

長崎市立地適正化計画 届出の手引き

1. はじめに P 1
2. 長崎市立地適正化計画の概要 P 2
3. 届出制度の概要 P 6
4. 誘導施設に関する届出 P 7
5. 住宅に関する届出 P 10
6. 届出書（様式） P 12
7. 法令の順守 P 22

令和6年3月
長崎市



1 はじめに

立地適正化計画区域^{★1}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になります。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。なお、都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合も届出が必要となります。

STEP① 開発、建築等を行う物件

誘導施設^{★2}
(開発、新築、改築、用途変更)

どちらか該当する場合
 3戸以上の住宅
(開発、新築、改築、用途変更)
 1、2戸の住宅開発
(規模 1,000 m²以上)

STEP② 開発、建築等を行う場所

どちらも該当する場合

- 長崎都市計画区域
(琴海、外海、三和、野母崎、伊王島、高島を除く)
- 都市機能誘導区域^{★1}の外側
※施設によっては、都市機能誘導区域の内側であっても届出が必要な場合があります (P.8 参照)

どちらも該当する場合

- 長崎都市計画区域
(琴海、外海、三和、野母崎、伊王島、高島を除く)
- 居住誘導区域^{★1}の外側

届出必要 (行為着手の 30 日前までに都市計画課に提出)

★1 各区域は、ながさきマップや都市計画課窓口 (市役所 18 階) で確認できます。

★2 誘導施設一覧 (市全体や地域全体を利用圏とし多くの市民が利用する施設)

分野	誘導施設	分野	誘導施設
商業	大規模店舗	文化・交流	文化ホール
	中心商店街等の商業集積		図書館
医療	初期救急医療施設		美術館
	二次救急医療施設		博物館等
	三次救急医療施設		科学館
福祉	障害者福祉施設	交流拠点施設	
子育て	子育て支援施設	行政	行政施設 (国・県・市)
	病児・病後児保育施設	運動	スポーツ施設
教育	大学	交通	鉄道 (駅)
	専修学校		高速バスターミナル

都市機能誘導区域ごとに、誘導施設は異なります。

2 長崎市立地適正化計画の概要

(1) 長崎市立地適正化計画とは

今後、人口減少や高齢化が進むなかにおいても、各地域の拠点に立地する救急病院やデパートなどの施設（都市機能）を維持、誘導し、その周辺の安全・安心で快適な暮らしができる場所に時間をかけて居住を緩やかに誘導していくことで、「安全・安心で快適な暮らしが続けられる都市づくり」を進めていく計画です。

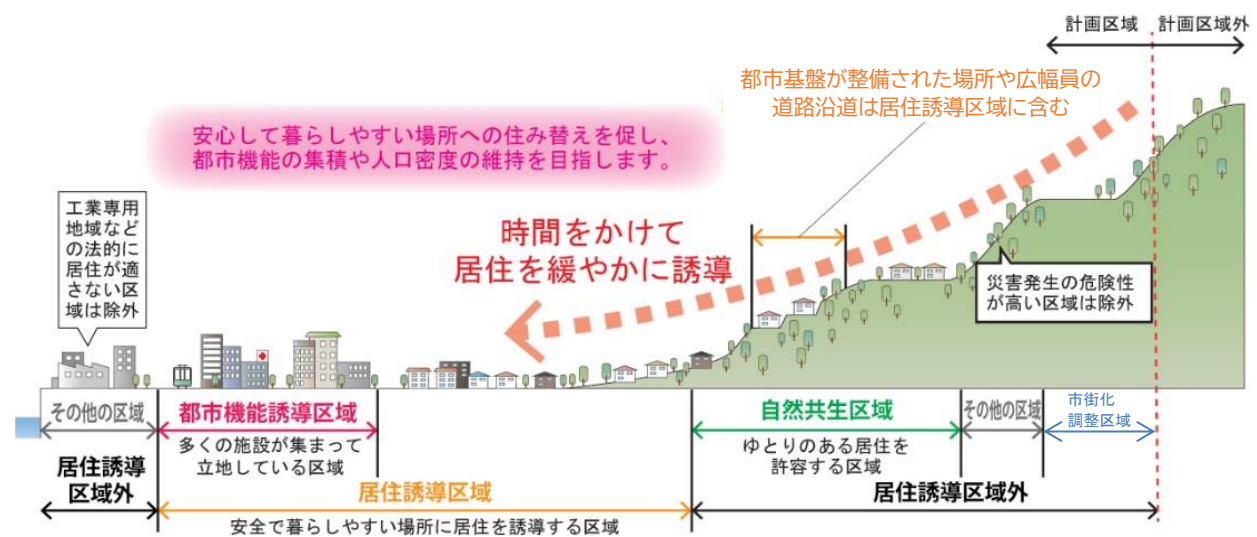
(2) 立地適正化計画で定める区域

長崎市立地適正化計画（以下、「本計画」という。）では、暮らしに必要な施設を守り、みんなで支えていくため、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」を定めます。

