

# 佐賀市立地適正化計画に係る届出の手引き

令和6年3月

佐賀市都市戦略部都市政策課

---

# 目 次

---

## 1 立地適正化計画について

1-1 立地適正化計画とは .....	1- 1
1-2 届出制度とは .....	1- 2
1-3 届出制度の目的.....	1- 2
1-4 留意事項.....	1- 2

## 2 住宅の開発・建築等における届出（都市再生特別措置法第88条）

2-1 届出の対象区域.....	2- 1
2-2 届出の対象となる行為.....	2- 1
2-3 届出を要しない行為.....	2- 3
2-4 届出の留意点.....	2- 3
2-5 届出の書類等.....	2- 4
2-6 居住誘導区域 .....	2- 5
2-7 その他の留意事項 .....	2- 5

## 3 誘導施設の開発・建築等における届出及び休止・廃止届 （都市再生特別措置法第108条、第108条の2）

3-1 届出の対象区域.....	3- 1
3-2 届出の対象となる行為.....	3- 1
3-3 届出を要しない行為.....	3- 1
3-4 都市機能誘導区域ごとの誘導施設（届出の対象となる施設） .....	3- 2
3-5 届出の留意点.....	3- 4
3-6 届出の書類等.....	3- 5
3-7 都市機能誘導区域 .....	3- 6
3-8 その他の留意事項 .....	3- 8

## 4 届出書様式の記入例 .....

## 5 届出に関する Q&A

5-1 届出制度の趣旨について .....	5- 1
5-2 届出の対象となる区域について.....	5- 1
5-3 届出の対象となる行為について.....	5- 2
5-4 届出の期日について .....	5- 4
5-5 提出書類について .....	5- 5
5-6 その他全般について.....	5- 5

# 1 立地適正化計画について

## 1-1 立地適正化計画とは

佐賀市立地適正化計画は、都市再生特別措置法第81条1項に基づき策定するものです。

本計画は、人口減少や少子・高齢化が進む中でも、都市全体の都市機能や居住の誘導、公共交通等の充実を図ることにより、将来にわたり持続可能なまちづくりを実現するためのものであり、主に次の事項を定めます。

### 【立地適正化計画の記載事項】

#### ①立地適正化計画の区域

都市計画区域全体が立地適正化計画区域となるため、本市においてはおおむね長崎自動車道以南が計画区域となります。立地適正化計画においては、都市計画区域内の市街化区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域を定めます。

#### ②立地適正化計画に関する基本的な方針

計画により目指すべき将来の都市像を示します。

#### ③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、居住を誘導すべき区域を示します。

#### ④都市機能誘導区域

医療・福祉、商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める区域を示します。

#### ⑤誘導施設

都市機能誘導区域ごとに、地域の人口特性、施設の充足状況や配置を勘案して、立地を誘導すべき施設を示します。

#### ⑥誘導施策

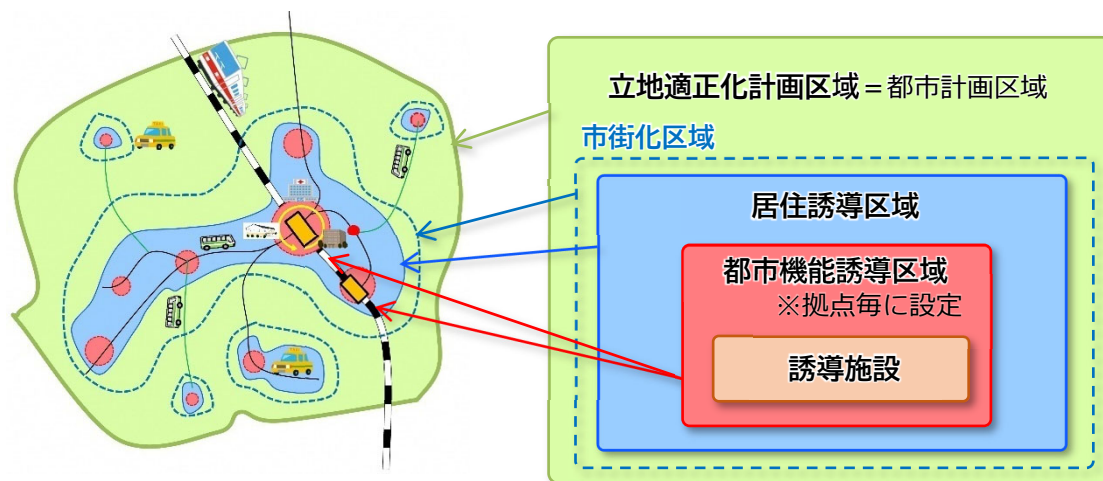
居住や都市機能の誘導を図るために必要な施策を示します。

#### ⑦防災指針

居住誘導区域等での災害リスクを分析し、リスクの回避・低減に必要な取組等を示します。

#### ⑧目標値の設定・評価方法

施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を示します。



## 1-2 届出制度とは

佐賀市では令和6年4月に立地適正化計画を公表することから、都市再生特別措置法第88条、第108条及び第108条の2の規定により、以下の行為を行おうとする者は、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。

- 居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の開発行為・建築等行為を行う場合
- 都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為・建築等行為を行う場合
- 都市機能誘導区域内に立地する誘導施設を休止または廃止する場合

## 1-3 届出制度の目的

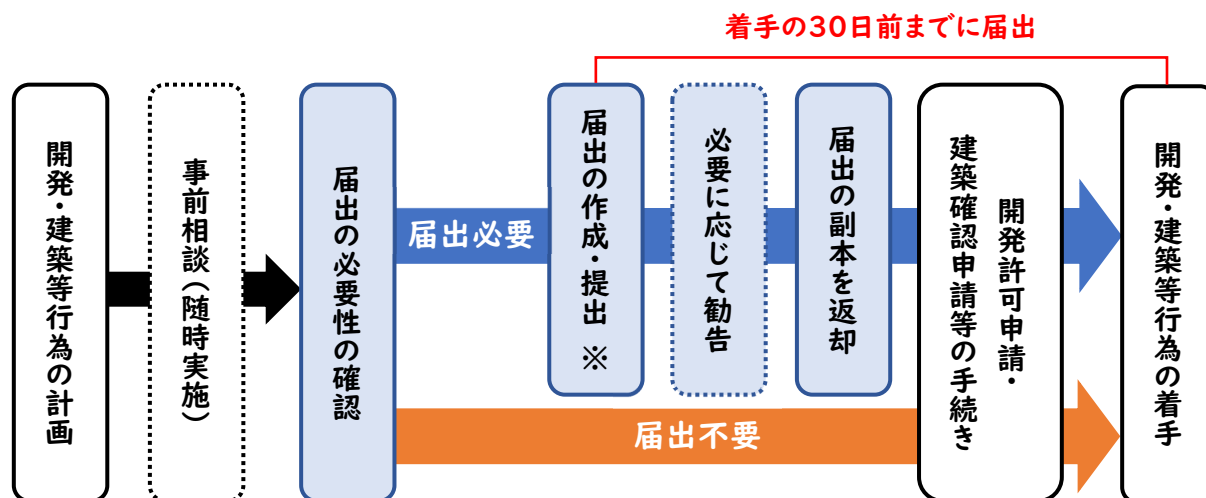
都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向や休廃止の動き、居住誘導区域外における開発行為等の動きを把握し、持続可能なまちづくりを目指すため、今後の誘導施策の検討に役立てるものです。

