

佐伯市立地適正化計画

saiki city location optimization plan

届出の手引き



令和6年3月
佐伯市

目 次

1. 届出制度について	1
2. 届出の対象とする区域・行為	2
3. 住宅の建築等の届出	4
4. 誘導施設の建築等の届出	6
5. 誘導施設の休廃止に係る届出	9
6. 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について	9
7. 届出様式の記入例	10

01 届出制度について

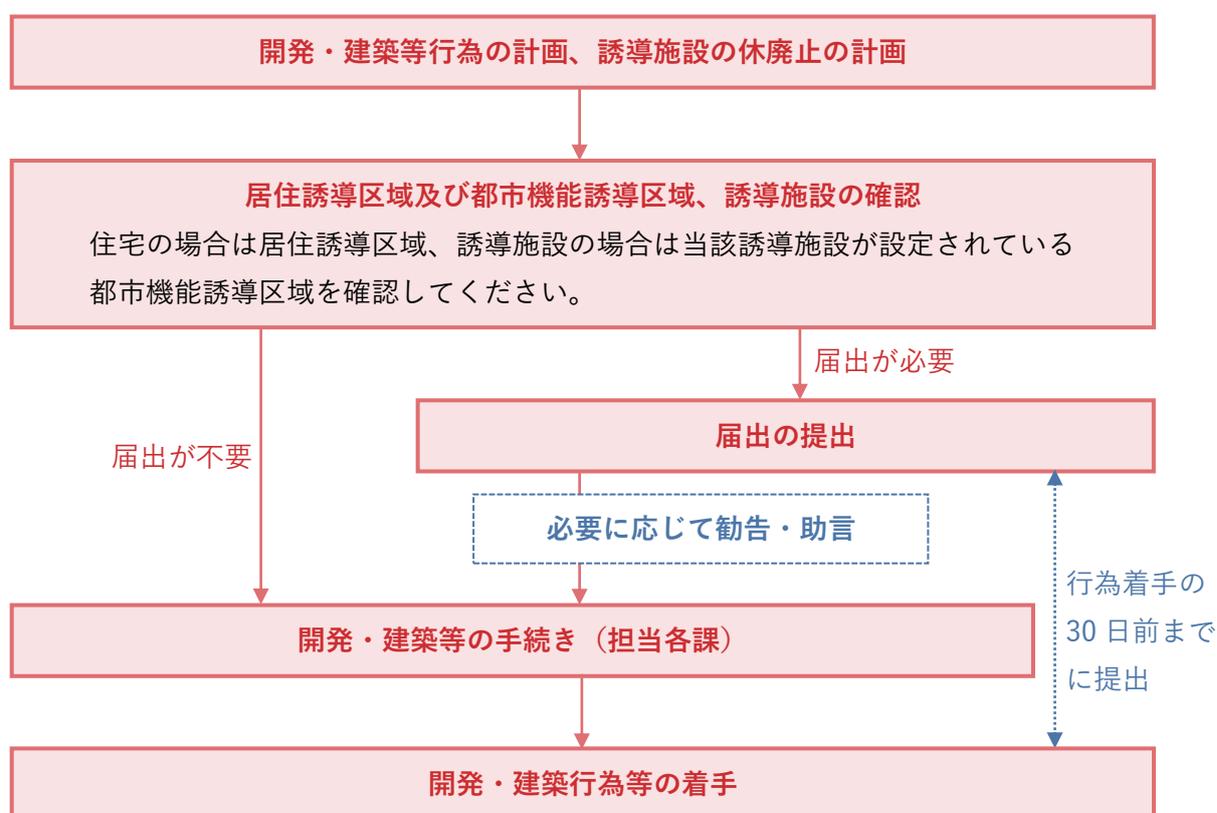
(1) 届出制度の流れ

本市では、事前の周知期間を経て、都市再生特別措置法に基づく「佐伯市立地適正化計画」を令和6（2024）年3月に策定します。

そのため、令和6（2024）年4月1日以降は、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の建築等、都市機能誘導区域外における誘導施設の建築等もしくは、都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止を行う場合は、行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。

