



大東市立地適正化計画

誘導区域外に係る届出の手引き

平成30年7月15日

※朱書きが改正箇所

大東市

目次

1. 大東市立地適正化計画に係る届出について
 - ・概要・・・2
 - ・誘導区域図（居住誘導区域、都市機能誘導区域）・・・3
2. 居住誘導区域外における届出について（住宅）
 - ・届出の目的・・・4
 - ・届出の対象となる行為・・・4～5
 - ・届出の時期・手続の流れ・・・6
 - ・届出書類の作成・・・7
 - ・届出を要しない軽易な行為・・・8
3. 都市機能誘導区域外における届出について（行政関連・教育文化・社会福祉・商業施設）
 - ・届出の目的・・・9
 - ・届出の対象となる行為・・・9～11
 - ・届出の時期・手続の流れ・・・12
 - ・届出書類の作成・・・13
 - ・届出を要しない軽易な行為・・・14
4. よくある質問 Q&A ……15～16

大東市立地適正化計画に係る届出について

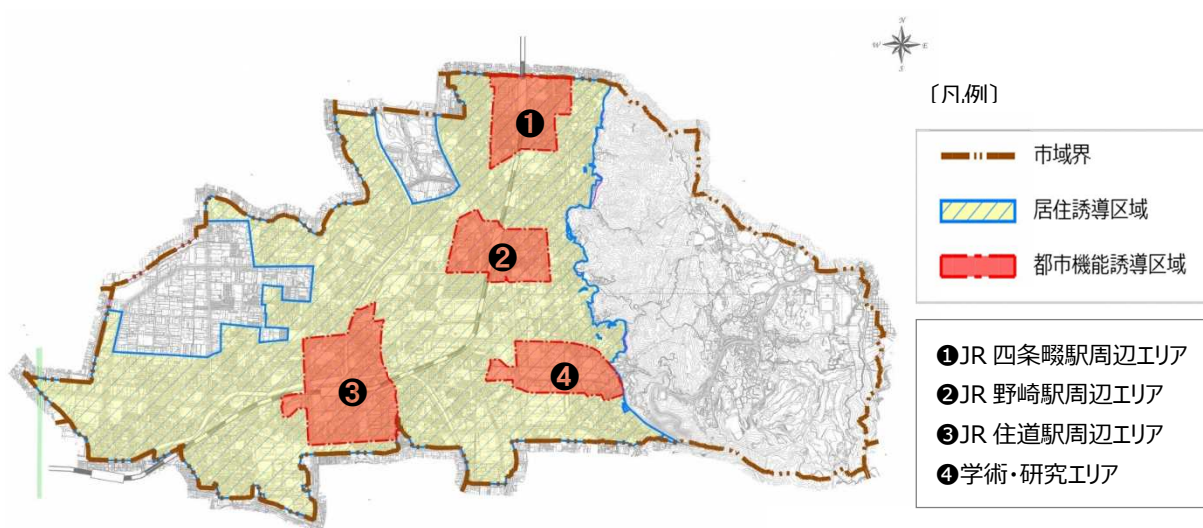
○概要

本市では、都市再生特別措置法第81条第1項に基づく住宅及び都市機能増進施設（福祉施設、商業施設等）の立地の適正化を図るための計画として、大東市立地適正化計画を平成30年1月31日に策定し、居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定めています。

本計画の策定により、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき、行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要となります。

届出をしないで、又は虚偽の届出をして着手した場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条）

○誘導区域図（居住誘導区域、都市機能誘導区域）



【留意点】

- ・居住誘導区域、都市機能誘導区域には、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン（大阪府指定※））、災害危険区域、工業地域、生産緑地地区を除きます。
- ・都市機能誘導区域（①～④）は、居住誘導区域と重複します。
- ・都市計画の変更、土砂災害防止法の区域指定等に伴い、区域は変更となる可能性があります。
- ・生産緑地地区は、生産緑地法により行為の制限が解除された時点で、居住誘導区域に含むものとします。（工業地域の生産緑地地区については、解除されたとしても居住誘導区域には含みません。）

※大阪府 HP「土砂災害警戒区域等の指定（大東市）」

http://www.pref.osaka.lg.jp/hirado/shisakujigyo/dosyahou_daito.html

居住誘導区域外における届出について（住宅）

○届出の目的

大東市立地適正化計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を周知する機会として活用するためのものです。