## 1-4 留意事項

- 届出を怠った場合の措置  
必要な届出をしていない場合は、佐賀市が届出を求めることがあります。
- 届出に対する法的措置（罰則）  
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せられることがあります（都市再生特別措置法第130条）。
- 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明  
届出義務に関する規定は「宅地建物取引業法第35条重要事項の説明等」の対象となります。

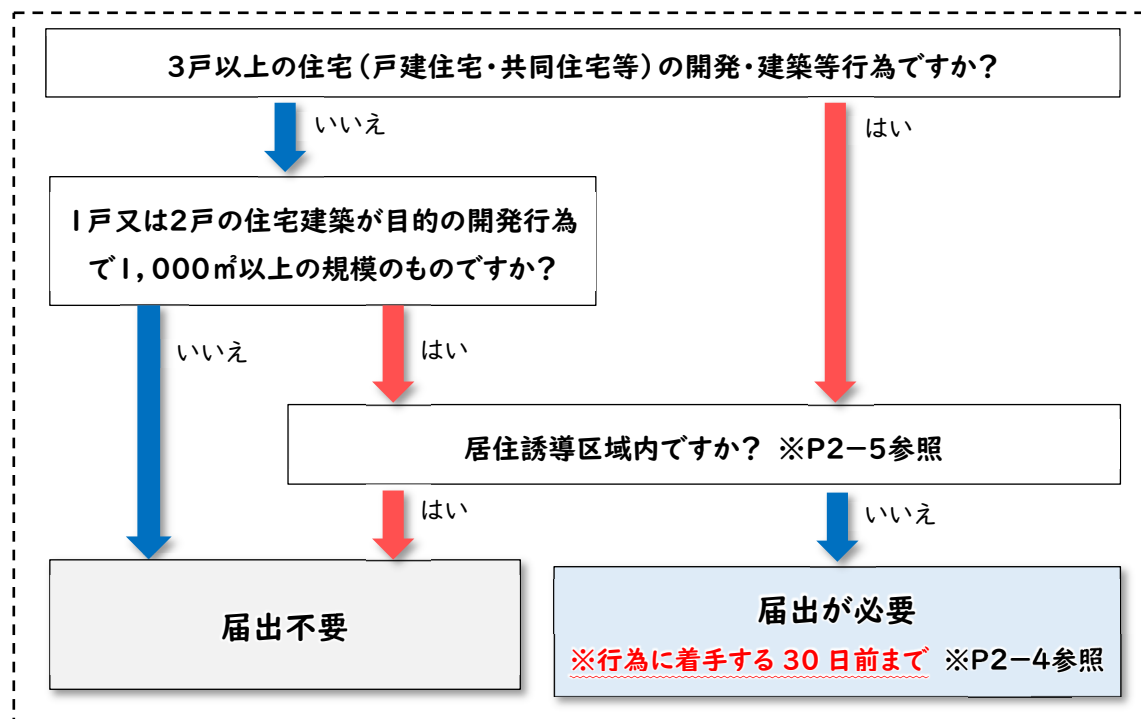
## 【届出申請の流れ】

届出対象の開発行為や建築等行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の30日前までに、届出に必要な書類を作成し、都市政策課へ提出してください。

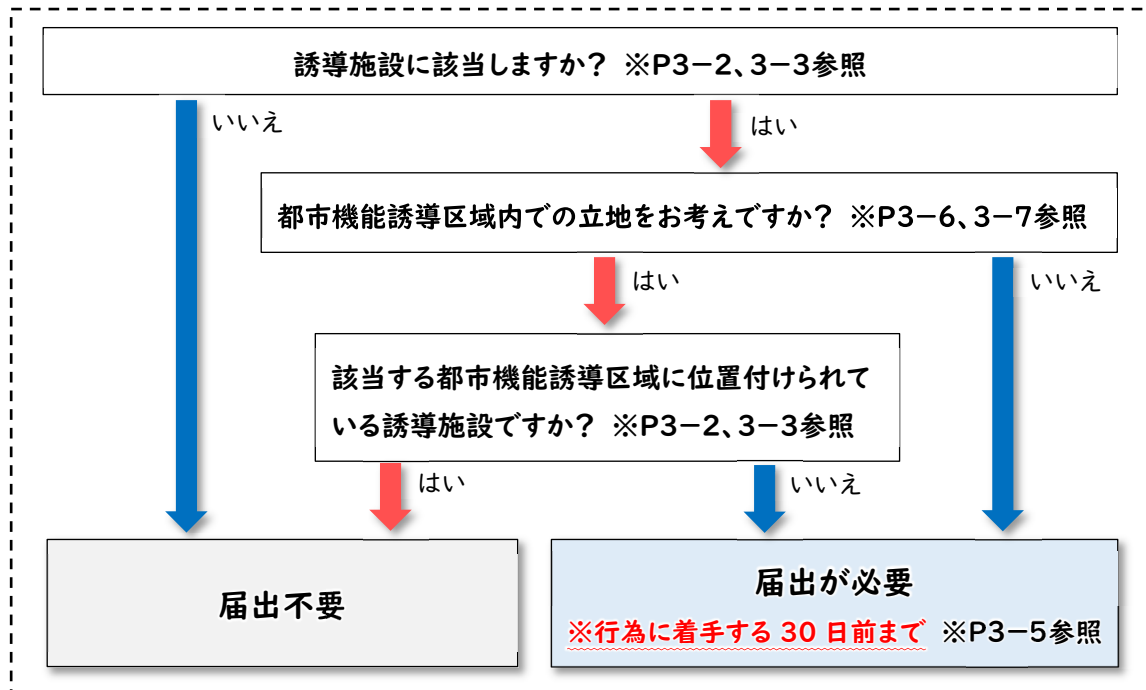


※ 法令上、立地適正化計画の届出と開発許可申請や建築確認申請との前後関係の定めはありませんが、届出の主旨が立地の誘導であることから、開発許可申請や建築確認申請に先立つ届出をお願いします。

