

# 天理市立地適正化計画に基づく届出の手引き

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、「天理市立地適正化計画」を策定します。

（平成 30 年 7 月 1 日から運用開始）

**立地適正化計画**は、平成 26 年 8 月に施行された都市再生特別措置法の一部改正により、市町村が策定できるようになった計画です。

天理市では、今後急激な人口減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題となっています。

天理市立地適正化計画により、さまざまな都市機能を誘導し、コンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携を行うことで、持続可能で集約型のまちづくり(コンパクトシティ・プラス・ネットワーク)を進めていきます。

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第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項の規定に基づき、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。

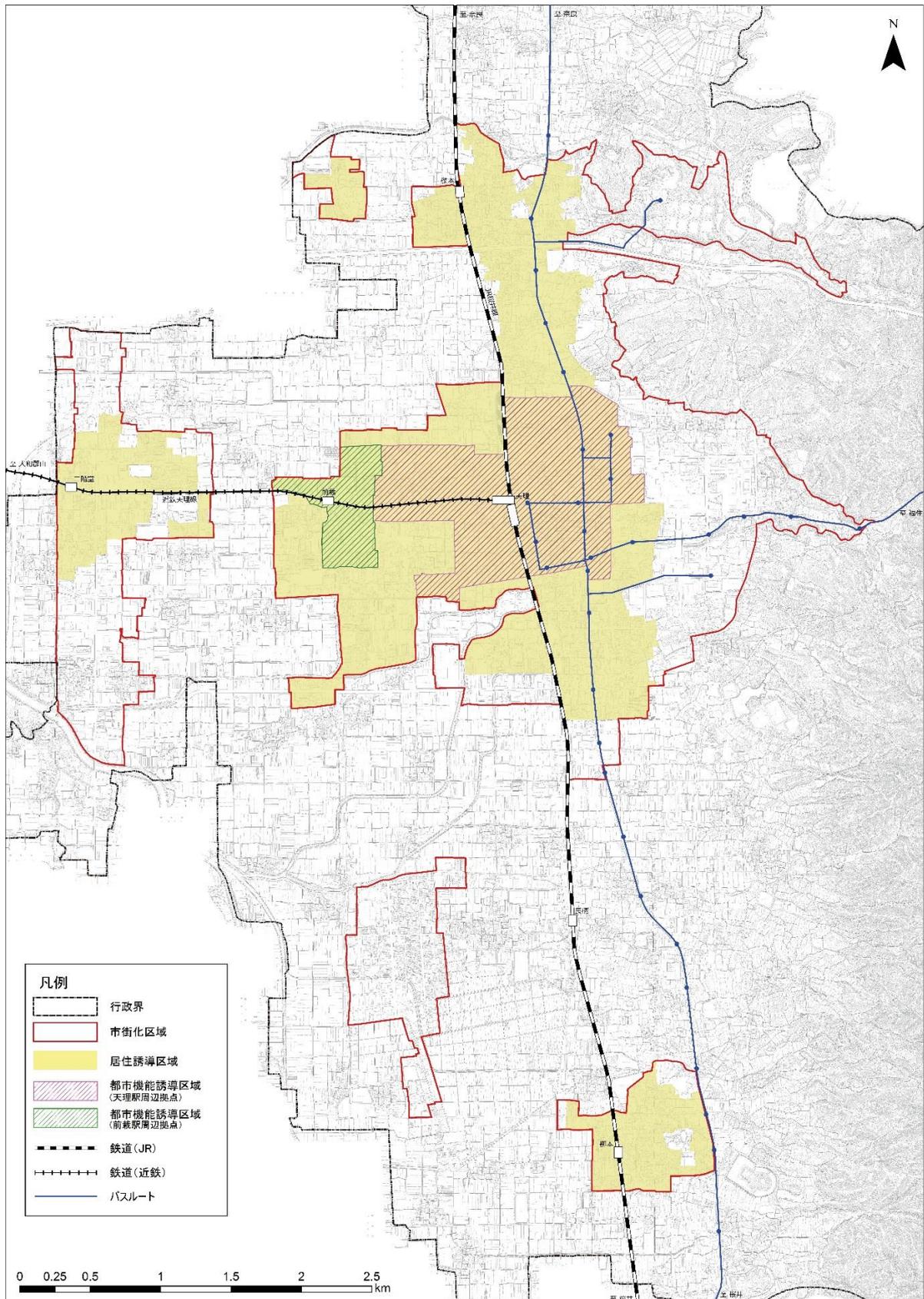
届出をしないで、又は虚偽の届出をして着手した場合は、30 万円以下の罰金に科される場合があります。（都市再生特別措置法第 130 条）

