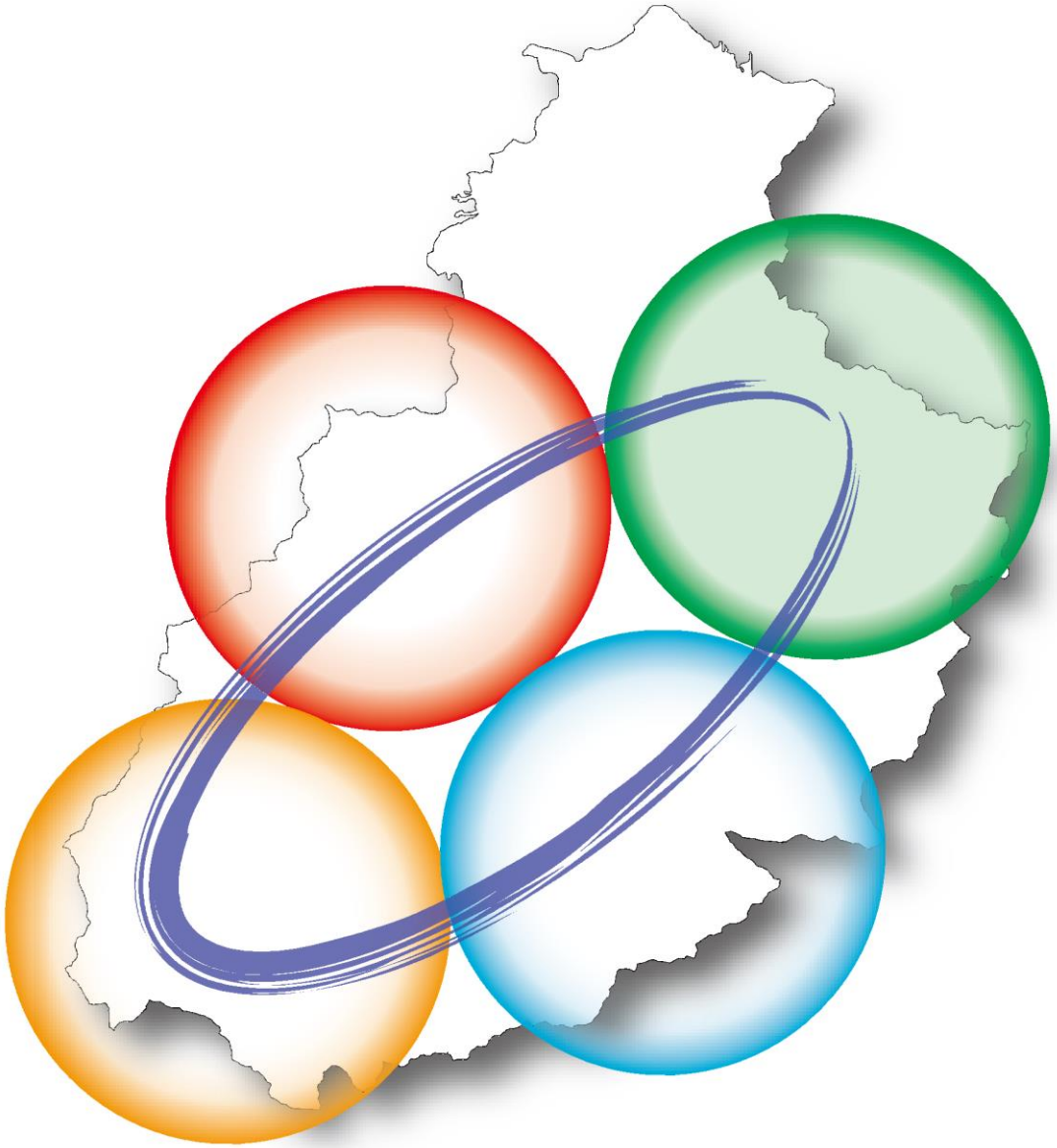
宇陀市立地適正化計画
届出の手引き



宇陀市立地適正化計画の策定に伴い、誘導区域外での所定の開発行為や建築行為を行う場合、事前に届出が必要になります。

令和元年７月

1．宇陀市立地適正化計画

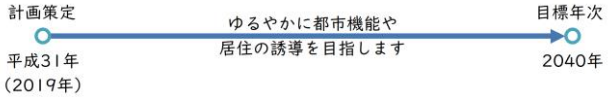
我が国では、近年の急激な人口減少や少子高齢化の進展、インフラ施設の更新等、財政面及び経済面における持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっています。こうした課題を踏まえ、より具体的な施策を推進するため、平成 26 年（2014 年）8 月に都市再生特別措置法の改正が行われ、住宅及び福祉・医療・商業等のその他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るための「立地適正化計画」が制度化されました。

宇陀市（以下、本市）においても、平成 7 年（1995 年）に約 4.2 万人であった人口が、2040 年には約 1.7 万人にまで減少することが予想されており、また高齢化率が平成 27 年（2015 年）時点で、大宇陀、菟田野、榛原地域では 30%以上、室生地域では 40%以上となっており、過度に自動車に頼らない、誰もが歩いて暮らせるまちづくりが求められています。

こうしたことを背景に、持続可能な都市構造の構築及び誰もが安全に、安心して暮らせる快適な生活環境の実現に向けた取組として、「宇陀市立地適正化計画（以下、本計画）」を策定することとしました。

2．目標年次

本計画は、ゆるやかに都市機能や居住の誘導を目指すものとなります。このため、目標とする年次は、長期的な将来人口の推移等を見据えながら、計画策定年次である平成 31 年（2019 年）からおおむね 20 年後の **2040 年**とします。



3．都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、医療施設や福祉施設、商業施設等の都市機能を、都市の中心拠点や生活拠点に誘導し、集約することによって、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。したがって、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられます。

本市では、近鉄榛原駅が、近鉄大阪線の特急停車駅であり、市内の各地域への路線バスの拠点となっていることから、近鉄榛原駅周辺で設定します。また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられることから、**榛原駅周辺の徒歩圏**で設定することとします。