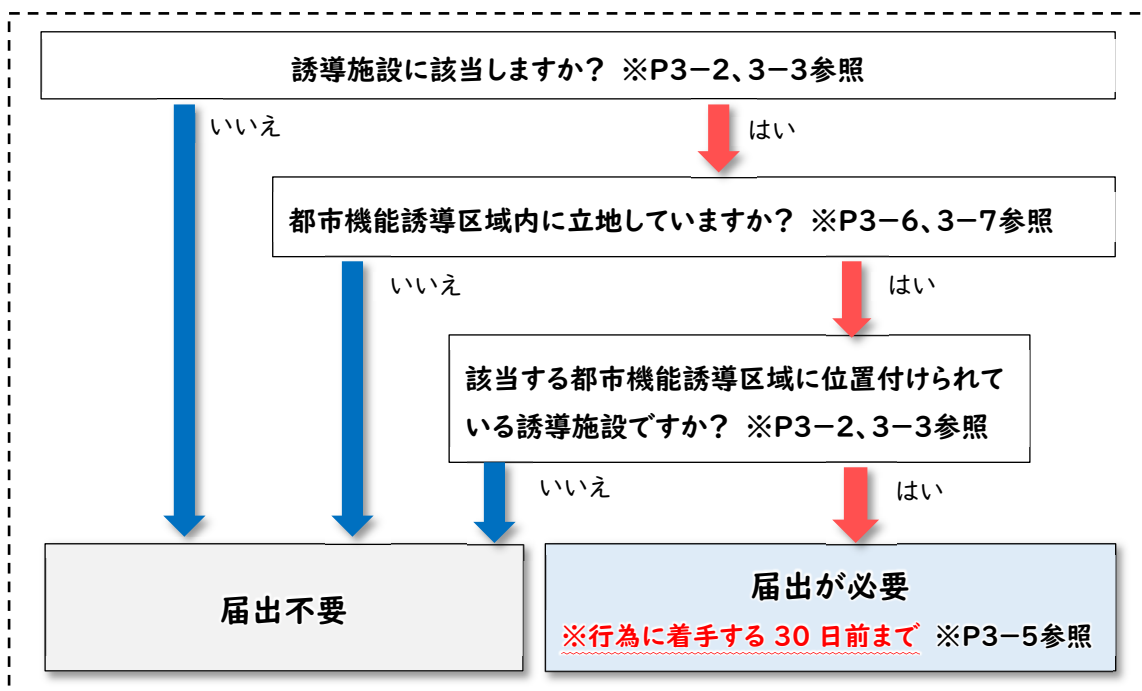
## ■住宅に関する届出の要否



■誘導施設に関する届出の要否



■誘導施設の休止・廃止に関する届出の要否



## 2 住宅の開発・建築等行為における届出（都市再生特別措置法第88条）





### 2-1 届出の対象区域

届出が必要となる区域は、都市計画区域内における居住機能誘導区域外の区域です。都市計画区域外（三瀬村・富士町等）は立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象外となります。

### 2-2 届出の対象となる行為

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸または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
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②建築物を増改築し、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

【届出の対象となる行為の例】

<p>開発行為</p>	<p>◆3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>(例)3戸の開発行為 (例)6戸の開発行為</p> <p><b>届出必要</b> <b>届出必要</b></p>  <p>◆1戸または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</p> <p>(例)1,400㎡、1戸の開発行為 (例)900㎡、2戸の開発行為</p> <p><b>届出必要</b> <b>届出不要</b></p> 
<p>建築等行為</p>	<p>◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>(例)3戸の建築等行為 (例)6戸の建築等行為</p> <p><b>届出必要</b> <b>届出必要</b></p>  <p>◆建築物を増改築し、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</p> <p>(例)1戸の建築等行為 <b>届出不要</b></p> 

## 2-3 届出を要しない行為

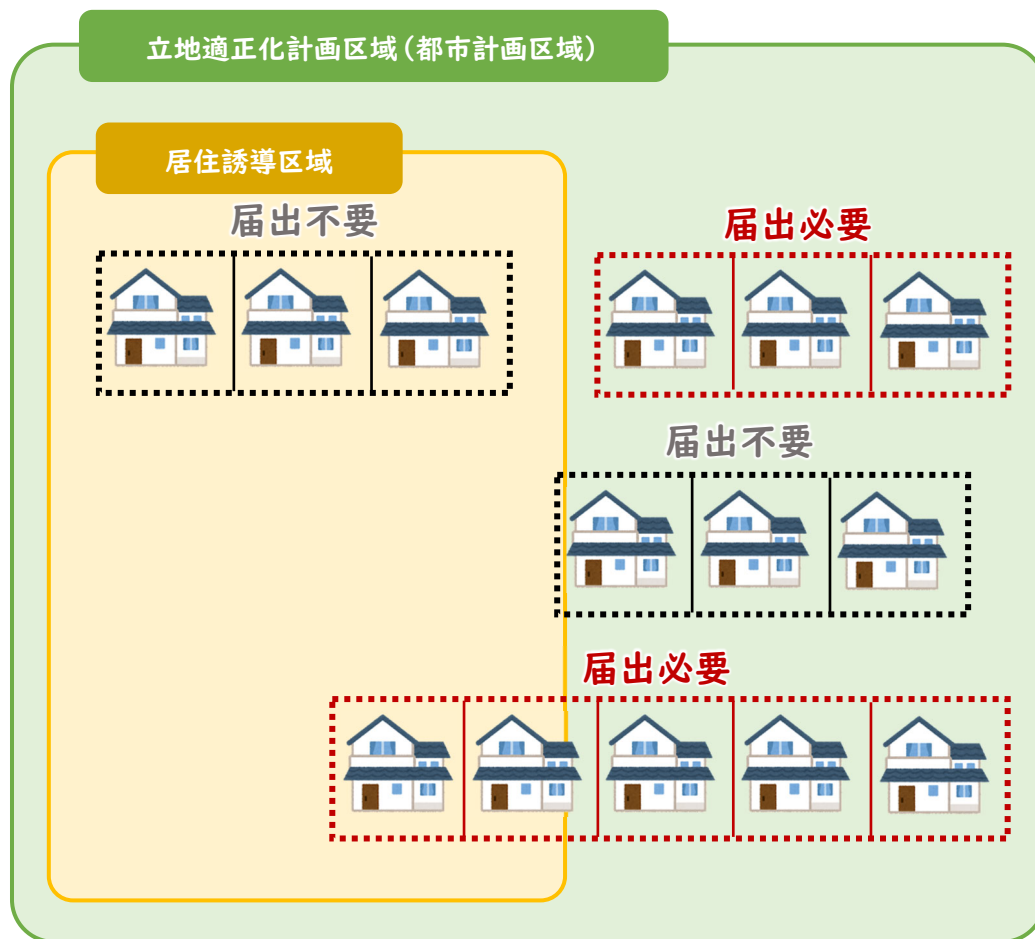
下記の建築（新築、用途変更等）を目的とする開発、建築等行為については、届出の必要はありません（都市再生特別措置法施行令第34条）。

- 仮設の住宅
- 農林漁業を営む者の用に供するもの

## 2-4 届出の留意点

- 開発区域が居住誘導区域の境界にまたがる場合

開発区域全体が、居住誘導区域内外にまたがる場合は、誘導区域外の部分の状況により異なります。区域外の部分が届出要件を満たしているか否かで判断をすることとなります。（建築物の配置ではなく、敷地で判定します。）



※三瀬村・富士町等の都市計画区域外については届出の対象外となります

## 2-5 届出の書類

届出は以下の区分により所定の届出様式に添付書類を添えて2部提出してください。

区分	【提出書類】
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第10)⇒記載例はP4-1参照</li> <li>・当該行為を行う土地の区域と周辺の公共施設を表示する図面(開発区域位置図) ※縮尺 1/1,000 以上</li> <li>・設計図(土地利用計画図または造成計画平面図) ※縮尺 1/100 以上(やむを得ない場合は、1/600 以上)</li> <li>・求積図または丈量図</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第11)⇒記載例はP4-2参照</li> <li>・敷地内における建築物の位置を表示する図面(建物配置図) ※縮尺 1/100 以上(やむを得ない場合は、1/600 以上)</li> <li>・2面以上の立面図 ※縮尺 1/50 以上(やむを得ない場合は、1/200 以上)</li> <li>・各階平面図 ※縮尺 1/50 以上(やむを得ない場合は、1/200 以上)</li> <li>・付近見取図、求積図または丈量図、全部事項証明書、不動産登記法第14条地図 ※不動産登記法第14条地図の無い申請地については、法務局の発行する不動産登記法第14条地図に準ずる図面でも構いません。</li> </ul>
届出内容の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第12)⇒記載例はP4-3参照</li> <li>・変更となる図面等</li> </ul>

