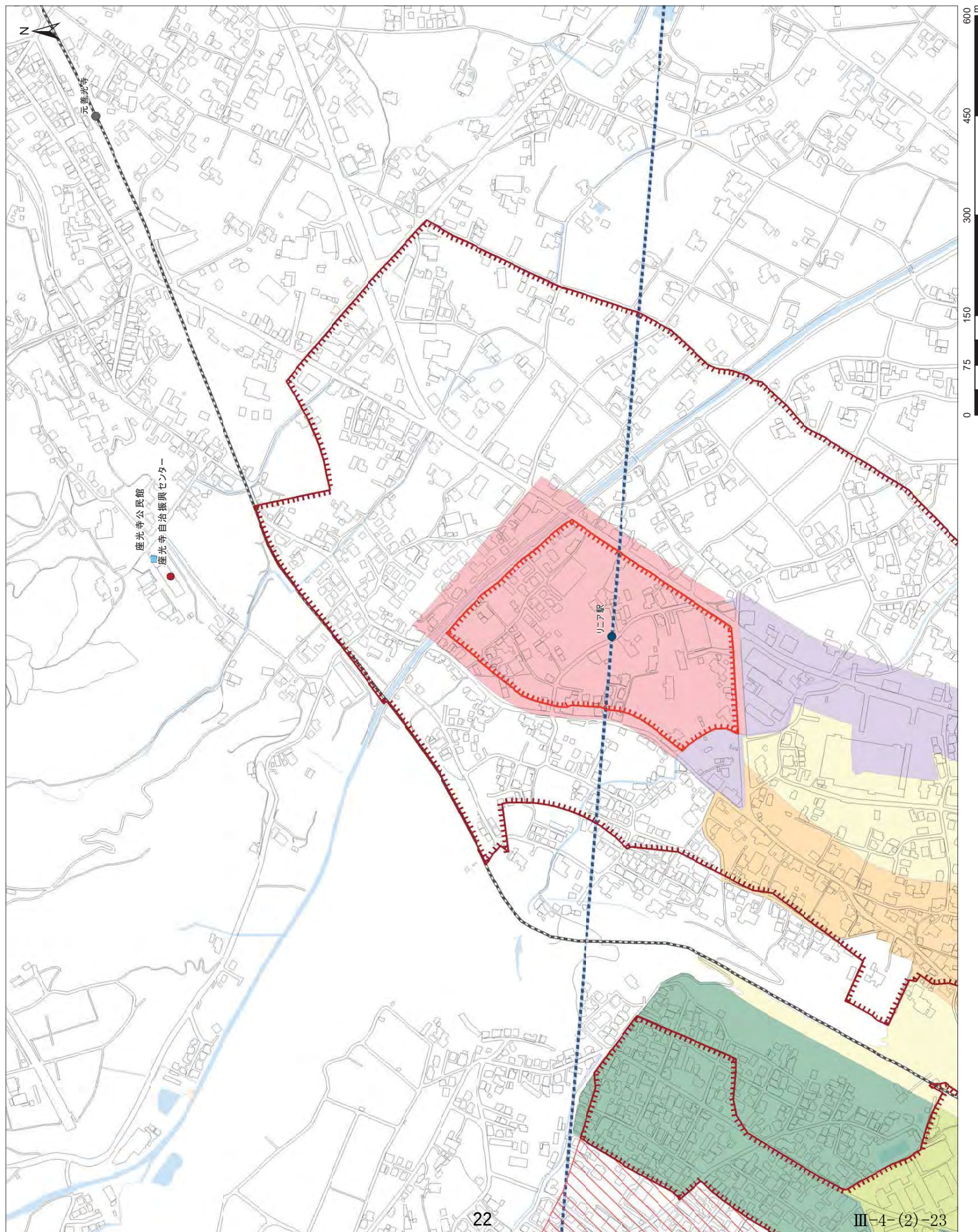
いいた山里街づくり推進計画区域図 〈索引図〉

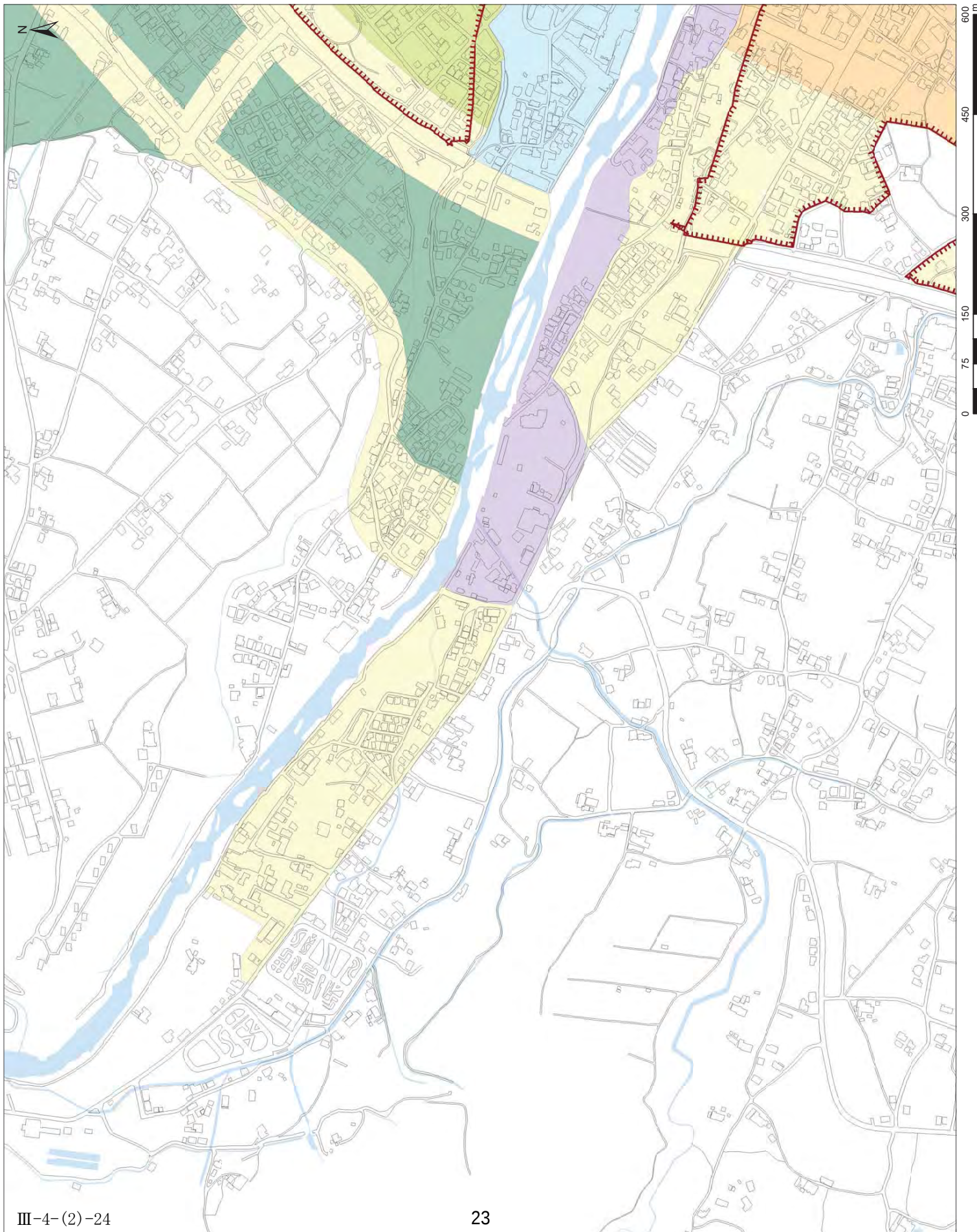


