

住宅の開発又は建築等を計画しているみなさまへ

本市では、平成 29 年 3 月 31 日に、都市再生特別措置法に基づく「岐阜市立地適正化計画（以下「本計画」）」の届出制度が始まりました。

本計画は、人口減少の中にあっても、「コンパクト＋ネットワーク」の考えで住宅や生活サービスに関連する医療、福祉、商業等の利便施設がまとまって立地するよう、居住誘導区域や都市機能誘導区域を定め、ゆるやかに誘導を図りながら、公共交通と連携したまちづくりを行うものです。

本計画の策定に伴い、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、「岐阜市立地適正化計画」で定めた居住誘導区域外で行う、一定規模以上の住宅の開発や建築等行為を行う場合は、市への届出が必要です。

届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第 88 条関係）

計画で定めた居住誘導区域外で、以下の住宅の開発又は建築等行為を行おうとする場合は、着手の 30 日前までに市への届出が必要です。

●対象区域：居住誘導区域外（2 ページ参照）

●対象行為：① 開発行為の場合

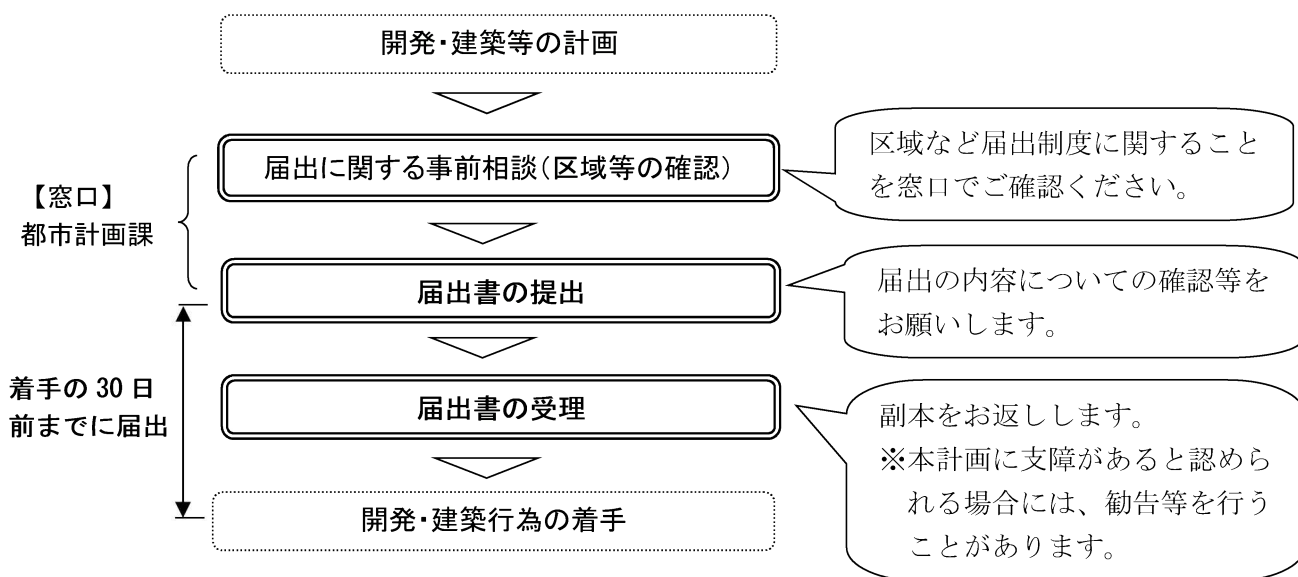
- ・3 戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ・1 戸又は 2 戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

② 建築等行為の場合

- ・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

手続きの流れ

届出は、開発許可申請及び建築確認申請等に先行してあるいは、同時に提出してください。



居住誘導区域



※詳細な区域は、都市計画課の窓口またはHP(<http://www.city.gifu.lg.jp/28935.htm>)でご確認下さい。

<居住誘導区域外と一体的な土地利用をする場合の取扱い>

居住誘導区域内の土地と一体的な開発行為又は建築行為を行う居住誘導区域外の土地は、届出の対象となりません。ただし、居住誘導区域に含まないとされる、市街化調整区域、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、流通業務地区、工業地区と一体的な土地利用をする場合は、届出の対象となります。

