

臼杵市立地適正化計画

届出の手引き

【 都市機能誘導区域・市街地居住促進区域に
おける開発行為、建築等行為
および休廃止について 】



令和6年6月

臼杵市

目 次

第1章 立地適正化計画と届出制度の概要……………1

1-1 立地適正化計画・届出制度とは……………1

1-2 届出における事業者等への影響……………2

第2章 誘導施設(都市機能誘導区域)に関する届出……………3

2-1 届出の目的・必要となる行為・誘導施設……………3

2-2 誘導施設と都市機能誘導区域……………5

第3章 住宅(市街地居住促進区域)に関する届出……………8

3-1 届出の目的・必要となる行為……………8

3-2 市街地居住促進区域(居住誘導区域)……………10

第4章 届出書類(提出用・記入例)……………11

4-1 都市機能誘導区域に関する届出書類……………11

様式1 開発行為届出書

様式2 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

様式3 行為の変更届出書

様式4 誘導施設の休廃止届出書

4-2 市街地居住促進区域に関する届出書類……………16

様式5 開発行為届出書

様式6 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

様式7 行為の変更届出書

第1章 立地適正化計画と届出制度の概要

1-1. 立地適正化計画・届出制度とは

■ 立地適正化計画を定める背景

本市では、今後、さらなる人口減少や少子高齢化が進行すると予測されています。そうしたなかで、臼杵市街地における都市機能の衰退、居住の拡散・低密度化（都市のスポンジ化）、公共交通の利用者数の減少・サービスの縮小などの問題が深刻化していく恐れがあります。

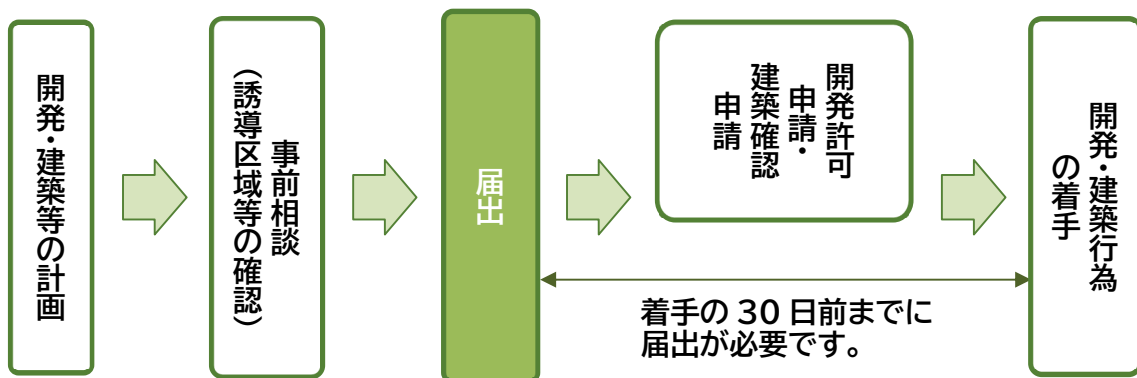
また、本市の都市の課題として、居住地の多くで災害が想定されています。特に津波において深刻な被害が発生する恐れがあり、南海トラフ巨大地震の発生などを見据えた対応が必要となっています。

これらの様々な問題の解決に向け、安心・安全で集約型の都市構造を目指す「臼杵市立地適正化計画（以下、本計画）」を策定し、人口が減少しても都市機能や居住を維持するための計画とします。

■ 届出制度とは

本計画では、「都市機能誘導区域・誘導施設」、「市街地居住促進区域」を定め、都市機能誘導区域外での誘導施設の開発行為・建築等行為、都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止、また市街地居住促進区域外での一定規模以上の住宅の開発行為・建築等行為等をする場合には、市への事前の届出が義務付けられます。

◇ 誘導区域の確認から届け出までの流れ ◇



※事前相談は、都市デザイン課までお願いします。

1-2. 届出における事業者等への影響

■ 届出に対する措置

市は、当該届出に係る行為が、住宅や誘導施設の立地の誘導等を図るうえで支障があるかどうかを判断し、以下のような措置を検討します。

＜支障が無いと判断した場合＞

- ・届出をした者に対して、税財政・金融上の支援措置など、誘導のための施策に関する情報提供等を行い、誘導区域内への立地を促す等の対応をします。

＜届出内容通りの開発行為等が行われた場合、何らかの支障が生じると判断した場合＞

- ・届出をした者に対して、以下のような調整を行い、必要に応じて勧告を行う場合があります。（都市再生特別措置法第 88 条第 3 項及び第 4 項、第 108 条第 3 項及び第 4 項）
 - 誘導区域内において開発行為等を行うよう調整
 - 開発行為等の規模を縮小するよう調整
 - 開発行為等を中止するよう調整 等
- ・届出が災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域及び浸水被害防止区域に係るもので、勧告に従わなかったときに、その旨を公表する場合があります。（都市再生特別措置法第 88 条第 5 項）

■ 罰則規定

市への届出が義務付けられている行為について、これらの届出をせずに、または虚偽の届出を行った場合には、30 万円以下の罰金が科される場合があります。（都市再生特別措置法第 130 条）

