

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

茨木市では、都市再生特別措置法に基づく「茨木市立地適正化計画」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や、都市機能誘導区域外で誘導施設の整備を行う場合などに、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。

茨木市立地適正化計画について

茨木市立地適正化計画や、本手引きに掲載している各届出様式等については、市ホームページに掲載しています。

☞ <http://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/toshiseisaku/menu/ritti/index.html>



《問合先》

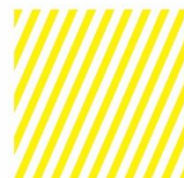
○本届出制度に関すること

：都市整備部 都市政策課 (電 話) 072-620-1660
(メー ル) toshi@city.ibaraki.lg.jp

○開発許可申請や建築確認申請等に関すること

：都市整備部 審査指導課 (電 話) 072-620-1661
(メー ル) shinsashido@city.ibaraki.lg.jp

次なる
茨木へ。



茨木には、次がある。



目 次

1 立地適正化計画と届出制度	… 1 ページ
2 届出の手続き等について	
Ⅰ 居住誘導区域外における住宅開発や住宅 建築に関する届出	… 2 ページ
Ⅱ 都市機能誘導区域外における誘導施設の 整備に関する届出	… 6 ページ
Ⅲ 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	… 8 ページ
《参考》区域図	
・ 居住誘導区域図	… 9 ページ
・ 工業地域における居住誘導区域の取扱い	… 10 ページ
・ 都市機能誘導区域図	… 11 ページ
届出制度に係る Q & A	… 12 ページ

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、住居や都市機能がまとまって立地し、住民が公共交通により住宅から都市機能に用意にアクセスできる、というような『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、それを指すものとして、2014年5月に「都市再生特別措置法（以下、「法」という。）」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。

計画において居住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、時間をかけながら人口や都市機能を一定の区域内に集約しようとするものです。

茨木市の取組みについて

茨木市では、2019年3月31日に「茨木市立地適正化計画」を策定・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。

主な項目	定めている内容	計画書 ページ
計画の対象区域	茨木市全域が計画の対象区域	7
居住誘導区域	市街化調整区域や災害の危険性のある区域、都市計画上で住宅の建築が制限されている区域などを除外して設定	60
都市機能誘導区域	茨木市の中心市街地において設定	61
誘導施設	都市機能誘導区域内に誘導整備する施設として、子育て支援と文化・教育の複合施設を設定	62

※計画書は市のHPで公開中（HPにおける掲載箇所は、本手引きの表紙に掲載しています）

法に基づく届出制度の運用開始

計画公表に伴い、下記3つの届出制度の運用が始まります。

- I 居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築に関する届出
- II 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する届出
- III 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

※運用開始日：2019年4月1日

（2019年5月1日以降着手案件を届出対象とします）

I 居住誘導区域外における住宅開発や住宅建築に関する届出（法第88条）

届出制度の内容

届出制度の内容は以下のとおりです。

①居住誘導区域外 において、 ②届出対象行為 を行う場合は、
③着手の30日前まで に、 ④必要事項を届出 する必要がある。

① 居住誘導区域外について

居住誘導区域外とは、茨木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。

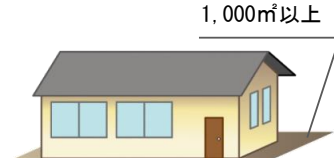
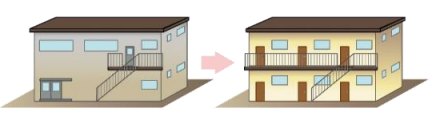
計画書における区域図は、本手引きの9ページにも掲載しています。

※詳細な区域図は、市HPや都市政策課の窓口で確認をお願いします。

② 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。

（法88条第1項、法施行令第26～28条）

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 	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、下記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）。

詳細についてはお問い合わせください。

① 軽易な行為等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
開発行為及び新築行為（法施行令第27条）

② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為

③ 都市計画事業の施行として行う行為等

《参考 主な用語の定義について》

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（い）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（寄宿舍又は下宿は除く）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

