

都市再生特別措置法に基づく 届出制度の手引き

（法第 88 条、第 108 条、第 108 条の 2 関係）

この手引きについて

大阪狭山市では、都市再生特別措置法（以下「法」という。）に基づく「大阪狭山市立地適正化計画～魅力ある都市空間ビジョン まちのリメイク編～」（以下「本市立地適正化計画」という。）を策定しました。これにより、計画で定めた居住誘導区域外で一定規模以上の住宅に係る開発行為や建築行為を行う場合、また、都市機能誘導区域外で、誘導施設の開発や建築等を行う場合、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止又は廃止する場合に、届出が必要となります。この手引きでは、届出制度の趣旨や手続き、提出様式等について記載しています。

届出制度の概要（パンフレット）・本手引き・提出様式等について【本市ホームページ】

[https://www.city.osakasayama.osaka.jp/sosiki/
machizukurisuishinbu/toshiseisaku/kaihatsu_kenchiku/
kenchikushido/7960.html](https://www.city.osakasayama.osaka.jp/sosiki/machizukurisuishinbu/toshiseisaku/kaihatsu_kenchiku/kenchikushido/7960.html)



大阪狭山市立地適正化計画～魅力ある都市空間ビジョン まちのリメイク編～

本市立地適正化計画では、届出制度の対象となる居住誘導区域や都市機能誘導区域、誘導施設の考え方等を記載しています。

本市立地適正化計画について【本市ホームページ】

[https://www.city.osakasayama.osaka.jp/machizukuri_shisei/
keikaku/6337.html](https://www.city.osakasayama.osaka.jp/machizukuri_shisei/keikaku/6337.html)



目 次

立地適正化計画と届出制度	3
届出の手続き等について	4
居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築等に関する届出（法第 88 条）	
都市機能誘導区域外における誘導施設の開発や建築等に関する届出（法第 108 条）	
都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出（法第 108 条の 2）	
参考	13
本市立地適正化計画による位置づけ	
・ 居住誘導区域図	
・ 都市計画誘導区域図	
・ 誘導施設一覧表	
届出制度に関する Q&A	
様式集	29

立地適正化計画と届出制度

立地適正化計画について

人口減少・高齢化社会においても、持続可能な都市を維持していくため、住居や都市機能の誘導や、住民が公共交通により住宅から都市機能に容易にアクセスできるような『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』が提唱されるようになり、それを目指すものとして、平成 26 年（2014 年）5 月に法が改正され、「立地適正化計画」制度が新たに位置付けられました。

立地適正化計画は、住居や都市機能を誘導すべき区域を設定し、届出制度の運用等による緩やかなコントロール手法により、めざすべき将来像の実現に向け、時間をかけながら人口や都市機能を誘導しようとするものです。

本市立地適正化計画について

大阪狭山市では、令和 6 年（2024 年）12 月に立地適正化計画を策定、令和 7 年（2025 年）4 月 1 日に公表しました。計画で定めている主な内容は、下表のとおりです。

記載項目	記載箇所	ページ
計画の対象区域（市域全域）	第 1 章	3
居住誘導区域	第 3 章	60
都市機能誘導区域	第 4 章	67（市全域） 72（金剛駅周辺地区） 74（大阪狭山市駅周辺地区） 76（狭山駅周辺地区） 78（今熊地区周辺地区） 81（狭山ニュータウン地区北部周辺地区） 83（狭山ニュータウン地区南部周辺地区）
誘導施設	第 4 章	69，70（誘導施設一覧） 73（金剛駅周辺地区） 75（大阪狭山市駅周辺地区） 77（狭山駅周辺地区） 79（今熊地区周辺地区） 82（狭山ニュータウン地区北部周辺地区） 84（狭山ニュータウン地区南部周辺地区）

法に基づく届出制度の運用開始

本市立地適正化計画の公表に伴い、下記 3 つの届出制度の運用が始まります。

居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築等に関する届出（法第 88 条）

都市機能誘導区域外における誘導施設の開発や建築等に関する届出（法第 108 条）

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出（法第 108 条の 2）

運用開始日：令和 7 年（2025 年）4 月 1 日（令和 7 年（2025 年）5 月 1 日以降着手案件を届出対象とします）

本市立地適正化計画は市の H P で公開中

届出の手続き等について

・ 居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築等に関する届出 (法第 88 条)

