

大津市立地適正化計画

届出の手引き

令和7年（2025年）2月

大津市

目 次

序. 届出制度について.....	1
1. 居住誘導区域外における届出.....	2
(1) 届出の対象となる行為と届出書.....	2
(2) 届出の時期・手続き.....	3
(3) 届出を要しない軽易な行為.....	3
2. 都市機能誘導区域外における届出.....	5
(1) 届出の対象となる行為と届出書.....	5
(2) 届出の時期・手続き.....	8
(3) 届出を要しない軽易な行為.....	8
3. 都市機能誘導区域内における届出.....	9
(1) 届出の対象となる行為と届出書.....	9
(2) 届出の時期・手続き.....	9
届出書（様式集）.....	10

大津市 都市計画部 都市計画課
〒520-8575 滋賀県大津市御陵町 3-1
電話：077-528-2770/ FAX：077-527-1028
E-mail:otsu1303@city.otsu.lg.jp

序 届出制度について

立地適正化計画の公表日以降、誘導区域外において一定規模以上の住宅や誘導施設の建築等を行う場合は、行為に着手する 30 日前までに市への届出が義務付けられます。また、都市機能誘導区域内において誘導施設を休廃止する場合は、休廃止しようとする日の 30 日前までに市への届出が必要となります。

なお、市長は、居住誘導区域や都市機能誘導区域において住宅や誘導施設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、都市再生特別措置法第 88 条及び第 108 条の規定に基づき勧告を行うことがあります。勧告する場合として、例えば、既成市街地や集落地内ではない、またはハザードエリアを含む区域で、一定規模以上の開発行為等について、届出があった場合などが考えられます。

市長は、勧告をした場合、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、居住誘導区域内の土地の取得についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めます。

1. 居住誘導区域外における届出

(1) 届出の対象となる行為と届出書

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、同法施行令第33条）

届出は、以下の区分により、届出書（様式第十、第十一、第十二）に添付図書を添えて2部（正副）提出してください。副本は、受付後、返却します。

■ 開発行為

- ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

<例>

届出必要

3戸の開発行為

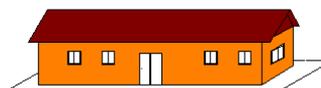


- ・ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

<例>

届出必要

1,300㎡ 1戸の開発行為



届出不要

800㎡ 2戸の開発行為



注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）。

注2 住宅とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

詳しくは、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。

届出書	添付図書	備考
様式十	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	②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
	③設計図（土地利用計画図等）	縮尺100分の1以上
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	
様式十二 （上記の届出内容を変更する場合）	・当初届出時に添付した図書と同様のもの	

■ 建築等行為

- ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

<例>

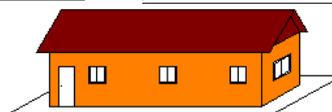
届出必要

3戸の建築行為



届出不要

1戸の建築行為



- ・ 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

注 住宅とは、一戸建て住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅を指します。

詳しくは、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。

届出書	添付図書	備考
様式十一	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	②敷地内における住宅等の位置を表示する図面	縮尺100分の1以上
	③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
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	
様式十二 (上記の届出内容 を変更する場合)	・ 当初届出時に添付した図書と同様のもの	

(2) 届出の時期・手続き

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)