■ 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明

必要な届出を行わなかった場合には罰則があることから、届出義務を知らずに宅地または建物を購入等した場合には不測の損害を被る可能性があります。そこで、宅地建物取引業者は、宅地または建物の売買等において、届出義務に関する規定を説明しなければなりません。（宅地建物取引業法 第 35 条）

第2章 誘導施設(都市機能誘導区域)に関する届出

2-1. 届出の目的・必要となる行為

■ 届出の目的

市が都市機能誘導区域内外における誘導施設の開発等の動きを把握するためのものです。

■ 届出が必要となる行為

以下の行為を行おうとする場合には、事前に市への届出が義務付けられます。(都市再生特別措置法第108条第1項、第108条の2第1項)

○開発行為(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を行おうとする場合

※開発行為は、建築物の建築、第1種・第2種特定工作物の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」全てを対象とします

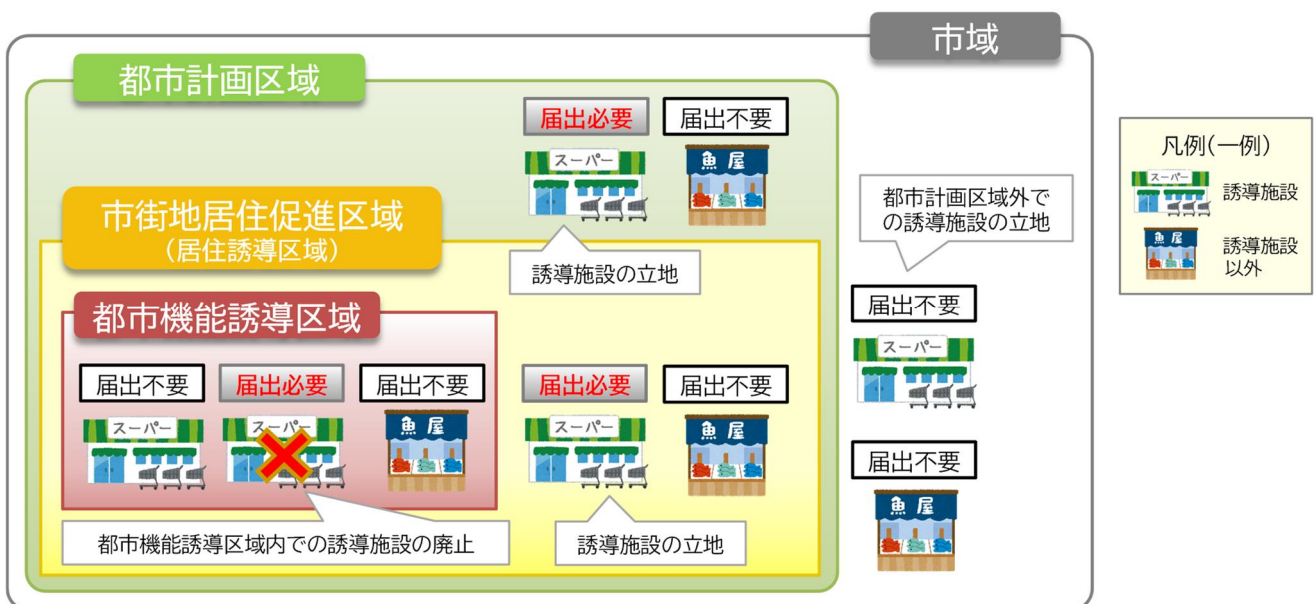
○建築等行為(都市機能誘導区域外)

- 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

○誘導施設の休廃止(都市機能誘導区域内)

