

下関市立地適正化計画

【届出制度の手引き】

令和7年6月

1. 下関市立地適正化計画の概要

本市では、人口減少・少子高齢化が進展しても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活サービスや地域コミュニティが持続的に確保されるよう、居住機能や都市機能の誘導に向けた考え方等を示すことや、頻発・甚大化する自然災害への対応として都市防災に関する機能の確保を目的に、下関市立地適正化計画を策定しています。

本計画では、以下の事項を定めています。

■立地適正化計画の対象区域

「下関都市計画区域」及び「下関北都市計画区域」の全域を対象とします。

■居住誘導区域

人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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に居住を誘導する区域です。

本市では、鉄道駅の利用圏及びバス停の利用圏を参考に、急傾斜地崩壊危険区域等の災害リスクの高い区域を除外して定めています。

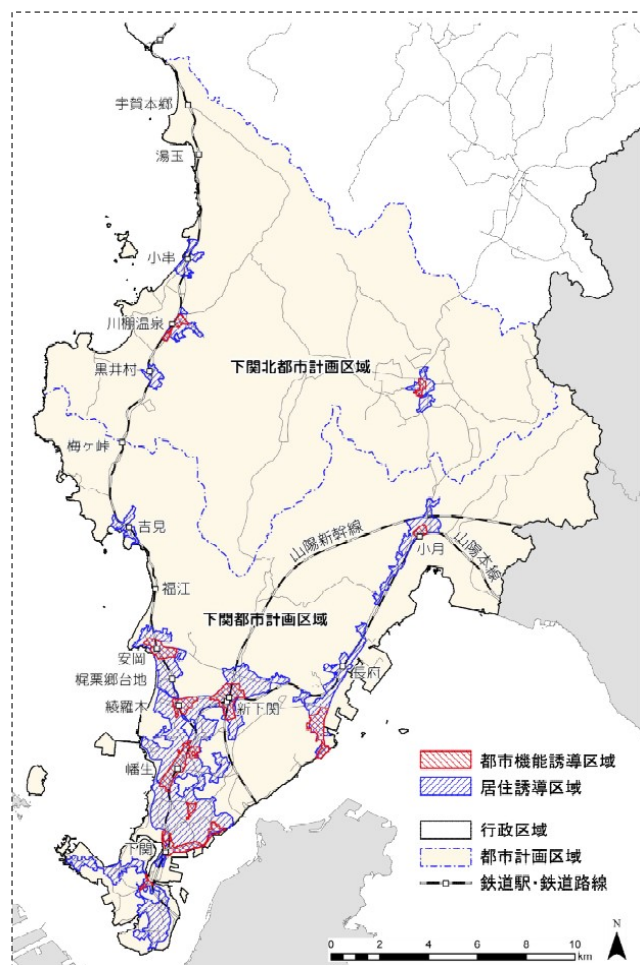
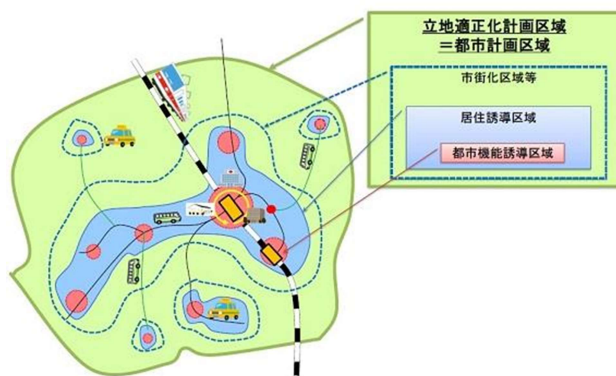
■都市機能誘導区域

都市機能を都市の中心拠点等に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

本市では、下関市都市計画マスタープランに示される都市拠点・地域拠点を基本に、鉄道駅または支所・総合支所、道の駅など拠点の核となる施設に近く、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域に定めています。

■機能誘導施設

都市活動や市民生活を支える施設や地域の賑わいや交流を創出する施設で、都市機能誘導区域に立地を誘導する施設です。



2. 立地適正化計画の届出制度について

「下関市立地適正化計画」の策定に伴い、対象区域内において一定基準以上の下記の行為を行う場合は、都市再生特別措置法第 88 条、108 条、108 条の 2 に基づき、事前に届出をすることが法的に義務付けられています。