開発許可申請・建築確認申請の手続きの前に、佐伯市立地適正化計画に示す各誘導区域の確認を行い、必要に応じて届出手続きを行ってください。

■届出の流れ



(2) 届出の提出先

届け出書類の提出先は、下記の通りです。

佐伯市 建設部 都市計画課 街づくり計画係（本庁舎4階78番窓口）

〒876-8585 大分県佐伯市中村南町1-1

TEL：0972-22-3114 FAX：0972-24-2615

Mail：machikei@city.saiki.lg.jp

02 届出の対象とする区域・行為

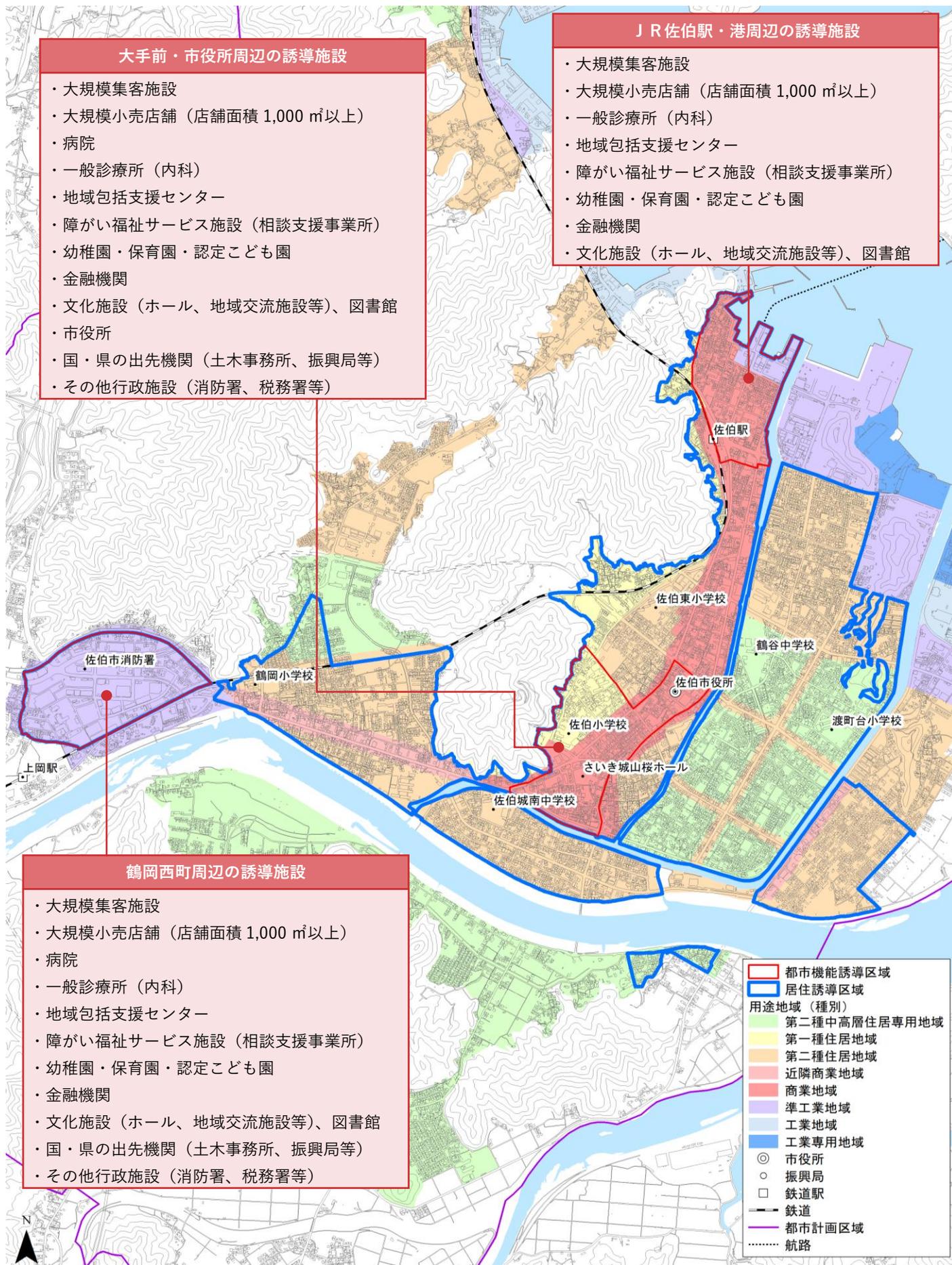
届出の対象区域は、「佐伯都市計画区域」です。「都市計画区域外」は届出を行う必要はありません。

