

小郡市立地適正化計画

届出の手引き

令和5年10月

目次

1.制度の概要.....	2
立地適正化計画の概要	2
届出制度の目的	2
2.小都市の誘導区域.....	3
3.届出制度の詳細.....	4
概要と流れ	4
居住誘導区域外での届出	5
都市機能誘導区域外での届出	7
都市機能誘導区域内での届出	8
誘導施設について	9
誘導区域の詳細図	10
届出様式	16

1. 制度の概要

立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは、人口減少・少子高齢化により都市が抱える様々な課題に対応するため、都市再生特別措置法第81条に基づき「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画」として、市町村において策定するものです。

小郡市においても、将来的に予測される人口減少や急激に進行する少子高齢化に対応するとともに、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、公共交通と連携した便利で住みやすいまちづくりを推進するため、立地適正化計画を策定しました。

届出制度の目的

小郡市立地適正化計画では、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めています。都市再生特別措置法では、居住誘導区域外で行う一定規模以上の住宅の建築及び開発行為や、都市機能誘導区域で定める誘導施設に係る建築及び開発行為、施設の休廃止等を行う場合に、市への届出を義務づけています。この届出は、立地適正化計画の趣旨である「緩やかな誘導」によるまちづくりを実現するためのものであり、規制による「強制的な誘導」を行うものではありません。

本手引きは、これらの届出に必要な事項を解説することを目的としています。



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、居住を誘導すべき区域

都市機能誘導区域

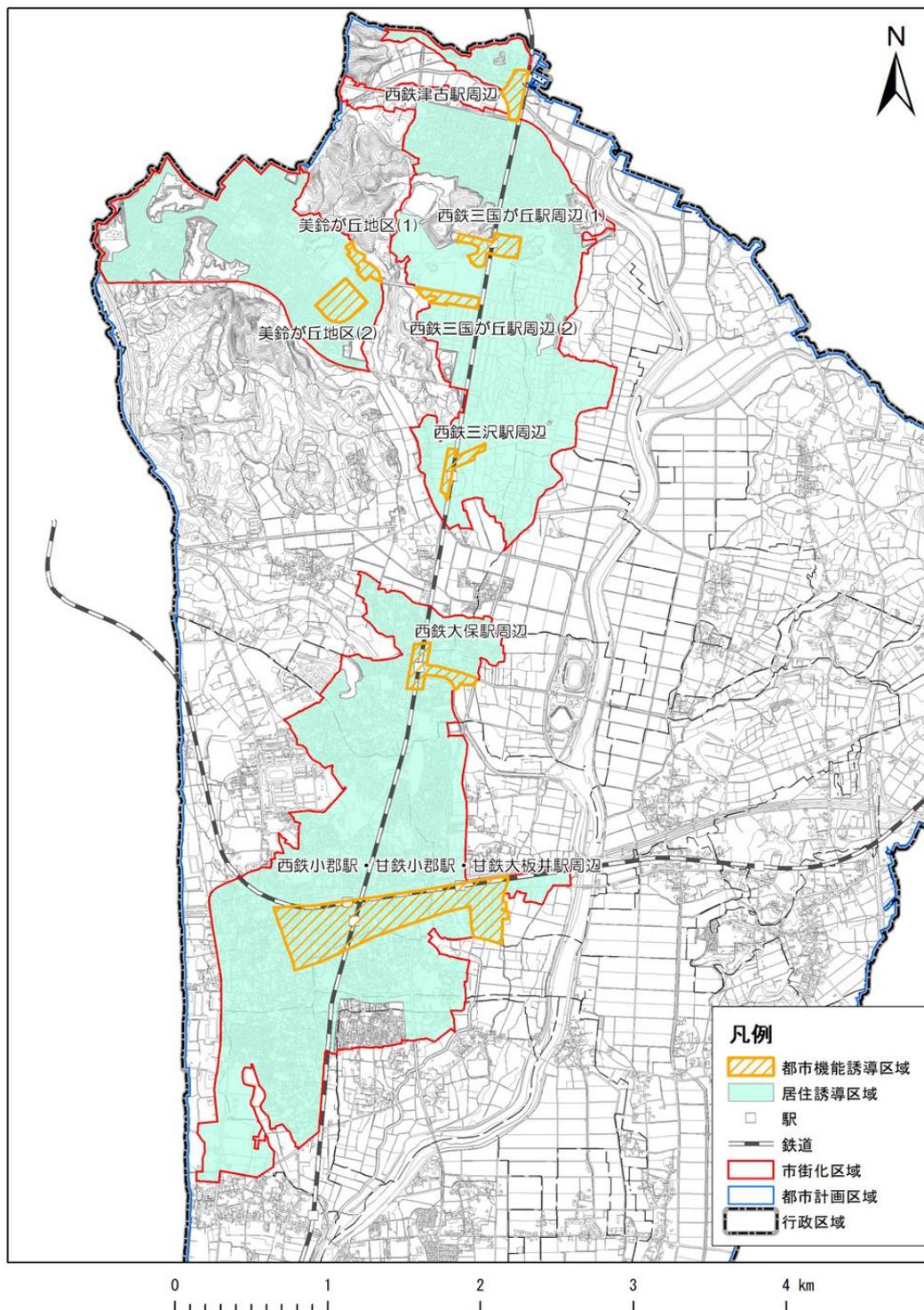
医療・福祉・商業施設等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