この届出制度は、居住誘導区域外における宅地開発等の動向や、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止することを事前に把握することを目的としています。

■届出の対象

立地適正化計画区域を対象とします。（下関都市計画区域及び下関北都市計画区域の全域）

（区域外で行う行為については、届出の対象外です。）

次の行為が届出対象です。

- ① 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の**開発行為又は建築行為**
- ② 都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の**開発行為又は建築行為**
- ③ 都市機能誘導区域内における都市機能誘導施設の**休止・廃止**

■届出時期

開発行為等に着手する **30 日前まで**に本市へ所定の様式を提出してください。

変更する場合も同様です。

■届出先

下関市 都市整備部 都市計画課 計画係（TEL：083-231-1932）

■罰則規定

規定の届出をせず、または虚偽の届出をして開発行為等を行った場合には、都市再生特別措置法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金が科されることがあります。

■宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

宅地または建物の取引に際して、届出義務に関する規定を説明しなければならないこととされております。（宅地建物取引業法第 35 条）

3. 居住誘導区域に関する届出

居住誘導区域外における宅地開発等の動きを把握するための制度で、**居住誘導区域外**で行われる、以下に示す一定規模以上の開発行為又は建築行為については、市長への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第 88 条）

■対象となる行為

○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 m²以上のもの

○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 戸以上の住宅とする場合

開発行為



建築等行為



■届出時期

開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。

■届出書類

開発行為の場合

- 届出書（様式 1）→ P9
- 添付図書
 - ・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）
 - ・設計図（縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

建築行為の場合

- 届出書（様式 2）→ P10
- 添付図書
 - ・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）
 - ・建築物の 2 面以上の立地図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

届出内容を変更する場合

- 届出書（様式 3）→ P11
- 添付図書：上記それぞれの場合と同様

■届出部数 1 部

4. 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ける誘導施設の立地動向、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止することを事前に把握するための制度で、都市機能誘導区域外で都市機能誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為を行おうとする場合、または都市機能誘導区域内において、誘導施設の休廃止を行う場合には、市長への届出が必要です。

(都市再生特別措置法第 108 条、第 108 条の 2)

■届出対象となる施設（誘導施設）

分類	誘導施設として位置づける施設	都市拠点		地域拠点	地域拠点 (田園住宅型)
		下関駅周辺、新下関駅周辺	運動拠点		
商業施設	床面積 10,000㎡超	○	—	川中	—
	床面積 1,000㎡超 食料品小売業	○	—	○	○
医療施設	地域医療支援病院	—	—	山の田 長府	—
	病院、診療所	○	—	○	○
社会福祉施設	老人福祉施設 (通所型) ※	○	—	○	○
	保育園、 認定こども園	○	—	○	○
	次世代育成 支援拠点施設	○	—	—	—
教育・文化施設	大学・専修学校等	○	—	山の田	—
	図書館	下関駅 周辺	—	彦島 長府 安岡	○
	博物館・美術館	—	—	長府 川中	—
	基幹的な機能を 有する文化施設	○	—	—	—
行政施設	基幹的な機能を 有する行政施設	○	○	○	○
金融等	銀行、信用金庫等 郵便局	○	—	○	○

※介護保険法の規定に基づき指定を受けた事業所及び施設

(通所介護、(介護予防)通所リハビリテーション、地域密着型通所介護、(介護予防)認知症対応型通所介護、(介護予防)小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護、第 1 号通所事業)

■対象となる行為

○開発行為

都市機能誘導区域外で、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 都市機能誘導区域外で、誘導施設を有する建築物を新設しようとする場合
- ② 都市機能誘導区域外で、建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 都市機能誘導区域外で、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

○誘導施設の休止・廃止

都市機能誘導区域内で、誘導施設の休止又は廃止しようとする場合

■届出時期

開発行為等に着手する 30 日前（休廃止の 30 日前）までに届出を行う必要があります。

■届出書類

開発行為の場合

- 届出書（様式 4）→ P12
- 添付図書
 - ・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）
 - ・設計図（縮尺 1/100 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