誘導施設を休止または廃止しようとする場合

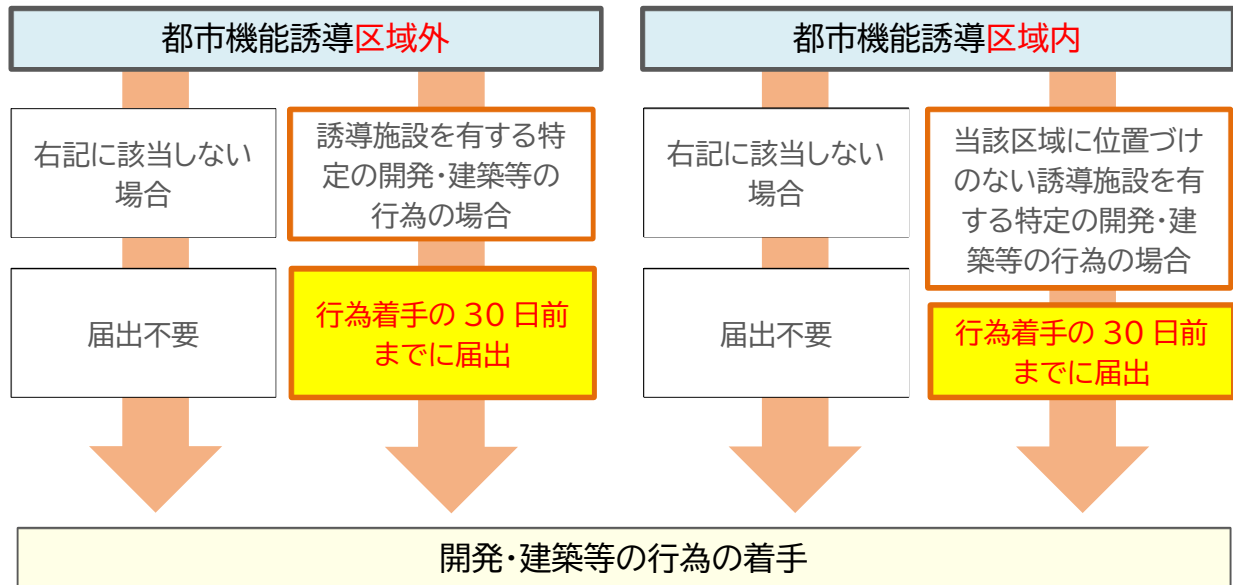
届出の必要性のイメージ



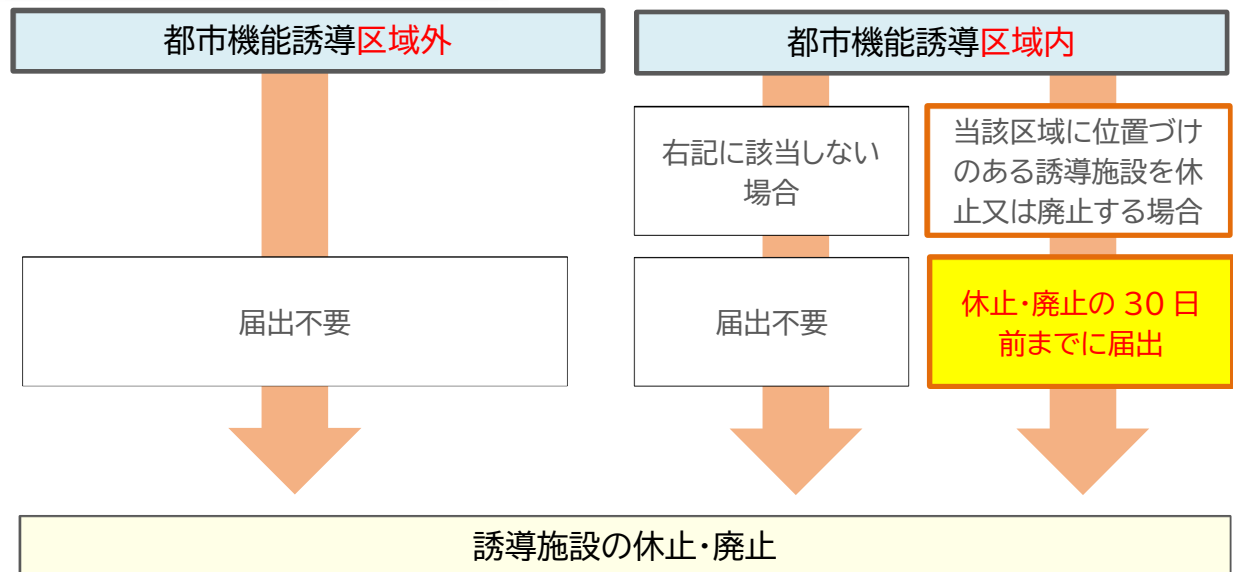
■ 届出の流れ

誘導施設（都市機能誘導区域）に関する届出の流れは以下の通りです。

①開発・建築等の行為をする場合



②「誘導施設」を休止・廃止する場合



◇届出を要しない行為（都市再生特別措置法第108条第1項、都市再生特別措置法施行令第35条及び第36条）

- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 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・新築
- 建築物を改築し、またはその用途を変更して誘導施設を有することとなる建築物で仮設のものとする行為
- 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為（都市計画事業の施行として行うものを除く）

2-2. 誘導施設と都市機能誘導区域

■ 誘導施設

誘導施設は、下表に示すとおりです。

【臼杵中心部の誘導施設】

- 商業機能 : スーパー・ドラッグストア等(250㎡以上)
- 文化機能 : 図書館、中央公民館、市民会館、観光拠点施設
- 子育て機能 : 臼杵市子ども・子育て総合支援センター
- 行政機能 : 市役所臼杵庁舎

【野田・市浜の国道502号沿道エリアの誘導施設】

- 商業機能 : 大規模小売店舗(1,000㎡超)、スーパー・ドラッグストア等(250㎡以上)

【江無田の国道217号沿道エリアの誘導施設】

- 医療機能 : 病院(病床20以上)
- 福祉機能 : グループホーム、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅
- 商業機能 : 大規模小売店舗(1,000㎡超)、スーパー・ドラッグストア等(250㎡以上)

【JR熊崎駅周辺エリアの誘導施設】

- 商業機能 : スーパー・ドラッグストア等(250㎡以上)
- 文化機能 : コミュニティセンター

【届出が必要な施設・エリア一覧】

各誘導施設を下記の場所に立地する場合、届出が必要となります。

なお下記の場所であっても、都市計画区域外の場合は、届出の必要はありません。

◇ 病院(病床20以上)

⇒ 江無田の国道217号沿道エリア 以外

◇ グループホーム、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、介護老人保健施設、サービス付き高齢者向け住宅

⇒ 江無田の国道217号沿道エリア 以外

◇ 大規模小売店舗(1,000㎡以上)

