

# 京田辺市立地適正化計画 届出の手引き

平成 31 年(2019 年)4 月 当初決定

令和 4 年(2022 年)7 月 一部改正

京田辺市

# 1 届出制度の目的

---

都市再生特別措置法（以下、「法」といいます。）第88条第1項及び第108条第1項に基づき、居住誘導区域外における住宅開発等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地に係る建築行為等を行う場合には、届出が必要になります。この制度は、本市が居住誘導区域外における住宅開発等、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地及び都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する情報等を把握することを目的とするものです。

## 2 居住誘導について届出が必要となる行為及び区域

居住誘導区域外において、次に示す行為を行う場合は、法に基づく届出が必要となります。

届出が必要となる行為及び区域

届出が必要となる行為		届出が必要となる区域			
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域外	
住宅等の建築等	開発行為 (法第88条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅の建築目的で行う開発行為</li> <li>1戸又は2戸の住宅の建築目的で行う開発行為で1,000㎡以上のもの</li> </ul>	不要	不要	必要
	建築等行為 (法第88条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅を新築する場合</li> <li>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</li> </ul>	不要	不要	必要

### 開発行為

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為  
(例)



○届出が必要



○届出が必要

- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの  
(例)



○届出が必要

←1,000㎡以上

### 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上記に該当する住宅等とする場合  
(例)



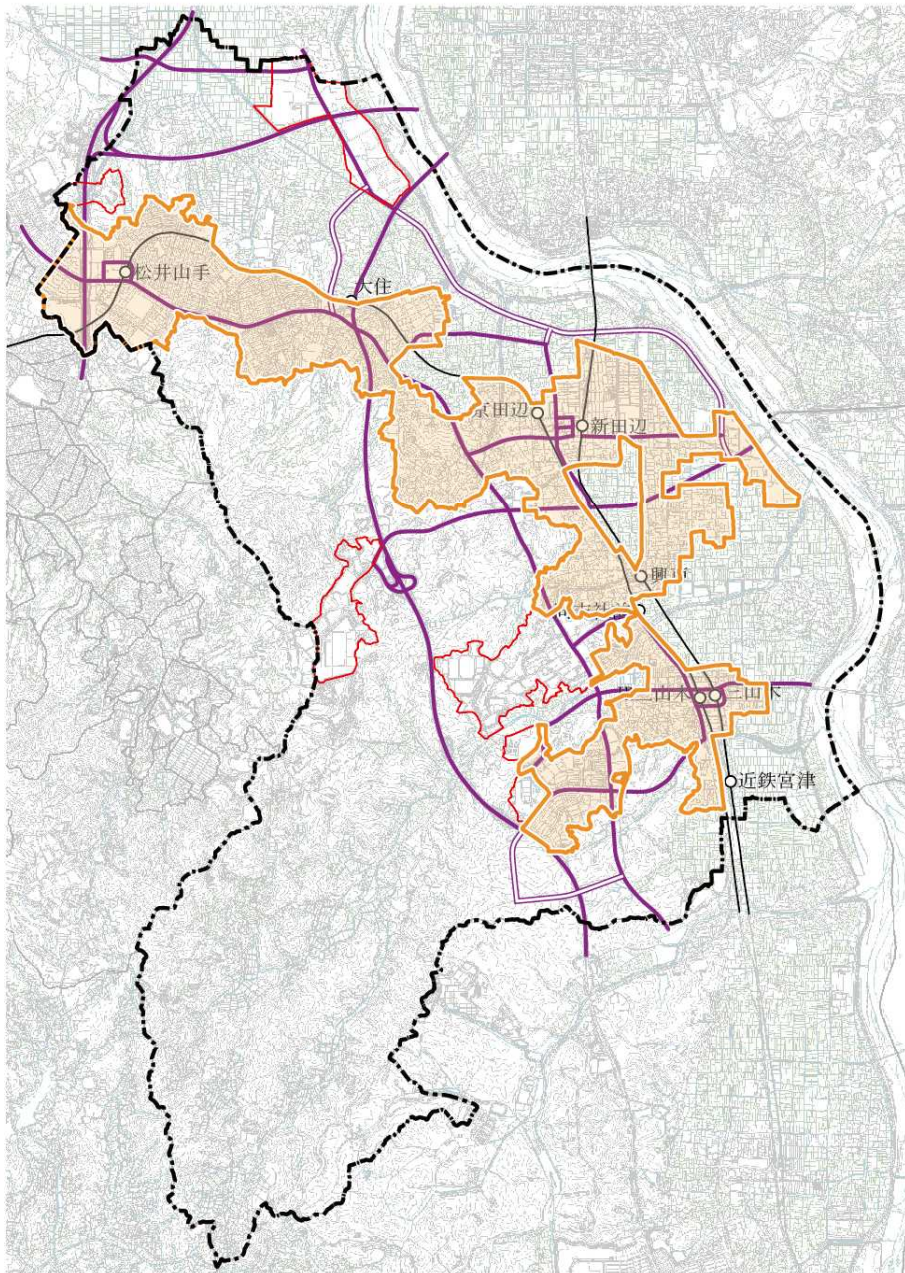
○届出が必要



○届出が必要

3戸の建築行為

# 居住誘導区域図



- 市街化区域界
- 居住誘導区域 (保安林(薪小欠の一部)や土砂災害特別警戒区域と重複する箇所を除く)(別添資料参照)
- 都市計画道路
- 未改良(新設)道路



