

精華町立地適正化計画
届出の手引き

令和8(2026)年3月
精華町

1. 立地適正化計画

(1) 立地適正化計画とは

全国の自治体が策定する都市計画におけるマスタープランの一つで、居住や都市機能を適切な区域に誘導し、持続可能なまちづくりを促進する制度です。人口減少や高齢化を見据え、コンパクトな都市構造を形成する目的で計画を策定しています。

(2) 立地適正化計画の届出制度の目的

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一定規模以上の住宅開発等や、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、町が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. 居住誘導区域外における事前届出

(1) 居住誘導区域とは

将来にわたって一定の人口密度を保つことで、地域コミュニティや生活サービスを持続的に維持していくため、中長期的に居住を誘導していく区域です。

町では、市街化区域を基本としながら、「鉄道駅や生活拠点へのアクセス」、「公共交通の利便性」、「将来人口の見通し」といった条件を踏まえながら、「土砂災害特別警戒区域などの災害の危険性が高い区域」、「都市計画で、人が居住できない区域(市街化調整区域)」を除外したうえで、木津川の浸水想定区域などに該当する、いわゆる災害イエローゾーンについては、町の将来像との整合を踏まえ、浸水想定区域のうちでも、特に危険性の高い「家屋倒壊等氾濫想定区域」を居住誘導区域から除外する考え方を採用しています。

(2) 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	
		居住誘導区域内	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)	不要	必要
	建築等行為 (法第88条第1項)	不要	必要



