

古賀市立地適正化計画

届出の手引き

古 賀 市

令和8年3月

目 次

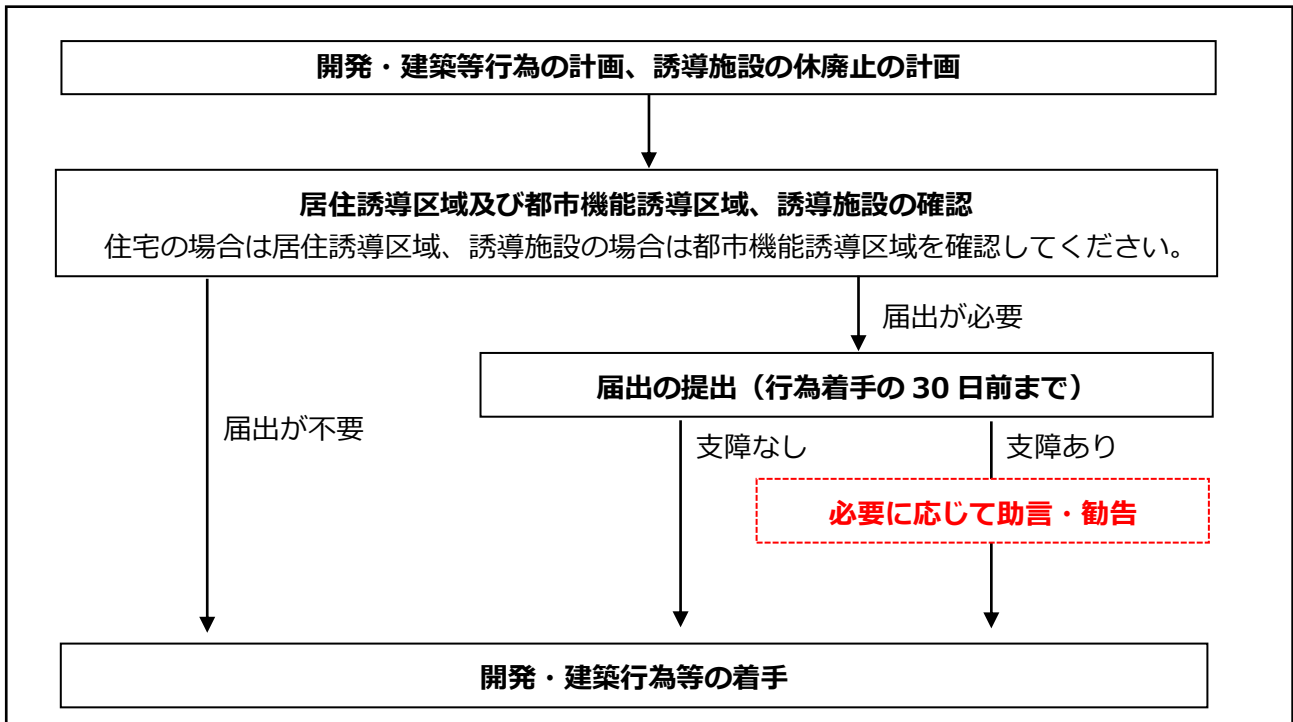
1. 届出制度について	1
2. 届出の対象とする区域・行為	2
3. 住宅の建築等の届出（居住誘導区域外）	4
(1) 届出の対象とする行為.....	4
(2) 届出の対象としない行為.....	4
(3) 届出時の提出書類	5
(4) 勧告等	5
4. 誘導施設の建築等の届出（都市機能誘導区域外）	6
(1) 届出の対象とする行為.....	6
(2) 届出の対象としない行為.....	7
(3) 届出時の提出書類	8
(4) 勧告等	8
5. 誘導施設の休廃止に係る届出	9
(1) 届出の対象とする行為.....	9
(2) 届出時の提出書類	9
(3) 助言・勧告等.....	9
6. 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明について	10
7. 届出様式の記入例	11

1. 届出制度について

本市では、都市再生特別措置法に基づく「古賀市立地適正化計画」を令和8年7月に策定します。

そのため、令和8年7月1日以降は、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅を建築する場合や、都市機能誘導区域外で誘導施設を建築する場合、又は都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合は、行為に着手する30日前までに市長へ届出が必要です。

