

春日市立地適正化計画 届出の手引き

令和6年3月

春日市 都市計画課

春日市立地適正化計画 届出の手引き

目次

<u>1</u>	<u>立地適正化計画について</u>	<u>1</u>
1-1	立地適正化計画とは.....	1
1-2	居住誘導区域と都市機能誘導区域	2
1-3	届出制度とは.....	3
1-4	届出制度の目的.....	4
<u>2</u>	<u>届出制度</u>	<u>4</u>
2-1	届出から着手までの流れ.....	4
2-2	届出の対象となるエリアのイメージ.....	5
2-3	住宅の開発・建築等に関する届出.....	6
2-4	誘導施設の開発・建築等に関する届出.....	8
2-5	誘導施設.....	9
2-6	誘導施設の休廃止に関する届出.....	10
2-7	届出を怠った場合の措置.....	10
<u>3</u>	<u>届出書類一覧</u>	<u>11</u>
3-1	住宅の開発・建築等に関する届出書類.....	11
3-2	誘導施設の開発・建築等に関する届出書類.....	12
<u>4</u>	<u>届出様式の記入例</u>	<u>13</u>

1 立地適正化計画について

1-1 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、平成 26（2014）年 8 月に施行された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」により創設された計画制度です。

今後、人口減少や少子高齢化が進行していく中で、市町村が将来にわたって持続可能なまちのすがたはどうあるべきか、都市構造の観点から将来への対応を考え、住宅及び医療・福祉・商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための計画となっています。

春日市においても、人口減少や少子高齢化の進行が予想されており、市場規模の縮小や経済活動の担い手となる生産年齢人口割合の減少により、医療・福祉・商業等の様々な生活サービスや公共交通の利便性が低下し、市民生活の質ならびに都市の持続性や活力が低下することが懸念されます。

これらの課題に対応し、将来にわたって持続可能な都市構造を実現するため、令和 6 年 3 月に「春日市立地適正化計画」を策定しました。

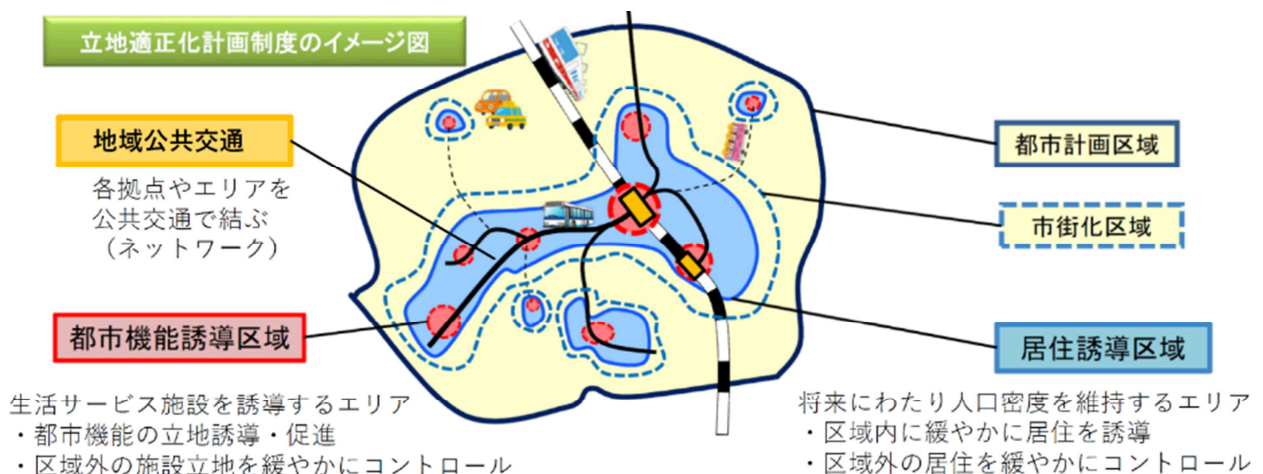


図 立地適正化計画で定める区域のイメージ

資料：国土交通省

1-2 居住誘導区域と都市機能誘導区域

春日市立地適正化計画において、住宅及び都市機能増進施設（誘導施設）の立地の適正化を図るための区域として、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定しています。