届出制度の対象

届出制度の内容は以下の通りです。

居住誘導区域外において、届出対象行為を行う場合は、
着手の30日前までに、必要事項を届出する必要がある。

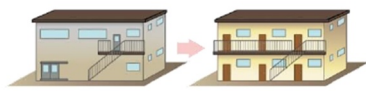
居住誘導区域外について

居住誘導区域外とは、本市立地適正化計画において定めた居住誘導区域の範囲を除く区域のことを指し、届出対象行為を実施しようとする敷地の一部分でも区域外となる場合は、これに該当します。区域図は、本手引きの 13 ページにも掲載しています。

詳細な区域図は、本市都市政策グループの窓口で確認をお願いします。

届出対象行為について

届出対象となる行為は、下表のとおりです。

開発行為	建築等の行為
3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為 	3 戸以上の住宅を新築しようとする場合 
1 戸又は 2 戸の住宅の建築目的で行う開発行為で、 1,000 ㎡以上の規模のもの 1,000㎡以上 	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 

ただし、以下に該当する行為は届出不要となります。(法第 88 条第 1 項但書)

軽易な行為で政令で定めるもの

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に係る開発行為及び新築又は、建築物を改築し、若しくはその用途を変更して上記の住宅等とする行為 (法施行令第 34 条)

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等

用語	定義
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を指します。
建築等の行為	新築及び建築物の改築・用途変更を指します。
住宅	建築基準法別表第二(イ)項の第1号、第2号の各種住宅及び第3号のうち共同住宅(寄宿舍又は下宿を除く。)を指します。 (参考) 第1号...住宅 第2号...住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令(建築基準法施行令第130条の3参照)で定めるもの 第3号...共同住宅(寄宿舍又は下宿を除く。)

届出時期等について

届出時期は、**着手の30日前まで**です。

着手とは「工事の着手」のことを指しますが、仮囲いや現場事務所の設置だけでは着手に該当せず、敷地や建築物自体の継続的な工事(基礎工事等)を開始することを要します。

【届出時期に関するお願い】

本届出制度は、居住誘導区域外での住宅開発等を、計画段階で市が事前に把握し、必要な措置や今後の取組みにつなげるためのものです。制度の趣旨をご理解いただき、**法的には工事着手の30日前までに届出すればよいものですが、できるだけ、開発許可申請や建築確認申請等に先立って届出をしていただく**ようお願いします。

参考 勧告制度について

届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、住宅等の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができるとされています。(法第88条第3項)

届出事項等について

届出様式や添付図書について

法施行規則第35条で定められており、下表のとおりです。

行為	開発行為	建築等行為
様式	様式第1	様式第2
添付図書	委任状(代理人に委任する場合)	委任状(代理人に委任する場合)
	位置図(当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設を表示する図面 縮尺1,000分の1以上)	位置図(当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設を表示する図面)
	設計図等(現況図及び土地利用計画図 縮尺100分の1以上)	配置図(敷地内における住宅の位置を表示する図面 縮尺100分の1以上)
	求積図等(開発区域の面積)	住宅の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺50分の1以上)
	その他参考となるべき事項を記載した図書(予定建築物の各階平面図など)	その他参考となるべき事項を記載した図

すでに行った届出内容を変更するときは、変更行為に着手する30日前までに様式第6(行為の変更届出書)に必要な書類を添付し、提出してください。

届出の提出部数、提出先、受付時間について

・提出部数：1部

- ・提出先：大阪狭山市まちづくり推進部都市政策グループ（市役所2階30番窓口）
- ・受付時間：月～金（祝日、12/29～1/3を除く）開庁日、9:00～17:30