地域公共交通

維持・充実を図る公共交通網を設定

2.小郡市の誘導区域

小郡市では都市再生特別措置法に基づき、市街化区域内において都市機能誘導区域及び居住誘導区域を定めています。各誘導区域は以下のとおりです。



3. 届出制度の詳細

概要と流れ

(1) 届出の概要

立地適正化計画が公表されると、都市再生特別措置法に基づき、以下のとおり一定規模以上の開発行為や建築行為を行う場合に、届出を行うことが義務付けられます。

■届出の概要

運用開始日	立地適正化計画の公表日(令和6年1月)	
届出の種類	行為の場所	対象の行為
	居住誘導区域外での届出	一定規模以上の住宅の開発・建築行為
	都市機能誘導区域外での届出	誘導施設の開発・建築行為
	都市機能誘導区域内での届出	誘導施設の休止又は廃止
届出の期日	行為に着手する30日前まで	
届出の提出先	小郡市役所都市計画課	
届出様式の取得場所	小郡市役所都市計画課窓口又は小郡市ホームページ	

(2) 届出の流れ

届出の対象となる行為を行う場合は、市が行為に係る情報を早期に把握するとともに、市から必要な情報提供等を行うため、可能な限り届出の前に、市都市計画課に事前相談をしてください。

また、届出に係る行為が、小郡市立地適正化計画が掲げるまちづくりを図るうえで支障があると認められる場合、都市再生特別措置法に基づき、届出者に対して勧告等を行う場合があります。

■行為着手までのフロー



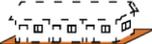
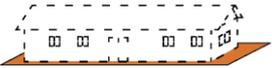
(3) 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

居住誘導区域及び都市機能誘導区域に関する事項は、宅地建物取引業法(第35条)の重要事項説明の対象となります。

居住誘導区域外での届出

(1) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、3戸以上、又は1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の住宅等の建築行為等を行おうとする場合には、都市再生特別措置法(第88条第1項)に基づき市への届出が必要です。

○開発行為	○建築等行為
<p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的に開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>①の例示 3戸の開発行為    1棟で3戸以上のアパート等の敷地</p> <p>②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届</p> <p>800㎡ 2戸の開発行為  不要</p>	<p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</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>①の例示 3戸の建築行為   1棟で3戸以上のアパート等</p> <p>1戸の建築行為  不要</p>

※住宅とは、戸建住宅のほかアパートやマンション、店舗等の用途を兼ねる兼用住宅を含みます

(2) 届出を必要としない軽易な行為

以下のような軽易な行為については、届出を必要としない場合があります。

対象行為	概要
住宅等の開発・建築行為等	<p>軽易な行為その他の行為で以下のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 上記の住宅等の新築 改築又は用途変更により上記の住宅等とする行為 <p>非常災害のため必要な応急措置として行う行為</p> <p>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</p>

(3) 届出の時期

届出の対象となる行為に着手する30日前までに届出を行う必要があります。また、届出内容に変更が生じた場合、変更に係る行為に着手する30日前までに届出が必要です。

(4)届出に必要な書類等

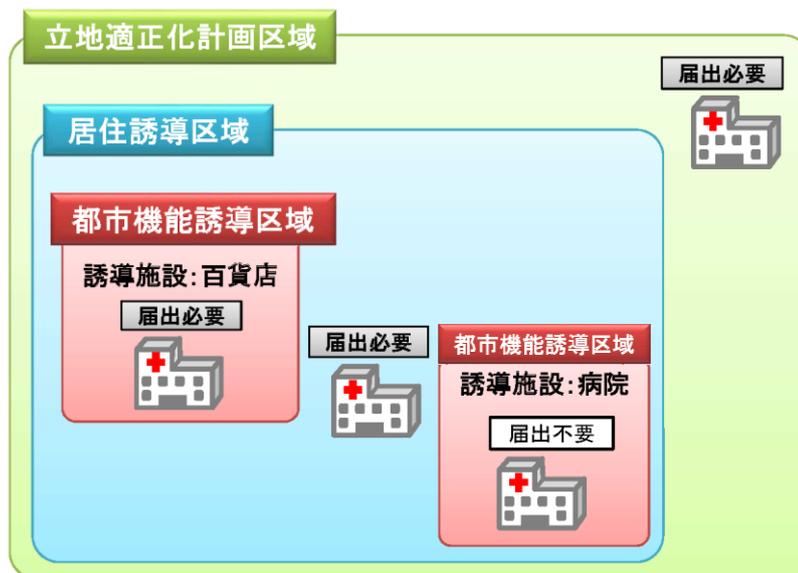
開発行為	<ul style="list-style-type: none">・届出書(様式1)・当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面(縮尺1000分の1以上)・土地利用の計画を示す設計図(縮尺100分の1以上)・その他参考となる事項を記載した図書
建築行為	<ul style="list-style-type: none">・届出書(様式2)・敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上)・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)・その他参考となる事項を記載した図書
届出内容を変更する場合	<ul style="list-style-type: none">・届出書(様式3)・当初届出時と同様の図書のうち変更に係るもの