○届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条第1項、第2項）

大東市立地適正化計画の公表日（平成30年1月31日）以降において、市内の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市への届出が義務づけられています。

◆開発行為

① 3戸以上の住宅※の建築目的の開発行為



② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの

(例)

1戸の開発行為で
1,100㎡の場合



(例)

2戸の開発行為で
900㎡の場合



◆建築等行為

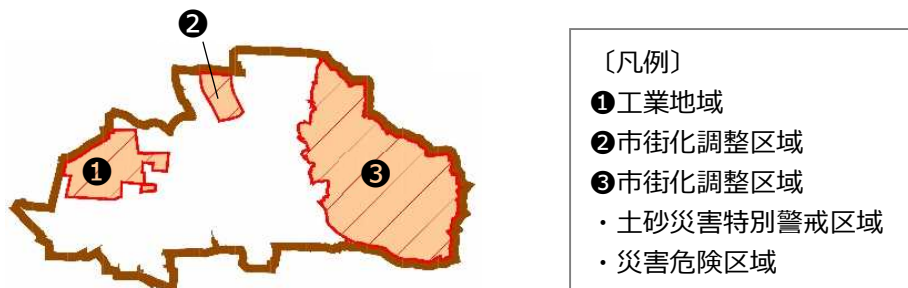
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



※「住宅」とは 一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取扱いを参考にしてください。

◆対象エリア

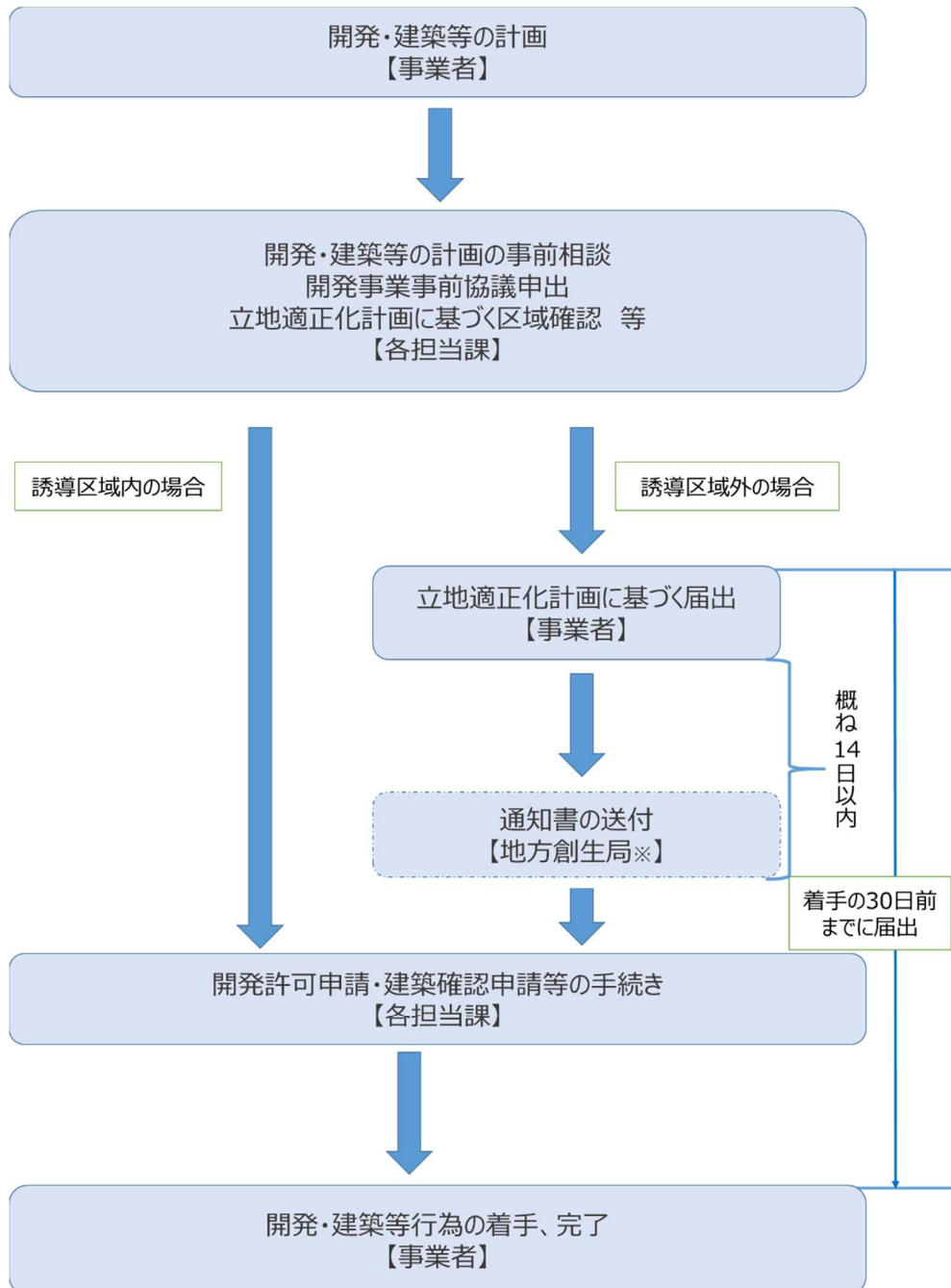
本市においては、以下の着色のエリアで対象となる行為を行う場合には、届出が必要となります。