## お問い合わせ先

天理市川原城町 605 番地  
天理市 建設部 都市整備課  
電話:0743-63-1001(代表)



# 誘導区域図（居住誘導区域、都市機能誘導区域）



# 居住誘導区域外における届出について

## ○居住誘導区域とは...

居住誘導区域とは、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に居住を誘導する区域です。

## ○届出の対象となる区域・行為

居住誘導区域の外で、以下に該当する建築・開発行為等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。

### [対象となる区域]

#### 居住誘導区域外の区域

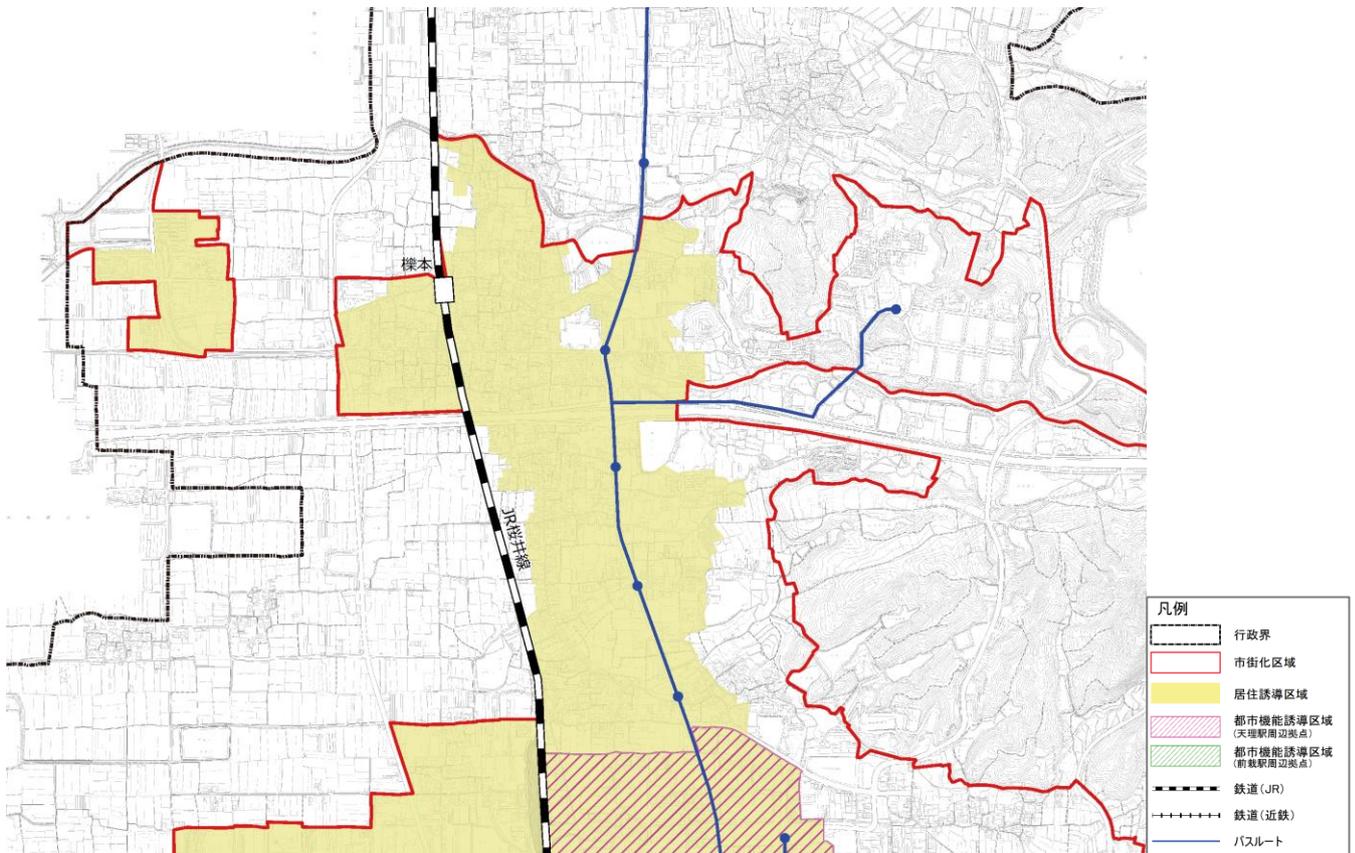


図 居住誘導区域図（標本駅周辺）

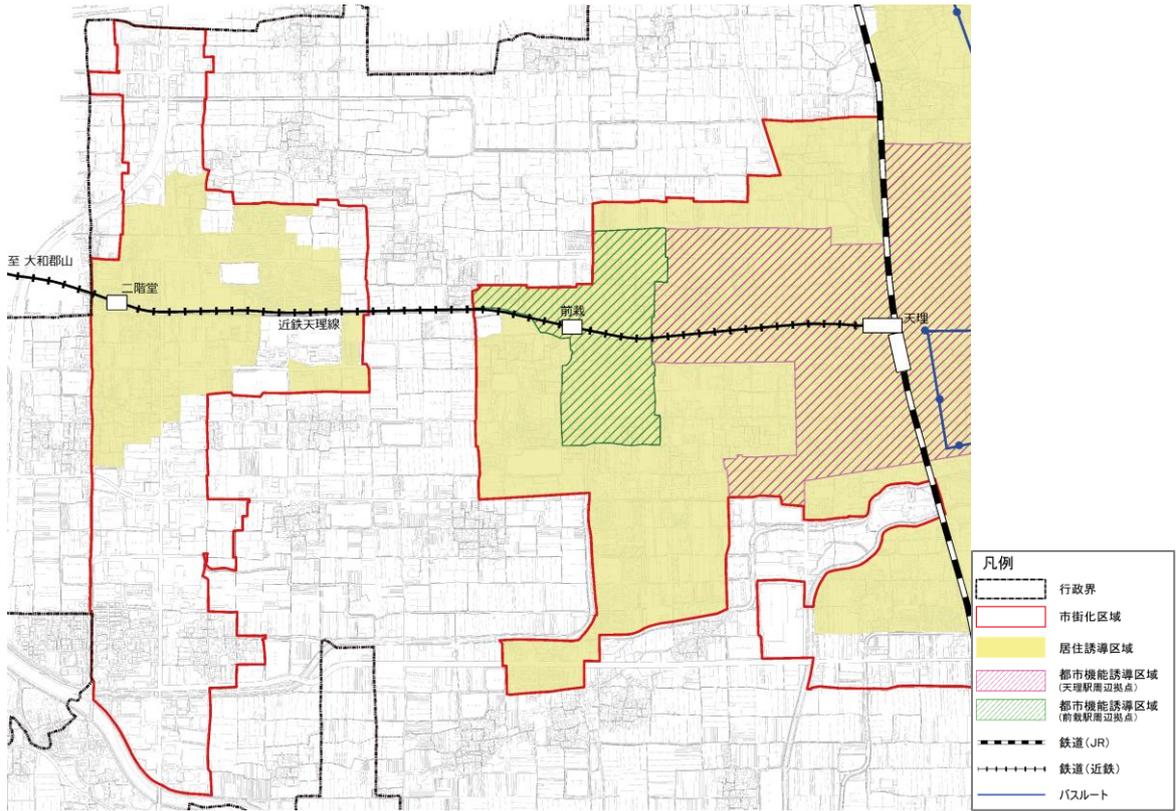


図 居住誘導区域図(前栽駅・二階堂駅周辺)