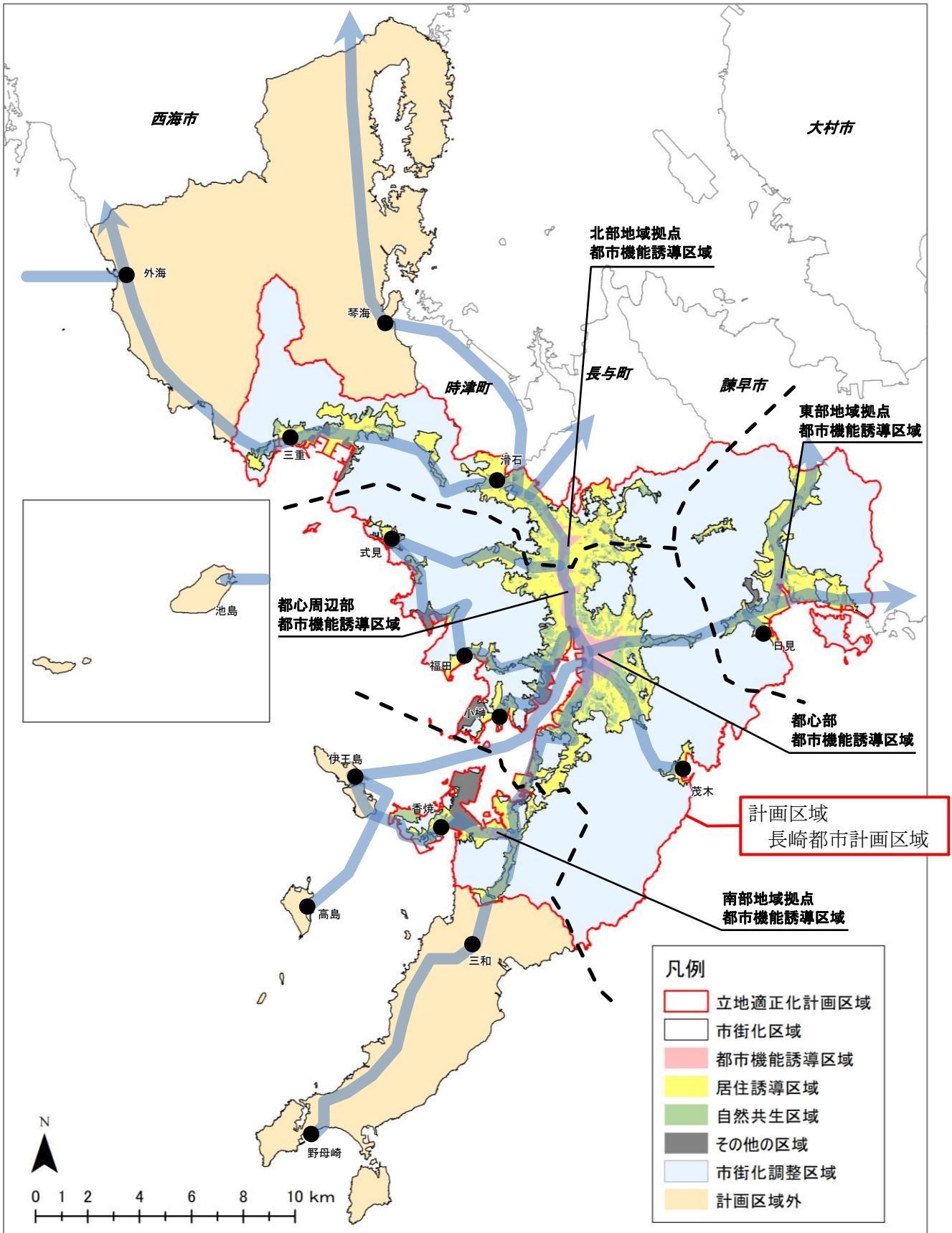
各区域の内容は、下表のとおりです。

表 2-1

区域名		定義
長崎都市計画区域	都市機能誘導区域	「都市全体における各種サービス（医療・福祉・商業等）の効率的な提供拠点」として、高次のサービスを提供する都市機能が立地、集積する区域
	居住誘導区域	人口減少下において、生活サービスやコミュニティが持続的に確保できるように、居住を誘導する安全で暮らしやすい区域
	自然共生区域	人口減少下において生じる空き地を活用し、「防災性の向上」及び「自然との共生」を図りながら、眺望・通風・採光が良い斜面地の魅力を活かしたゆとりある居住を許容する区域
	その他の区域	災害の恐れがある区域及び法令・条例により住宅の建築が制限されている区域
	市街化調整区域	市街化を抑制すべき区域