○届出の時期・手続の流れ

開発行為、建築等行為に着手する30日前までに届出が必要となります（都市再生特別措置法第88条第1項）。

手続の流れは以下のとおりです。



※ 平成30年4月より、街づくり部都市政策課が担当します。

○**届出書類の作成**（都市再生特別措置法施行規則第 35 条～第 38 条）

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行います。届出書の提出部数は各 2 部（正本・副本）お願いいたします。

《開発行為の場合》 ◆届出書…様式第 1

《建築等行為の場合》 ◆届出書…様式第 2

《上記 2 つの届出内容を変更する場合》 ◆届出書…様式第 3

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	①付近見取図	
	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（現況図）	縮尺 1,000 分の 1 以上のもの
	③設計図（土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）	縮尺 100 分の 1 以上のもの
	④その他参考となるべき事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料等）	
	⑤委任状	届出手続きを代理人に委任する場合に必要
建築等行為の場合	①付近見取図	
	②敷地内における住宅の位置を表示する図面（配置図）	縮尺 100 分の 1 以上のもの
	③住宅の 2 面以上の立面図及び各階平面図	縮尺 50 分の 1 以上のもの
	④その他参考となるべき事項を記載した図書（住宅の戸数が判断できる資料等）	
	⑤委任状	届出手続きを代理人に委任する場合に必要

※縮尺について、上記により難しい場合は、担当まで御相談ください。

○**届出を要しない軽易な行為**（都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第27条）

次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ①住宅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住宅で仮設のものの新築又は建築物を改築し若しくはその用途を変更して住宅とする行為
- 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又はこれに準ずる行為

都市機能誘導区域外における届出について (行政関連・教育文化・社会福祉・商業施設)

○届出の目的

大東市立地適正化計画の適正な運用に向け、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を周知する機会として活用するためのものです。

○届出の対象となる行為 (都市再生特別措置法第108条第1項、第2項、**第108条の2**)

大東市立地適正化計画の公表日(平成30年1月31日)以降において、都市機能誘導区域外の区域等※で、都市機能誘導区域ごとに市が定める下表の誘導施設を対象に、以下の行為を行おうとする場合には市への届出が義務付けられています。

◆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を行おうとする場合

◆建築等行為

①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合

②建築物を改築、または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場合

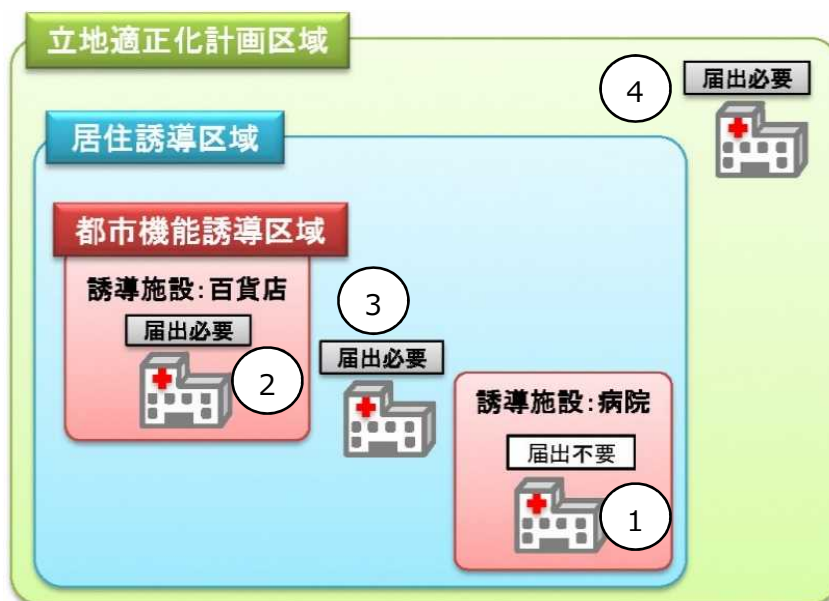
※都市機能誘導区域内であっても、下表に示す誘導施設ごとに“誘導する区域”が定められており、誘導する区域外で以下の行為を行う場合も届出が必要になります。

