

香芝市立地適正化計画 届出の手引き

目 次

<u>1. はじめに</u>	<u>p. 1</u>
<u>2. 居住誘導に係る届出について</u>	<u>p. 2</u>
<u>3. 都市機能誘導に係る届出について</u>	<u>p. 5</u>
<u>4. 様式記入例</u>	<u>p. 9</u>

香 芝 市

令和6年12月

1 はじめに

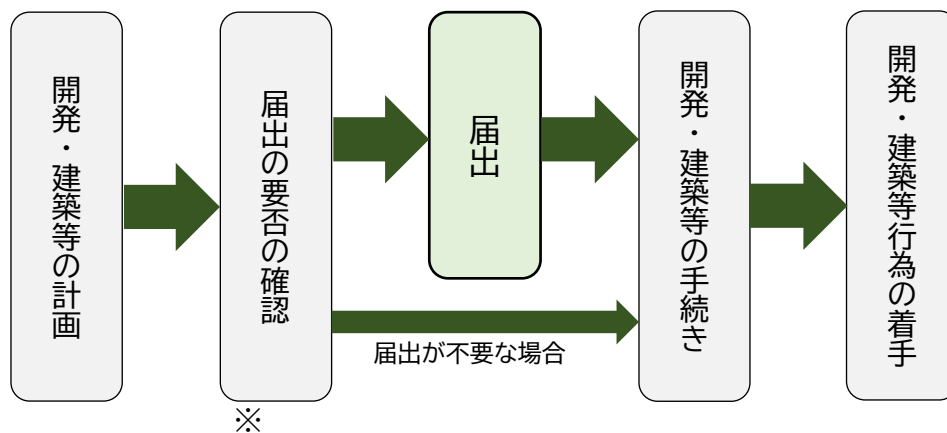
(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画は、人口減少や少子高齢化、自然災害の頻発化・激甚化などの社会変化に対応し、持続可能で暮らしやすいまちを構築していくための計画です。この計画には、緩やかに居住を誘導していく居住誘導区域や、医療や商業などの都市機能を適正に配置しようとする都市機能誘導区域などが定められています。

計画が策定されると、都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域外において一定規模以上の開発・建築行為等を行う場合や、都市機能誘導区域外等において、施設を立地・休止・廃止する場合には、事前に市（都市計画課）に届出が必要となります。

(2) 届出の流れ

行為に着手する日の 30 日前までに、届出に必要な書類を作成し、都市計画課へ提出してください。なお、届出は開発許可申請や建築確認申請と同時又は先行して提出をお願いします。



※住宅の立地については p.2 以降を、その他の立地については p.5 以降を、施設の休止・廃止については p.5 以降をご確認ください。

2 居住誘導に係る届出について

(1) 届出の対象となる行為・届出の時期

居住誘導区域外で、住宅に関する以下の行為を行おうとする場合は、行為に着手する 30 日前までに、届出が必要です。

開発行為	◆ 3 戸以上の住宅を建築する目的の開発行為 ◆ 1 戸又は 2 戸の住宅を建築する目的の開発行為で、その規模が 1,000 m²以上のもの
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
上記届出行為の変更	◆ 上記の行為について変更がある場合

