

唐津市立地適正化計画 届出の手引き

1. はじめに	・・・・・・・・ P 1
2. 唐津市立地適正化計画の概要	・・・・・・・・ P 3
3. 届出制度の概要	・・・・・・・・ P 4
4. 住宅の開発・建築等行為の届出	・・・・・・・・ P 5
5. 誘導施設の開発・建築等行為の届出、休止・廃止届	・・・・・・・・ P 8
6. 法令の遵守	・・・・・・・・ P 13

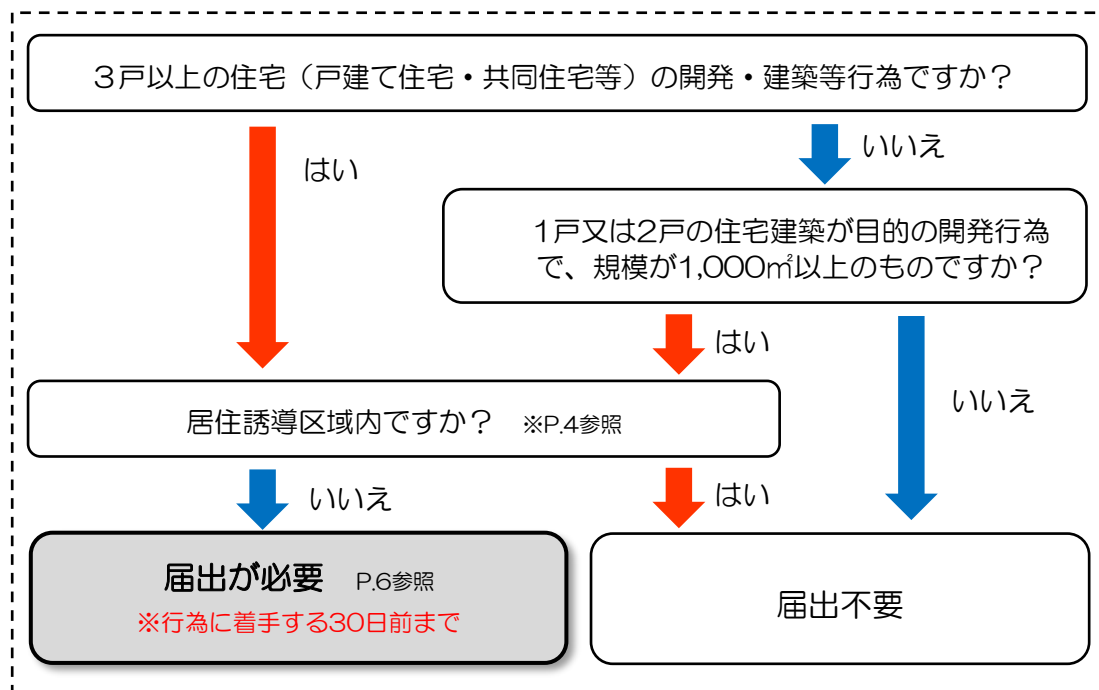
令和7年3月31日

唐津市

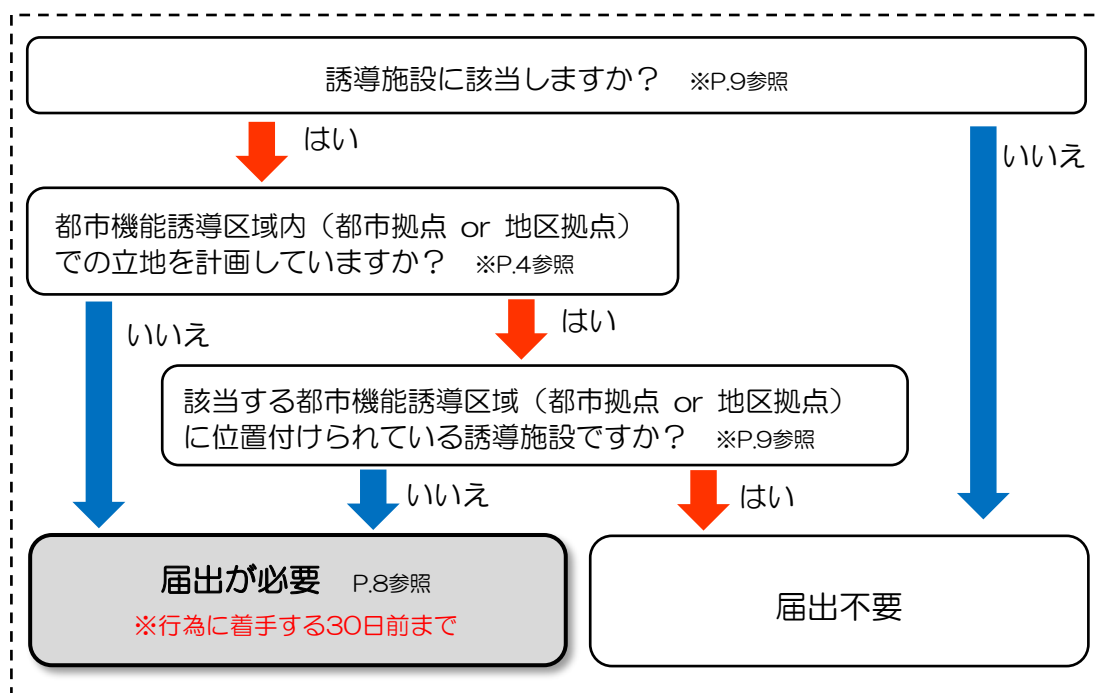
1.はじめに

立地適正化計画区域内で一定規模の建築等行為などを行う場合は届出が必要です。計画している開発行為や建築等行為が次のフローにあてはまる場合は、市長への届出が必要になりますので、本手引きをご参照ください。