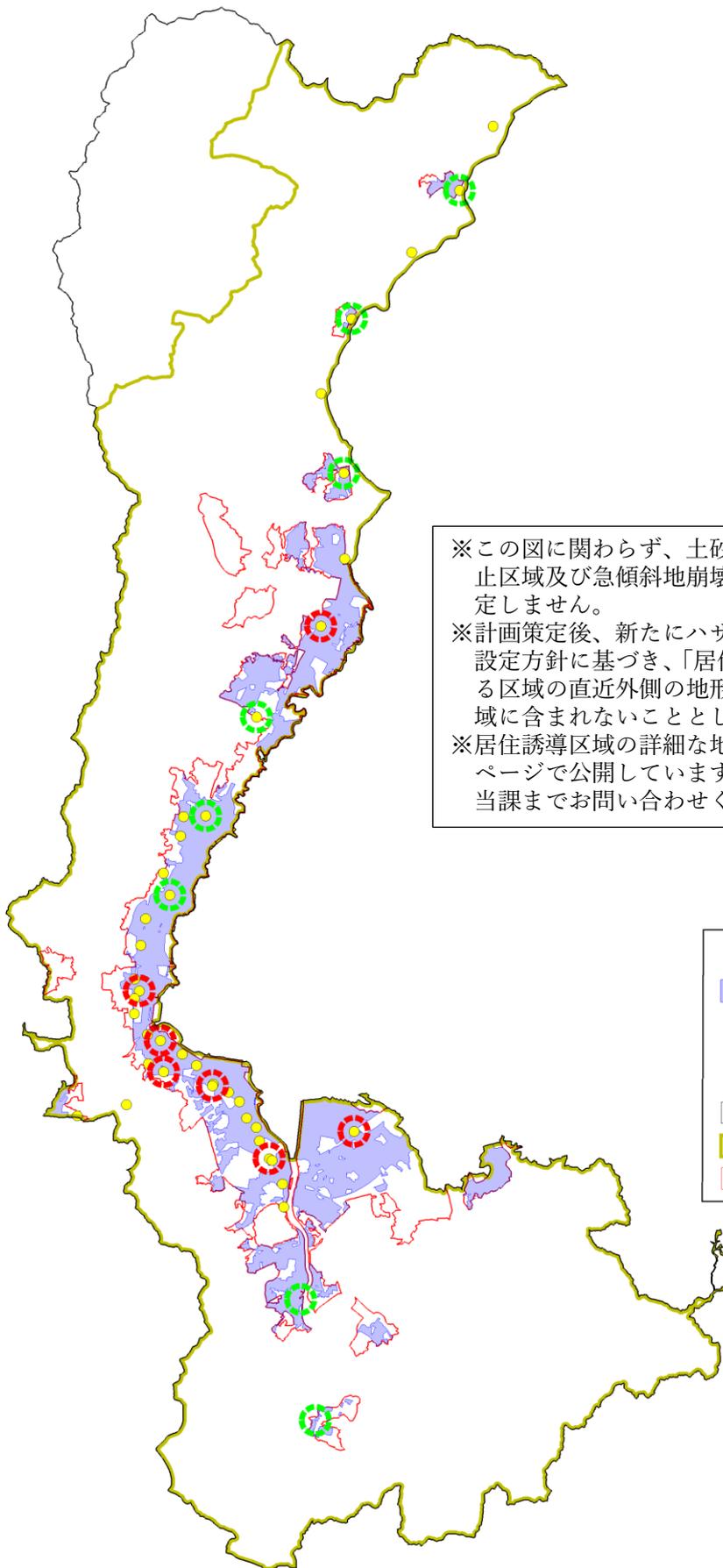
(3) 届出を要しない軽易な行為

(都市再生特別措置法第88条第1項、同法施行令第34条及び第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
- ②「①」の住宅等の新築
- ③建築物を改築し、又は用途を変更して、「①」の住宅等とする行為
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤都市計画事業の施行として行う行為
- ⑥「⑤」に準ずる行為として都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

居住誘導区域



※この図に関わらず、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域及び急傾斜地崩壊危険区域には居住誘導区域を設定しません。
※計画策定後、新たにハザードエリアが指定された場合、設定方針に基づき、「居住誘導区域に含めない区域」となる区域の直近外側の地形地物までの範囲は、居住誘導区域に含まれないこととします。
※居住誘導区域の詳細な地図等については、大津市ホームページで公開しています。詳細については、大津市の担当課までお問い合わせください。

