佐世保市立地適正化計画

届出の手引き

（ver.1.1）

佐世保市

都市整備部　都市政策課

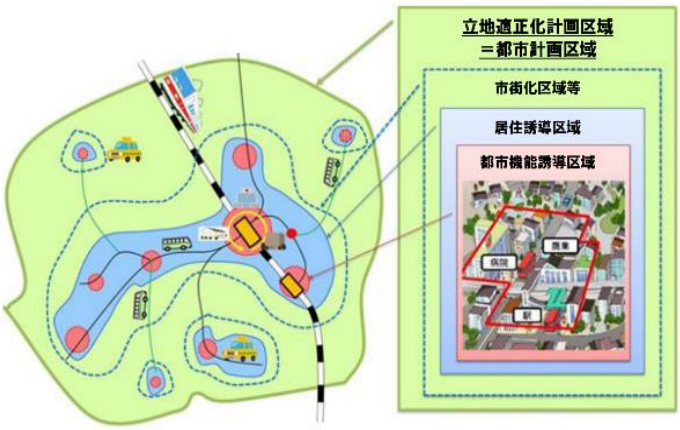
1．届出の手引きについて

この手引きでは、「佐世保市立地適正化計画」に係る届出制度の趣旨や手続き、提出様式等について記載しています。

2．立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少・高齢化社会においても、持続可能な都市をつくるため、居住や都市の生活を支える機能の立地を緩やかに誘導し、拠点が繋がる『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めるためのマスタープランです。

都市機能や人口の集積状況、災害リスク等の様々な情報をもとに、将来にわたって居住をお勧めする「居住誘導区域」や都市機能の維持集約を図る「都市機能誘導区域」を定め、都市の再生を進める指針となるものです。



3．佐世保市立地適正化計画の公表日

［公表日］

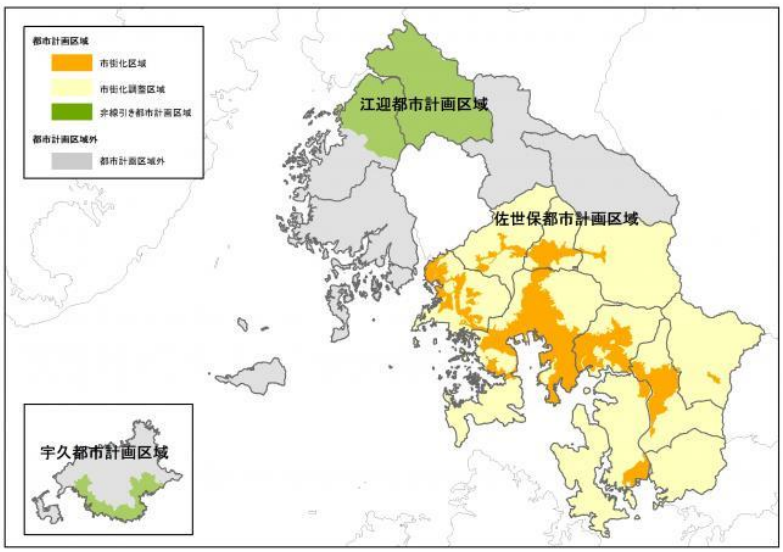
令和５年９月１日

［佐世保市立地適正化計画の対象区域］

対象区域は、

『佐世保都市計画区域』

です。



４．届出制度について

立地適正化計画の公表に伴い、一定の行為には「都市再生特別措置法（以下、「法」という。）」の規定による届出が必要になります。

この届出制度は、立地適正化計画に定める居住誘導区域や都市機能誘導区域の区域外における住宅開発や都市機能立地の状況や、都市機能誘導区域内に立地する誘導施設の休廃止について把握するためのものです。

併せて、市民や事業者の皆様に立地適正化計画やコンパクト・プラス・ネットワークの都市形成について、知っていただくことを意図しています。

１．立地適正化計画の公表に伴い、届出が必要となる行為

届出の対象となる行為は、以下のⅠからⅢの行為になります。

これらの行為を行おうとする場合は、法に基づき、その行為に着手する 30 日前までに市への届出が必要になります。Ⅰ又はⅡに関し一度届け出た内容を変更する場合は変更届が必要です。

Ⅰ　居住誘導区域外における一定規模以上の住宅開発や住宅建築等
Ⅱ　都市機能誘導区域外における誘導施設の開発や建築等
Ⅲ　都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止

