

唐津市立地適正化計画 届出の手引き

Q & A

1. 届出全般について	・・・・・・・・ P. 1
2. 届出が必要な区域	・・・・・・・・ P. 2
3. 住宅の開発・建築等行為の届出	・・・・・・・・ P. 3
4. 誘導施設の開発・建築等行為の届出	・・・・・・・・ P. 4
5. 誘導施設の休廃止の届出	・・・・・・・・ P. 5
6. その他	・・・・・・・・ P. 6

令和7年1月

唐津市

1. 届出について

Q1-1： 届出を行う義務があるのは誰ですか。

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。

Q1-2： 代理者が届出の手続きを行うことは可能ですか。

A： 行為を行おうとする方から委任を受けた代理の方が手続きを行うことは可能です。その場合、委任状が必要です。

Q1-3： 「着手」とは？

A： 建築物の新築、増改築等については、建築物本体の基礎などに係る根切り工事、開発行為については、切土・盛土などの造成工事です。

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

Q1-4： いつから着手する行為が対象ですか？

A： 令和7年3月31日（計画公表予定日）以降に着手する場合は届出の対象です。

Q1-5： 令和7年3月31日に工事に着手する予定ですが、届出は必要ですか？

A： 制度開始日（令和7年3月31日）に着手する場合も届出が必要です。届出の提出時期については、あらかじめ都市計画課にご相談ください。

Q1-6： 届出をすれば、開発の許可や確認申請、団地等造成協議などは必要なくなりますか？

A： この届出は、都市再生特別措置法に基づいています。その他の法令等に基づく申請や許可などは、それぞれ必要です。

Q1-7： 開発許可申請や建築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、届出の趣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にご協力をお願いします。

Q1-8： 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。

Q1-9： 開発行為時に届出をした場合でも、建築行為時に届出が必要ですか？

A： 開発行為、建築等行為それぞれの前に必要です。

（例）宅地分譲の一面に3戸以上の共同住宅を建てる場合、開発行為と建築行為で2回届出が必要です。

Q1-10： 各種行為の完了後、報告などの手続きは必要ですか？

A： 必要ありません。

2. 届出が必要な区域

Q2-1： 誘導区域はどこで確認ができますか？

A： 都市計画課の窓口や市ホームページに掲載の「唐津市立地適正化計画」でご確認いただけます。また、詳細図も市ホームページに掲載しています。
区域の詳細等については都市計画課へお問い合わせください。（連絡先：0955-72-9136）

Q2-2： 「都市計画区域外」は届出が必要でしょうか？

A： 「都市計画区域外」は、届出が不要です。

3. 住宅の開発・建築等行為の届出

Q3-1： 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。（寄宿舍、下宿は対象外です）
詳しくは、建築基準法における住宅の取り扱いを参考にしてください。

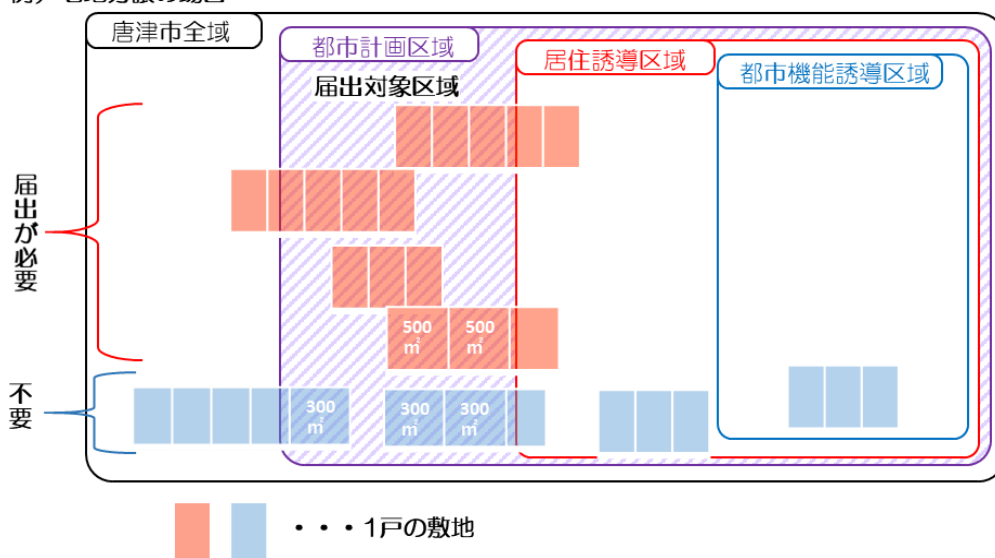
Q3-2： サービス付き高齢者住宅や社宅についても届出の対象となりますか？

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。

Q3-3： 一の住宅開発等が居住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します。建物ではなく、敷地で判断します。

