
宇治市未来につなぐ都市づくりプラン

都市再生特別措置法（「立地適正化計画」制度） に基づく届出の手引き

令和 6 年 3 月

宇 治 市

届出の提出先・お問合せ先

宇治市都市整備部都市計画課

〒611-8501 京都府宇治市宇治琵琶 33 番地

Tel : 0774-20-8743 Fax : 0774-21-0409

✉ : toshikeikakuka@city.uji.kyoto.jp



《目 次》

1. 届出制度の目的	1
2. 届出が必要な行為	1
3. 居住誘導区域に関する届出手続き	2
4. 都市機能誘導区域に関する届出手続き	4
5. 届出内容について	8
参考. 届出に関するQ & A	9

●様式一式（第1号～第7号）

手引き作成日

初版：令和6年3月27日

1. 届出制度の目的

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、第 108 条第 1 項及び第 108 条の 2 第 1 項に基づき、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、本市が居住誘導区域外における住宅開発等及び都市機能誘導区域外における誘導施設の立地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. 届出が必要な行為

令和 6 年 3 月 29 日以降に、以下に示す行為を行う場合は、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。

(1) 建築等の届出

対象用途	対象区域	対象行為	
		開発行為	建築等行為
住宅	居住誘導区域外	<ul style="list-style-type: none">・ 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 m²以上のもの	<ul style="list-style-type: none">・ 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 戸以上の住宅等とする場合
誘導施設	都市機能誘導区域外	<ul style="list-style-type: none">・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	<ul style="list-style-type: none">・ 都市機能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、都市機能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、都市機能誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 休廃止の届出

対象用途	対象区域	対象行為
		休止または廃止
誘導施設	都市機能誘導区域内	<ul style="list-style-type: none">・ 誘導施設を休止または廃止する場合 (休止・廃止する施設が誘導施設として定められている都市機能誘導区域)

なお、誘導施設に関する届出は、各誘導区域で届出対象となる施設が異なりますので、詳細は「4. 都市機能誘導区域に関する届出手続き」(p4～p7)にてご確認ください。

3. 居住誘導区域に関する届出手続き

居住誘導区域外において、以下に示す行為を行う場合は、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	居住誘導区域	居住誘導区域外
開発行為 (法第88条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 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㎡以上のもの 	不要	不要	必要
建築等行為 (法第88条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 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戸以上の住宅等とする場合 	不要	不要	必要