２．届出が必要となる行為の始期

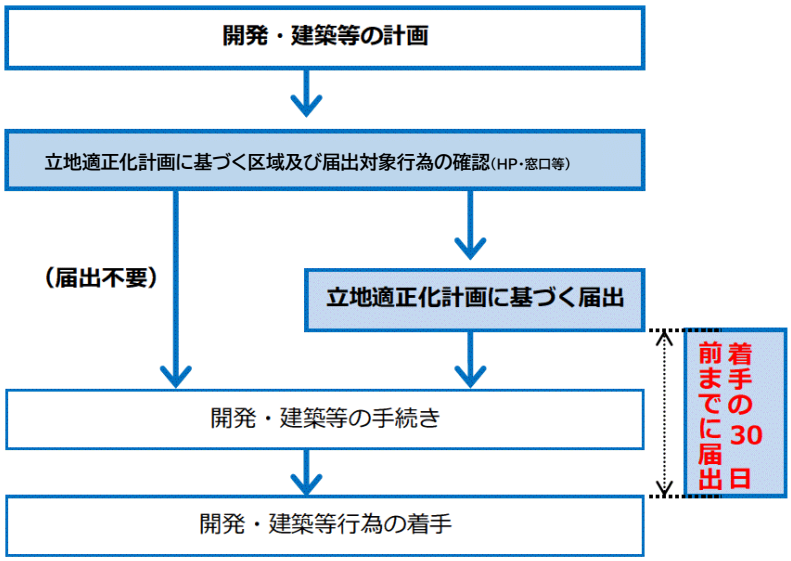
立地適正化計画の公表に伴い、届出義務が発生します。

※佐世保市立地適正化計画の公表日（令和 5 年 9 月 1 日）以降に着手する行為が、届出が必要となる行為となります。

３．計画から行為着手までの流れ

行為に着手する 30 日前までに、届出に必要な書類を作成し、都市政策課に提出してください。

なお、円滑な届出のために、事前に区域の確認や届出対象行為の確認を市のホームページや都市政策課の窓口などでご確認ください。



４．届出の対象となる区域

届出制度の対象となる区域は、佐世保市立地適正化計画の対象区域である『**佐世保都市計画区域**』となります。

江迎都市計画区域、宇久都市計画区域及び都市計画区域外は立地適正化計画の対象外であり、届出を行う必要はありません。