建築行為の場合

- 届出書（様式 5）→ P13
- 添付図書
 - ・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）
 - ・建築物の 2 面以上の立地図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
 - ・その他参考となる事項を記載した図書

届出内容を変更する場合

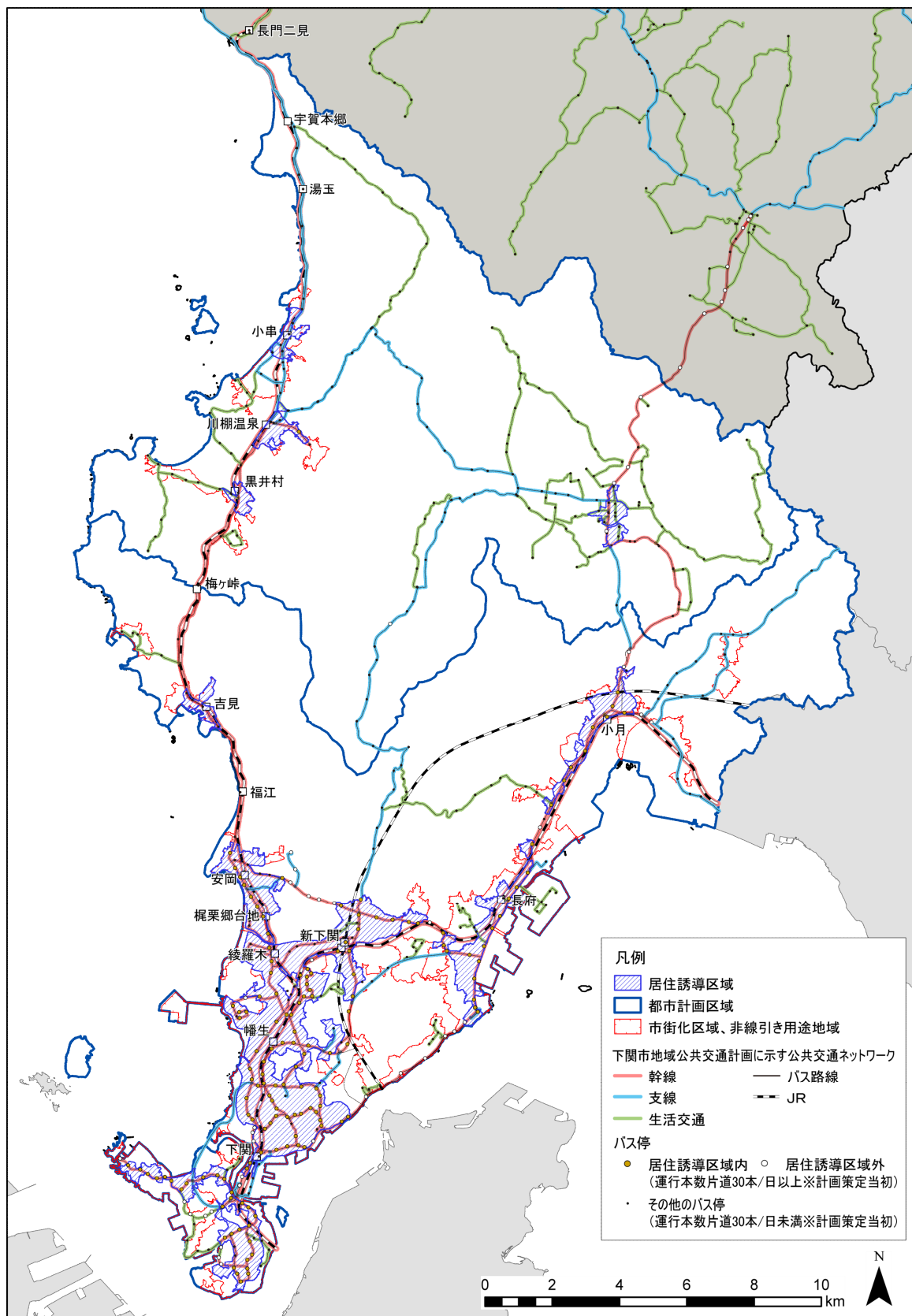
- 届出書（様式 6）→ P14
- 添付図書：上記それぞれの場合と同様

誘導施設の休止・廃止する場合

- 届出書（様式 7）→ P15

■届出部数 1 部

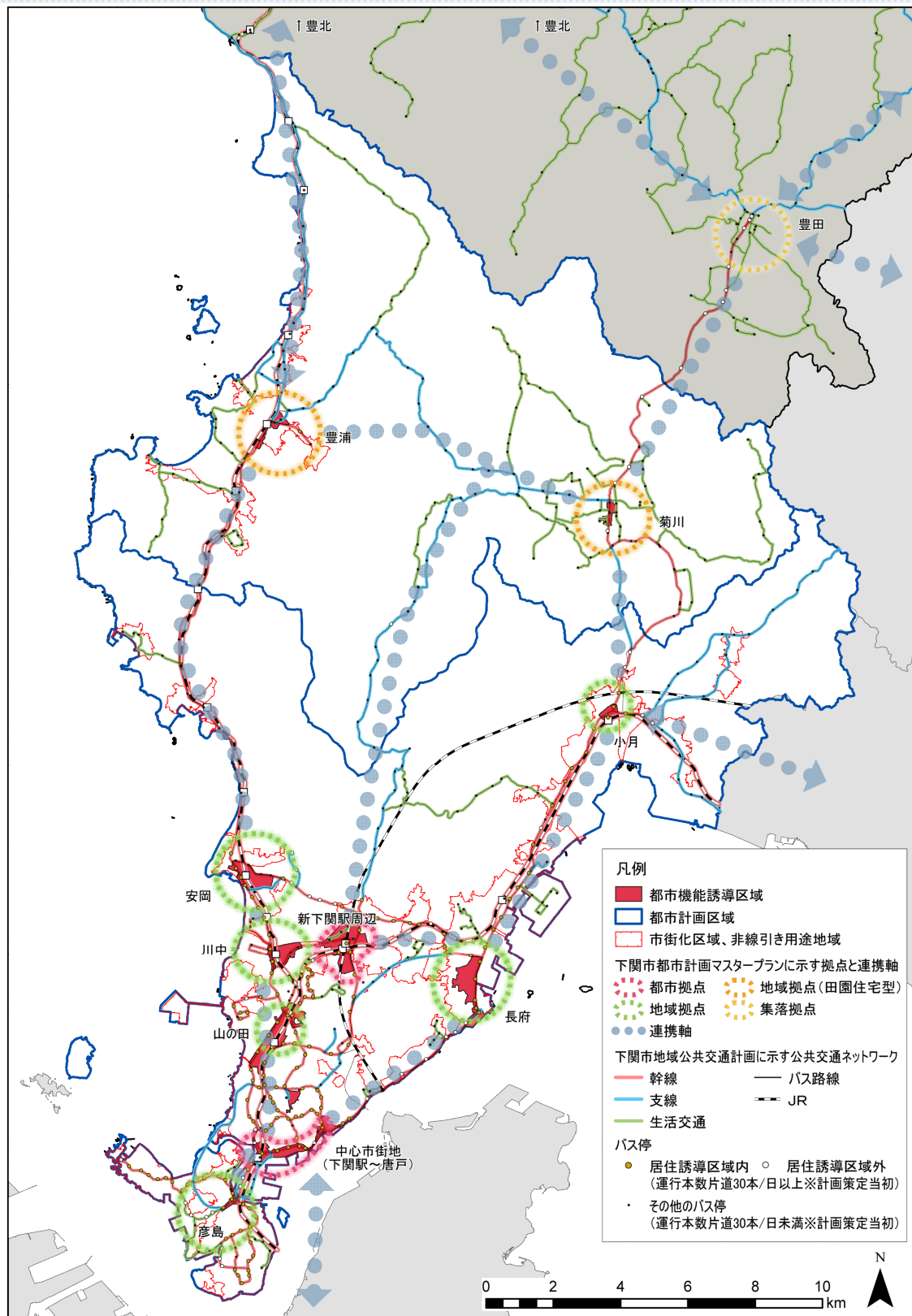
5. 居住誘導区域



※土砂災害特別警戒区域等は、居住誘導区域に含みません。

※区域の詳細については「しものせき情報マップ」をご確認いただくか、お問い合わせください。

6. 都市機能誘導区域



※誘導施設や区域の詳細については「しものせき情報マップ」をご確認いただくか、お問い合わせください。

7. 参考

■ 居住誘導区域に関する届出の**対象外**となる行為

都市再生特別措置法（第 88 条第 1 項）及び都市再生特別措置法施行令（第 34 条、35 条）の規定により、以下の行為については届出が不要です。

- ・ 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
- ・ 同上の住宅等の新築
- ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して同上の住宅等とする行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 都市計画事業の施工として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