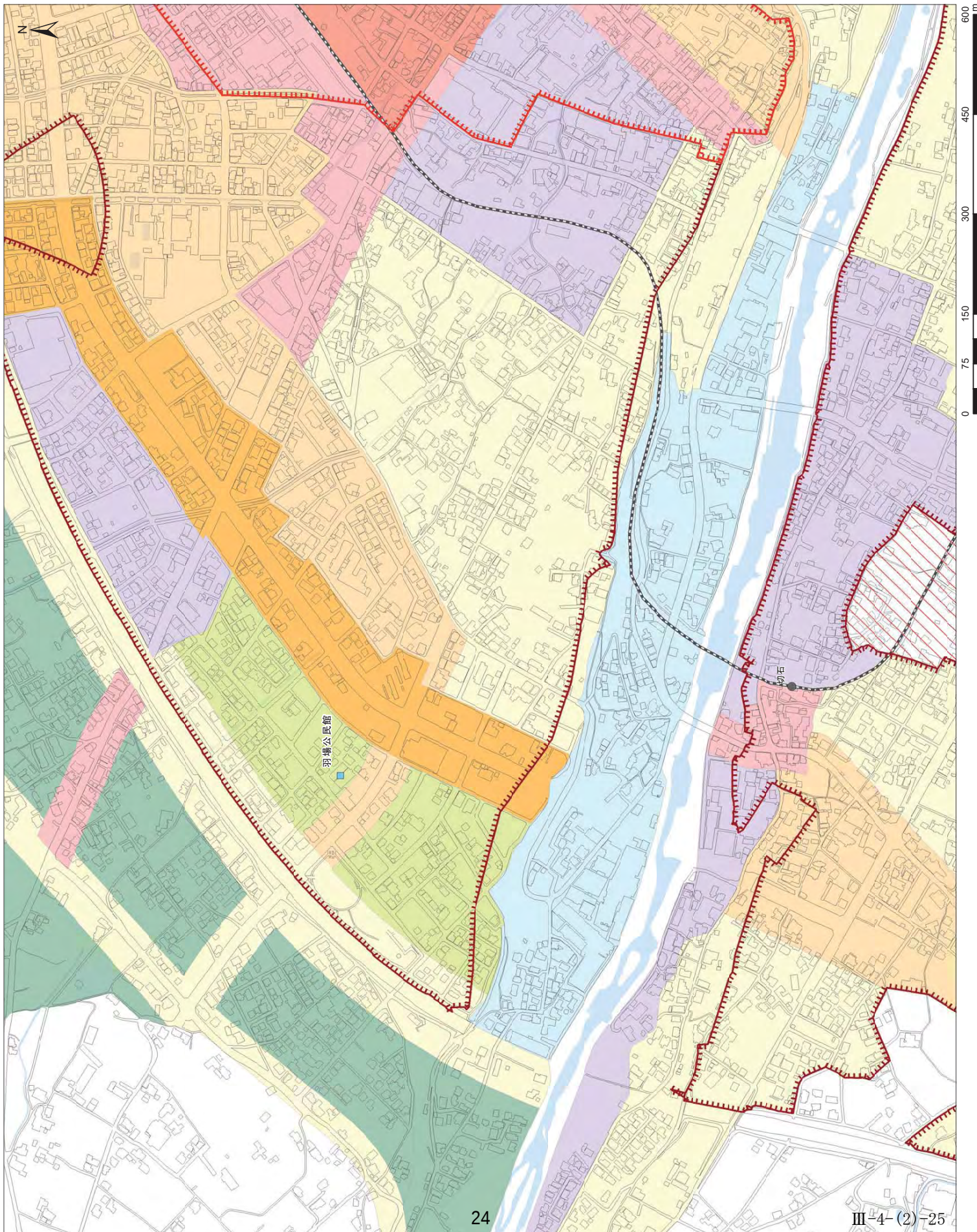


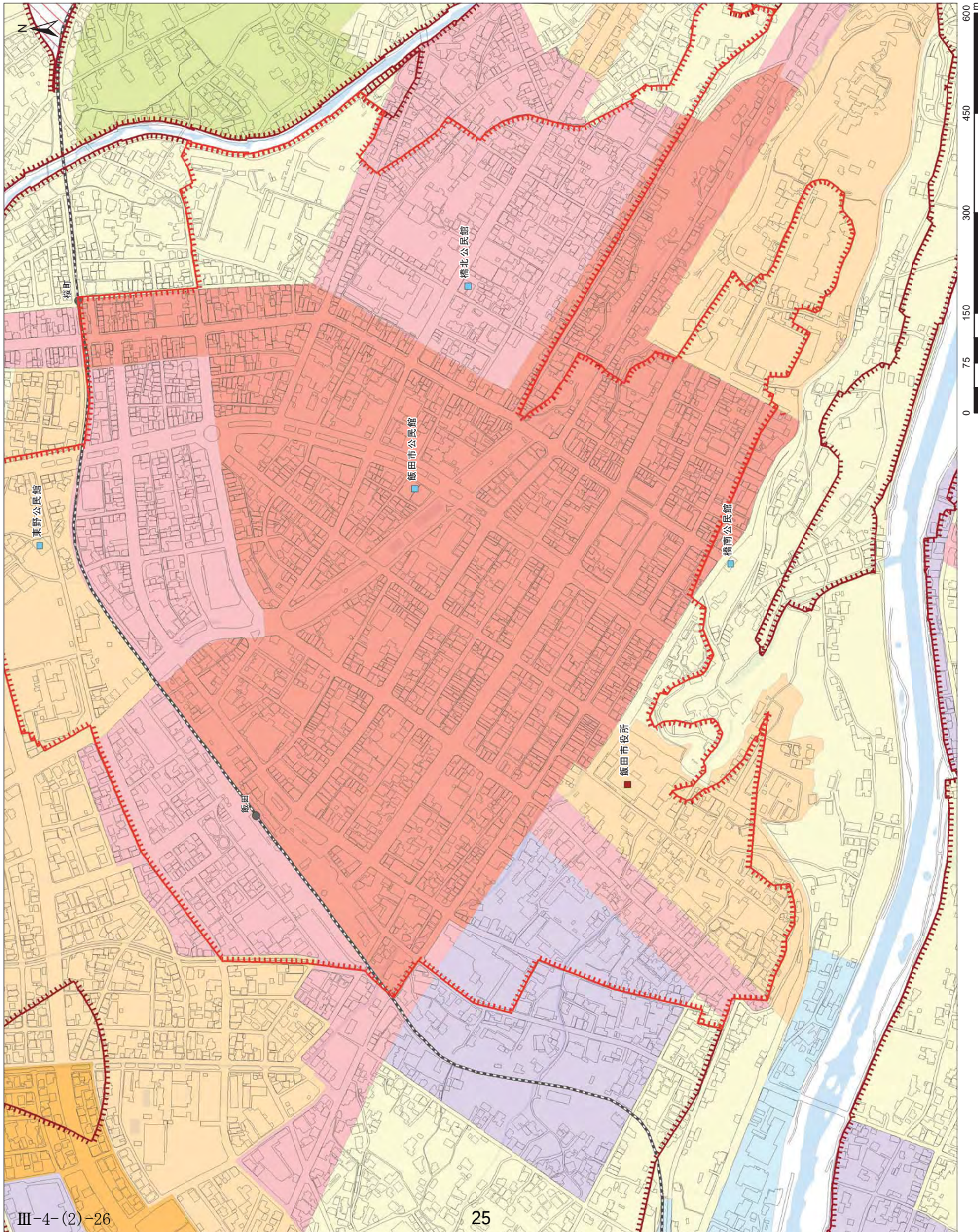