4．誘導施設

誘導施設は、都市機能誘導区域において、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）として、立地の適正化を図ります。施設の例としては、医療施設（病院や診療所等）、社会福祉施設（老人デイサービスセンター、ケアセンター等）、子育て支援施設（保育施設・保育所等）、教育施設（小学校等）、文化施設(図書館等)、行政施設（市役所等）、商業施設（スーパー、銀行等）などが挙げられます。

今後、戦略的都市構造の実現に向けて、これらの施設によるサービスの維持を図るとともに、さらなる都市活力の維持・向上を図るため、ゆるやかに以下の施設を誘導施設として設定することとします。

■本計画で設定する誘導施設

種別	施設	定義
生活の利便のための施設	商業施設	延べ床面積 1,500 ㎡以上
健康増進に必要な施設	医療施設（病院）	医療法第 1 条の 5
	地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項
子育てに必要な施設	地域子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の三第 6 項
	保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項
	認定こども園	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

5．居住誘導区域

居住誘導区域は、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べき区域です。本市における居住誘導区域は、以下の抽出により設定します。

含める

1．公共交通の利便性が高く、「都市機能誘導区域」への公共交通アクセスがおおむね確保されている区域

〇基幹公共交通網の鉄道駅から 1,000m圏域、バス停から 500m圏域内

2．一定の規模の人口が集積する区域および今後集積が見込める区域

〇住居系用途地域内

〇現在の人口密度が 20 人/ha 以上であり、かつ、一定のまとまりがある区域

含めない

3．上記のうち、土砂災害警戒区域

〇急傾斜地の崩壊や土石流、地滑りの発生等の災害が懸念される土砂災害警戒区域

６．居住誘導区域外における事前届出

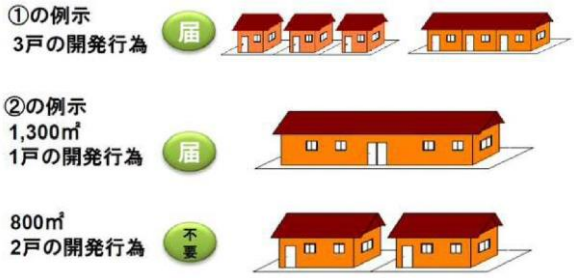
（1）届出制度の目的

届出制度の目的は、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、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的としています。