⇒ 野田・市浜の国道502号沿道エリア、江無田の国道217号沿道エリア 以外

◇ スーパー・ドラッグストア等(250㎡以上)

⇒ 全ての都市機能誘導区域 以外

◇ 図書館、中央公民館、市民会館、観光拠点施設

⇒ 臼杵中心部 以外

◇ コミュニティセンター

⇒ JR熊崎駅周辺エリア 以外

◇ 臼杵市子ども・子育て総合支援センター

⇒ 臼杵中心部 以外

◇ 市役所臼杵庁舎

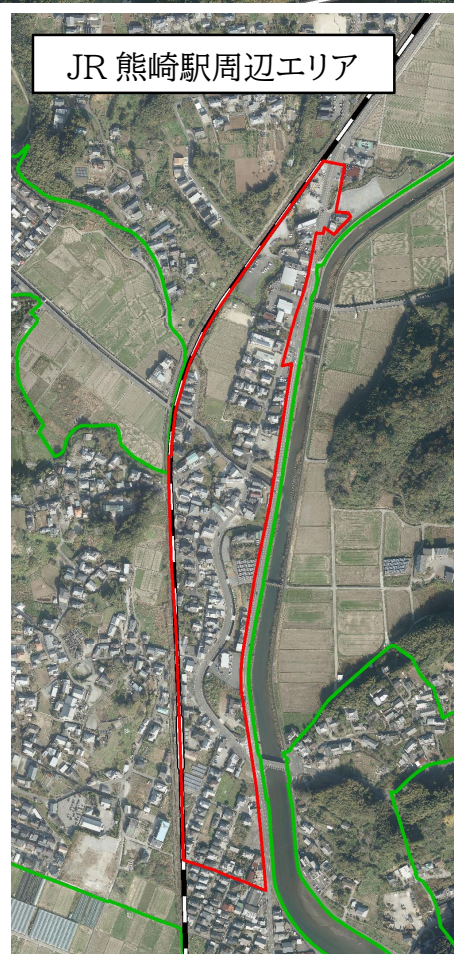
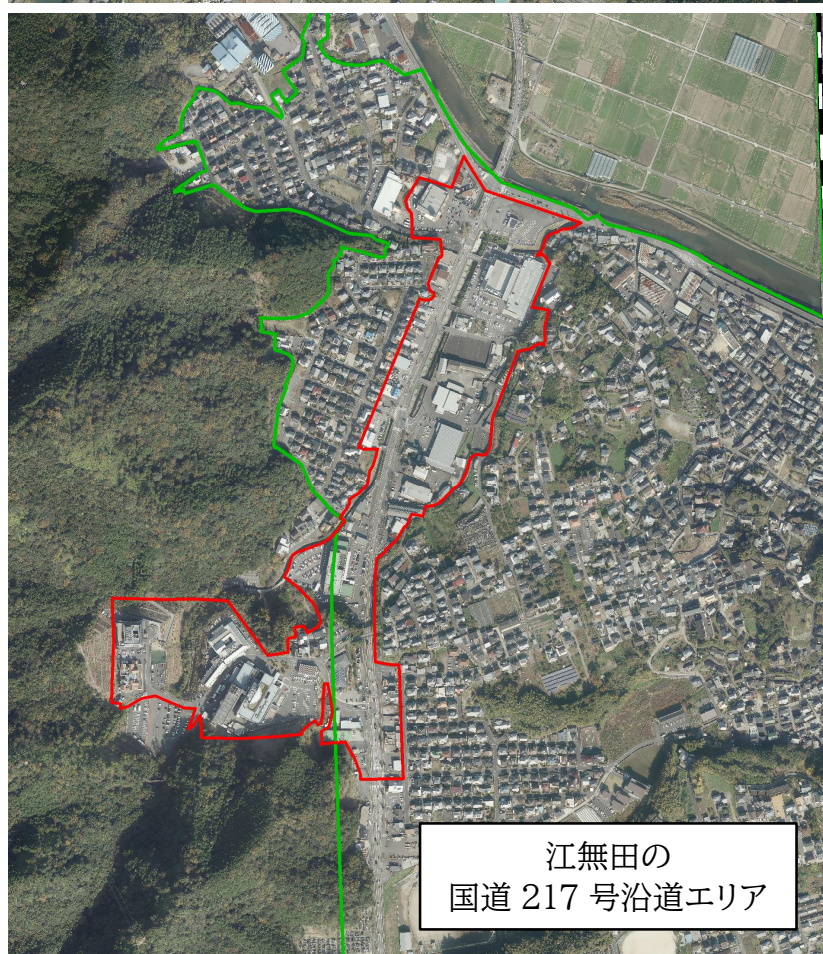
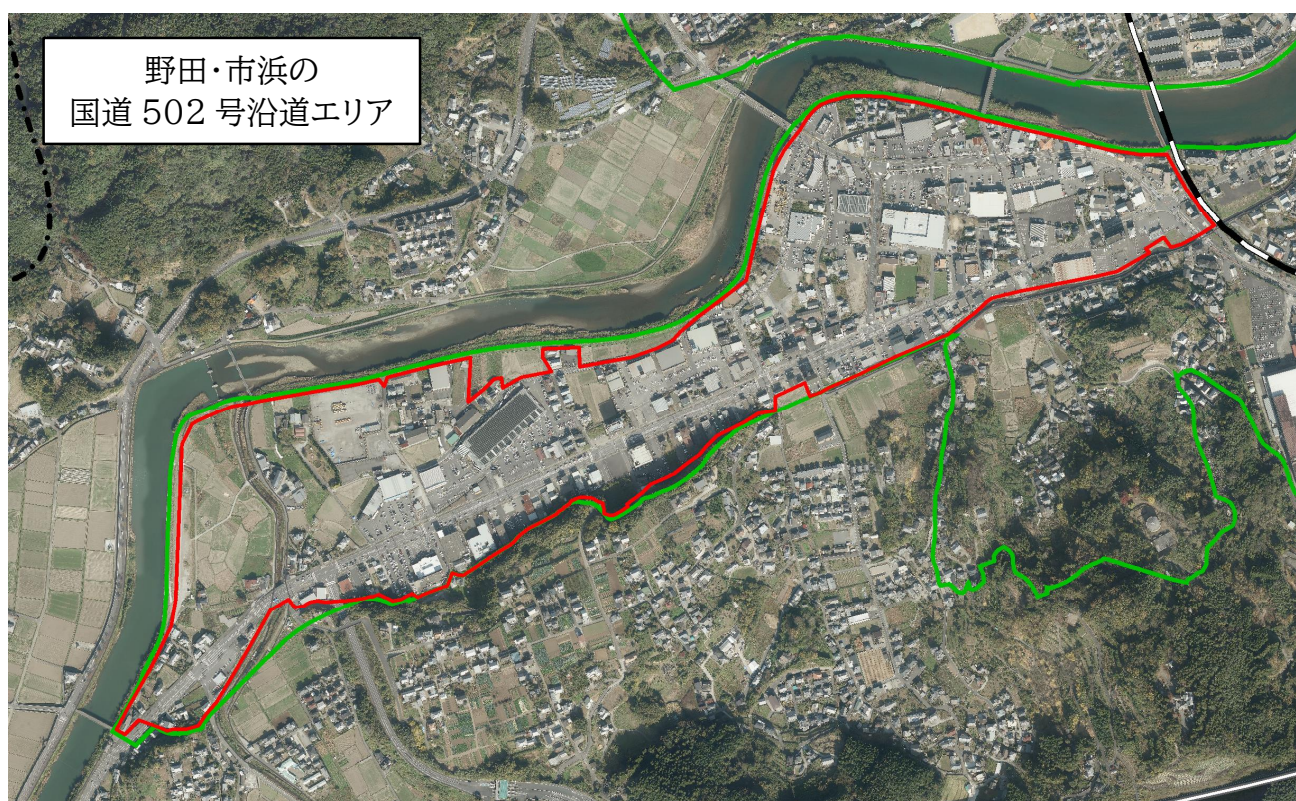
⇒ 臼杵中心部 以外