他に合理的な理由がないにも関わらず、開発行為等を分割して実施することは、厳に慎んでください。

③ 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）。

④ 届出事項等について

届出様式や添付図書について

国土交通省令第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10号		様式11号	
添付書類	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 （敷地内における住宅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 （開発区域の面積）	2項 3号	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）	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書	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12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、提出先について

提出部数：1部

提出先：茨木市 都市政策課（南館5階）
（受付時間は、平日の8:45～17:15です。）

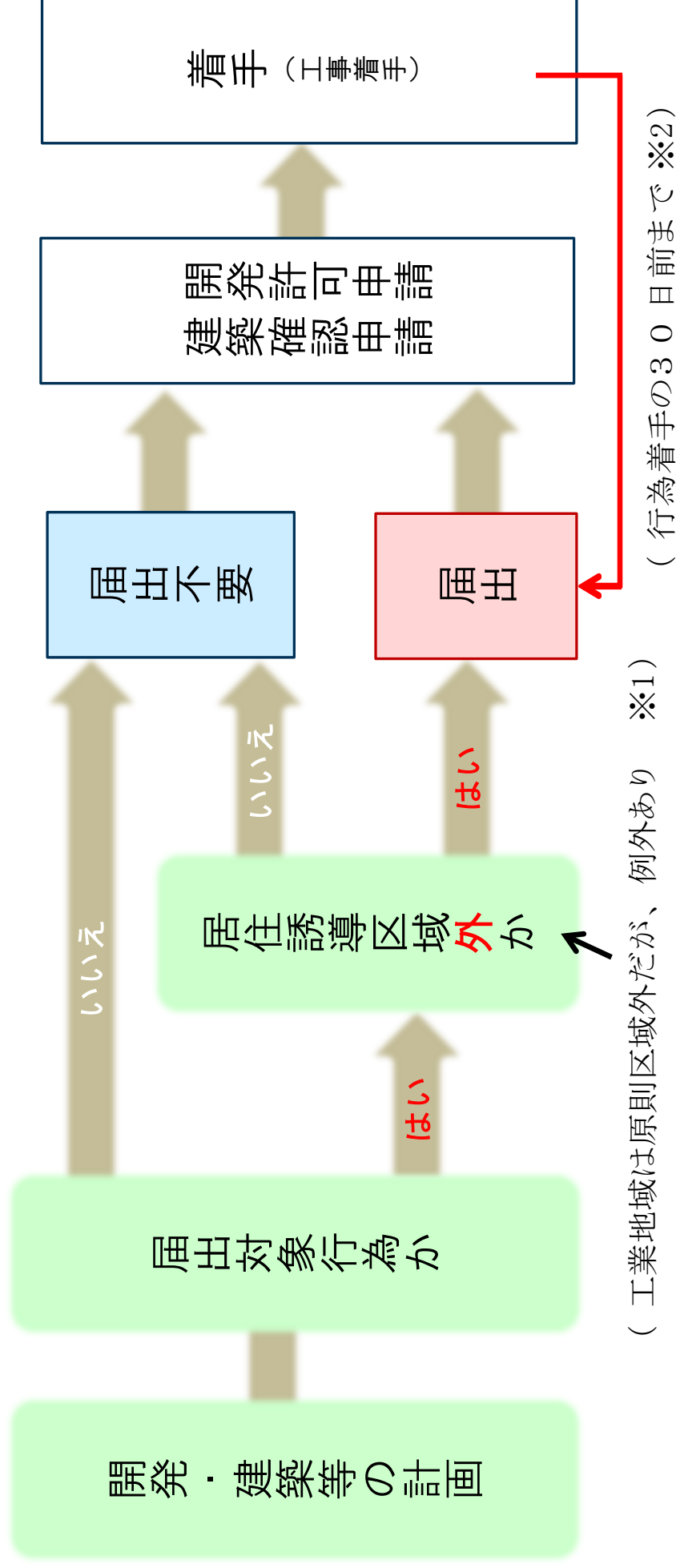
備考

- 届出制度の運用開始日について
運用開始日：2019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 (I 居住誘導区域外における住宅開発等関係)