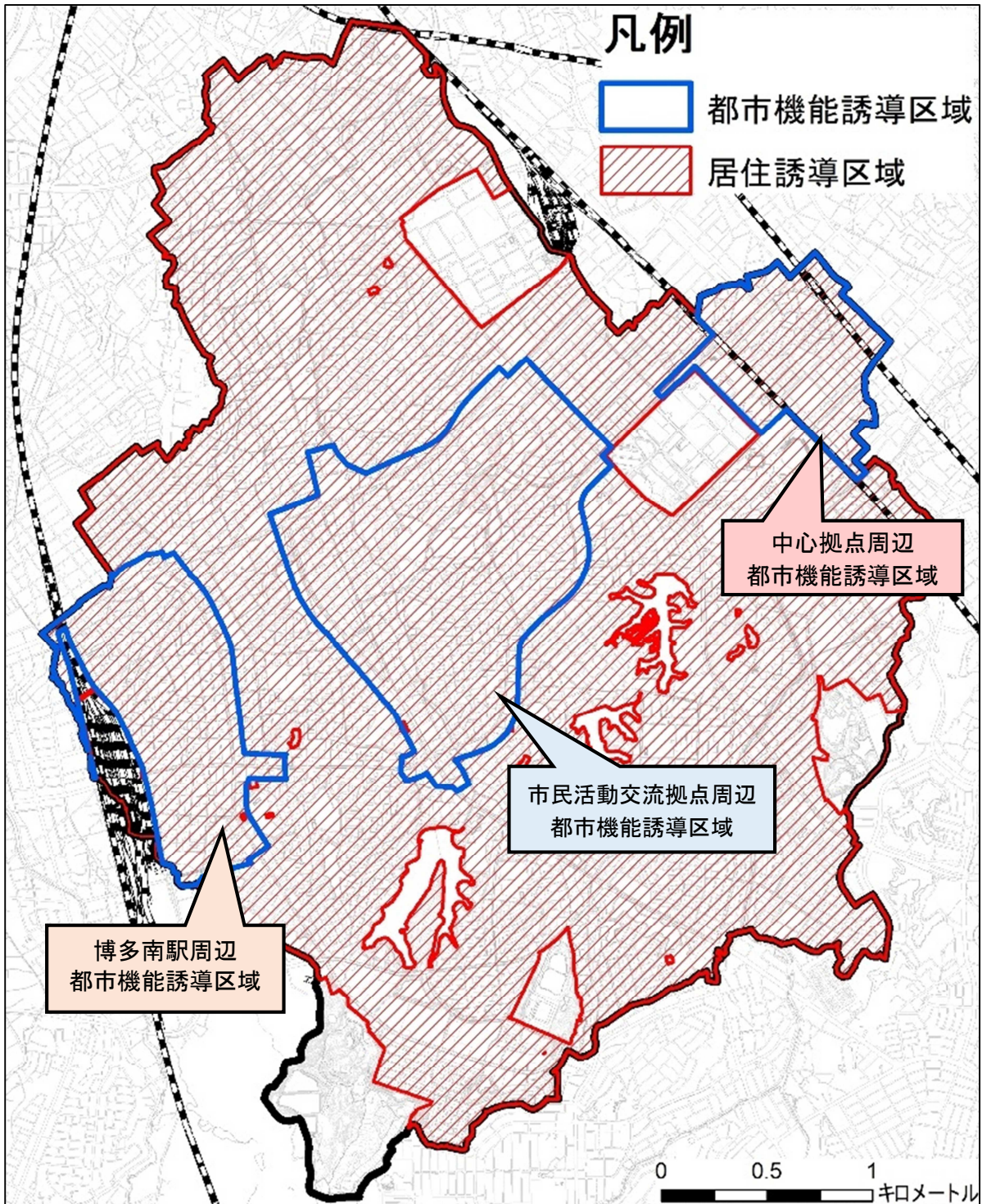


図 春日市において立地適正化を図る区域

1－3 届出制度とは

立地適正化計画は、市が有する公共施設のみでなく、民間事業者が有する都市機能施設についても各種施策の展開によって誘導し、望ましい都市の実現を目指すものです。

立地適正化計画で定める居住誘導区域や都市機能誘導区域から外れた場所で、一定規模以上の住宅開発や建築・開発行為を行う場合は、**行為を行う 30 日前までに行為の種類や場所について、市長への事前の届出が義務付けられます。**