■ 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、以下のとおりです。



※緑線は用途地域



※緑線は用途地域

第3章 住宅（市街地居住促進区域）に関する届出

3-1. 届出の目的・必要となる行為

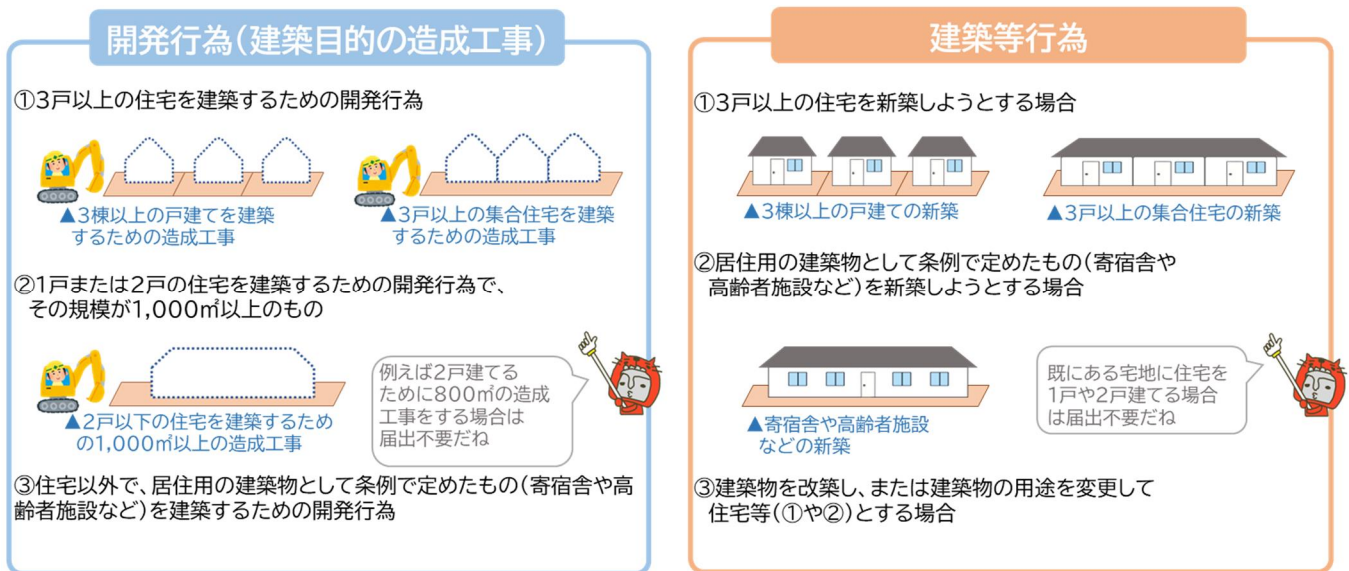
■ 届出の目的

市が市街地居住促進区域外における住宅開発等の動きを把握するためのものです。

■ 届出が必要となる行為

市街地居住促進区域外において以下の行為を行おうとする場合には、事前に市への届出が義務付けられます。（都市再生特別措置法第88条第1項）

◇ 住宅の建築で届出が必要になる行為 ◇ ※不要となる区域もあります

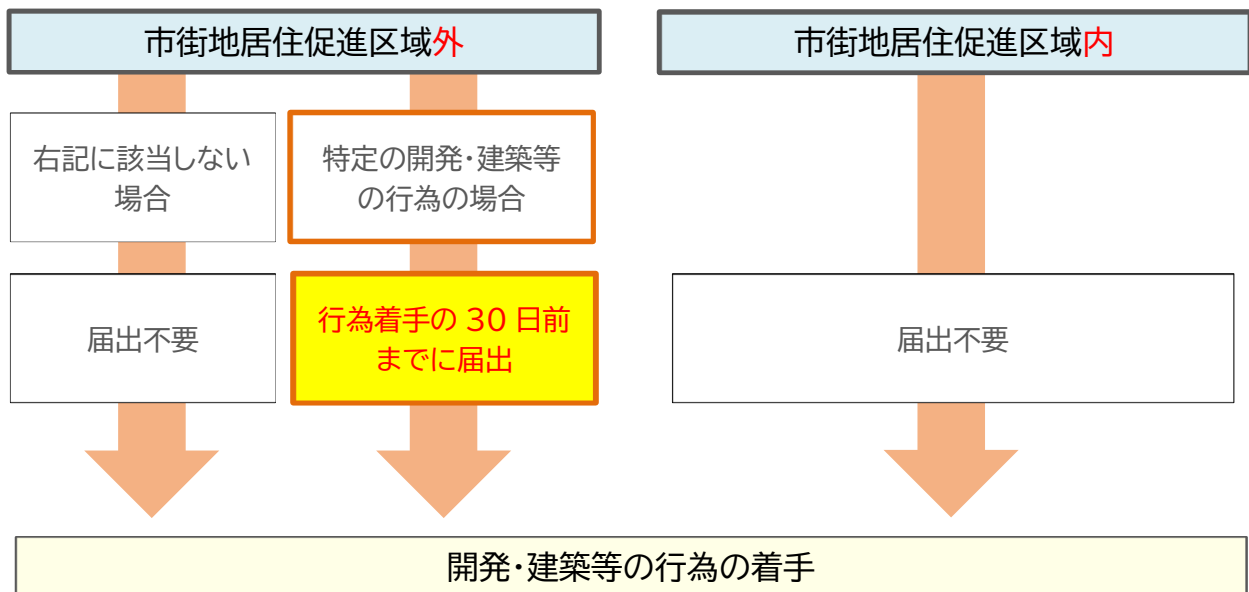


↑③は臼杵市に該当ありません

↑②は臼杵市に該当ありません

■ 届出の流れ

住宅（市街地居住促進区域）に関する届出の流れは以下の通りです。



◇届出を要しない行為（都市再生特別措置法第88条第1項、都市再生特別措置法施行令第27条及び第28条）

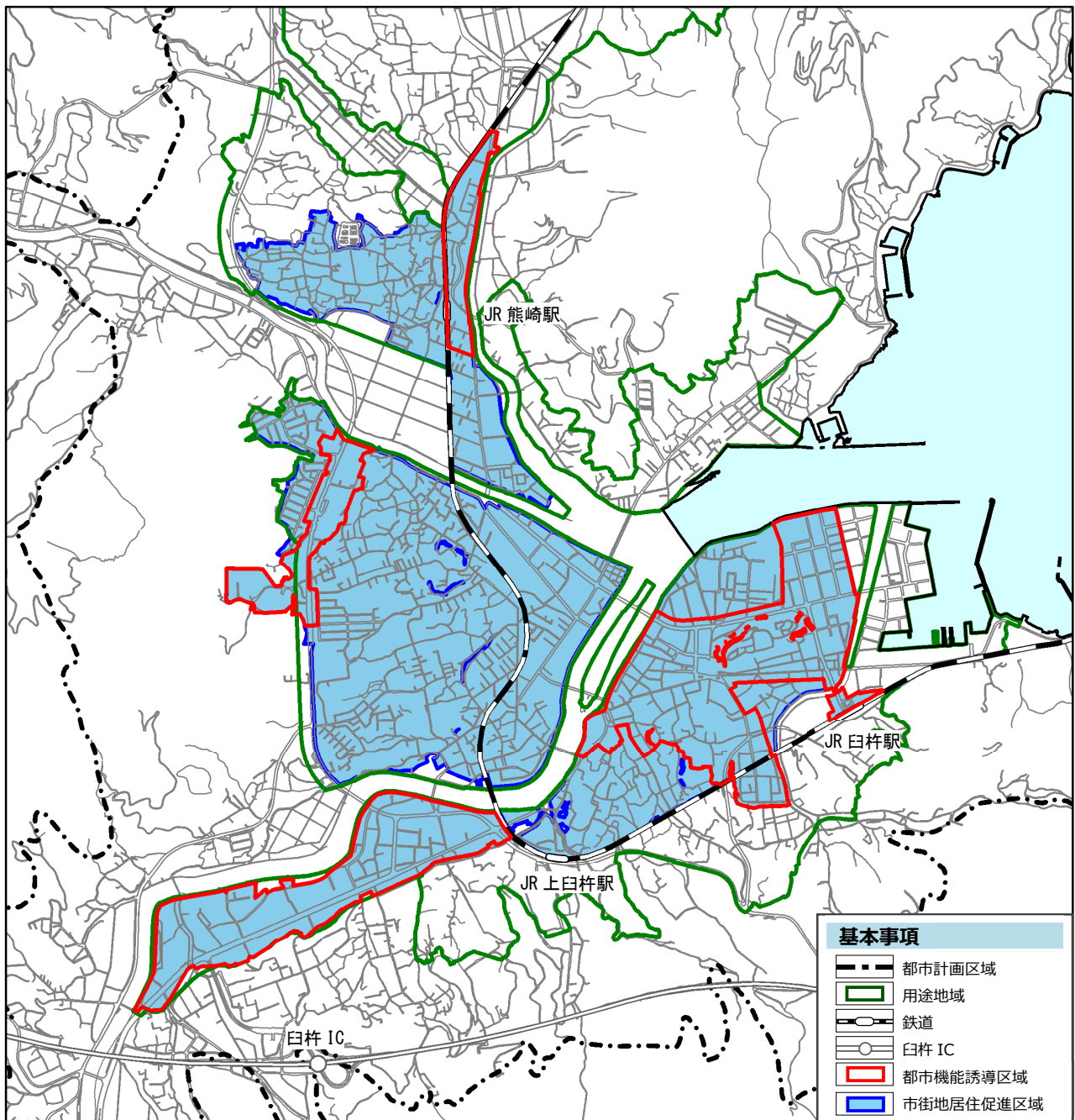
- 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- 住宅等で仮設のものまたは農林漁業を営む者の居住の用に供するものの建築の用に供する目的で行う開発行為・新築
- 建築物を改築し、またはその用途を変更して、住宅等で仮設のものまたは農林漁業を営む者の居住の用に供するものとする行為
（建築物の届出を要しない都市計画事業の施行として行う行為に準ずる行為）
- 都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為
（都市計画事業の施行として行うものを除く）

3-2. 市街地居住促進区域(居住誘導区域)

市街地居住促進区域(都市再生特別措置法第81条第2項第2号に定める「居住誘導区域」)を以下に示します。

市街地居住促進区域の詳細は、臼杵市立地適正化計画の資料編でご確認いただくため、都市デザイン課までご連絡ください。

◇ 市街地居住促進区域および都市機能誘導区域 ◇



※市街地居住促進区域は、都市機能誘導区域も含みます。

第4章 届出書類(提出用・記載例)

4-1. 都市機能誘導区域に関する届出書類

■ 届出の時期

開発行為等に着手する日の30日前までに届出なければなりません。(都市再生特別措置法第108条第1項、第108条の2第1項)

※開発許可申請及び建築確認申請等を行う前に、届出してください。