立地適正化計画で定める区域図



区域の詳細を確認したい場合は、ながさきマップ又は都市計画課窓口（市役所 18 階）で確認できます。

(3) 誘導施設

誘導施設は、市全体や地域全体を利用圏とし、多くの市民が利用する施設で、下表のとおりです。

表 2-2

分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等
商業	大規模店舗、中心商店街等の商業集積	生鮮3品、日用品、買い回り品(衣類、宝飾品、家電、家具等の嗜好品)がそろった商業機能の集積	店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡を超える建築物又は中心商店街等の商業集積
医療	初期救急医療施設	休日や夜間の軽症な患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第1に規定する「初期救急医療体制」を担う「初期救急医療施設」
	二次救急医療施設	休日や夜間の入院治療・手術等を必要とする重症患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第2に規定する「入院を要する(第二次)救急医療体制」を担う「二次救急医療施設」
	三次救急医療施設	休日や夜間の高度・集学的医療の提供を必要とする重篤な患者に対応	医療法第1条の5に規定する「病院」のうち、救急医療対策事業実施要綱第3に規定する「救急救命センター」の役割を担う「三次救急医療施設」
福祉	障害者福祉施設	全市的な在宅の障害者支援の拠点	市条例に規定する施設と同等の機能を有する施設
子育て	子育て支援施設	全市的な子育て支援の拠点	子どもや子育て家庭を総合的に支援する全市的な拠点となる施設
	病児・病後児保育施設	子育て世代が働きやすい環境の充実につながる病児・病後児を保育する施設	児童福祉法第6条の3第13項に規定する「病児保育事業」を行う「病児・病後児保育施設」
教育	大学	学術研究及び教育における高等教育機関	学校教育法第1条に規定する「大学」
	専修学校	職業能力育成のための高等教育機関	学校教育法第124条に規定する「専修学校」

分野	施設分類	高次な都市機能	法の位置付けや規模等
文化・交流	文化ホール	全市民が利用する文化施設	概ね 300 席以上で、音楽や演劇などの芸術文化の催事に対応できる設備を有するホール
	図書館	(ただし、博物館等については、歴史的背景から立地場所が特定される施設を除く)	図書館法第 2 条第 1 項に規定する「図書館」
	美術館		博物館法第 2 条第 1 項に規定する「博物館」
	博物館等		又は第 29 条に規定する「博物館に相当する施設」
	科学館		
交流拠点施設	広域（県内外）の交流拠点	参加者 3,000 人規模の学会や会議、その他、市民が交流するイベントなどの開催並びに地域の賑わいと活力を生み出す機能等を一体的に兼ね備えた施設	
行政	行政施設（国）	全市民が利用する行政サービス窓口	法務局、裁判所、労働局、年金事務所等の全市民が利用する国の「行政サービス窓口」となる施設
	行政施設（県）		県庁（本庁）における全市民が利用する県の「行政サービス窓口」となる施設
	行政施設（市）		市役所（本庁）における全市民が利用する市の「行政サービス窓口」となる施設
運動	スポーツ施設	広域利用施設（市内の広い範囲の市民が利用）	大規模大会や市内大会が開催される施設（県立総合体育館、市民体育館、長崎市総合運動公園（陸上競技場、庭球場等）、平和公園（ラグビー・サッカー場、庭球場等）、市民総合プール、県営野球場等のスポーツ施設）
		地域利用施設（主に特定の地域内の市民が利用）	競技練習等に利用される施設（プール、庭球場、多目的グラウンド、体育館等のスポーツ施設）
交通	鉄道（駅）	広域（県内外）に往来するための発着場所となる駅	鉄道に関する技術上の基準を定める省令第 2 条第 1 項第 7 号に規定する「駅」
	高速バスターミナル	広域（県内外）に往来するための発着場所となるバスターミナル	自動車ターミナル法第 2 条第 6 項に規定する「バスターミナル」
	ターミナル（フェリー、旅客船等）	広域（国内外、県内外）に往来するための発着場所となるフェリーや旅客船等のターミナル	港湾法第 2 条第 5 項第 7 号に規定する「旅客施設」

法律については、令和 5 年 10 月 1 日時点で施行されているものを掲載しています。

3 届出制度の概要

立地適正化計画を運用開始（都市再生特別措置法第 81 条第 15 項に基づく公表）すると、都市再生特別措置法に基づいて、計画区域内の都市機能誘導区域外や居住誘導区域外で一定規模の開発行為や建築行為を行う場合等に、市長への届出が義務付けられます。