都市機能誘導区域外での届出

(1) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設(P9 参照)を対象に以下の行為を行おうとする場合には、都市再生特別措置法(第108条第1項)に基づき市への届出が必要です。

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
建築行為	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ・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) 届出を必要としない軽易な行為

以下のような軽易な行為については、届出を必要としない場合があります。

対象行為	概要
誘導施設の開発・建築行為等	<p>軽易な行為その他の行為で以下のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・上記の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築 ・改築又は用途変更により誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為 <p>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</p>

(3)届出の時期

届出の対象となる行為に着手する 30 日前までに届出を行う必要があります。また、届出内容に変更が生じた場合、変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出が必要です。

(4)届出に必要な書類等

開発行為	<ul style="list-style-type: none">・届出書(様式 4)・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 1000 分の 1 以上)・土地利用の計画を示す設計図(縮尺 100 分の 1 以上)・その他参考となる事項を記載した図書
建築行為	<ul style="list-style-type: none">・届出書(様式 5)・敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 100 分の 1 以上)・建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の 1 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	<ul style="list-style-type: none">・届出書(様式 6)・当初届出時と同様の図書のうち変更に係るもの

都市機能誘導区域内での届出

(1)届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域で誘導施設(P9 参照)の休廃止を行おうとする場合には、都市再生特別措置法(第 108 条の 2 第 1 項)に基づき市への届出(様式 7 号)が必要です。

(2)届出の時期

誘導施設を休止又は廃止する 30 日前までに届出を行う必要があります。

誘導施設について

誘導施設とは、立地適正化計画が目指す将来都市像に向け、都市機能誘導区域ごとに設定する、立地を誘導すべき都市機能増進施設を指すものです。

小郡市では、各都市機能誘導区域で以下のとおり誘導施設を定めています。

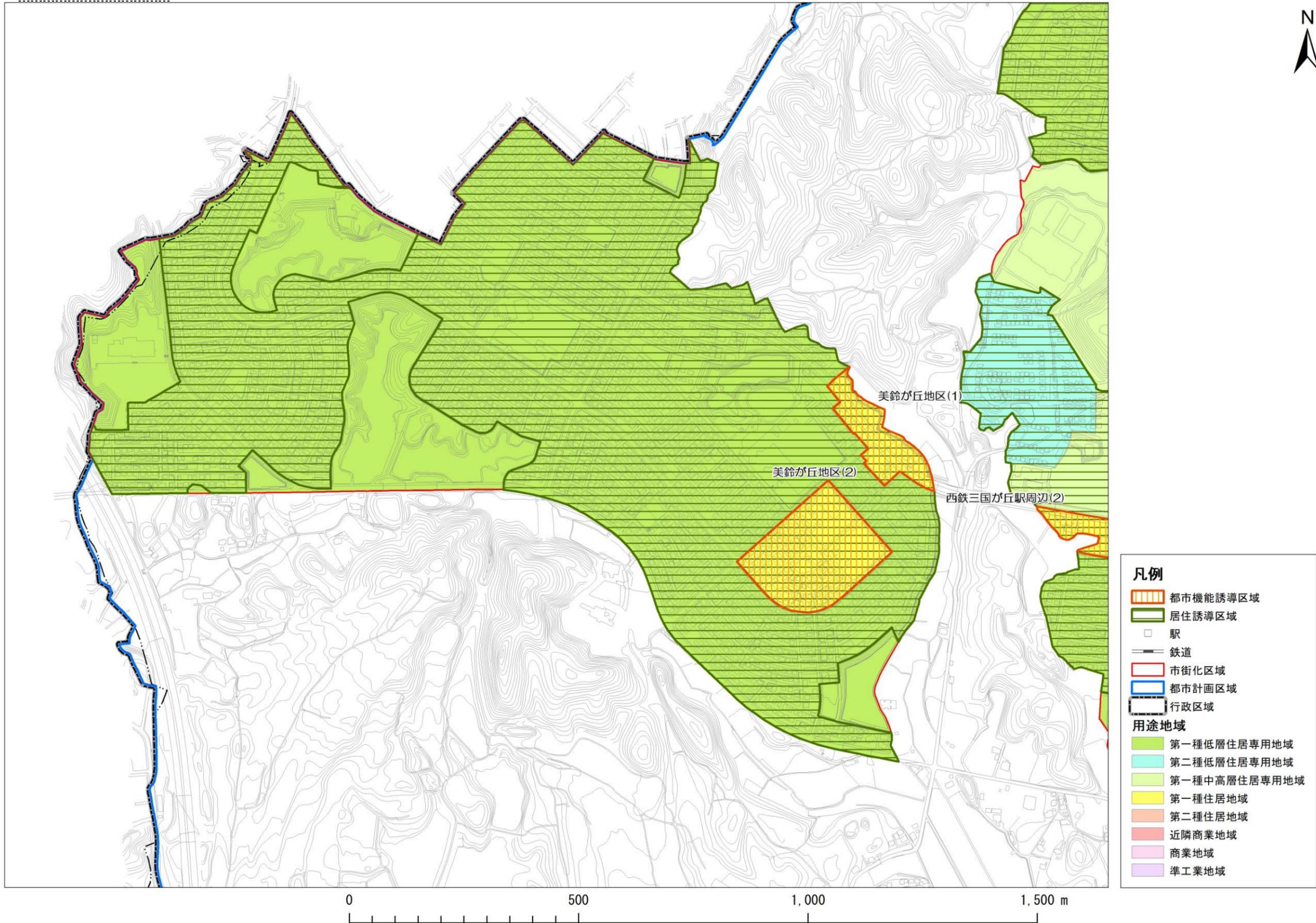
都市機能誘導区域名称		西鉄小郡 駅・甘鉄 小郡駅・ 甘鉄大板 井駅周辺	西鉄 大保駅 周辺	西鉄 三国が丘 駅周辺 (1)・(2)	美鈴が丘 地区 (1)・(2)	西鉄 三沢駅 周辺	西鉄 津古駅 周辺
誘導施設	行政機能	市役所	○				
	介護福祉機能	地域包括支援センター	○	○	○	○	○
	子育て機能	子育て支援センター	○	○	○		
		保育所(園)、幼稚園	○	○	○	○	○
	商業機能	大規模小売店舗(店舗面積1,000㎡超)	○	○	○	○	○
	医療機能	病院	○		○	○	○
		診療所(内科・小児科・外科)	○	○	○	○	○
	金融機能	銀行※ ¹	○	○	○	○	○
	教育・文化機能※ ²	文化会館、生涯学習センター、図書館	○				
		体育館	○				