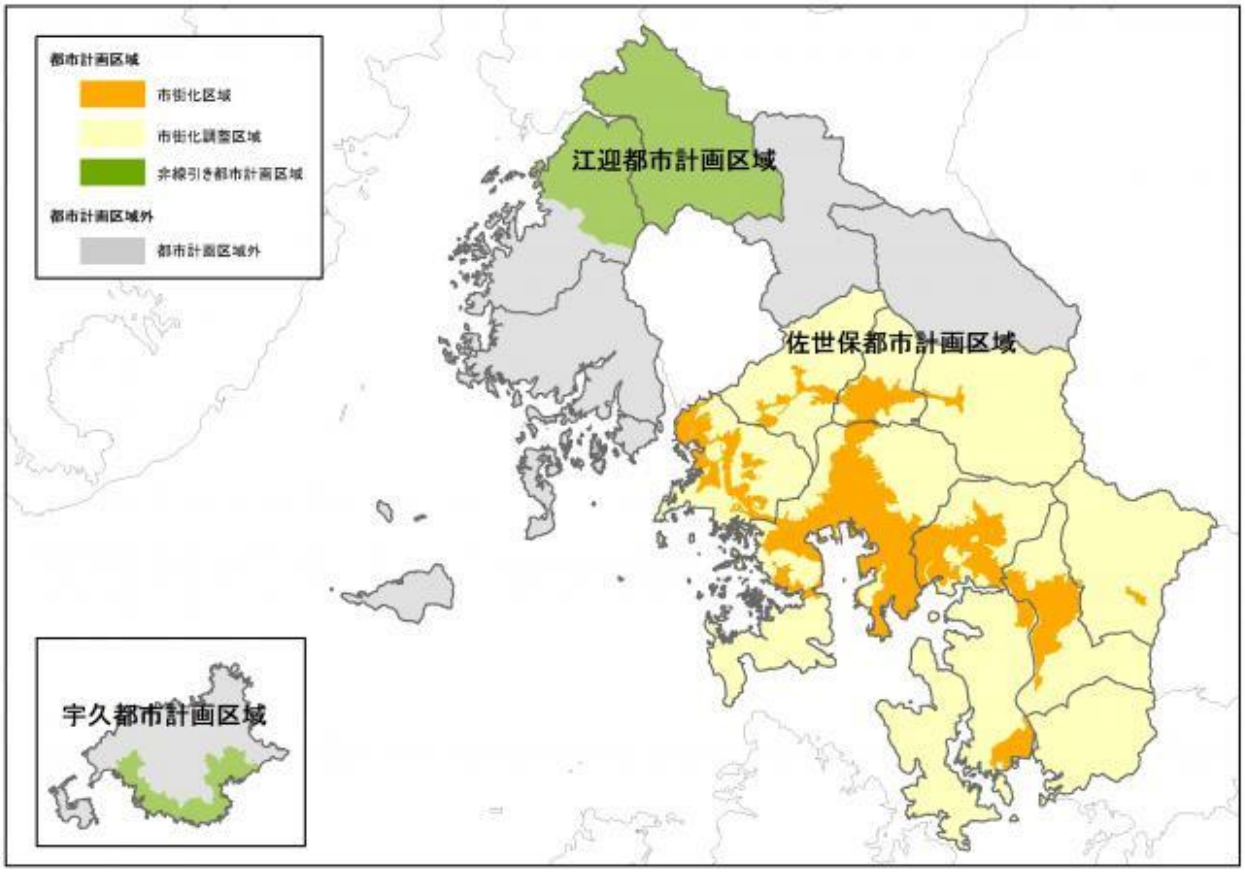


図　佐世保市の都市計画区域

誘導区域については、次のページ以降にお示しする、佐世保都市計画区域の区域において定める「居住誘導区域」、「都市機能誘導区域」をご確認ください。

■居住誘導区域

居住誘導区域は、この図に示す居住誘導区域 A 及び居住誘導区域 B です。ただし、土砂災害特別警戒区域（急傾斜）及び土砂災害警戒区域（急傾斜）等を除きます。詳細については、市の窓口及びホームページ等でご確認ください。

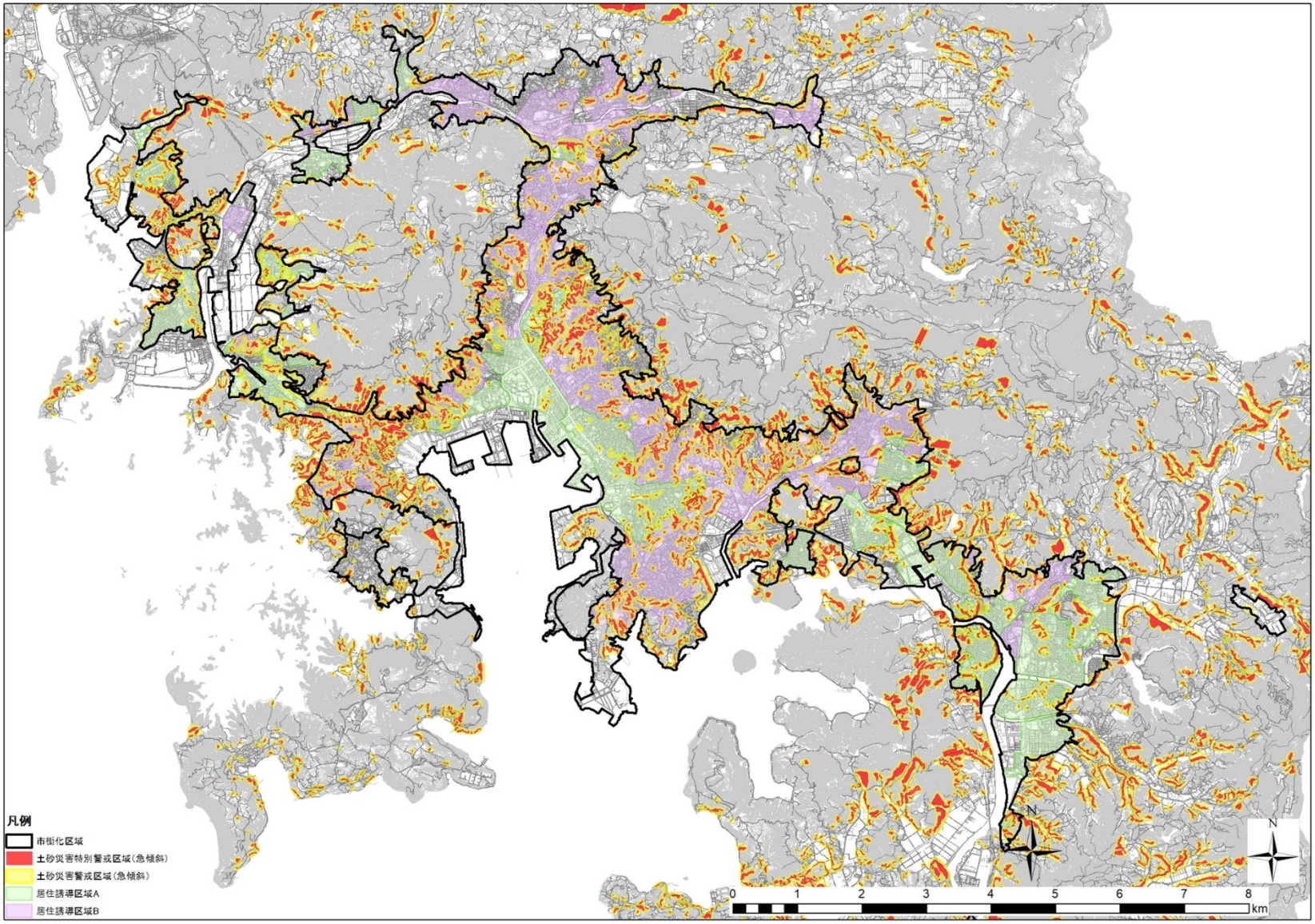


図　居住誘導区域図

■都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、広域の拠点である都市核（佐世保中央）及び地域の拠点である地域核（相浦・大野・日宇・早岐）にそれぞれ設定します。