届出の書類

届出は、以下の行為により、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、都市計画課に正本・副本を提出してください。

開発行為の場合

- 届出書：様式1
- 添付図書*
 - i. 位置図（案内図）
 - ・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
 - ii. 土地利用計画図又は配置図
 - ・区域の境界、敷地の形状（区画割）、予定建築物の位置等を表示する図面
 - iii. 各階平面図（宅地分譲の場合は不要）
 - ・間取り、各室の用途等を表示する図面
 - iv. 立面図（宅地分譲の場合は不要）
 - ・建築物の高さ等を表示する図面
 - v. その他参考となる事項を記載した図書
 - ・市長が必要と認めるもの（求積図等）
- 届出書チェックシート（住宅の開発又は建築等）

建築等行為の場合

- 届出書：様式2
- 添付図書*
 - i. 位置図（案内図）
 - ・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
 - ii. 土地利用計画図又は配置図
 - ・区域の境界、敷地の形状（区画割）、予定建築物の位置等を表示する図面
 - iii. 各階平面図
 - ・間取り、各室の用途等を表示する図面
 - iv. 立面図（2面以上）
 - ・建築物の高さ等を表示する図面
 - v. その他参考となる事項を記載した図書
 - ・市長が必要と認めるもの（求積図等）
- 届出書チェックシート（住宅の開発又は建築等）

届出内容を変更する場合

- 届出書：様式3
- 添付図書
 - i. 上記それぞれの場合と同様の図書
 - ii. 従前の届出書の写し
- 届出書チェックシート（住宅の開発又は建築等）

※添付図書は、開発許可申請又は、建築確認申請等で使用するものを添付してください。

届出制度に関する注意事項

- ◇計画に支障があると認められる場合、届出に対して、勧告を行うことがあります。
- ◇届出義務に関する規定が宅地建物取引業法に規定する重要事項説明の対象となっています。
- ◇虚偽の届出や届出をしないで開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法に基づく罰則規定があります。

参考資料（届出様式）

※様式は、岐阜市のホームページから
ダウンロードできます。

(<https://www.city.gifu.lg.jp/28934.htm>)

届出書：様式1の記入例	.....	5
：様式2の記入例	.....	6
：様式3の記入例	.....	7
届出書：様式1	.....	8
：様式2	.....	9
：様式3	.....	10
届出書チェックシート	.....	11

【様式 1 の記入例】

様式 1

届出日を記入
(行為の着手 30 日前まで)

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

岐阜市長 様

注

届出者住所 ○○市 ○○町 ○○番地

氏名 岐阜 市郎

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	岐阜市△△町△丁目△番 - △
	2 開発区域の面積	○,○○○.○ 平方メートル
	3 住宅等の用途	専用住宅（分譲住宅○区画○棟○戸）
	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	

※1

※2

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。

連絡先 住所 ○○市 ○○町 ○○番地 ※3
氏名 ○○建築設計事務所 担当 岐阜 市郎
電話番号 ○○○-○○-○○○○

(補足説明)

- ※1 建築予定の建物用途を記入してください。例) 専用住宅（宅地分譲○区画○棟○戸）、専用住宅（共同建て○区画○棟○戸） など
- ※2 届出書は、行為の着手の 30 日前までに提出してください。
- ※3 届出書の修正や副本の返却時における連絡先及び担当者名を記入してください。なお、連絡先が届出者と同一の場合は、届出者の住所等を記入してください。

【様式 2 の記入例】

様式 2

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

該当項目に○印を記

について、下記により届け出ます。

→ ○○年 ○○月 ○○日

岐阜市長 様

届出日を記入
(行為の着手 30 日前まで)

注

届出者住所 ○○市 ○○町 ○○番地

氏名 岐阜 市郎

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	岐阜市△△町△丁目△番 - △
	地目	宅地
	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	専用住宅 (共同建て○区画○棟○戸)	
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	着手予定日： △△年△△月△△日	