◆開発行為（例）

3 戸以上の開発行為



2 戸以下の開発行為であっても、1,000 m²以上のもの



1,000 m²未満かつ 2 戸以下の開発行為



◆建築等行為（例）

3 戸以上の建築行為



2 戸以下の建築行為



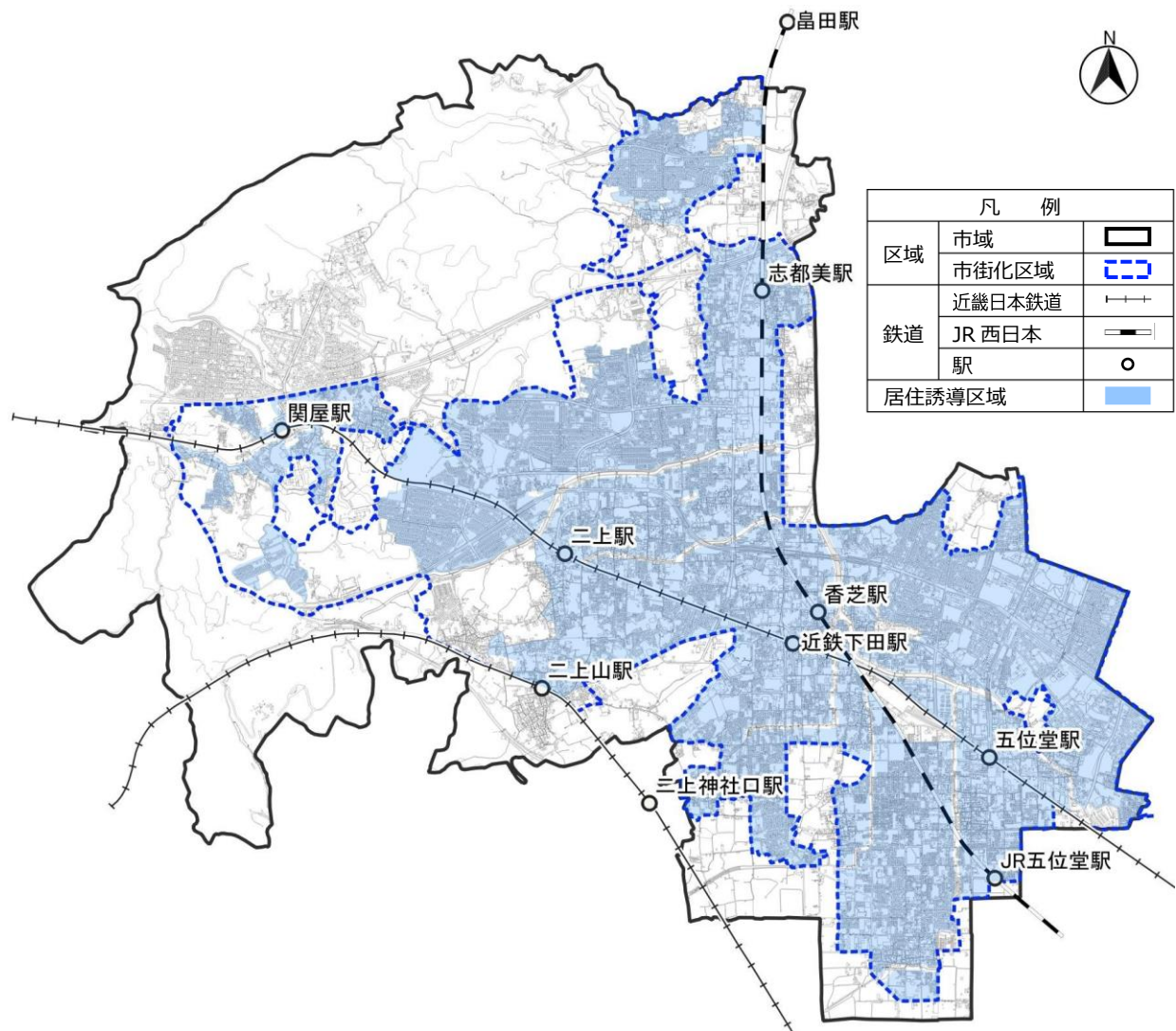
<届出の対象とならない行為>

以下の行為については、届出の必要はありません。

- ・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等とする行為
- ・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

(2) 居住誘導区域

区域の詳細は、市のホームページをご確認ください。



※災害レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)、急傾斜地崩壊危険区域)、災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流))、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)は、区域に含まれていません。

