

羽曳野市立地適正化計画 届出の手引き (案)

計画策定・公表前 事前周知

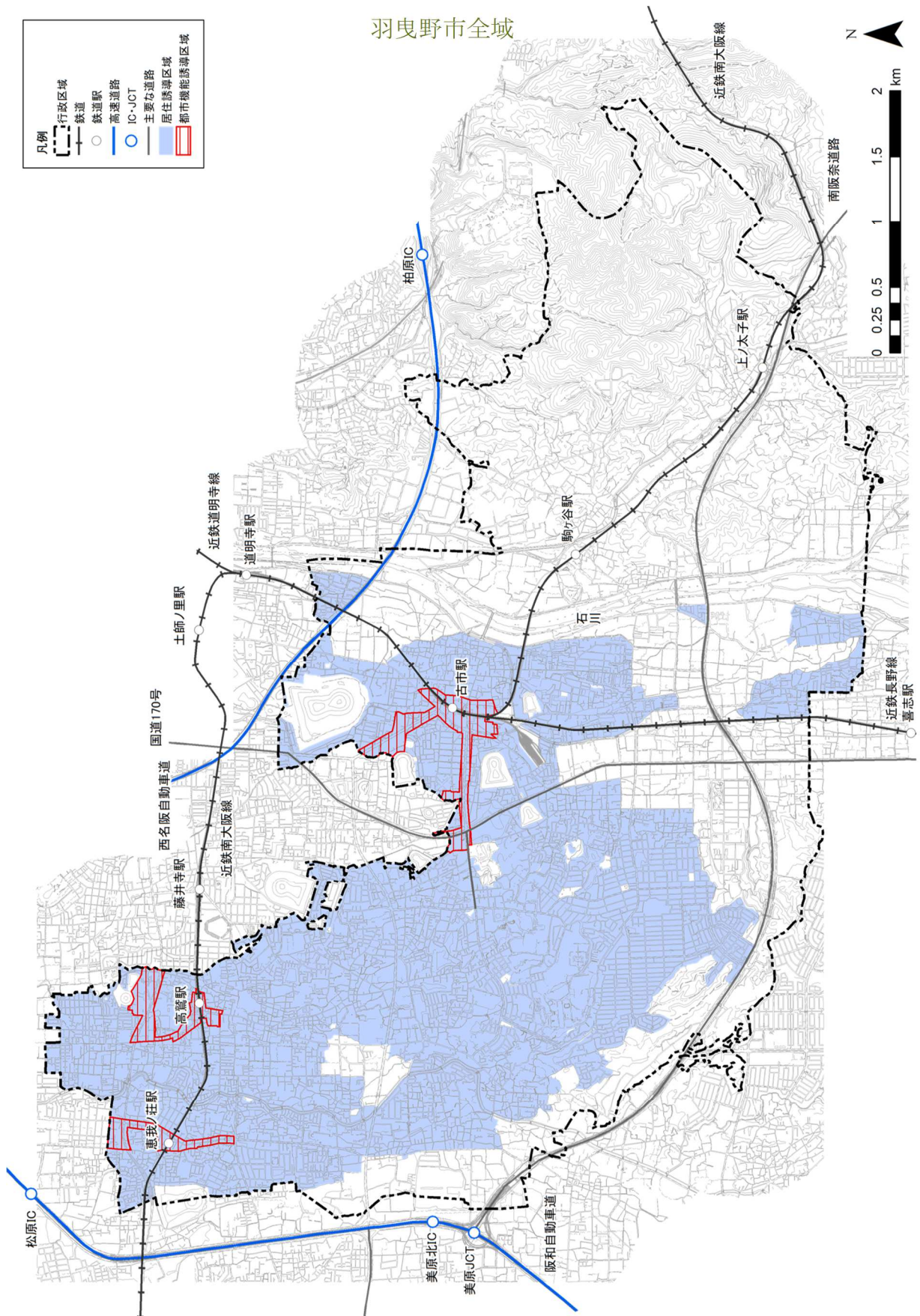
羽曳野市立地適正化計画の策定に伴い、誘導区域外での所定の開発行為や建築行為を行う場合、事前に届出が必要になります。

