

居住誘導区域外での建築等の届出について

住宅開発や3戸以上の住宅等を計画しているみなさまへ

『飯塚市立地適正化計画』に基づく届出制度が始まります

飯塚市では、都市再生特別措置法の規定に基づく「立地適正化計画」（以下「計画」）を策定しました。（公表：平成29年4月1日）

この計画は、人口減少が見込まれる中であって、暮らしやすさや都市の活力を将来にわたって維持しようとするもので、日常生活に必要なサービスなどが住まいの身近に存在する、あるいは、公共交通によりアクセスしやすくなるような都市づくりに取り組みます。

計画において、暮らしに必要な都市の機能を維持するエリア（都市機能誘導区域）と人口密度を維持するエリア（居住誘導区域）を明らかにし、法律に基づき、これらのエリア外での一定の開発行為等を対象とした「建築等の届出制度」を運用します。

この届出制度により、居住誘導区域内外での以下に該当する開発行為等は、市への届出が必要となります。（届出は、民間活動の動向を把握するための制度です。なお、本制度は、宅地建物取引における重要事項説明の項目のひとつとなります。）

1 届出の対象となる区域

届出の対象となる区域 都市計画区域内の居住誘導区域外の区域

居住誘導区域は都市機能誘導区域内およびその周辺の区域に設定しています。区域の詳細は、都市計画課でご確認ください。

2 届出の対象となる行為

【開発行為】

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ・ 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの

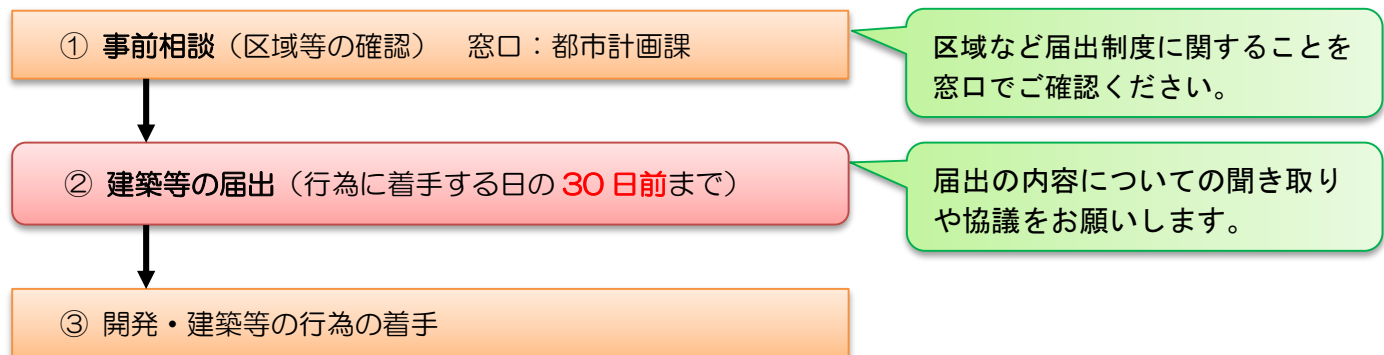
【開発行為以外（建築等行為）】

- ・ 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、または建築物の用途を変更して 3戸以上の住宅とする場合