※1 工業地域の取扱いについて

工業地域は原則として居住誘導区域外ですが、一定の場合に居住誘導区域に含める取扱いを行います。
詳細は本手引きの10ページを参照してください。

※2 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。

Ⅱ 都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する届出（法第108条）

届出制度の内容

届出制度の内容は以下のとおりです。

①都市機能区域外において、②誘導施設の整備を行う場合は、
③着手の30日前までに、④必要事項を届出する必要がある。

① 都市機能誘導区域外について

都市機能誘導区域外とは、茨木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分でも区域外となる場合は、これに該当します。
計画書における区域図は、本手引きの11ページにも掲載しています。
※より詳細な区域図は、茨木市都市政策課の窓口等で確認をお願いします。

② 届出対象行為について

届出対象となる行為は「誘導施設の整備」であり、「誘導施設」とは、茨木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。

誘導施設		詳細
複合施設	子育て世代包括支援センター （厚生労働省通知に基づく母子保健及び子育て支援機能を有する施設）	母子保健法第22条に定める母子健康包括支援センター
	図書館	図書館法第2条第1項に定める図書館
	ホール、市民利用諸室、市民活動センター	地域交流センター （地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設）
	天文観覧室（プラネタリウム）	
	飲食店、物品販売店等	

また、「整備」とは以下のことを指します。

開発行為	建築等の行為
誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為	誘導施設を有する建築物を新築、又は建築物を改築し、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

※ただし、下記に該当する場合は届出不要です（法第108条第1項但書）。

- ① 軽易な行為等で政令で定めるもの
- ② 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ③ 都市計画事業の施行として行う行為等

③ 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。

④ 届出事項等について

届出様式や添付図書について

国土交通省令第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18号		様式19号	
添付書類	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 （敷地内における建築物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 （開発区域の面積）	2項 3号	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）	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書	2項 3号

※すでに行った届出内容を変更するときは、様式20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、提出先について

提出部数：1部

提出先：茨木市 都市政策課（南館5階）
（受付時間は、平日の8:45～17:15です。）

備考

- ・ 届出制度の運用開始日について
運用開始日：2019年4月1日
- ・ 届出の流れについて
5ページの届出フロー図と同様の流れとなります。
- ・ 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3項）。

Ⅲ 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）

届出制度の内容

届出制度の内容は以下のとおりです。

①都市機能区域内 において、 ②誘導施設の休廃止 を行う場合は、
③着手の30日前まで に、 ④必要事項を届出 する必要がある。

① 都市機能誘導区域内について

都市機能誘導区域内とは、茨木市立地適正化計画において定めた都市機能誘導区域内のことを指します。

② 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」であり、「誘導施設」については、本手引き6ページを参照ください。