令和7年〇〇月

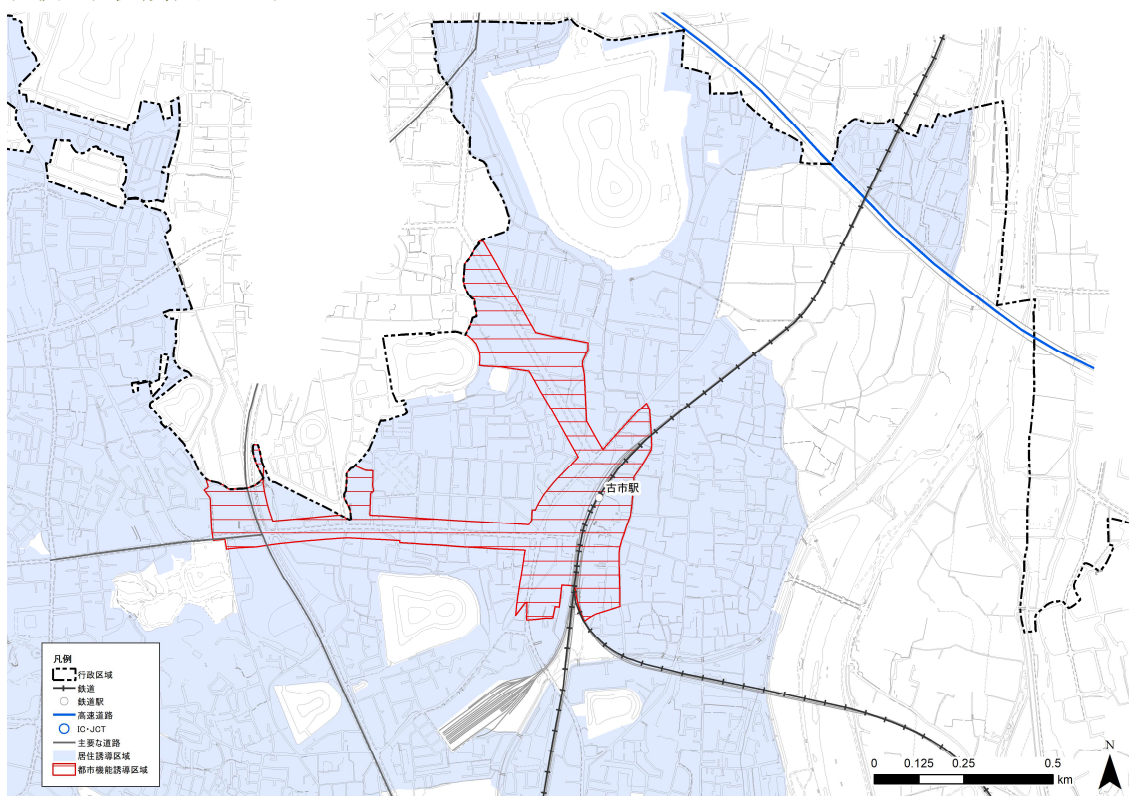
目次

1. 居住誘導区域と都市機能誘導区域.....	- 4 -
羽曳野市全域	- 4 -
古市駅・市役所周辺地区	- 5 -
恵我ノ荘駅周辺地区・高鷺駅周辺地区	- 5 -
2. 居住誘導区域外における事前届出	- 6 -
(1) 届出制度の目的	- 6 -
(2) 届出の対象となる行為	- 6 -
(3) 届出の時期	- 6 -
(4) 届出書類	- 7 -
(5) 届出に対する市の対応	- 7 -
3. 都市機能誘導区域外における事前届出	- 8 -
(1) 届出制度の目的	- 8 -
(2) 届出の対象となる行為	- 8 -
(3) 届出の時期	- 9 -
(4) 届出書類	- 9 -
(5) 届出に対する市の対応	- 9 -
4. 都市機能誘導区域内における事前届出(休止・廃止)	- 10 -
(1) 届出制度の目的	- 10 -
(2) 届出の対象となる行為	- 10 -
(3) 届出の時期	- 10 -
(4) 届出書類	- 10 -
(5) 届出に対する市の対応	- 10 -
5. 届出制度の留意事項	- 10 -
(1) 罰則等	- 10 -
(2) その他	- 10 -