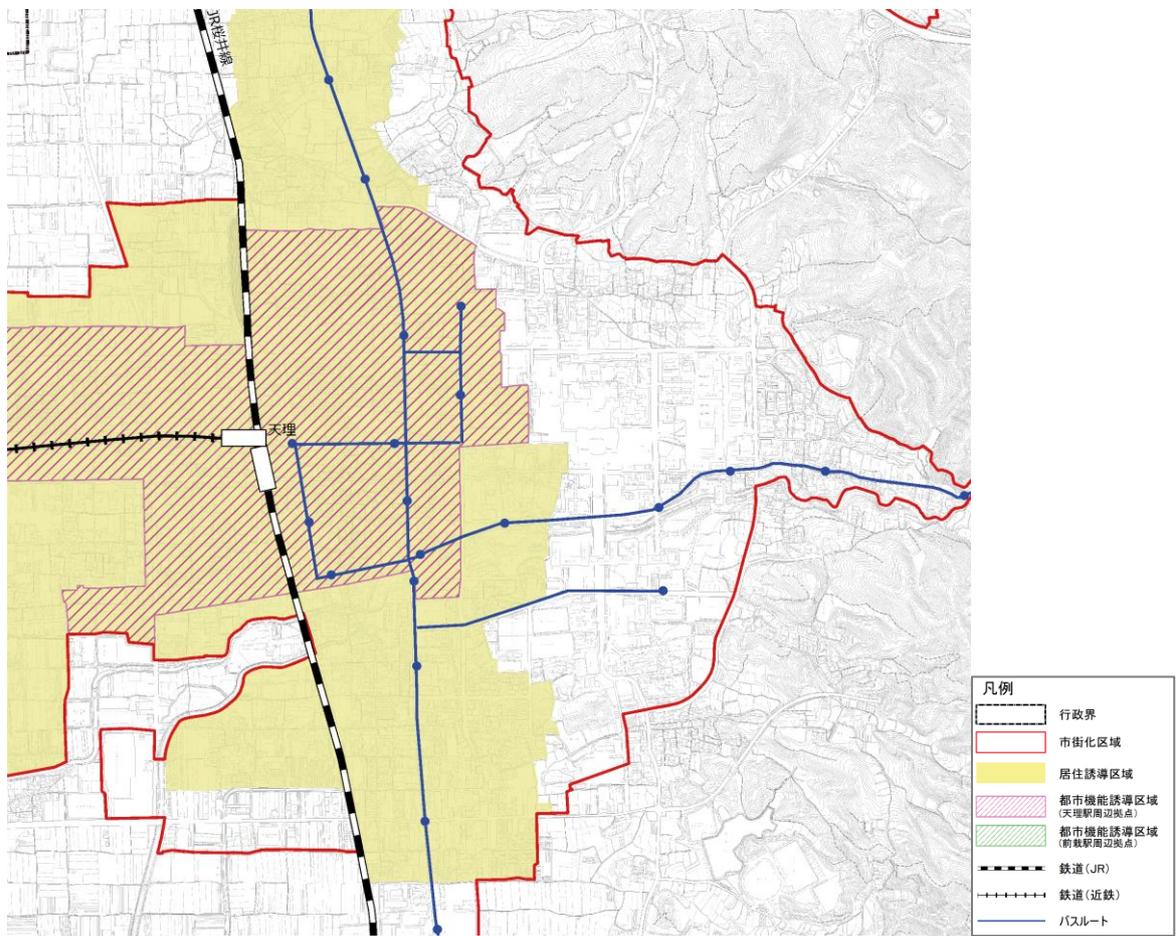


図 居住誘導区域図(天理駅周辺)