■ 届出の書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。開発行為を行ったうえで建築等行為を行う場合は、それぞれの行為の前に届出が必要となります。

都市機能誘導区域に関する届出書類を以下に示します。

○開発行為(都市機能誘導区域外)

- ◆届出書様式1
- ◆添付図書(都市再生特別措置法施行規則第52条第2項に定める図書)
 - ①位置図
 - ②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(縮尺1,000分の1以上)
 - ③設計図(縮尺100分の1以上)
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

○建築等行為(都市機能誘導区域外)

- ◆届出書様式2
- ◆添付図書(都市再生特別措置法施行規則第52条第2項に定める図書)
 - ①位置図
 - ②敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上)
 - ③建築物の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

○上記2つの届出内容を変更する場合

- ◆届出書様式3
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

○誘導施設の休廃止(都市機能誘導区域内)

- ◆届出書様式4

開発行為届出書

記載例

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6年 6 月 7 日

30 日前までに届出

(宛先)白杵市長

届出者 住 所 白杵市大字■■■◇◇

氏 名 ○○ ○○

連絡先 ○○○○-○○-○○○○

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称	白杵市大字■■■◇◇
	2 開発区域の面積	1,500 平方メートル
	3 建築物の用途	病院と老人福祉センターの複合施設 床面積の合計 2,000 平方メートル
	4 工事の着手予定年月日	令和6 年 7 月 12 日
	5 工事の完了予定年月日	令和6 年 11 月 27 日
	6 その他必要な事項	(連絡先窓口) 担当○○

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②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(縮尺 1,000 分の 1 以上)
- ③設計図(縮尺 100 分の 1 以上)
- ④その他参考となる事項を記載した図書