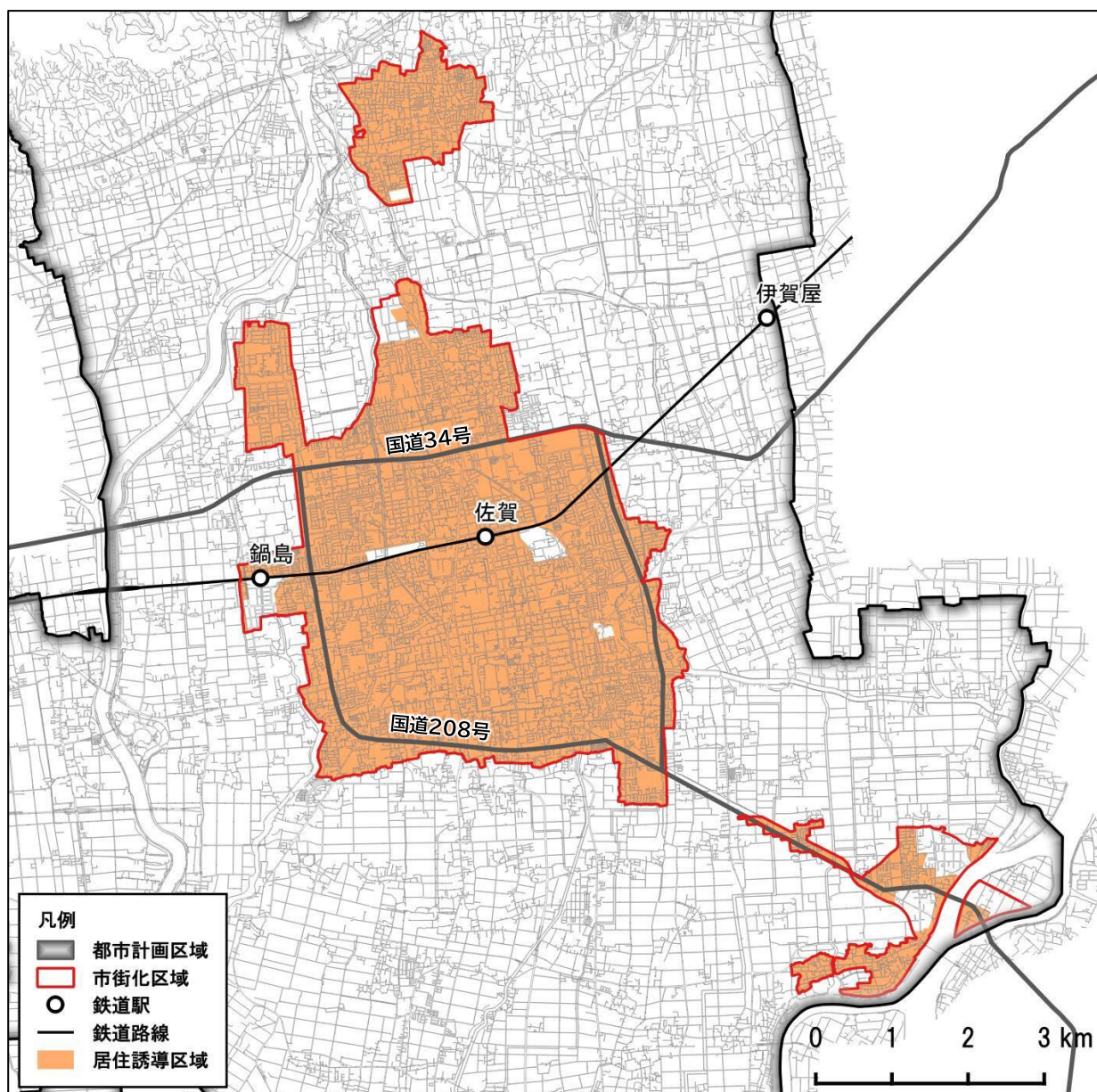
※各様式は市ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.saga.lg.jp/main/95203.html>)

※届出に係る事項(添付書類の内容を含む)に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手にする30日前までに所定の様式により届出をお願いします。

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状(任意様式)を添付してください。

## 2-6 居住誘導区域



※詳細な区域は都市政策課の窓口や、「ぐるっさがナビ(<https://www2.wagmap.jp/saga/Portal>)」でご確認ください

## 2-7 その他の留意事項

- ◆届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・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。
- ◆届出義務に関する規定は、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。
- ◆届出に係る行為が住宅の立地の誘導を図る上で支障（特に居住誘導区域から離れた地域で住宅開発を行おうとする場合や、土砂災害特別警戒区域等に係る届出があった場合など）があると認められる時には、届出に係る事項について市長が届出をした者に対して勧告を行う場合があります。

### 3 誘導施設の開発・建築等行為における届出及び休止・廃止届 (都市再生特別措置法第108条、第108条の2)

#### 3-1 届出の対象区域

##### ●施設の新設・増改築・用途変更を行う場合

届出が必要となる区域は、都市計画区域内における都市機能誘導区域外の区域です。都市計画区域外(三瀬村・富士町等)は立地適正化計画の対象区域外となるため、届出の対象外となります。

##### ●施設の休止・廃止を行う場合

届出が必要となる区域は、都市機能誘導区域内の区域です。

#### 3-2 届出の対象となる行為

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建築物を増改築し、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
誘導施設の 休止・廃止	誘導施設を休止または廃止しようとする場合

#### 3-3 届出を要しない行為

仮設の誘導施設の建築目的とする開発行為、建築等行為については、届出の必要はありません(都市再生特別措置法施行令第44条)。

### 3-4 都市機能誘導区域ごとの誘導施設(届出の対象となる施設)

都市機能誘導区域における誘導施設は、次のとおりです。都市機能誘導区域ごとに誘導施設を設定しているため、届出の対象となる施設は異なります。

例えば、「文化・芸術施設」は佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域の誘導施設に設定していますが、諸富・大和地域拠点都市機能誘導区域には設定していないため、諸富・大和周辺で「文化・芸術施設」が立地する場合は届出が必要となります。また、休廃止についても同様の考え方で、都市機能誘導区域ごとに届出の対象となる施設は異なります。

※下表、佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域は「佐賀駅」、諸富地域拠点都市機能誘導区域は「諸富」、大和地域拠点都市機能誘導区域は「大和」と表記

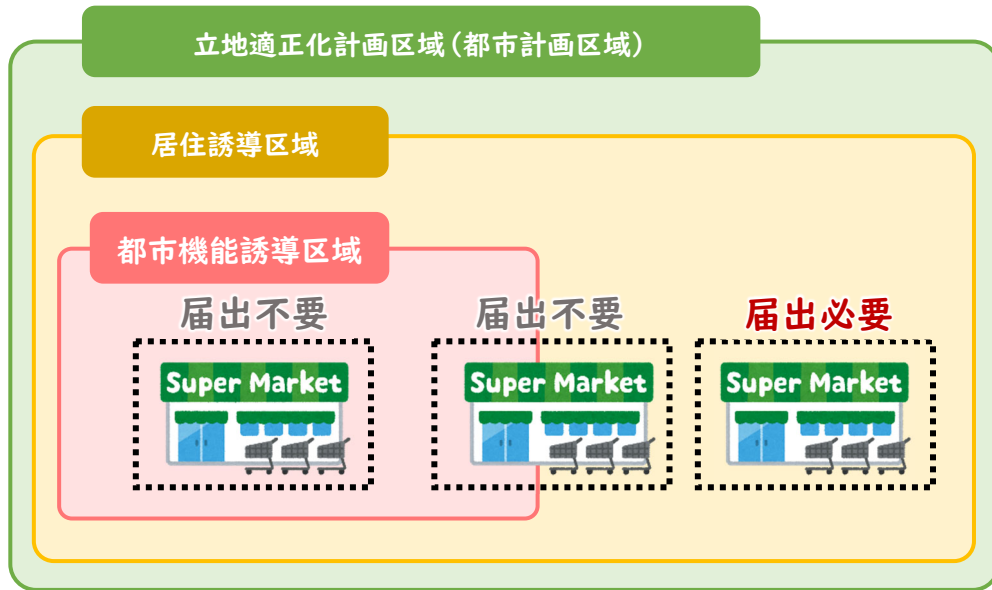
区分	誘導施設	誘導施設の定義	誘導施設の設定		
			佐賀駅	諸富	大和
行政機能	市役所本庁舎	地方自治法第4条第1項に規定する施設であって、佐賀市役所の位置を定める条例に規定する施設	○		
	市役所支所	地方自治法第155条第1項に規定する施設であって、佐賀市支所設置条例に規定する施設		○	
介護福祉機能	広域連合事務局	地方自治法第138条第2項に規定する施設であって、佐賀中部広域連合議会事務局設置条例に規定する施設	○		
	保健福祉会館等	佐賀市保健福祉会館条例に規定する施設及び地域保健法第5条第1項に規定する施設であって、佐賀県保健福祉事務所設置条例第2条第2項に規定する施設	○		
	地域包括支援センター(おたっしや本舗)	介護保険法第115条の46第2項に規定する施設であって、佐賀中部広域連合包括的支援事業の実施に関する基準を定める条例に規定する施設のうち、本部機能を有する施設	○		
子育て機能	中央児童センター	児童福祉法第35条第3項及び地方自治法第244条第1項に規定する施設であって、佐賀市児童館条例第2条に規定する施設のうち、中央機能を有する施設	○		
商業機能	百貨店	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積10,000㎡以上の商業施設	○		
	食品スーパー	小売店舗のうち、生活に必要な飲食料品や生鮮食料品を取り扱う売り場面積250㎡以上の店舗(コンビニエンスストア・ドラッグストアを除く)	○	○	○