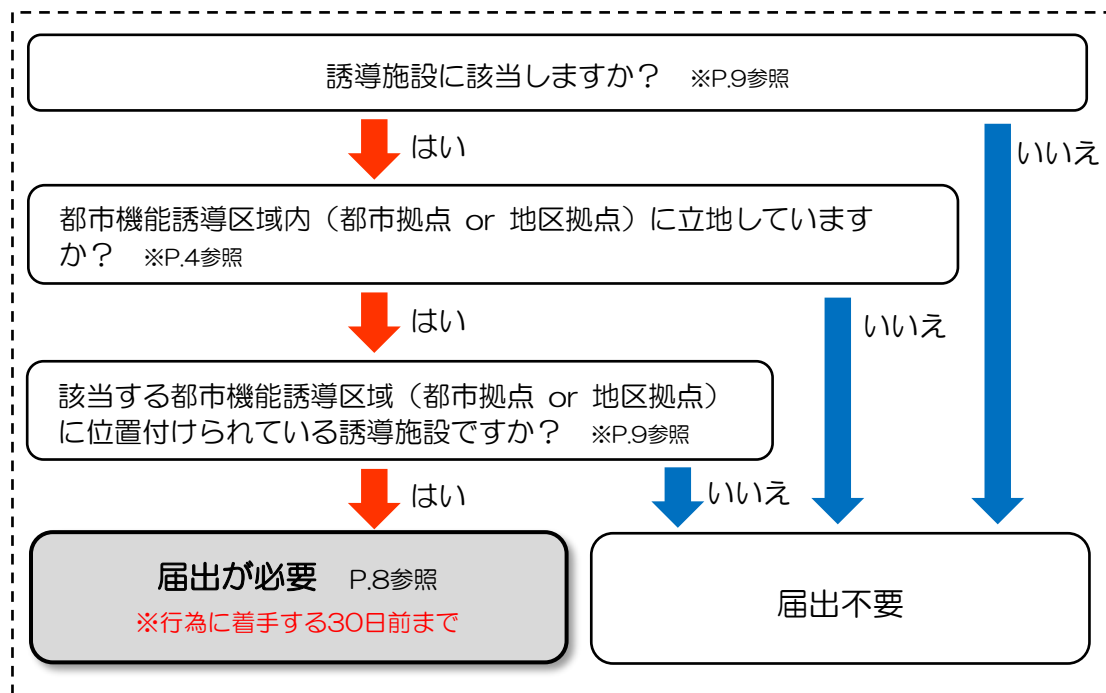
●住宅の開発・建築等行為の届出



●誘導施設の開発・建築等行為の届出



●誘導施設の休止・廃止の届出



※誘導施設一覧 対象となる施設の定義はP.9に掲載

機 能	対 象 施 設	具体的な施設の例	都市機能誘導区域	
			都市拠点	地区拠点
行政	市役所	本庁舎 市民センター庁舎（浜玉のみ）	●	●
	国、県が設置する出先機関のうち、唐津市全域を管轄する施設	唐津警察署、唐津保健福祉事務所、唐津税務署、ハローワーク唐津 など	●	
福祉	福祉施設	高齢者ふれあい会館 障がい者支援センター	●	●
	保健センター	各保健センター 健康サポートセンター	●	●
子育て	子育て支援施設	子育て支援センター	●	
商業	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積が1,000㎡以上の施設	●	●
医療	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設（市民病院を除く）	●	●
教育	・学校教育法第1条に規定する高等学校、中等教育学校、大学及び高等専門学校 ・学校教育法第124条に規定する専修学校	各高校、中高一貫校、専門学校 など	●	●
文化・生涯学習	図書館	近代図書館	●	
	市民会館・文化会館	市民会館、相知交流文化センター、肥前文化会館	●	
観光・交流	交流施設（上記のいずれかの対象施設に分類されるものを除く）	市民交流プラザ など	●	●

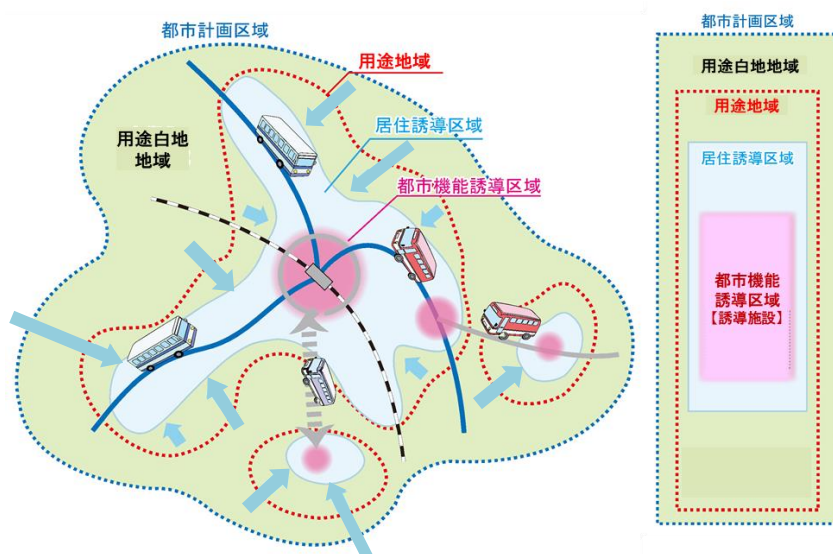
2. 唐津市立地適正化計画の概要

唐津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、コンパクトなまちづくりと、これに連携した公共交通のネットワークを形成していくための計画であり、災害リスクを考慮しながら都市機能や居住を緩やかに誘導し、人口減少に対応した持続可能な都市構造への再編を図るものです。主に次の事項を定めます。

