

藤井寺市立地適正化計画 届出の手引き

藤井寺市立地適正化計画の策定に伴い、誘導区域外での所定の開発行為や建築行為を行う場合、事前に届出が必要になります。

令和8年4月

内容

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 届出制度について..... | 1 |
| 2. 居住誘導区域と都市機能誘導区域..... | 2 |
| 3. 居住誘導区域外における事前届出..... | 4 |
| (1) 届出制度の目的..... | 4 |
| (2) 届出の対象となる行為..... | 4 |
| (3) 届出の時期..... | 4 |
| (4) 届出書類..... | 5 |
| 4. 都市機能誘導区域外における事前届出..... | 6 |
| (1) 届出制度の目的..... | 6 |
| (2) 届出の対象となる行為..... | 6 |
| (3) 届出の時期..... | 7 |
| (4) 届出書類..... | 8 |
| 5. 都市機能誘導区域内における事前届出（休止・廃止）..... | 9 |
| (1) 届出制度の目的..... | 9 |
| (2) 届出の対象となる行為..... | 9 |
| (3) 届出の時期..... | 9 |
| (4) 届出書類..... | 9 |
| 6. Q&A..... | 10 |

1. 届出制度について

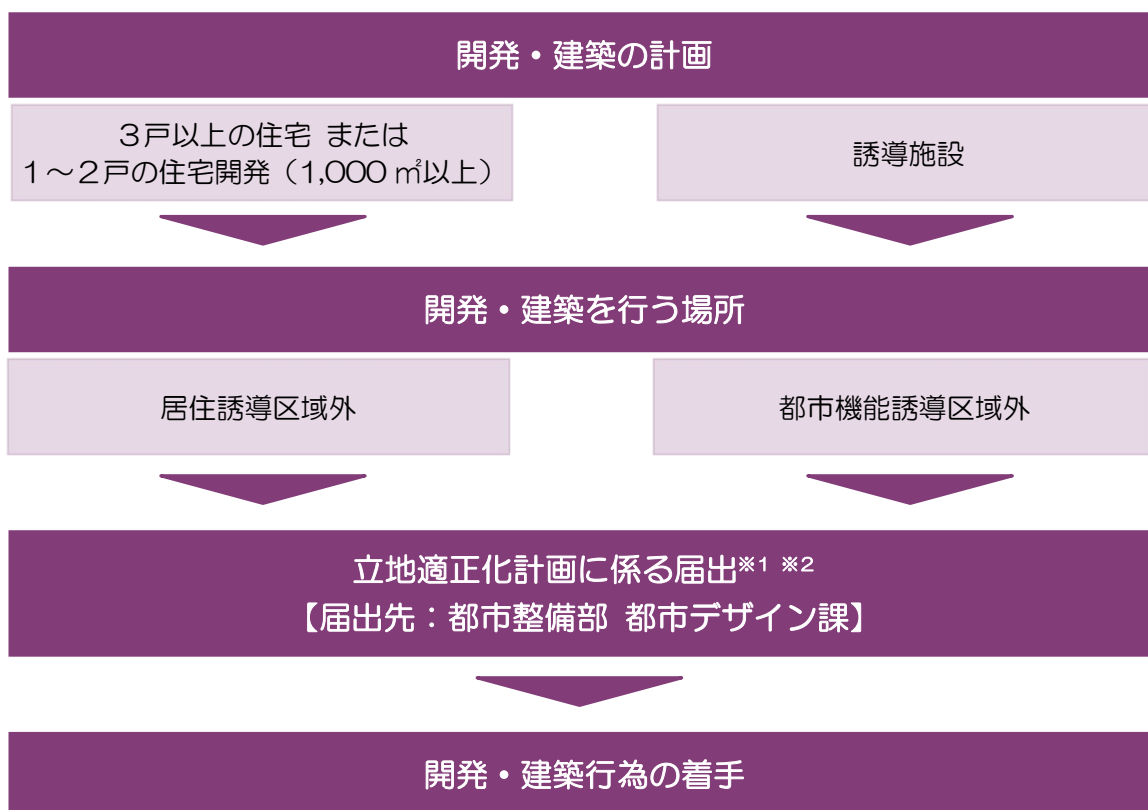
立地適正化計画は、全国的な人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりを進めるべく、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法が改正され、市町村により作成ができることとなった計画です。

立地適正化計画の策定・公表後は、都市再生特別措置法の規定により、「都市機能誘導区域」外で誘導施設を整備する場合や、「都市機能誘導区域」内の誘導施設を休廃止する場合、「居住誘導区域」外での一定規模以上の住宅を整備する場合において、それらの行為を行おうとする者は、行為を着手する日の 30 日前までに市へ届出が必要となります。