【注意】本図は居住誘導区域の概略を示したもので詳細は「建設部 計画交通課」にお問い合わせください。

### 3 都市機能誘導について届出が必要となる行為及び区域

都市機能誘導区域外において、誘導施設について開発、建築等の行為を行う場合には、法に基づく届出が必要となります。

また、都市機能誘導区域内であっても、他の都市機能誘導区域にのみ位置づけられている誘導施設の開発、建築等の行為を行う場合、誘導施設の休廃止を行う場合は届出が必要となります。

#### 誘導施設

	田辺地区	松井山手地区	三山木地区
誘導施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設（店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の施設）</li> <li>・ 市役所（本庁舎）</li> <li>・ 図書館（本館）</li> <li>・ 社会福祉センター</li> <li>・ 複合型公共施設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設（店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の施設）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商業施設（店舗面積 10,000 m<sup>2</sup>以上の施設）</li> </ul>

#### 届出が必要となる行為及び区域

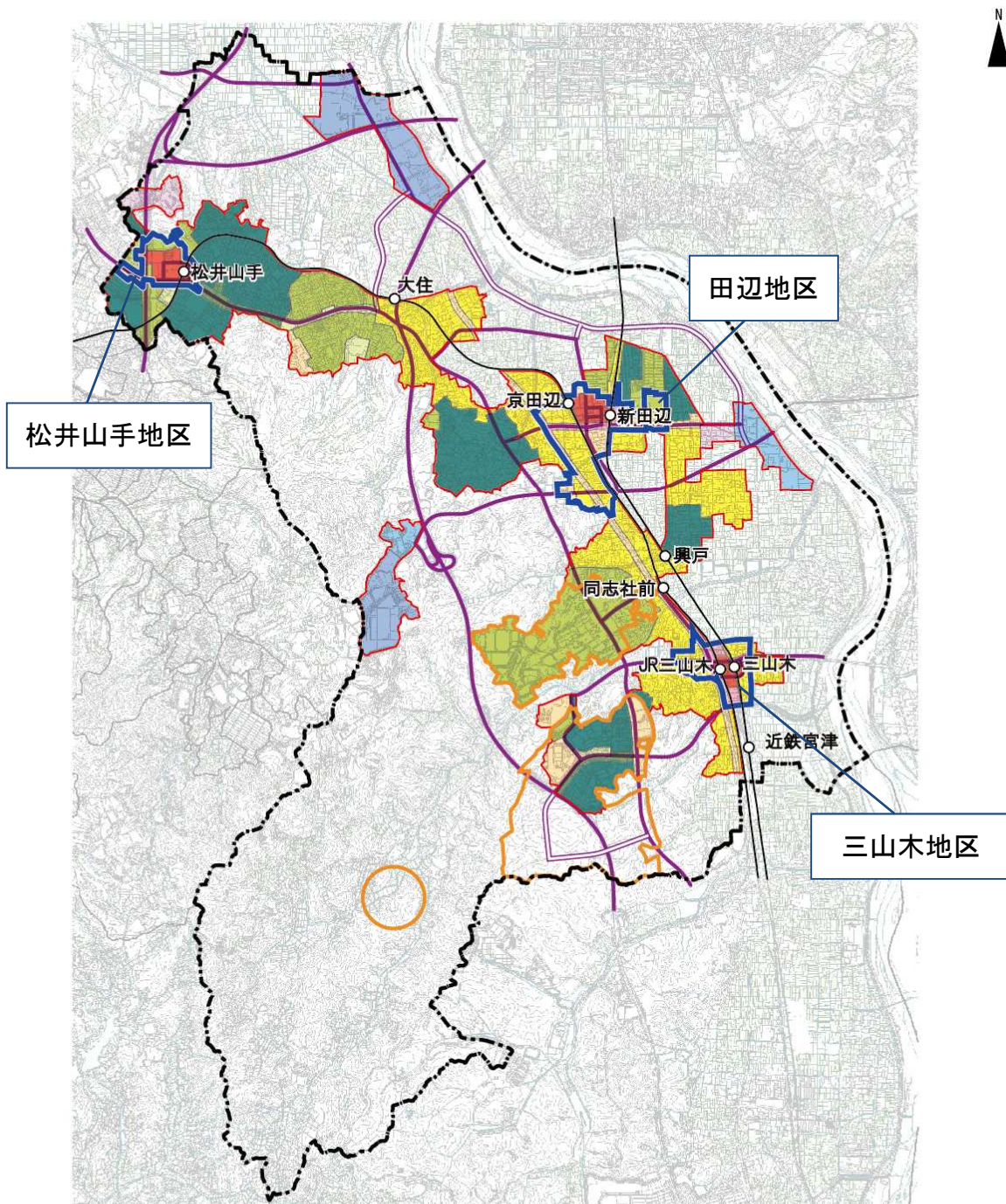
届出が必要となる行為		届出が必要となる区域			
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域外	
誘導施設 の 建築等	開発行為 (法第108条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為</li> </ul>	基本的には不要※	必要	必要
	建築等行為 (法第108条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物を新築する場合</li> <li>・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul>	基本的には不要※	必要	必要
	休廃止 (法第108条の2第1項)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を休止又は廃止する場合</li> </ul>	必要	不要	不要