■届出の対象とする区域・行為一覧

届出が必要となる区域 届出が必要となる行為			都市計画区域				都市計 画区 域 外	
			用途地域			必要 P3へ		必要 P3へ
			居住誘導区域		必要 P3へ			
			都市機能 誘導区域					
住宅の 建築等	開発 行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 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㎡以上のもの 	不要	不要	必要 P3へ	必要 P3へ	不要	
	建築等 行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 	不要	不要	必要 P3へ	必要 P3へ	不要	
誘導施設 の建築等	開発 行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為 	不要 [※]	必要 P5へ	必要 P5へ	必要 P5へ	不要	
	建築等 行為	<ul style="list-style-type: none"> ● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ● 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 	不要 [※]	必要 P5へ	必要 P5へ	必要 P5へ	不要	
誘導施設を休止または廃止する場合			必要 P8へ	不要	不要	不要	不要	

※都市機能誘導区域内であっても、誘導施設ごとに“誘導する区域”が定められており、誘導する区域外で誘導施設を対象に上記の行為を行う場合も届出が必要になります。詳しくは、P6をご覧ください。

■ 居住誘導区域・都市機能誘導区域・誘導施設



03 住宅の建築等の届出

(1) 届出の対象とする行為

居住誘導区域外の区域において、以下の行為を行おうとする場合は、これらの行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。(都市再生特別措置法第88条第1項)

■届出の対象とする行為

開発行為			建築等行為	
<ul style="list-style-type: none">● 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、規模が1,000㎡以上のもの			<ul style="list-style-type: none">● 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	
届出必要	届出必要	届出不要	届出必要	届出不要
例：3戸以上の開発行為	例：1,300㎡1戸の開発行為	例：敷地面積800㎡2戸の開発行為	例：3戸以上の建築行為	例：1戸の建築行為
				

(2) 届出の対象としない行為

都市再生特別措置法88条第1項、都市再生特別措置法施行令第27条、28条の規定により、区域外の行為であっても次に掲げる項目に該当する場合は、届出の対象としない場合があります。

■届出対象としない行為

- ① 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
- ② 上記の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、またはその用途を変更して①の住宅等とする行為
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 都市計画事業の施行として行う行為、またはこれに準ずる行為

(3) 届出時の提出書類

届出は、以下の区分に従い、所定の様式に添付図書を添えて、2部提出してください。

■ 提出書類

対象行為	届出図書等	備考	
開発行為	開発行為届出書（様式第10）		
	添付図書	①委任状（代理人に委任する場合）	
		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	位置図等（縮尺：1/1,000以上）
		③設計図	・計画平面図、土地利用計画図など工事概要が分かるもの（縮尺：1/100以上）
		④その他参考となるべき事項を記載した図書	・求積図（上記図面で面積が確認できない場合） ・公図の写しなど、地番の分かる図面
建築等行為	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（様式第11）		
	添付図書	①委任状（代理人に委任する場合）	
		②敷地内における住宅等の位置を表示する図面	・配置図等（縮尺：1/100以上）
		③住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図	・立面図（縮尺：1/50以上） ・平面図（縮尺：1/50以上）
		④その他参考となるべき事項を記載した図書	・位置図 ・公図の写しなど、地番の分かる図面
届出の変更	行為の変更届出書（様式第12）		
	添付図書	上記のそれぞれの場合と同様	