居住誘導区域外での建築等の届出対象イメージ

【開発行為】

- 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㎡以上のもの



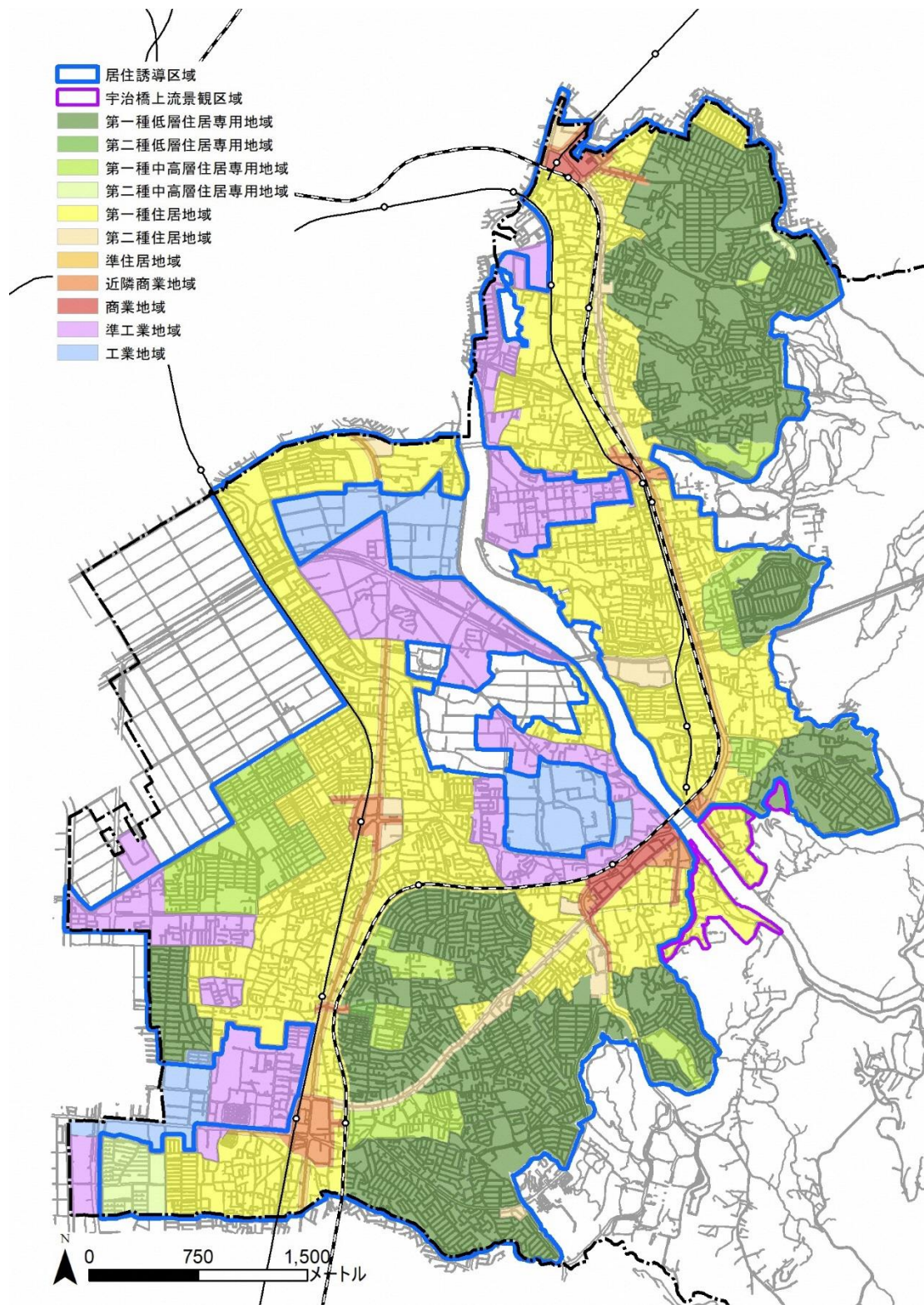
【建築等行為】

- 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戸以上の住宅等とする場合



着手する日の30日前までに、市長への届出が必要

居住誘導区域



※土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の区域は居住誘導区域から除く。また、各区域に変更が生じた場合は、併せて居住誘導区域も変更するものとします。
 ※宇治橋上流景観区域は本市独自の区域です。

🏠 詳細な区域は都市計画課窓口でご確認ください。

4. 都市機能誘導区域に関する届出手続き

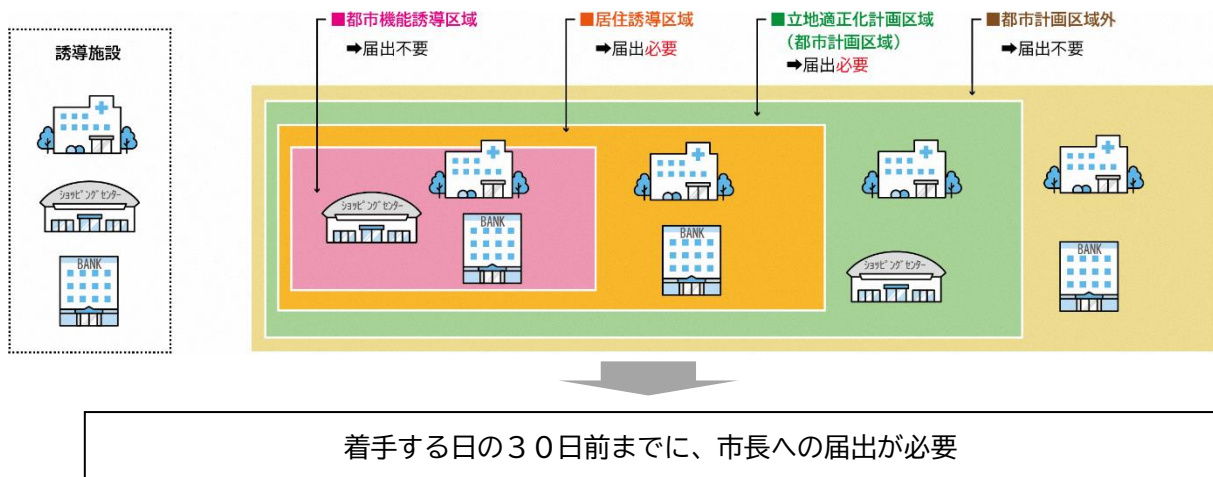
誘導施設について、都市機能誘導区域外で開発、建築等の行為を行う場合には、行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

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、誘導施設の休止または廃止しようとする場合は届出が必要となります。