3戸以上の住宅の開発

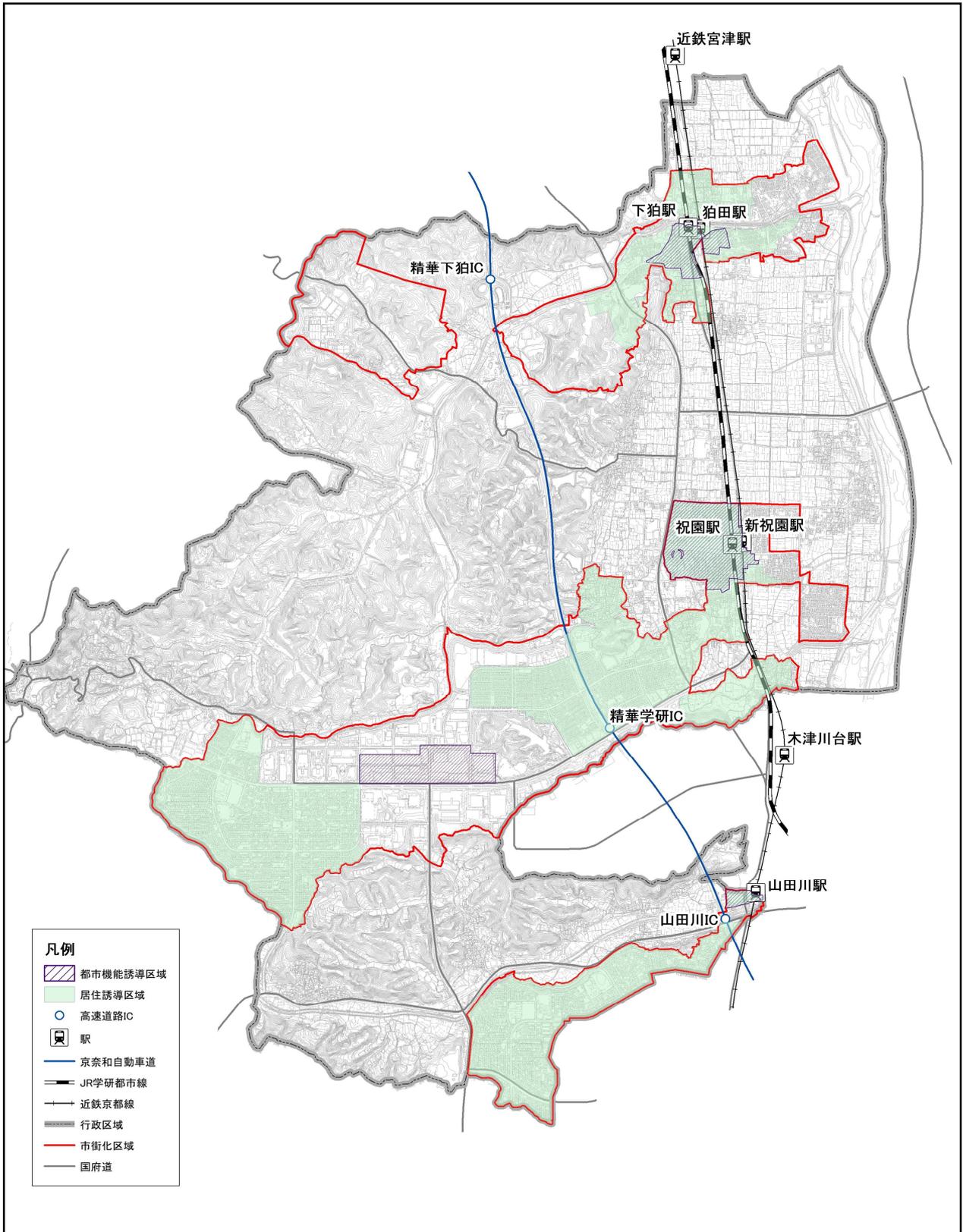


1戸または2戸の住宅で
1,000㎡以上の開発



3戸以上の住宅を新築する場合
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

都市再生特別措置法に基づく指定区域図



3. 都市機能誘導区域外における事前届出

(1) 都市機能誘導区域とは

医療、福祉、商業など、日常生活を支える重要な施設(都市機能増進施設)の立地を誘導する区域です。

町では以下の区域を設定し、便利で暮らしやすい都市構造の形成を目指します。

- ◇ JR 下狛駅・近鉄狛田駅周辺
- ◇ JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺
- ◇ 近鉄山田川駅周辺
- ◇ けいはんなプラザ周辺

(2) 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や誘導施設の休廃止を行う場合は届出が必要になります。

・誘導施設

	JR下狛駅・近鉄狛田駅 周辺地区	JR祝園駅・近鉄新祝園駅 周辺地区	近鉄山田川駅 周辺地区	けいはんな プラザ周辺地区
誘導施設	・子育て支援センター ・商業施設 ・金融機関 ・高校	・商業施設 ・病院 ・金融機関	・商業施設 ・金融機関	・商業施設 ・金融機関 ・文化交流施設

・誘導施設の定義

誘導施設	定義
子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に定める施設
商業施設	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 (ただし、特別用途地区(特定大規模小売店舗制限地区)が指定されている地区では、1,000㎡超～10,000㎡以下の商業施設)
病院	診療科目に内科、外科、小児科を含む医療法第1条の5に規定する病院
金融機関	銀行法第2条第1項、信用金庫法、日本郵便株式会社法第2条第4項、農業中央金庫法第3条に規定する施設
高校	学校教育法第1条に定める施設
文化交流施設	関西文化学術研究都市(京都府域)の建設に関する計画第5章に定める文化学術研究交流施設

・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		
		都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	
誘導施設の建築等	開発行為 (法第108条第1項)	・誘導施設を有する建築物の建築目的で行う開発行為	基本的には不要*	必要
	建築等行為 (法第108条第1項)	・誘導施設を有する建築物を新築する場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合	基本的には不要*	必要
	誘導施設の休止・廃止 (法第108条の2第1項)	・誘導施設を休止又は廃止する場合	必要	不要