※1

※2

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。

連絡先 住所 ○○市 ○○町 ○○番地 ※3
 氏名 ○○建築設計事務所 担当 岐阜 市郎
 電話番号 ○○○-○○-○○○○

(補足説明)

- ※1 建築予定の建物用途を記入してください。例) 専用住宅 (分譲住宅○区画○棟○戸)、専用住宅 (共同建て○区画○棟○戸) など
- ※2 着手予定日を記載してください。(行為の着手の 30 日前までに提出)
- ※3 届出書の修正や副本の返却時における連絡先及び担当者名を記入してください。なお、連絡先が届出者と同一の場合は、届出者の住所等を記入してください。

【様式3の記入例】

様式3

届出日を記入
(行為の着手30日前まで)

行為の変更届出書

□□年 □□月 □□日

岐阜市長 様

注1

届出者住所 ○○市 ○○町 ○○番地

氏名 岐阜 市郎

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 ○○年 ○○月 ○○日

2 変更の内容

注2

・工事着手予定日の変更：変更前：△△年△△月△△日 → 変更後：◇◇年◇◇月◇◇日

3 変更部分に係る行為の着手予定日 ◇◇年 ◇◇月 ◇◇日

※1

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 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。

連絡先 住所 ○○市 ○○町 ○○番地 ※2
氏名 ○○建築設計事務所 担当 岐阜 市郎
電話番号 ○○○-○○-○○○○

(補足説明)

※1 変更着手予定日を記載してください。(行為の着手の30日前までに提出)

※2 届出書の修正や副本の返却時における連絡先及び担当者名を記入してください。なお、連絡先が届出者と同一の場合は、届出者の住所等を記入してください。

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

岐阜市長 様

届出者住所

氏名

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	

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。

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

岐阜市長 様

届出者住所

氏名

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		

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。

行為の変更届出書

年 月 日

岐阜市長 様

届出者住所

氏名

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 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。

届出制度に関するQ & A

Q 届出制度の目的は何か

A 建築動向を把握し、居住や都市機能誘導施設を緩やかに誘導していくための制度です。

Q 届出をしなかった場合、罰則等はあるか。

A 届出をしない又は虚偽の届出をした者については、都市再生特別措置法第130条第1項の規定に基づき、30万円以下の罰金に処する場合があります。

Q 届出書は、何部必要か。

A 2部（正本及び副本）提出してください。

Q 区域の内外（居住誘導区域・都市機能誘導区域内外）にわたる場合、届出は必要か。

A 居住誘導区域あるいは、都市機能誘導区域の境界にかかる土地で、一体的な開発行為・建築等行為を行う土地について、届出は不要です。ただし、誘導区域に含まないとされる、市街化調整区域、災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、流通業務地区、工業地区と一体的な土地利用をする場合は、届出の対象となります。
詳しくは、都市計画課の窓口でご確認ください。

Q サービス付高齢者住宅など建築物は届出の対象となりますか。

A 建築基準法で共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q 同時期に複数の住宅を建築する場合、届出の対象になるか。

A 届出者が同一で、隣接する土地に同時期に建築する場合には、届出の対象となります。なお、長屋と戸建てを合わせて3戸以上を建設する場合なども、届出対象となる場合があります。

Q 届出は、開発許可申請や建築確認申請と同時に提出するものか。

A 開発許可申請や建築確認申請と連動しているものではありませんが、建築動向を把握することが届出の主旨であることから、同時又は先に提出をお願いします。

Q 届出書の様式1と様式2の違いは何か。

A 建築する際に田・畑を宅地にする等の土地の区画形質の変更を行う場合は様式1、それ以外の、例えば既に宅地である土地に建築する際等には様式2にて届出をして下さい。なお、区画形質の変更に該当するかについては都市計画課の窓口にてご確認ください。

問い合わせ先

岐阜市 都市建設部 都市計画課 TEL : 058-265-3906

FAX : 058-262-0512

メール : toshi@city.gifu.gifu.jp

HP アドレス : <https://www.city.gifu.lg.jp/28167.htm>

(令和3年2月17日作成)