(1) 目的

都市機能誘導区域外の誘導施設や居住誘導区域外の住宅開発等の立地動向を事前に把握します。

(2) 届出が必要な区域

長崎都市計画区域（平成 17 年 1 月 4 日合併前の旧長崎市、旧香焼町の区域）・・・ P. 3
 ※上記以外（計画区域外）での行為は届出不要です。

(3) 届出対象行為

- ア 誘導施設に関する届出・・・ P. 7
- イ 住宅に関する届出・・・ P. 10

(4) 届出日

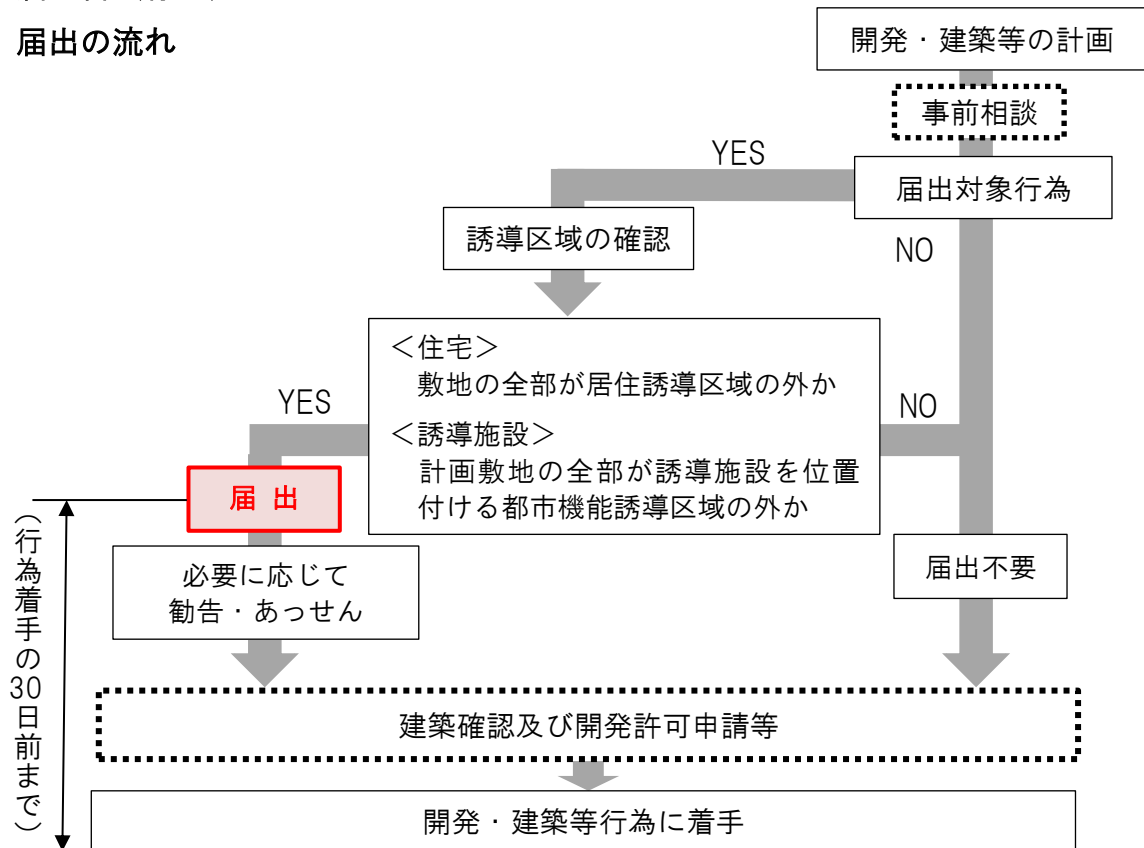
行為着手の 30 日前まで（平成 30 年 8 月 1 日 運用開始）
 ※平成 30 年 8 月 31 日以降に対象行為に着手する場合に届出が必要です。

(5) 届出場所

長崎市まちづくり部都市計画課（長崎市魚の町 4-1 長崎市役所 18 階）
 お問い合わせ 095-829-1169（直通）

(6) 届出書（様式）・・・ P. 12

(7) 届出の流れ



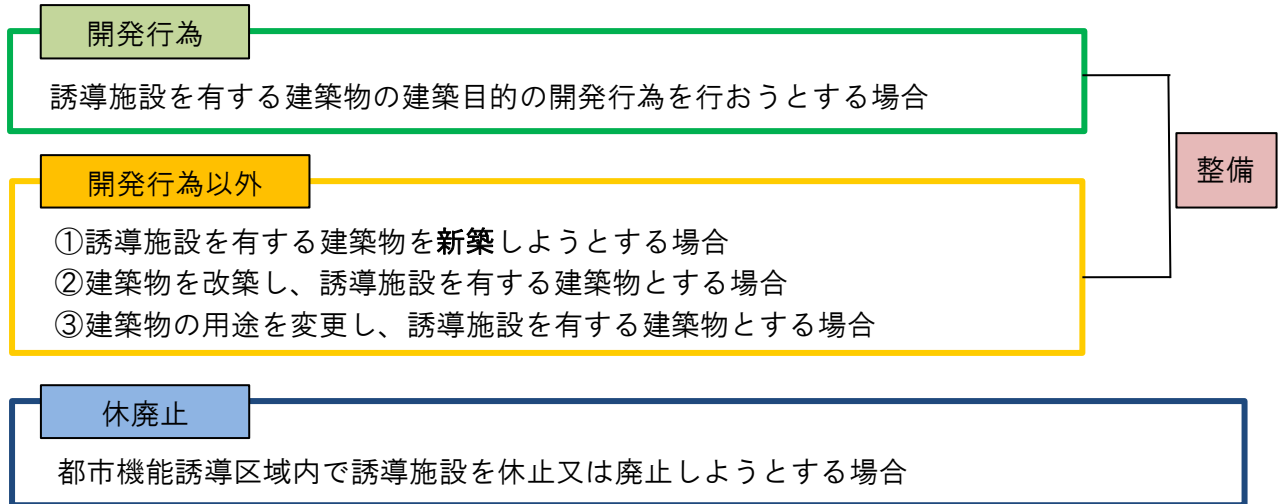
※ なお、都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合も届出が必要となります。