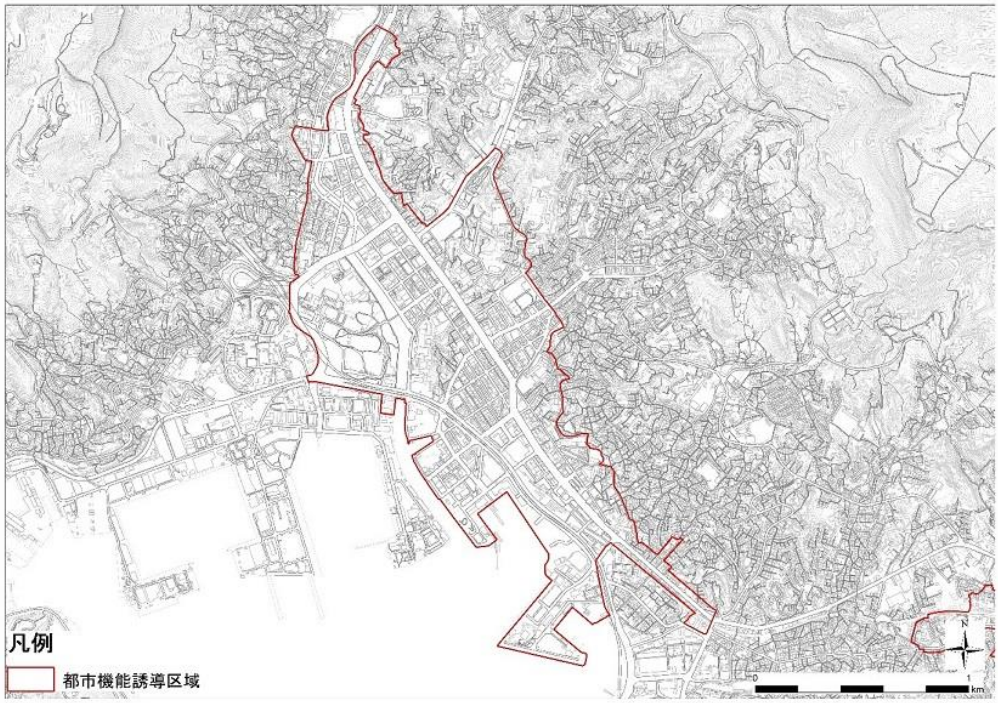


図　都市機能誘導区域（佐世保中央）

図　都市機能誘導区域（相浦）

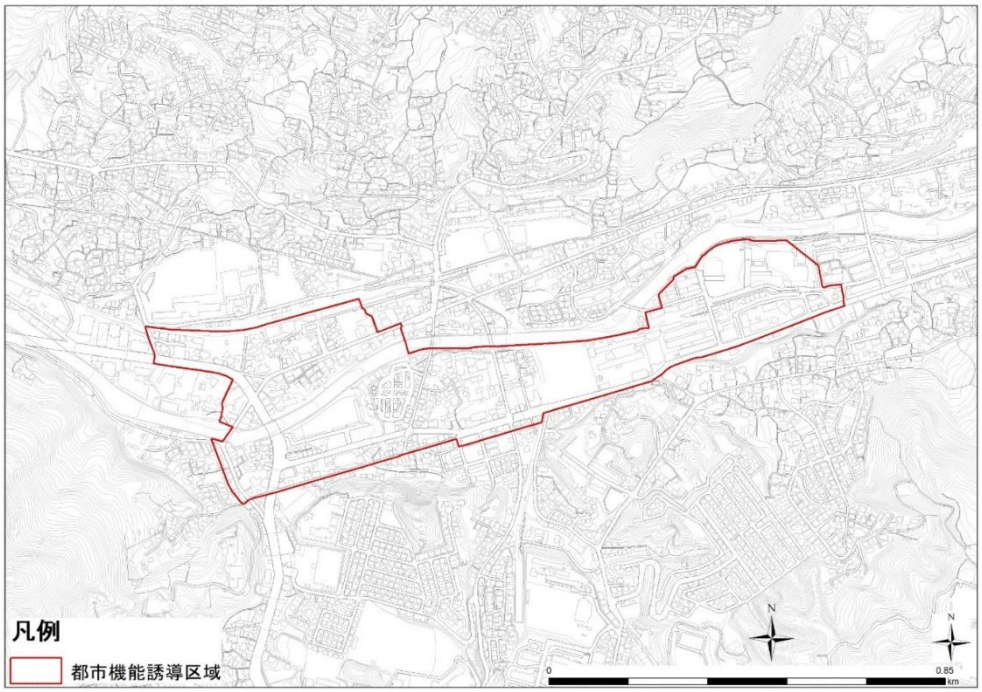


図　都市機能誘導区域（大野）

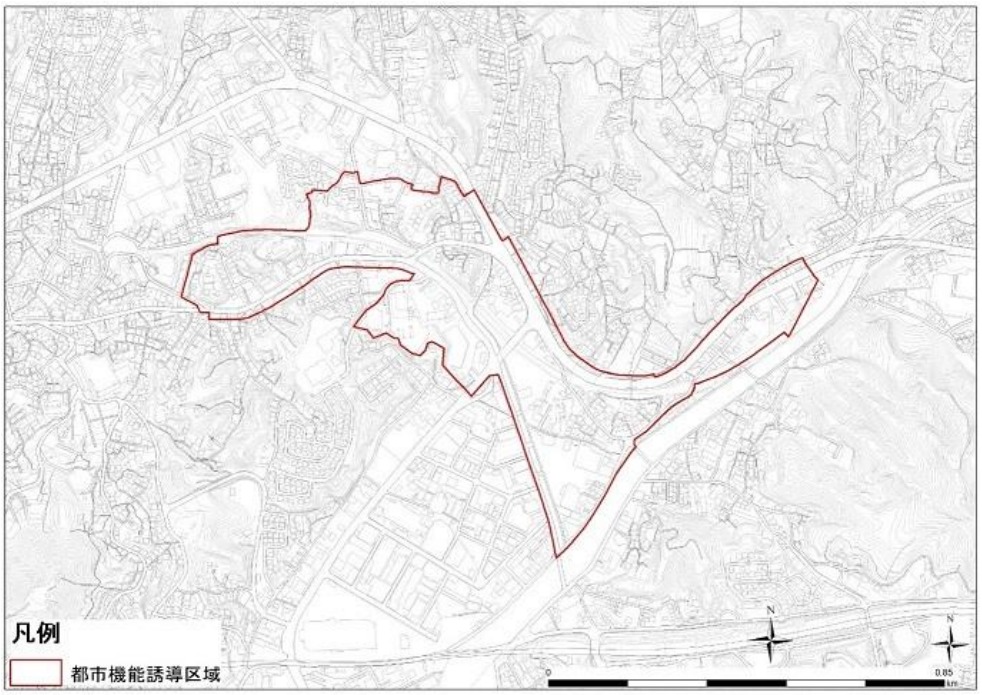


図　都市機能誘導区域（日宇①）

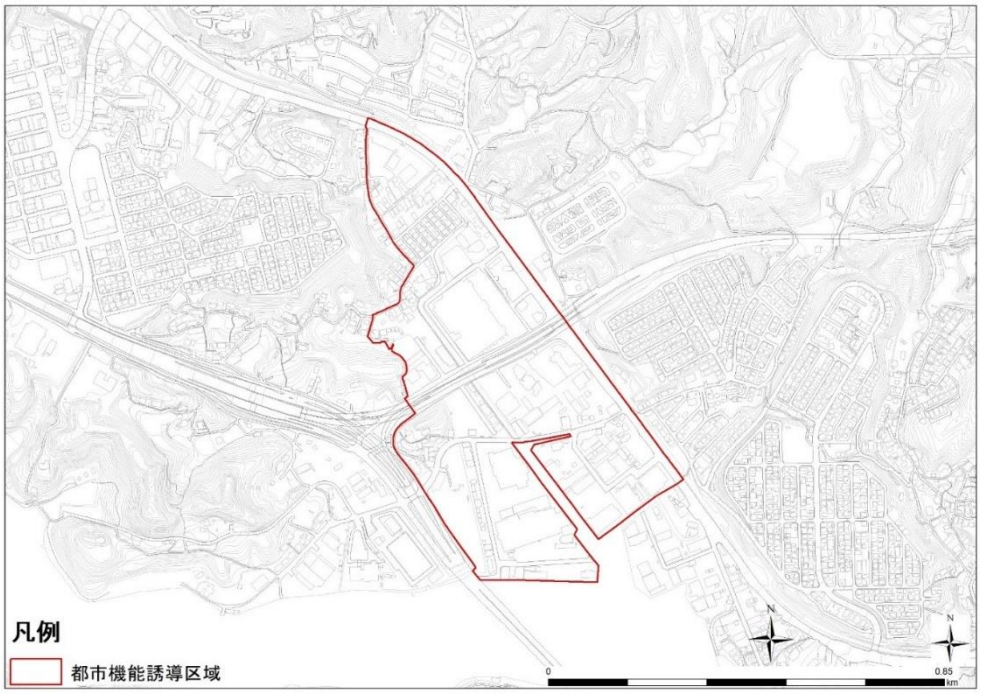


図　都市機能誘導区域（日宇②）

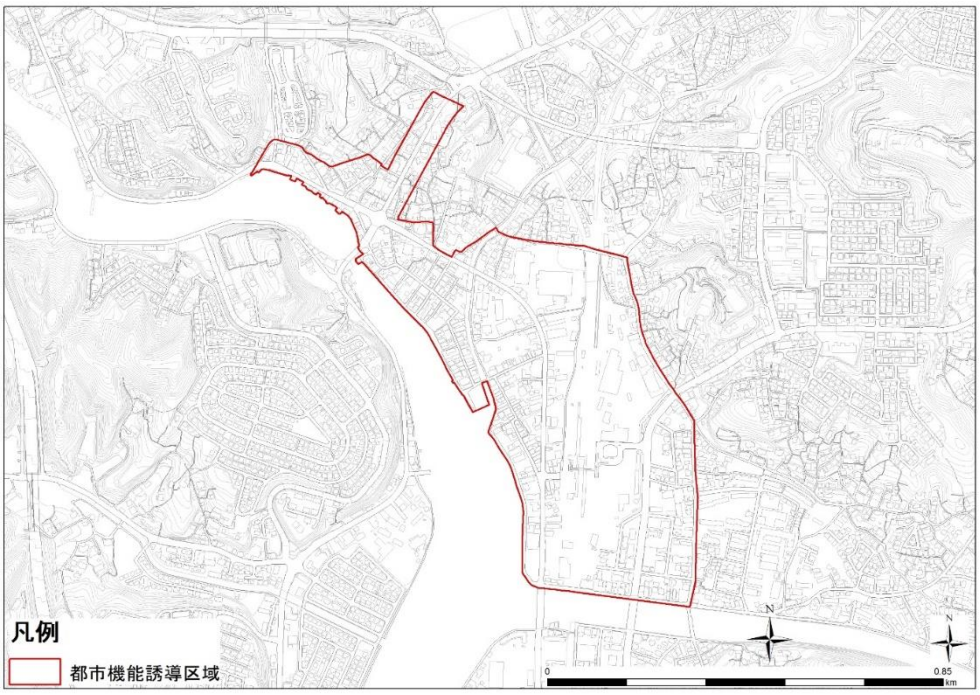


図　都市機能誘導区域（早岐）

■誘導施設

都市機能誘導区域内における維持・集約を図る誘導施設は以下のとおりです。

都市機能	該当する施設	備考
商業施設	百貨店及び大規模集客施設（※１） （延べ面積 10,000 ㎡超）	まちなかのみ立地可（※２）
	大規模小売店舗 （店舗面積 1,000 ㎡超）	
医療施設（※３）	通院及び入院に必要な医療（二次医療）を受けることができる機能	病床数 150 床以上