○…その地区で誘導施設として設定している施設

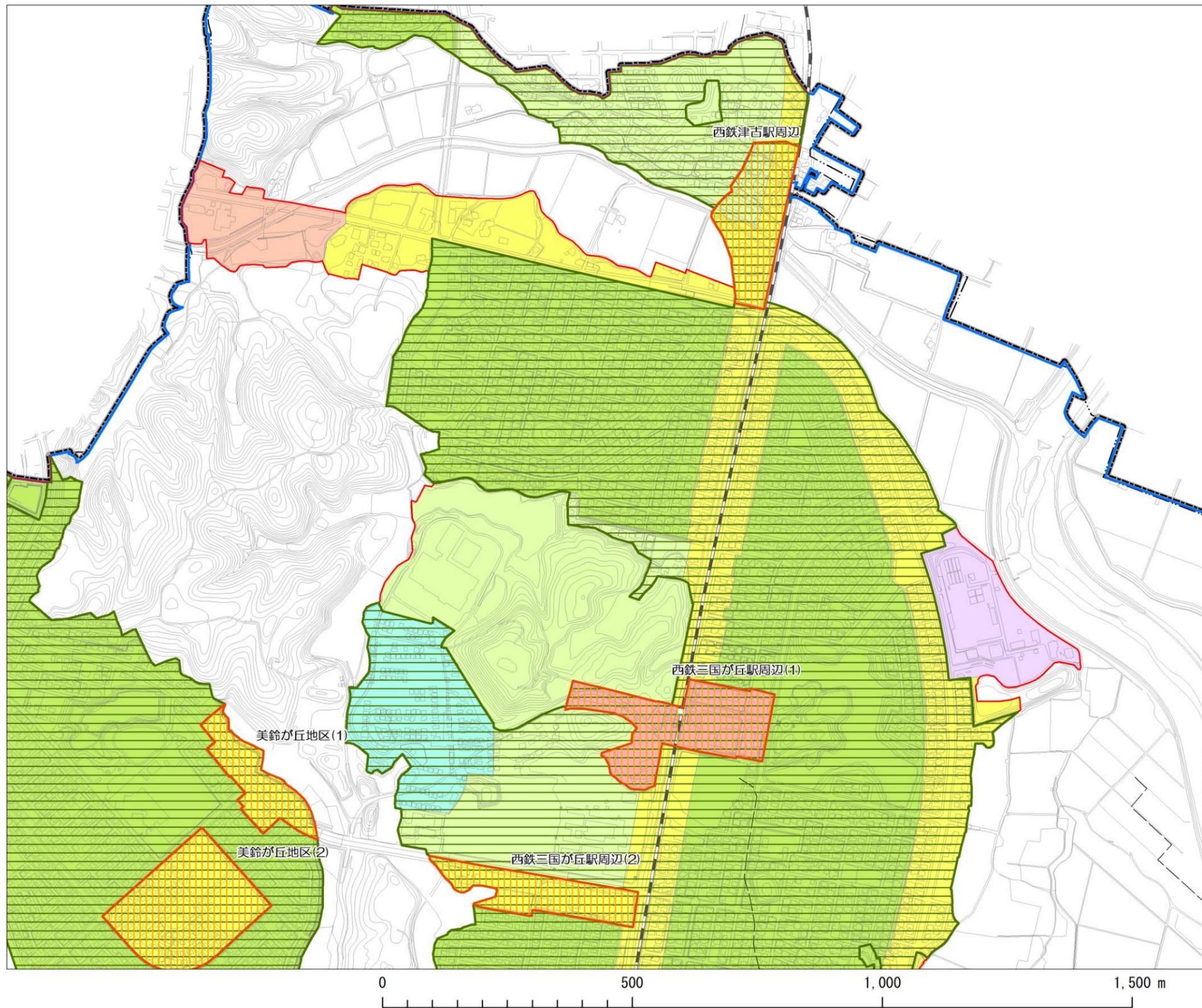
※¹ 銀行には信用金庫、労働金庫、農業協同組合等が設置する金融機関を含み、郵便局や ATM のみを設置する建築物は含まないものとする