（2）届出の対象となる行為

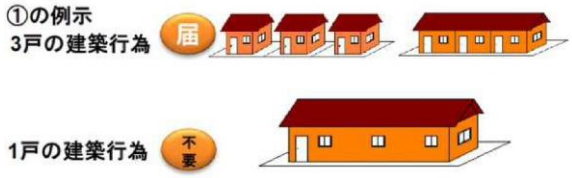
居住誘導区域外の区域で、以下の行為を行おうとする場合には、原則として事前に市長への届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 88 条第 1 項）

〇開発行為
①３戸以上の住宅の建築目的の開発行為
②１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 ㎡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



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

〇建築行為
①３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、または建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合



出典：改正都市再生特別措置法等について（国土交通省）

（3）届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。（都市再生特別措置法第 88 条第 2 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することが望ましいとされています。

（4）届出書類

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提出します。

【開発行為の場合】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ **様式1**

■添付図書
①位置図
（当該行為を行う土地の区域並びに周辺の状況を明示する図面：縮尺 1/1,000 以上）
②設計図（平面図、土地利用計画図、土地所在図：縮尺 1/100 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】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ **様式2**

■添付図書
①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
②住宅等の２面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
③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】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ **様式3**

■添付図書（上記の添付図書の変更となる図面）

（5）届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について２週間以内に通知することを標準とします。

（6）届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 25 条の規定により、居住誘導区域外の行為であっても、次に掲げる行為に該当する場合は、届出を要しない場合があります。

①住宅等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

②①の住宅等の新築
③建築物を改築し、またはその用途を変更して①の住宅等とする行為

7．都市機能誘導区域外における事前届出

（1）届出制度の目的

届出制度の目的は、誘導施設に対し、都市機能誘導区域内への誘導を促進するため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを、市が把握することを目的としています。

（2）届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合には、原則として事前に市長への届出が義務づけられています。（都市再生特別措置法第 108 条第 1 項）

〇開発行為
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

〇建築行為
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
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

■都市機能誘導区域外における届出の対象となる施設

施設	定義
商業施設	延べ床面積 1,500 ㎡以上
医療施設（病院）	医療法第 1 条の 5
地域包括支援センター	介護保険法第 115 条の 46 第 1 項
地域子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の三第 6 項
保育所	児童福祉法第 39 条第 1 項
認定こども園	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

（3）届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する 30 日前までに届出を行うこととなります。（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することが望ましいとされています。

（4）届出書類

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提出します。

【開発行為の場合】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 様式4

■添付図書
①位置図
（当該行為を行う土地の区域並びに周辺の状況を明示する図面：縮尺 1/1,000 以上）
②設計図（平面図、土地利用計画図、土地所在図：縮尺 1/100 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】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 様式5

■添付図書
①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
②建築物の２面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
③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】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 様式6

■添付図書（上記の添付図書の変更となる図面）

【誘導施設を有する建築物を休止（廃止）しようとする場合】

■届出書＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿ 様式7

（5）届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告の有無について２週間以内に通知することを標準とします。