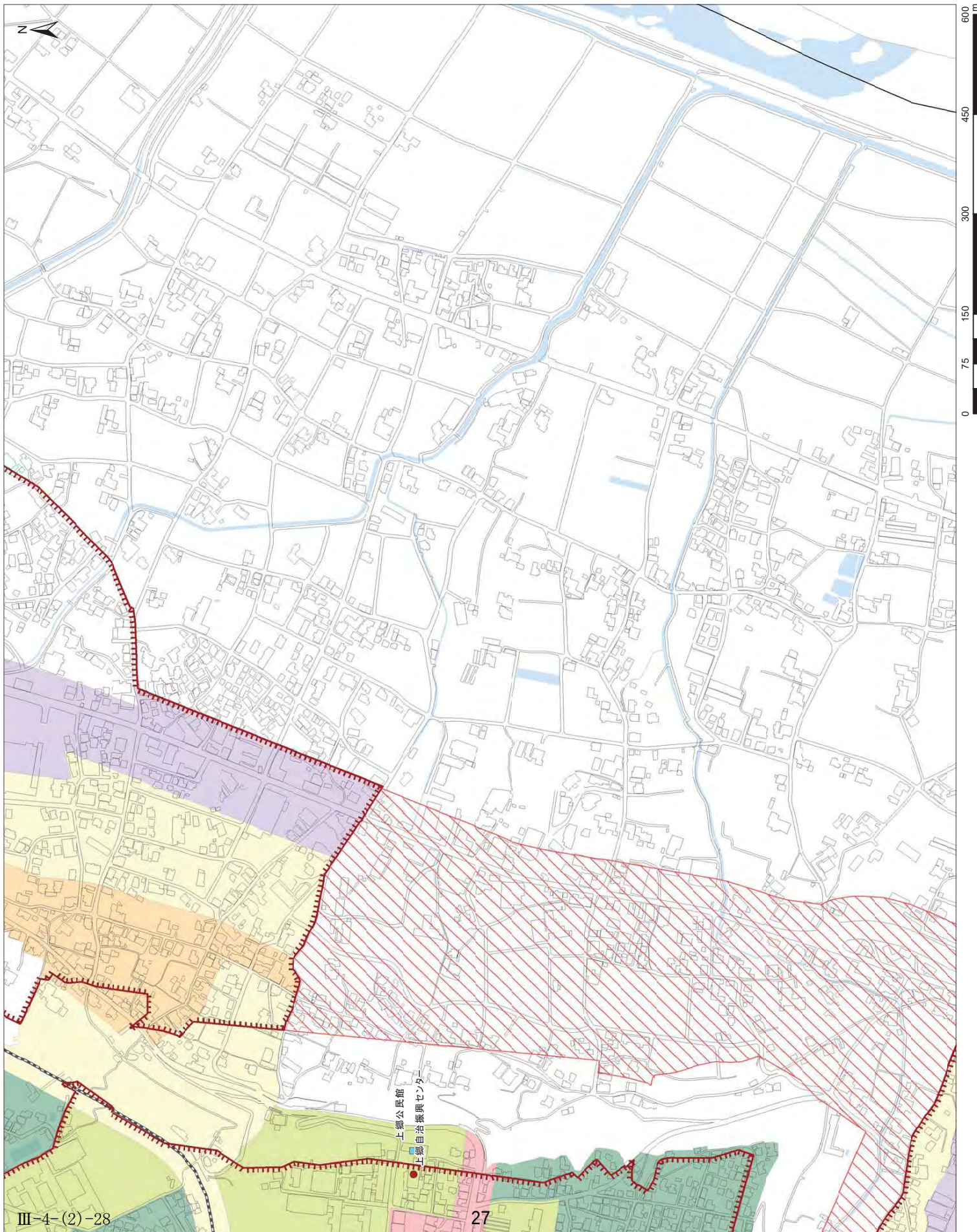




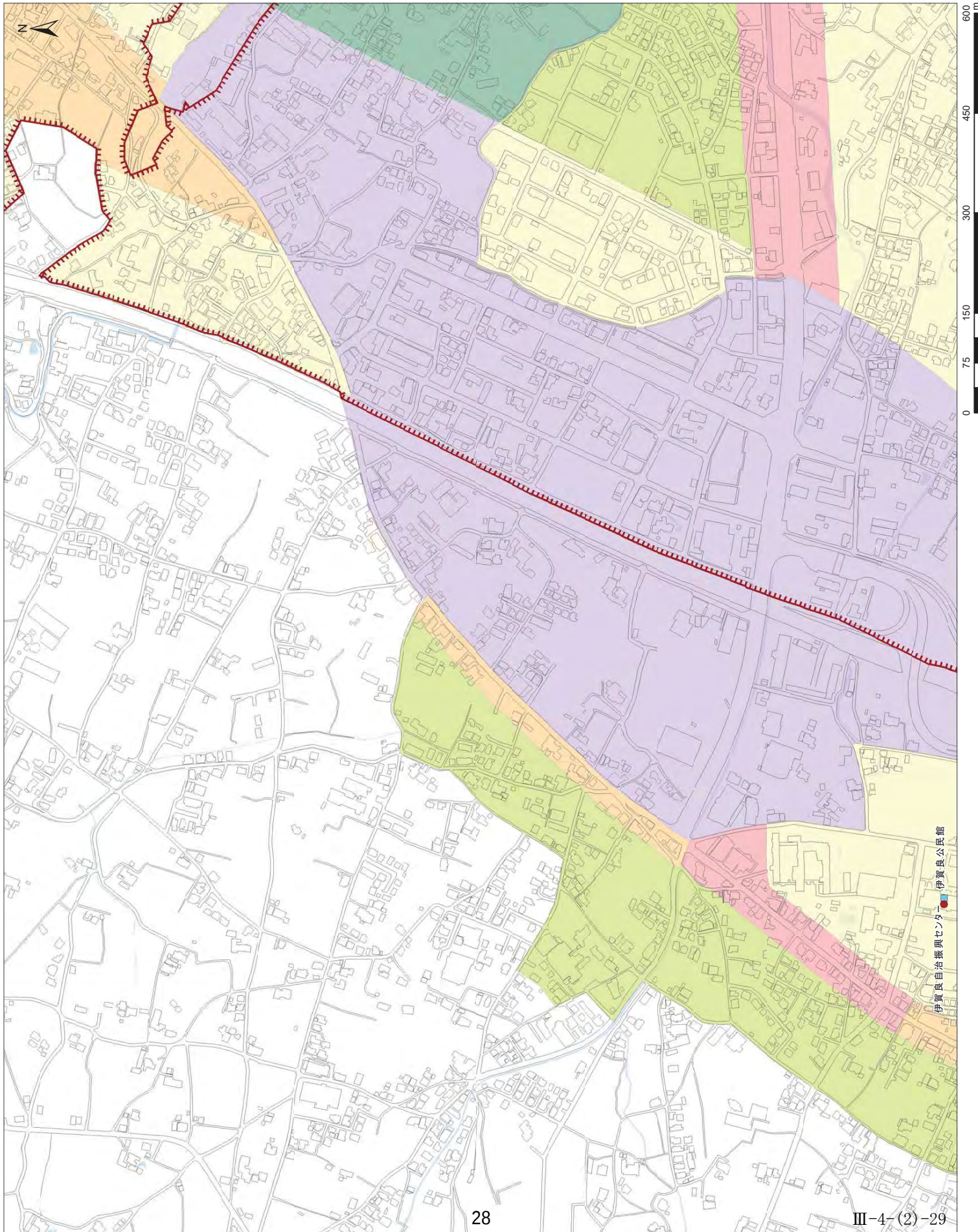