社会福祉施設	通所等を主の区的とする社会福祉施設	
子育て支援施設	一時預かり施設、子ども送迎センター	
教育文化施設	教育文化施設（※４）	

※1：大規模集客施設とは、延べ面積が１万㎡を超える店舗・劇場・映画館・遊技場・文化ホールなどを指し、都市計画法の「特定大規模建築物」と同義です。

※2：「都市計画区域マスタープラン」及び「長崎県大規模集客施設等立地ガイドライン」により、まちなか（佐世保市では「佐世保駅から市役所の周辺」）が原則となります。

※3：医療法第１条の５第１項に定める病院で病床数が 150 床以上のものを指します。

※4：認定こども園、幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、 特別支援学校、大学、専修学校、各種学校、図書館、博物館相当施設を指します。
地域ごとにある教育文化施設を拠点に全て集約するものではなく、新たに設置したり、移転する際に都市機能集約に繋がることを意図しています。

５．届出の対象となる行為等

Ⅰ．居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築に関する届出（法第 88 条）

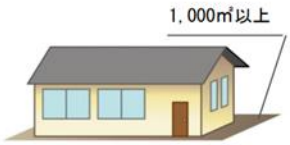
① 届出が必要となる区域

佐世保都市計画区域のうち居住誘導区域以外の場所で、②に掲げる行為をしようとするときは、届出が必要になります。届出対象行為を実施しようとする**敷地の一部分でも居住誘導区域外**となる場合は、届出が必要です。

居住誘導区域図は、この手引きの４ページにも掲載しています。※詳細な区域は、市ＨＰや都市政策課の窓口で確認をお願いします。

② 届出対象行為について

届出対象となる行為は、下表のとおりです。　（法第 88 条第１項、法施行令第 33～35 条）

開発行為	建築等の行為
３戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	３戸以上の住宅を新築しようとする場合
１戸又は２戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、1,000 ㎡以上の規模のもの 	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