※ただし、松井山手地区、三山木地区で、「市役所（本庁舎）」「図書館（本館）」「社会福祉センター」「複合型公共施設」を有する建築物を開発、建築等する場合、届出は必要。詳しくは次頁参照。

開発、建築等の行為を行う場合の区域ごとの届出の要否

施設		都市機能誘導区域			居住誘導区域	居住誘導区域外
		田辺地区	松井山手地区	三山木地区		
商業施設	店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 以上	不要	不要	不要	必要	必要
	店舗面積 10,000 m <sup>2</sup> 未満	不要	不要	不要	不要	不要
市役所（本庁舎） 図書館（本館） 社会福祉センター 複合型公共施設		不要	必要	必要	必要	必要

# 都市機能誘導区域



- 市街化区域界
- 都市機能誘導区域
- 文化学術研究地区
- 都市計画道路
- 未改良（新設）道路



【注意】本図は都市機能誘導区域の概略を示したもので詳細は「建設部 計画交通課」にお問い合わせください。

## 4 届出について

---

### (1) 届出の時期

法で定められた「行為に着手する日（休止・廃止しようとする日）の30日前まで」を遵守いただくほか、制度趣旨を踏まえ、京田辺市開発行為等の手続等に関する条例に基づく「開発行為等協議申請」又は「建築確認申請に関する事前協議申請」を行う場合は、これらの申請と同時期の届出をお願いいたします。

### (2) 届出時の提出書類

届出を行う際には、次の書類を1部提出してください。

#### <開発行為の場合>

- 開発行為届出書（居住誘導：第1号様式、都市機能誘導：第4号様式）
- 添付図書
  - ・位置図（当該行為を行う土地の区域と周辺の公共施設を表示する図面） 縮尺 1/1,000 以上\*
  - ・設計図書（土地利用計画図等） 縮尺 1/100 以上\*
  - ・その他参考となるべき事項を記載した図面（求積図（開発区域の面積）等）
  - ・委任状（任意様式（押印必要）、代理人が届出を行う場合に必要。連絡先を記載すること。）

#### <建築行為の場合>

- 誘導施設を新築し、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とする行為の届出書（居住誘導：第2号様式、都市機能誘導：第5号様式）
- 添付図書
  - ・配置図（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\*
  - ・建築物の各階平面図及び2面以上の立面図 縮尺 1/50 以上\*
  - ・その他参考となるべき事項を記載した図面（位置図、求積図（敷地面積）など）
  - ・委任状（任意様式（押印必要）、代理人が届出を行う場合に必要。連絡先を記載すること。）

※図面の縮尺については、京田辺市開発行為等京田辺市開発行為等の手続等に関する条例に基づく開発行為等協議申請に係る提出図面における縮尺で



も結構です（位置図：1/2, 500、土地利用計画図・配置図平面図・立面図：250以上）。

### ＜休廃止の場合＞

○誘導施設の休廃止届出書（第7号様式）

### （3）届出の変更

届出をした事項を変更しようとするときは、変更に係る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。（法第88条第2項）

### ＜届出内容を変更する場合＞

○行為の変更届出書（居住誘導：第3号様式、都市機能誘導：第6号様式）

○添付図書

- ・届出時の添付図書から変更となる図書
- ・委任状（任意様式（押印必要）、代理人が届出を行う場合に必要。連絡先を記載すること。）

### （4）勧告

市長は、届出に係る開発行為・建築行為が、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、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、住宅等・誘導施設の立地を適切なものとするために必要な勧告をすることができます。

また、市長は、休廃止の届出があった場合において、新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休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ときは、当該届出をした者に対して、当該建築物の存置その他の必要な助言・勧告をすることができます。

### （5）罰則

届出をしない、または虚偽の届出をして、開発行為・建築行為を行った場合は30万円以下の罰金に処せられます。

### （6）届出先

京田辺市 建設部 計画交通課

〒610-0393 京都府京田辺市田辺 80

TEL 0774-63-1219