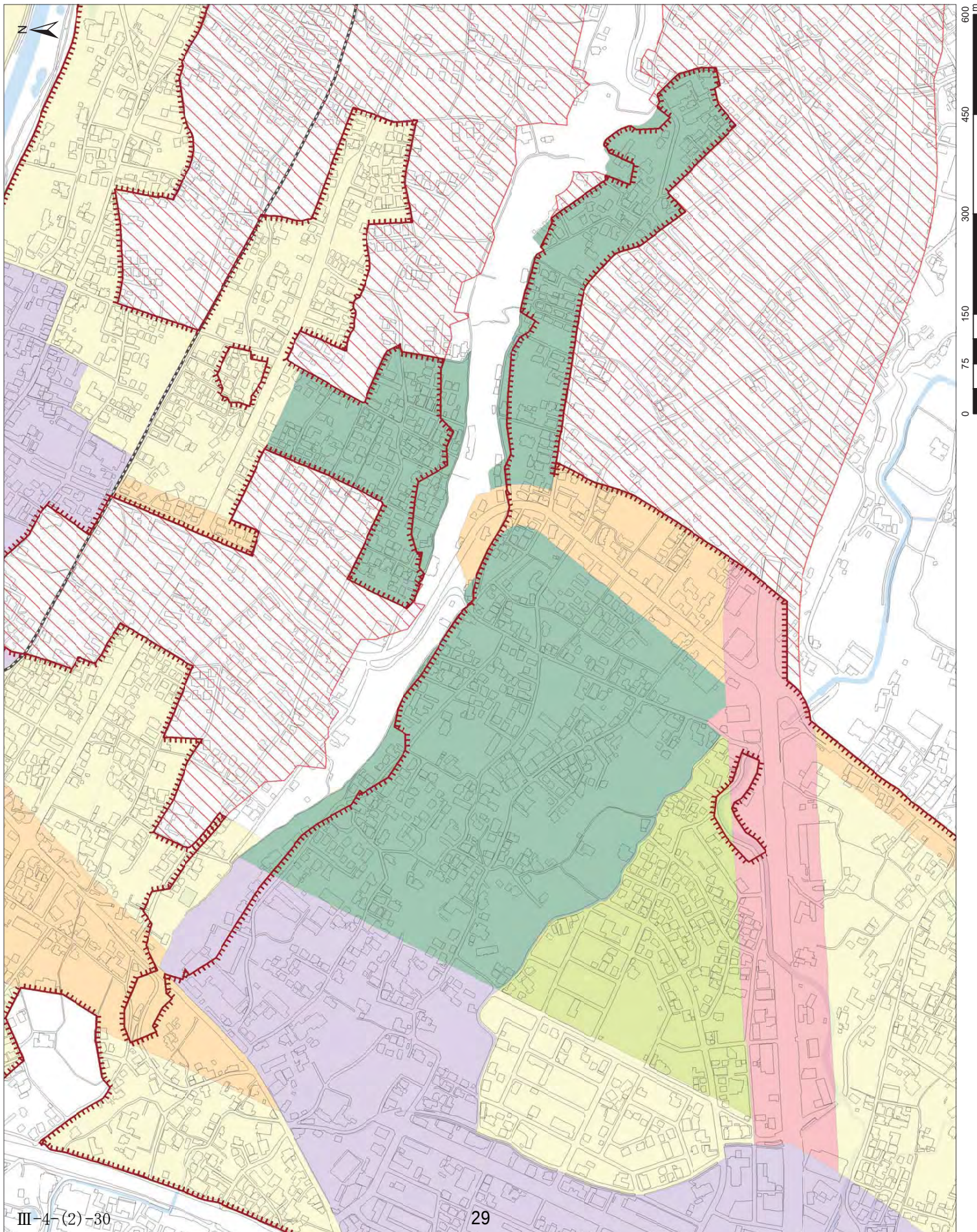


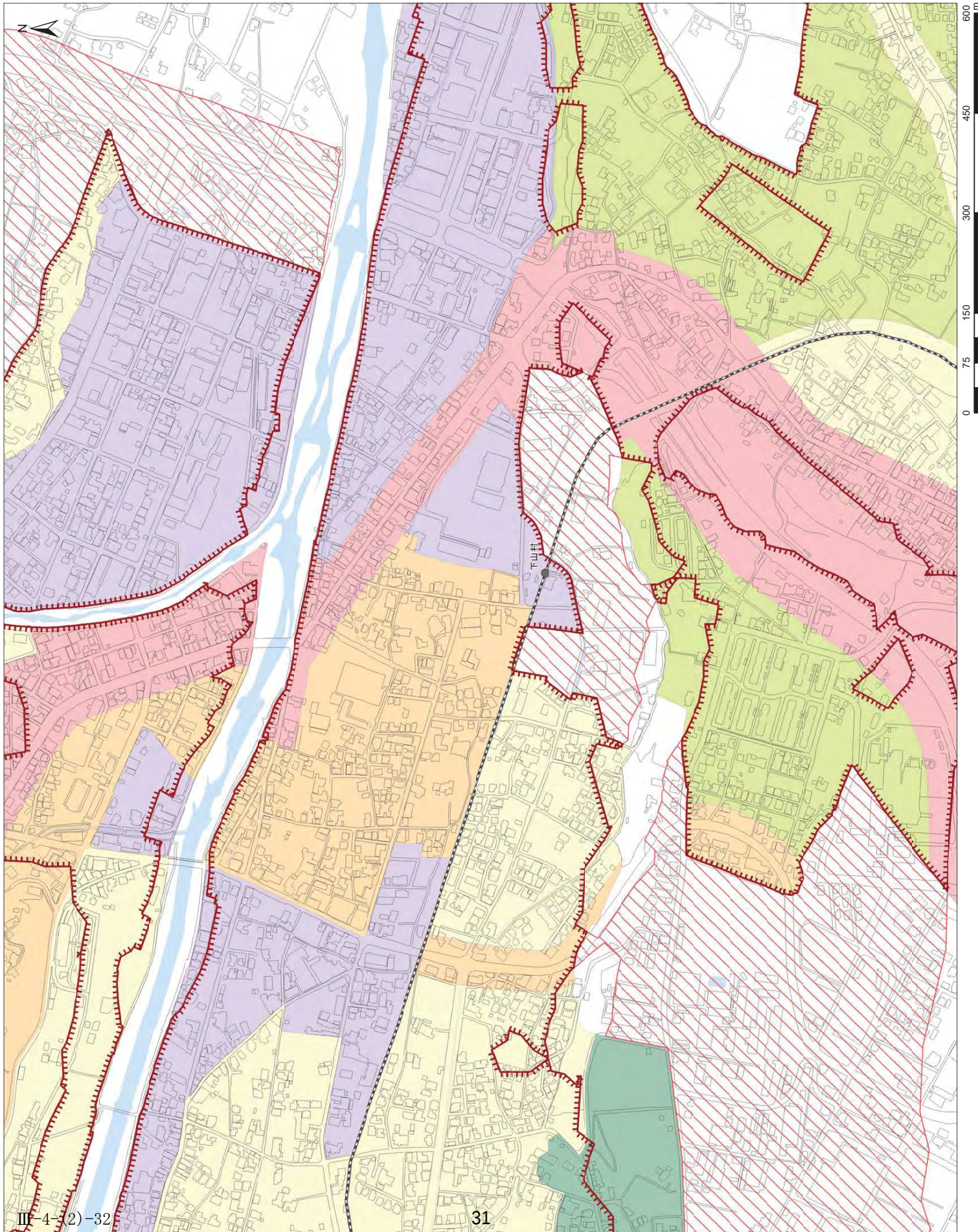