(4) 勧告等

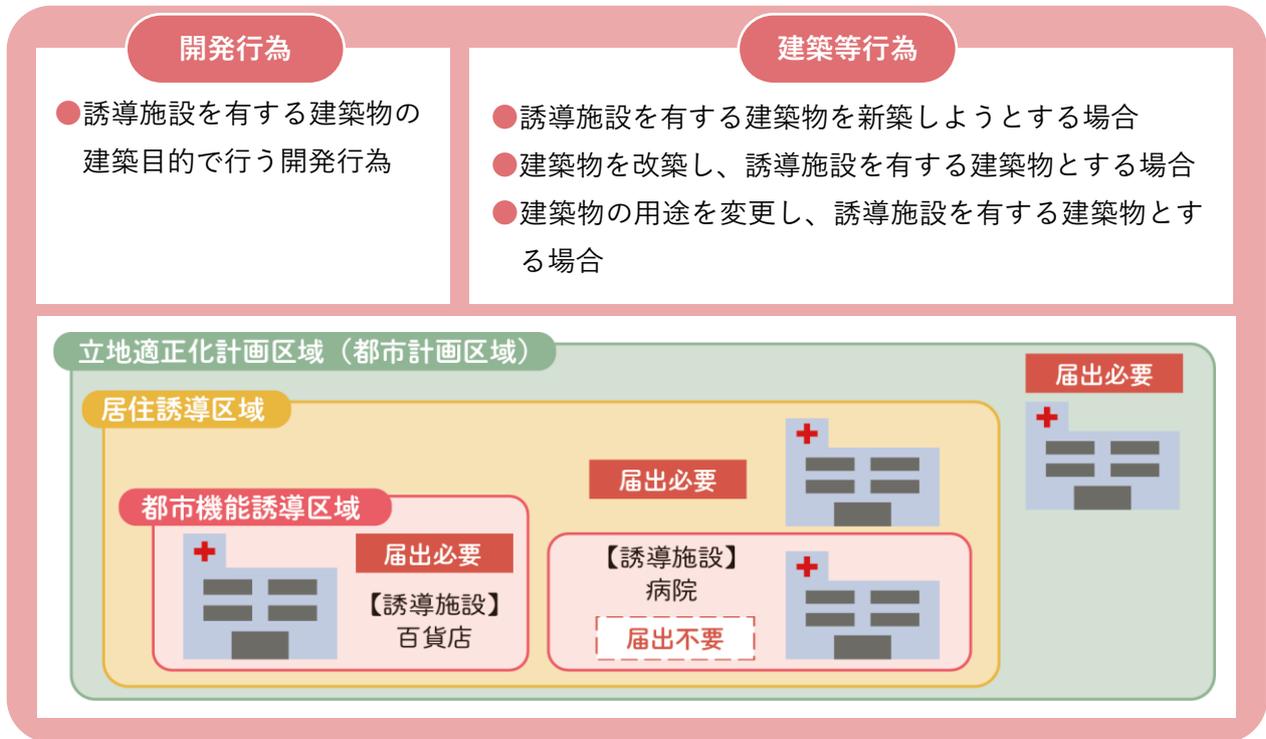
市長は、建築等の届出があった場合において、当該届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、当該届出をした者に対して、当該届出に係る事項に関し、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告を行う場合があります。（都市再生特別措置法第88条第3項）

04 誘導施設の建築等の届出

(1) 届出の対象とする行為

都市機能誘導区域外の区域において、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、これらの行為に着手する30日前までに市長への届出が必要です。(都市再生特別措置法第108条第1項)

■届出の対象とする行為



■届出の対象とする区域別誘導施設の一覧

区分	都市機能	都市機能誘導区域		
		大手前・市役所周辺	JR 佐伯駅・港周辺	鶴岡西町周辺
商業	大規模集客施設	○	○	○
	大規模小売店舗 (店舗面積 1,000 m ² 以上)	○	○	○
医療	病院	○	-	○
	一般診療所 (内科)	○	○	○
福祉	地域包括支援センター	○	○	○
	障がい福祉サービス施設 (相談支援事業所)	○	○	○
子育て	幼稚園・保育園・認定こども園	○	○	○
金融	金融機関	○	○	○
文化	文化施設 (ホール、地域交流施設等)、図書館	○	○	○
行政	市役所	○	-	-
	国・県の出先機関 (土木事務所、振興局等)	○	-	○
	その他行政施設 (消防署、税務署等)	○	-	○