立地適正化計画に係る届出は、これまでの規制に基づく許認可等と異なり、都市機能誘導区域外での誘導施設の立地動向や居住誘導区域外での住宅開発等を市が事前に把握するために実施するものです。市がこのような開発や建築の動向を把握し、今後の取組みに活かすとともに、届出者に対して取組施策の情報提供を行うことで、時間を掛けながら施設や住宅を緩やかに誘導していくことを目指していきます。

この手引きでは、それら届出における対象や届出書類等について解説を行っています。

届出の流れ

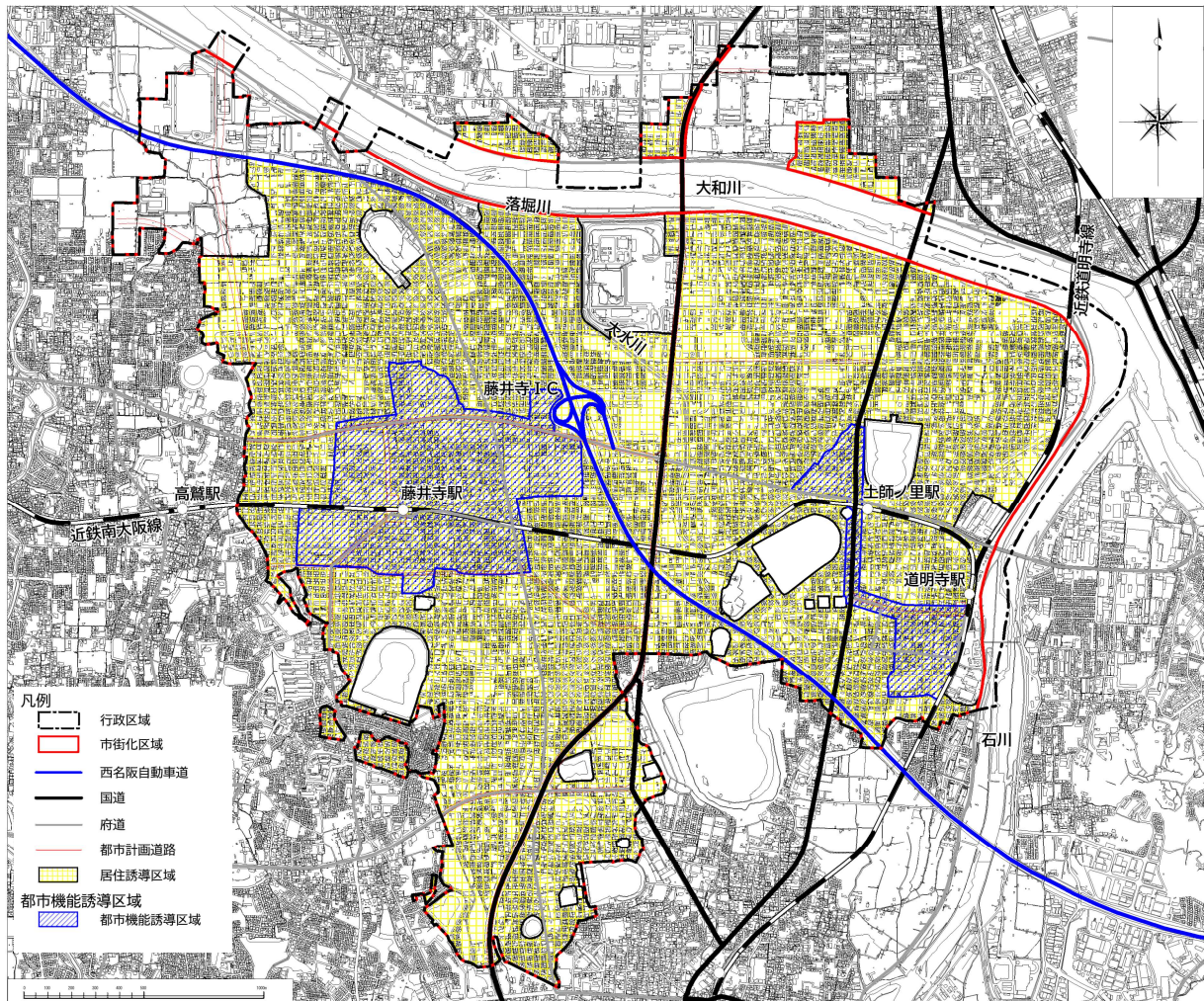


※1 届出の提出後、計画に変更があった場合は変更の届出が必要です。

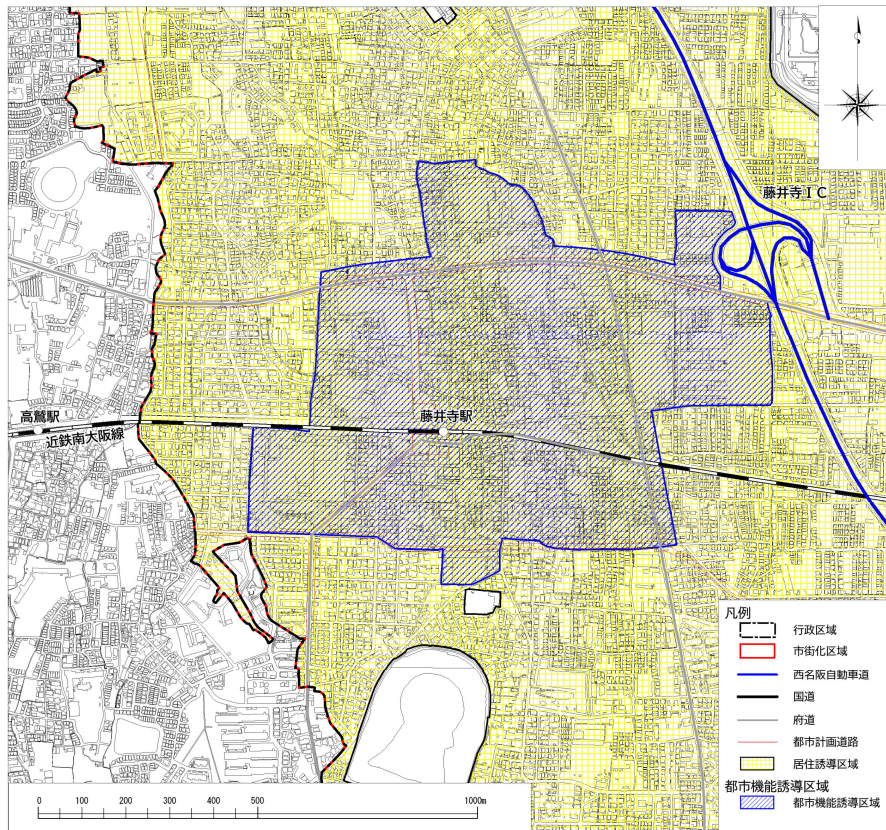
※2 都市機能誘導区域において、誘導施設を休廃止する場合も届出が必要です。

2. 居住誘導区域と都市機能誘導区域

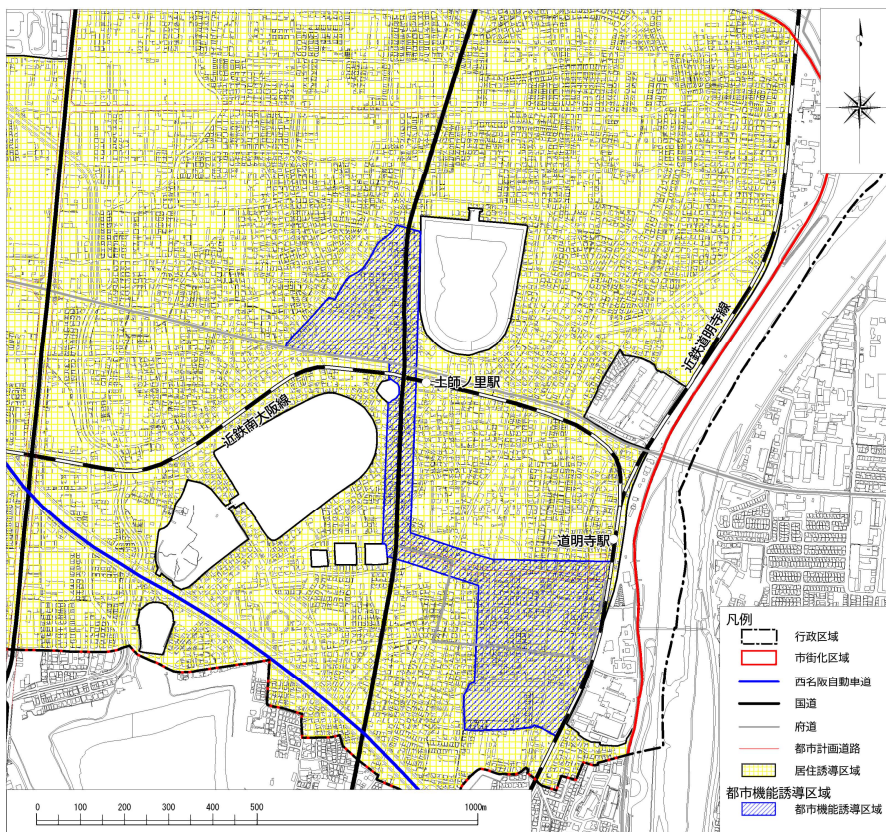
藤井寺市全域



藤井寺駅周辺



土師ノ里・道明寺駅周辺



3. 居住誘導区域外における事前届出



(1) 届出制度の目的

届出制度の目的は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的としています。

(2) 届出の対象となる行為

居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として事前に市への届出が義務づけられています。

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

| | | |
|---|---|--|
| ○開発行為 | 3戸以上の住宅の建築目的のイメージ図【開発行為】 | 1,000 m ² 以上の建築目的のイメージ図【開発行為】 |
| | ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 |  |
| ② 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 m ² 以上のもの |  | |

出典: 都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(国土交通省)

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| ○建築行為 | 3戸以上の住宅(新築)のイメージ図【建築行為】 | |
| | ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 |  |
| ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合 | | |

出典: 都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要(国土交通省)

(3) 届出の時期

対象行為に着手する30日前までに届け出が必要となります。