(*)用途の変更

これまで住宅ではなかった建築物の一部または全部を3戸以上の住宅として使用する行為

3 届出の流れ

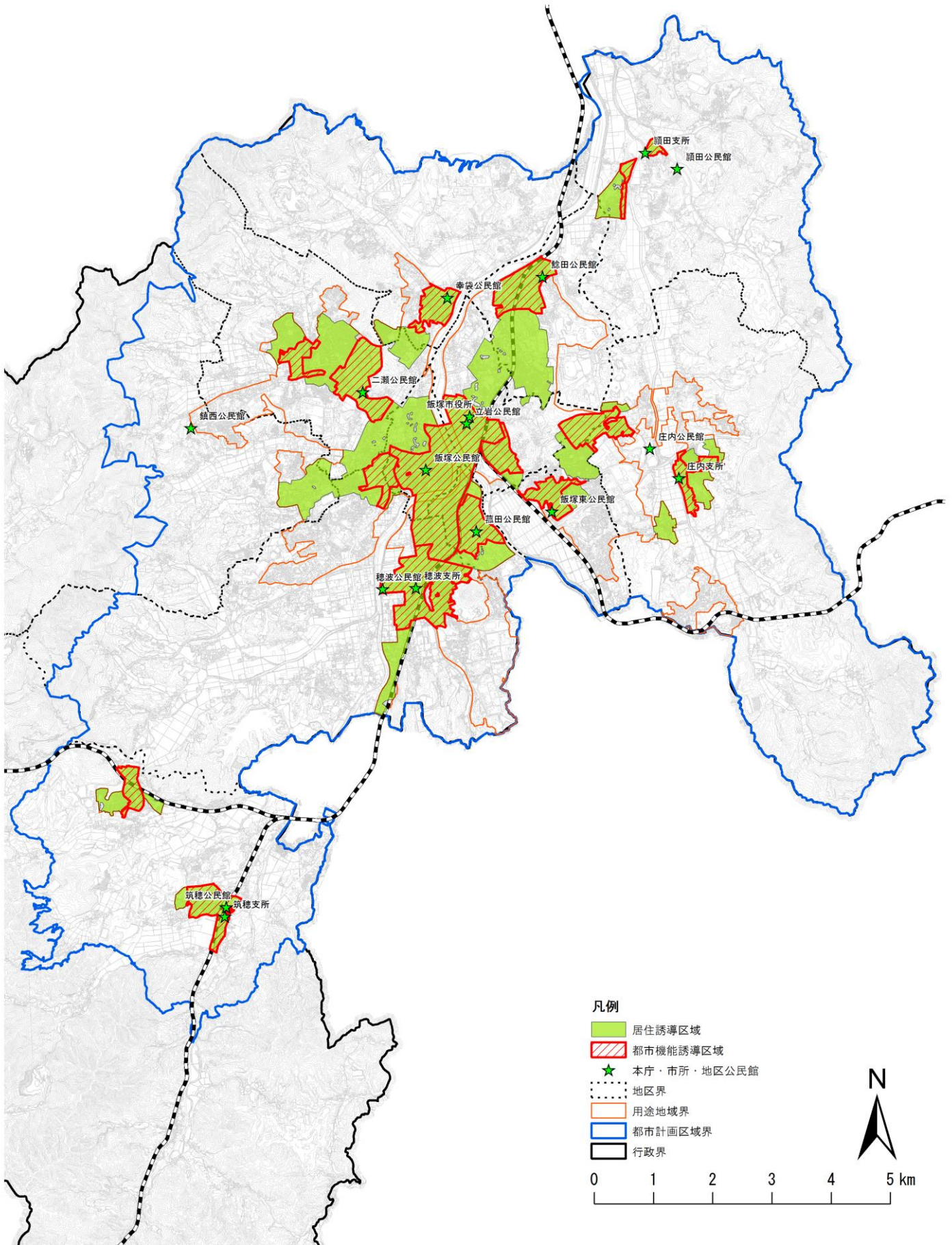


<本件に関するお問い合わせ先>

飯塚市都市建設部 都市計画課 ☎ 0948 - 22 - 5500（内線1281） FAX)0948 - 22 - 6271
e-mail) toshikei@city.iizuka.lg.jp