■ 都市機能誘導区域に関する届出の**対象外**となる行為

都市再生特別措置法（第 108 条第 1 項）及び都市再生特別措置法施行令（第 44 条、45 条）の規定により、以下の行為については届出が不要です。

- ・ 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
- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して、誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 都市計画事業の施工として行う行為又は都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

8. 様式

様式 1 記入例

様式 1（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係）

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。

令和 2 年 3 月 2 日
下関市長 様

行為着手の 30 日前までに届出

届出者 住 所 下関市南部町 1-1
氏 名 株式会社 ○○○○
代表取締役 ○○ ○○
(連絡先：氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○)

開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	下関市 南部町 ○○-○○ 他
	(2) 開発区域の面積	2,500 m ²
	(3) 住宅等の用途	戸建住宅 その他「長屋」「共同住宅」など
	(4) 工事の着手予定年月日	令和 2 年 4 月 2 日
	(5) 工事の完了予定年月日	令和 2 年 7 月 31 日
	(6) その他必要な事項	【住宅等の予定戸数】 7 戸

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。

(添付図書)

こ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。

- (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
(縮尺千分の一以上のもの。例：位置図)
- (2) 設計図
(縮尺百分の一以上のもの。例：土地利用計画図)
- (3) その他参考となるべき事項を記載した図面
(例：付近見取図、計画敷地求積図)

様式2 記入例

様式2（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

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。
令和2 年 4 月 2 日 下関市長 様			行為着手の30日前までに届出
届出者 住 所 下関市南部町1-1 氏 名 下関 太郎 （連絡先：氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○）			
(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	下関市南部町	
	地 番	○○-○○ 他	
	地 目	宅地	
	面 積	1,000 m ²	
(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	戸建住宅	その他「長屋」「共同住宅」など	
(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	【工事の着手予定年月日】 令和 2 年 5 月 3 日 【工事の完了予定年月日】 令和 2 年 10 月 31 日 【住宅等の予定戸数】 5 戸		

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。

（添付図書）

こ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。

- (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺百分の一以上のもの。例：配置図）
- (2) 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺五十分の一以上のもの。）
- (3) その他参考となるべき事項を記載した図面
 （例：付近見取図〔縮尺千分の一程度〕，求積図〔上記添付図書で面積が確認できない場合のみ〕）

様式3 記入例

様式3（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

行為の変更届出書

下関市長 様

令和 2 年 3 月 23 日

行為着手の30日前までに届出

届出者 住 所 下関市南部町1-1

氏 名 株式会社 ○○○○

代表取締役 ○○ ○○

(連絡先: 氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○)

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 2 年 3 月 2 日
- (2) 変更の内容 開発区域面積の変更
(変更前) 2,500 m² (変更後) 2,600 m²
- (3) 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 2 年 4 月 23 日
- (4) 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 2 年 7 月 31 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。

(添付図書)

こ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。

- (1) 開発行為の場合
- 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
(縮尺千分の一以上のもの。例: 位置図)
 - ロ) 設計図
(縮尺百分の一以上のもの。例: 土地利用計画図)
 - ハ) その他参考となるべき事項を記載した図面
(例: 付近見取図, 計画敷地求積図)
- (2) 建築行為の場合
- イ) 敷地内における建築物の位置を表示する図面
(縮尺百分の一以上のもの。例: 配置図)
 - ロ) 建築物等の二面以上の立面図及び各階平面図
(縮尺五十分の一以上のもの。)
 - ハ) その他参考となるべき事項を記載した図面
(例: 付近見取図〔縮尺千分の一程度〕, 求積図〔上記添付図書で面積が確認できない場合のみ〕)