都市機能誘導施設		
行政関連施設	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する事務所
教育文化施設 (学校教育施設)	大学	学校教育法第1条に規定する「大学」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	高等学校	学校教育法第1条に規定する「高等学校」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	中学校	学校教育法第1条に規定する「中学校」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	小学校	学校教育法第1条に規定する「小学校」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
	幼稚園	学校教育法第1条に規定する「幼稚園」で、同法第2条第2項に規定する「私立学校」
社会福祉施設	保育所	児童福祉法第39条に規定する「保育所」
	多機能型 保育施設	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「幼保連携型認定こども園」の機能に加え、一時預かり・病児保育等の子育て世帯が必要とする多様な特別保育サービスを提供する「多機能型保育施設」
	送迎保育 ステーション	広域的保育所等利用事業実施要綱に位置付ける「子ども送迎センター」
商業施設	商業施設 (大規模)	総務省日本標準産業分類による区分、百貨店・総合スーパー(店舗面積:10,000㎡以上)
	商業施設 (中規模)	生鮮食品を取り扱う小売店舗(店舗面積:5,000㎡以上)

◆ 誘導施設に係る届出のイメージ

(例) 病院を新築しようとする場合

病院が誘導施設として位置づけられている①の区域以外で新築する場合は、届出が必要となります。



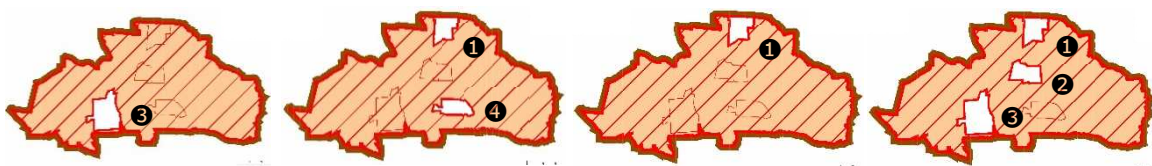
◆誘導施設に係る休廃止

都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

※改正都市再生特別措置法が平成 30 年 4 月 25 日公布、平成 30 年 7 月 15 日施行されたことに伴い、誘導すべき施設（商業施設、医療施設等）の休廃止に係る届出が新たに必要となりました。

本市においては、以下の 8 つのケースに該当する場合は、届出が必要となります。

<p>ケース 1 着色のエリアで市役所、多機能型保育施設、送迎保育ステーション、商業施設（大規模）の開発または建築等を行う場合</p>	<p>ケース 2 着色のエリアで私立中学校・高等学校・大学の開発または建築等を行う場合</p>	<p>ケース 3 着色のエリアで私立幼稚園・小学校、保育所の開発または建築等を行う場合</p>	<p>ケース 4 着色のエリアで商業施設（中規模）の開発または建築等を行う場合</p>
<p>ケース 5 <u>③</u>のエリアで市役所、多機能型保育施設、送迎保育ステーション、商業施設（大規模）を休止または廃止しようとする場合</p>	<p>ケース 6 <u>①、④</u>のエリアで私立中学校・高等学校・大学を休止または廃止しようとする場合</p>	<p>ケース 7 <u>①</u>のエリアで私立幼稚園・小学校、保育所を休止または廃止しようとする場合</p>	<p>ケース 8 <u>①、②、③</u>のエリアで商業施設（中規模）を休止または廃止しようとする場合</p>



