

八幡市立地適正化計画 届出の手引き

<令和3年6月1日より制度運用>

令和3年（2021）年3月作成

八 幡 市

一 目 次 一

1. 居住誘導区域外における事前届出	1
2. 都市機能誘導区域外における事前届出	3
3. 八幡市立地適正化計画の対象区域と計画期間	7

参考資料

<居住誘導区域外の届出に関する様式>

様式第一（開発行為届出書）	9
様式第二（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	10
様式第三（行為の変更届出書）	11

<都市機能誘導区域外の届出に関する様式>

様式第四（開発行為届出書）	12
様式第五（新築・改築・用途変更等に関する行為届出書）	13
様式第六（行為の変更届出書）	14

<居住誘導区域内の届出に関する様式>

様式第七（誘導施設の休廃止届出書）	15
-------------------	----

<区域図>

居住誘導区域・都市機能誘導区域図	16
------------------	----

<その他>

Q&A	29
-----	----






1. 居住誘導区域外における事前届出

(1) 届出制の目的

八幡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開発等の動向を把握するための制度です。

(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88条第1項）

届出が必要な行為	
開発行為 ^{※1}	<p>◆3戸以上の住宅^{※2}の建築目的の開発行為</p>  <p>届出が 必要</p>
	<p>◆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</p> <p>1戸の開発行為で 1,000㎡の場合…</p>  <p>届出が 必要</p>
	<p>2戸の開発行為で 900㎡の場合…</p>  <p>届出が 不要</p>
建築等行為	<p>◆3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>◆建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅等とする場合</p>  <p>届出が 必要</p>
	<p>2戸の建築行為</p>  <p>届出が 不要</p>

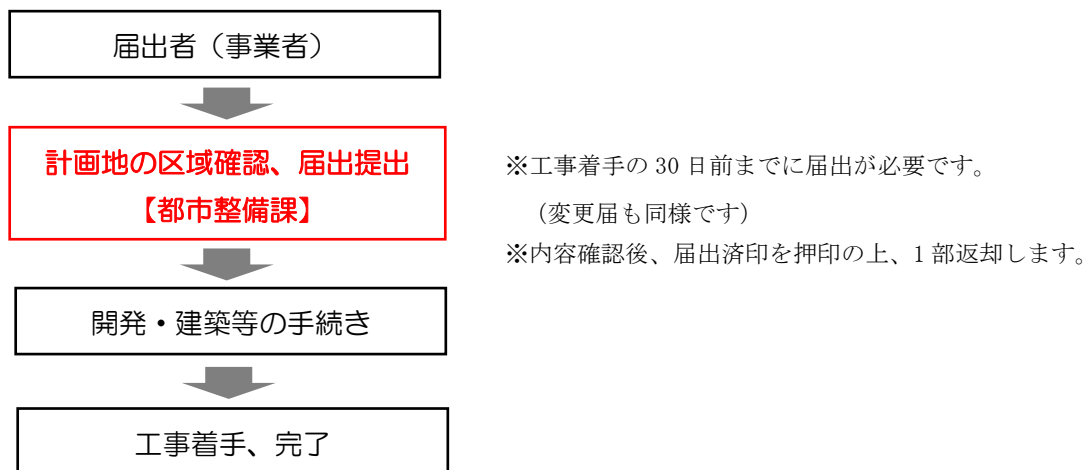
※1 開発行為とは、主として、「建築物の建築や特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

※2 住宅には共同住宅（住戸）を含みます。また、サービス付高齢者住宅等は、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を「住宅」として取り扱いますが、「寄宿舍」に該当するものは「住宅」として取り扱いません。

(3) 届出の時期・手続きの流れ

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）

なお、開発許可申請等及び建築確認申請等に先行して届出してください。



(4) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、届出書(様式第一、様式第二)に添付図書を添えて行います。
変更の届出は、以下の区分により、届出書(様式第三)に添付図書を添えて行います。

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	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(付近見取図)	縮尺 1,000 分の 1 以上
	②土地利用計画図	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	
建築等行為の場合	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(付近見取図)	縮尺 1,000 分の 1 以上
	②敷地内における住宅等の位置を表示する図面(配置図)	縮尺 100 分の 1 以上
	③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
	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	上記のそれぞれの場合と同様	

(5) 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、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③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

2. 都市機能誘導区域外における事前届出

(1) 届出制の目的

八幡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整備の動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域等で、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。（都市再生特別措置法第108条第1項）

届出が必要な行為	
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

■ 都市機能誘導区域別の誘導施設

機能	施設種別	誘導施設			
		石清水 八幡宮	橋本	JCT・ IC	男山
行政機能	市役所	○			
	支所（行政サービス窓口機能）		○	○	○
介護・福祉機能	地域包括支援センター	○	○	○	○
	通所系施設	○	○	○	○
	入所系施設	○	○	○	○
子育て機能	子育て支援センター	○	○	○	○
	保育所・幼稚園	○	○	○	○
商業機能	商業施設（3,000㎡以上） ※延床面積	○		○	
	商業施設（1,000㎡以上、3,000㎡未満） ※延床面積	○	○	○	○
医療機能	病院	○	○	○	○
教育・文化機能	文化センター	○			
観光・交流機能	観光交流施設	○			

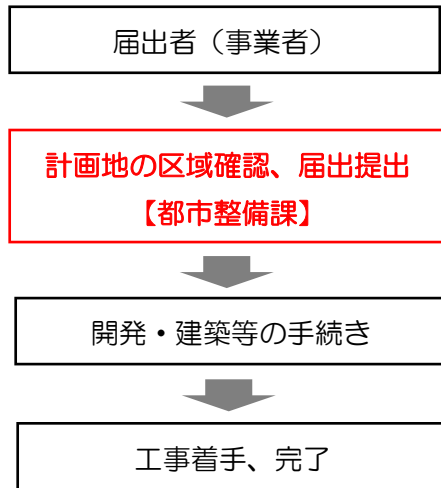
■ 誘導施設の詳細

機能	施設種別	根拠法等
行政機能	市役所	・ 地方自治法第 4 条第 1 項に規定する事務所
	支所（行政サービス窓口機能）	・ 八幡市地域窓口設置要綱に規定する施設
介護・福祉機能	地域包括支援センター	・ 介護保険法第 115 条の 46 第 1 項に規定する施設
	通所系施設	・ 介護保険法第 8 条に規定する居宅サービスのうち、通所に係る施設 ・ 老人福祉法第 5 条の 2 及び第 5 条の 3 に規定する居宅サービスのうち、通所に係る施設
	入所系施設	・ 介護保険法第 8 条に規定する居宅サービスのうち、入所に係る施設 ・ 老人福祉法第 5 条の 2 及び第 5 条の 3 に規定する居宅サービスのうち、入所に係る施設
子育て機能	子育て支援センター	・ 児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に規定する事業に関する施設
	保育所・幼稚園	・ 児童福祉法第 39 条第 1 項に規定する施設 ・ 学校教育法第 1 条に規定する施設 ・ 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 項に規定する施設
商業機能	商業施設（3,000 m ² 以上） ※延床面積	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する延床面積 3,000 m ² 以上の小売商業施設
	商業施設（1,000 m ² 以上、3,000 m ² 未満） ※延床面積	・ 大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に規定する延床面積 1,000 m ² 以上かつ 3,000 m ² 未満の小売商業施設
医療機能	病院	・ 医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する施設
教育・文化機能	文化センター	・ 八幡市文化センター条例に規定する施設
観光・交流機能	観光交流施設	・ 市民や観光客の観光交流活動を支える施設