凡 例	
	居住誘導区域
	鉄道駅
	地域拠点
	生活拠点
	行政区域界
	都市計画区域界
	市街化区域界

2. 都市機能誘導区域外における届出

(1) 届出の対象となる行為と届出書

誘導施設を対象に、当該誘導施設が設定されている都市機能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108条第1項）

届出は、以下の区分により、届出書(様式第十八、第十九、第二十)に添付図書を添えて2部(正副)提出してください。副本は、受付後、返却します。

■ 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
---------------	----------------------------------

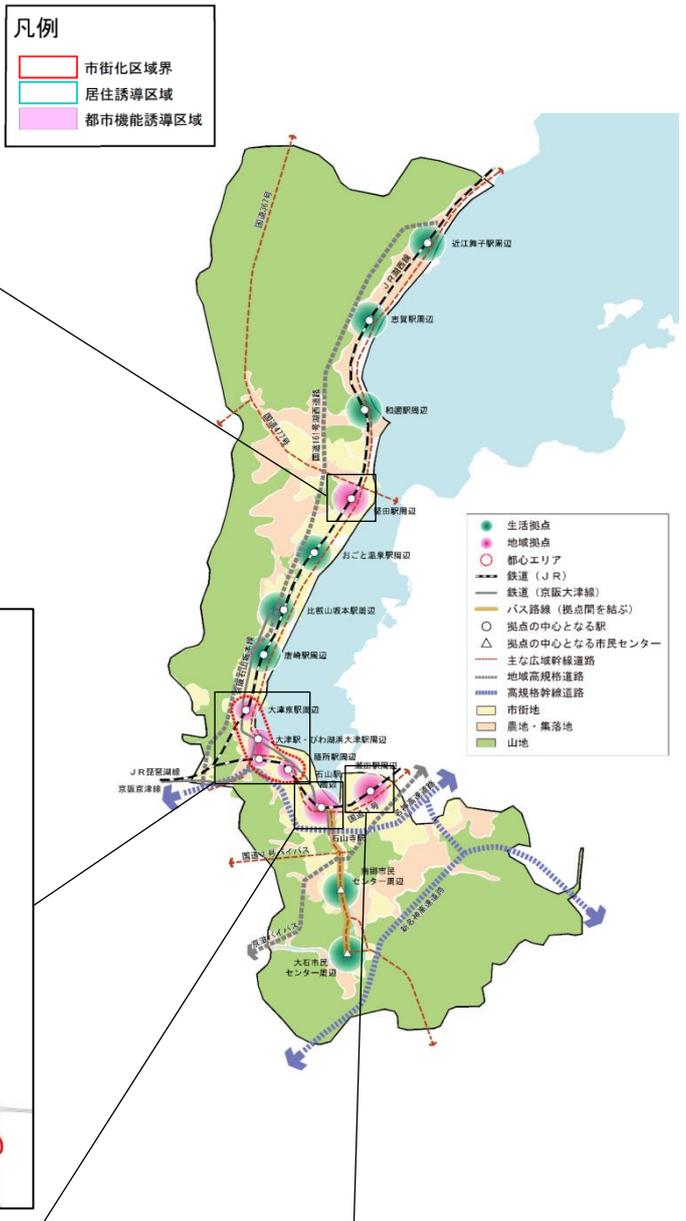
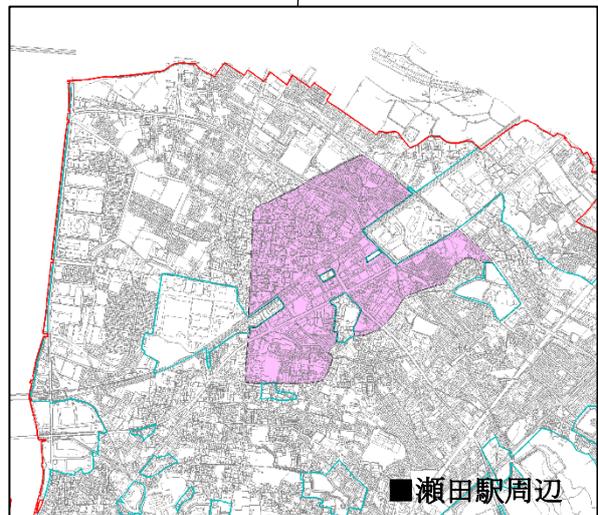