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6年 6 月 10 日 30 日前までに届出 (宛先)白杵市長 届出者 住 所 白杵市大字◇◇ 氏 名 ○○ ○○ 印 連絡先 ○○○○-○○-○○○○	
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)白杵市大字■●◇◇ (地 目)宅地 (面 積)300 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	大型商業施設 (店舗面積 1,000 m ² 以上、床面積1万m ² 未満)
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	(着工予定年月日)令和6 年 8 月 2 日 (完了予定年月日)令和7 年 3 月 6 日 (連絡先窓口) 担当○○

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②敷地内における建築物の位置を表示する図面(縮尺 100 分の 1 以上)
- ③建築物の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の 1 以上)
- ④その他参考となる事項を記載した図書

行為の変更届出書

令和6 年 6 月 28 日

(宛先)白杵市長

届出者 住 所 白杵市■■■◇◇

氏 名 ○○ ○○

連絡先 ○○○○-○○-○○○○

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

30 日前までに届出

1 当初の届出年月日 令和6 年 6 月 14 日

2 変更の内容

・面積の変更(300平方メートル → 400平方メートル)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和6 年 8 月 8 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和6 年 12 月 18 日

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略することができる。

注3 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。

◇添付図書

開発行為、建築等行為のそれぞれの場合と同様

誘導施設の休廃止届出書

令和6 年 6 月 18 日

(宛先)白杵市長

届出者 住 所 白杵市■■■◇◇

氏 名 ○○ ○○

連絡先 ○○○○-○○-○○○○

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

△△△ショッピングセンター (大型商業施設)

白杵市■■■□□-□

2 休止(廃止)しようとする年月日

令和6 年 7 月 24 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

除却予定時期 令和6年8月26日

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略すること
ができる。

注3 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。

30 日前まで
に届出

4-2. 市街地居住促進区域に関する届出書類

■ 届出の時期

開発行為等に着手する日の30日前までに届出なければなりません。(都市再生特別措置法第88条第1項)

※開発許可申請及び建築確認申請等を行う前に、届出してください。

■ 届出の書類

届出は、以下の区分により、所定の届出書に添付図書を添えて提出してください。開発行為を行ったうえで建築等行為を行う場合は、それぞれの行為の前に届出が必要となります。

市街地居住促進区域に関する届出書類を以下に示します。

○開発行為(市街地居住促進区域外)

- ◆届出書様式5
- ◆添付図書(都市再生特別措置法施行規則第35条第2項に定める図書)
 - ①位置図
 - ②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(縮尺1,000分の1以上)
 - ③設計図(縮尺100分の1以上)
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

○建築等行為(市街地居住促進区域外)

- ◆届出書様式6
- ◆添付図書(都市再生特別措置法施行規則第35条第2項に定める図書)
 - ①位置図
 - ②敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺100分の1以上)
 - ③住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
 - ④その他参考となる事項を記載した図書

○上記2つの届出内容を変更する場合

- ◆届出書様式7
- ◆添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

記載例

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6 年 6 月 10 日

30 日前までに届出

(宛先)白杵市長

届出者 住 所 白杵市■■■◇◇

氏 名 ○○ ○○

連絡先 ○○○○-○○-○○○○

開発行為の概要

1 開発区域に含まれる地域の名称

白杵市■■■◇◇

2 開発区域の面積

1,400 平方メートル

3 住宅等の用途

一戸建ての住宅・長屋・共同住宅

4 工事の着手予定年月日

令和6 年 7 月 29 日

5 工事の完了予定年月日

令和6 年 12 月 17 日

6 その他必要な事項

(住宅用区画数)5区画

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②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(縮尺 1,000 分の 1 以上)
- ③設計図(縮尺 100 分の 1 以上)
- ④その他参考となる事項を記載した図書

記載例

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6 年 6 月 24 日	30 日前までに届出
(宛先)白杵市長	
届出者 住 所 白杵市■■■◆◆	
氏 名 ○○ ○○	
連絡先 ○○○○-○○-○○○○	
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)白杵市■■■◆◆ (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	一戸建ての住宅・長屋・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	(着工予定年月日)令和6 年 8 月 5 日 (完了予定年月日)令和7 年 2 月 14 日 (戸 数)12 戸

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略することができる。

◇添付図書

- ①位置図
- ②敷地内における住宅等の位置を表示する図面(縮尺 100 分の 1 以上)
- ③住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の 1 以上)
- ④その他参考となる事項を記載した図書

記載例

行為の変更届出書

令和6年7月19日

(宛先)白杵市長

届出者 住 所 白杵市■■■■

氏 名 ○○ ○○ 印

連絡先 ○○○○-○○-○○○○

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

30 日前までに届出

1 当初の届出年月日 令和6年6月28日

2 変更の内容
・戸数の変更(12戸 → 10戸)

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和6年9月5日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和7年4月7日

注1 届出者が法人である場合、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 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、押印を省略することができる。
注3 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。

◇添付図書

開発行為、建築等行為のそれぞれの場合と同様

臼杵市立地適正化計画 届出の手引き

発行日／令和 6 年(2024 年)6月

発 行／大分県臼杵市

編集・製作／都市デザイン課

〒875-8501 大分県臼杵市大字臼杵 72-1

TEL(0972)63-1111(代)