※² 教育・文化機能は、国・県・市等が設置する市内全域を利用対象とする規模のものに限る

○誘導区域の詳細図 (美鈴が丘地区周辺)



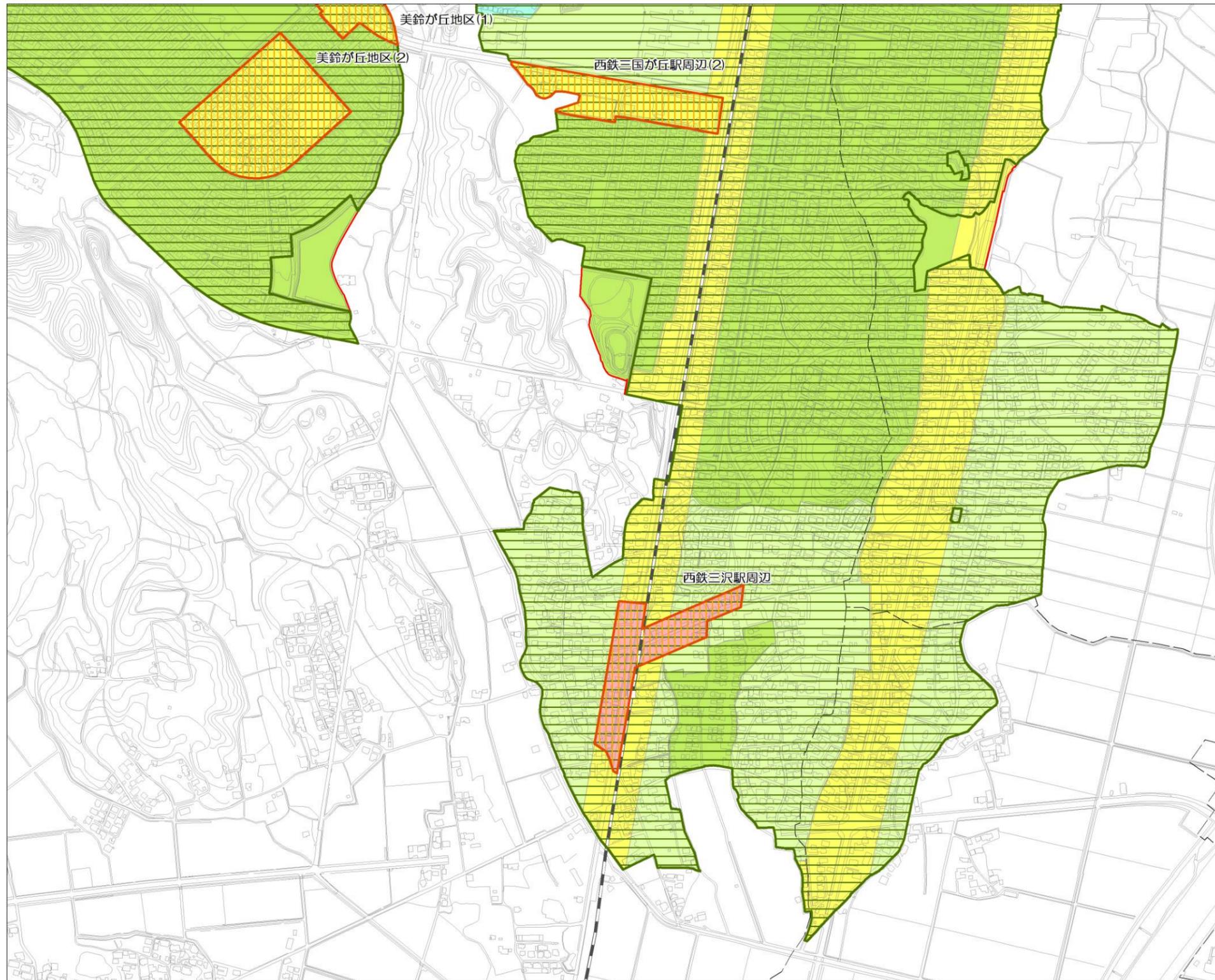
(西鉄津古駅・西鉄三国が丘駅周辺)