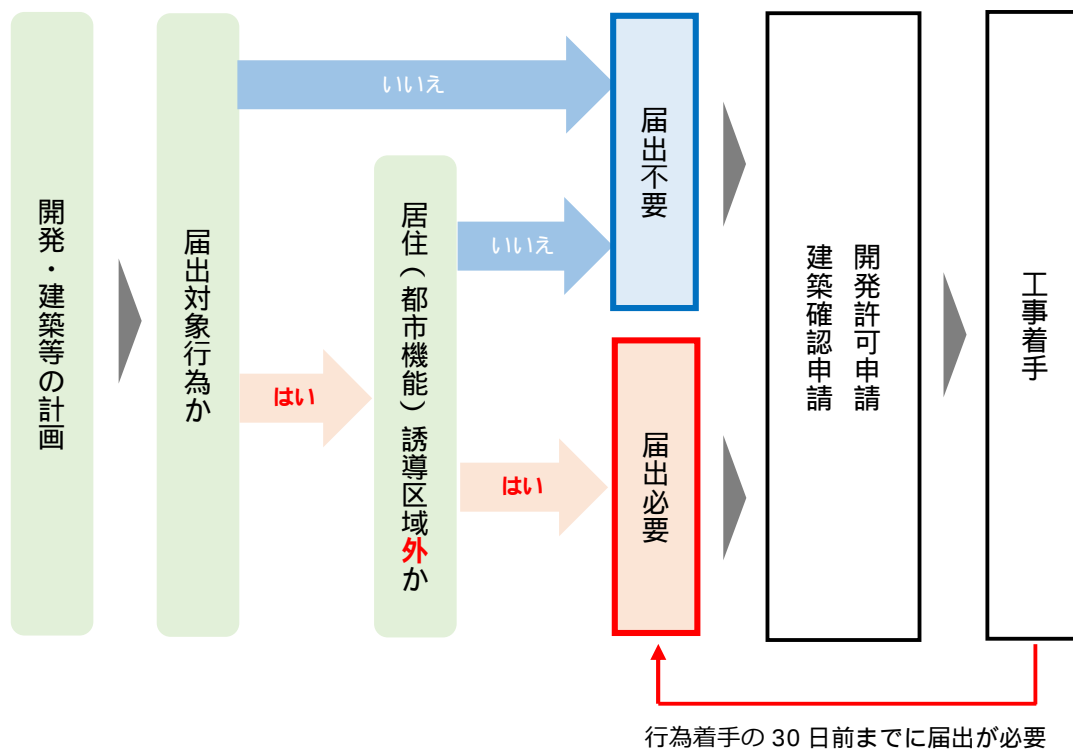
備考

- ・届出制度の運用開始日について
運用開始日：令和7年（2025年）4月1日
（5月1日以降着手案件を届出対象とします。）

【罰則について】

本届出が必要であるにもかかわらず届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30万円以下の罰金が科せられる可能性があります。（法第130条第2項）。

届出フロー図（法第108条関係は都市機能誘導区域）



届出時期について

法的には工事着手の30日前までに届出すればよいものですが、制度の趣旨をご理解いただき、できるだけ開発許可申請や建築確認申請に先立って届出をしていただくようお願いします。

都市機能誘導区域外における誘導施設の開発や建築等に関する届出（法第 108 条）

届出制度の対象

届出制度の内容は以下の通りです。

都市機能誘導区域外において、 着手の 30 日前までに、	誘導施設の開発や建築等 を行う場合は、 必要事項を届出 する必要がある。
---------------------------------	---

都市機能誘導区域外について

都市機能誘導区域外とは、本市立地適正化計画において定めた都市機能誘導区域の範囲を除く区域のことを指し、届出対象行為を実施しようとする敷地の一部でも区域外となる場合は、これに該当します。区域図は、本手引きの 16～26 ページにも掲載しています。

詳細な区域図は、本市都市政策グループの窓口で確認をお願いします。

届出対象行為について

届出対象となる行為は「誘導施設の開発や建築等」であり、「誘導施設」とは、本市立地適正化計画において定めた以下の施設のことを指します。なお、本市の各都市機能誘導区域に設定されている誘導施設は、本手引きの 16～26 ページをご参照ください。