春日市では 2024 年（令和 6 年）3 月に立地適正化計画を公表したことから、都市再生特別措置法第 88 条および同法第 108 条の規定により、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を整備する場合
- 都市機能誘導区域外で誘導施設を整備する場合
- 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

1－4 届出制度の目的

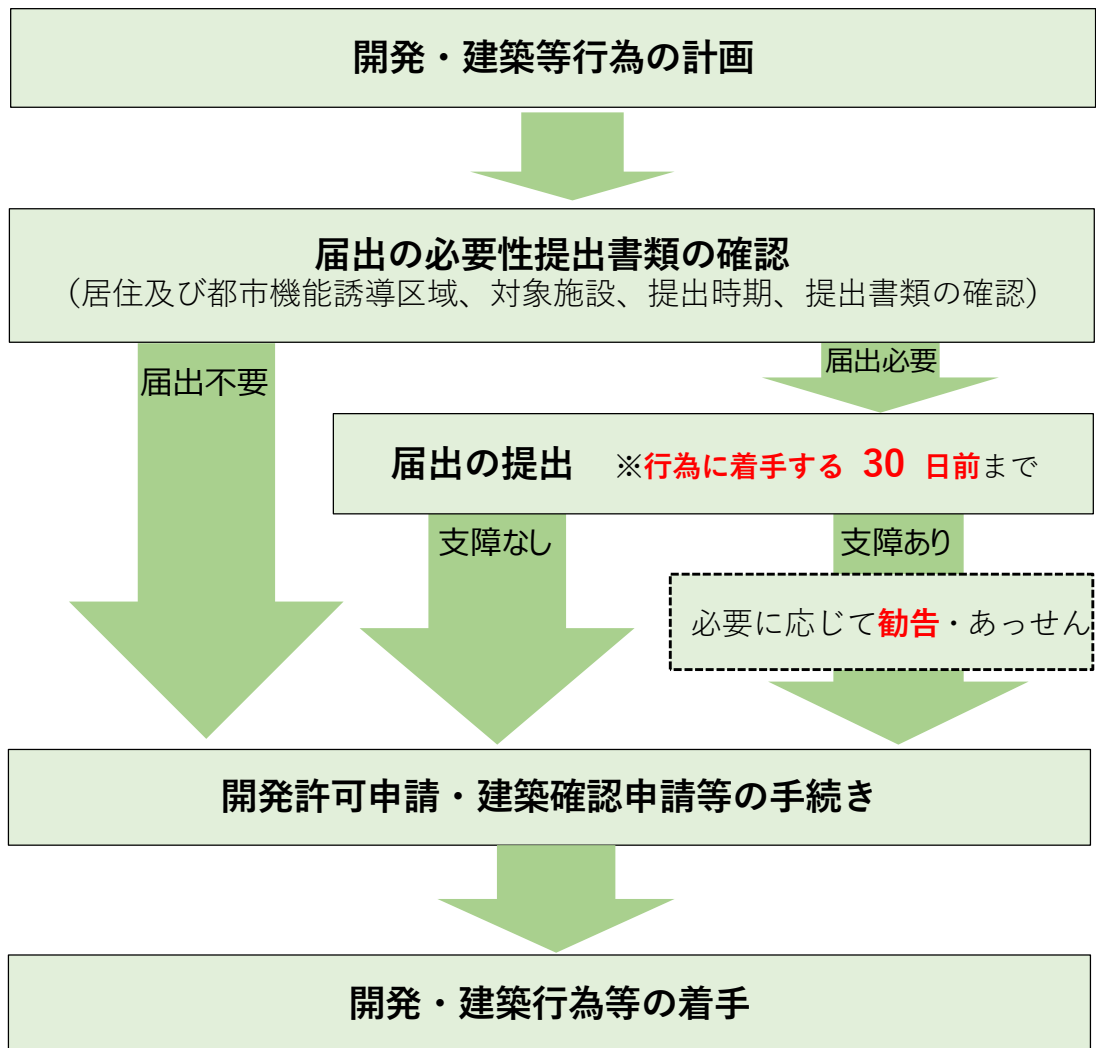
都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向や、居住誘導区域外における開発行為等の動きを把握し、持続可能なまちづくりを目指すため、今後の誘導施策の検討に役立てるものです。