【立地適正化計画で定める主な内容】

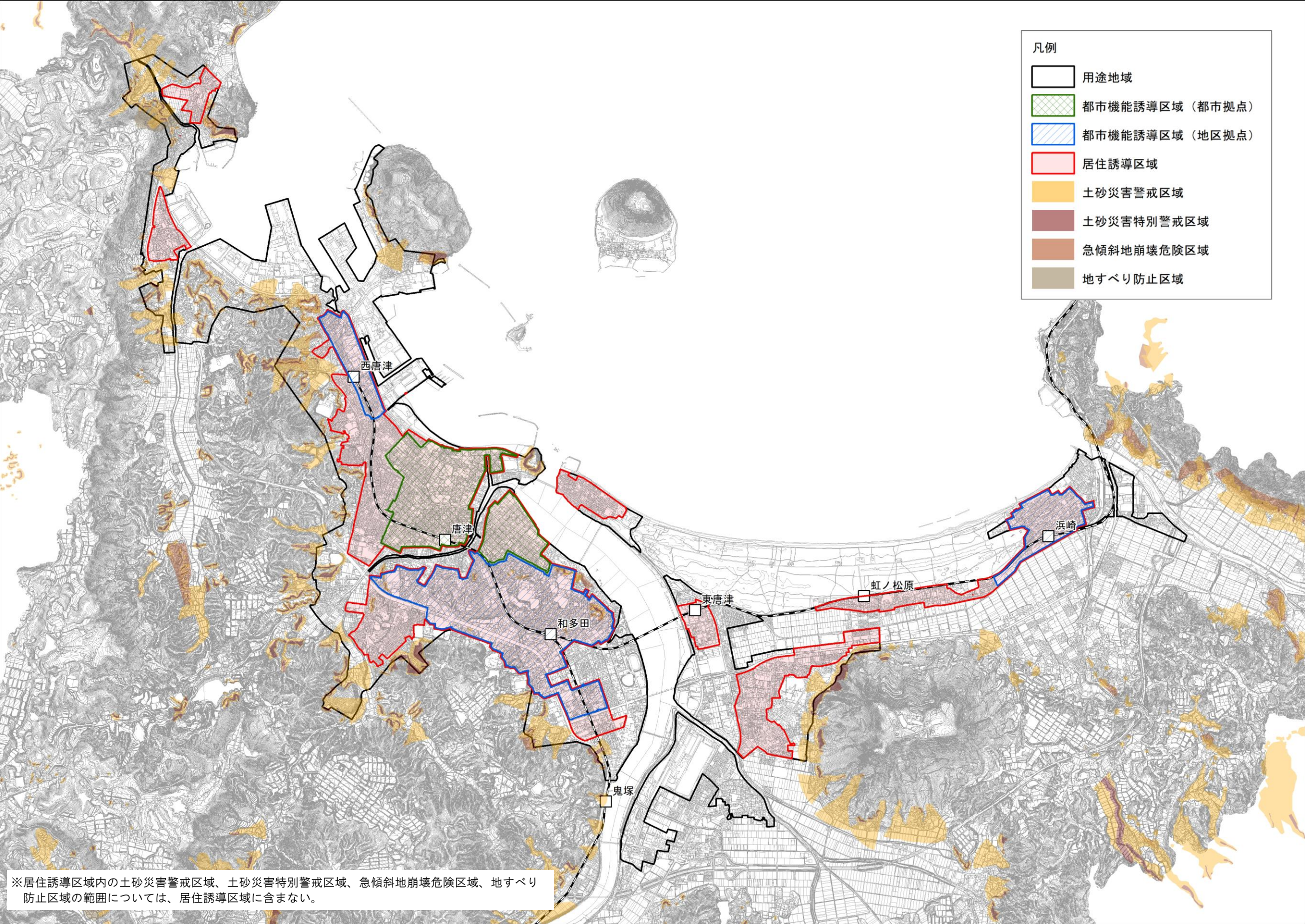
項 目	内 容
立地適正化計画の基本方針	本市の現状や将来の見通しを踏まえたまちづくりの課題をもとに、まちづくりの方針（ターゲット）と、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を定めます。
居住誘導区域	居住の誘導により、人口密度を維持すべき区域を定めます。
都市機能誘導区域	居住誘導区域内に、商業・医療・福祉などの都市機能を維持・誘導する区域を定めます。
誘導施設	都市機能誘導区域内に立地を誘導すべき都市機能増進施設（誘導施設）を定めます。
誘導施策	都市機能および居住の誘導を図るための施策（誘導施策）を定めます。
防災指針	本市で想定される災害リスクを踏まえ、リスクを回避あるいは低減するために必要な防災・減災対策を定めます。
目標値	誘導施策の実施効果を評価・検証するための成果指標と目標値を定めます。

【都市機能誘導区域・居住誘導区域のイメージ】



出典：立地適正化計画作成の手引き

※詳細図は唐津市ホームページに掲載しています。



3. 届出制度の概要

3-1 届出制度とは

立地適正化計画の策定・公表（令和7年3月31日）後は、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です。