例）宅地分譲の場合



Q3-4： 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、本市では条例で定めているものではありません。

Q3-5： 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（従前と同様の建物への建替え）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。
なお、用途変更をしない、建築物の内外装などの改修は届出の対象ではありません。

Q3-6： 3戸の建売住宅の建築に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。

4. 誘導施設の開発・建築等行為の届出

Q4-1： 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（都市拠点・地区拠点）において定めた誘導施設である場合に限りです。
例えば、都市機能誘導区域内であっても、地区拠点に図書館を建築等しようとする場合には届出が必要です。（※図書館は都市拠点の誘導施設であり、地区拠点の誘導施設ではないため）

Q4-2： 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。

Q4-3： 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（例：大型小売店舗と子育て支援施設の複合施設）は、1つの届出で構いません。

Q4-4： 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（例：誘導施設ではない事務所ビルの一部に、誘導施設の対象である大型小売店舗を併設する場合など）。

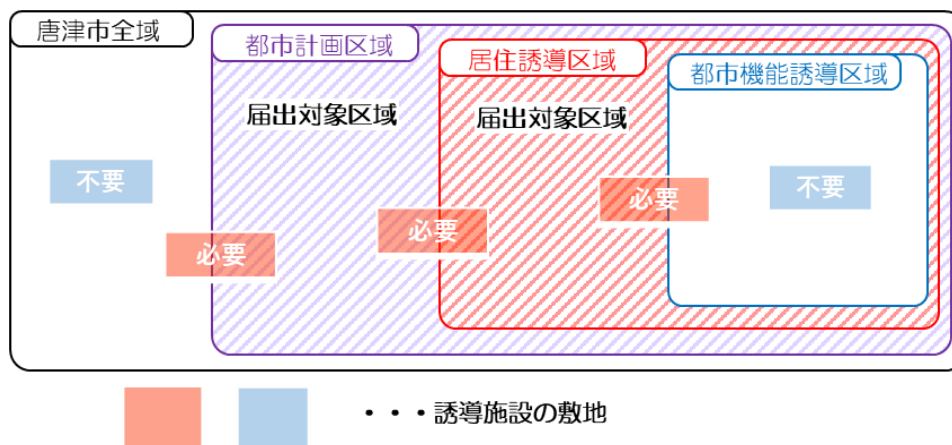
Q4-5： 仮設建築物でも届出の対象となりますか？

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。

Q4-6： 誘導施設が都市機能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敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、届出が必要です。

例）誘導施設の届出



5. 誘導施設の休廃止の届出

Q5-1： 都市機能誘導区域内において、1200㎡の食品スーパーが改修で900㎡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。

Q5-2： 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： 移転先の届出は不要ですが、休廃止届の提出が必要です。

Q5-3： 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。

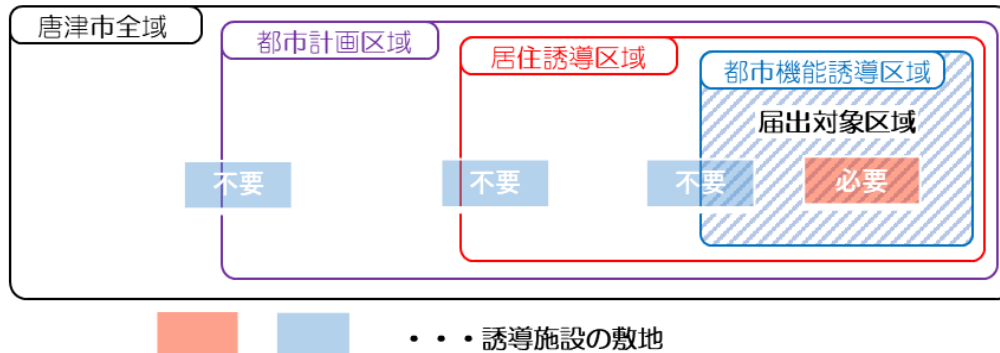
Q5-4： 休止の届出が必要となる休止期間はどのくらいですか。また、施設の建て替えや改装等で休止する場合にも届出が必要ですか？

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。

Q5-5： 誘導施設が都市機能誘導区域の内外にまたがる場合、休廃止の届出の対象となりますか？

A： 休廃止する誘導施設の敷地の全部が誘導区域内の場合に限り、休廃止の届出が必要です。

例) 誘導施設の休廃止の届出



6. その他

Q6-1： 唐津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「唐津市立地適正化計画」をご覧ください。
（唐津市ホームページ⇒「分類でさがす」⇒「まち・環境」
⇒「唐津市の都市計画」
⇒「唐津市都市計画マスタープラン」と「唐津市立地適正化計画」）
※令和7年3月31日公表

Q6-2： 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人は、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ります。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です。