(3) 届出の時期・手続きの流れ

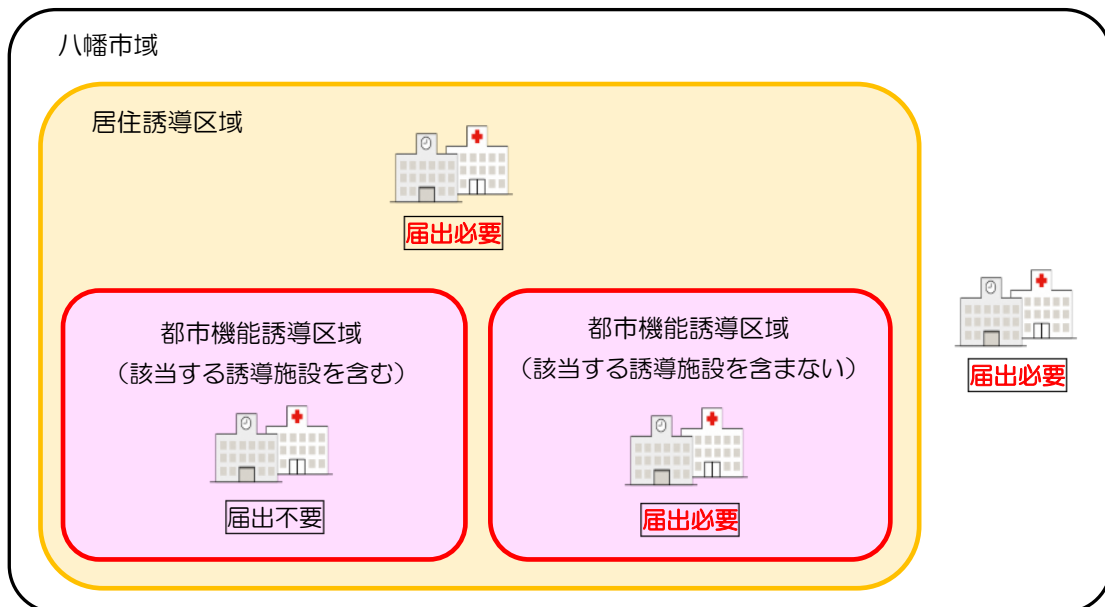
開発行為、建築等行為に着手する30日前までに届出が必要となります。（都市再生特別措置法第108条第1項）

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出してください。



※工事着手の30日前までに届出が必要です。
（変更届も同様です）
※内容確認後、届出済印を押印の上、1部返却します。

■ 誘導施設に係る届出のイメージ



(4) 届出書類の作成

届出は、以下の区分により、届出書(様式第四、様式第五)に添付図書を添えて行います。
変更の届出は、以下の区分により、届出書(様式第六)に添付図書を添えて行います。

区分	添付図書	備考
開発行為の場合	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(付近見取図)	縮尺1,000分の1以上
	②土地利用計画図	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	
建築等行為の場合	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(付近見取図)	縮尺1,000分の1以上
	②敷地内における住宅等の位置を表示する図面(配置図)	縮尺100分の1以上
	③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
	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	上記のそれぞれの場合と同様	

(5) 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、届出は必要ありません。

- ①軽易な行為その他の行為
- ②非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③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

3. 都市機能誘導区域内における事前届出

(1) 届出制の目的

八幡市立地適正化計画の適正な運用に向け、都市機能誘導区域内における誘導施設の動向を把握するための制度です。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域等で、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。（都市再生特別措置法第108条の2第1項）

届出が必要な行為	
施設の 休廃止	◆誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

■ 都市機能誘導区域別の誘導施設

機能	施設種別	誘導施設			
		石清水 八幡宮	橋本	JCT・ IC	男山
行政機能	市役所	○			
	支所（行政サービス窓口機能）		○	○	○
介護・福祉機能	地域包括支援センター	○	○	○	○
	通所系施設	○	○	○	○
	入所系施設	○	○	○	○
子育て機能	子育て支援センター	○	○	○	○
	保育所・幼稚園	○	○	○	○
商業機能	商業施設（3,000 m ² 以上） ※延床面積	○		○	
	商業施設（1,000 m ² 以上、3,000 m ² 未満） ※延床面積	○	○	○	○
医療機能	病院	○	○	○	○
教育・文化機能	文化センター	○			
観光・交流機能	観光交流施設	○			

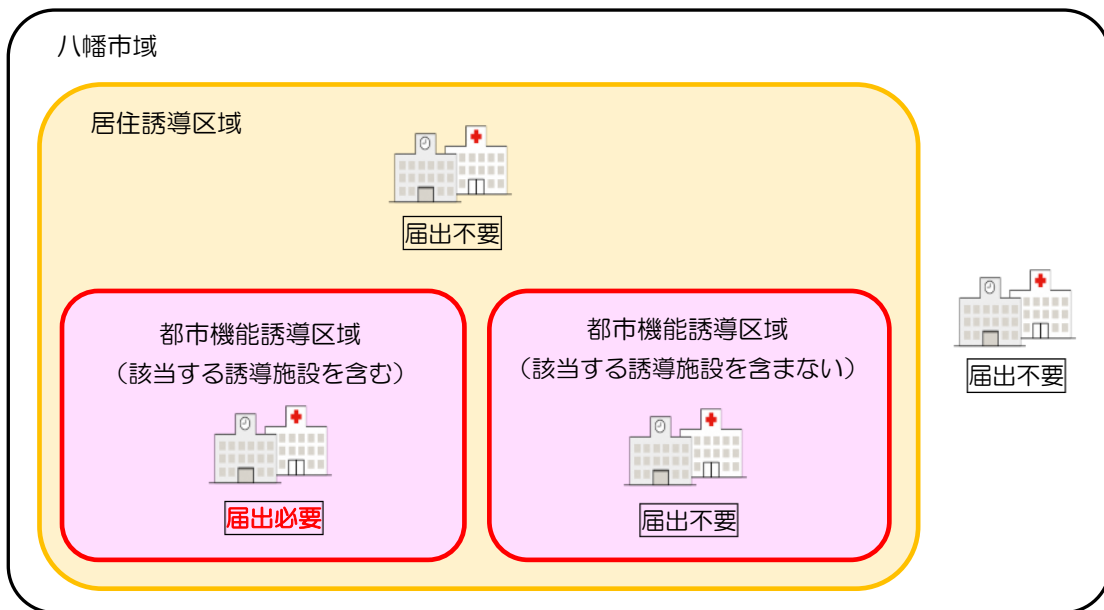
(3) 届出の時期・手続きの流れ

該当する誘導施設を休止又は廃止しようとする日の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条の2第1項)

■ 誘導施設に係る届出のイメージ



… 誘導施設の休止又は廃止



(4) 届出書類の作成

届出は、届出書(様式第七)に付近見取図を添えて行います。

なお、必要に応じて、その他の添付書類の提出を求める場合があります。

様式第一

開発行為届出書

八幡市立地適正化計画に定める居住誘導区域外における開発行為届出

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。

年 月 日

八幡市長 様

届出者 住 所

氏 名 印

連絡先

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 住宅等の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	地目 :

- 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 開発予定地の付近見取図（1:1,000 以上）、土地利用計画図（1:100 以上）を添付すること。

様式第二

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

八幡市立地適正化計画に定める居住誘導区域外における建築等行為届出

<p>都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="font-size: 4em; margin-right: 10px;">{</div> <div style="margin-right: 10px;"> <p>住宅等の新築</p> <p>建築物を改築して住宅等とする行為</p> <p>建築物の用途を変更して住宅等とする行為</p> </div> <div style="font-size: 4em; margin-right: 10px;">}</div> </div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>八幡市長 様</p>	<p style="text-align: center;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center;">氏 名</p> <p style="text-align: right;">印</p> <p style="text-align: center;">連絡先</p>
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、地目及び面積	土地の所在： 地目： 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	
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	
4 工事の着手予定年月日	年 月 日
5 その他必要な事項	

- 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 開発予定地の付近見取図（1:1,000 以上）、住宅等の配置図（1:100 以上）、2 面以上の立面図及び各階平面図（1:50 以上）を添付すること。

様式第三

行為の変更届出書

年 月 日

八幡市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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 年 月 日
- 2 変更の内容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
3 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。

様式第四

開発行為届出書

八幡市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域外における開発行為届出

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。

年 月 日

八幡市長 様

届出者 住 所

氏 名 印

連絡先

開発行為の概要	1 開発区域に含まれる地域の名称 (地名地番)	
	2 開発区域の面積	平方メートル
	3 建築物の用途	
	4 工事の着手予定年月日	年 月 日
	5 工事の完了予定年月日	年 月 日
	6 その他必要な事項	地目：

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 建築物の付近見取図（1:1,000 以上）、土地利用計画図（1:100 以上）を添付すること。

様式第五

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

八幡市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域外における建築等行為届出

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <p>{ 誘導施設を有する建築物の新築 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 }</p> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p>年 月 日</p> <p>八幡市長 様</p> <p>届出者 住 所</p> <p>氏 名 印</p> <p>連絡先</p>	
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、地目及び面積	土地の所在： 地目： 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	
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	
4 工事の着手予定年月日	年 月 日
5 その他必要な事項	

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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
3 建築物の付近見取図（1:1,000 以上）、配置図（1:100 以上）、2 面以上の立面図及び各階平面図（1:50 以上）を添付すること。