これは、持続可能な都市づくりに向け、届出というやり取りを通じて、よりきめ細やかな土地利用を緩やかに図ろうとするもので、強制的に住む場所や各種施設の立地を集めようとしたり、区域外となるエリアに立地する施設や住宅等を直ちに移転させたりするものではありません。

2 届出制度

2-1 届出から着手までの流れ

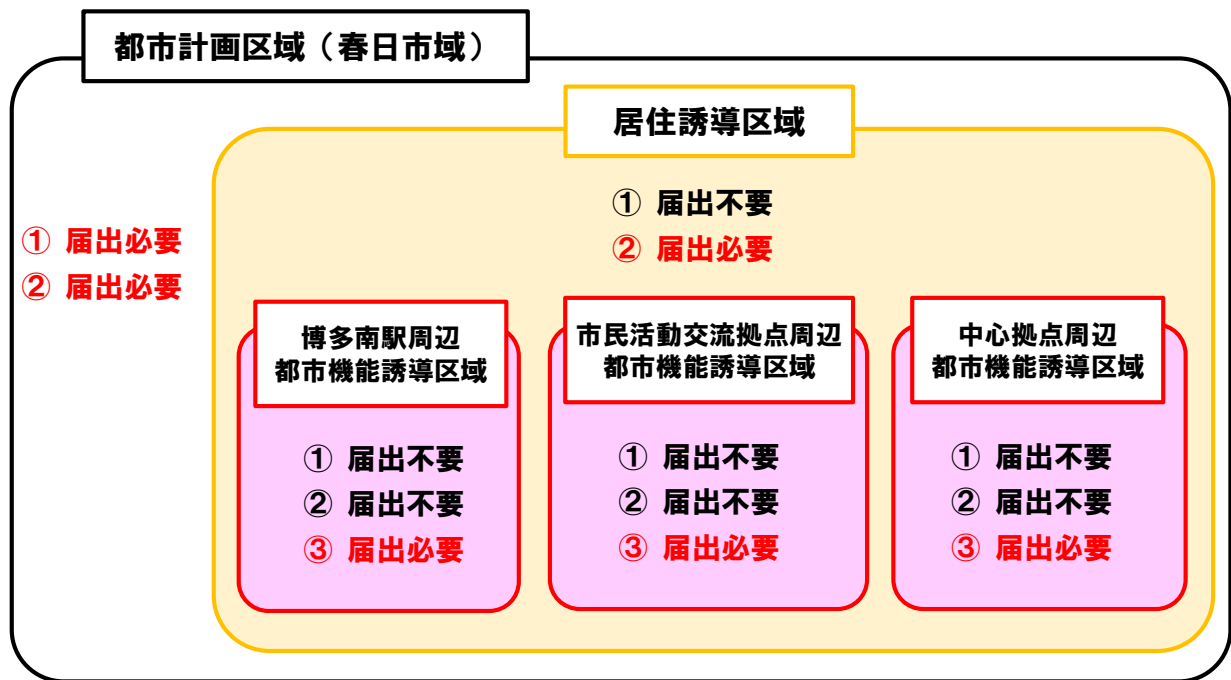
届出から開発・建築行為等の着手までの流れは以下のとおりとなります。届出対象となる行為であるかの確認は次頁以降をご確認ください。