■届出の流れ

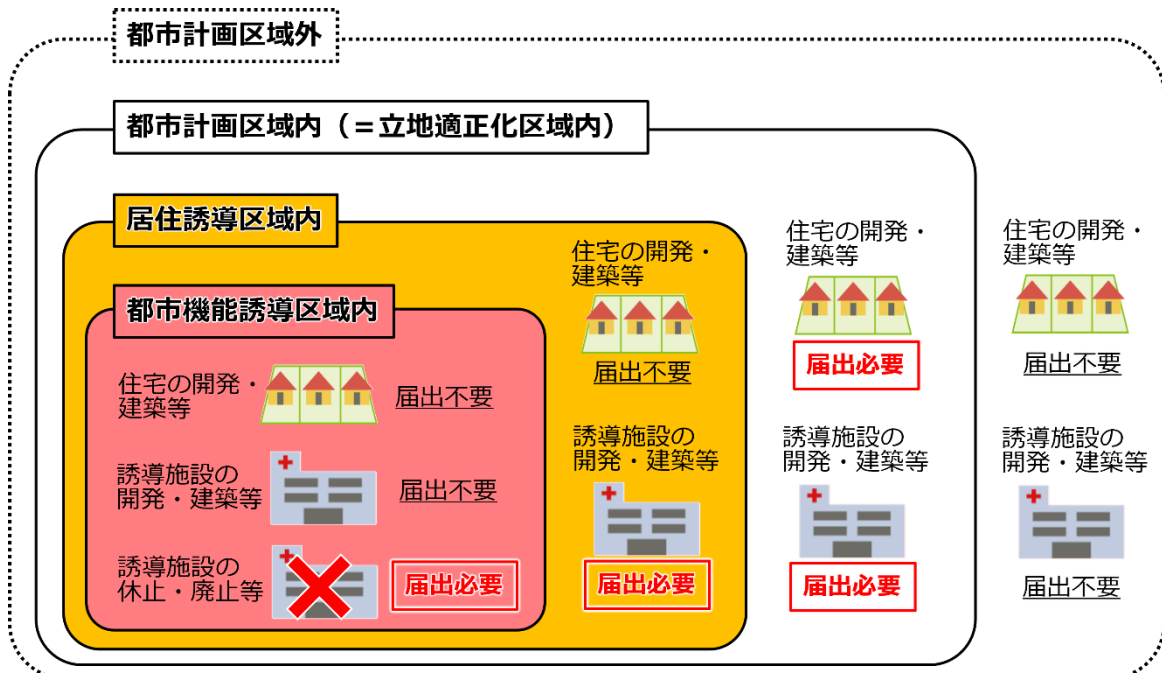


2. 届出の対象とする区域・行為

本制度における届出の対象とする区域及び行為については下表のとおりです。なお、対象区域は都市計画区域内に限られているため、都市計画区域外（準都市計画区域を含む）では届出は不要です。