(3) 届出に必要な書類

届出に必要な書類は下記のとおりです。

届出対象 行為	開発行為	建築等行為
必要書類	①届出書（様式第 10） ②委任状（代理申請の場合） ③位置図（当該地を表示） ④設計図（土地利用計画図等） ⑤その他参考となる事項を記載した図面	①届出書（様式第 11） ②委任状（代理申請の場合） ③配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面） ④建築物の 2 面以上の立面図 ⑤建築物の各階平面図 ⑥その他参考となる事項を記載した図面
備考	※届出内容を変更する場合は、変更届出書（様式第 12）に加えて、上記書類（②以降）を添付してください。	※届出内容を変更する場合は、変更届出書（様式第 12）に加えて、上記書類（②以降）を添付してください。

(4) その他の事項

- ◆届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発行為・建築等行為を行った場合、法に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ◆届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。
- ◆居住誘導区域外での開発行為及び建築等行為が、居住誘導区域内の住宅の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

3 都市機能誘導に係る届出について

(1) 届出の対象となる行為・届出の時期

- 1 都市機能誘導区域外で誘導施設に関する以下の行為を行おうとする場合は、行為に着手する 30 日前までに、届出が必要です。すなわち、下記一覧表において「-」の場合に、この届出が必要となります。

開発行為	◆誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
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にする場合 ◆建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物にする場合
上記届出行為の変更	◆上記の開発行為、建築等行為について変更がある場合

- 2 また、各誘導区域において誘導施設として設定している施設の休止・廃止を行おうとする場合は、行為に着手する 30 日前までに、届出が必要です。

すなわち、下記一覧表において「●」の場合に、休止・廃止の届出が必要です。

◆誘導施設の一覧表	中心拠点		生活拠点								その他市内
	香芝駅及び近鉄下田駅周辺	五位堂駅周辺	関屋駅周辺	二上駅周辺	二上山駅周辺	JR五位堂駅周辺	志都美駅周辺(奈良西幹線)	高山台周辺(中和幹線)	真美ヶ丘周辺(中和幹線)	高塚地区公園周辺	
一般的な名称											
総合福祉センター	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保健センター	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
こども家庭センター	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
大規模小売店舗 (店舗面積 3,000 m ² 以上)	●	●	-	-	-	-	-	-	-	●	-
食品スーパーマーケット (店舗面積 250 m ² 以上)	●	●	-	●	-	●	●	●	●	-	-
病院	-	-	-	-	-	-	●	-	●	-	-
銀行・郵便局	●	●	●	●	●	-	●	-	-	●	-
公民館・文化センター	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
体育館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
図書館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
博物館	●	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

