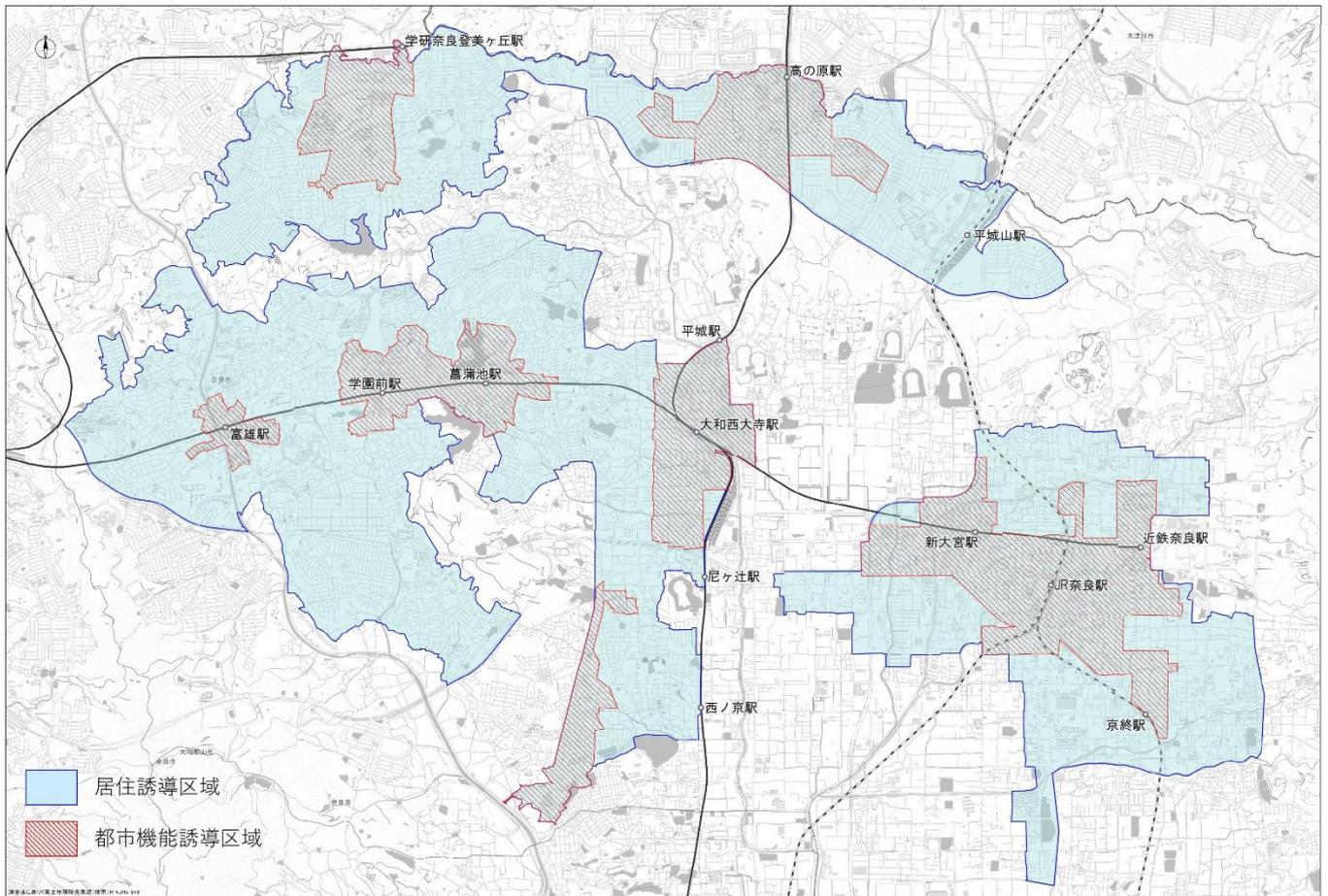


# 奈良市立地適正化計画に係る 届出の手引き

令和7年3月

目次	
1 居住誘導区域、都市機能誘導区域	P.1
2 居住誘導区域外における住宅に係る届出	P.2-
3 都市機能誘導区域内及び区域外における誘導施設に係る届出	P.4-
4 届出の流れ	P.8-
5 届出に関する Q&A	P.9-
担当・届出・問い合わせ先	
奈良市 都市整備部 都市政策課	
住所	〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号
電話	0742-93-6598
届出フォーム	<a href="https://logoform.jp/form/p6et/1138868">https://logoform.jp/form/p6et/1138868</a>