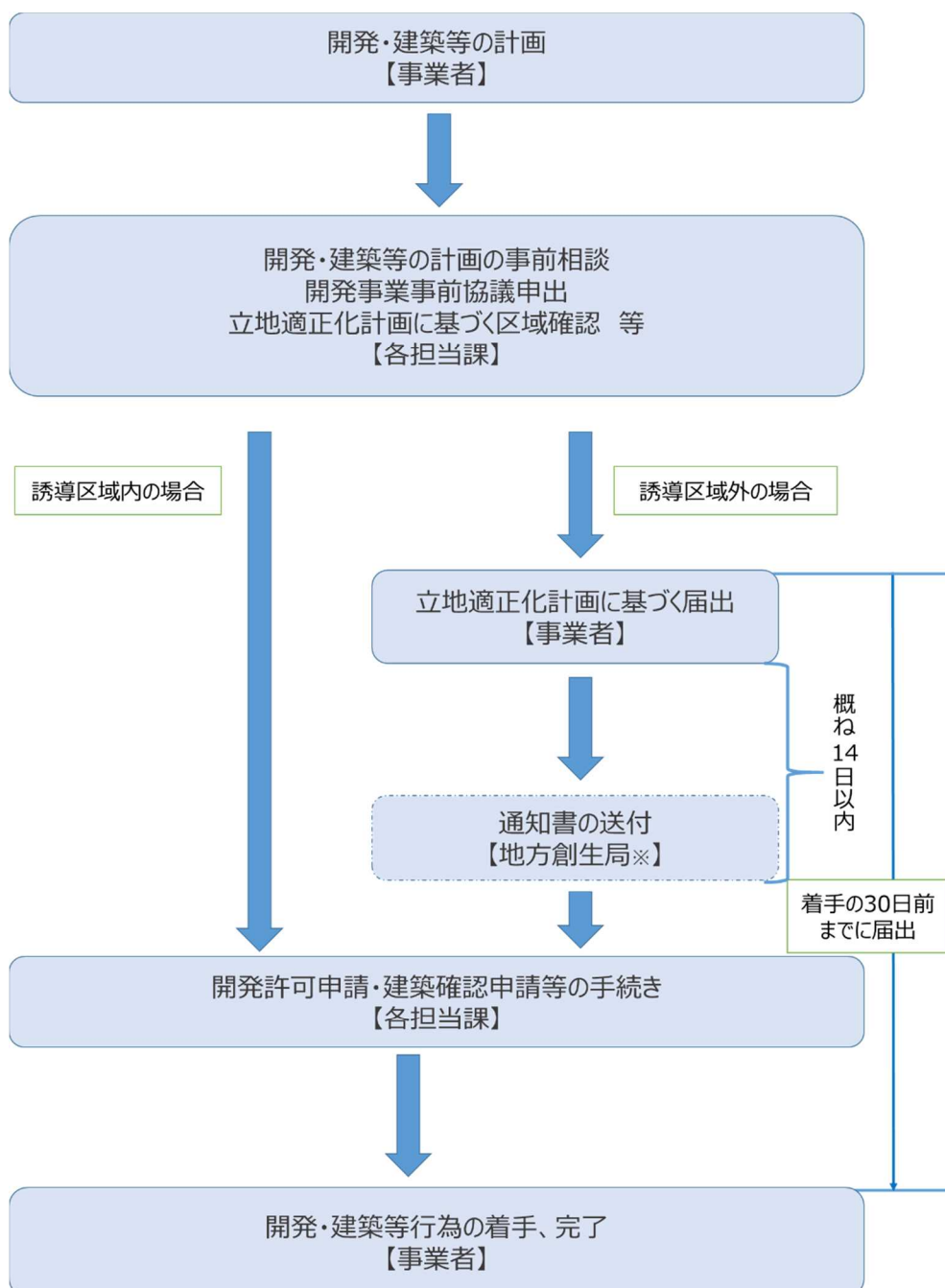
〔凡例〕

- ① JR 四条駅周辺エリア
- ② JR 野崎駅周辺エリア
- ③ JR 住道駅周辺エリア
- ④ 学術・研究エリア

○届出の時期・手続の流れ

開発行為、建築等行為に着手する30日前までに届出が必要となります（都市再生特別措置法第108条第1項）。

手続の流れは以下のとおりです。



※ 平成30年4月より、街づくり部都市政策課が担当します。

○**届出書類の作成**（都市再生特別措置法施行規則第 52 条～第 55 条）

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行います。届出書は、各 2 部（正本・副本）提出してください。