■誘導施設の定義

区分	都市機能	定義
商業	大規模集客施設	・劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券場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（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 m ² を超えるもの
	大規模小売店舗 （店舗面積 1,000 m ² 以上）	・大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する店舗で、店舗面積が 1,000 m ² 以上のもの
医療	病院	・医療法第 1 条の 5 に規定する病院（ただし、第二次救急医療機関、第三次救急医療機関を除く）
	一般診療所（内科）	・医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する「診療所」のうち、診療科目に内科を有する施設
福祉	地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
	障がい福祉サービス施設 （相談支援事業所）	・障がい者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 1 8 項に規定する一般相談支援事業または特定相談支援事業を行う施設 ・児童福祉法第 6 条の 2 の 2 第 7 項に規定する障害児相談支援事業を行う施設
子育て	幼稚園・保育園・ 認定こども園	・学校教育法第 1 条に規定する幼稚園 ・児童福祉法第 7 条第 1 項に規定する保育園 ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に規定する認定こども園
金融	金融機関	・銀行法第 4 条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行 ・信用金庫法第 4 条に基づく免許を受けて金庫の事業を行う信用金庫 ・労働金庫法第 6 条に基づく免許を受けて事業を労働金庫
文化	文化施設（ホール、地域交流施設等）、図書館	・市民の福祉を増進する目的をもった音楽、演劇、舞踏、映画など文化芸術事業のための設備を有する施設 ・図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
行政	市役所	・市役所
	国・県の出先機関	・土木事務所、振興局等
	その他行政施設	・消防署、税務署等

（2）届出の対象としない行為

都市再生特別措置法 108 条第 1 項、都市再生特別措置法施行令第 35 条の規定により、区域外の行為であっても次に掲げる項目に該当する場合は、届出の対象としない場合があります。

■届出の対象としない行為

- ① 誘導施設に該当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
- ② 誘導施設に該当する建築物で仮設のものの新築または建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為、またはこれに準ずる行為

(3) 届出時の提出書類

届出は、以下の区分に従い、所定の様式に添付図書を添えて、2部提出してください。

■ 提出書類

対象行為	届出図書等	備考	
開発行為	開発行為届出書（様式第18）		
	添付図書	①委任状（代理人に委任する場合）	
		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	・位置図等（縮尺：1/1,000以上）
		③設計図	・計画平面図、土地利用計画図など工事概要が分かるもの（縮尺：1/100以上）
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	・求積図（上記図面で確認できない場合） ・公図の写しなど、地番の分かる図面	
建築等行為	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（様式第19）		
	添付図書	①委任状（代理人に委任する場合）	
		②敷地内における建築物の位置を表示する図面	・配置図（縮尺1/100以上）
		③建築物の2面以上の立面図及び各階平面図	・立面図（縮尺1/50以上） ・平面図（縮尺1/50以上）
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	・位置図 ・公図の写しなど、地番の分かる図面	
届出の変更	行為の変更届出書（様式第20）		
	添付図書	上記のそれぞれの場合と同様	

(4) 勧告等

市長は、建築等の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ます。（都市再生特別措置法第108条第3項）

05 誘導施設の休廃止に係る届出

(1) 届出の対象とする行為

都市機能誘導区域の区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合は、これらの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。(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項)

(2) 届出時の提出書類

届出は、以下の区分に従い、所定の様式に添付図書を添えて、2 部提出してください。

■ 提出書類

対象 行為	届出図書等	備考
休 廃 止	誘導施設の休廃止届出書（様式第 21）	

※「届出の対象とする区域別誘導施設の一覧」は、P5 を参照してください。

(3) 助言・勧告等

市長は、新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止また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場合、必要に応じて、届出をした者に対し、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることができます。(都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項)

06 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について

届出をしないで、または虚偽の届出をして届出の対象となる行為を行った者は、30 万円以下の罰金に科される場合があります。(誘導施設の休廃止の届出を除く)(都市再生特別措置法第 130 条)

これを知らずに宅地または建物を購入等した者が不測の損害を被る可能性があるため、届出の義務に関する規定(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項および第 2 項、第 108 条第 1 項および第 2 項)が宅地建物取引業法第 35 条(重要事項の説明等)の対象にされています。

07 届出様式の記入例

届出にあたっては、次に示す届出様式の記入例に従って届出書を作成してください。

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）

届出様式10
（記入例）

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 4月 1日

着手予定日の30日前までに提出

佐伯市長 宛

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
氏名 株式会社○○○
代表取締役 佐伯 一郎
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 (土地の所在、地番)	佐伯市○○町○○番地（外○○筆）別紙
	2 開発区域の面積	1, 500㎡
	3 住宅等の用途	一戸建ての住宅
	4 工事の着手予定年月日	令和6年 5月 1日
	5 工事の完了予定年月日	令和6年12月 1日
	6 その他必要な事項	住宅用区画数又は戸数：5区画 届出代理人 氏名 ○○設計株式会社 担当：○○○ 住所 ○○県○○市○○○○ 連絡先 ○○○○-○○-○○○○