# 1 居住誘導区域、都市機能誘導区域



詳細な範囲は奈良市ホームページ掲載の各区域図で確認してください。

土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域は、奈良市ハザードマップで確認してください。

[奈良市ハザードマップ - 奈良市ホームページ](#)

## 2 居住誘導区域外における住宅に係る届出

### 届出制度の目的

住宅の開発・建築等行為に関する届出は、都市再生特別措置法第 88 条に基づき、居住誘導区域外における住宅開発等の動向の把握等を行うための制度です。

### 届出対象となる行為及び届出内容

	開発行為(※1)	建築等行為
対象区域	奈良市立地適正化計画における居住誘導区域外の区域(1ページ参照)	
対象行為	・3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為  ・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 m <sup>2</sup> 以上のもの 	・3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・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 
届出の時期	上記の行為に着手する日の 30 日前までに	
届出様式	様式1	様式2
添付書類	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土地の周辺の公共施設を表示する図面(位置図) (縮尺 1,000 分の 1 以上) ②設計図(縮尺 100 分の 1 以上)(土地利用計画図) ③その他参考となるべき事項を記載した図書 ④(代理の方が届出する場合)委任状	①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) 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その他参考となるべき事項を記載した図書 ④(代理の方が届出する場合)委任状
届出内容を変更する場合	様式3に上記添付書類①～④を添付して届出	
届出方法等	【届出方法】 持参・郵送・届出フォームのいずれか 【届出部数】 1部(持参及び郵送の場合のみ)	

※1 開発行為とは、都市計画法第 4 条第 12 項に規定する「主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」のことをいいます。

## 届出の必要がない行為

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び都市再生特別措置法施行令第 34 条の規定により、次の行為を行う場合は、届出は必要ありません。

- ・ 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
- ・ 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新築
- ・ 建築物を改築し、又はその用途を変更して農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅とする行為
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 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

## 届出における留意点

なお、届出対象行為を行おうとする区域・敷地の一部が居住誘導区域内にある場合は、原則届出**不要**です。



※敷地とは、開発行為の場合は開発区域、建築等行為の場合は建築確認申請の設定敷地をさします。

### 3 都市機能誘導区域内及び区域外における誘導施設に係る届出

#### 届出制度の目的

誘導施設の開発・建築等に係る届出は、都市再生特別措置法第 108 条に基づき、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向の把握等を行うための制度です。また、区域内における休廃止に係る届出は、都市再生特別措置法第 108 条の 2 に基づく制度です。誘導施設は、立地を誘導すべき都市機能増進施設として、7つのエリアの都市機能誘導区域ごとに設定しています。

#### 届出対象となる行為及び届出内容

	開発行為(※1)	建築等行為	休止・廃止行為
対象区域・誘導施設	各都市機能誘導区域にそれぞれ設定された誘導施設(6、7ページ参照)		
対象行為	それぞれの都市機能誘導区域外で上記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	<ul style="list-style-type: none"> <li>それぞれの都市機能誘導区域外で上記誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>建築物を改築し、上記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、上記誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul>	それぞれの都市機能誘導区域内で上記誘導施設を休止または廃止しようとする場合
届出の時期	上記の行為に着手する日の 30 日前までに		休止・廃止しようとする日の 30 日前までに
届出様式	様式4	様式5	様式7
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>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(配置図)(縮尺 1,000 分の 1 以上)</li> <li>②設計図(土地利用計画図)(縮尺 100 分の 1 以上)</li> <li>③その他参考となるべき事項を記載した図書</li> <li>④(代理の方が届出する場合)委任状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①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 100 分の 1 以上)</li> <li>②建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図(縮尺 50 分の 1 以上)</li> <li>③その他参考となるべき事項を記載した図書</li> <li>④(代理の方が届出する場合)委任状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>①参考となるべき事項を記載した図書(休止・廃止しようとする土地の位置及び区域を表示する図面等)</li> <li>②(代理の方が届出する場合)委任状</li> </ul>

届出内容を変更する場合	様式6に上記添付書類①～④を添付して届出	
届出方法等	【届出方法】 持参・郵送・届出フォームのいずれか 【届出部数】 1部(持参及び郵送の場合のみ)	