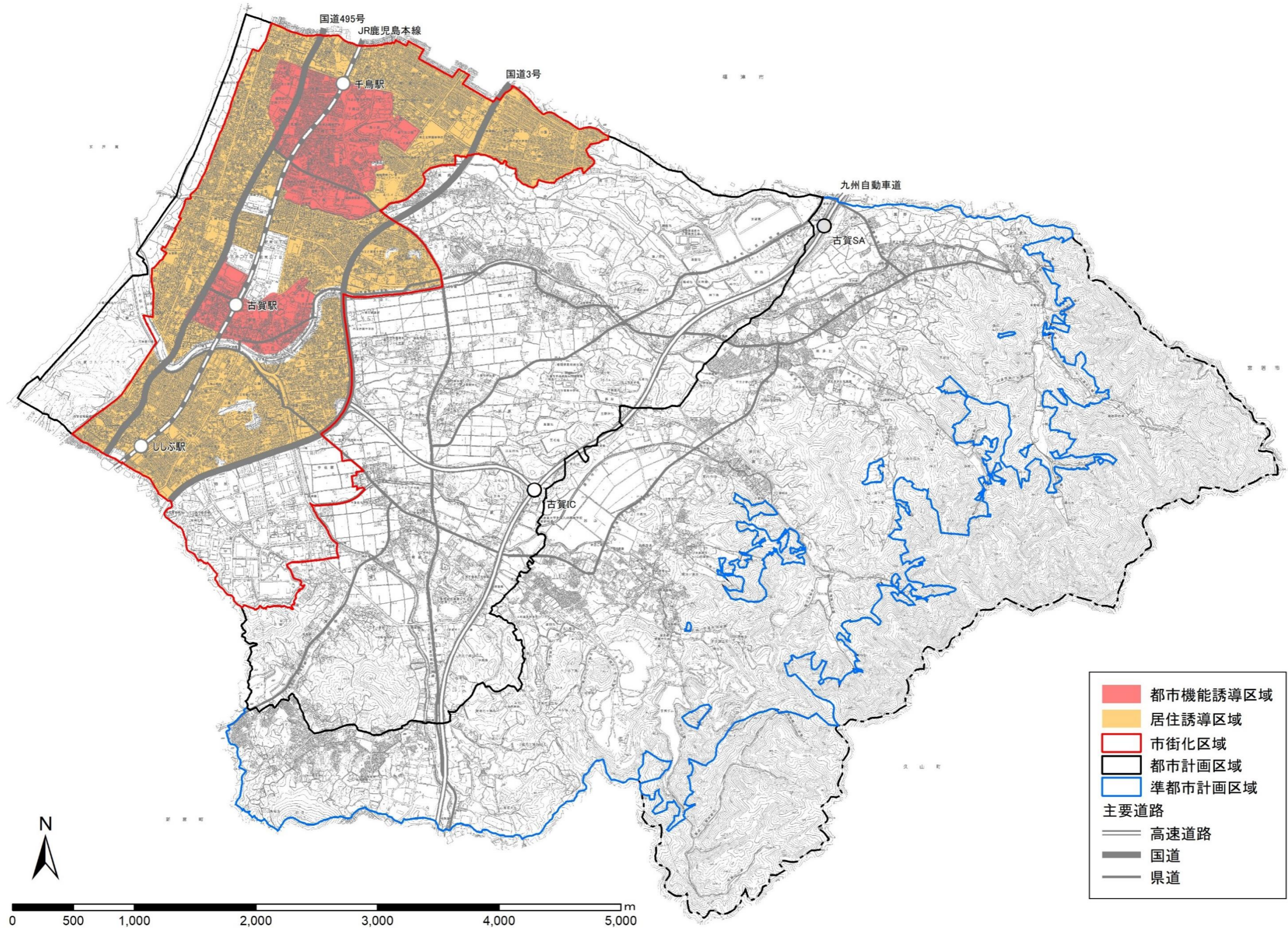
■届出の対象とする区域・行為一覧

届出が必要となる行為			都市計画区域内 (=立地適正化計画区域内)		
			居住誘導区域内		
			都市機能 誘導区域内		
住宅の 建築等	開発 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 m ² 以上のもの	不要	不要	必要 P4
	建築等 行為	・ 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 P4
建築等 の 誘導施設	開発 行為	・ 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 P6	必要 P6
	建築等 行為	・ 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 P6	必要 P6
誘導施設の休止又は廃止する場合			必要 P9	不要	不要



図：届出対象のイメージ

■ 居住誘導区域・都市機能誘導区域








3. 住宅の建築等の届出（居住誘導区域外）

（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

届出の対象とする行為		
【開発行為】		
▶ 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、規模が1,000㎡以上のもの		
<p>届出必要</p> <p>例：3戸以上の開発行為</p> 	<p>届出必要</p> <p>例：1,300㎡1戸の開発行為</p> 	<p>届出不要</p> <p>例：敷地面積800㎡2戸の開発行為</p> 
【建築等行為】		
▶ 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		
<p>届出必要</p> <p>例：3戸以上の建築行為</p> 	<p>届出不要</p> <p>例：1戸の建築行為</p> 	

（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34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
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又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、又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、1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）	・任意様式
		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）	・任意様式
		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	・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）

4. 誘導施設の建築等の届出（都市機能誘導区域外）

（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

届出の対象とする行為
【開発行為】 ▶ 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為
【建築等行為】 ▶ 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

■届出の対象とする区域別誘導施設の一覧

都市機能	誘導施設	J R 古賀駅 周辺	J R 千鳥駅 周辺
行政機能	市役所（本庁舎、保健福祉総合センター）	○	○
商業機能	大規模小売店 （床面積 10,000 m ² を超えるスーパー、ドラッグストア等）	○	-
	食料品取扱店 （スーパーマーケット、ドラッグストア等） ※床面積 3,000 m ² ～10,000 m ²	○	○
医療機能	病院	○	○
金融機能	銀行・信用金庫	○	○
教育・文化 機能	図書館・歴史資料館	○	-
	生涯学習センター（リーパスプラザこが）	○	-
	市民体育館・千鳥ヶ池公園	-	○

■誘導施設の定義

区分	都市機能	定義
行政	市役所（本庁舎、保健福祉総合センター）	－
商業	大規模小売店	建築基準法施行規則別紙に定める「日用品の販売を主たる目的とする店舗（用途を示す記号：08438）」又は「百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（用途を示す記号：08440）」に該当し、床面積が 10,000 ㎡を超える店舗
	食料品取扱店	建築基準法施行規則別紙に定める「日用品の販売を主たる目的とする店舗（用途を示す記号：08438）」又は「百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（用途を示す記号：08440）」に該当し、床面積が 3,000 ㎡以上 10,000 ㎡以下であり、かつ食料品を取り扱う店舗
医療	病院	建築基準法施行規則別紙に定める「病院（用途を示す記号：08260）」に該当するもの
金融	銀行・信用金庫	建築基準法施行規則別紙に定める「銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取扱業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗（用途を示す記号：08458）」に該当し、銀行又は信用金庫として利用されるもの
教育・文化	図書館・歴史資料館	建築基準法施行規則別紙に定める「図書館その他これに類するもの（用途を示す記号：08140）」又は「博物館その他これに類するもの（用途を示す記号：08150）」に該当するもの
	生涯学習センター（リーパスプラザこが）	－
	市民体育館・千鳥ヶ池公園	－