※ただし、下記に該当する行為は届出不要となります（法第 88 条第１項但書）。

1　軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
　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に係る開発行為、新築行為及び建築物を改築又は用途を変更し農林漁業を営む者の住宅等とする行為（法施行令第 34 条）
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
　※詳細についてはお問い合わせください。

③ 届出時期について

届出時期は、**着手の３０日前まで**です。

※着手とは「工事の着手」のことを指しますが、仮囲いや現場事務所の設置だけでは着手に該当せず、敷地や建築物自体の継続的な工事（基礎工事等）を開始することを要します。

【届出時期に関するお願い】

本届出制度は、居住誘導区域外での住宅開発等を、計画段階で市が事前に把握し、必要な措置や今後の取組みにつなげるためのものです。制度の趣旨をご理解いただき、できるだけ開発許可申請や建築確認申請等に先立って届出をしていただくようお願いします。

④ 必要事項の届出について

届出は、所定の様式に添付書類を添え、都市政策課まで 1 部を提出してください。
（受付の確認が必要な方は、正副 2 部を提出いただければ、副本に受領印を押したものをお返しします。）

【変更届について】
既に行った届出内容に変更が生じたときは、変更した行為に着手する 30 日前までに、様式第 12 に添付書類を添えて提出してください。

届出対象行為	開発行為	建築等の行為
	●3 戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為 ●1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、1,000 ㎡以上の規模のもの	●3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ●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
届出様式	**様式第 10**	**様式第 11**
変更の場合	**様式第 12**	
添付書類	○付近見取図 ○立面図(2 面以上、宅地分譲の場合は不要) ○各階平面図(宅地分譲の場合は不要) ○土地利用計画図又は配置図 ○求積図（開発区域の面積）	○付近見取図 ○立面図(2 面以上) ○各階平面図 ○配置図 ○求積図（敷地面積）
部数	1 部	
提出先	佐世保市都市整備部　都市政策課	

※代理人に委任するときは、委任状を添付してください。

《参考》
【勧告制度について】
届出に係る行為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、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できるとされています（法第 88 条第3項）。

【罰則について】
本届出が必要であるにもかかわらず届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金が科せられる可能性があります（法第 130 条第2項）。

Ⅱ．都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する届出（法第 108 条）
Ⅲ．都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出（法第 108 条の２）

① 届出が必要となる区域

佐世保都市計画区域のうち都市機能誘導区域以外の場所で、誘導施設の整備をしようとするときは、届出が必要になります。届出対象行為を実施しようとする**敷地の一部分でも都市機能誘導区域外**となる場合は、届出が必要です。

また、**都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止**しようとするときは、届出が必要です。

都市機能誘導区域図は、この手引きの 5～7 ページに、誘導施設は 8 ページに掲載しています。

※詳細な区域は、市ホームページや都市政策課の窓口で確認をお願いします。

② 届出対象行為と届出に必要な書類等について

届出対象となる行為及び届出に必要な書類等は、下表のとおりです。

届出は、所定の様式に添付書類を添え、都市政策課まで 1 部を提出してください。

（受付の確認が必要な方は、正副 2 部を提出いただければ、副本に受領印を押したものをお返しします。）

【変更届について】

誘導施設の整備について既に行った届出内容に変更が生じたときは、変更した行為に着手する 30 日前までに、様式第 20 に添付書類を添えて提出してください。

届出対象行為	開発行為	建築等の行為	誘導施設の休廃止
	【都市機能誘導区域外】 ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	【都市機能誘導区域外】 ・誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・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	【都市機能誘導区域内】 ・誘導施設を休止又は廃止する場合
届出様式	**様式第 18**	**様式第 19**	**様式第 21**
変更の場合	**様式第 20**		―
添付書類	位置図 設計図等 求積図 その他参考となるべき事項を記載した図書	位置図 配置図 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図 その他参考となるべき事項を記載した図書	不要
部数	1 部		
提出先	佐世保市都市整備部　都市政策課		

※代理人に委任するときは、委任状を添付してください。

※ただし、下記に該当する行為は届出不要となります（法第 108 条第 1 項但書）。

① 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
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、同仮設のものの新築及び改築あるいは用途を変更して仮設のものとする行為（法施行令第 44 条）

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　　詳細についてはお問い合わせください。

③ 届出時期について

届出時期は、**着手の３０日前まで**です。

※誘導施設整備の着手とは「工事の着手」のことを指しますが、仮囲いや現場事務所の設置だけでは着手に該当せず、敷地や建築物自体の継続的な工事（基礎工事等）を開始することを要します。

※誘導施設休廃止の着手とは、「休止又は廃止の開始」のことを指します。

【届出時期に関するお願い】

本届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設整備等を、計画段階で市が事前に把握し、必要な措置や今後の取組みにつなげるためのものです。制度の趣旨をご理解いただき、できるだけ開発許可申請や建築確認申請等に先立って届出をしていただくようお願いします。