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。

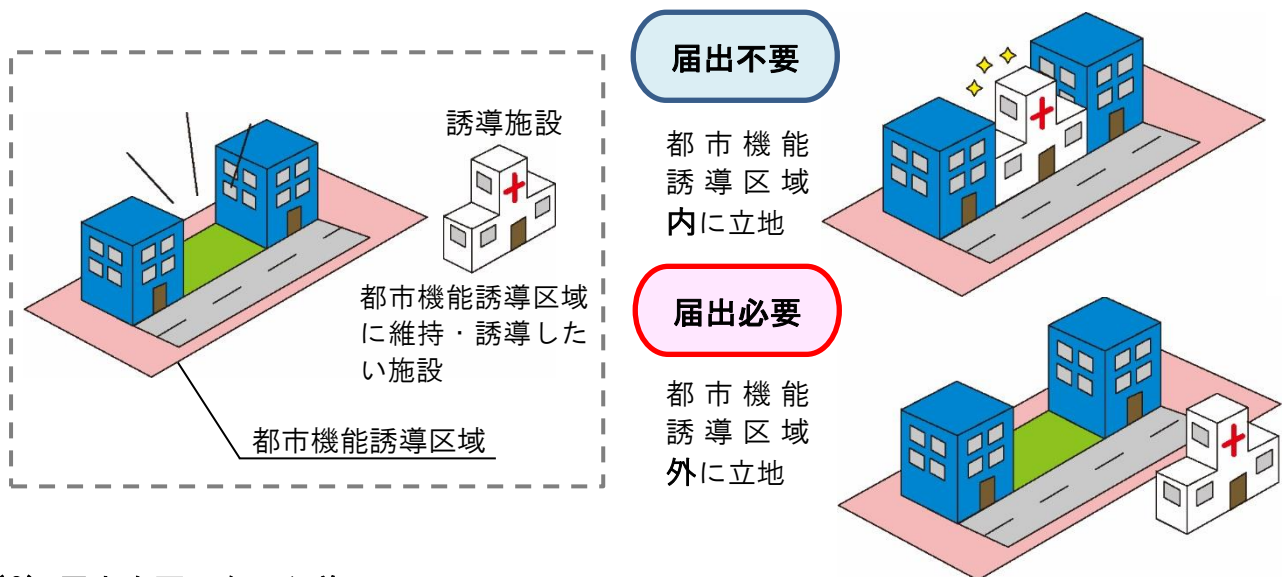
4 誘導施設に関する届出（都市再生特別措置法第108条第1項、第108条の2第1項）

（1）届出対象行為

誘導施設を整備若しくは休廃止（P.8表4-1参照）する次の行為は届出が義務付けられます。



注）届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第2項）



（2）届出を要しない行為

次の行為を行う場合は届出が必要ありません。

- 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及び新築
- 建築物を改築し、又は用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 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として政令で定める行為