※ただし、各地区において、誘導施設として設定していない建築物を開発、建築等する場合は届出が必要です。

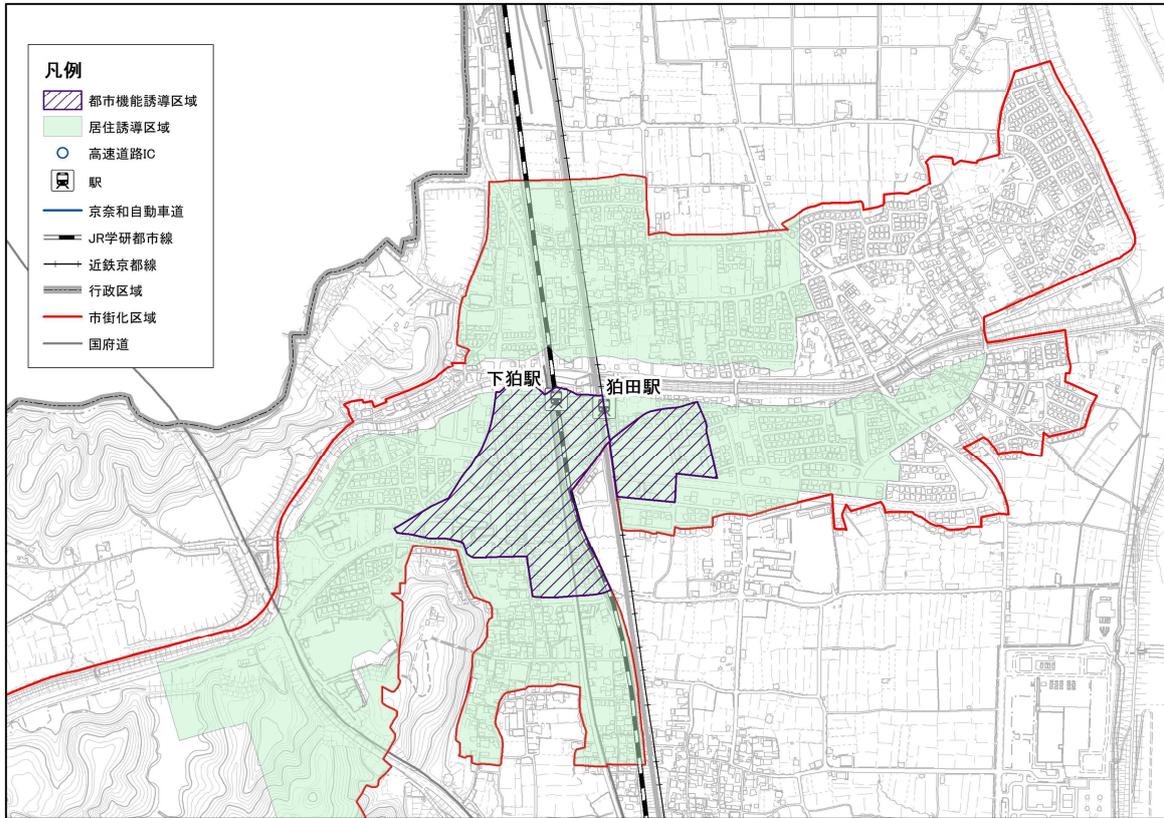
詳しくは下の対照表を確認してください。

・都市機能誘導区域と誘導施設の対照表

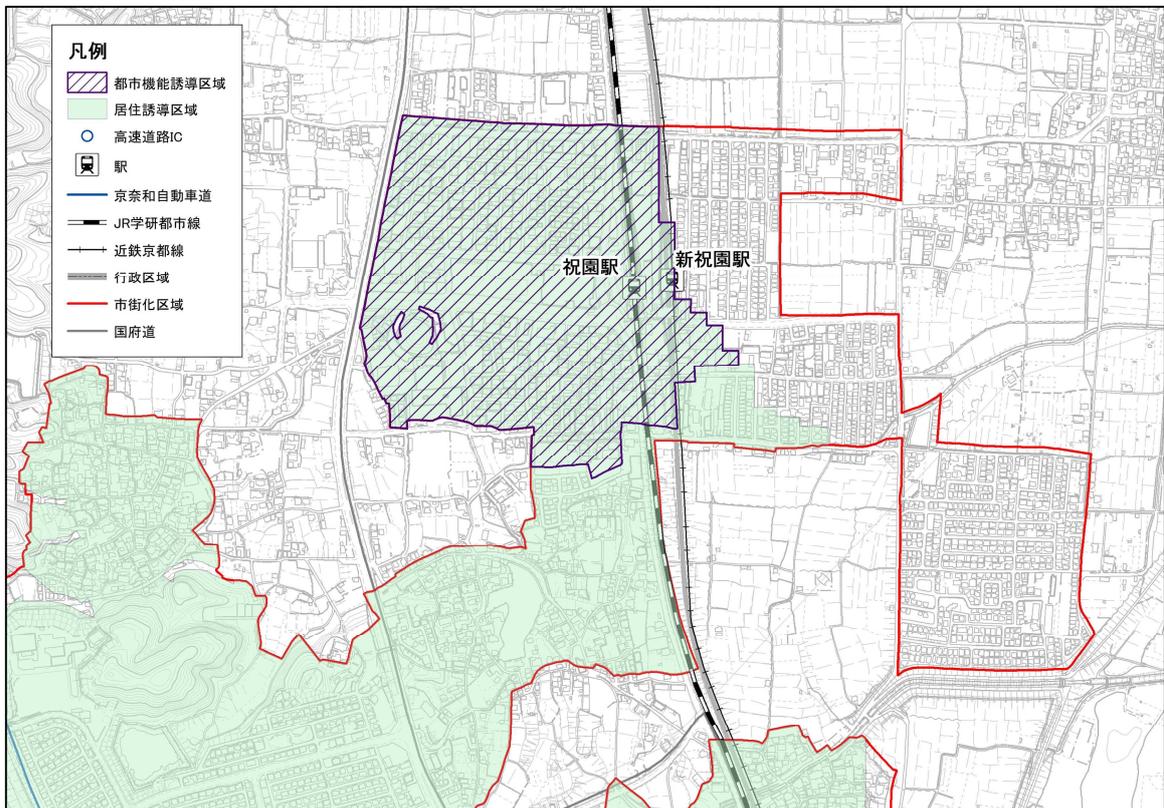
誘導施設	都市機能誘導区域			
	JR下粕駅・近鉄粕田駅 周辺地区	JR祝園駅・近鉄新祝園駅 周辺地区	近鉄山田川駅 周辺地区	けいはんな プラザ周辺地区
子育て支援センター	不要	必要	必要	必要
商業施設	不要	不要	不要	不要
病院	必要	不要	必要	必要
金融機関	不要	不要	不要	不要
高校	不要	必要	必要	必要
文化交流施設	必要	必要	必要	不要

都市再生特別措置法に基づく指定区域図(都市機能誘導区域)