凡例

	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	駅
	鉄道
	市街化区域
	都市計画区域
	行政区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二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
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

(西鉄三沢駅周辺)

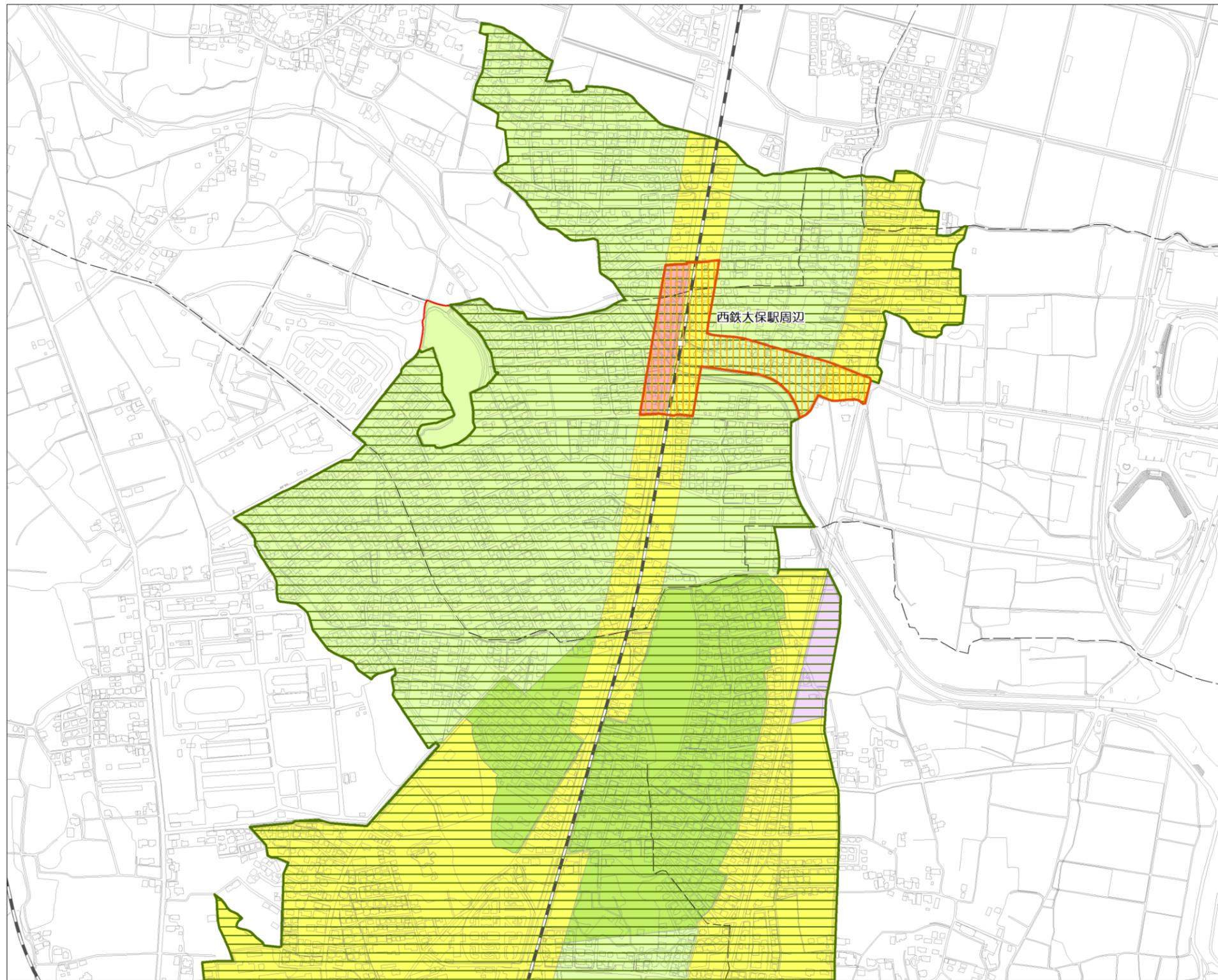


凡例

	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	駅
	鉄道
	市街化区域
	都市計画区域
	行政区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二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
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域