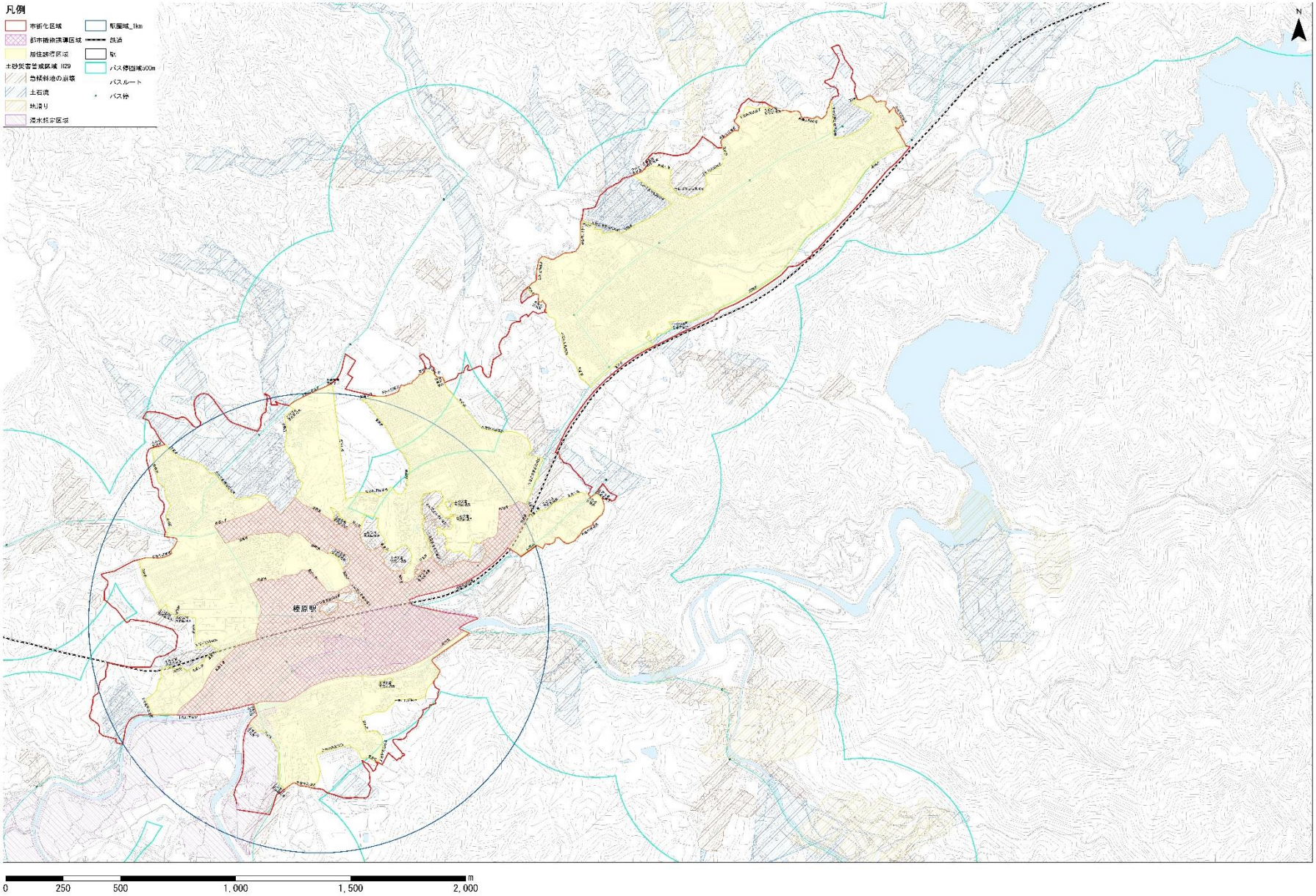
（6）届出を要しない軽易な行為

都市再生特別措置法施行令第 33 条の規定により、都市機能誘導区域外の行為であっても、次に掲げる行為に該当する場合は、届出を要しない場合があります。

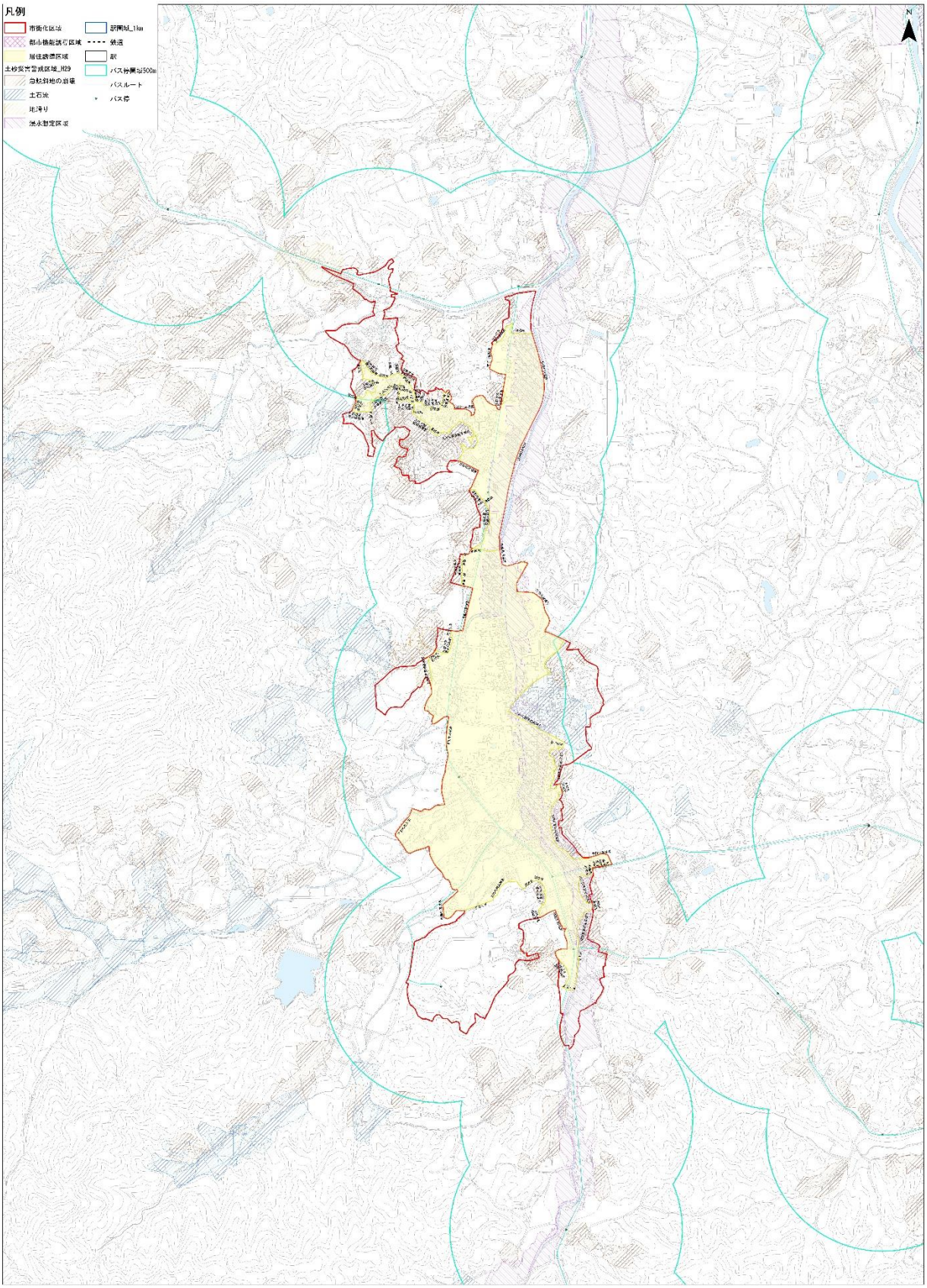
①誘導施設に該当する建築物で仮設のものの建築の用に供する目的で行う開発行為

②誘導施設に該当する建築物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、誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為