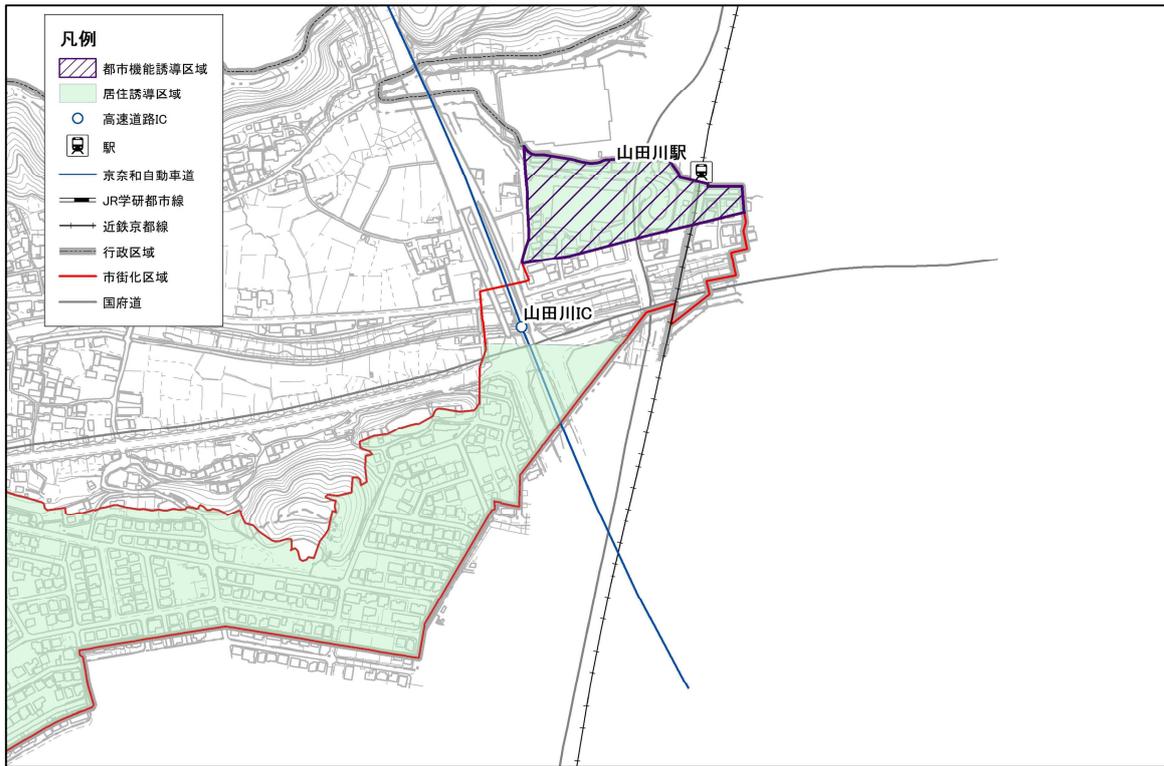
・JR 下狛駅・近鉄狛田駅周辺地区



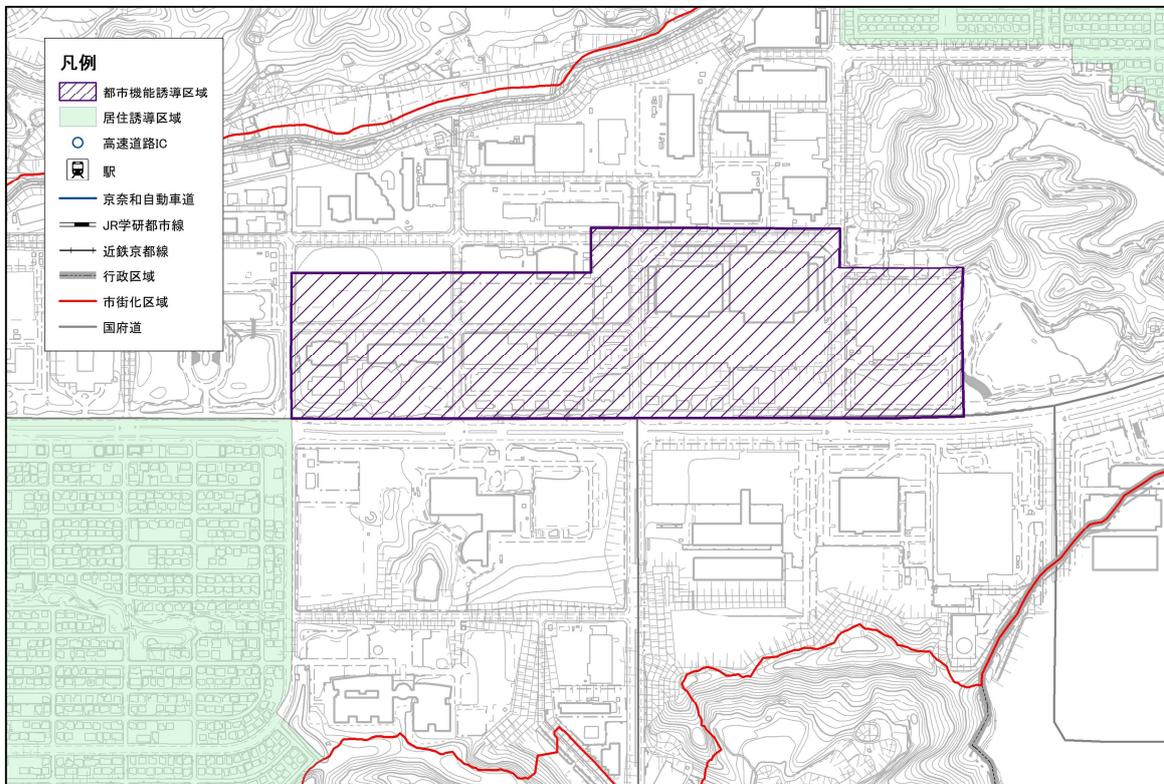
・JR 祝園駅・近鉄新祝園駅周辺地区



・近鉄山田川駅周辺地区



・けいはんなプラザ周辺地区



4. 届出について

(1) 届出の時期

行為に着手する日(休止・廃止しようとする日)の30日前までに届出が必要です。

なお、制度趣旨を踏まえ、可能な限り、開発許可申請及び建築確認申請等に先立つ精華町の宅地開発指導要綱に基づく協議までに届出するようにしてください。

(2) 届出時の提出書類

区分	提出書類	添付書類	備考
開発行為の場合	開発行為届出書 (居住誘導区域:別記様式10、都市機能誘導区域:別記様式18)	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	位置図、付近見取図等 縮尺 1,000 分の 1以上
		② 設計図	土地利用計画図等 縮尺 100 分の 1以上
		③ その他参考となる事項を記載した図書	敷地求積図等
		④ 委任状	任意様式(委任者の押印必要) 代理人が届出を行う場合に必要
建築等行為の場合	住宅等(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住宅等(誘導施設)とする行為の届出書 (居住誘導区域:別記様式11、都市機能誘導区域:別記様式19)	① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面	配置図等 縮尺 100 分の 1以上
		② 住宅等の 2面以上の立面図及び各階平面図	縮尺 50分の 1以上
		③ その他参考となる事項を記載した図書	位置図、敷地求積図等
		④ 委任状	任意様式(委任者の押印必要) 代理人が届出を行う場合に必要