様式第六

行為の変更届出書

年 月 日

八幡市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

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 年 月 日

2 変更の内容

3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日

4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

3 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。

様式第七

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

八幡市長 様

届出者 住 所

氏 名

印

連絡先

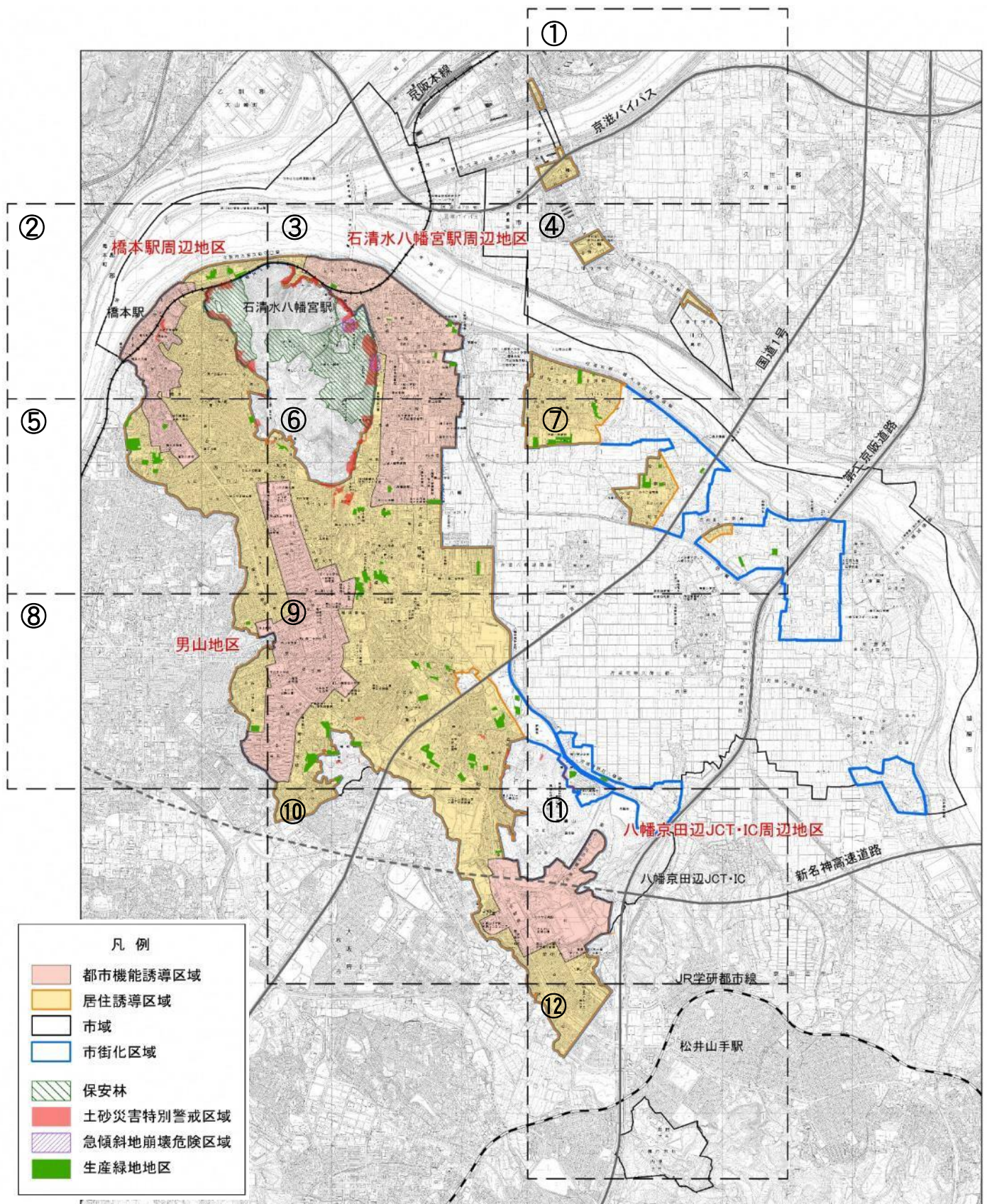
都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項の規定に基づき、誘導施設の（ 休止 ・ 廃止 ）について、下記により届け出ます。

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
- 2 休止（廃止）しようとする年月日
- 3 休止しようとする場合にあっては、その期間
- 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
 - (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

- 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 届出者の氏名（法人にあってはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 4 (1) 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。
- 4 当該誘導施設の付近見取図を添付すること。