※1 開発行為とは、都市計画法第4条第12項に規定する「主として建築物の建築又は特定工作物の建築の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更」のことをいいます。

## 届出の必要がない行為

都市再生特別措置法第108条第1項及び都市再生特別措置法施行令第44条の規定により、次の行為を行う場合は、届出は必要ありません。

- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のもの建築の用に供する目的で行う開発行為
- ・ 誘導施設を有する建築物で仮設のもの新築
- ・ 建築物を改築し、又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
- ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ・ 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

## 届出における留意点

### 開発行為・建築等行為の場合

届出対象行為を行おうとする区域・敷地の一部が、その誘導施設が設定された都市機能誘導区域内にある場合は、原則届出**不要**です。



### 休止・廃止の場合

設定された誘導施設の敷地が一部でも当該都市機能誘導区域内に含まれる場合、届出が**必要**です。



## 届出の対象となる誘導施設とその誘導施設を設定する都市機能誘導区域

○:誘導施設 一:誘導施設に位置付けない

誘導施設		対象	JR奈良駅周辺	近鉄奈良駅・近鉄新大宮駅	近鉄大和西大寺駅周辺	近鉄学園前駅、近鉄富蒲池駅周辺	近鉄高の原駅周辺	近鉄学研奈良登美ヶ丘駅周辺	平松、七条西町周辺	近鉄富雄駅周辺
医療施設	病院	・医療法第1条の5に規定する病院及び診療所(診療科目に、内科、小児科、外科、整形外科、産婦人科、眼科、耳鼻咽喉科を含むもの)	○	○	○	○	○	○	○	—
	診療所		○	○	○	○	○	○	○	○
高齢者福祉施設	介護等相談施設 通所介護施設 訪問介護施設	・介護保険法第115条の46第1項に規定する施設 ・老人福祉法第5条の3に規定する老人介護支援センター ・老人福祉法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター ・介護保険法第8条第2項に規定する事業を行う施設	○	○	○	○	○	○	○	○
子育て支援施設	保育所 認定こども園 幼稚園	・児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 ・学校教育法第1条に規定する幼稚園 ・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項に規定する認定こども園	○	○	○	○	○	○	○	○
	地域子育て支援拠点	・児童福祉法第6条の3第6項に定める地域子育て支援拠点	○	○	○	○	○	○	—	○
市民文化施設	会館 ホール	・音楽、演劇等の文化活動を目的とした、ホール機能を備えた集会場、劇場	○	○	○	○	○	—	—	—
	図書館	・図書館法第2条第1項に規定する図書館	○	—	—	○	—	—	—	—
商業施設	大規模商業施設	・店舗面積が10,000㎡を超える複合商業施設で、生鮮食料品等を扱う施設	○	○	○	○	○	○	—	—
	スーパーマーケット	・店舗面積が1,000㎡を超え10,000㎡以下の生鮮食料品等を扱う店舗	○	○	○	○	○	○	○	○