誘導施設を休止または廃止する場合	誘導施設の休廃止届出書(別記様式21)	① 委任状	任意様式(委任者の押印必要) 代理人が届出を行う場合に必要

(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日前までに届出が必要です。

提出書類	添付書類	備考
行為の変更届出書 (居住誘導区域:別記様式12、都市機能誘導区域:別記様式20)	① 届出時の添付図書から変更となる図書	
	② 委任状	任意様式(委任者の押印必要) 代理人が届出を行う場合に必要

5. 勧告について

町は、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、または、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助言・勧告をすることができます。

また、町は、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また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。

6. よくある質問(FAQ)

Q1:居住誘導区域でない場所に住んではいけないのですか？

(居住誘導区域に引っ越さないといけませんか？)

A1:都市的なサービスやコミュニティを持続的に確保するためには、一定のエリアにおいて人口密度を維持することが重要であることから、居住誘導区域を定めていますが、これは、新たな土地利用の規制を定めるものではなく、当然居住誘導区域外での暮らしを否定するものでも、引っ越しを強制するものでもありません。

Q2:居住誘導区域の外に住みたいのですが、居住誘導区域の外に新しく住宅を建てられますか？

A2:立地適正化計画は、新たな土地利用規制を定めるものではありません。土地利用の規制については、これまでと同様に、区域区分や用途地域、地区計画等の都市計画情報等をご確認ください。