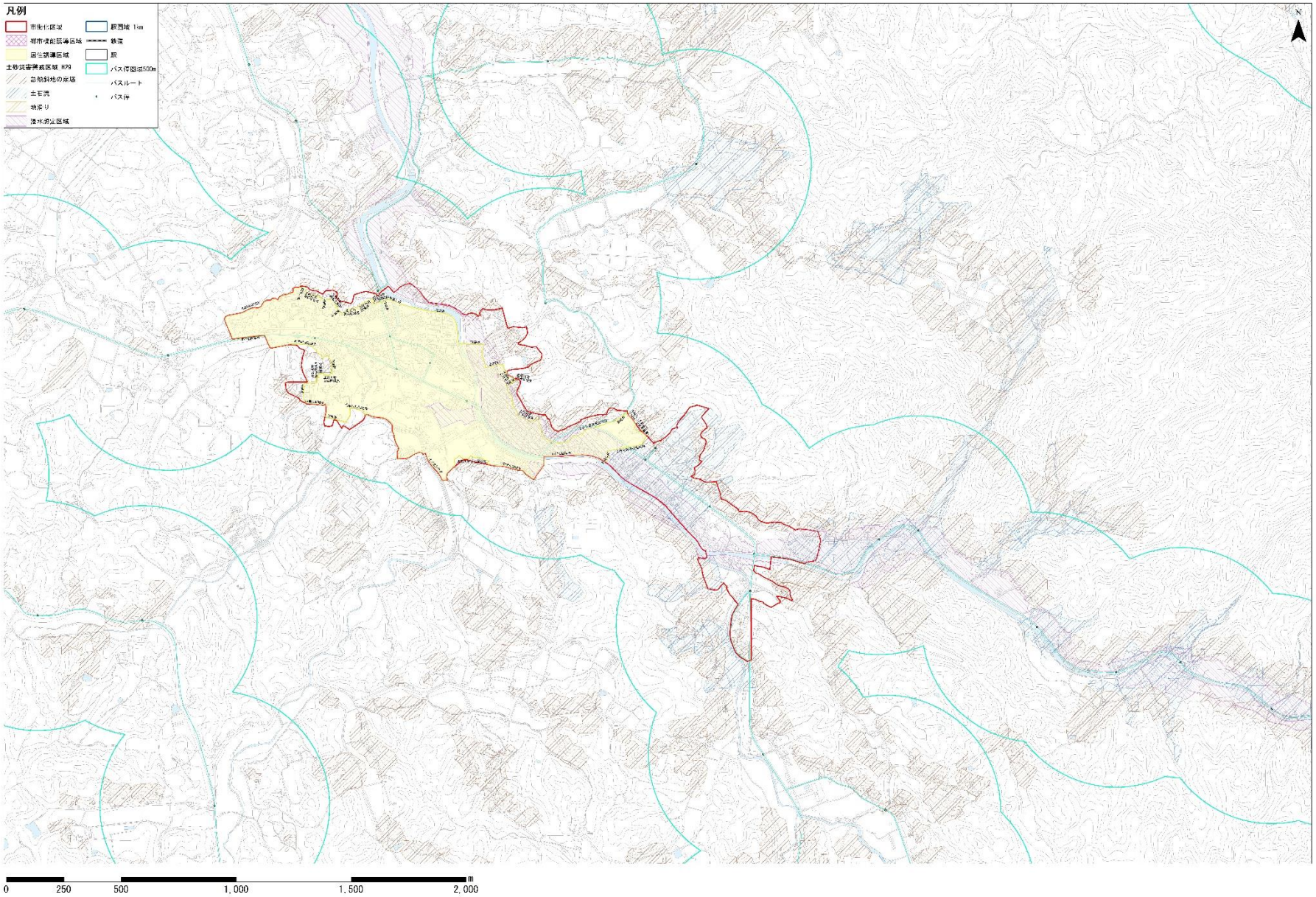
榛原地域


凡例
市街化区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
土砂災害警戒区域 H29
急傾斜地の崩壊
土石流
地滑り
浸水想定区域
駅圏域_1km
鉄道
駅
バス停圏域300m
バスルート
バス停
榛原駅
N
0
250
500
1,000
1,500
2,000
m