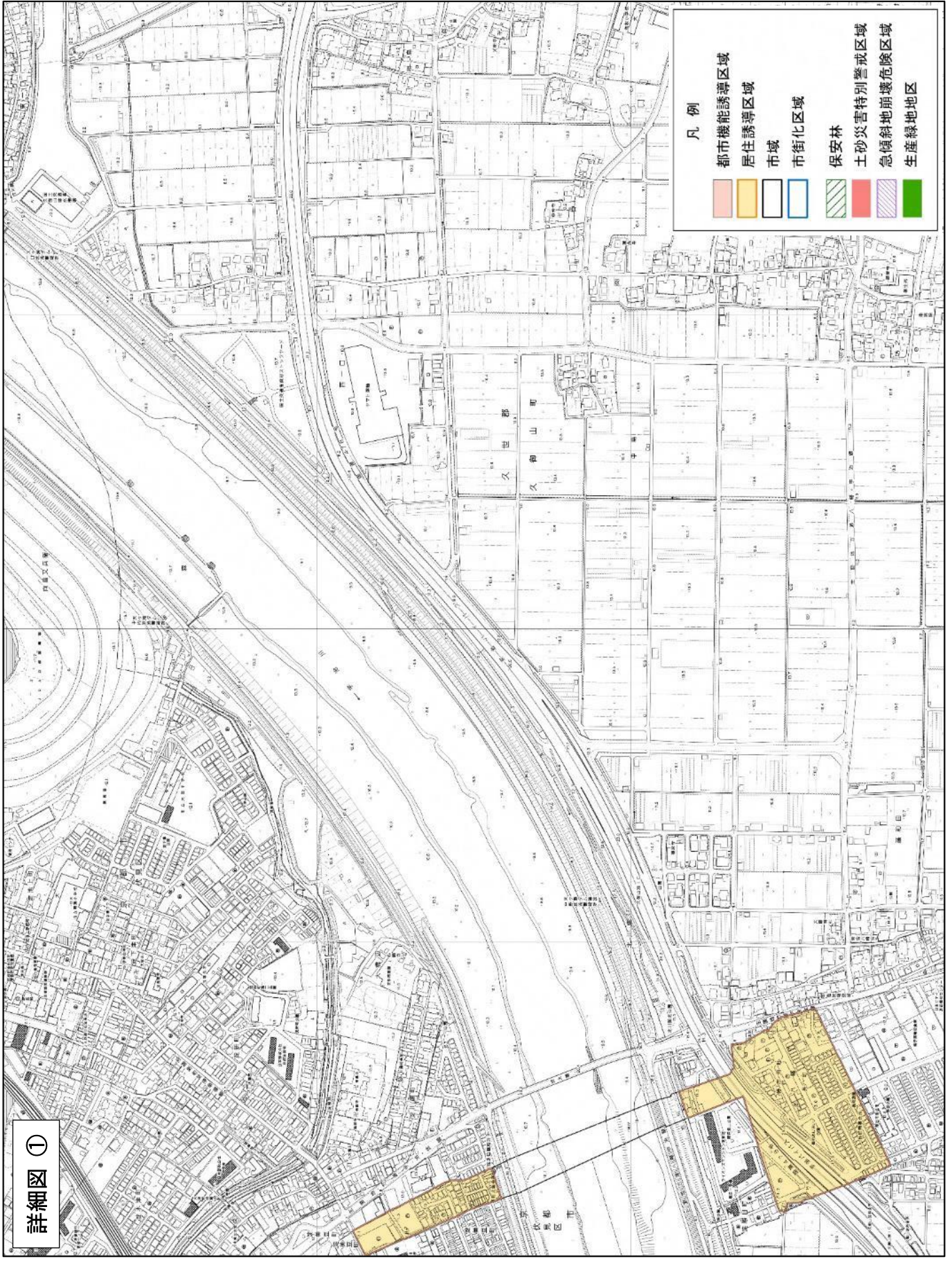
居住誘導区域・都市機能誘導区域図



※ 居住誘導区域の範囲は、都市機能誘導区域の範囲を含みます。

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

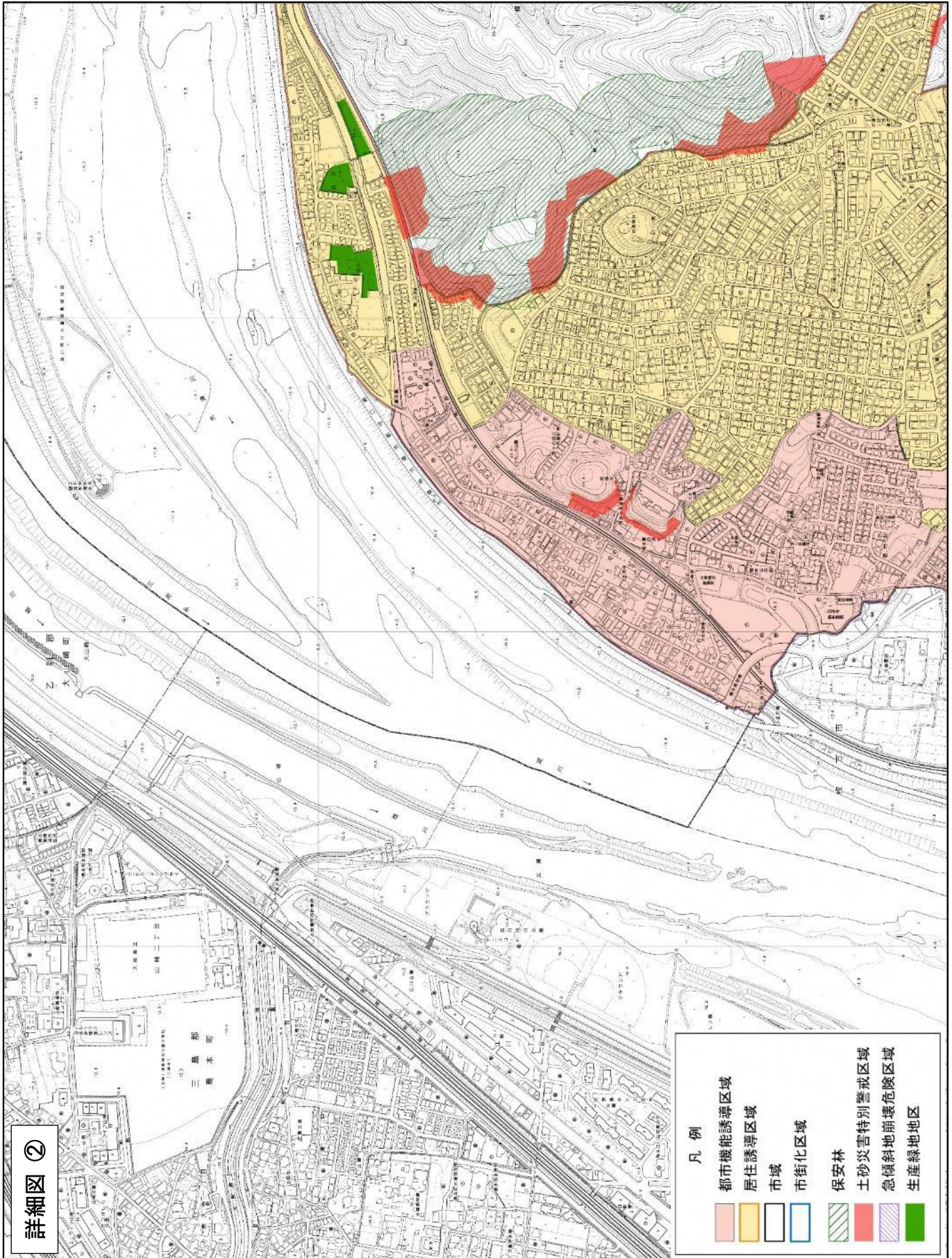
※ 詳細は八幡市 都市整備部 都市整備課へお問い合わせ下さい。



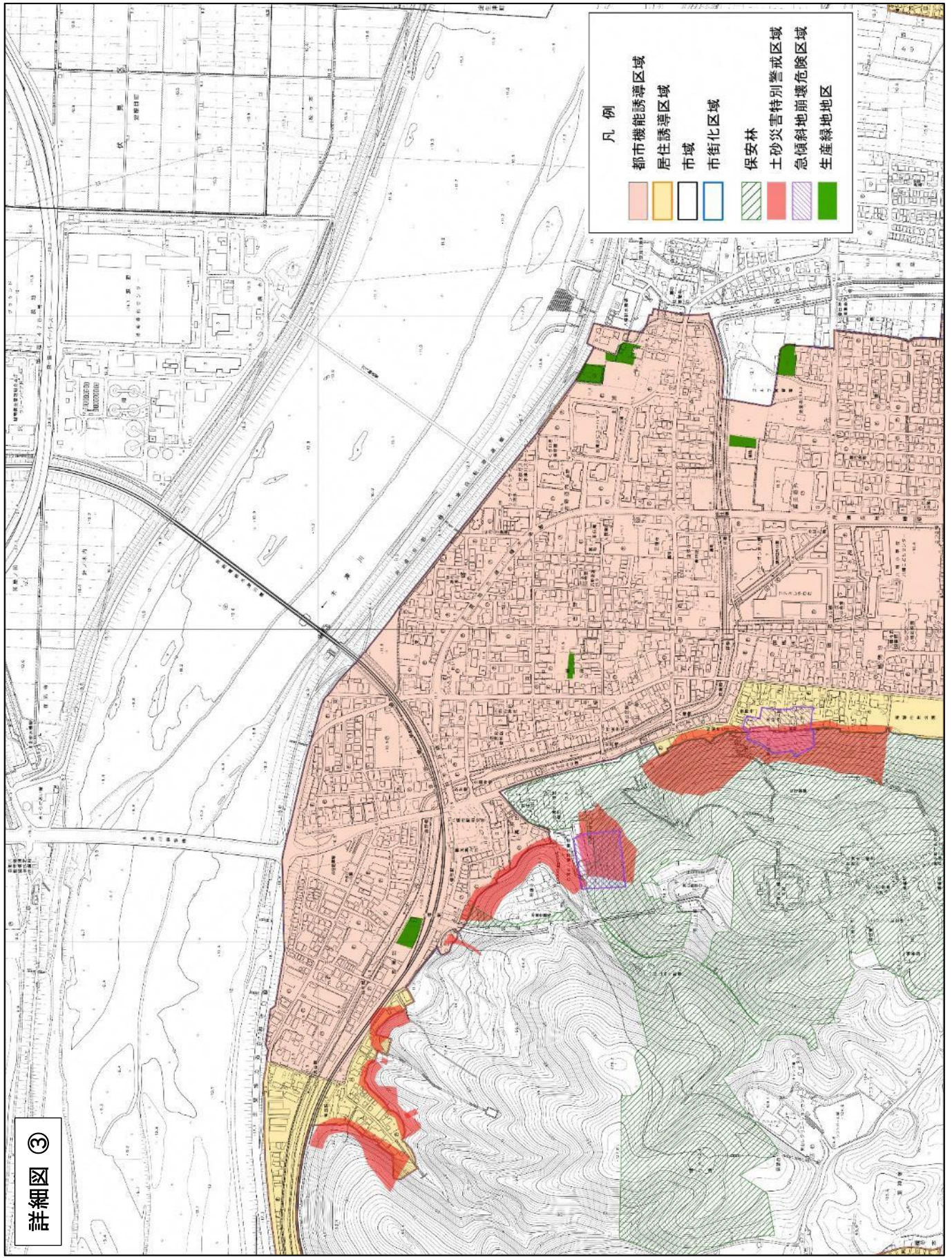
詳細図 ①

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