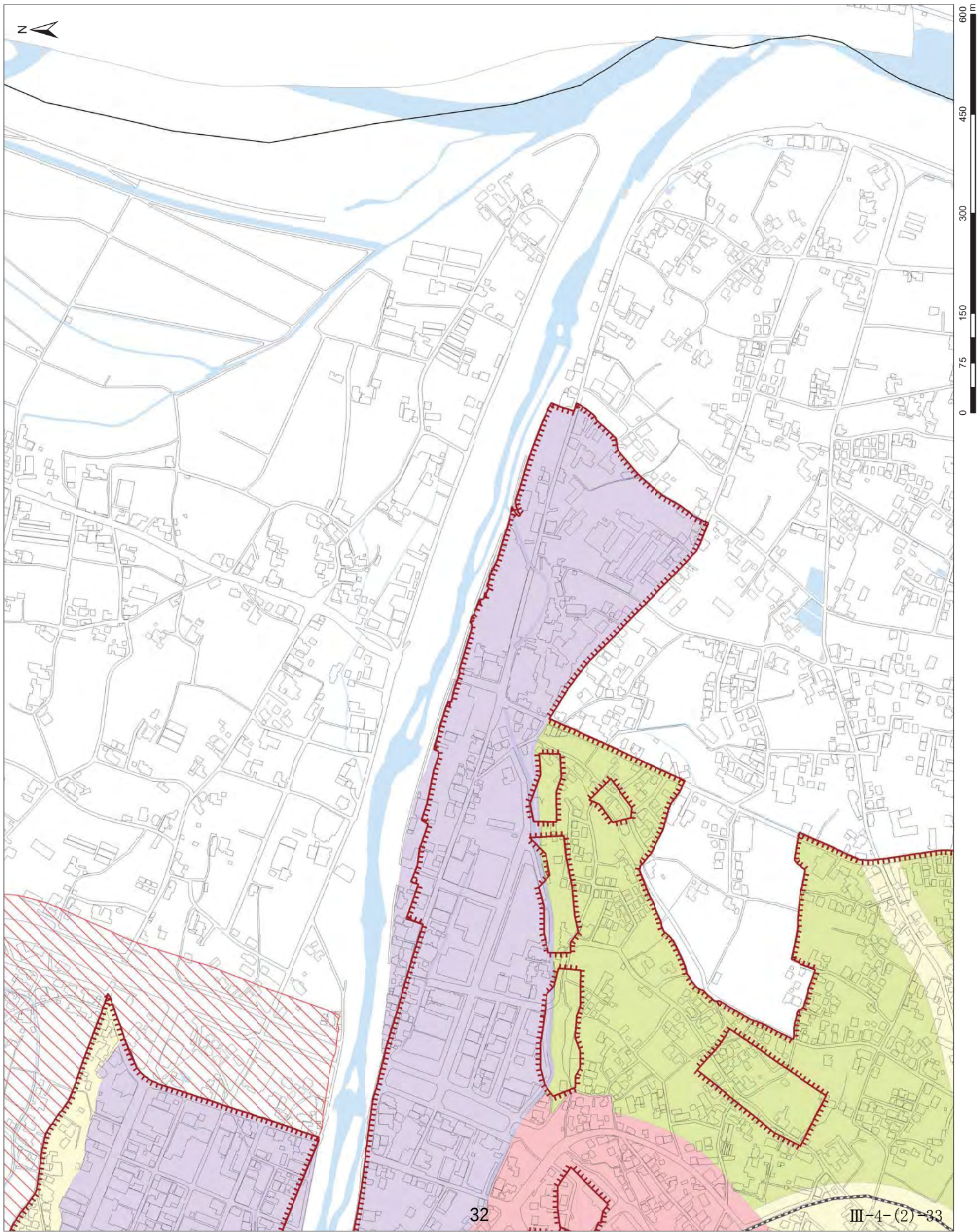


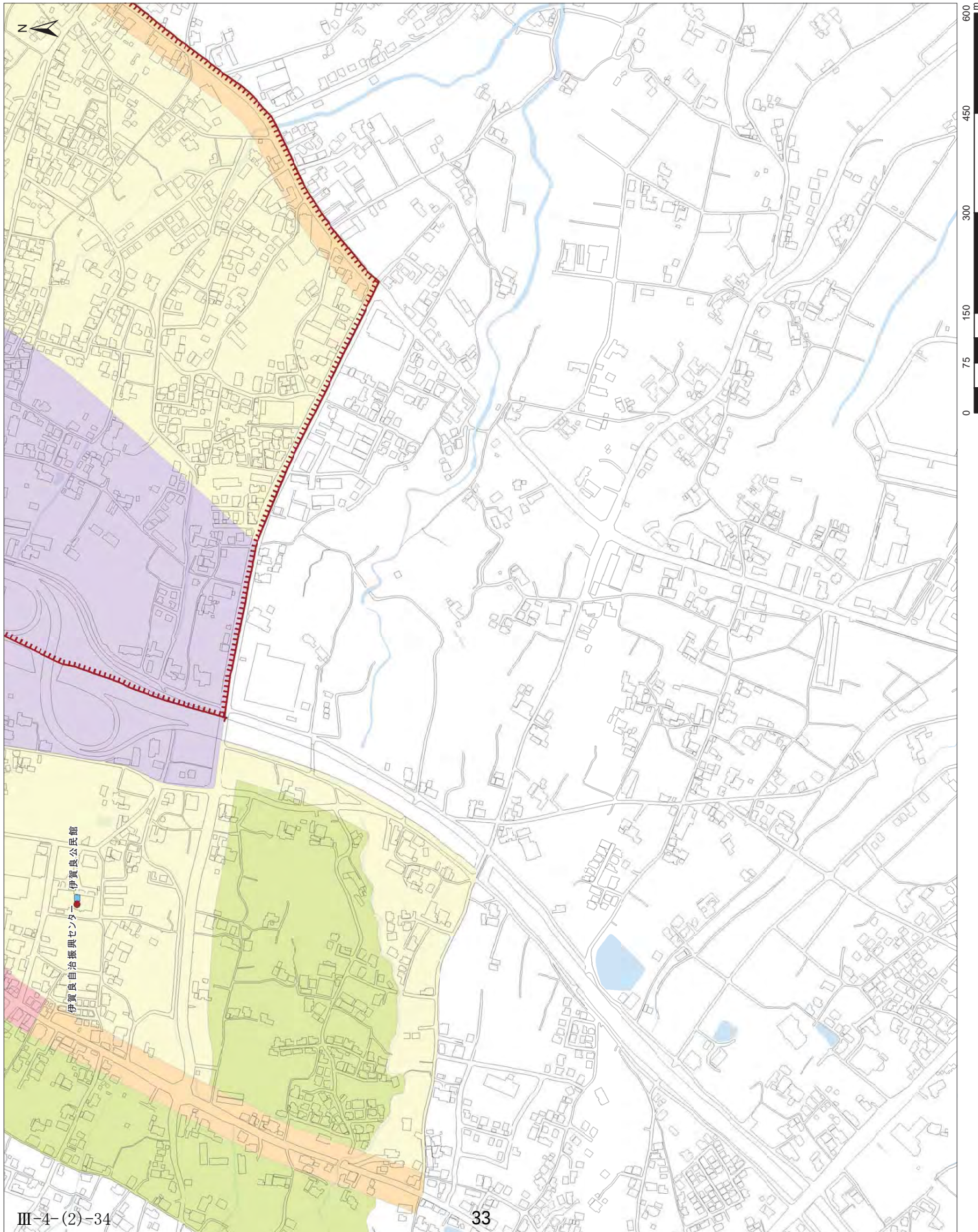
- 都市計画区域
- 都市機能集積区域
- 街の暮らし推進区域
- 土地利用検討区域
- 市役所
- 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 鉄道
- 〇二ア中央新幹線ルート