大宇陀地域


凡例
市街化区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
土砂災害警戒区域_R29
急傾斜地の崩壊
土石流
地滑り
浸水想定区域
駅周辺_1km
鉄道
駅
バス停周辺500m
バスルート
バス停
N
0
250
500
1,000
1,500
2,000
m

菟田野地域


凡例
市街化区域
都市機能誘導区域
居住誘導区域
土砂災害警戒区域 R79
急傾斜地の崩壊
土石流
地滑り
浸水想定区域
駅圏域 1km
鉄道
駅
バス停圏域500m
バスルート
バス停
N
0
250
500
1,000
1,500
2,000
m

様式第 10（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 1 項第 1 号関係）

様式1

開発行為届出書

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

宇陀市長　殿

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	

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。

注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。

（添付書類）

- 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（道路、公園、広場、下水道等）を表示する図面（位置図等　縮尺 1/1,000 程度）
- 設計図（縮尺 1/100 以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図等）

様式第 11（都市再生特別措置法施行規則第35条第1項第2号関係）

様式2

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

都市再生特別措置法第88条第1項の規定に基づき、

住宅等の新築
建築物を改築して住宅等とする行為
建築物の用途を変更して住宅等とする行為

について、下記により届け出ます。

年　月　日

宇陀市長　殿

届出者　住　所

氏　名　　印

連絡先

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、地番、地目及び面積	地名地番： 地目：　　面積：　　平方メートル
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　その他必要な事項	行為の着手予定年月日：　　年　月　日 行為の完了予定年月日：　　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。

注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。

（添付書類）

- 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 1/100 程度）
- 住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）
- その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図等）

様式第 12（都市再生特別措置法施行規則第38条第1項関係）

様式3

行為の変更届出書

年　月　日

宇陀市長　殿

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。

注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。

注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。

（添付書類）

【開発行為の場合】・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（位置図等　縮尺 1/1,000 程度）

・設計図（設計平面図、計画平面図　縮尺 1/100 程度）

・その他参考となるべき事項を記載した図書

【建築行為の場合】・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 1/100 以上）

・住宅等の二面以上の立面図、各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）

・その他参考となるべき事項を記載した図書（位置図等）

様式第 18（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第1号関係）

様式4

開発行為届出書

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

宇陀市長　殿

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	

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。

注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。

（添付書類）

・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（位置図等　縮尺 1/1,000 程度）

・設計図（設計平面図、計画平面図　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（位置図等）

様式第19（都市再生特別措置法施行規則第52条第1項第2号関係）

様式5

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

都市再生特別措置法第108条第1項の規定に基づき、
{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}
について、下記により届け出ます。

年　月　日

宇陀市長　殿

届出者　住　所

氏　名　　印

連絡先

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、地番、地目及び面積	地名地番: 地目:　　面積:　　平方メートル
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　その他必要な事項	行為の着手予定年月日:　　年　月　日 行為の完了予定年月日:　　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。

注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。

（添付書類）

・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 1/100 以上）

・建築物の2面以上の立面図、各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）

・その他参考となるべき事項を記載した図面（位置図等）

様式第 20（都市再生特別措置法施行規則第55条第1項関係）

様式6

行為の変更届出書

年　月　日

宇陀市長　殿

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。

注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。

注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。

（添付書類）

【開発行為の場合】・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（位置図等　縮尺 1/1,000 程度）

・設計図（設計平面図、計画平面図　縮尺 1/100 以上）

・その他参考となるべき事項を記載した図書

【建築行為の場合】・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 1/100 程度）

・住宅等の2面以上の立面図、各階平面図（いずれも縮尺 1/50 以上）

・その他参考となるべき事項を記載した図面（位置図等）

様式第 21（都市再生特別措置法施行規則第55条の2関係）

様式7

誘導施設の休廃止届出書

年　月　日

宇陀市長　殿

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　　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。

注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。

注3　4（2）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。