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

変更する場合は、変更に係る行為に着手する30日前までに届け出が必要となります。

(都市再生特別措置法第 88 条第 2 項)

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出をするようにしてください。

(4) 届出書類

届出は、以下の区分により、指定の届出書（様式）に添付図書を添えて提出してください。

【開発行為の場合】

■届出書・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 10

■添付図書

- ① 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：1/1,000 以上）
- ② 設計図（縮尺：1/100 以上）
- ③ 委任状（代理人による届出を行う場合に限り）
- ④ その他参考となる事項を記載した図書

【建築行為の場合】

■届出書・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 11

■添付図書

- ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺：1/100 以上）
- ② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺：1/50 以上）
- ③ 委任状（代理人による届出を行う場合に限り）
- 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・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 12

■添付図書

- ① 位置図
- ② 各届出時の添付書類で変更となる図面

4. 都市機能誘導区域外における事前届出

(1) 届出制度の目的

届出制度の目的は、誘導施設に対し、都市機能誘導区域内への誘導を促進するため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを、市が把握することを目的としています。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に下記の行為を行おうとする場合には、原則として事前に市への届出が義務づけられています。

(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

- | | |
|-------|---|
| ○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を行う場合 |
| ○建築行為 | ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合 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 |

■都市機能誘導区域外における届出の対象となる施設

| 誘導施設 | | 都市機能誘導区域 | |
|--|-------------------------|----------|--------------|
| | | 藤井寺駅周辺 | 土師ノ里駅・道明寺駅周辺 |
| 【凡例】 ◎：既存施設の維持または新たな立地をめざす施設 ○：既存施設の維持をめざす施設 —：誘導施設としない施設 | | | |
| 行政機能 | 市役所 | ○ | — |
| 福祉機能 | 老人福祉センター | — | ◎ |
| | 障害児者福祉施設（通所系） | | ◎ |
| 子育て機能 | 子育て支援施設 | ○ | ◎ |
| | 保育所、幼稚園、認定こども園、小規模保育事業所 | ○ | ◎ |
| 商業機能 | 商業施設(10,000㎡超) | ◎ | ◎ |
| | 商業施設(1,000㎡超) | — | ◎ |
| 医療機能 | 診療所 (内科・外科・小児科) | — | ◎ |
| 教育・文化機能 | 高等学校 | ○ | — |
| | 多世代交流（地域コミュニティ）センター | | ◎ |

■本計画で設定する誘導施設の定義

| 誘導施設 | | 定義 |
|---------|---------------------|--|
| 行政機能 | 市役所 | 地方自治法 244 条に規定する公の施設 |
| 福祉機能 | 老人福祉センター | 老人福祉法第5条の3に規定する施設 (老人福祉センター) |
| | 障害児者福祉施設 (通所系) | 児童福祉法第6条の2の2に規定する「障害児通所支援」を行う施設及び障害者総合支援法第5条の7、13、14に規定する「通所型の障害福祉サービス」を行う施設 |
| 子育て機能 | 子育て支援施設 | 子ども・子育て支援法第59条に基づく事業を担う施設及び児童福祉法第10条の2に規定する施設 |
| | 保育所 | 児童福祉法第39条第1項に規定する施設 |
| | 幼稚園 | 学校教育法第1条に規定する施設 |
| | 認定こども園 | 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の第2条第6項に規定する施設 |
| | 小規模保育事業所 | 児童福祉法第6条の3第10項に規定する施設 |
| 商業機能 | 商業施設 (10,000㎡超) | 建築基準法別表第二(か)項に規定する店舗等の施設 |
| | 商業施設 (1,000㎡超) | 大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡超の商業施設のうち、食料品を取り扱う施設 |
| 医療施設 | 診療所 (内科・外科・小児科) | 医療法第1条の5第2項の内、医療法第3項第号の規定による診療科名(内科・外科・小児科)に該当する施設 |
| 教育・文化機能 | 高等学校 | 学校教育法第1条に規定する施設 |
| | 多世代交流(地域コミュニティ)センター | 地方自治法第244条に規定する公の施設 |