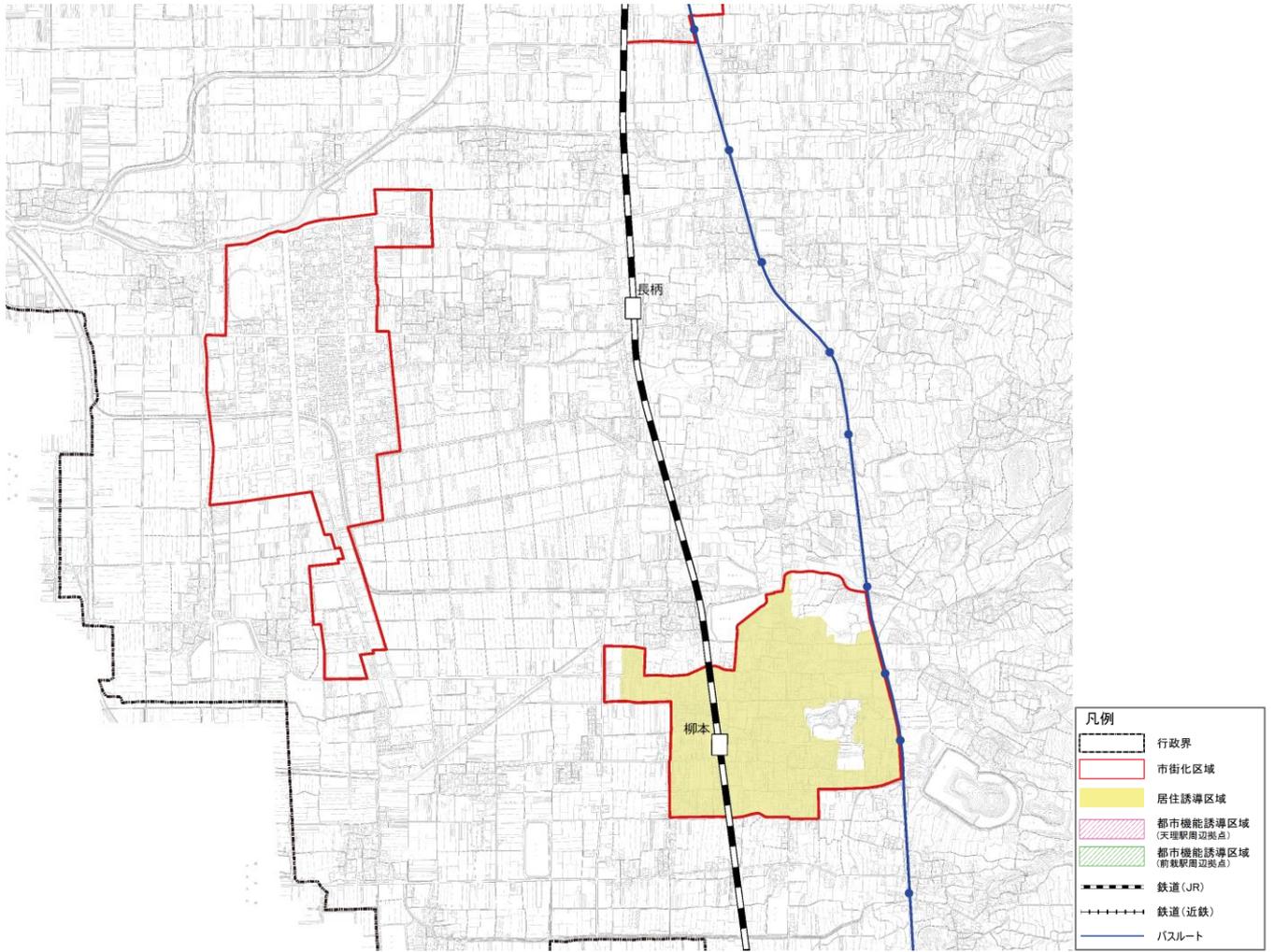


図 居住誘導区域図（柳本駅周辺）

## [対象となる行為]

### ■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<sup>2</sup>以上のもの
- ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為

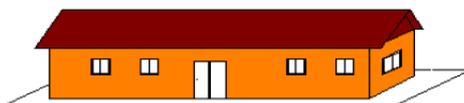
#### ①の例示

3戸の開発行為



#### ②の例示

1,300m<sup>2</sup>  
1戸の開発行為



800m<sup>2</sup>

2戸の開発行為



出典:『改正都市再生特別措置法等について』(国土交通省)