※届出の様式などは飯塚市 HP<<http://www.city.iizuka.lg.jp>>からも入手できます。

4 居住誘導区域

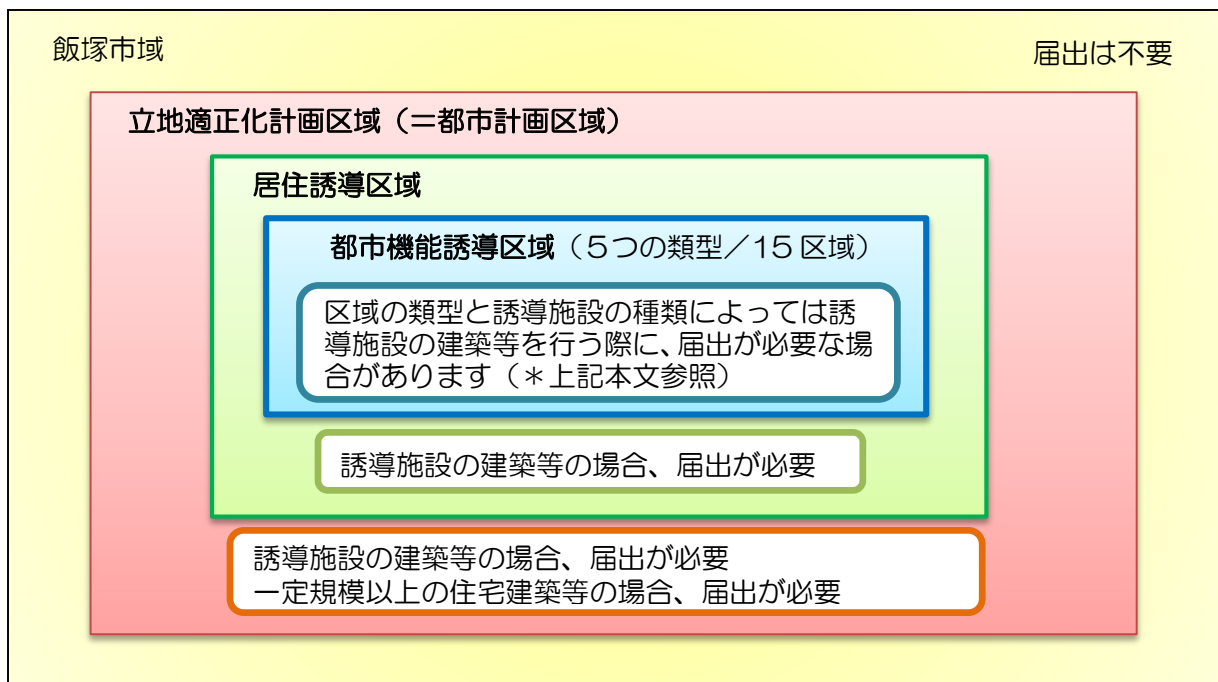


注) この図面は、概ねの位置・区域を示すものです。区域の詳細は、都市計画課にご確認ください。

(1) 計画の区域および都市機能誘導区域、居住誘導区域の相関図

- 建築等の届出の対象となる区域は、本計画の計画区域である都市計画区域となります。(都市計画区域外での誘導施設等の建築等については届出の必要はありません。)
- 誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに定めるものであり、本計画では、都市機能誘導区域の類型に応じて誘導施設を定めています。このため、誘導施設の種類によっては、都市機能誘導区域内であっても誘導施設としていない施設があるため届出の対象となる場合があります。(イメージ図「*」部分)
(例：学園都市型都市機能誘導区域に子育て施設を整備する場合は、届出が必要となります。)
- 居住誘導区域内であっても都市機能誘導区域外の場合は、誘導施設等の建築等の届出の対象となります。

■届出の対象となる区域イメージ図



(2) 建築等の届出制度と開発行為について

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいいます。(都市計画法第4条第12項)

建築等の届出制度とこれまでの開発行為に係る県知事の許可や市長の同意に関する手続きとは全く別の制度です。建築等の届出を行うことでこれまでの開発行為に係る手続きが不要になるものではありません。

■開発行為に係る県知事の許可や市長の同意に関する手続き

行為の事前要件	対象となる行為	主な手続き	根拠法令
県知事の許可	区域面積が 3,000 m ² 以上の開発行為等	開発行為許可申請書に基づく審査・許可	都市計画法第 29 条第 1 項
市長の同意	区域面積は 1,000 m ² 以上の開発行為等	開発行為事前協議書に基づく協議・同意	飯塚市開発指導要綱第 4 条第 1 項

立地適正化計画が目指すまち

なぜ、計画を策定するの？ (飯塚市立地適正化計画の目的)



飯塚市では、2010（平成22）年に策定した「飯塚市都市計画マスタープラン」（都市計画基本方針）の都市目標像に「拠点連携型都市づくり」を掲げています。

これは、これまで生活に必要な施設が集まり、住民の交流の中心であった複数のエリア周辺に住まいを確保することで、普段の生活がしやすく、さらに、広域的なサービスが集まる場所への移動をしやすくすることで、飯塚市全体の暮らしやすさを守っていかうとするまちづくりの方針です。

人口が減少していく中で、これまで地域にあった商店や病院などが撤退し、暮らしにくさを感じるようになってきました。さらに、生活エリアの人口の密度も低下してきています。人口密度が低下すると、生活に欠かすことのできない商店等の利用者が少なくなり、さらなる撤退も懸念されます。

そこで、本計画では、都市目標像に向かって、これまでのまちの成り立ちなどを踏まえ、人のつながりを大切にしながら、暮らしに必要な都市の機能を維持するエリアや人口密度を維持するエリアを明らかにするとともに、公共交通を利用して移動をしやすくすることで、自家用車を利用できない人にも暮らしやすいと感じてもらえるまちをつくっていかうとするものです。

なぜ、居住誘導区域を設定するの？

暮らしに必要な商業や医療、交通などのサービスの多くは、ある程度の利用者がいなければ成り立ちません。

このため、人口減少の中にあってもこれらのサービスやコミュニティが維持していけるよう、一定のエリアにおいて人口密度を維持していく区域（居住誘導区域）を設定します。

また、都市の活力を維持・増進するためには、新たな居住者を呼び込むことも必要です。

飯塚市は福岡都市圏や北九州都市圏とのアクセスに恵まれており、本市の強みとなっています。このため居住誘導区域は、都市圏からの居住者を誘導することで、人口減少を緩やかなものとする役割にもなります。

なお、市民のライフスタイルや居住地選択の条件は様々であり、居住誘導区域だけにしか住んではならないものではありません。

居住誘導区域は、生活に必要なサービスを維持するためにはそれらを利用する人を確保していくことが必要と考えるもので、住む場所の選択肢のひとつとして設定するものです。



地域のつながりと豊かなコミュニティをはぐくみ、
人が輝き まちが飛躍する
住みたいまち 住みつづけたいまち に