誘導施設の開発・建築等、休廃止を行う場合に届出が必要となる行為及び区域

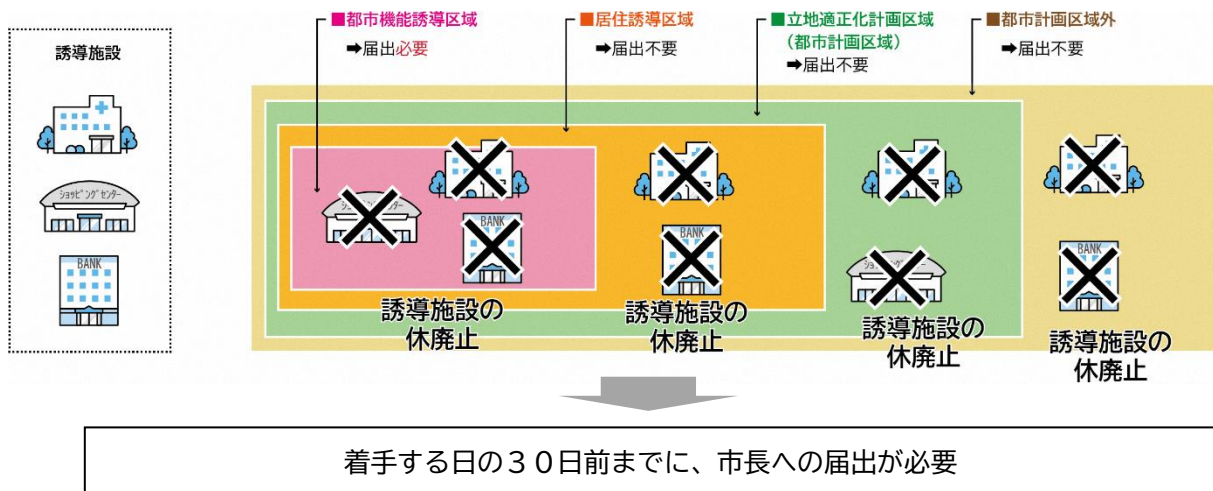
届出が必要となる行為		届出が必要となる区域		
		都市機能誘導区域	居住誘導区域	居住誘導区域外
開発行為 (法第108条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為 	不要	必要	必要
建築等行為 (法第108条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合 	不要	必要	必要
休止・廃止 (法第108条の2第1項)	<ul style="list-style-type: none"> 誘導施設を休止または廃止する場合 	必要	不要	不要

都市機能誘導区域外での建築等の届出イメージ



※都市機能誘導区域内であっても当該区域に設定のない誘導施設（p6の「誘導施設一覧」を参照）を設置する場合は届出必要

都市機能誘導区域内での施設の休止または廃止の届出イメージ



※都市機能誘導区域内であっても当該区域に設定のない誘導施設（p6の「誘導施設一覧」を参照）を休止・廃止する場合は届出不要

誘導施設一覧

分野	施設	誘導施設の定義	中枢拠点	連携拠点		地域拠点	
			① JR 宇治 駅・京阪 宇治駅周 辺 エリア	② JR 六地 蔵駅 周辺 エリア	③ 近鉄 大久保 駅・JR 新田駅 周辺 エリア	④ 近鉄 小倉駅 周辺 エリア	⑤ JR 黄檗 駅・京 阪黄檗 駅周辺 エリア
医療	総合病院	複数の診療科を有する大規模な病院（※1）	●	●	●	●	●
商業	大規模小売店舗	大規模小売店舗（床面積1,000㎡以上の店舗）（※2）	●	●	●	●	—
高齢者福祉	総合福祉会館・地域福祉センター	地域の高齢者や障がい者の活動・支援に資する施設	●	●	●	●	●
子育て	地域子育て支援拠点	地域の子育て親子が気軽に集い相互交流するための拠点施設	●	●	●	●	●
教育文化観光	大学	大学（※3）	—	—	—	—	●
	小中一貫校	同一敷地内で併設し一貫した教育を行う小中学校（※4）	—	—	—	●	●
	文化施設	市民文化の向上又は発展に寄与する施設（※5）	●	—	—	●	—
	図書館	一般公衆の利用に供する図書館（※6）	●	—	—	●	●
	地域交流施設	地域住民の相互交流のための中核的な施設	●	●	●	●	●
	観光センター	市民及び観光客の利便を図る観光案内施設	●	—	—	—	—
行政	市役所(本庁舎)	本市の市役所本庁舎	●	—	—	—	—

（※1）医療法第1条の5第1項に規定するもの

（※2）大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定するもので、立地場所の用途地域の規定により立地可能な施設