○:誘導施設 ー:誘導施設に位置付けない

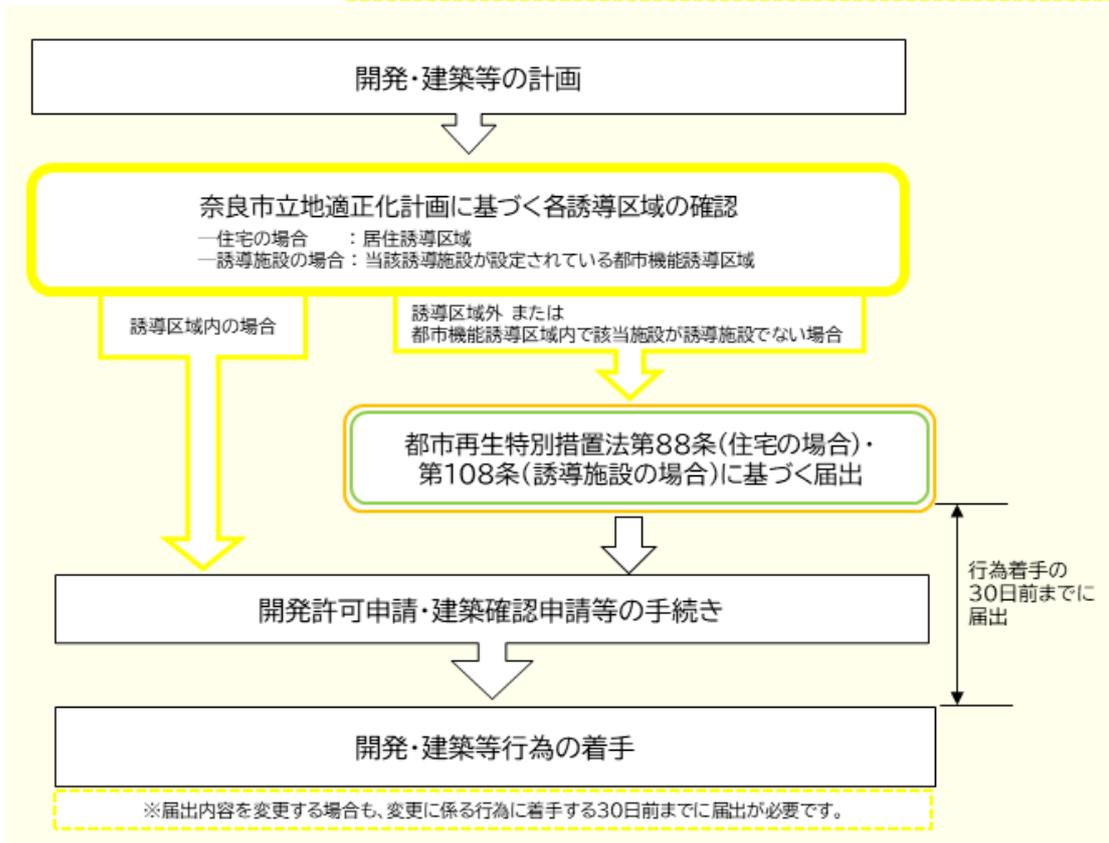
誘導施設		対象	JR奈良駅周辺 近鉄奈良駅・ 近鉄新大宮駅	近鉄大和西大寺駅周辺	近鉄学園前駅、 近鉄菟淵池駅周辺	近鉄高の原駅周辺	近鉄学研奈良 登美ヶ丘駅周辺	平松、 七条西町周辺	近鉄富雄駅周辺
教育施設	高等学校	・学校教育法第1条に規定する高等学校	○	○	○	○	○	ー	ー
	専修学校	・学校教育法第124条に規定する施設	○	○	ー	○	ー	○	ー
	大学	・学校教育法第1条に規定する大学	○	ー	○	ー	○	○	ー
行政施設	市役所本庁舎	・地方自治法第4条第1項に規定する施設	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー
	市民サービスセンター出張所	・地方自治法第155条第1項に規定する施設	ー	○	○	○	ー	ー	ー
交流施設等	コンベンション施設	・会議、研修、展示会、見本市、イベント等の会場となるコンベンション施設(収容人数1,000人以上)	○	ー	ー	ー	ー	ー	ー
	オフィス	・シェアオフィス、コワーキングスペース、貸会議室等を有する事務所	○	○	ー	○	ー	ー	ー