なお、行為が「休止又は廃止」に該当するかについては、都市政策課まで個別にお問い合わせください。

③ 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「休止又は廃止の開始」のことを指します。

④ 届出事項等について

届出様式や添付図書について

様式21号を提出してください。※資料添付の必要はありません。

届出の提出部数、提出先について

届出の提出部数、提出先について

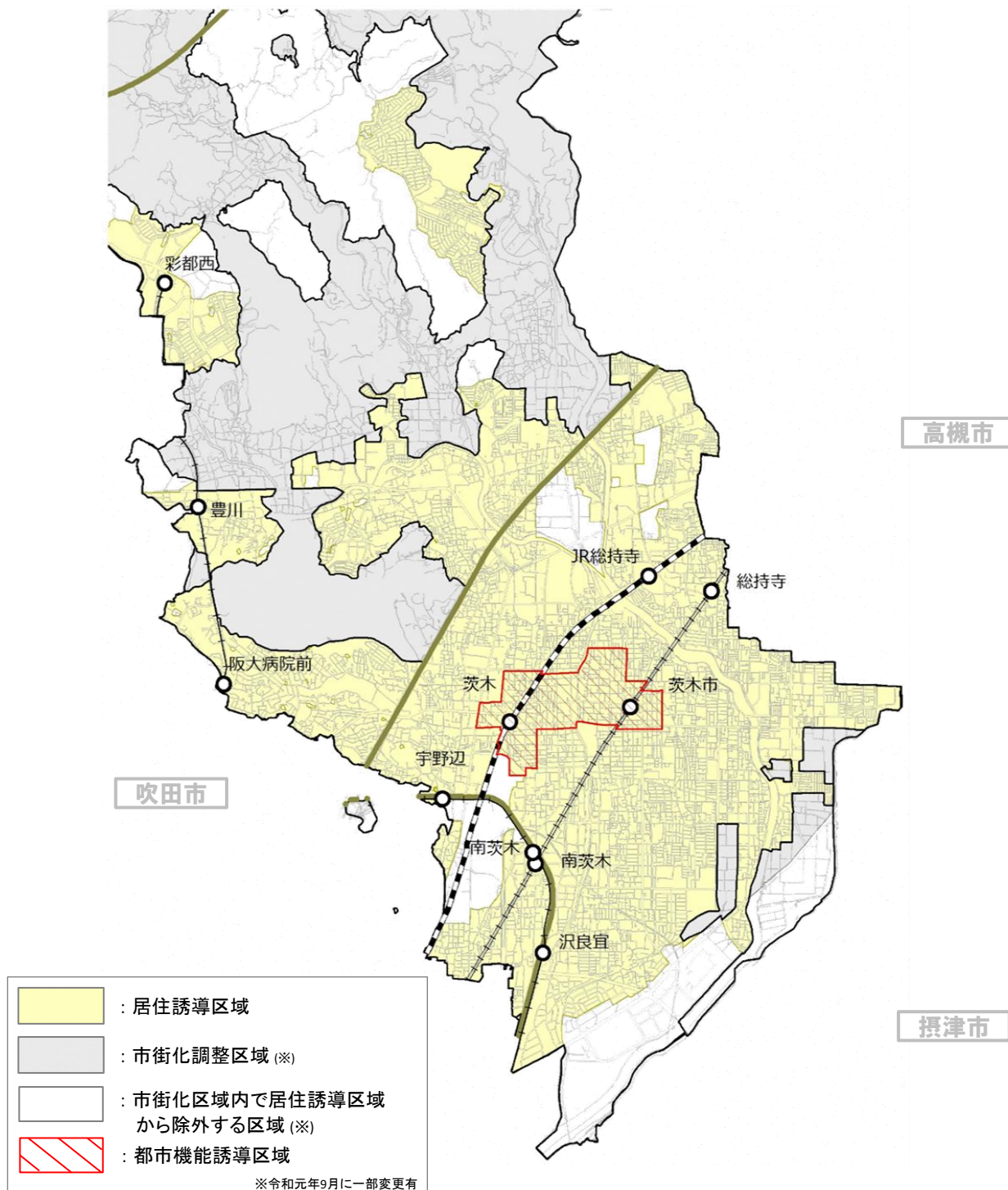
提出部数：1部

提出先：茨木市 都市政策課（南館5階）
（受付時間は、平日の8:45～17:15です。）

備考

- ・届出制度の運用開始日について
運用開始日：2019年4月1日

居住誘導区域図（概要図） ※立地適正化計画60ページ掲載）



本区域図は概要図です（特に下記注意点に留意）。

※詳細図については都市政策課窓口や市HPをご確認下さい。

《注意点》

- ① 概要図では居住誘導区域に含まれていても、詳細図では急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害(特別)警戒区域は除外されている。
- ② **工業地域**については、原則として居住誘導区域外であるが、計画公表時点で住宅として利用されていたと判断した土地については、例外的に居住誘導区域に含める取扱いを行う。（詳細については、10ページ参照）