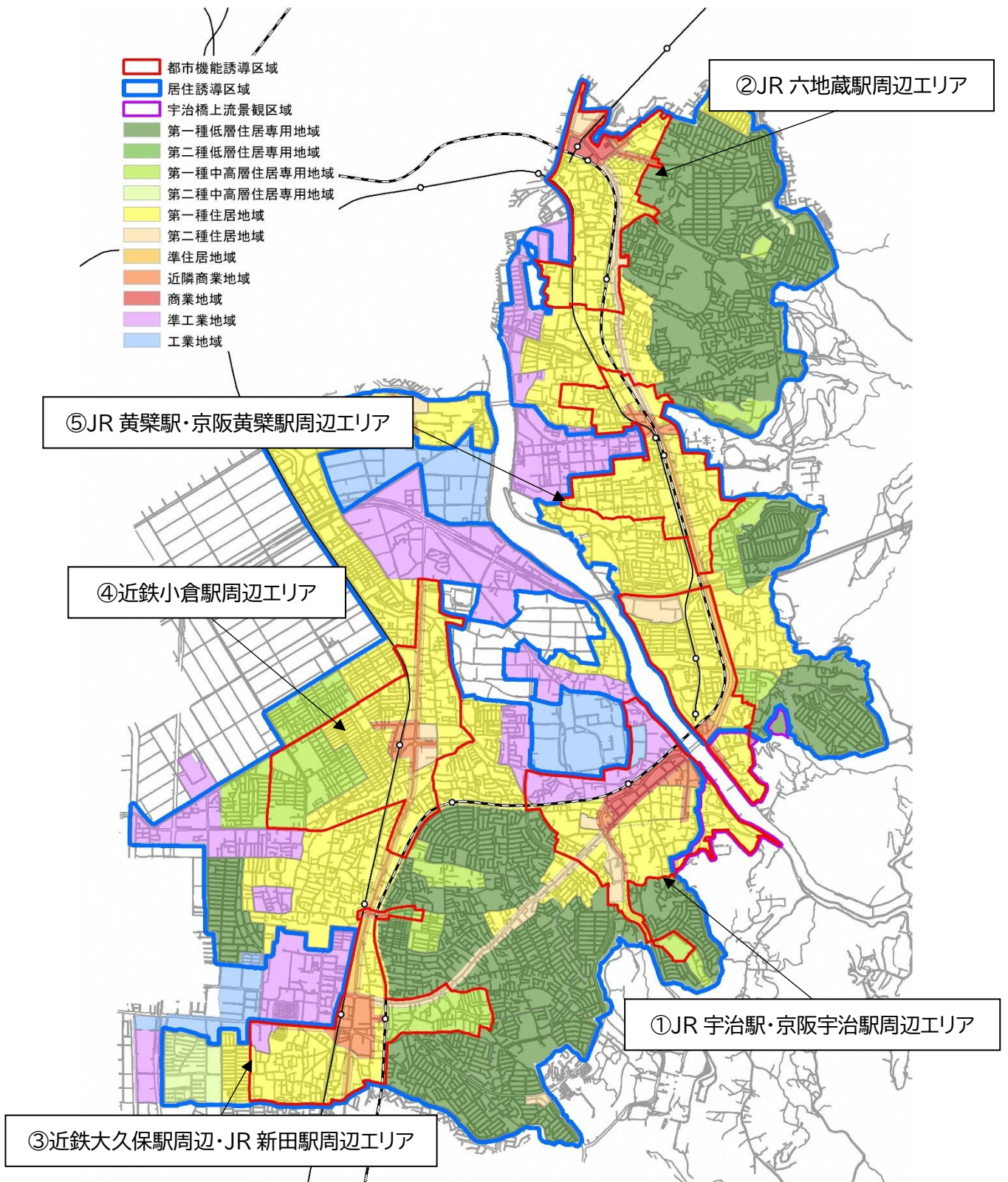
（※3）学校教育法第1条に規定するもの

（※4）学校教育法第2条に基づくもの

（※5）市が設置する文化センター・生涯学習センター・市民交流プラザ、博物館法第2条第1項に規定する博物館又は同法第31条に規定する博物館に相当する施設又は市が設置する博物館と同種の事業を行う施設、建築基準法による用途が展示場（自社事務所内に設ける展示スペースや当該施設内に店の構えがあり販売が行われる場合は除く）のもの