## 4 届出の流れ

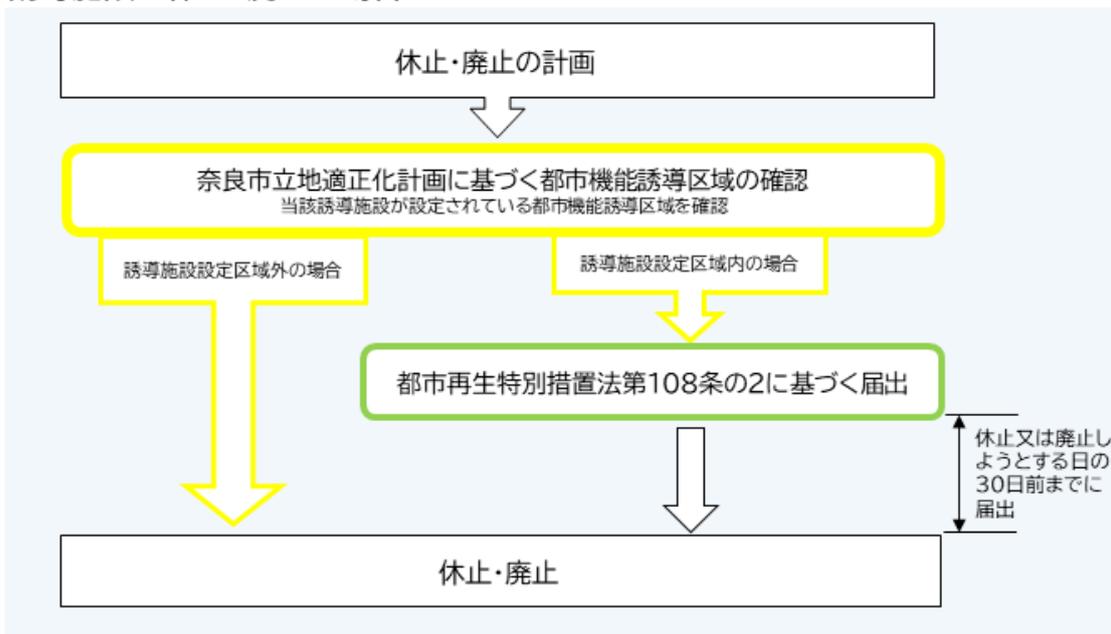
開発許可申請・建築確認申請の手続きとは別に、奈良市立地適正化計画に基づく各誘導区域の確認を行い、必要に応じて届出を行ってください。

### 開発・建築等行為の場合

※開発行為を行ったうえで建築等行為を行う場合は、開発行為着手前に開発行為に係る届出を、建築等行為着手前に建築等に係る届出をそれぞれ行う必要があります。



### 誘導施設の休止・廃止の場合



## 5 届出に関する Q&A

1 届出制度について	
Q1	届出を行う義務があるのは誰ですか？
A1	届出対象となる行為を行おうとする方です。 代理者による届出も可能です。その場合は、委任状の提出が必要です。
Q2	届出対象にも関わらず届け出なかった場合、罰則はありますか？
A2	届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象となる開発・建築行為等(変更を含む)を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条において、30 万円以下の罰金に処するものと規定されています。
Q3	市街化調整区域において、届出対象となる行為を行う場合、届出は必要ですか？
A3	市街化調整区域は、居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外であるため、届出が必要です。

2 届出対象となる行為について(住宅)	
Q1	届出対象となる「住宅」とはどのようなものですか？
A1	「住宅」とは、戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅です。
Q2	サービス付高齢者向け住宅や社宅についても「住宅」に該当しますか？
A2	実態に応じて、建築基準法上、共同住宅に該当すると判断されるものは「住宅」として取り扱います。
Q3	3戸の建売住宅を同時期に建築する予定ですが、届出の対象になりますか？
A3	建築主及び着工日が同一で、隣接する土地に建築する場合には、建築等行為の届出対象となります。建築を目的とする開発行為を行う場合は、開発行為の届出対象にもなります。

3 届出対象となる行為について(誘導施設)	
Q1	一部に誘導施設を含む複合施設は対象になりますか？
A1	複合施設のうち、一部でも誘導施設を有する場合は対象となります。
Q2	誘導施設に設定されていない施設については届出の必要はありますか？
A2	必要ありません。
Q3	休止と廃止の違いは何ですか？
A3	施設の再開の意思がある場合は休止、再開の意思がない場合は廃止として扱います。

Q4	廃止の届出について、都市機能誘導区域内の別の場所に移転する場合も届出が必要ですか？
A4	必要です。なお、移転に伴い開発・建築等行為を行う場合は、移転計画においての開発・建築等行為の届出も必要です。
Q5	誘導施設を廃止(休止)しますが、別事業者が同じ用途で建築物(敷地)を使用することが決まっている場合にも届出が必要ですか？
A5	必要です。届出書に休廃止後の建築物の使用予定を記載する項目があるので、休廃止後の使用について決まっている場合は記載してください。

4 届出書の記載内容について	
Q1	届出書の地目及び面積は何に基づき記載すればよいですか？
A1	地目は土地登記簿、面積は原則として実測に基づいて記載してください。

5 届出後の市からの通知について	
Q1	届出後の市からの通知はありますか？
A1	届出の内容を確認した後、受理通知書をメールでお送りします。(概ね 2 週間後)
Q2	勧告の有無について通知等がありますか？
A2	勧告がない場合は、受理通知書にその旨記載します。