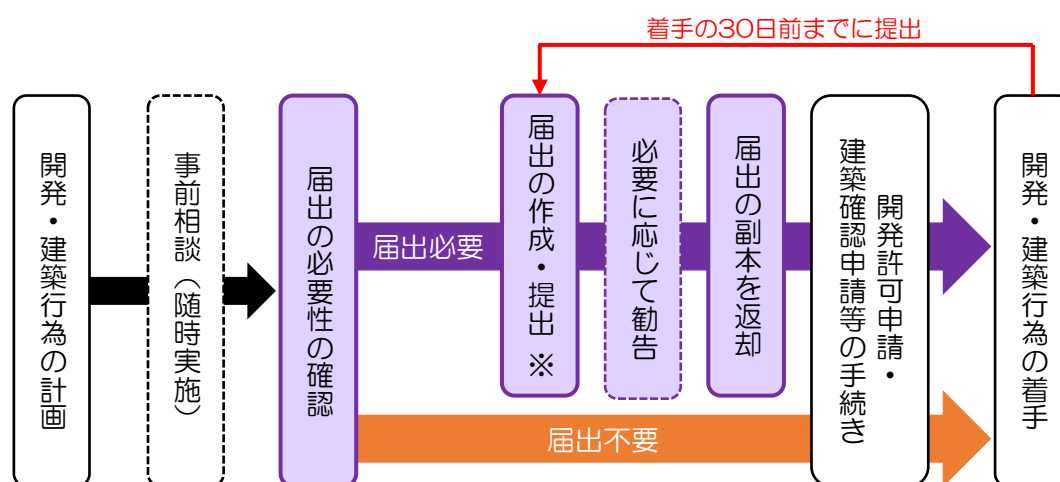
- 居住誘導区域^外で、一定規模以上の住宅の開発行為・建築などを行う場合
- 都市機能誘導区域^外で、誘導施設の開発行為・建築などを行う場合
- 都市機能誘導区域^内で、誘導施設を休止または廃止する場合

3-2 届出制度の目的

居住誘導区域外での開発行為等の動き、都市機能誘導区域内外での誘導施設の立地動向や休廃止の動きを把握し、適切な誘導を図るとともに、今後の誘導施策の検討に役立てるものです。

3-3 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、都市計画課へ提出してください。

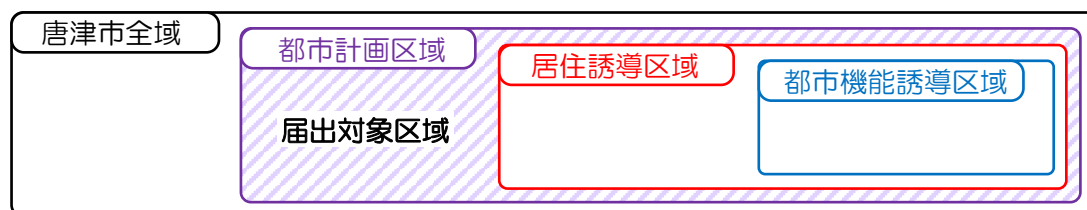


※届出制度の効果的な運用のため、開発許可申請や建築確認申請等に先行して届出されるようご協力をお願いします。また、事前のご相談もご検討ください。

4.住宅の開発・建築等行為の届出（都市再生特別措置法第88条）

4-1 届出の対象区域

届出が必要となる区域は、都市計画区域内かつ居住機能誘導区域^外の区域です。



4-2 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

(例)

必要

3戸の住宅の
開発行為



3戸の集合住宅
の開発行為



②1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㎡以上のもの

(例)

必要

1,200㎡
1戸の開発行為



不要

800㎡
2戸の開発行為



建築等行為

①3戸以上の住宅新築

②人の居住の用に供する建築物として、条例で定められたものを新築する

③建築物を改築、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする

(①の例)