2-2 届出の対象となるエリアのイメージ

<届出対象となる行為の種類>

- ① 住宅の建築等
- ② 誘導施設の建築等
- ③ 誘導施設の休廃止



<留意事項>

- ◆ 都市機能誘導区域であっても、誘導施設に該当するかを判断するため届出が必要となることがあります。また、誘導施設の休廃止において、届出が不要となることがあります。
- ◆ 都市機能誘導区域内であっても、当該区域の誘導施設に位置づけられていない場合は、建築等において届出が必要となります。また、同様に当該区域の誘導施設に位置づけられていない場合は誘導施設の休廃止において、届出が不要となります。各誘導区域において届出の対象となる誘導施設については、9ページ参照。
- ◆ 住宅の開発を行う開発区域に居住誘導区域の境界がまたがる場合、区域の一部でも居住誘導区域内であれば届出不要となります。開発区域全体が、居住誘導区域外となる場合のみ届出が必要です。
- ◆ 誘導施設の建築等を行おうとする敷地が都市機能誘導区域の境界にまたがる場合、敷地の一部でも誘導区域内にある場合は届出不要となります。休廃止を行おうとする敷地が都市機能誘導区域の内外にまたがる場合は、敷地の一部でも誘導区域内にある場合は届出が必要となります。
- ◆ 届出内容に変更が生じた場合、都市再生特別措置法 88 条第 2 項の規定に基づき、変更の届出を行う必要があります。

2-3 住宅の開発・建築等に関する届出

居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行う場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに届出が必要となります。

<届出対象となる行為>

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・ 3戸未満の住宅の建築を目的とする 1,000 m²以上の開発行為
建築行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築する場合 ・ 建築物の改築や用途変更により3戸以上の住宅とする場合

表 届出が必要な行為

住宅の戸数	開発行為		建築行為
	1,000 m ² 以上	1,000 m ² 未満	
1～2戸	必要	不要	不要
3戸以上	必要	必要	必要

届出内容等が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、市が届出者に対して住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることがあります。

<届出不要となる行為>

- ① 軽易な行為その他の行為として、住宅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及び新築、改築や建物用途の変更によりこれらの住宅とする行為
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為等

○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 1000㎡以上のもの

①の例示

3戸の開発行為

届

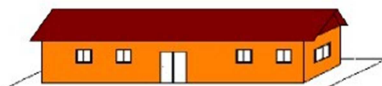


②の例示

1,300㎡

1戸の開発行為

届



800㎡

2戸の開発行為

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住宅等 (①)とする場合

①の例示

3戸の建築行為

届

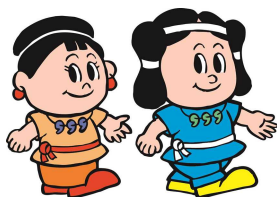


1戸の建築行為

不要



届出に必要な書類は11ページ参照



2-4 誘導施設の開発・建築等に関する届出

都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築等の行為を行う場合は、これらの行為に着手する日の30日前までに届出が必要になります。

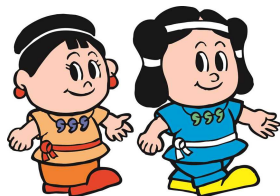
<届出対象となる行為>

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を新築する場合 ・ 建築物の改築や用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合

届出内容等が都市機能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、市が届出者に対して誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることがあります。