<届出の対象とならない行為>

以下の行為については、届出の必要はありません。

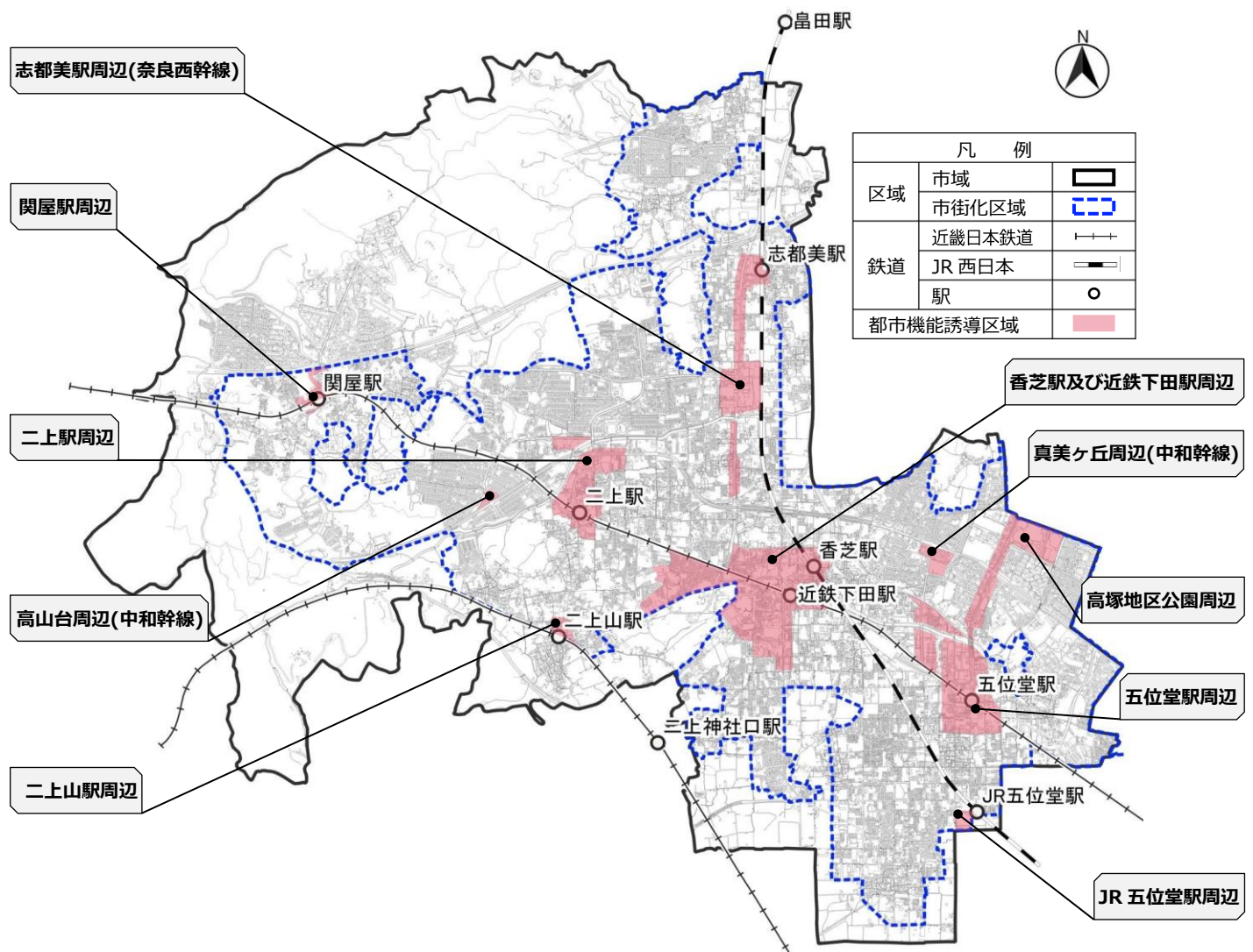
- ・誘導施設を有する建築物で仮設のもの（建築の用に供する目的で行う開発行為、建築等行為（新築、改築、用途の変更））
- ・非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

◆誘導施設の定義

都市機能	一般的な名称	法的根拠
健康・介護福祉機能	総合福祉センター	香芝市総合福祉センター条例第 2 条に規定する施設
	保健センター	香芝市保健センター条例第 2 条に規定する施設
子育て支援機能	こども家庭センター	児童福祉法第 10 条の 2 に定める施設
商業機能	大規模小売店舗 (店舗面積 3,000 m ² 以上)	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗のうち店舗面積 3,000 m ² 以上で、生鮮品を中心に日用品等を販売している商業施設
	食品スーパーマーケット (店舗面積 250 m ² 以上)	店舗面積 250 m ² 以上で、生鮮品を中心に日用品等を販売している商業施設
医療機能	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に定める病院
金融機能	銀行・郵便局	銀行法第 2 条に規定する銀行
教育・文化機能	公民館・文化センター	社会教育法第 21 条に定める市町村が設置する公民館 香芝市文化施設条例第 2 条に規定する文化施設 香芝市地域交流センター条例第 2 条に規定する交流センター
	体育館	香芝市体育施設条例第 2 条に規定する総合体育館、地域体育館
	図書館	図書館法第 2 条に規定する施設(地方公共団体が設置する公立図書館、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人の設置する図書館を私立図書館)
	博物館	博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館及び博物館法第 31 条に規定する博物館相当施設