工業地域における居住誘導区域の取扱いについて

原則的な取扱い

工業地域は、原則として居住誘導区域外です。
(詳細図上はすべて居住誘導区域外として表示)

例外的な取扱い

計画公表時点(2019年3月31日)の建物用途が住宅であったと判断した場合は、例外的に居住誘導区域に含めます。

・住宅の定義について

届出制度Ⅰにおける「住宅」と同じく、下表のとおりです。

用語	定義
住宅	建築基準法別表第二(い)項の <u>第1号、第2号の各種住宅及び第3号のうち共同住宅(寄宿舍又は下宿は除く)</u> 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

・判断基準について

建築確認申請における建物用途(建築計画概要書)を参照し、上記住宅に該当するかを判断します。

※建築計画概要書の閲覧等については、都市整備部審査指導課へお問い合わせください。

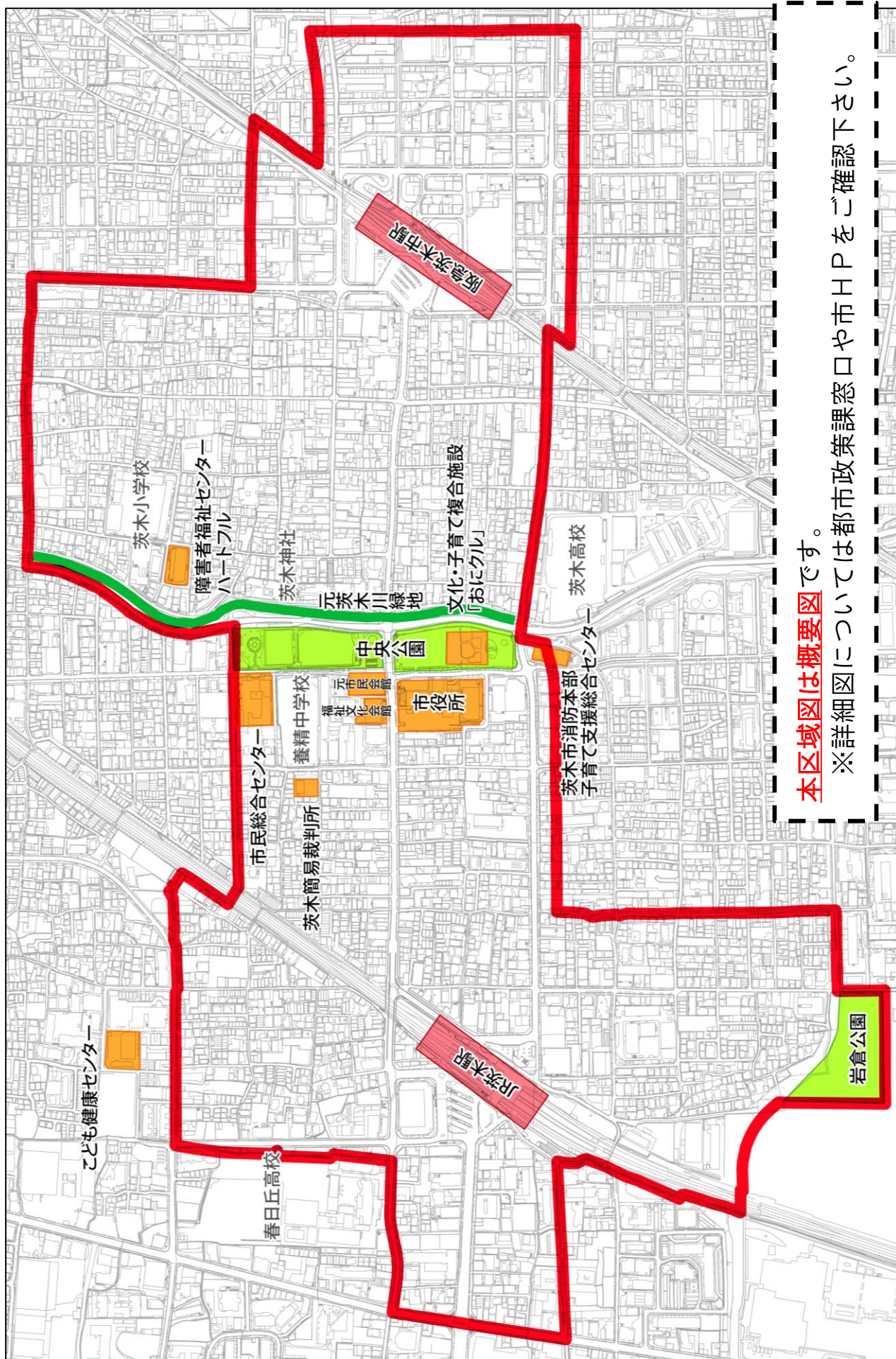
参考(詳細図の更新について)