詳細な内容は、本市都市政策グループの窓口で確認をお願いします。

誘導施設	位置づけ
行政機能	
市役所本庁舎機能を有する施設	地方自治法第 4 条第 1 項に定める事務所
市役所支所機能を有する施設	地方自治法第 155 条に定める支所又は出張所（ニュータウン連絡所）
社会福祉機能	
老人福祉センター機能を有する施設	老人福祉法第 15 条第 5 号に基づく施設
地域包括支援センター機能を有する施設	介護保険法第 115 条の 46 に基づく施設
社会福祉相談機能または活動支援機能を有する施設	大阪狭山市成年後見制度利用促進事業実施要綱第 4 条に基づく施設（権利擁護支援センター） 生活困窮者自立支援法第 4 条に基づく施設（生活サポートセンター） 大阪狭山市男女共同参画推進条例第 20 条に基づく施設（男女共同参画推進センター） 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 77 条に基づく施設（基幹相談支援センター、障がい者地域活動支援センター） 大阪狭山市立心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センターの設置及び管理に関する条例に基づく施設（心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター）

誘導施設	位置づけ
子育て機能	
地域子育て支援拠点機能を有する施設	児童福祉法第6条の3第6項に基づく施設（ぼっぼえん、UPっぷ、旧くみのき幼稚園） 大阪狭山市子育て支援センター条例に基づく施設（ぼっぼえん） 大阪狭山市子育て支援・世代間交流センター条例に基づく施設（UPっぷ） 地域子育て支援拠点事業実施要綱に基づく施設（旧くみのき幼稚園）
こども家庭センター機能を有する施設	母子保健法第22条に基づく施設 児童福祉法第10条及び第10条の2に基づく施設
保育所機能を有する施設	児童福祉法第39条に基づく施設
放課後児童会機能を有する施設	児童福祉法第34条の8第1項に基づく施設
商業機能	
スーパーマーケット等の商業機能を有する施設	店舗面積500㎡以上の商業施設（共同店舗・複合施設を含む。）で生鮮食品を扱う施設
医療保健機能	
医療機能を有する施設	医療法第1条の5第1項に規定する病院（病床数20床以上）
休日診療機能を有する施設	第8次大阪府医療計画に基づく初期救急医療機能を有する休日診療所（医療法第1条の5第2項に規定する診療所（入院施設を有しないまたは病床数19床以下））
保健センター機能を有する施設	地域保健法第18条に基づく施設
金融機能	
郵便局機能を有する施設	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する郵便局
教育文化機能	
認定こども園機能を有する施設	就学前のこどもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に基づく施設
図書館機能を有する施設	図書館法第2条に基づく図書館
公民館機能を有する施設	社会教育法第21条第1項に基づく施設
社会教育センター機能を有する施設	大阪狭山市社会教育センター条例に基づく施設
市民活動支援センター機能を有する施設	大阪狭山市市民公益活動促進条例第8条により整備された活用場所
教育支援センター機能を有する施設	義務教育の段階における普通教育に相当する教育の機会の確保等に関する法律第13条に基づく施設
文化会館機能を有する施設	大阪狭山市文化会館条例に基づく施設
博物館機能を有する施設	博物館法第2条第1項に基づく施設 大阪府立狭山池博物館条例に基づく施設 大阪狭山市立郷土資料館条例に基づく施設
幼稚園機能を有する施設	学校教育法第1条に基づく施設
小学校機能を有する施設	学校教育法第1条に基づく施設
中学校機能を有する施設	学校教育法第1条に基づく施設

また、「開発や建築等」とは以下のことを指します。

用語	定義
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指します。
建築等の行為	誘導施設を有する建築物を新築、又は建築物を改修し、又は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を指します。

ただし、以下に該当する場合は届出不要となります。(法第108条第1項但書)。

軽易な行為等で政令で定めるもの

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又は新築若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して上記の有する建築物で仮設のものとする行為(法施行令第44条)

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等

届出時期等について

届出時期は、**着手の30日前まで**です。

着手とは「工事の着手」のことを指しますが、仮囲いや現場事務所の設置だけでは着手に該当せず、敷地や建築物自体の継続的な工事(基礎工事等)を開始することを要します。

【届出時期に関するお願い】

本届出制度は、都市機能誘導区域外での誘導施設の開発や建築等の動きを、計画段階で市が事前に把握し、必要な措置や今後の取組みにつなげるためのものです。制度の趣旨をご理解いただき、**法的には工事着手の30日前までに届出すればよいものですが、できるだけ、開発許可申請や建築確認申請等に先立って届出をしていただく**ようお願いします。