詳細図②

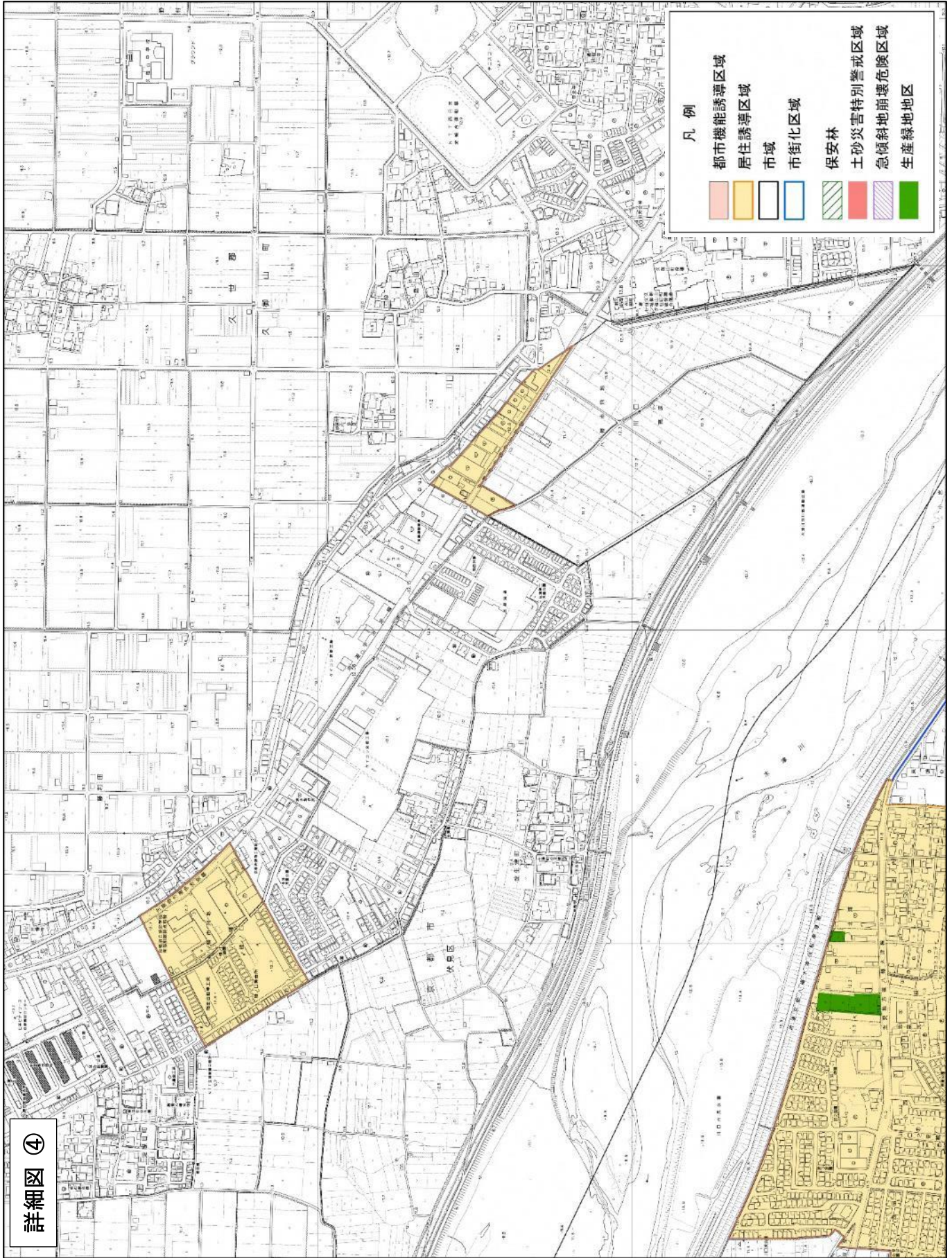


※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

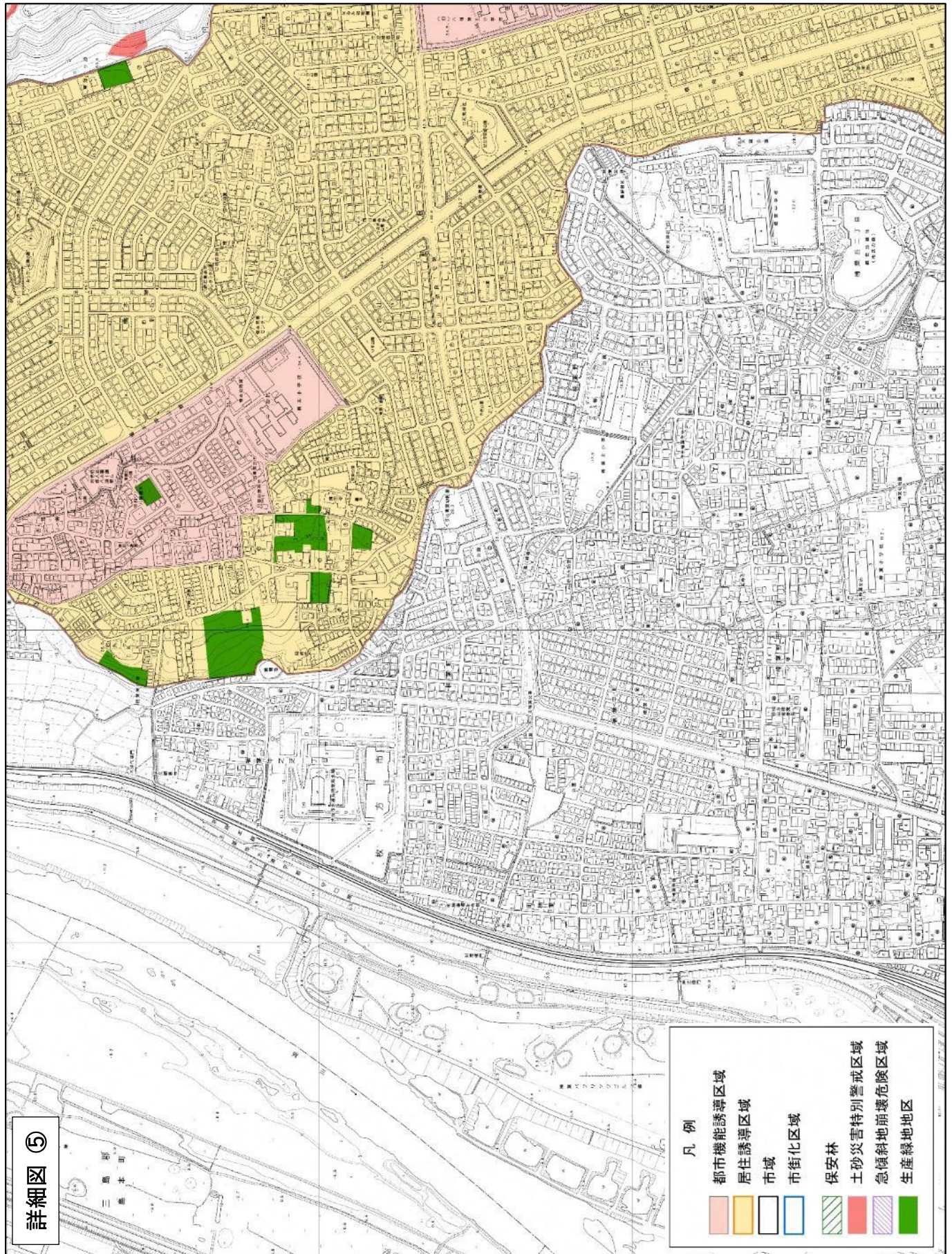


詳細図 ③

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。



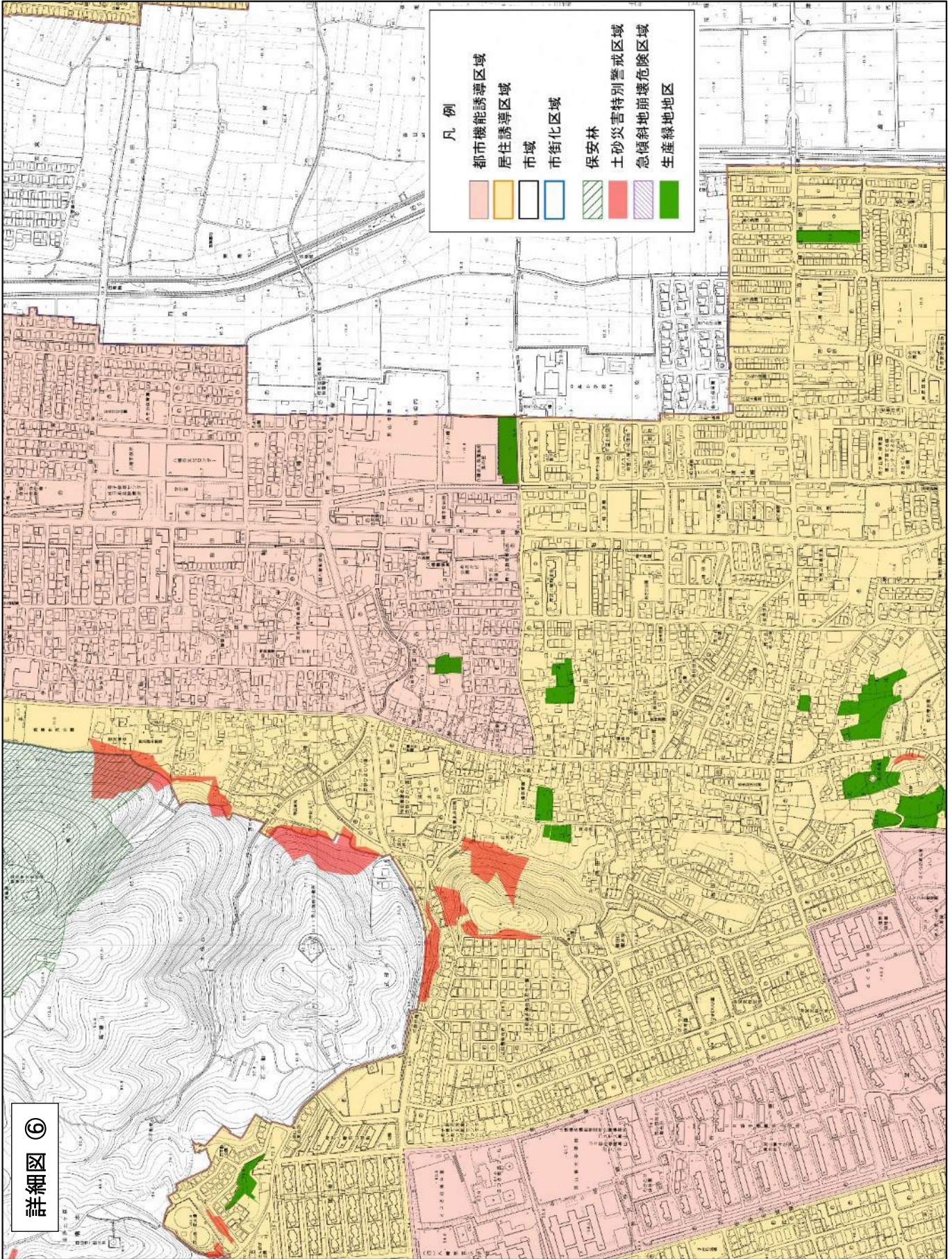
※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。