(3) 届出対象区域一覧表

「要」：誘導施設を整備する場合に届出が必要な区域です。

「－」：誘導施設を休廃止する場合に届出が必要な区域です。

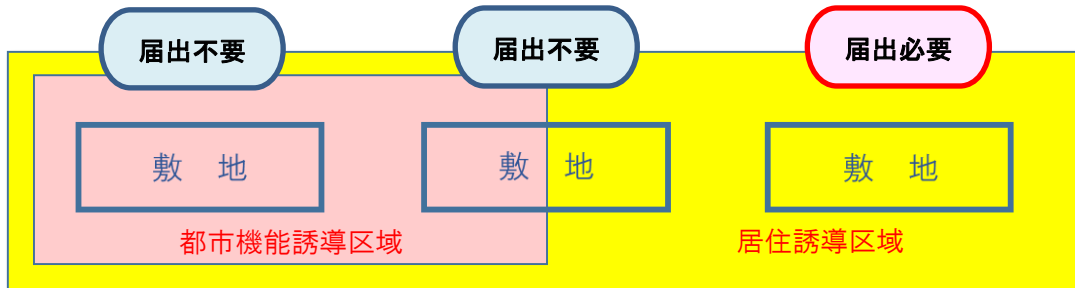
表 4-1

誘導施設		届出対象区域					
分野	施設分類	都市機能誘導区域					都市機能誘導区域外
		都心部	都心 周辺部	北部 地域拠点	東部 地域拠点	南部 地域拠点	
商業	大規模店舗、 中心商店街等の商業集積	－	－	－	－	－	要
医療	初期救急医療施設	－	要	要	要	要	要
	二次救急医療施設	－	－	－	－	－	要
	三次救急医療施設	－	－	要	要	要	要
福祉	障害者福祉施設	－	－	要	要	要	要
子育て	子育て支援施設	－	要	要	要	要	要
	病児・病後児保育施設	－	－	－	－	－	要
教育	大学	－	－	－	－	要	要
	専修学校	－	－	－	要	要	要
文化・ 交流	文化ホール	－	－	－	要	要	要
	図書館	－	要	要	要	要	要
	美術館	－	要	要	要	要	要
	博物館等	－	要	要	要	要	要
	科学館	－	－	要	要	要	要
	交流拠点施設	－	要	要	要	要	要
行政	行政施設（国）	－	－	要	要	要	要
	行政施設（県）	－	要	要	要	要	要
	行政施設（市）	－	要	要	要	要	要
運動	スポーツ施設（広域利用施設）	－	－	要	要	要	要
	スポーツ施設（地域利用施設）	－	－	－	－	－	要
交通	鉄道（駅）	－	－	－	要	要	要
	高速バスターミナル	－	－	要	要	要	要
	ターミナル（フェリー、旅客船等）	－	要	要	要	要	要

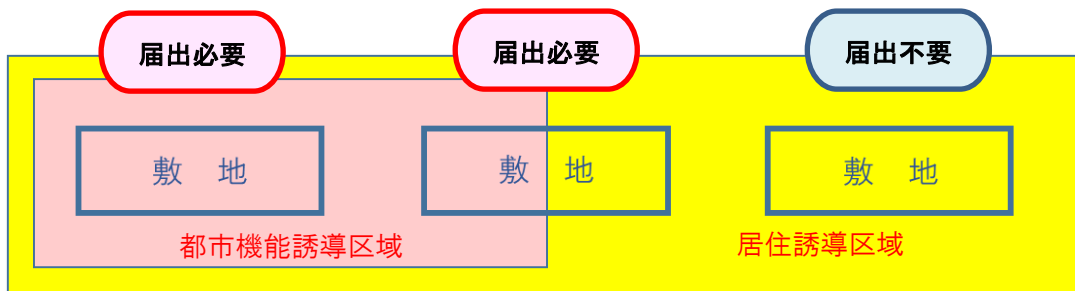
(4) 届出の留意点

敷地に複数の誘導区域がまたがる場合

整備の場合・・・敷地全体が都市機能誘導区域外となる場合のみ届出が必要です。敷地の一部が都市機能誘導区域外の場合は届出の必要はありません。



休廃止の場合・・・敷地全体が都市機能誘導区域外となる場合のみ届出の必要はありません。



5 住宅に関する届出（都市再生特別措置法第88条第1項）

（1）届出対象行為

居住誘導区域外に住宅を整備する次の行為を行おうとする場合に届出が義務付けられます。

開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- 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

建築等行為

- ①3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3戸以上の住宅等とする場合

- ※ 「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅等（寄宿舎や有料老人ホームは含みません。）
「戸」とは、世帯の数（3戸以上の住宅⇒3世帯以上が住む住宅）
- ※ 届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条第2項）