### ■建築等行為

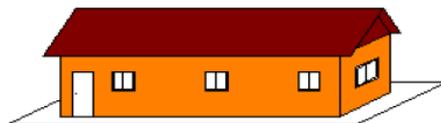
- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合
- ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

#### ①の例示

3戸の建築行為



1戸の建築行為



出典:『改正都市再生特別措置法等について』(国土交通省)

## [届出の期日]

工事着手の 30 日前までに届出してください。

## ○届出書類の作成

届出は、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)を提出してください。

### [開発行為の場合]

#### ■届出書・・・様式第 1

#### ■添付図書

	添付図書	備考
①	位置図(当該地の位置を示すもの)	縮尺 2,500 分の 1 以上
②	現況図(当該地及び周辺の公共施設を表示する図面)	
③	設計図(土地利用計画図、予定建築物の各階平面図)	
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

### [建築等行為の場合]

#### ■届出書・・・様式第 2

#### ■添付図書

	添付図書	備考
①	位置図(当該地の位置を示すもの)	縮尺 2,500 分の 1 以上
②	配置図(敷地内における住宅の位置を表示する図面)	
③	住宅の 2 面以上の立面図及び各階平面図	
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

### [届出内容を変更する場合]

#### ■届出書・・・様式第 3

#### ■添付図書・・・上記のそれぞれの場合と同様

# 都市機能誘導区域外における届出について

## ○都市機能誘導区域とは...

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

## ○届出の対象となる区域・行為

都市機能誘導区域の外で、以下に該当する建築・開発行為等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。