<届出不要となる行為>

- ① 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為等
- ④ その他市の条例で定める行為



届出に必要な書類は12ページ参照

2-5 誘導施設

3つの都市機能誘導区域の特性を考慮して、区域ごとに誘導施設を設定しています。

誘導施設として設定された建築物等については、都市機能誘導区域外に新築・改築・用途変更しようとする場合には、届出が必要になります。

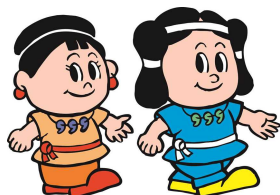
【誘導施設の定義と誘導区域ごとの対象施設一覧】

区 分		誘導施設の定義	都市機能誘導区域		
			中心拠点 周辺	市民活動 交流拠点 周辺	博多南駅 周辺
行政サービス	中枢的な行政施設	市役所、出張所等の地方公共団体の事務所	○	○	—
介護・福祉・保健	介護・福祉・保健の指導・相談・活動の拠点となる施設	障がい者福祉施設、保健センター、社会福祉センター、老人福祉センター、クローバープラザ	○	○	—
子育て教育	全市の子育て支援と教育支援の中核となる施設	子ども・子育て相談センター（子育て世代包括支援センター）、教育支援センター	—	○	—
市民文化	市民全体を対象とした文化交流・コミュニティ施設	ふれあい文化センター、男女共同参画・消費生活センター、クローバープラザ	○	○	—
スポーツ・レクリエーション	市民全体を対象としたスポーツ拠点施設	総合スポーツセンター、温水プール、春日西多目的広場公園、クローバープラザ	○	○	○
医療	基幹的な医療施設	二次救急医療体制に位置付けのある医療機関 医療法に基づく20人以上の患者を入院させる施設を有する病院	○	○	○
商業	広域的な集客力をもつ大規模小売店舗	延床面積の合計が3,000㎡を超える商業施設	○	—	○
金融	決済や融資などの機能を有する金融機関	銀行法第2条に定める銀行業を営む施設で、決済や融資などの機能を有する金融機関	○	○	○

2-6 誘導施設の休廃止に関する届出

都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止をする場合は、その30日前までに届出が必要になります。

届出があった場合に、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又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認めるときは、市が届出者に対して、建築物の存置その他の必要な助言又は勧告をすることがあります。



届出に必要な書類は12ページ参照

2-7 届出を怠った場合

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には、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）。

3 届出書類一覧

3-1 住宅の開発・建築等に関する届出書類

対象行為	届出書類		備考
開発行為	届出書（様式第 10）		記入例 ⇒13 ページ参照
	添付書類	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で縮尺 1/1000 以上のもの	・位置図
		設計図で縮尺 1/100 以上のもの	・現況図 ・土地利用計画図等
建築等行為	届出書（様式第 11）		記入例 ⇒14 ページ参照
	添付書類	敷地内における住宅等の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの	・配置図
		住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの	
その他参考となるべき事項を記載した図書		・位置図 ・住宅の戸数が判断出来る書類等	

※届出書類は都市再生特別措置法施行令第 35 条に基づくものです

※届出した内容の変更を行う場合は、都市再生特別措置法施行令第 38 条に基づき変更届出書（様式第 12）を提出する必要があります（添付書類は上記に準じる）

※代理の方が提出する場合は委任状をご用意ください（様式任意）

※行為（変更の場合は変更に係る行為）に着手する日の 30 日前までに、必要書類一式 1 部をご提出ください

3-2 誘導施設の開発・建築等に関する届出書類

対象行為	届出書類		備考
開発行為	届出書（様式第 18）		記入例 ⇒16 ページ参照
	添付書類	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で縮尺 1/1000 以上のもの	・位置図
		設計図で縮尺 1/100 以上のもの	・現況図 ・土地利用計画 ・誘導施設の用途や規模等が判断出来る資料等
建築等行為	届出書（様式第 19）		記入例 ⇒17 ページ参照
	添付書類	敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 1/100 以上のもの	・配置図
		建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 1/50 以上のもの	
その他参考となるべき事項を記載した図書		・位置図 ・誘導施設であること（用途や規模等）が判断出来る資料等	
休止・廃止	届出書（様式第 21）		記入例 ⇒19 ページ参照
	添付書類	不要	

※届出書類は都市再生特別措置法施行令第 52 条に基づくものです

※届出した内容の変更を行う場合は、都市再生特別措置法施行令第 55 条に基づき変更届出書（様式第 20）を提出する必要があります（添付書類は上記に準じる）

※代理の方が提出する場合は委任状をご用意ください（様式任意）

※行為（変更の場合は変更に係る行為）に着手する日の 30 日前までに、必要書類一式 1 部をご提出ください

4 届出様式の記入例

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 ○○年 ○○月 ○○日

春日市長 様

- ・ 提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
 - ・ 届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、代表者氏名を記載。
 - ・ 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、押印を省略可。
- ※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載。（行の追加や別紙も可）

届出者 住 所 春日市○○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏 名 代表取締役社長 ○○○○

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	春日市○○○○○○○○○
	2 開発区域の面積	○○○○ 平方メートル
	3 住居等の用途	戸建て住宅 ○○ 戸
	4 工事の着手予定年月日	令和 ○○年 ○○月 ○○日
	5 工事の完了予定年月日	令和 ○○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。