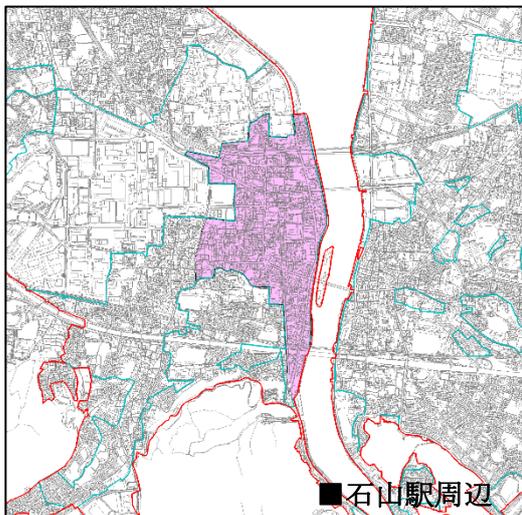
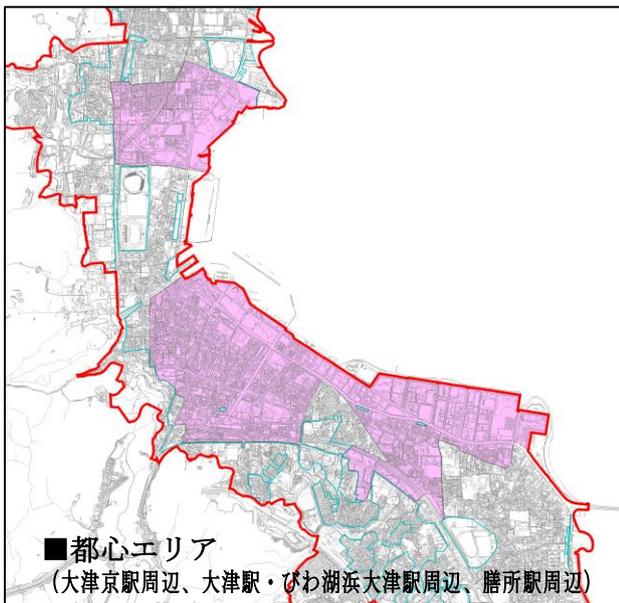
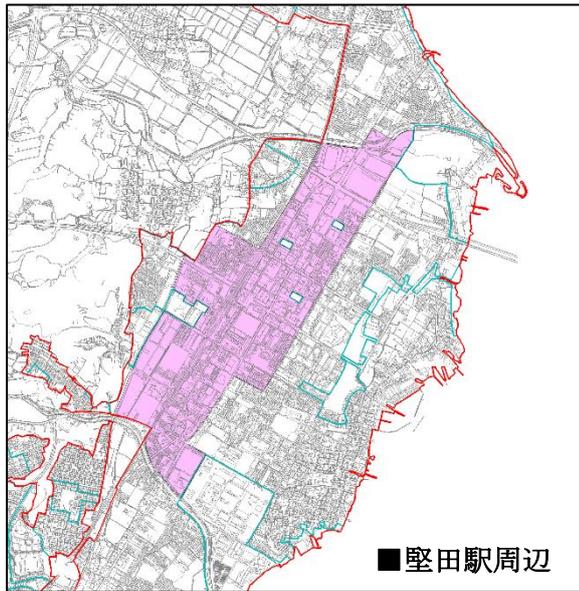
注 開発行為とは、主として、「建築物の建築や特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更」をいいます（都市計画法第4条第12項）。

届出書	添付図書	備考
様式十八	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	②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
	③設計図（土地利用計画図等）	縮尺100分の1以上
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	
様式二十 (上記の届出内容を変更する場合)	・ 当初届出時に添付した図書と同様のもの	