様式4 記入例

様式4（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

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。

令和2年 4月 15日
下関市長 様

行為着手の30日前までに届出

届出者 住 所 下関市南部町1-1
氏 名 株式会社 ○○○○
代表取締役 ○○ ○○
(連絡先：氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○)

開 発 行 為 の 概 要	(1) 開発区域に含まれる地域の名称	下関市 南部町 ○○-○○ 他
	(2) 開発区域の面積	13,000 m ²
	(3) 建築物の用途	大型商業施設（床面積10,500㎡） 誘導施設に該当することが分かるように記入
	(4) 工事の着手予定年月日	令和2年 5月 20日
	(5) 工事の完了予定年月日	令和2年 12月 31日
	(6) その他必要な事項	【該当する誘導施設の種類】 床面積が10,000㎡を超える商業施設 下関市立地適正化計画に記載の誘導施設名を記入

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。

（添付図書）

こ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。

- (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
(縮尺千分の一以上のもの。例：位置図)
- (2) 設計図
(縮尺百分の一以上のもの。例：土地利用計画図)
- (3) その他参考となるべき事項を記載した図面
(例：付近見取図、計画敷地求積図)

様式5 記入例

様式5（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）

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。		
令和 2年 4月 4日 下関市長 様	行為着手の30日前までに届出 届出者 住 所 下関市南部町1-1 氏 名 株式会社 ○○○○ 代表取締役 ○○ ○○ (連絡先：氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○)	
(4) 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	下関市
	地 番	○○-○○ 他
	地 目	宅地
	面 積	5,000 m ²
(5) 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	専門学校	
(6) 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 下関市立地適正化計画に記載の誘導施設名を記入	【工事の着手予定年月日】 令和 2年 5月 5日 【工事の完了予定年月日】 令和 2年10月31日 【該当する誘導施設の種類】 学生数300名を超える大学・専修学校等	

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。

(添付図書)

こ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。

- (1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺百分の一以上のもの。例：配置図）
- (2) 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図（縮尺五十百分の一以上のもの。）
- (3) その他参考となるべき事項を記載した図面
 (例：付近見取図〔縮尺千分の一程度〕、求積図〔上記添付図書で面積が確認できない場合のみ〕)

様式6 記入例

様式6（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

行為の変更届出書

下関市長 様

行為着手の30日前までに届出

令和 2年 4月 28日

届出者 住 所 下関市南部町1-1

氏 名 株式会社 ○○○○

代表取締役 ○○ ○○

(連絡先:氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○)

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 2年 4月 15日
- (2) 変更の内容 商業施設床面積の変更
(変更前) 10,500㎡ (変更後) 11,000㎡
- (3) 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 2年 5月 29日
- (4) 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 3年 1月 31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。

(添付図書)

こ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。

- (1) 開発行為の場合
- 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
(縮尺千分の一以上のもの。例:位置図)
 - ロ) 設計図
(縮尺百分の一以上のもの。例:土地利用計画図)
 - ハ) その他参考となるべき事項を記載した図面
(例:付近見取図、計画敷地求積図)
- (2) 建築行為の場合
- イ) 敷地内における建築物の位置を表示する図面
(縮尺百分の一以上のもの。例:配置図)
 - ロ) 建築物等の二面以上の立面図及び各階平面図
(縮尺五十分の一以上のもの。)
 - ハ) その他参考となるべき事項を記載した図面
(例:付近見取図(縮尺千分の一程度)、求積図(上記添付図書で面積が確認できない場合のみ))

様式7 記入例

様式7（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

誘導施設の休廃止届出書

下関市長 様

令和 2 年 5 月 1 日

行為着手の30日前までに届出

届出者 住 所 下関市南部町1-1

氏 名 下関 太郎

(連絡先:氏名 ○○ ○○ 電話 ○○○-○○○○-○○○○)

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：○○○ショッピングセンター

用 途：店舗

所在地：下関市南部町1-1

（2）休止（廃止）しようとする年月日

令和2年 6 月 1 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

イ）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

ロ）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

例）令和2年9月上旬頃建築物除却予定

例）存知後の使用は未定

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 （4）ロ）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。