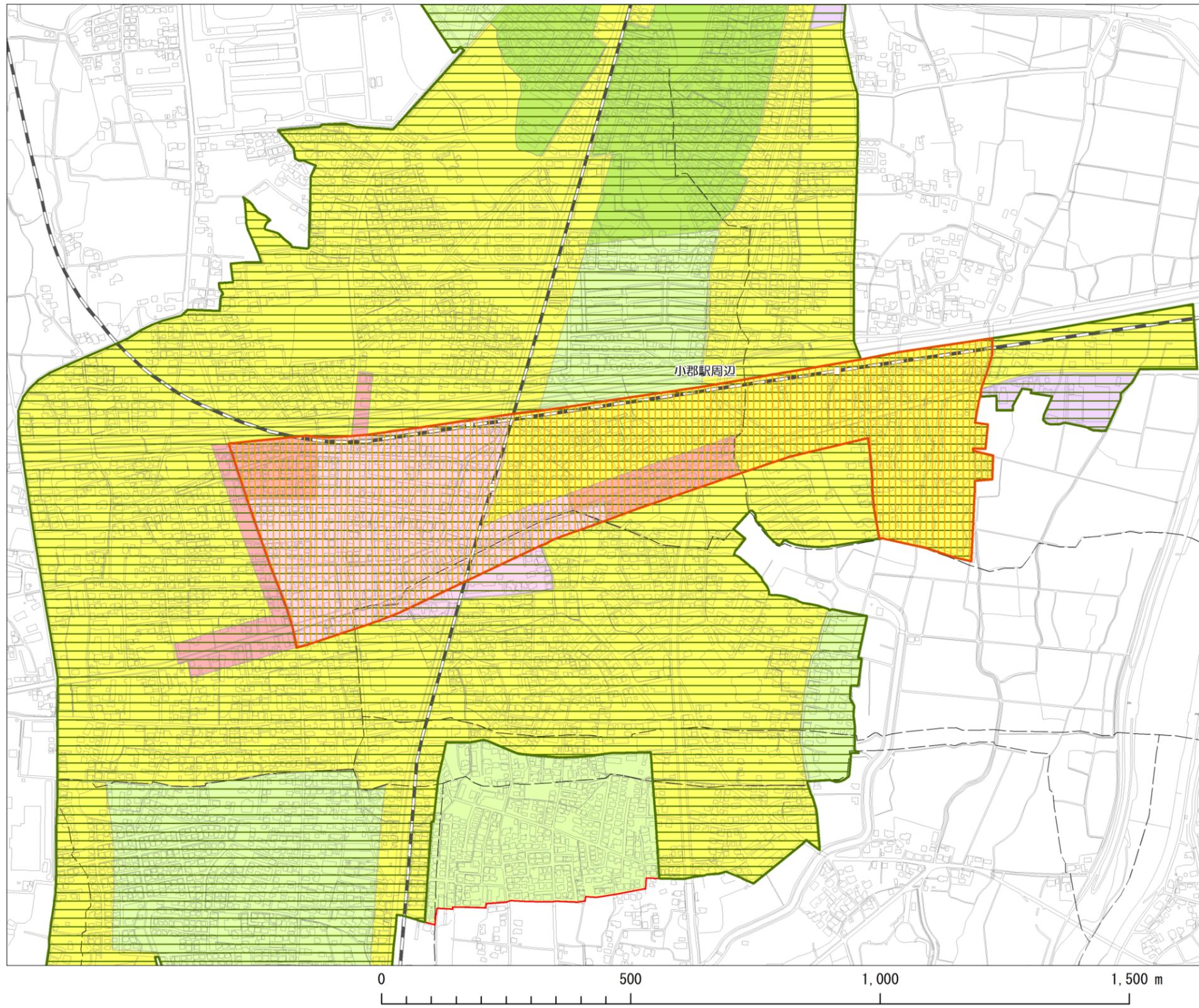
(西鉄大保駅周辺)