■ 建築等行為	<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
----------------	---

届出書	添付図書	備考
様式十九	①位置図	縮尺2,500分の1程度
	②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
	③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
	④その他参考となるべき事項を記載した図書	
様式二十 (上記の届出内容を変更する場合)	・ 当初届出時に添付した図書と同様のもの	

都市機能誘導区域



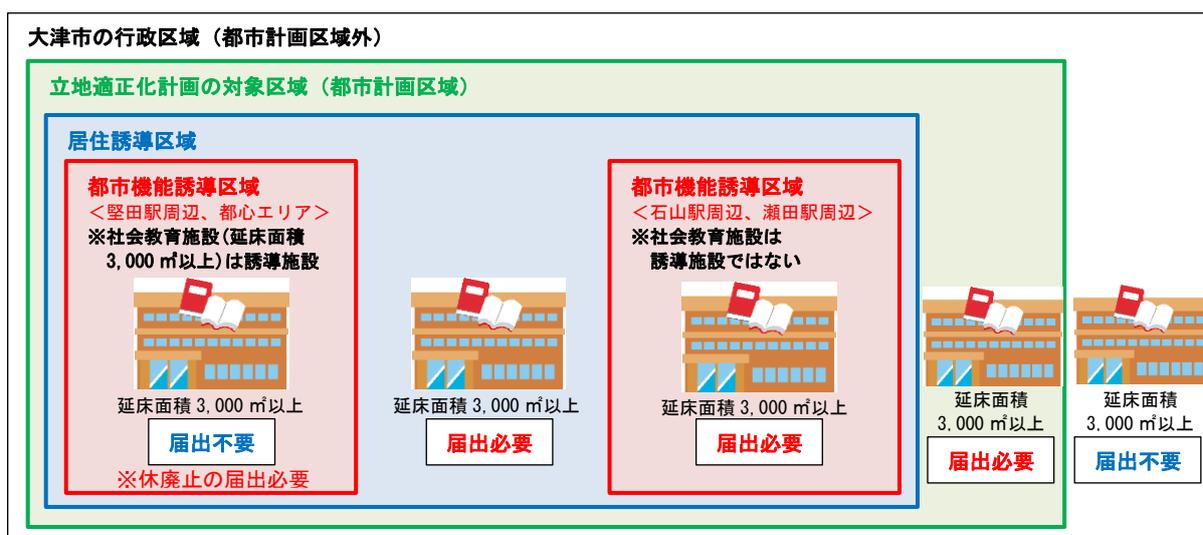
		都市機能誘導区域（地域拠点）					
		堅田駅 周辺	都心エリア			石山駅 周辺	瀬田駅 周辺
			大津京駅 周辺	大津駅・びわ湖 浜大津駅周辺	膳所駅 周辺		
誘導施設 (機能) 分類	福祉	地域包括支援センター 認知症対応型共同生活介護施設 特別養護老人ホーム 介護老人保健施設 サービス付き高齢者向け住宅					
	子育て	保育施設 児童クラブ	子育て総合支援センター 保育施設 児童クラブ		保育施設 児童クラブ		
	商業	大規模小売店舗（店舗面積 1,000 m ² 以上）					
	医療	病院（20 床以上）					
	教育・文化	社会教育施設（延床面積 3,000 m ² 以上）			-	-	
	観光・交流	-	ホール・アリーナ等 （収容人数 1,000 人以上）		-	-	