### [対象となる区域]

#### 都市機能誘導区域外の区域

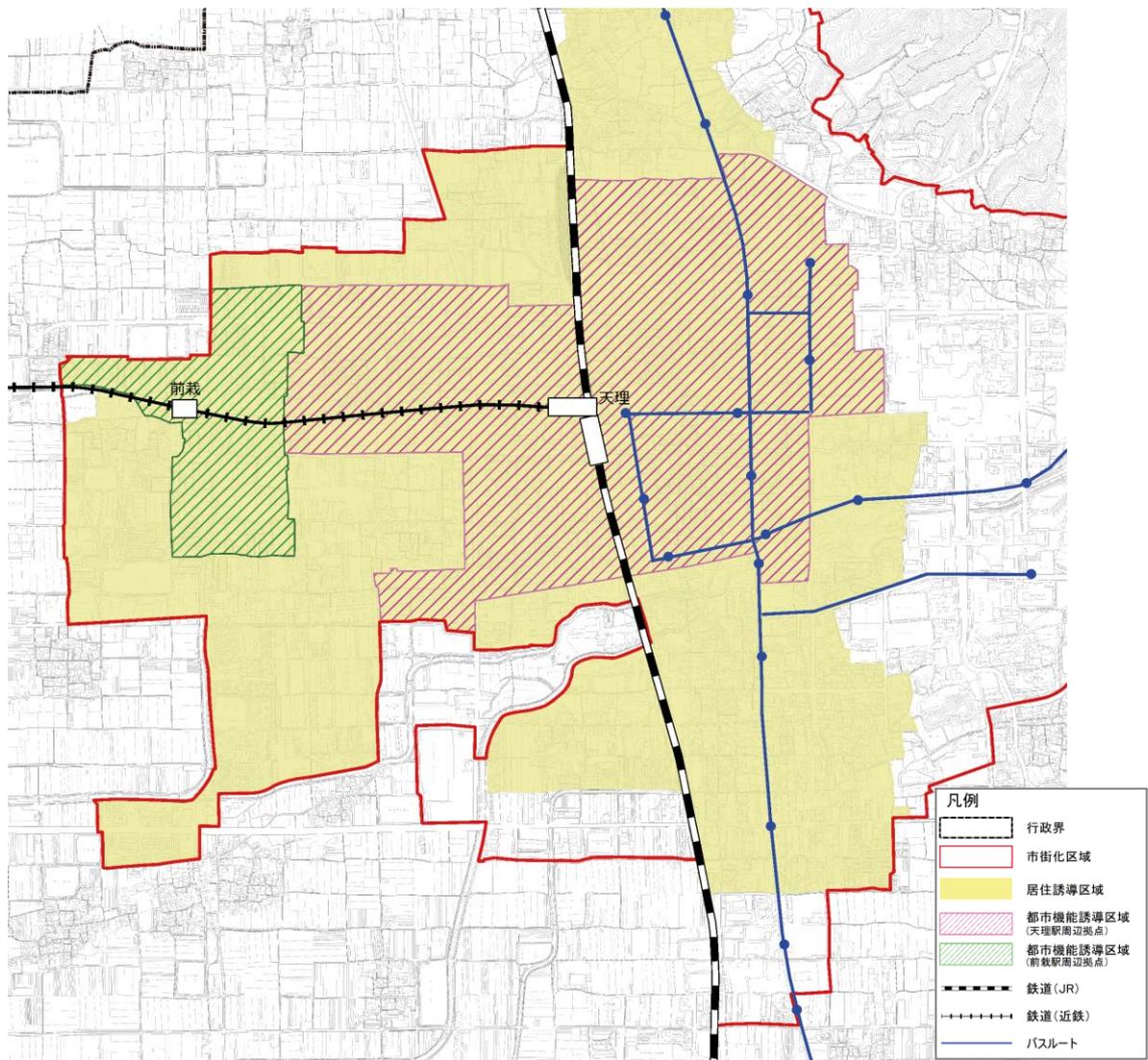


図 都市機能誘導区域図

## [対象となる行為]

### ■開発行為

- ①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

## [届出の期日]

工事着手の30日前までに届出してください。

## ※誘導施設について

本市では、天理駅周辺地区と前栽駅周辺地区に都市機能誘導区域を設定していますが、それぞれの位置づけが異なります。このため、届出対象となる誘導施設は、下表の通り異なります。

表 天理駅周辺地区における誘導施設

都市機能 誘導区域	誘導施設	機能
天理駅 周辺地区	子育て支援施設	市全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能
	大型商業施設	時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ※1,500㎡以上のものを対象とします。
	医療施設	総合的な医療サービス(二次医療)を受けられる機能
	社会福祉施設	様々なサービスを必要としている要援護者の福祉増進を図る機能
	高齢者支援施設	高齢者に対する養護、便宜を提供する機能
	文化施設	市民全体を対象とした文化サービスの拠点となる機能
	行政サービス施設	自治体における中枢的な行政機能
	教育施設	教育サービスの拠点となる機能

表 前栽駅周辺地区における誘導施設

都市機能 誘導区域	誘導施設	機能
前栽 駅 周 辺 地 区	医療施設	医療サービス(一次医療)を受けることができる機能
	社会福祉施設	様々なサービスを必要としている要援護者の福祉増進を図る機能
	高齢者支援施設	高齢者に対する養護、便宜を提供する機能
	行政サービス施設	行政の窓口機能
	子育て支援施設	市全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能
	商業施設	1,500㎡未満の、日用品や食料品等を提供する機能
	教育施設	教育サービスの拠点となる機能

## ○届出書類の作成

届出は、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)を提出して下さい。

### [開発行為の場合]

#### ■届出書・・・様式第 4

#### ■添付図書

	添付図書	備考
①	位置図(当該地の位置を示すもの)	縮尺 2,500 分の 1 以上
②	現況図(当該地及び周辺の公共施設を表示する図面)	
③	設計図(土地利用計画図、予定建築物の各階平面図)	
④	都市機能の用途及び面積が分かる書類	
⑤	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)	
⑥	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

### [建築等行為の場合]

#### ■届出書・・・様式第 5

#### ■添付図書

	添付図書	備考
①	位置図(当該地の位置を示すもの)	縮尺 2,500 分の 1 以上
②	配置図(敷地内における住宅の位置を表示する図面)	
③	住宅の 2 面以上の立面図及び各階平面図	
④	都市機能の用途及び面積が分かる書類	
⑤	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)	
⑥	委任状	届出手続きを代理人に委任する場合

### [届出内容を変更する場合]

#### ■届出書・・・様式第 6

#### ■添付図書・・・上記のそれぞれの場合と同様