計画区域

都市機能誘導区域

届出不要

居住誘導区域

届出不要

居住誘導区域外（自然共生区域、その他の区域、市街化調整区域）

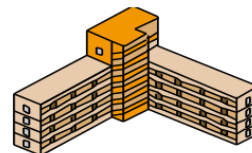
（例）1戸、又は2戸の住宅の開発行為（開発敷地面積1,000㎡以上）

届出



（例）3戸以上の住宅の開発行為・新築

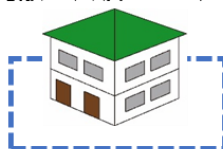
届出



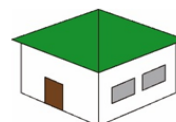
届出必要

（例）2戸の住宅の開発行為（開発敷地面積800㎡）

届出不要



（例）1戸の住宅の新築



(2) 届出を要しない行為

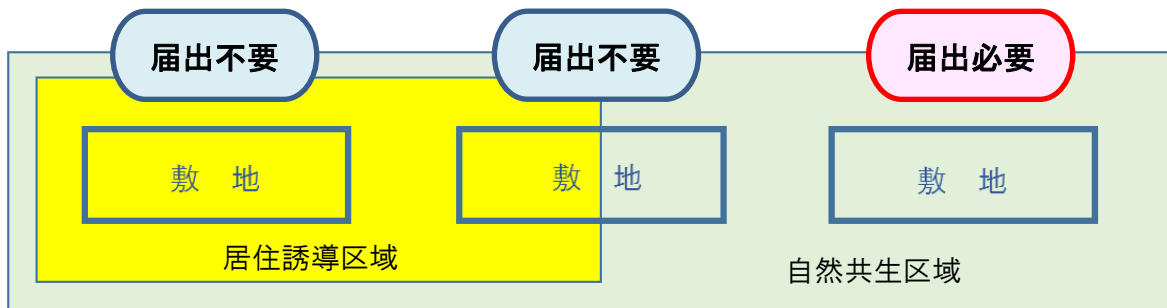
次の行為を行う場合は届出が必要ありません。

- 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
- 建築物を改築し、又は用途を変更して、仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為
- 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として政令で定める行為

(3) 届出の留意点

敷地に複数の誘導区域がまたがる場合

敷地全体が居住誘導区域外となる場合のみ届出が必要です。敷地の一部が居住誘導区域外の場合は届出の必要はありません。



6 届出書（様式）

（1）誘導施設に関する届出

届出対象	開発行為の場合	建築等行為の場合	休廃止
行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 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場合	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合
届出様式	様式第 18	様式第 19	様式第 21
添付図書	○付近見取図 ○立面図(2面以上) ○各階平面図 ○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) ○求積図(大規模小売店舗立地法に規定する小売業を行う店舗面積〈届出施設が商業施設のときのみ〉)	—
提出部数	1部		

注) 届出内容の変更(都市再生特別措置法第108条第2項)

開発、建築等行為の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出(様式第20及び上記のそれぞれの場合と同様の添付書類)が必要となります。

(2) 住宅に関する届出

届出対象 行為	開発行為の場合	建築等行為の場合
	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1,000㎡以上のもの	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3戸以上の住宅とする場合
届出様式	様式第10	様式第11
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)
提出部数	1部	

注) 届出内容の変更(都市再生特別措置法第88条第2項)

上記の届出内容を変更する場合は、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出(様式第12及び上記のそれぞれの場合と同様の添付書類)が必要となります。

次のページからは各様式の記入例を示します。届出書(様式)は、市ホームページに掲載します。

(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 3 年 3 月 1 日

着手日の 30 日前までに提出をお願いします

(宛先) 長崎市長

届出者住所 長崎市△△町○ー□

氏名 株式会社●●●

代表 長崎 太郎

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	長崎市 ○○町 ◇◇ 番 (外△△筆)
	2 開 発 区 域 の 面 積	15,000 平方メートル
	3 建 築 物 の 用 途	商業施設 (店舗面積: 12,000㎡)
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	令和 3 年 4 月 1 日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	令和 4 年 3 月 31 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) 飲食店 (床面積: 500㎡) 長崎市◆◆町○ー□ (代理人連絡先) (株) ○○設計 担当: ☆☆ 電話: 095-●●●-●●●●

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。

(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 3 年 3 月 1 日 <----- 着手日の 30 日前までに提出をお願いします

(宛先) 長崎市長

届出者住所 長崎市△△町○ー□
 氏名 株式会社●●●●
 代表 長崎 太郎

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) 長崎市 ○○町 ◇◇ 番 (地目) 宅地 (面積) 5, 000 m ²
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	救急医療施設
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 3 年 4 月 1 日 <----- (完了予定年月日) 令和 4 年 3 月 31 日 (誘導施設以外の用途がある場合 その用途と面積) 小売店舗 (床面積: 250 m ²) 長崎市◆◆町○ー□ (代理人連絡先) (株) ○○設計 担当: ☆☆ 電話: 095-●●●●-●●●●

注 届出者が法人である場合には、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。

(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 3 年 4 月 1 日 ←

(宛先) 長崎市長

届出者住所 長崎市△△町○-□

氏名 株式会社●●●

代表 長崎 太郎

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

着手日の 30 日前までに提出をお願いします

- 当初の届出年月日 令和 3 年 3 月 1 日
- 変更の内容
・ 土地の面積の変更 (5, 000㎡ ⇒ 4, 800㎡)
- 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 3 年 5 月 1 日 ←
- 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 4 年 3 月 31 日