Q3:現在、都市機能誘導区域外に誘導施設を運営していますが、都市機能誘導区域内に移転しなければいけませんか？

A3:立地適正化計画は、届出制度や誘導施設の設定によって居住や都市機能の誘導を図るものであり、都市機能誘導区域の外にある誘導施設の移転を強制するものではありません。

Q4:都市機能誘導区域の外に誘導施設を建てたいのですが、都市機能誘導区域の外には誘導施設を建てられませんか？

A4:立地適正化計画は、新たな土地利用規制を定めるものではありません。土地利用の規制については、これまでと同様に、区域区分や用途地域、地区計画等の都市計画情報等をご確認ください。

Q5:届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか？

サービス付高齢者住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか？

A5:「住宅」とは戸建住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

(詳細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。)

また、実態に応じて、「共同住宅」に該当すると判断されるものは「住宅」として取扱います。

Q6:戸建住宅の場合で届出対象となるのはどのような場合ですか？

A6:同じ建築主が、同時期に、隣接しあう土地に3戸以上の住宅(建売住宅等)を建築する場合には、届出が必要となる場合があります。届出の必要性の有無については事前に都市計画課にご相談ください。

Q7:既存建築物が3戸以上の住宅で、それを改築し3戸以上の住宅とした場合、届出は必要ですか？

A7:改築や用途の変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となる場合は届出対象です。

Q8:開発行為時に届出を行った場合であっても、建築行為時に届出が必要ですか？

A8:開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要です。

Q9:仮設建築物でも届出は必要ですか？

A9:期間限定の催し等において一時的に誘導施設の用途となる場合は対象となりませんが、建築基準法に基づく建築確認申請が必要な建築物については届出が必要です。

Q10:敷地が誘導区域の内外にわたっている場合、届出は必要ですか。

A10:一体的に利用される敷地であっても、敷地内の一部が誘導区域外にある場合には届出が必要で

例 1)居住誘導区域内において届出対象行為を行おうとする場合

→土地の一部でも居住誘導区域外であれば届出が必要

例 2)都市機能誘導区域内において届出対象行為を行おうとする場合

→土地の一部でも都市機能誘導区域外であれば届出が必要

例 3)都市機能誘導区域外において、誘導施設の休止・廃止を行おうとする場合

→土地の一部でも都市機能誘導区域内であれば届出が必要

Q11:誘導施設に位置付けられていない施設を建築する場合、届出は必要ですか。

A11:届出は不要です。

Q12:1つの建築物で、複数の誘導施設を含む建築物を建築する場合、届出はそれぞれの誘導施設ごとに必要ですか。

A12:複数の誘導施設が1つの建築物に含まれている場合、届出は1度で構いません。

ただし、届出書の建築物の用途欄に届出対象となる全ての誘導施設名を記載するようにしてください。

Q13:届出に対する罰則等がありますか。

A13:届出をしない場合、または虚偽の届出をして開発行為を行った場合、法第130条に基づき罰金に処せられる場合や、法第88条または第108条に基づき勧告を行う場合があります。

Q14:今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはありませんか。

A14:本町の立地適正化計画は、概ね5年ごとに計画の進捗(居住や都市機能の誘導の状況等)を評価し、必要に応じて見直しを検討します。

7. 届出の提出先・お問合せ先

立地適正化計画に関する各種届出については、下記窓口まで申請をお願いします。
なお、郵送や下記オンライン申請フォームからも受付しております。

- 精華町 事業部 都市計画課 まちづくり計画係
〒619-0285
京都府相楽郡精華町南稻八妻北尻 70 番地
電話:0774-95-1902(直通)
FAX:0774-95-3973

- オンライン申請フォーム
URL:<https://logoform.jp/form/Wt2M/1462379>