必要

3戸の住宅の
建築行為



3戸の集合住宅
の建築行為



不要

1戸の住宅の
建築行為



4-3 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）。

○住宅等で仮設のもの

○農林漁業を営む者の居住の用に供するもの

4-4 住宅の開発・建築等行為の届出様式等

届出の対象となる場合は、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	届出様式	添付書類
開発行為	様式第 10	・付近見取図（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） 縮尺 1/1,000 以上 ・設計図（現況平面図、土地利用計画図、造成計画平面図） 縮尺 1/100 以上 ・その他参考となるべき事項を記載した図書（求積図（開発区域の面積）など）
建築等行為	様式第 11	・配置図（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面以上の立面図 縮尺 1/50 以上 ・建築物の各階平面図 縮尺 1/50 以上 ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図、求積図（敷地面積）など）
届出内容の変更	様式第 12	・変更となる図書等

※各様式は市ホームページからダウンロードできます。

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

➡ 『唐津市立地適正化計画に基づく届出制度について』

(<https://www.city.karatsu.lg.jp/page/25574.html>)

※以下の申請フォームからWebで届出をすることもできます。

様式10 https://logoform.jp/f/Z4u5Q	様式11 https://logoform.jp/f/gFhPa	様式12 https://logoform.jp/f/SiR8f
		

※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。

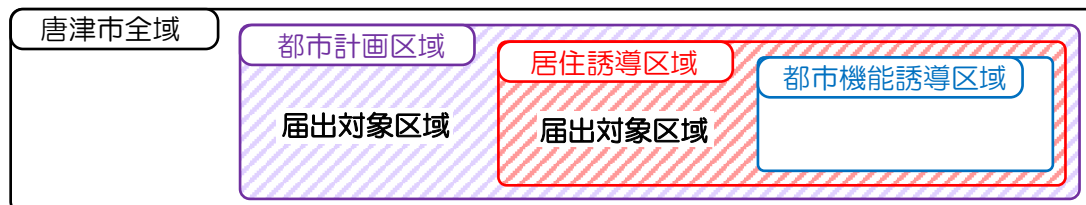
※届出手続きを代理人に委任する場合は、委任状（任意様式）を添付してください。

5. 誘導施設の開発・建築等行為の届出、休止・廃止届

5-1 届出の対象区域

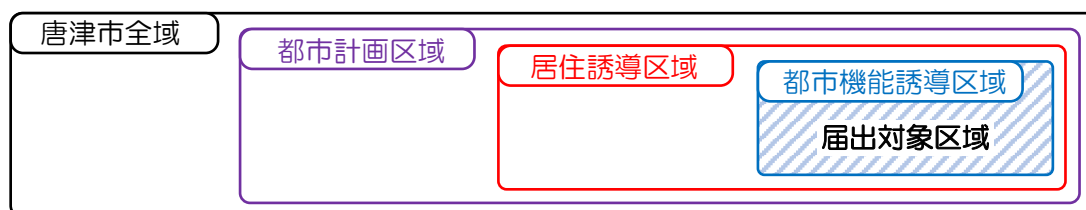
●誘導施設の新設・増改築・用途変更を行う場合

届出が必要となる区域は、都市計画区域内かつ都市機能誘導区域^外の区域です。



●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。



5-2 届出の対象となる行為

開発行為

※子育て支援センターが誘導施設、
保育園が誘導施設でない場合の例

①誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

(例)



子育て支援センター
の開発行為



保育園
の開発行為



建築等行為

※子育て支援センターが誘導施設、
保育園が誘導施設でない場合の例

①誘導施設を有する建築物を新築する行為

②誘導施設を有する建築物に改築する行為

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行為

(③の例)



子育て支援センター
に用途変更

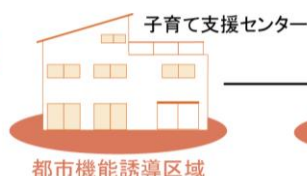


保育園
に用途変更



①誘導施設の休止または廃止

※子育て支援センターが誘導施設、
保育園が誘導施設でない場合の例



5-3 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）。

5-4 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。都市拠点と地区拠点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それぞれで異なります。