区分	誘導施設	誘導施設の定義	誘導施設の設定		
			佐賀駅	諸富	大和
医療機能	地域医療支援病院	医療法第4条に規定する施設で、地域医療の確保を図る病院として都道府県知事が個別に承認した施設	○		
	一般病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設で、20人以上の患者を入院させるための施設を有する病院	○	○	○
金融機能	銀行、農協、信用金庫(本店)	銀行法第2条に規定する銀行、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業、信用金庫法に規定する信用金庫を行う施設	○		
	銀行、農協、信用金庫(支店)	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設のうち、中央機能を有する施設	○	○	○
	郵便局(中央)		○		
教育・文化機能	文化・芸術施設	SAGA サンライズパーク条例第3条に規定する施設のうちのアリーナ、佐賀県立生涯学習センター及び佐賀県立男女共同参画センター設置条例に規定する施設、佐賀市市民活動プラザ条例に規定する施設、佐賀市文化交流プラザ条例に規定する施設、佐賀市文化会館条例に規定する施設等、多様な市民活動を支援し、市民活動の推進を図る施設	○		
	図書館(本館)	図書館法第2条第2項に規定する施設であって、佐賀市図書館条例第2条第1項に規定する施設及び佐賀県立図書館設置条例第1条に規定する施設	○		
	図書館(分館)	図書館法第2条第2項に規定する施設であって、佐賀市図書館条例第2条第2項に規定する施設のうち分館及び分室		○	
	体育館	社会教育法第5条第4号に規定する施設のうち、社会教育調査規則第3条第13号に規定する施設で、屋内で運動競技をするための施設(学校に設置された施設は除く)	○	○	
	博物館・美術館	博物館法第2条第2項に規定する施設、佐賀市歴史民俗館条例第2条に規定する施設、佐賀バルーンミュージアム条例に規定する施設等、後世に歴史や文化を伝える施設	○		
	高等教育機関(大学)	学校教育法第1条に規定する施設	○		

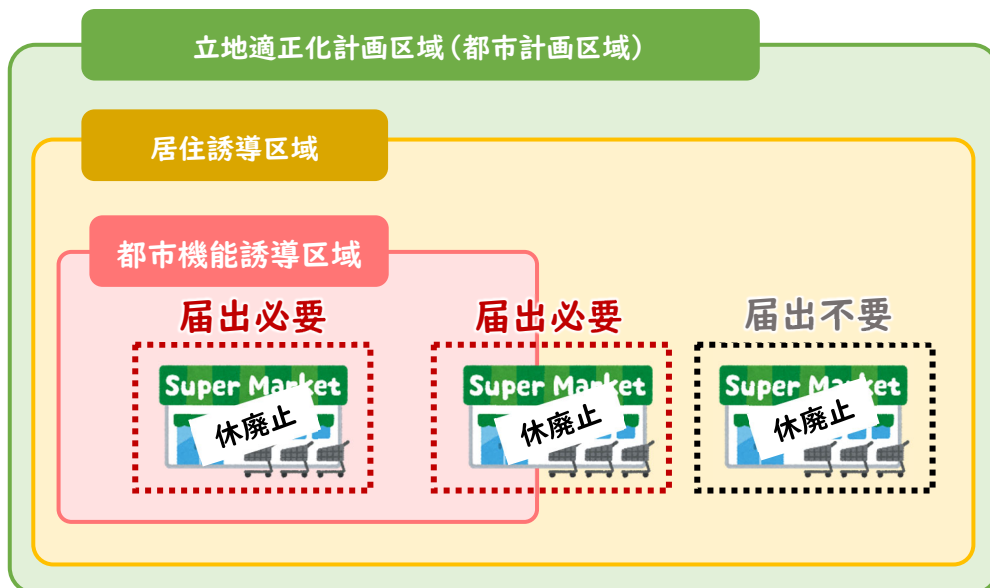
### 3-5 届出の留意点

#### ●開発区域が都市機能誘導区域の境界にまたがる場合

開発・建築等行為を行う場合：開発区域全体が都市機能誘導区域外となる場合のみ届出が必要です。開発区域の一部が都市機能誘導区域外の場合は届出の必要はありません。(建築物の配置ではなく、敷地で判定します。)



休廃止する場合：誘導施設が立地する敷地全体が都市機能誘導区域外となる場合のみ届出の必要はありません。敷地の一部が都市機能誘導区域外の場合は届出が必要です。



### 3-6 届出の書類等

届出は以下の区分により所定の届出様式に添付書類を添えて2部提出してください。

区分	【提出書類】
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第18)⇒記載例はP4-4参照</li> <li>・当該行為を行う土地の区域と周辺の公共施設を表示する図面 (開発区域位置図) ※縮尺 1/1,000 以上</li> <li>・設計図 (土地利用計画図または造成計画平面図) ※縮尺 1/100 以上(やむを得ない場合は、1/600 以上)</li> <li>・求積図または丈量図</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第19)⇒記載例はP4-5参照</li> <li>・敷地内における建築物の位置を表示する図面 (建物配置図) ※縮尺 1/100 以上(やむを得ない場合は、1/600 以上)</li> <li>・2面以上の立面図 ※縮尺 1/50 以上(やむを得ない場合は、1/200 以上)</li> <li>・各階平面図 ※縮尺 1/50 以上(やむを得ない場合は、1/200 以上)</li> <li>・付近見取図、求積図または丈量図、全部事項証明書、 不動産登記法14条地図 ※不動産登記法第14条地図のない申請地については、法務局の発行 する不動産登記法第14条地図に準ずる図面でも構いません。</li> </ul>
届出内容の変更	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第20)⇒記載例はP4-6参照</li> <li>・変更となる図面等</li> </ul>
休止・廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・届出書(様式第21)⇒記載例はP4-7参照</li> </ul>

※各様式は市ホームページからダウンロードできます。

(<https://www.city.saga.lg.jp/main/95203.html>)