(2) 都市機能誘導区域

区域の詳細は、市のホームページをご確認ください。



※災害レッドゾーン(土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流)、急傾斜地崩壊危険区域)、災害イエローゾーン(土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊、土石流))、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)は、区域に含まれていません。

(3) 届出に必要な書類

届出に必要な書類は下記のとおりです。

届出対象 行為	開発行為	建築等行為
必要書類	①届出書（様式第 10） ②委任状（代理申請の場合） ③位置図（当該地を表示） ④設計図（土地利用計画図等） ⑤その他参考となる事項を記載した図面	①届出書（様式第 11） ②委任状（代理申請の場合） ③配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面） ④建築物の 2 面以上の立面図 ⑤建築物の各階平面図 ⑥その他参考となる事項を記載した図面
備考	※届出内容を変更する場合は、届出書（様式第 12）に加えて、上記書類（②以降）を添付してください。	※届出内容を変更する場合は、届出書（様式第 12）に加えて、上記書類（②以降）を添付してください。

届出対象 行為	休止又は廃止
必要書類	①届出書（様式第 21） ②委任状（代理申請の場合）

(4) その他の事項

- ◆届出をしないで、又は虚偽の届出をして、開発行為・建築等行為を行った場合、法に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- ◆届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。
- ◆都市機能誘導区域外での開発行為・建築等行為が、都市機能誘導区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、勧告などの必要な措置を行うことがあります。
- ◆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の建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、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あります。

4 様式記入例

（１）居住誘導に係る届出様式（都市再生特別措置法第 88 条関係）

様式第 10 開発行為届出書（規則第 35 条第 1 項第 1 号関係）

様式第 11 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（規則第 35 条第 1 項第 2 号関係）

様式第 12 行為の変更届出書（規則第 38 条第 1 項関係）

（２）都市機能誘導に係る届出様式（都市再生特別措置法第 102 条、第 102 条の 2 関係）

様式第 18 開発行為届出書（規則第 52 条第 1 項関係）

様式第 19 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（規則第 52 条第 1 項第 2 号関係）

様式第 20 行為の変更届出書（規則第 55 条第 1 項関係）

様式第 21 誘導施設の休廃止届出書（規則第 55 条の 2 関係）

(1) 居住誘導に係る届出様式

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)

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。

元号〇年 〇月 〇日

香芝市長 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏 名 〇〇〇 (株) 代表取締役 〇〇〇〇

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	香芝市〇〇〇丁目〇番、△番の一部 ※開発区域に含まれる地番を記入
	2 開 発 区 域 の 面 積	〇,〇〇〇㎡
	3 住 宅 等 の 用 途	共同住宅 (〇戸) ※用途及び計画戸数を記入
	4 工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	元号〇年 〇月 〇日
	5 工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	元号〇年 〇月 〇日
	6 そ の 他 必 要 な 事 項	(連絡先) 〇県〇市〇〇〇丁目〇-〇 (株) 〇〇 担当: 〇〇 電話: 000-0000-0000 ※届出内容についての連絡先を記載 届出代理者等でも可

注 届出者が法人である場合において、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 88 条第 1 項の規定に基づき、 { 住宅等の新築 } ※該当する行為に○ { 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 } 元号○年 ○月 ○日 香芝市長 様 届出者 住 所 ○○市○○町○丁目○番○号 氏 名 ○○○（株） 代表取締役 ○○○○	
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)：香芝市○○□丁目○番○ 地目：宅地 敷地面積：○,○○○㎡
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（○戸） ※用途及び計画戸数を記入
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	事務所 ※改築又は用途変更の場合のみ記入
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 元号○年○月○日 (連絡先) ○県○市○○○丁目○-○ (株) ○○ 担当：○○ 電話：000-0000-0000 ※届出内容についての連絡先を記載。届出代理者等でも可