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)

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。

いずれかを選択

令和 ○○年 ○○月 ○○日

春日市長 様

提出者 住所 春日市○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏名 代表取締役社長○○○○

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、地目および面積	住所：春日市○○○○○○○○ 地目：宅地 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	住宅等の用途：共同住宅（アパート） 戸数：○○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	建築物の用途：○○ 戸数：○○戸
4 その他必要な事項	工事着手予定年月日：令和○○年○○月○○日 工事完了予定年月日：令和○○年○○月○○日

・提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
 ・届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、
代表者氏名を記載。
 ・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
を省略可。
 ※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれにつ
いて記載。（行の追加や別紙も可）

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）

- ・提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
 - ・届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、代表者氏名を記載。
 - ・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、押印を省略可。
- ※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載。（行の追加や別紙も可）

行為の変更届出書

令和 ○○年 ○○月 ○○日

春日市長 様

届出者 住 所 春日市○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏 名 代表取締役社長 ○○○○

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○○年○○月○○日
- 2 変更の内容 住宅等の用途、戸数の変更
【変更前】戸建住宅○戸
【変更後】共同住宅（アパート）○戸
工事着手予定日の変更
【変更前】令和 ○年○○月○○日
【変更後】令和 ○年○○月○○日
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和○○年○○月○○日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和○○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。

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 ○○年 ○○月 ○○日

春日市長 様

- ・ 提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
 - ・ 届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、代表者氏名を記載。
 - ・ 届出者の氏名（法人にあつ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、押印を省略可。
- ※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載。（行の追加や別紙も可）

届出者 住 所 春日市○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏 名 代表取締役社長 ○○○○

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	春日市○○○○○○○○
	2 開 発 区 域 の 面 積	○○○○ 平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	商業施設 ※店舗面積 ○○○○㎡
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	令和 ○○年 ○○月 ○○日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 ○○年 ○○月 ○○日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	

誘導施設であることが分かるように記載

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 19 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

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 ○○年 ○○月 ○○日

春日市長 様

届出者 住 所 春日市○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏 名 代表取締役社長○○○○

いづれかを選択

- ・ 提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
- ・ 届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、代表者氏名を記載。
- ・ 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、押印を省略可。

※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載。（行の追加や別紙も可）

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、地目および面積	住所：春日市○○○○○○○○ 地目：宅地 面積：○○㎡
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	病院 ※医療法に基づく病床 20 床以上を有する病院
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	病院 ※医療法に基づく病床 20 床以上を有する病院
4 その他必要な事項	工事着手予定年月日：令和○○年○○月○○日 工事完了予定年月日：令和○○年○○月○○日

誘導施設であることが分かるように記載

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）

・提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
・届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、代表者氏名を記載。
・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、押印を省略可。
※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載。（行の追加や別紙も可）

行為の変更届出書

令和 ○○年 ○○月 ○○

春日市長 様

届出者 住 所 春日市○○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏 名 代表取締役社長 ○○○○

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○○年○○月○○日
- 2 変更の内容 商業施設の床面積の変更
【変更前】○○㎡
【変更後】○○㎡
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和○○年○○月○○日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和○○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。

様式第 21（都市再生特別措置法施行規則第 55 条の 2 関係）

・提出者が個人の場合は、住所、氏名を記載。
・届出者が法人の場合は、法人の所在地、名称、代表者氏名を記載。
・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、押印を省略可。
※複数の個人・法人で行う場合は、それぞれについて記載。（行の追加や別紙も可）

誘導施設の休廃止届出書

令和 ○○年 ○○月 ○○日

春日市長 様

届出者 住所 春日市○○○○○○○○
株式会社○○○○
氏名 代表取締役社長 ○○○○

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 令和 ○○年 ○○月 ○○日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間 令和○○年○○月○○日まで
- 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
商業施設（床面積○○○○㎡）
「事務所」など、誘導施設に該当しない用途での使用がある場合はその旨を記入。
 - （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
建物はそのまま、取り壊し（敷地売却）等

- 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）欄については、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去の予定時期その他の事項について記入すること。