《参考》

【誘導施設整備に対する勧告制度について】

届出に係る行為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は、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できるとされています（法第 108 条第3項）。

【誘導施設の休廃止に対する助言・勧告制度について】

届出があった誘導施設の休廃止について、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休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、当該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できるとされています。（法第 108 条の 2 第 2 項）

【誘導施設整備に係る届出に関する罰則について】

誘導施設整備に係る届出が必要であるにもかかわらず届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金が科せられる可能性があります（法第 130 条第2項）。

※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5年　9月　1日

佐世保市長殿

届出者　住所　佐世保市〇〇町〇-〇

氏名　株式会社〇〇〇〇

代表　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	佐世保市　〇〇町　〇番　（外〇筆）
	2　開発区域の面積	2，500　平方メートル
	3　住宅等の用途	一戸建て住宅
	4　工事の着手予定年月日	令和 5 年　10 月　1 日
	5　工事の完了予定年月日	令和 6 年　3 月　1 日
	6　その他必要な事項	［住宅区画数］　8 区画 ［代理人連絡先］　佐世保市〇〇町〇〇-〇 ㈱〇〇建設　担当：〇〇 ℡　0956-〇〇-〇〇〇〇

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。

※記入例

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

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。

令和 5 年 9 月 1 日
佐世保市長殿

届出者 住所 佐世保市〇〇町〇-〇
氏名 株式会社〇〇〇〇
代表 〇〇〇〇

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	[所在・地番] 佐世保市〇〇町〇〇番 [地目] 宅地 [面積] 1,000 平方メートル
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	共同住宅
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	[着手予定年月日] 令和 5 年 10 月 1 日 [完了予定年月日] 令和 6 年 3 月 1 日 [戸数] 10 戸 [代理人連絡先] 佐世保市〇〇町〇〇-〇 ㈱〇〇建設 担当:〇〇 ℡ 0956-〇〇-〇〇〇〇

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。

※記入例

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

令和 5 年 10 月 1 日

佐世保市長殿

届出者 住所 佐世保市〇〇町〇-〇
氏名 株式会社〇〇〇〇
代表 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

1 当初の届出年月日 令和 5 年 9 月 1 日

2 変更の内容 土地の面積の変更 (1,000 ㎡→2,000 ㎡)
住宅戸数の変更 (10 戸→20 戸)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 5 年 11 月 1 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 6 年 5 月 1 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。
注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。

※記入例

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。

令和 5 年 9 月 1 日

佐世保市長殿

届出者 住所 佐世保市〇〇町〇-〇

氏名 株式会社〇〇〇〇

代表 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	佐世保市 〇〇町 〇番 (外〇筆)
	2 開発区域の面積	5,000 平方メートル
	3 建築物の用途	商業施設(店舗面積:3,500 ㎡)
	4 工事の着手予定年月日	令和 5 年 10 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 6 年 3 月 1 日
	6 その他必要な事項	[誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積] 事務所 (床面積:500 ㎡) [代理人連絡先] 佐世保市〇〇町〇〇-〇 ㈱〇〇建設 担当:〇〇 TEL 0956-〇〇-〇〇〇〇

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。

※記入例

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 5 年 9 月 1 日

佐世保市長殿

届出者 住所 佐世保市〇〇町〇-〇

氏名 株式会社〇〇〇〇

代表 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] 佐世保市〇〇町〇〇番 [地目] 宅地 [面積] 5,000 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	病院(180 床)
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	[着手予定年月日] 令和 5 年 10 月 1 日 [完了予定年月日] 令和 6 年 3 月 1 日 [誘導施設以外の用途がある場合その用途と面積] 薬局 150 ㎡ [代理人連絡先] 佐世保市〇〇町〇〇-〇 ㈱〇〇建設 担当:〇〇 TEL 0956-〇〇-〇〇〇〇

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。

※記入例

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

令和 5 年 10 月 1 日

佐世保市長殿

届出者 住所 佐世保市〇〇町〇-〇
氏名 株式会社〇〇〇〇
代表 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

1 当初の届出年月日 令和 5 年 9 月 1 日

2 変更の内容 土地の面積の変更 (5,000 ㎡→7,000 ㎡)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 5 年 11 月 1 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 6 年 5 月 1 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。
注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。

※記入例

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

令和 5 年 9 月 1 日

佐世保市長殿

届出者 住所 佐世保市〇〇町〇-〇
氏名 株式会社〇〇〇〇
代表 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。

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］ 〇〇幼稚園
［用 途］ 教育文化施設(幼稚園)
［所在地］ 佐世保市〇〇町〇-〇

2 ~~休止(~~廃止~~)~~しようとする年月日 令和 5 年 10 月 1 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
⑴ ~~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
⑵ ~~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 令和 5 年 12 月 1 日に除却予定

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。
注2 4⑵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してください。