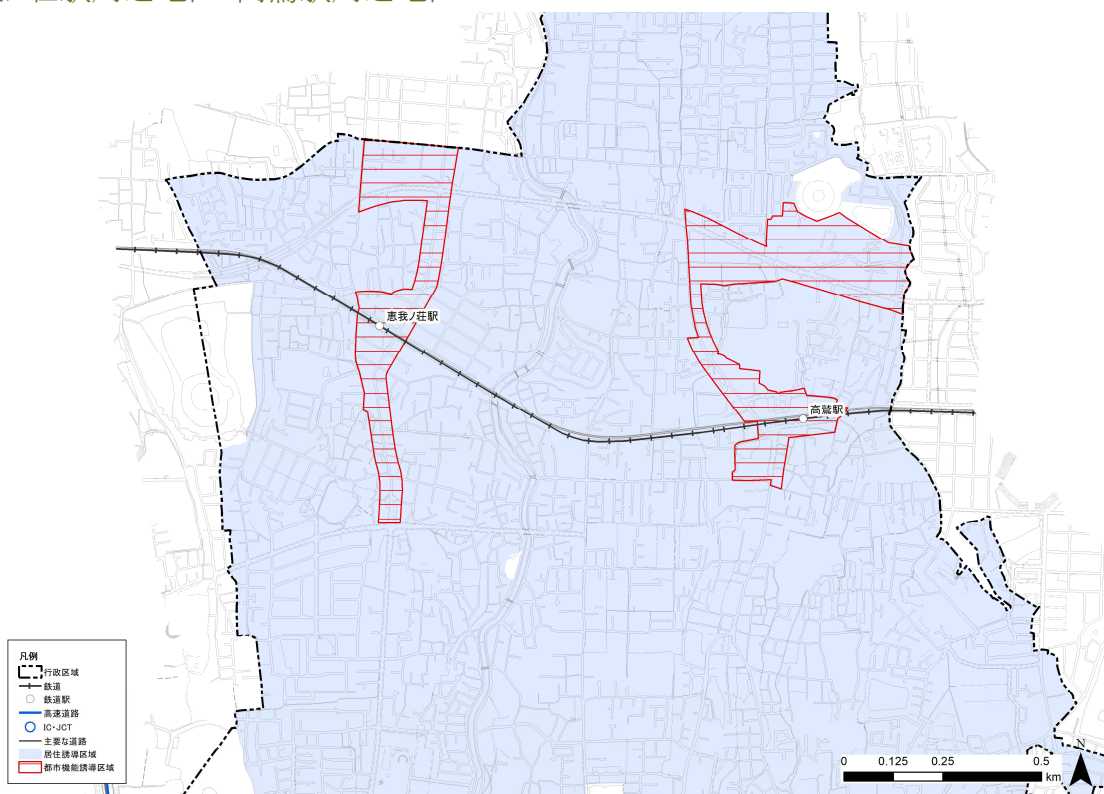
1. 居住誘導区域と都市機能誘導区域



古市駅・市役所周辺地区



恵我ノ荘駅周辺地区・高鷲駅周辺地区



2. 居住誘導区域外における事前届出

(1) 届出制度の目的

届出制度の目的は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、市が居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握することを目的としています。

(2) 届出の対象となる行為

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、原則として事前に市への届出が義務づけられています。

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

○開発行為

- ① 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1 戸または 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

①の例示

3 戸の開発行為



②の例示

1,300m²

1 戸の開発行為



800m²

2 戸の開発行為



出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

○建築行為

- ① 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（3 戸以上）とする場合

①の例示

3 戸の建築行為



1 戸の建築行為



出典:改正都市再生特別措置法等について(国土交通省)

(3) 届出の時期

対象行為に着手する 30 日前までに届け出が必要となります。

(都市再生特別措置法第 88 条第 1 項)

変更する場合は、変更に係る行為に着手する 30 日前までに届け出が必要となります。

(都市再生特別措置法第 88 条第 2 項)

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出をするようにして下さい。

※羽曳野市開発指導要綱に基づく協議がある場合はその段階で提出するようにして下さい。

(4)届出書類

届出は、以下の区分により、指定の届出書（様式）に添付図書を添えて提出して下さい。

【開発行為の場合】

■届出書 **様式第 10**

- 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 1/1,000 以上）
② 設計図（縮尺 1/100 以上）（例：土地利用計画図、建物平面図等）
③ その他参考となるべき事項を記載した図書

【建築等行為の場合】

■届出書 **様式第 11**

- 添付図書 ① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
③ その他参考となるべき事項を記載した図書