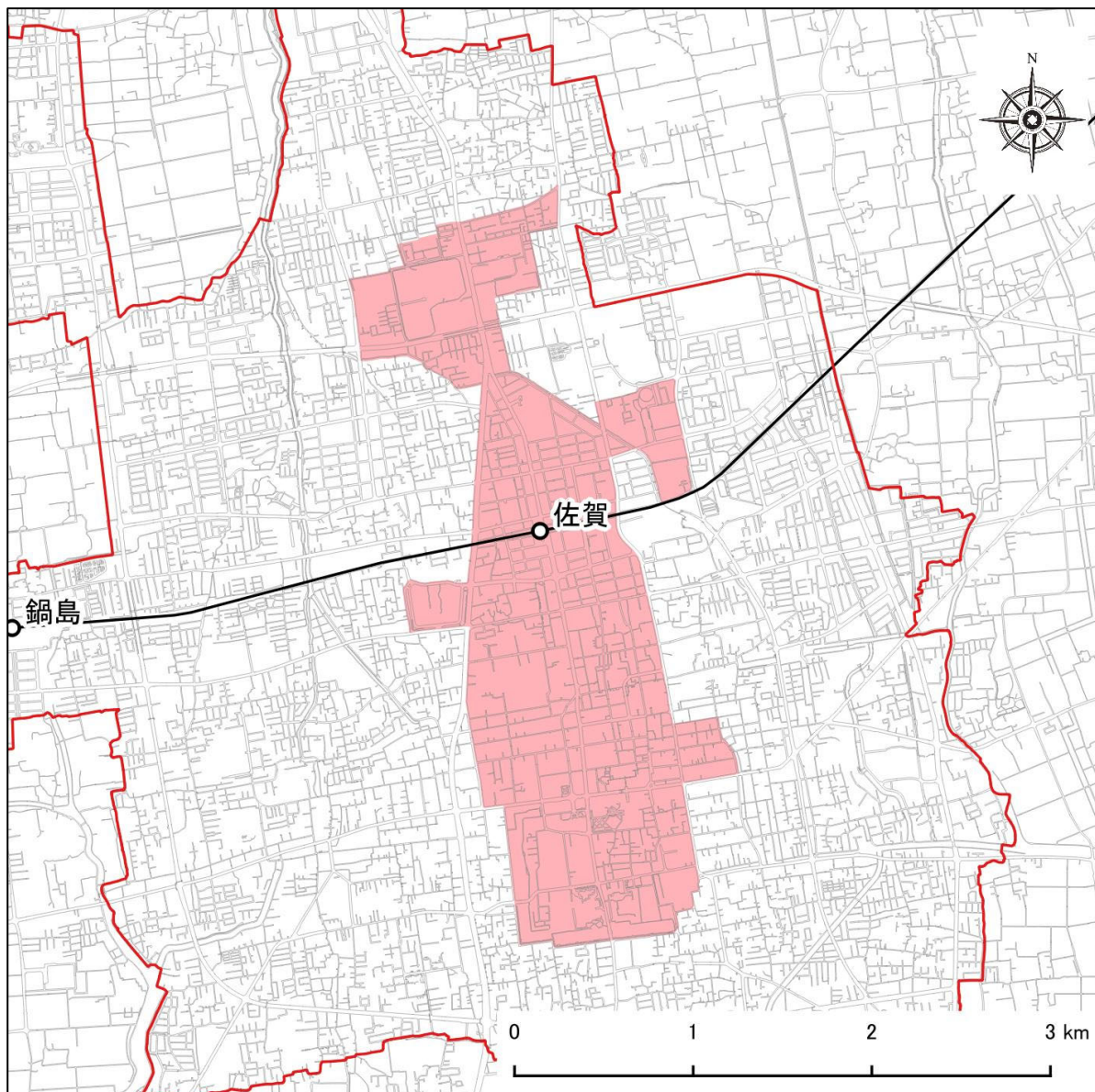
※届出に係る事項(添付図書の内容を含む)に変更が生じた場合には、変更に係る行為に着手する30日前までに所定の様式により届出をお願いします。

※誘導施設の休止・廃止についても、誘導施設を休止・廃止しようとする30日前までに届出が必要となります。

※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状(任意様式)を添付してください。

### 3-7 都市機能誘導区域

#### 佐賀駅周辺拠点都市機能誘導区域



- 凡例
- 市街化区域
  - 鉄道駅
  - 鉄道路線
  - 都市機能誘導区域

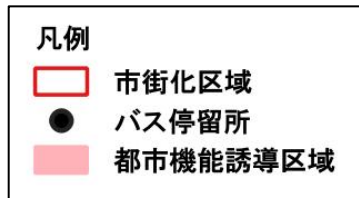
※詳細な区域は都市政策課の窓口や、「ぐるっとさがナビ」  
(<https://www2.wagmap.jp/saga/Portal>)」でご確認ください



**諸富地域拠点  
都市機能誘導区域**



**大和地域拠点  
都市機能誘導区域**



※詳細な区域は都市政策課の窓口や、「ぐるっさがナビ  
(<https://www2.wagmap.jp/saga/Portal>)」でご確認ください

### 3-8 その他の留意事項

- ◆届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・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。
- ◆届出義務に関する規定は、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。
- ◆届出に係る行為が誘導施設の立地の誘導を図る上で支障（例えば、都市機能誘導区域外で新たに医療施設、福祉施設又は商業施設が建設されることによって、都市機能誘導区域内にそうした施設の立地を誘導するのに支障を来す場合など）があると認められる時には、届出に係る事項について市長が届出をした者に対して勧告を行う場合があります。
- ◆休止また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市が認めた場合、市長が届出をした者に対して、建築物の存置、その他必要な助言または勧告を行う場合があります。

## 4 届出書様式の記入例

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）

### 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。

令和〇年〇〇月〇〇日

佐賀市長あて

届出者 住所 佐賀市〇〇〇〇  
株式会社〇〇〇〇  
氏名 代表取締役社長 〇〇 〇〇

**届出日を記入  
(工事着手の 30 日前まで)**

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	佐賀市〇〇町〇—〇〇
	2 開発区域の面積	2,000 平方メートル
	3 住宅等の用途	共同住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和〇年〇〇月〇〇日
	5 工事の完了予定年月日	令和〇年〇〇月〇〇日
	6 その他必要な事項	(住宅区画数) 〇〇区画 (住宅戸数) 〇〇戸

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。

**住宅用区画数や住宅の戸数等を記載**

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）

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

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> <b>該当する箇所に ☑を記入</b> </div> <p> <input checked="" type="checkbox"/>住宅等の新築  <input type="checkbox"/>建築物を改築して住宅等とする行為  <input type="checkbox"/>建築物の用途を変更して住宅等とする行為         </p> <p> <span style="font-size: 2em;">}</span> <span style="margin-left: 10px;">について、下記により届け出ます。</span> </p> <p>令和○年○○月○○日</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 20px;"> <b>届出日を記入 (工事着手の 30 日前まで)</b> </div> <p>佐賀市長あて</p> <p style="text-align: right;">             届出者 住所 佐賀市○○○○              株式会社○○○○              氏名 代表取締役社長 ○○ ○○         </p>	
<p>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</p>	<p>(所在・地番) 佐賀市○○町○○丁目 1 番地              (地 目) 宅地              (面 積) 2,000 平方メートル</p>
<p>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</p>	<p>住宅等の用途：共同住宅（ 戸）</p>
<p>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</p>	<div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;"> <b>改築又は用途の変更をしようとする場合、建築基準法施行規則別記様式の主要用途を記載</b> </div>
<p>4 その他必要な事項</p>	<p>(着手予定) 令和○年○○月○○日              (完了予定) 令和○年○○月○○日              (棟数戸数) ○棟○戸</p>