《開発行為の場合》 ◆届出書…様式第 4

《建築等行為の場合》 ◆届出書…様式第 5

《上記 2 つの届出内容を変更する場合》 ◆届出書…様式第 6

《誘導施設に係る休廃止の場合》 ◆届出書…様式第 7

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	①付近見取図	
	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（現況図）	縮尺 1,000 分の 1 以上のもの※
	③設計図（土地利用計画図、予定建築物の各階平面図）	縮尺 100 分の 1 以上のもの※
	④その他参考となるべき事項を記載した図書（誘導施設であることが判断できる資料等）	
	⑤委任状	届出手続きを代理人に委任する場合に必要
建築等行為の場合	①付近見取図	
	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 100 分の 1 以上のもの※
	③建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図	縮尺 50 分の 1 以上のもの※
	④その他参考となるべき事項を記載した図書（誘導施設であることが判断できる資料等）	
	⑤委任状	届出手続きを代理人に委任する場合に必要

※縮尺について、上記により難しい場合は、担当まで御相談ください。

誘導施設の休止・廃止に係る届出については、添付書類不要です。

○**届出を要しない軽易な行為**（都市再生特別措置法第108条第1項、同法施行令第35条）

次に掲げる行為については、届出は不要となります。

- ①仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ②仮設の新築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又はこれに準ずる行為

よくある質問 Q&A

Q.届出制度はどのような目的から設けられているのですか。

大東市立地適正化計画の適正な運用に向け、居住誘導区域外における住宅の立地動向、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地動向を把握するとともに、本市のまちづくりの方向性を市民、事業者のみなさまに周知する機会として活用するためのものです。

Q.届出はいつから着手する行為に必要ですか。

・平成30年1月31日以降に着手する行為が届出の対象となります。

Q.着手する日の30日前とはいつですか。

・工事着手予定日の30日前です。

Q.公表日（運用開始日）と同じ平成30年1月31日に工事に着手する予定をしており、30日前の届出が不可の場合、いつまでに届出をしたらいいですか。

・公表日である平成30年1月31日以降、すみやかに届け出てください。

Q.届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか。

・「住宅」とは 一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。詳しくは、建築基準法における住宅の取扱いを参考にしてください。

Q.サービス付高齢者住宅や社員住宅についても、届出対象となる「住宅」に該当しますか。

・実態に応じて、建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q.届出対象となる「開発行為」とはどのようなものですか。

・「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）

Q.宅地分譲を目的とする開発行為も届出が必要ですか。

・次のような場合は、届出が必要です。

・3区画（3戸分）以上の宅地の開発行為

・1区画（1戸分）又は2区画（2戸分）の宅地の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

Q.3 戸の建売住宅を同時期に建築する予定なのですが、届出の対象となりますか。

・届出者及び着手日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、届出の対象となります。

Q.届出対象となる行為が誘導区域の内外に渡る場合、届出は必要となりますか。

・届出対象となる行為を行おうとする区域・敷地の一部でも誘導区域外にある場合は、届出が必要です。

Q.市街化調整区域において届出対象となる行為を行う場合、届出は必要となりますか。

・市街化調整区域は、居住誘導区域及び都市機能誘導区域外であるため、届出が必要です。

Q.届出は何部必要でしょうか。

・2部（正本及び副本）提出してください。

Q.届出書類はどのように作成すればよいですか。

・添付書類をA4折りにして、「届出様式」を表紙としてください。なお、届出様式は「正」・「副」の2枚を提出してください。（受付印を押印の上、「副」の届出様式を返却いたしません。）

・添付図書について、居住誘導区域に係る届出については7ページ、都市機能誘導区域に係る届出については13ページをご参照ください。

Q.届出をしなかった場合、罰則はありますか。

・届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、30万円以下の罰金に科せられる場合があります。（都市再生特別措置法第130条）

【問合せ先】 大東市 地方創生局※

〒574-8555 大東市谷川1丁目1番1号

TEL 072-870-0516（直通）

E-MAIL sousei@city.daito.lg.jp

各区域、届出制度の詳細、様式は大東市ホームページ（<http://www.city.daito.lg.jp/>）からダウンロードするか、直接窓口をお尋ねください。

※平成30年4月から受付窓口が街づくり部都市政策課になります。