（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 44 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 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
- ② ①の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- 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、又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、1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）	・任意様式
		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 ・誘導施設であることが判断できる資料（取扱品、用途、規模等）
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）	・任意様式
		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	・公図の写しなど、地番の分かる図面 ・誘導施設であることが判断できる資料（取扱品、用途、規模等）
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）

5. 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又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、1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)	
	添付図書 委任状(代理人に委任する場合)	・任意様式

※「届出の対象とする区域別誘導施設の一覧」は、P7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又は立地の誘導を図るため、休止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又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)

6. 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、又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又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。

7. 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。

住宅の建築等に係る届出様式の記入例

届出様式 10（住宅用の開発行為）	12
届出様式 11（住宅用の建築等行為）	13
届出様式 12（住宅用の変更）	14

誘導施設の建築等に係る届出様式の記入例

届出様式 18（誘導施設用の開発行為）	15
届出様式 19（誘導施設用の建築等行為）	16
届出様式 20（誘導施設用の変更）	17

誘導施設の休廃止に係る届出

届出様式 21（誘導施設用の休廃止）	18・19
--------------------------	-------

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 年 月 日

着手予定日の30日前までに提出

古賀市長 宛

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地
氏 名 株式会社○○○○
代表取締役 古賀 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)	古賀市○○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8年 8月 1日
	5 工事の完了予定年月日	令和9年 3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 年 月 日 ← **着手予定日の 30 日前までに提出**

古賀市長 宛

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地
氏 名 株式会社○○○○
代表取締役 古賀 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：古賀市○○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 8 年 8 月 1 日 ● 完了予定年月日：令和 9 年 3 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 年 月 日 ←

古賀市長 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 古賀 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8年 月 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8年8月1日	令和8年8月20日

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和8年 8月20日 ●

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和9年 3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 年 月 日 ← **着手予定日の 30 日前までに提出**

古賀市長 宛

届出者 住 所 ○○県○○市○○町○○番地
氏 名 株式会社○○○○
代表取締役 古賀 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)	古賀市○○町○○番地 (外○○筆) 別紙
	2 開発区域の面積	4, 500 m ²
	3 建築物の用途	食料品取扱店 (スーパーマーケット)
	4 工事の着手予定年月日	令和 8 年 8 月 1 日
	5 工事の完了予定年月日	令和 9 年 3 月 1 日
	6 その他必要な事項	床面積：スーパーマーケット 3, 000 m ² ※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。

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 年 月 日 ← **着手予定日の 30 日前までに提出**

古賀市長 宛

届出者 住所 ○○県○○市○○町○○番地
 氏名 株式会社○○○○
 代表取締役 古賀 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：古賀市○○町○○番地 (外○○筆) 別紙 地目：宅地 面積： 4,500㎡
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	食料品取扱店 (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 8 年 8 月 1 日 ● 完了予定年月日：令和 8 年 12 月 1 日 延床面積： 3,000㎡

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 年 月 日 ←

古賀市長 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 古賀 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8年 月 日

2 変更の内容

変更する事項	変更前	変更後
食料品取扱店(スーパーマーケット)の床面積	3,000㎡	3,100㎡
着手予定年月日の変更	令和8年8月1日	令和8年8月20日

3 変更部分に係る行為の着手予定日 令和8年 8月20日 ●-----

4 変更部分に係る行為の完了予定日 令和9年 3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 年 月 日 ←

古賀市長 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 古賀 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	食料品取扱店(スーパーマーケット)
所在地	古賀市○○町○○番地

2 休止(廃止)しようとする年月日 令和8年 8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8年 8月 1日 ~ 令和9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 年 月 日 ←

古賀市長 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 古賀 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	食料品取扱店(スーパーマーケット)
所在地	古賀市○○町○○番地

2 休止(廃止)しようとする年月日 令和8年 8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。

【問い合わせ先】

古賀市 建設産業部 都市整備課

〒811-3192 福岡県古賀市駅東1丁目1-1

TEL : 092-942-1119 (直通) FAX : 092-942-3758

Mail : toshi@city.koga.fukuoka.jp