凡例

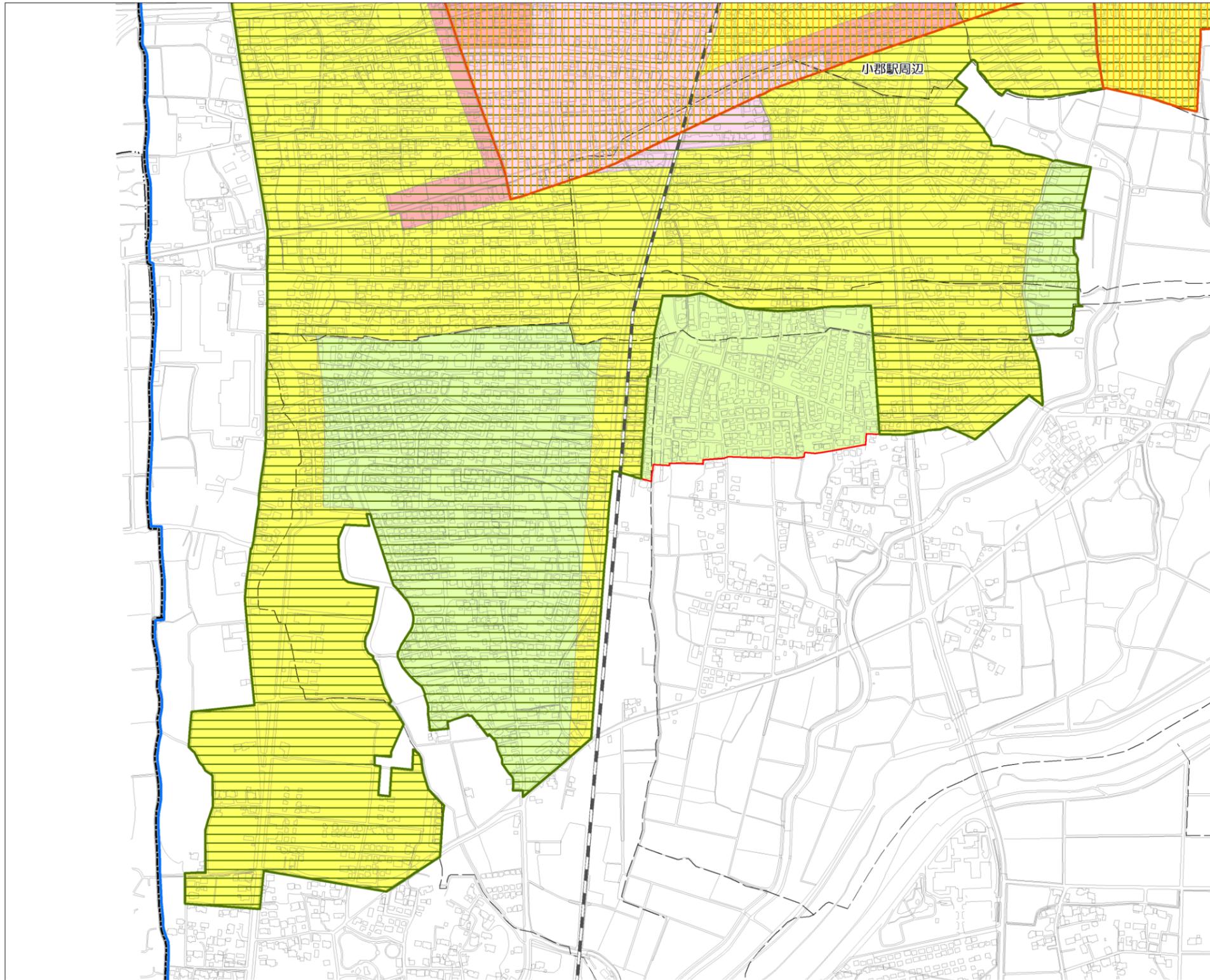
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	駅
	鉄道
	市街化区域
	都市計画区域
	行政区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

(西鉄小郡駅・甘鉄小郡駅・甘鉄大板井駅周辺)



凡例	
	都市機能誘導区域
	居住誘導区域
	駅
	鉄道
	市街化区域
	都市計画区域
	行政区域
用途地域	
	第一種低層住居専用地域
	第二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
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域

(西鉄小郡駅南部周辺)



凡例

- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 駅
- 鉄道
- 市街化区域
- 都市計画区域
- 行政区域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第二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
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域

届出様式(居住誘導区域外:開発行為)

(様式第1号)

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。

年 月 日
小郡市長 殿

届出者 住 所

氏 名
電話番号

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (土地の所在を示す地番等)	
	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。

届出様式(居住誘導区域外:建築行為)

(様式第2号)

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> <p> { 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、下記により届け出します。 </p> <p>年 月 日</p> <p>小郡市長 殿</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所</p> <p style="text-align: right;">氏名</p> <p style="text-align: right;">電話番号</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	
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。

届出様式(居住誘導区域外:変更届出)

(様式第3号)

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

年 月 日

小郡市長 殿

届出者 住 所

氏 名

電話番号

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。

届出様式(都市機能誘導区域外:開発行為)

(様式第4号)

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。

年 月 日

小郡市長 殿

届出者 住 所

氏 名

電話番号

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (土地の所在を示す地番等)	
	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	

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。

届出様式(都市機能誘導区域外:建築行為)

(様式第5号)

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

<p>都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、</p> <p> { 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 } </p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>小郡市長 殿</p> <p style="text-align: right;">届出者 住所</p> <p style="text-align: right;">氏名</p> <p style="text-align: right;">電話番号</p>	
<p>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>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</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>	
<p>4 その他必要な事項</p>	

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。

届出様式(都市機能誘導区域外:変更届出)

(様式第6号)

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

年 月 日

小郡市長 殿

届出者 住 所

氏 名

電話番号

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 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。

届出様式(都市機能誘導区域内:誘導施設の休廃止)

(様式第7号)

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

年 月 日

小郡市長 殿

届出者 住 所

氏 名

電話番号

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
- 2 休止(廃止)しようとする年月日
- 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 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期間その他の事項について記入してください。