詳細図 ⑤

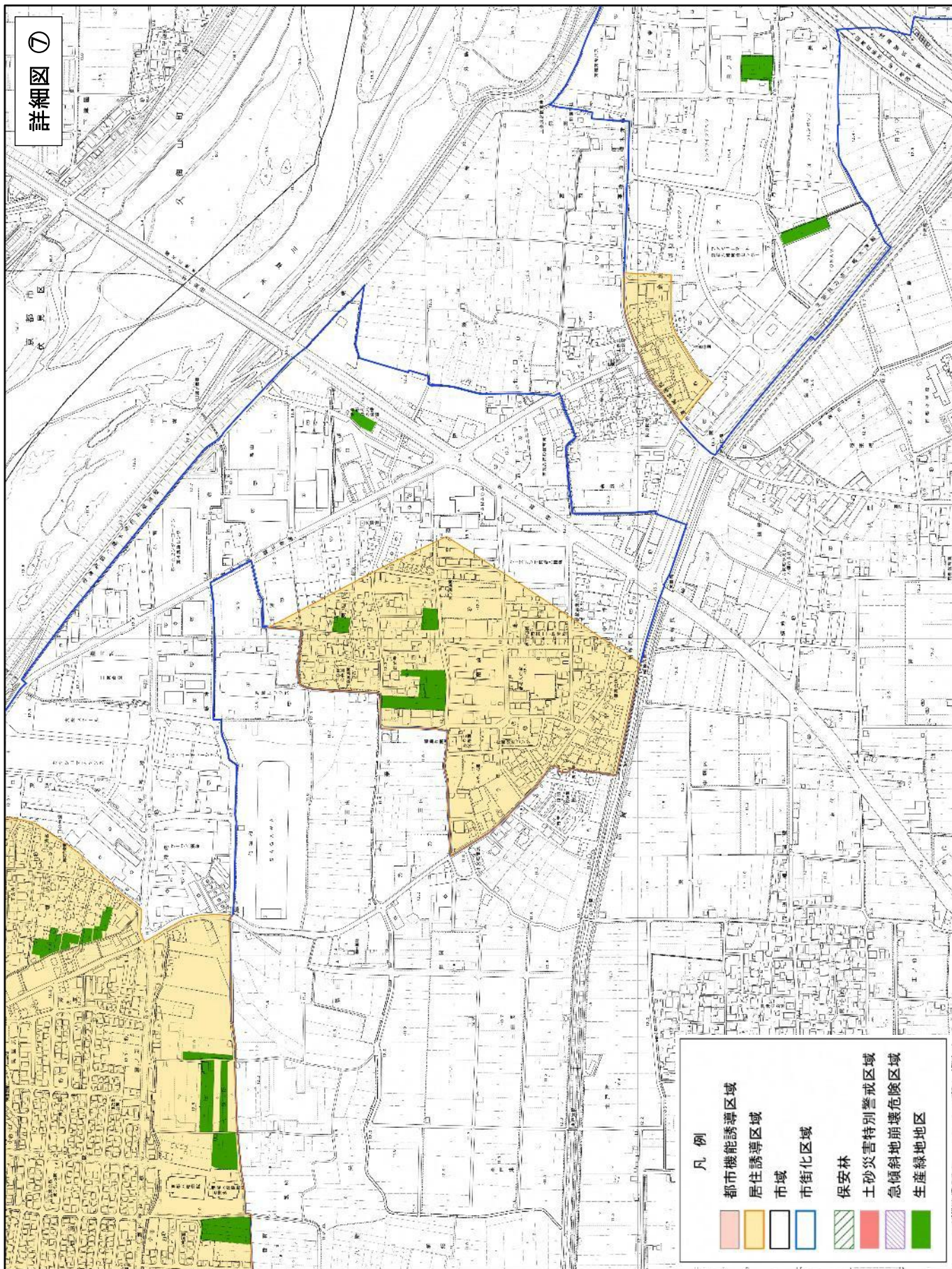
- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 市域
 - 市街化区域
 - 保安林
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 生産緑地地区