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。

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）

行為の変更届出書

届出日を記入  
(工事着手の 30 日前まで)

令和〇年〇〇月〇〇日

佐賀市長あて

届出者 住所 佐賀市〇〇〇〇  
株式会社〇〇〇〇  
氏名 代表取締役社長 〇〇 〇〇

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

様式第 10 もしくは  
様式第 11 の届出日を記載

- 1 当初の届出年月日： 令和〇年〇〇月〇〇日
- 2 変更の内容：  
面積の変更〇〇㎡→〇〇㎡
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和〇年〇〇月〇〇日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和〇年〇〇月〇〇日

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。

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 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。

届出日を記入  
(工事着手の 30 日前まで)

令和〇年〇〇月〇〇日

佐賀市長あて

届出者 住所 佐賀市〇〇〇〇  
株式会社〇〇〇〇  
氏名 代表取締役社長 〇〇 〇〇

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	佐賀市〇〇町〇一〇〇
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 建築物の用途	食品スーパー
	4 工事の着手予定年月日	令和〇年〇〇月〇〇日
	5 工事の完了予定年月日	令和〇年〇〇月〇〇日
	6 その他必要な事項	(建物名称) 〇〇〇〇 (床面積) 3,000 平方メートル

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。

建築物の用途以外の情報  
(床面積) 等を記載

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 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。  
 令和〇年〇〇月〇〇日

届出者 住所 佐賀市〇〇〇〇  
 株式会社〇〇〇〇  
 氏名 代表取締役社長 〇〇 〇〇

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) 佐賀市〇〇町〇〇丁目 1 番地 (地 目) 宅地 (面 積) 2,000 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
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	(建物名称) 〇〇〇 (延床面積) 2,500 平方メートル (着手予定) 令和〇年〇〇月〇〇日 (完了予定) 令和〇年〇〇月〇〇日

該当する箇所に  
☑を記入

届出日を記入  
(工事着手の 30 日前まで)

工事の着手・完了  
予定日等を記載

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。

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）

行為の変更届出書

届出日を記入  
(工事着手の 30 日前まで)

令和〇年〇〇月〇〇日

佐賀市長あて

届出者 住所 佐賀市〇〇〇〇  
株式会社〇〇〇〇  
氏名 代表取締役社長 〇〇 〇〇

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

様式第 18 もしくは  
様式第 19 の届出日を記載

- 1 当初の届出年月日： 令和〇年〇〇月〇〇日
- 2 変更の内容：  
面積の変更〇〇㎡→〇〇㎡
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日： 令和〇年〇〇月〇〇日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日： 令和〇年〇〇月〇〇日

- 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。

様式第 21（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

届出日を記入  
(休廃止の 30 日前まで)

令和〇年〇〇月〇〇日

佐賀市長あて

届出者 住所 佐賀市〇〇〇〇  
株式会社〇〇〇〇  
氏名 代表取締役社長 〇〇 〇〇

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。

いずれかに丸をつける

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：〇〇スーパー  
用途：食品スーパー  
所在地：佐賀市〇〇町〇—〇
- 2 休止（廃止）しようとする年月日： 令和〇年〇〇月〇〇日
- 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  
・一般病院
  - （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  
除却予定時期： 令和〇年〇〇月〇〇日 ～ 令和〇年〇〇月〇〇日

- 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 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。

## 5 届出に関する Q&A

### 5-1 届出制度の趣旨について

#### Q1 届出制度とは何ですか？

A 佐賀市立地適正化計画に設定した居住誘導区域及び都市機能誘導区域の区域外で一定規模以上の開発行為や誘導施設の建築等行為を行う場合は、届出が義務付けられています。(都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2)

#### Q2 届出制度の目的は？

A 居住誘導区域外における住宅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整備等の動向を把握するとともに、立地適正化計画で設定した本市のまちづくりの方向性を市民・事業者の方に周知する機会として活用するものです。

### 5-2 届出の対象となる区域について

#### Q3 届出が必要となるのはどの区域ですか？

A 下表の区域が対象になります。

届出が必要となる場所 届出が必要となる行為			居住誘導区域内		居住誘導区域 及び都市機能 誘導区域外
			都市機能 誘導区域内	都市機能 誘導区域外	
住宅	開発行為	3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為	不要	不要	必要
		1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で1,000㎡以上の規模のもの			
住宅	建築等行為	3戸以上の住宅を新築しようとする場合	不要	不要	必要
		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			
誘導施設	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	不要	必要	必要
	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	不要	必要	必要
		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	不要	必要	必要
		建築物を改築し、または建築物の用途を変更して誘導施設とする場合	不要	必要	必要
休廃止	誘導施設を休止・廃止しようとする場合	必要	不要	不要	

**Q4 誘導区域はどこで確認ができますか？**

A 都市政策課の窓口や市ホームページに掲載の「佐賀市立地適正化計画」でご確認いただけます。  
また、インターネット閲覧サービスの「ぐるっとさがナビ(<https://www2.wagmap.jp/saga/Portal>)」  
についても今後対応を予定しています。

区域の詳細等については都市政策課へお問い合わせください。(連絡先:0952-40-7163)

**Q5 届出対象となる行為が誘導区域の内外にまたがる場合、届出の対象となりますか？**

A 届出対象となる行為を行おうとする区域・敷地が誘導区域内外にまたがる場合は、区域外の部分  
について届出要件を満たすか否かで判断することとなります。詳細については都市政策課へお問  
い合わせください。

**5-3 届出の対象となる行為について**

**Q6 開発行為、建築等行為とはどのようなものですか？**

A 開発行為とは、建築物の建築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)

≪土地の区画形質の変更≫

☞盛土又は切土を行う造成で土地の形状を変更すること

☞農地などの宅地以外の土地を宅地に変更すること

建築等行為とは、建築物を新築し、増築し、改築し、又は移転する行為及び建築物の用途を変更す  
る行為です。(建築基準法第2条第13号、第87条)

**Q7 開発行為の届出を行った場合でも、建築等行為時に届出は必要ですか？**

A 開発行為、建築等行為のそれぞれについて届出が必要です。

**Q8 住宅や誘導施設を同じ場所に建て替える場合、届出が必要ですか？**

A その場所が居住誘導区域外または都市機能誘導区域外であるなど、届出が必要な区域  
であれば、同じ場所に建て替える場合でも届出が必要です。

**Q9 届出の対象となる「住宅」とはどのようなものですか？**

A 戸建て住宅、長屋、共同住宅(アパート・マンション等)、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法  
における住宅の取扱いを参考にしてください。