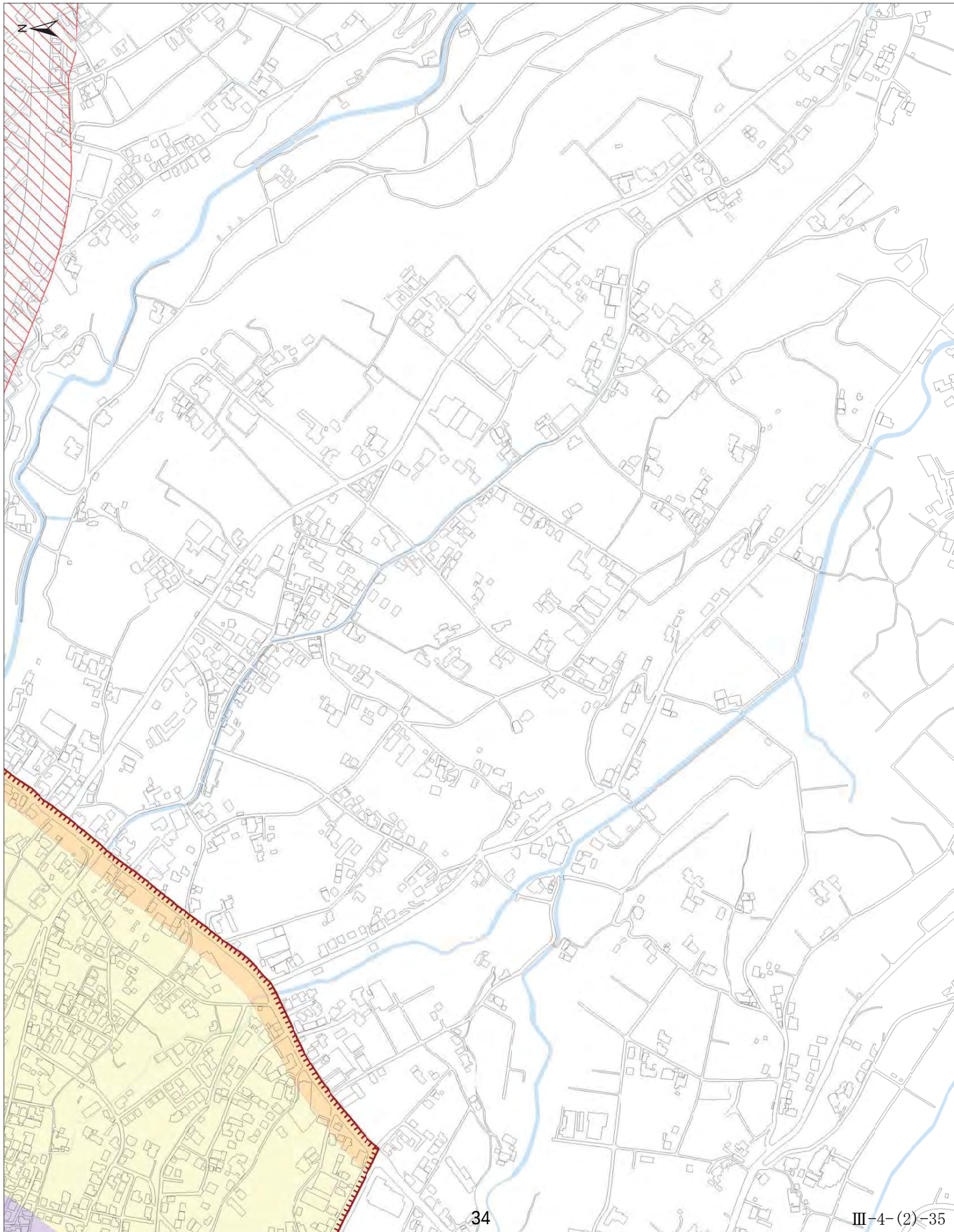




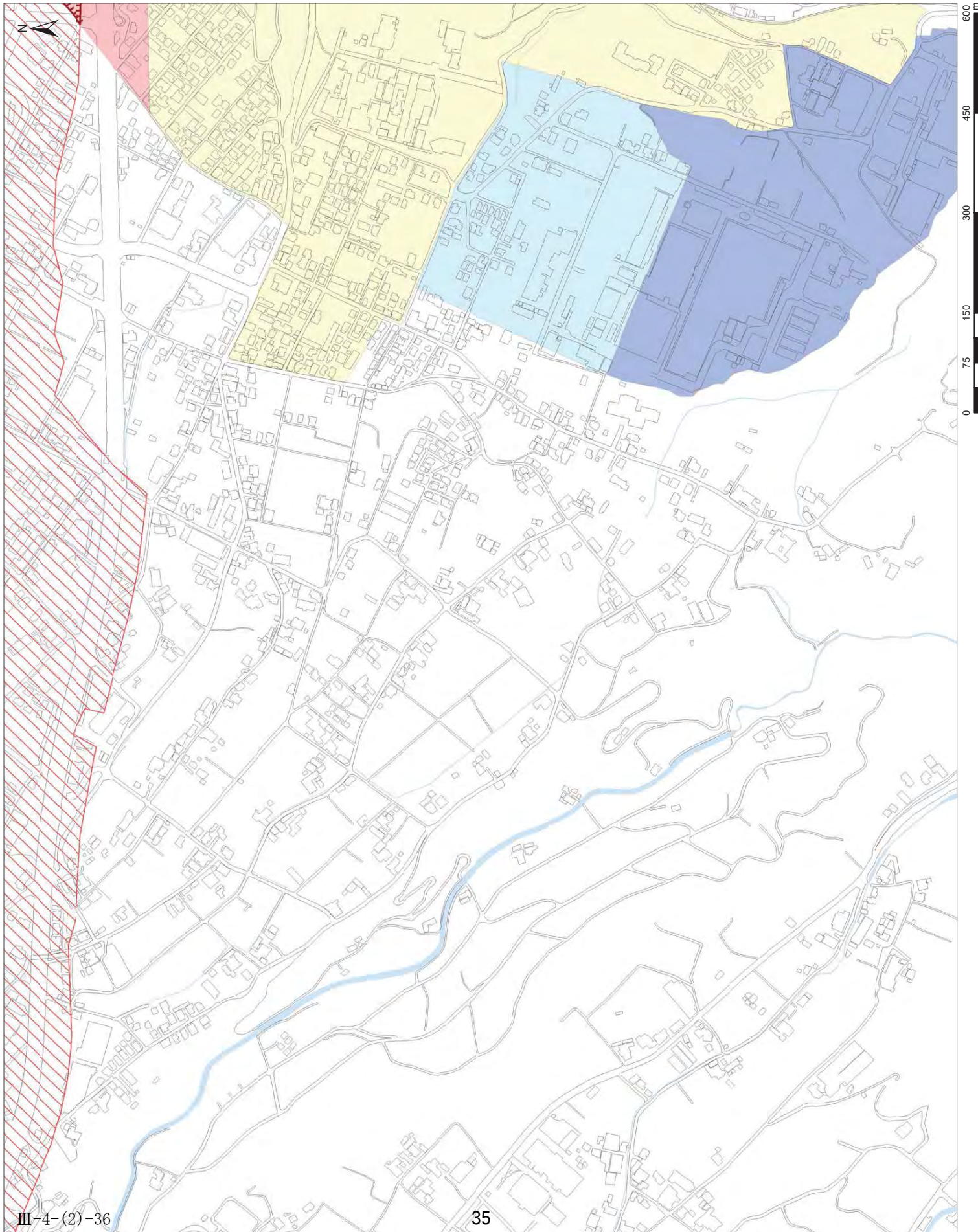


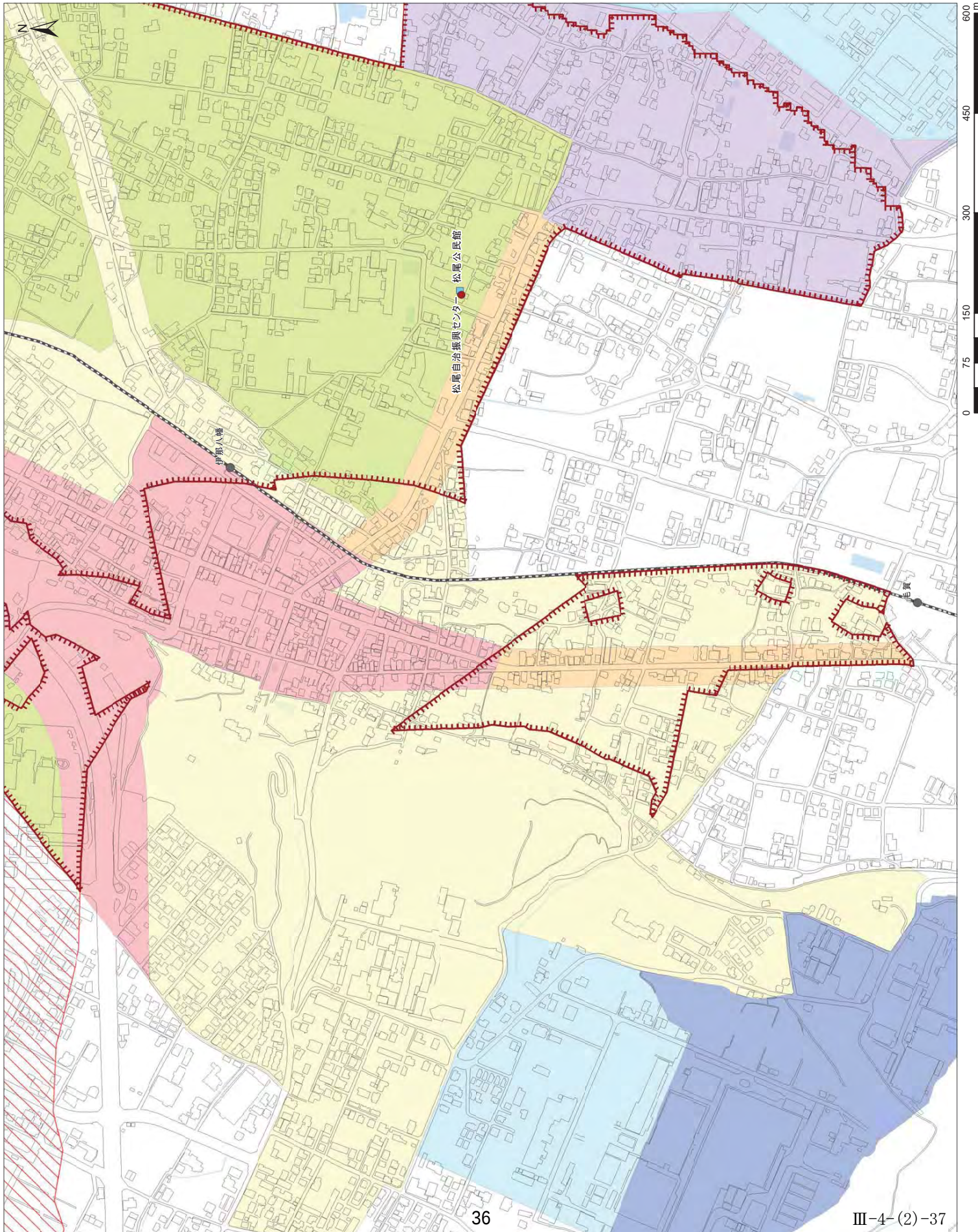


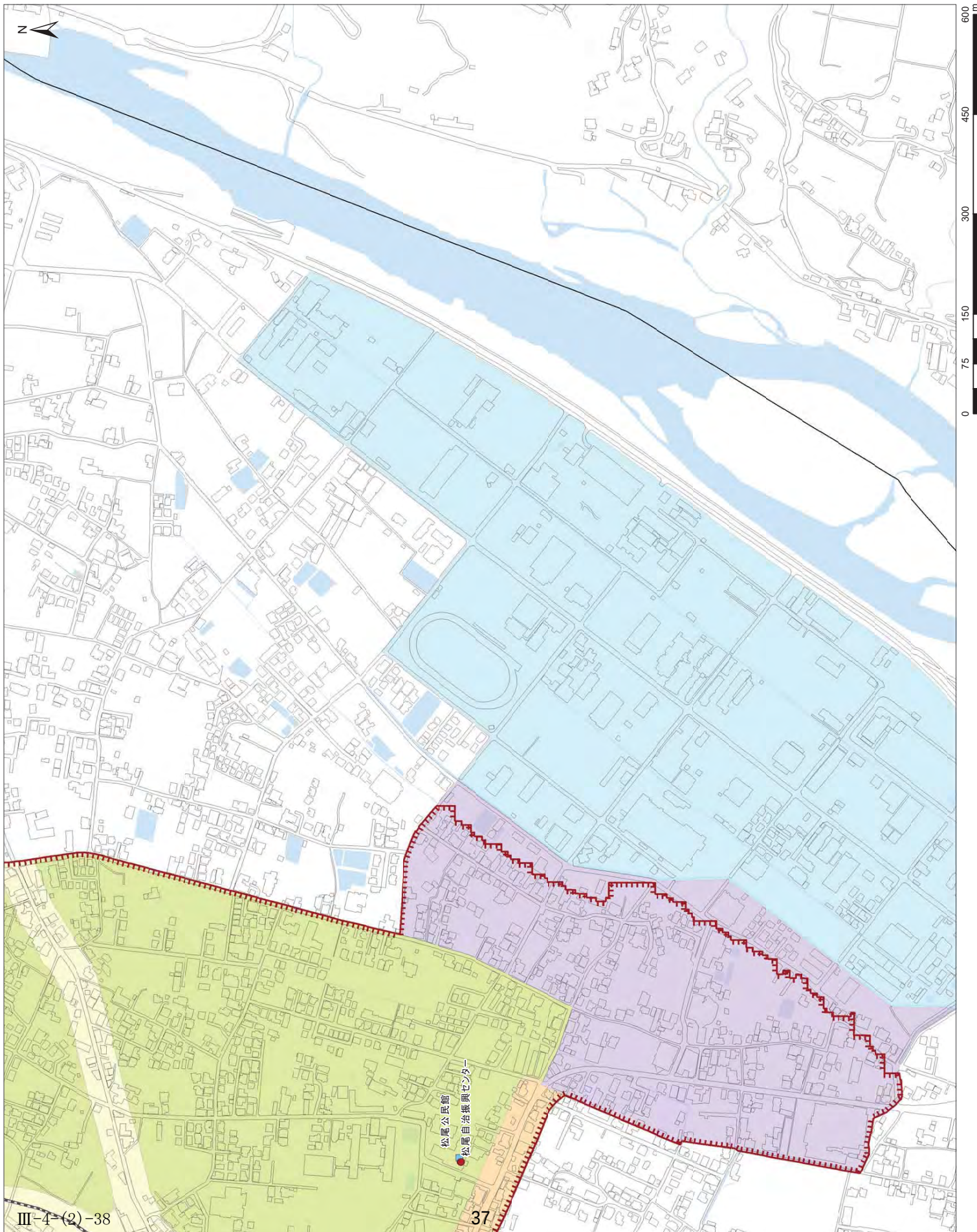




- 都市計画区域
- 都市機能集積区域
- 街の暮らし推進区域
- 土地利用検討区域
- 市役所
- 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 鉄道
- リニア中央新幹線ルート







- 都市計画区域
- 都市機能集積区域
- 街の暮らし推進区域
- 土地利用検討区域
- 市役所
- 支所・出張所
- 自治振興センター
- 公民館
- 用途地域
- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域
- 鉄道
- リニア中央新幹線ルート

届出先

飯田市役所建設部地域計画課 開発指導係・建築指導係

〒395-8501 飯田市大久保町 2534 番地 市役所本庁 C 棟 3 階

TEL 0265-22-4511 （内線 3774、3775、3776）

Fax 0265-52-1133