誘導施設		定義等
福祉	地域包括支援センター	「介護保険法第 115 条の 46 第 1 項」に規定する地域包括支援センター
	認知症対応型 共同生活介護施設	「介護保険法第 8 条第 20 項」に規定する認知症対応型共同生活介護施設
	特別養護老人ホーム	「介護保険法第 8 条第 27 項」に規定する特別養護老人ホーム
	介護老人保健施設	「介護保険法第 8 条第 28 項」に規定する介護老人保健施設
	サービス付き 高齢者向け住宅	「高齢者の居住の安定確保に関する法律第 5 条」に規定するサービス付き 高齢者向け住宅
子育て	子育て総合支援センター	「児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項」に規定する施設
	保育施設	<ul style="list-style-type: none"> 「児童福祉法第 39 条第 1 項」に規定する保育所 「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
	児童クラブ	「児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項」に規定する施設
商業	大規模小売店舗 （店舗面積 1,000 m ² 以上）	「大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項」に規定する店舗面積 1,000 m ² 以上の商業施設
医療	病院（20 床以上）	「医療法第 1 条の 5 第 1 項」に規定する病床数 20 床以上の病院
教育・文化	社会教育施設 （延床面積 3,000 m ² 以上）	「社会教育法第 5 条第 4 号」に規定する延床面積 3,000 m ² 以上の施設

観光・交流	ホール・アリーナ等 (収容数 1,000 人以上)	「興行場法第 1 条第 1 項」に規定する収容数 1,000 席以上を有する多目的ホール・アリーナ等の施設
-------	------------------------------	---

■届出が必要となる場合のイメージ（社会教育施設の場合）

延床面積 3,000 m²以上の社会教育施設の建築等を行おうとする場合、その施設を誘導施設として設定している都市機能誘導区域（下図では堅田駅周辺、都心エリア）以外の立地適正化計画の対象区域（都市計画区域）では、届出が必要となります。



(2) 届出の時期・手続き

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）

(3) 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42条及び第43条）

次に掲げる行為については、届出は必要ありません。

- ①誘導施設を有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誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③建築物を改築し、又は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
- ④非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤都市計画事業の施行として行う行為
- ⑥「⑤」に準ずる行為として都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設に関する都市計画に適合して行う行為

3. 都市機能誘導区域内における届出

(1) 届出の対象となる行為と届出書

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）

届出は、届出書(様式第二十一)を2部(正副)提出してください。副本は、受付後、返却します。

■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
---------	----------------------

注 都市機能誘導区域や誘導施設については、6～7ページのとおり。

(2) 届出の時期・手続き

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）

様式第十（第三十五条第一項第一号関係）

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

大津市長

届出者 住 所

氏 名

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 (土地の所在、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	住宅戸数： 戸

注 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。

様式第十一（第三十五条第一項第二号関係）

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> <p> { 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。 </p> <p style="text-align: center;">年 月 日</p> <p>大津市長</p> <p style="text-align: right;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: right;">氏 名</p> <p style="text-align: right;">連絡先</p>	
<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>土地の所在、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>	<p>戸数： 戸</p> <p>工事の着手予定年月日： 年 月 日</p> <p>工事の完了予定年月日： 年 月 日</p>

注 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。

様式第十二（第三十八条第一項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

大津市長

届出者 住 所

氏 名

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 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。

様式第十八（第五十二条第一項第一号関係）

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

大津市長

届出者 住 所

氏 名

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 (土地の所在、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 届出者が法人である場合には、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。

様式第十九（第五十二条第一項第二号関係）

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; align-items: center; justify-content: center;"> <div style="font-size: 3em; margin-right: 10px;">{</div> <div style="text-align: center;"> <p>誘導施設を有する建築物の新築</p> <p>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>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="font-size: 3em; margin-left: 10px;">}</div> </div> <p>について、下記により届け出ます。</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">年 月 日</p> <p>大津市長</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">届出者 住 所</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">氏 名</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">連絡先</p>	
<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>土地の所在、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>	<p>工事の着手予定年月日： 年 月 日</p> <p>工事の完了予定年月日： 年 月 日</p>

注 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。

様式第二十（第五十五条第一項関係）

行為の変更届出書

年 月 日

大津市長

届出者 住 所

氏 名

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 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。

様式第二十一（第五十五条の二関係）

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

大津市長

届出者 住 所

氏 名

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 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。