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。

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 8 8 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 4 月 1 日 ← **着手予定日の 3 0 日前までに提出**

佐伯市長 宛

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地
氏 名 株式会社○○○○
代表取締役 佐伯 一郎
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：佐伯市○○町○○番地（外○○筆）別紙 地目：宅地 面積： 1, 5 0 0 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 6 年 5 月 1 日 ● 完了予定年月日：令和 6 年 1 2 月 1 日 戸 数：1 0 戸 届出代理人 氏 名 ○○設計株式会社 担当：○○○○ 住 所 ○○県○○市○○○○ 連絡先 ○○○○-○○-○○○○

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。

行為の変更届出書

令和6年 4月20日 ←

佐伯市長 宛

着手予定日の30日前までに提出

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
氏名 株式会社○○○○
代表取締役 佐伯 一郎
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

1 当初の届出年月日 令和6年 4月 1日

2 変更の内容

変更する事項	変更前	変更後
住宅用区画数の変更	5区画	4区画
着手予定年月日の変更	令和6年5月1日	令和6年5月20日

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和6年 5月20日 ●

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和6年12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。

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。

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6年 4月 1日 ← **着手予定日の30日前までに提出**

佐伯市長 宛

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
氏名 株式会社○○○
代表取締役 佐伯 一郎
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 (土地の所在、地番)	佐伯市○○町○○番地 (外○○筆) 別紙
	2 開発区域の面積	2, 500平方メートル
	3 建築物の用途	大規模小売店舗 (スーパーマーケット)
	4 工事の着手予定年月日	令和6年 5月 1日
	5 工事の完了予定年月日	令和6年12月 1日
	6 その他必要な事項	店舗面積：スーパーマーケット 1, 000㎡ ※誘導施設外の用途がある場合は、その用途・面積も記載すること。 届出代理人 氏名 ○○設計株式会社 担当：○○ 住所 ○○県○○市○○○○ 連絡先 ○○○○-○○-○○○○

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。

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 } 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誘導施設を有する建築物とする行為 }

着手予定日の 30 日前までに提出

令和 6 年 4 月 1 日 ←

佐伯市長 宛

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
 氏名 株式会社○○○○
 代表取締役 佐伯 一郎
 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：佐伯市○○町○○番地 (外○○筆) 別紙 地目：宅地 面積： 2, 500 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	大規模小売店舗 (スーパーマーケット)
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 6 年 5 月 1 日 ● 完了予定年月日：令和 6 年 12 月 1 日 店舗面積： 1, 000 m ²

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。

行為の変更届出書

令和6年 4月 20日 ←

佐伯市長 宛

着手予定日の30日前までに提出

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
氏名 株式会社○○○○
代表取締役 佐伯 一郎
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

1 当初の届出年月日 令和6年 4月 1日

2 変更の内容

変更する事項	変更前	変更後
大規模小売店舗(スーパーマーケット)の店舗面積	1,000㎡	1,100㎡
着手予定年月日の変更	令和6年5月1日	令和6年5月20日

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和6年 5月20日 ●

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和6年12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。

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。

誘導施設の休廃止届出書

令和 6 年 6 月 1 日 ←

佐伯市長 宛

着手予定日の 30 日前までに提出

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
氏名 株式会社○○○○
代表取締役 佐伯 一郎
連絡先 ○○○○-○○-○○○○

都市再生特別措置法第 1 0 8 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	○○○○
用途	大規模小売店舗 (スーパーマーケット)
所在地	佐伯市○○町○○番地

2 休止 (廃止) しようとする年月日 令和 6 年 7 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 6 年 7 月 1 日 ~ 令和 6 年 1 2 月 3 1 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使用

(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。

誘導施設の休廃止届出書

令和6年 6月 1日 ←

佐伯市長 宛

着手予定日の30日前までに提出

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
氏名 株式会社○○○○
代表取締役 佐伯 一郎
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

名称	○○○○
用途	大規模小売店舗(スーパーマーケット)
所在地	佐伯市○○町○○番地

2 休止(廃止)しようとする年月日 令和6年 7月 1日 ●

3 休止しようとする場合にあっては、その期間

年 月 日 ~ 年 月 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

(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、共同住宅を建設予定 除却予定時期：○○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。



佐伯市立地適正化計画

saiki city location optimization plan

届出の手引き