(3) 届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する30日前までに届出を行うこととなります。

(都市再生特別措置法第108条第1項)

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出するようにしてください。

(4) 届出書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて提出してください。

【開発行為の場合】

■届出書・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 18

■添付図書

- ① 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：1/1,000 以上）
- ② 設計図（縮尺：1/100 以上）
- ③ 委任状（代理人による届出を行う場合に限る）
- ④ その他参考となる事項を記載した図書

【建築行為の場合】

■届出書・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 19

■添付図書

- ① 敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺：1/100 以上）
- ② 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺：1/50 以上）
- ③ 委任状（代理人による届出を行う場合に限る）
- 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・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 20

■添付図書

- ① 位置図
- ② 上記の添付図書の変更となる図面

5. 都市機能誘導区域内における事前届出（休止・廃止）

（１）届出制度の目的

届出制度の目的は、地域の利便性や生活環境に大きな影響を与える可能性がある誘導施設の動きを、市が把握することを目的としています。

（２）届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域で、誘導施設の休止または廃止を行う場合には、市への届出が義務付けられています。

（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

（３）届出の時期

誘導施設を休止または廃止しようとする **30 日前までに届出**を行うこととなります。

（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

（４）届出書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて提出します。

【休止の場合：誘導施設の再開の意思があるもの】

■ 誘導施設の休止届出書・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 21

■ 添付図書

①位置図

【廃止の場合：誘導施設の再開の意思がないもの】

■ 誘導施設の廃止届出書・・・・・・・・・・・・・・・・様式第 21

■ 添付図書

①位置図

6. Q&A

Q 届出の対象区域はどこで確認できますか？

A 都市デザイン課の窓口か、または藤井寺市ホームページの「藤井寺市立地適正化計画」のページで確認できます。

Q 届出を行う義務があるのは誰ですか？

A 届出対象となる行為を行おうとする者です。

Q 届出は何部必要ですか？

A 原本を1部提出してください。

Q 開発行為を行った者と同一の者が住宅や誘導施設を建築する場合、それぞれの行為の前に届出が必要でしょうか？

A 開発行為に着手する日の30日前までに届出をしてください。その後の建築行為に係る届出は不要です。なお、開発行為を行う者と建築行為を行う者が異なる場合は、それぞれの行為の着手する日の30日前までに届出をしてください。

Q 届出は、開発許可申請や建築確認申請と同時に提出するものですか？

A 法令上の規定はありませんが、住宅開発等の動向を事前に把握し、区域内への立地を促していこうと考えているため、開発許可申請や建築確認申請に先立ち、相談・提出をお願いします。

Q 届出の対象となる行為については、何らかの制限の対象となるのでしょうか？

A 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、届出行為を制限するものではありませんが、市が、居住誘導区域内または都市機能誘導区域内における住宅等・誘導施設の立地の誘導を図る上で支障があると認める場合においては、必要な勧告を行う場合があります。

Q 一の住宅開発等が居住誘導区域の内外にまたがる場合、届出の対象となりますか？

A 届出対象となる行為を行おうとする敷地が誘導区域内外にまたがる場合は、区域外の部分について届出要件を満たすか否かで判断します。建物ではなく、敷地で判断します。

Q 都市機能誘導区域外には誘導施設に位置付けられた施設は立地できなくなりますか？

A 都市機能誘導区域外に誘導施設を立地する場合は、届出の対象となりますが、建築そのものが規制されるものではありません。

Q 一部に誘導施設を含む複合施設は届出の対象となりますか？

A 一部でも誘導施設を有する場合は届出の対象となります。

Q 誘導施設が都市機能誘導区域の内外にまたがる場合、届出の対象となりますか？

A 届出対象となる行為を行おうとする敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、届出が必要です。

※詳しい内容はホームページでご確認いただくか、下記までお問い合わせください。

【お問い合わせ】



藤井寺市 都市整備部 都市デザイン課 〒583-8583 大阪府藤井寺市岡1-1-1
TEL : 072-939-1111 FAX : 072-952-9504