（※6）図書館法第2条第1項に規定するもの

都市機能誘導区域



🏠 詳細な区域は都市計画課窓口でご確認ください。

5. 届出内容について

(1) 届出時の提出書類

届出を行う際には、次の書類を正・副2部提出してください。

【開発行為の場合】

○届出書（居住誘導区域に関して：様式第1号、都市機能誘導区域に関して：様式第4号）

○添付図書

- 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
縮尺 1,000 分の 1 以上
- 2) 設計図
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】

○届出書（居住誘導区域に関して：様式第2号、都市機能誘導区域に関して：様式第5号）

○添付図書

- 1) 敷地内における建築物の位置を表示する図面
縮尺 100 分の 1 以上
- 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
- 3) その他参考となる事項を記載した図書（位置図など）

【上記2つの届出内容を変更する場合】

○届出書（居住誘導区域に関して：様式第3号、都市機能誘導区域に関して：様式第6号）

○添付図書 上記のそれぞれの場合と同様

【誘導施設の休止または廃止行為の場合】

○届出書（様式第7号）

○添付図書

- 1) 当該誘導施設及び当該施設の周辺の公共施設を表示する図面
縮尺 1,000 分の 1 以上
- 2) その他参考となる事項を記載した図書

※ 届出手続きを代理人に委任する場合は「委任状」を添付してください（任意書式）

参考. 届出に関する Q&A

Q1	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？
A1	「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り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」として取り扱います。
Q2	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？
A2	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。
Q3	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、届出は必要となりますか？
A3	改築や用途の変更をした後の建築物が3戸以上の住宅となれば届出対象となります。
Q4	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となりますか？
A4	開発行為、建築行為のそれぞれについて届出が必要となります。
Q5	仮設建築物でも届出は必要となりますか？
A5	仮設建築物については届出は不要です。期間限定の催し等において一時的に誘導施設の使用となる場合も対象となりません。また、仮設のための開発行為についても同様です。
Q6	敷地が誘導区域の内外にわたっている場合、届出は必要となりますか？
A6	一体的に利用される敷地であって、一部でも誘導区域内にある場合には届出は不要です。但し、災害リスクの高い区域を一部でも含む場合には届出が必要となります。
Q7	誘導施設に位置付けられていない施設を建築する場合、届出は必要となりますか？
A7	届出は不要です。
Q8	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となりますか？
A8	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。但し、届出書の建築物の用途欄には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。
Q9	届出に関する罰則等がありますか？
A9	届出をしない場合、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、都市再生特別措置法第130条に基づき罰金に処せられる場合や、都市再生特別措置法第88条又は第108条に基づき勧告を行う場合があります。

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

(あて先) 宇治市長

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	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。

様式第 2 号

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

<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; justify-content: center;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <input type="checkbox"/> 住宅等の新築 <input type="checkbox"/> 建築物を改築して住宅とする行為 <input type="checkbox"/> 建築物の用途を変更して住宅とする行為 </div> <div style="font-size: 3em; margin: 0 10px;">}</div> <div style="text-align: right;"> について下記により届け出ます。 </div> </div> <p style="margin-top: 20px; text-align: center;">年 月 日</p> <p style="margin-top: 10px;">(あて先) 宇治市長</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>届出者</p> <p>住 所</p> <p>氏 名</p> <p style="margin-top: 20px;">電 話 ()</p> </div>	
<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、地番、地目及び面積</p>	<p>所在・地番 :</p> <p>地目 :</p> <p>面積 : 平方メートル</p>
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	

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。

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 宇治市長

届出者
住 所
氏 名

電 話 ()

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

変更する事項	変更前	変更後

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 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。

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

(あて先) 宇治市長

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

開 発 行 為 の 概 要	1 開発区域に含まれる地域の名称	
	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。

様式第 5 号

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

<p>都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 60%;"> <p><input type="checkbox"/> 誘導施設を有する建築物の新築</p> <p><input type="checkbox"/> 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為</p> <p><input type="checkbox"/> 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> </div> <div style="width: 35%; border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>について下記により 届け出ます。</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">年 月 日</p> <p>(あて先) 宇治市長</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>届出者</p> <p>住 所</p> <p>氏 名</p> <p>電 話 ()</p> </div>	
<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、地番、地目及び面積</p>	<p>所在・地番 :</p> <p>地目 :</p> <p>面積 : 平方メートル</p>
<p>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</p>	
<p>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</p>	
<p>4 その他必要な事項</p>	

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。

行為の変更届出書

年 月 日

(あて先) 宇治市長

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

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

変更する事項	変更前	変更後

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 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。

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

(あて先) 宇治市長

届出者

住 所

氏 名

電 話 ()

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

名 称 :

用 途 :

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。

2 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。