参考 勧告制度について

届出に係る行為が都市機能誘導区域内における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、誘導施設の立地を適正なものとするために必要な勧告をすることができるとされています。(法第108条第3項)

届出事項等について

届出様式や添付図書について

法施行規則第52条で定められており、下表のとおりです。

行為	開発行為		建築等行為	
様式	様式第3		様式第4	
添付図書	委任状（代理人に委任する場合）		委任状（代理人に委任する場合）	
	位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設を表示する図面 縮尺 1,000 分の 1 以上）	2 項 1 号イ	位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び周辺の公共施設を表示する図面）	2 項 3 号
	設計図等（現況図及び土地利用計画図 縮尺 100 分の 1 以上）	2 項 1 号ロ	配置図（敷地内における誘導施設の位置を表示する図面 縮尺 100 分の 1 以上）	2 項 2 号イ
	求積図等（開発区域の面積）	2 項 3 号	誘導施設の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 50 分の 1 以上）	2 項 2 号ロ
	その他参考となるべき事項を記載した図書（予定建築物の各階平面図など）	2 項 3 号	その他参考となるべき事項を記載した図	2 項 3 号

すでに行った届出内容を変更するときは、変更行為に着手する 30 日前までに様式 6 号（変更届出書）及び上記それぞれの場合に添付が必要な書類を提出してください。

届出の提出部数、提出先、受付時間について

・提出部数：1 部

- ・提出先：大阪狭山市まちづくり推進部都市政策グループ（市役所 2 階 30 番窓口）
- ・受付時間：月～金（祝日、12/29～1/3 を除く）開庁日、9:00～17:30

備考

- ・届出制度の運用開始日について
運用開始日：令和 7 年（2025 年）4 月 1 日
（5 月 1 日以降着手案件を届出対象とします。）
- ・届出の流れについて
5 ページの届出フロー図をご参照ください。

【罰則について】

本届出が必要であるにもかかわらず届出をしないで、又は虚偽の届出をして開発行為等を行った場合、30 万円以下の罰金が科せられる可能性があります。（法第 130 条第 3 項）

・都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に関する届出 (法第108条の2)

届出制度の対象

届出制度の内容は以下の通りです。

都市機能誘導区域内において、誘導施設の休廃止を行う場合は、
休廃止の30日前までに、必要事項を届出する必要がある。

都市機能誘導区域内について

都市機能誘導区域内とは、本市立地適正化計画において定めた都市機能誘導区域の範囲内の区域のことを指し、休廃止をしようとする誘導施設の敷地の一部でも区域内となる場合は、これに該当します。区域図は、本手引きの16～26ページにも掲載しています。

詳細な区域図は、本市都市政策グループの窓口で確認をお願いします。

届出対象行為について

届出対象となる行為は「誘導施設の休止又は廃止」です。なお、本市の各都市機能誘導区域に設定されている誘導施設は、本手引きの16～26ページをご参照ください。

詳細な内容は、本市都市政策グループの窓口で確認をお願いします

届出時期等について

届出時期は、休止又は廃止の30日前までです。

【届出時期に関するお願い】

本届出制度は、市町村が既存建物・設備など機能維持に向けて手を打てる機会を確保するための制度です。制度の趣旨をご理解いただき、法的には休廃止の30日前までに届出すればよいものですが、検討段階であっても、できるだけ早期に届出をしていただくようお願いします。

参考 勧告制度について

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認めるときは、助言・勧告をすることができるとされています。(法第108条の2第2項)

届出事項等について

届出様式や添付図書について

様式第5を提出してください。

届出の提出部数、提出先、受付時間について

・提出部数：1部

- ・提出先：大阪狭山市まちづくり推進部都市政策グループ(市役所2階30番窓口)
- ・受付時間：月～金(祝日、12/29～1/3を除く)開庁日、9:00～17:30

備考

- ・届出制度の運用開始日について

運用開始日：令和7年（2025年）4月1日

（5月1日以降休止又は廃止する案件を届出対象とします。）