例外的に居住誘導区域に含めると判断した区域は、詳細図上でも居住誘導区域として表示するよう更新していきます。

※更新頻度は年1回程度を想定

都市機能誘導区域図（概要図）

※立地適正化計画61ページ掲載



本区域図は概要図です。

※詳細図については都市政策課窓口や市HPをご確認下さい。

《付録》 Q & A 【居住誘導区域関係】

届出の趣旨について

N o.	質問	回答	手引ページ
1	なぜ届出をしないといけないのですか。	今後、市が居住を誘導しようとする区域外で、大規模な住宅開発・建築が行われる場合、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。ご協力をよろしくお願いします。	1
2	この届出により、計画の修正を求められることがありますか。	計画の修正を命じたり、義務付けたりすることはありませんが、市が居住を誘導しようとする区域の外であるということをご認識ください。 なお、法律上、計画内容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）。	1

① 届出の対象となる区域について

N o.	質問	回答	手引ページ
1	居住誘導区域の詳細図はどこで確認できますか。	茨木市ホームページにp d f形式の詳細図を掲載しているほか、茨木市役所都市政策課（南館5階）の窓口端末でも確認できます。	16
2	行為を行おうとしている敷地が、居住誘導区域内外の両方にまたがっている場合、届出は必要ですか。	敷地の一部が居住誘導区域外となる場合は届出の対象となります。	2

② 届出の対象となる行為について

N o.	質問	回答	手引ページ
1	仮設建築物でも届出の対象になりますか。	仮設建築物の建築行為や、仮設建築物のための開発行為については届出の必要はありません（都市再生特別措置法施行令第27条）。	2
2	開発行為を行った上で建築行為を行う場合、届出はそれぞれについて必要ですか。	はい。開発行為、建築行為それぞれに先立って届出が必要となります。	-
3	サービス付き高齢者住宅や社宅のための開発行為や建築行為は、届出が必要な行為に該当しますか。	実態に応じて、用途が住宅（特に、共同住宅）に該当すると判断される場合は、届出が必要となります。用途の判断につきましては、都市整備部審査指導課にご相談ください。	3

③ 届出時期等について

No.	質問	回答	手引ページ
1	届出を行う前に、開発許可申請や建築確認申請を行っても問題ありませんか。	法的には工事着手の30日前までに届出するとされておりますが、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。	3
2	『着手』とは何を指しますか。	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を開始することを要します。詳細については、都市整備部審査指導課にご相談ください。	3

④ 届出事項等について

No.	質問	回答	手引ページ
1	届出の様式はどこから入手できますか。	茨木市のホームページからダウンロードできます。 URL: http://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/to-shiseisaku/menu/ritti/index.html	4
2	届出は何部必要ですか。	1部提出をお願いします。 提出時に、市から受付票、届出書の写し等をお渡しします。	4

その他

No.	質問	回答	手引ページ
1	今後、居住誘導区域が変更されることはありますか。	居住誘導区域を定めている立地適正化計画は、概ね5年ごとに見直しを行うこととしており、そうしたタイミングで区域が変更になる可能性があります。変更になるときは、市から適切に周知を行います。	-