注 1 届出者が法人である場合には、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。

(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 3 年 5 月 1 日 ←

(宛先) 長崎市長

届出者住所 長崎市△△町○-□

氏名 株式会社●●●

代表 長崎 太郎

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。

休止し、又は廃止しようとする日の 30 日前までに提出をお願いします

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: ○○専門学校

用途: 専修学校

所在地: 長崎市△△町○-□

2 休止(廃止)しようとする年月日

令和 3 年 6 月 1 日

3 休止しようとする場合にあっては、その期間

令和 3 年 6 月 1 日 ~ 令和 4 年 3 月 31 日

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

休止中は事務所として利用

(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すること。

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時期その他の事項について記入すること。

(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 3 年 5 月 1 日 ←

(宛先) 長崎市長

届出者住所 長崎市△△町○-□

氏名 株式会社●●●

代表 長崎 太郎

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。

休止し、又は廃止しようとする日の 30 日前までに提出をお願いします

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: ○○百貨店

用途: 商業施設

所在地: 長崎市△△町○-□

2 休止(廃止)しようとする年月日

令和 3 年 6 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

(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

建築物は取り壊し、ホテルを建築予定 除却予定期間: ○○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 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時期その他の事項について記入すること。

(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 3 年 3 月 1 日 ←----- 着手日の 30 日前までに提出をお願いします -----> (宛先) 長崎市長	
届出者住所 長崎市△△町○ー□ 氏名 株式会社●●●● 代表 長崎 太郎	
開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称 長崎市 ○○町 ◇◇ 番 (外△△筆)
	2 開発区域の面積 3, 0 0 0 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 3 年 4 月 1 日 ←-----
	5 工事の完了予定年月日 令和 4 年 3 月 3 1 日
	6 その他必要な事項 (住宅用区画数) 1 0 区画 長崎市◆◆町○ー□ (代理人連絡先) (株) ○○設計 担当: ☆☆ 電話: 0 9 5 - ●●●● - ●●●●●●

注 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人名称及び代表者の氏名を記載すること。

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 について、下記により届け出ます。

建築物の用途を変更して住宅等とする行為

令和 3 年 3 月 1 日 <----- 着手日の 30 日前までに提出をお願いします

(宛先) 長崎市長

届出者住所 長崎市△△町○ー□

氏名 長崎 次郎

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) 長崎市 ○○町 ◇◇ 番 (地目) 宅地 (面積) 900 m ²
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 3 年 4 月 1 日 <----- (完了予定年月日) 令和 4 年 3 月 31 日 (戸数) 10 戸 長崎市◆◆町○ー□ (代理人連絡先) (株) ○○設計 担当：☆☆ 電話：095-●●●●-●●●●

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。

(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 3 年 4 月 1 日<-----

(宛先) 長崎市長

着手日の 30 日前までに提出をお願いします

届出者住所 長崎市△△町〇ー□

氏名 株式会社●●●

代表 長崎 太郎

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

- 当初の届出年月日 令和 3 年 3 月 1 日
- 変更の内容
・住宅用区画数の変更 (10 区画⇒ 9 区画)
- 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 3 年 5 月 1 日<-----
- 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 4 年 5 月 31 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。

7 法令の順守

(1) 建築行為や開発行為等を行う時

○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）

都市機能誘導区域外における届出（変更を含む）^{※1}や居住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108条 第1項または第2項

※2：都市再生特別措置法第88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) 不動産を取り扱う時

○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

重要事項説明書の詳細については、長崎県土木部都市政策課におたずねください。

☎ お問い合わせ 095-894-3094（直通）

(参考) 都市再生特別措置法・施行令(抜粋)

■ 建築等の届出等

法第八十八条

立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)であつて住宅その他の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(以下この条において「住宅等」という。)の建築の用に供する目的で行うもの(政令で定める戸数^{※1}未満の住宅の建築の用に供する目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模^{※2}以上のものに限る。)又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為(当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。)を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの^{※3}
- 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 三 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として政令で定める行為
- 四 その他市町村の条例で定める行為

2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があつた場合において、当該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、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、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。

4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

※1、※2 **施行令 第三十三条** (建築等の届出の対象となる住宅の戸数等の要件)

法第八十八条第一項の政令で定める戸数は、三戸とする。

2 法第八十八条第一項の政令で定める規模は、〇・一ヘクタールとする。

※3 **施行令 第三十四条** (建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為)

法第八十八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 前号の住宅等の新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の住宅等とする行為

■ 建築等の届出等

法第百八条第一項

立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの^{※4}
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 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として政令で定める行為
 - 四 その他市町村の条例で定める行為
- 2 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 3 市町村長は、第一項又は前項の規定による届出があった場合において、当該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、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、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。
- 4 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、当該誘導施設に係る都市機能誘導区域内の土地の取得についてのおっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

※4 **施行令第四十四条**（建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為）

法第百八条第一項第一号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 当該立地適正化計画に記載された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
- 二 前号の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- 三 建築物を改築し、又はその用途を変更して第一号の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

■休廃止の届出等

法第百八条の二第一項

立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止し、又は廃止しようとする者は、休止し、又は廃止しようとする日の三十日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければならない。

2 市町村長は、前項の規定による届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、当該休止し、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、当該届出をした者に対して、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。