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

元号〇年 〇月 〇日

香芝市長 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏 名 〇〇〇（株） 代表取締役 〇〇〇〇

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 元号〇年 〇月 〇日

2 変更の内容

敷地面積の変更

（変更前）〇,〇〇〇㎡

（変更後）〇,〇〇〇㎡

用途、予定戸数の変更

（変更前）共同住宅（〇戸）

（変更後）共同住宅・店舗（〇戸）

※変更を行う項目と[変更前]及び[変更後]の内容がわかるように記入

3 変更部分に係る行為の着手予定日 元号〇年 〇月 〇日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 元号〇年 〇月 〇日

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。

(2) 都市機能誘導に係る届出様式

様式第 18 (都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 1 項第 1 号関係)

記入例

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。

元号〇年 〇月 〇日

香芝市長 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏 名 〇〇〇 (株) 代表取締役 〇〇〇〇

開 発 行 為 の 概 要	1	開発区域に含まれる地域の名称	香芝市〇〇〇丁目〇番、△番の一部 ※開発区域に含まれる地番を記入
	2	開 発 区 域 の 面 積	〇,〇〇〇㎡
	3	建 築 物 の 用 途	商業施設 (スーパーマーケット)
	4	工 事 の 着 手 予 定 年 月 日	元号〇年 〇月 〇日
	5	工 事 の 完 了 予 定 年 月 日	元号〇年 〇月 〇日
	6	そ の 他 必 要 な 事 項	(連絡先) 〇県〇市〇1 丁目 1-1 (株) 〇〇 担当: 〇〇 電話: 000-0000-0000 ※届出内容についての連絡先を記載 届出代理者等でも可

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 ※該当する行為に○ 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。 元号○年 ○月 ○日 香芝市長 様 届出者 住 所 ○○市○○町○丁目○番○号 氏 名 ○○○（株） 代表取締役 ○○○○	
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)：香芝市○○□丁目○番○ 地目：宅地 敷地面積：○,○○○㎡
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	商業施設（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	事務所 ※改築又は用途変更の場合のみ記入
4 その他必要な事項	(着手予定年月日) 元号○年○月○日 (連絡先) ○県○市○1 丁目 1-1 (株) ○○ 担当：○○ 電話：000-0000-0000 ※届出内容についての連絡先を記載。届出代理者等でも可

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。

様式第 20（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

記入例

元号〇年 〇月 〇日

香芝市長 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏 名 〇〇〇（株） 代表取締役 〇〇〇〇

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

元号〇年 〇月 〇日

2 変更の内容

敷地面積の変更

（変更前）〇,〇〇〇㎡

（変更後）〇,〇〇〇㎡

※変更を行う項目と〔変更前〕及び〔変更後〕の内容がわかるように記入

3 変更部分に係る行為の着手予定日

元号〇年 〇月 〇日

4 変更部分に係る行為の完了予定日

元号〇年 〇月 〇日

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

元号〇年 〇月 〇日

香芝市長 様

届出者 住 所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

氏 名 〇〇〇（株） 代表取締役 〇〇〇〇

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。

※該当する行為に〇

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： 〇〇スーパー〇〇店

用途： 商業施設（スーパーマーケット）

所在地（地番）：香芝市〇〇〇丁目〇番〇

- 2 休止（廃止）しようとする年月日

元号〇年 〇月 〇日

- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間

〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで ※休止の場合に記載

- 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

事務所 ※予定がある場合に記載

- （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

引き続き〇〇が建物の管理を行う 〇年〇月〇日までに除却予定

※予定がない場合に記載

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。

【お問い合わせ先】

香芝市 都市創造部 都市計画課

〒639-0292 奈良県香芝市本町1 3 9 7 番地

電話：0 7 4 5 (7 6) 2 0 0 1 (代)

E-mail：tokei@city.kashiba.lg.jp

HP：<https://www.city.kashiba.lg.jp/>