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

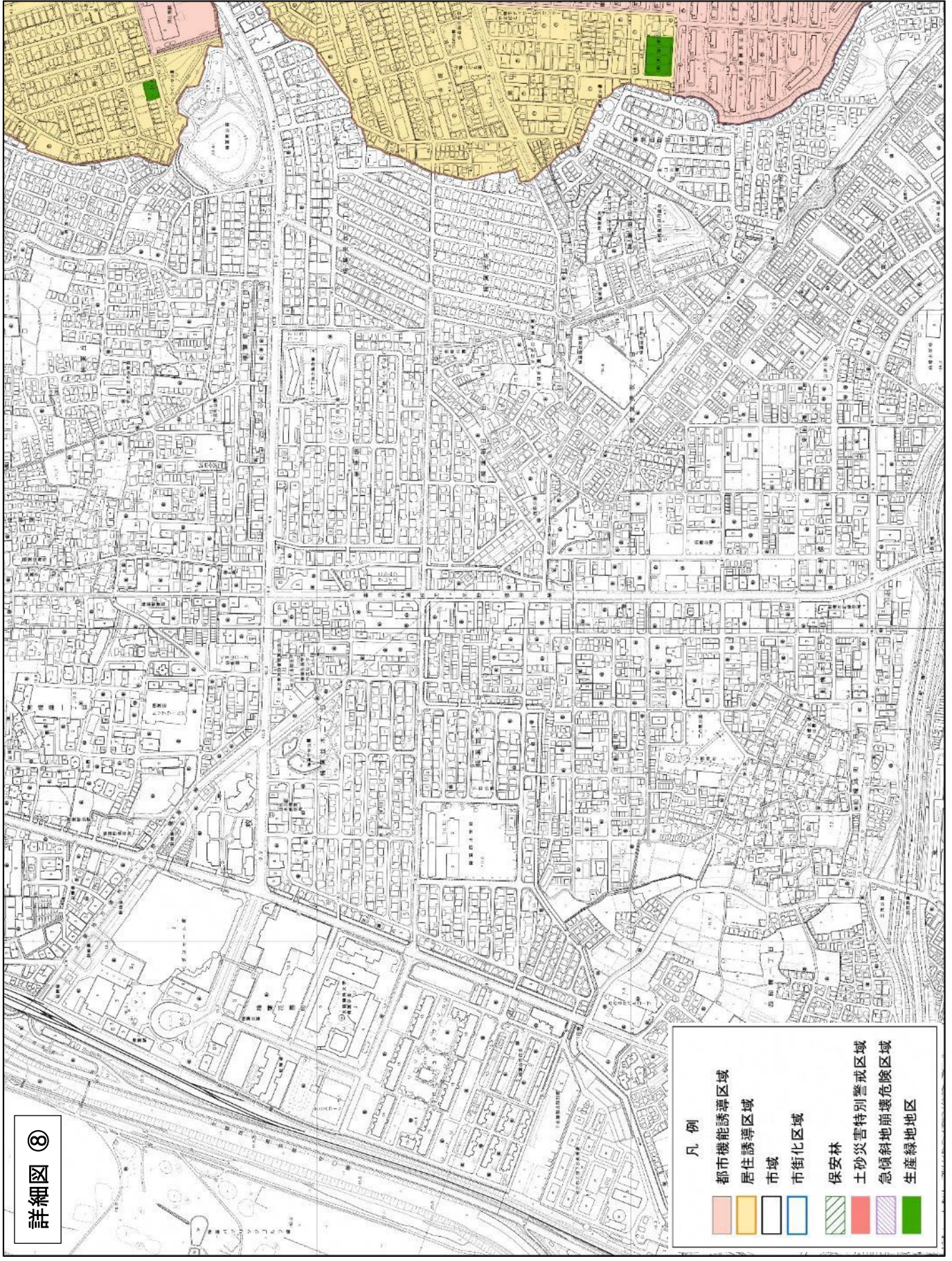


詳細図 ⑥

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。



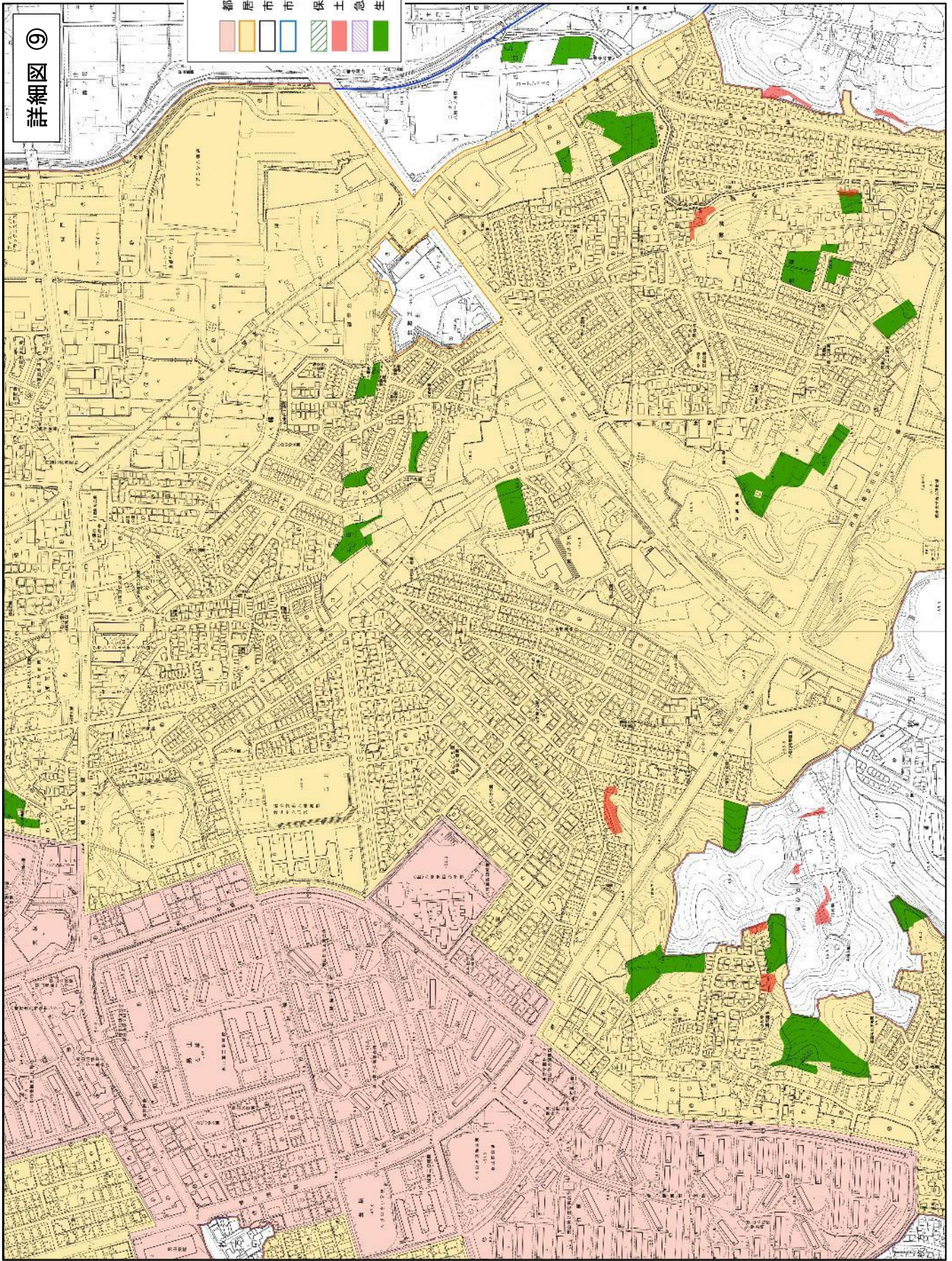
※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。



詳細図 ⑧

- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 市域
 - 市街化区域
 - 保安林
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 生産緑地地区