**Q10 戸建住宅を建築する場合で届出対象となるのはどのような場合ですか？**

A 同じ建築主が同一開発区域内に3戸以上の住宅(建売住宅等)を建築する場合には届出が必要  
になります。

**Q11 都市再生特別措置法第88条における「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」とは何ですか？**

A 現在、本市では条例化していません。

**Q12 分譲宅地を目的とする開発行為も届出が必要ですか？**

A 以下に該当するものは必要となります。

①3区画(3戸分)以上の宅地の開発行為

②1区画(1戸分)又は2区画(2戸分)の宅地の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの。

- Q13 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、届出が必要ですか？**  
A 改築や用途の変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となれば届出の対象となります。
- Q14 3戸の建売住宅を同時期に着手する予定ですが、届出の対象となりますか？**  
A 届出者及び着手日が同一で、同一開発区域内に建築する場合は、届出が必要です。
- Q15 3戸の建売住宅の着手が同時期ではないですが、届出の対象となりますか？**  
A 各戸の着手が同一でない場合は、届出の対象外となります。
- Q16 サービス付き高齢者住宅や社宅についても届出の対象となりますか？**  
A 実態に応じて、建築基準法上の共同住宅にあたる場合は、住宅として取扱います。
- Q17 誘導施設とは何ですか？**  
A 医療・福祉・商業施設などの生活に必要となる施設で、都市機能誘導区域ごとに指定しています。  
※詳細は、「佐賀市立地適正化計画届出の手引きP3-2、3-3」をご覧ください。
- Q18 都市機能誘導区域内であれば、誘導施設の届出は不要となるのですか？**  
A 届出が不要となるのは、それぞれの都市機能誘導区域内において定めた誘導施設である場合に限りです。  
例えば、諸富地域拠点の都市機能誘導区域内で百貨店を建築等しようとする場合には届出が必要となります。（※百貨店は、諸富地域拠点の都市機能誘導区域の誘導施設ではないため）
- Q19 都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか？**  
A 都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが規制されるものではありません。
- Q20 誘導施設に定められていない施設は届出の対象になりますか？**  
A 「佐賀市立地適正化計画届出の手引きP3-2、3-3」で示す誘導施設以外は、区域を問わず届出は不要です。例えば売場面積が250㎡に満たない食品スーパーについては、都市機能誘導区域の内外を問わず届出は不要です。
- Q21 1つの建築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？**  
A 誘導施設が1つの建築物に集約されている場合は、1つの届出で構いません。
- Q22 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？**  
A 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。なお、建物内に複数の誘導施設を有する場合は、届出は1つで構いません。ただし、届出書の「建築物の用途」の欄に届出対象となるすべての誘導施設名の記載をお願いします。
- Q23 都市機能誘導区域内において、500㎡の食品スーパーが改修で200㎡になる場合、届出は必要ですか？**  
A 誘導施設ではなくなるので、廃止届の提出が必要です。
- Q24 誘導施設が都市機能誘導区域内の別の場所へ移転する場合にも届出は必要ですか？**  
A 休廃止届の提出が必要です。本届出は、誘導施設の立地状況や誘導施設を有する建築物の状況を把握し、都市機能の誘導を推進するための制度となりますので、休廃止届の提出をお願いします。
- Q25 休止と廃止の違いは何ですか？**  
A 施設の再開の意思がある場合は休止、意思がない場合は廃止となります。

**Q26 休止の届出が必要となる休止期間はどのくらいですか。また、施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか？**

A 休止する場合の休止期間について法令等の定めはありませんが、目安として3か月以上休業する場合は、休止届の提出をお願いします。また、施設の建て替えや改装等で休業する場合も同様の手続きをお願いします。

**Q27 誘導施設を廃止（休止）し、別事業者が同じ用途で建築物（敷地）を使用する場合にも届出が必要ですか？**

A 届出は必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目がありますので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

**Q28 仮設建築物でも届出の対象となりますか？**

A 仮設建築物は届出の対象になりません。期間限定の催し物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。仮設のための開発行為も同様です。

#### 5-4 届出の期日について

**Q29 いつから着手する行為が対象ですか？**

A 令和6年4月1日以降に着手する場合は届出の対象となります。

**Q30 「着手」とは？**

A 建築物の新築、増改築等については建築物本体の基礎コンクリート工事（捨コンなど）、開発行為については造成工事（切土・盛土）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

**Q31 令和6年4月1日に工事に着手する予定ですが、届出は必要ですか？**

A 必要です。制度開始日（令和6年4月1日）以降に着手する開発行為、建築等行為、用途の変更は、届出の対象となります。

**Q32 令和6年4月1日に工事に着手する場合は、令和6年4月1日に届出をすればよいですか？**

A 原則30日前までの届出が必要となりますが、制度開始前であるため、提出時期等について、お早めに都市政策課にご相談ください。

**Q33 開発許可申請や確認申請の提出との前後関係はどのように考えればよいですか？**

A 法令上、前後関係の定めはありませんが、届出の主旨が立地の誘導であることから、開発許可申請や建築確認申請に先立つ届出をお願いします。

**Q34 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？**

A 変更に係る行為に着手する30日前までに、所定の様式により届出を行ってください。

**Q35 面積等の軽微な変更であっても変更の届出が必要ですか？**

A 記載誤り以外は、変更届の提出をお願いします。

## 5-5 提出書類について

### Q36 届出は何部必要ですか？

A 都市政策課への持参又は郵送で2部提出してください。

### Q37 届出後、市から通知等がありますか？

A 受領後、1週間程度で提出していただいた届出に受理印を押印したものを1部返却します。  
なお、郵送での返却にあたって、切手を貼付した返信用封筒も1部提出してください。

### Q38 届出書の様式はどこで手に入りますか？

A 市ホームページ(<https://www.city.saga.lg.jp/main/95203.html>)からダウンロードができます。  
また、都市政策課窓口でも配布しています。

### Q39 届出書の地目・面積は何に基づき記載すればよいのですか？

A 地目は、全部事項証明書により記載してください。面積は、実測(提出する求積図(道路後退部は含まない))により記載してください。

### Q40 代理人による届出は可能ですか？

A 可能ですが、任意様式の委任状の提出が必要です。

### Q41 届出書は押印が必要ですか？

A 届出書及び委任状は押印不要です。

## 5-6 その他全般について

### Q42 届出者はだれになりますか？

A 開発行為の場合は、開発行為者です。建築等行為の場合は、建築主です。代理人による届出は委任状が必要です。

### Q43 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A 届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。(都市再生特別措置法第130条) 休止・廃止届に関する罰則はありません。

### Q44 この届出により、建築計画等の修正を求められることがありますか？

A あくまで届出制度あり、必要な記載事項や添付書類等が揃っていれば原則として建築計画等の修正を求めるものではありません。ただし、法の定めには「届出に係る行為が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(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。(都市再生特別措置法第88条、第108条、第108条の2)

### Q45 この届出を行えば開発許可申請、建築確認申請は不要になりますか？

A この届出は都市再生特別措置法に基づくものです。開発許可申請や建築確認申請など他の法令に基づく手続きは従来通り別途必要です。

### Q46 今後、区域や誘導施設が変更となることがありますか？

A 本計画は概ね5年毎に定期的な見直しを予定しており、それに伴い届出の対象も変わることが考えられます。また、上記以外にも緊急度の高い内容については必要に応じて見直しを行う予定です。

**Q47 佐賀市の立地適正化計画について教えてください**

A 計画の内容については「佐賀市立地適正化計画」

(市ホームページ(<https://www.city.saga.lg.jp/main/95203.html>))をご覧ください。

**Q48 届出については、重要事項として説明が必要ですか？**

A 説明が必要です。宅地建物取引業者は、相手方等に対して宅地若しくは建物の売買等の契約が成立するまでの間に説明を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ました。(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)届出義務を知らないで宅地又は建物を購入等した者は、これらの届出をしない場合に罰則が科せられるなど、不測の損害を被る可能性がある。このため、宅地建物取引において、宅地建物取引士は、取引の相手方に対し都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外における建築物等の届出義務についての説明が必要となります。

**佐賀市立地適正化計画に係る届出の手引き**  
**令和6年4月**

---

発行:佐賀市 都市戦略部 都市政策課

住所:〒840-8501

佐賀県佐賀市栄町1番1号

電話:0952-40-7163

FAX:0952-26-7376