【誘導施設一覧】

機能	対象施設 (施設の種類)	都市機能誘導区域		施設の定義など
		都市 拠点	地区 拠点	
行政 機能	市役所 (本庁舎)	○		・唐津市の事務所の位置を決める条例
	市役所 (市民センター)		○※	・唐津市市民センター設置条例 ※浜玉市民センターのみが対象
	その他	○		・国、県が設置する出先機関のうち、唐津市全域を管轄する施設
福祉 機能	福祉施設	○	○	・唐津市高齢者ふれあい会館条例 ・唐津市障害者支援センター条例
	保健センター	○	○	・唐津市健康サポートセンター条例 ・唐津市保健センター条例 ・唐津市北波多総合保健センター条例 ・唐津市ひれふりランド条例
子育て 機能	子育て支援施設	○		・唐津市子育て支援センター条例
商業 機能	大規模小売店舗	○	○	・大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定する店舗面積1,000㎡以上の施設
医療 施設	病院	○	○	・医療法第1条の5第1項に規定する施設 (市民病院を除く)
教育 機能	高校、専門学校など	○	○	・学校教育法第1条に規定する高等学校、中等教育学校、大学及び高等専門学校 ・学校教育法第124条に規定する専修学校
文化・ 生涯学習 機能	図書館	○		・唐津市近代図書館条例
	市民会館・文化会館	○		・市が設置する市民会館・文化会館またはこれに類する施設であって、広く市民が利用できるホールを有するもの
観光・ 交流機能	交流施設	○	○	・市民や来訪者の交流を目的として市が設置する施設（上記のいずれかに分類される施設を除く） ※「観光施設」や「観光温泉施設」「展示販売施設」など、地域性の高い施設を除く。

5-5 誘導施設の開発・建築等行為の届出様式等

届出の対象となる場合は、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	届出様式	添付書類
開発行為	様式第 18	・付近見取図（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） 縮尺 1/1,000 以上 ・設計図（現況平面図、土地利用計画図または造成計画平面図） 縮尺 1/100 以上 ・その他参考となるべき事項を記載した図書（求積図（開発区域の面積）など）
建築等行為	様式第 19	・配置図（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面以上の立面図 縮尺 1/50 以上 ・建築物の各階平面図 縮尺 1/50 以上 ・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図、求積図（敷地面積、店舗面積）など）
届出内容の変更	様式第 20	・変更となる図書等
休止・廃止	様式第 21	

※各様式は市ホームページからダウンロードできます。

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

➡ 『唐津市立地適正化計画に基づく届出制度について』

(<https://www.city.karatsu.lg.jp/page/25574.html>)

※以下の申請フォームからWebで届出をすることもできます。

様式18 https://logoform.jp/f/jddJC	様式19 https://logoform.jp/f/yivLp	様式20 https://logoform.jp/f/eKf8J	様式21 https://logoform.jp/f/xsp7l
			

※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。

※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。

6. 法令の遵守

(1) 開発行為や建築等行為を行うとき

○届出をしない、または虚偽の届出をした者への罰則（都市再生特別措置法）

居住誘導区域外における届出（変更を含む）※¹ や都市機能誘導区域外における届出（変更を含む）※² に違反して、届出をしない者または虚偽の届出をした者は、30万円以下の罰金刑に処せられます※³。

なお、法人の代表者または法人もしくは個人の代理人、使用人その他の従業者が違反した場合は、行為者を罰するほか、その法人または個人に対して30万円以下の罰金刑に処せられます※⁴。

※1：都市再生特別措置法第88条 第1項または第2項

※2：都市再生特別措置法第108条 第1項または第2項

※3：都市再生特別措置法第130条 第2項または第3項

※4：都市再生特別措置法第131条

(2) 不動産を取り扱うとき

○重要事項説明書への記載に違反した者への監督処分（宅地建物取引業法）

宅地建物取引業者は、宅地もしくは建物の売買、交換もしくは賃借の相手方等に対して、その者が取得し、または借りようとしている宅地または建物に関し、その売買、交換または賃借の契約が成立するまでの間に、都市再生特別措置法にもとづく制限の概要を記載した書面を交付して説明する義務があります※⁵。

これに違反した場合は、指示処分※⁶ または業務停止処分※⁷ や免許の取消処分※⁸ を受けることもあります。

※5：宅地建物取引業法第35条 第1項の第2号

※6：宅地建物取引業法第65条 第1項、第3項

※7：宅地建物取引業法第65条 第2項の第2号、第4項の第2号

※8：宅地建物取引業法第66条 第1項の第9号