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

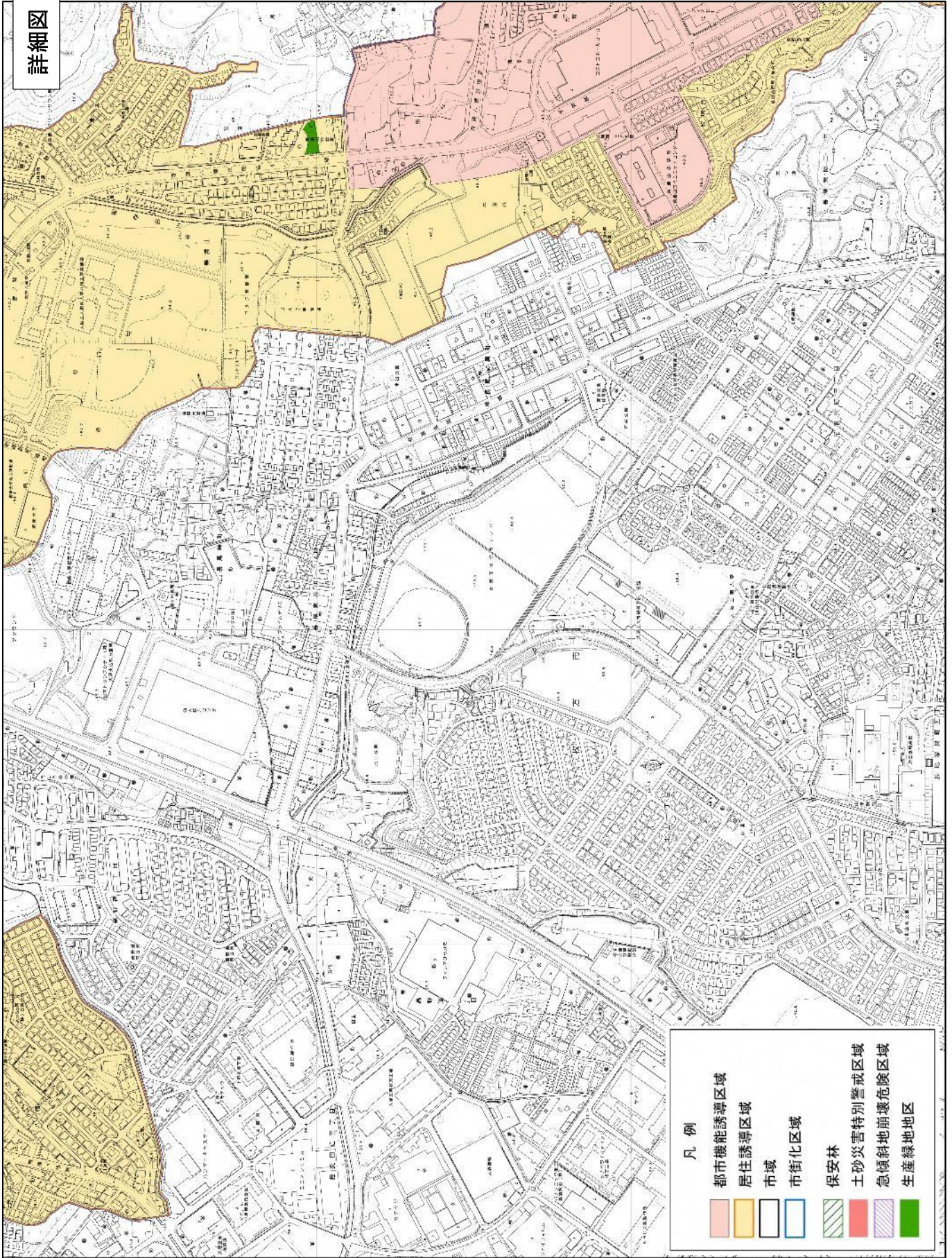


⑨ 詳細図

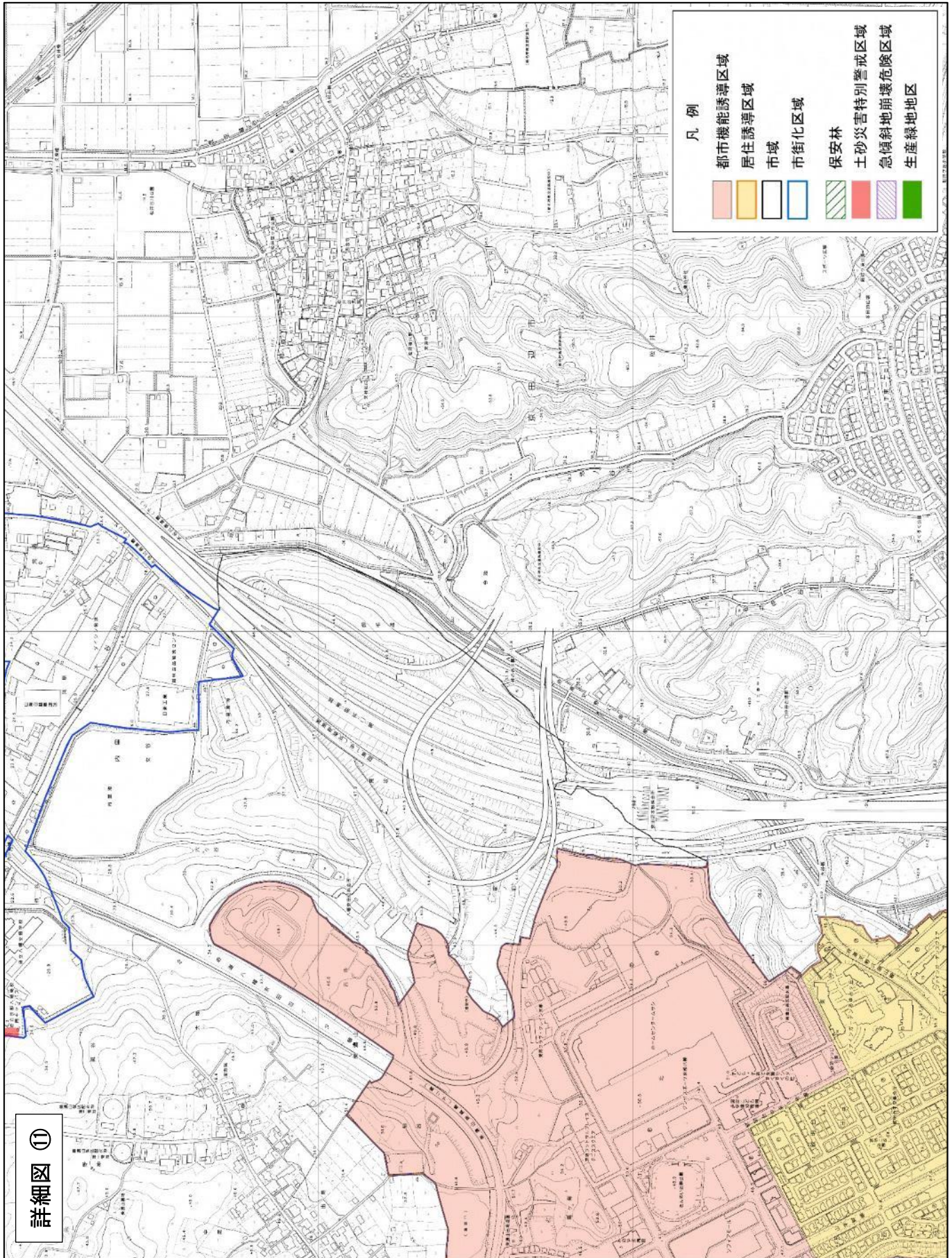
- 凡例
- 都市機能誘導区域
 - 居住誘導区域
 - 市域
 - 市街化区域
 - 保安林
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 生産緑地

※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

詳細図 ⑩

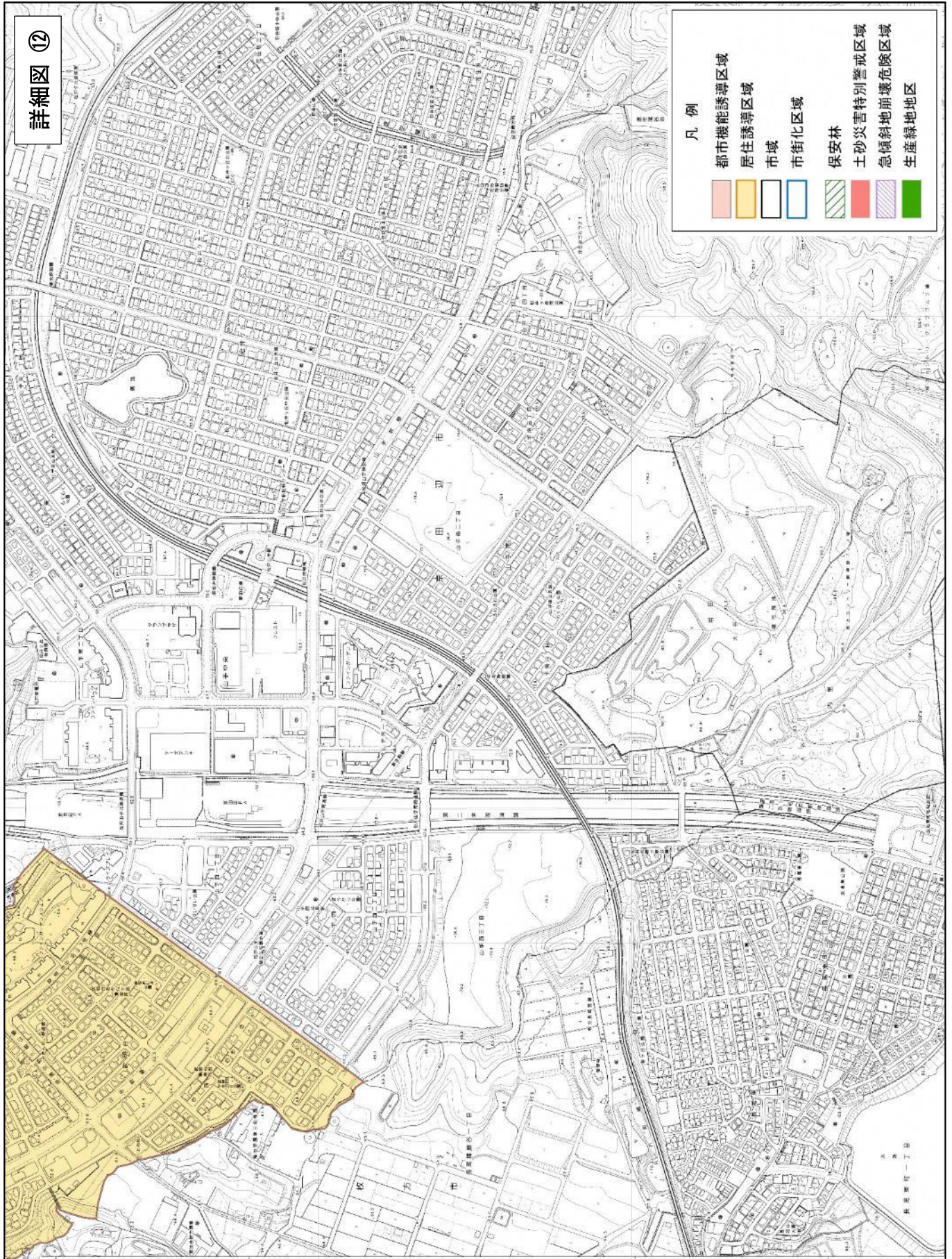


※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。



※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

詳細図 ⑫



※ 保安林、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、生産緑地地区と重なる箇所は除きます。

<Q&A>

Q. なぜ事前届出が必要なのですか？

A. 居住誘導区域外における住宅開発行等や、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止等に関しては、都市再生特別措置法により、行為に着手する日の30日前までに届出しなければならないことが定められています。

Q. 開発地が届出対象区域の内外にわたる場合、届出は必要ですか？

A. 居住誘導区域外に関する届出対象行為を行おうとする場合、土地の一部が居住誘導区域内であれば届出は不要です。

都市機能誘導区域外に関する届出対象行為を行おうとする場合、土地の一部が都市機能誘導区域内であれば届出は不要です。

都市機能誘導区域内に関する届出対象行為を行おうとする場合、土地の一部が都市機能誘導区域内であれば届出が必要です。

Q. 届出書は何部必要ですか？

A. 2部提出してください。届出書の受理後、押印済のものを1部返却します。

Q. 届出をしなかった場合、罰則はありますか？

A. 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。

Q. 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整備は規制されるのですか？

A. 届出制度は、立地の動向を把握するためのものであり、特に規制等は伴いません。

ただし、都市再生特別措置法において、市長は、居住誘導区域内や都市機能誘導区域内においてそれぞれの立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、届出者に対して、立地を適正なものとするために必要な勧告ができることとなっています（法第88条3項、法第108条3項、法第108条の2第2項）。

【お問い合わせ先】

八幡市 都市整備部 都市整備課
〒614-8501 京都府八幡市八幡園内75番地
電話 075-983-5049（直通）