【上記 2 つの届出内容を変更する場合】

■届出書 **様式第 12**

- 添付図書 ① 位置図
② 各届出時の添付書類で変更となる図面

(5)届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告等の有無について 2週間以内に通知することを標準とします。

3. 都市機能誘導区域外における事前届出

(1) 届出制度の目的

届出制度の目的は、誘導施設に対し、都市機能誘導区域内への誘導を促進するため、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを、市が把握することを目的としています。

(2) 届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に下記の行為を行おうとする場合には、原則として事前に市への届出が義務づけられています。

(都市再生特別措置法第 108 条第 1 項)

- 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う場合
- 建築行為** ① 誘導施設を有する建築物を新築する場合
② 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
③ 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

■都市機能誘導区域外における届出の対象となる施設

誘導施設		都市機能誘導区域		
【凡例】 ◎：都市機能誘導区域内の既存施設の立地を維持しつつ、立地の増加を目指す施設 ○：都市機能誘導区域内の既存施設の立地維持を目指す施設 －：誘導施設に設定しない施設		都市拠点	生活拠点	
		古市駅・市役所 周辺地区	恵我ノ荘駅 周辺地区	高鷲駅 周辺地区
行政機能	市役所	○	—	—
介護福祉機能	総合福祉センター	○	—	—
商業機能	商業施設（1,000 m ² 以上）	◎	◎	◎
医療機能	保健センター	○	—	—
金融機能	金融機関	○	○	○

■本計画で設定する誘導施設の定義

誘導施設		定義
行政機能	市役所	地方自治法 244 条に規定する公の施設
介護福祉機能	総合福祉センター	羽曳野市立総合福祉センター条例に規定する施設
商業機能	商業施設（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 以上の商業施設のうち、食料品を取り扱う施設
医療機能	保健センター	地域保健法第 18 条第 2 項に規定する施設
金融機能	金融機関	銀行法第 2 条第 1 項、信用金庫法、日本郵便株式会社法第 2 条 4 項、農業中央金庫法第 3 条に規定する施設

(3)届出の時期

開発行為や建築等行為に着手する30日前までに届出を行うこととなります。
(都市再生特別措置法第108条第1項)

なお、開発許可申請及び建築確認申請等に先行して届出するようにして下さい。

羽曳野市開発指導要綱に基づく協議がある場合はその段階で提出するようにして下さい。

(4)届出書類

届出は、以下の区分により、あらかじめ定められている届出書(様式)に添付図書を添えて提出して下さい。

【開発行為の場合】

■届出書様式第18

- 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1/1,000以上)
② 設計図(縮尺1/100以上)(例:土地利用計画図、建物平面図等)
③ その他参考となるべき事項を記載した図書

【建築行為の場合】

■届出書様式第19

- 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1/100以上)
② 建築物の2面以上の立面図及び各階平面図(縮尺1/50以上)
③ その他参考となるべき事項を記載した図書

【上記2つの届出内容を変更する場合】

■届出書様式第20

- 添付図書 ① 位置図
② 上記の添付図書の変更となる図面

(5)届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告等の有無について2週間以内に通知することを標準とします。

4. 都市機能誘導区域内における事前届出（休止・廃止）

（1）届出制度の目的

届出制度の目的は、地域の利便性や生活環境に大きな影響を与える可能性がある誘導施設の動きを、市が把握することを目的としています。

（2）届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内の区域で、誘導施設の休止または廃止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）

（3）届出の時期

誘導施設を休止または廃止しようとする 30 日前までに届出を行うこととなります。

（都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項）

（4）届出書類

届出は、以下により、あらかじめ定められている届出書（様式）に添付図書を添えて提出します。

【休止の場合：誘導施設の再開の意思があるもの】

【廃止の場合：誘導施設の再開の意思がないもの】

■届出書 様式第 21

■添付図書 ① 位置図

（5）届出に対する市の対応

届出を受理したのち、届出者に対し、勧告等の有無について 2 週間以内に通知することを標準とします。

5. 届出制度の留意事項

（1）罰則等

- 届出をしないで、又は虚偽の届出をして、届出の必要な行為を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条に基づき、30 万円以下の罰金に処される場合があります。

（2）その他

- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条に基づく重要事項説明の対象です。
（対象：都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び第 2 項並びに第 108 条第 1 項及び第 2 項）

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		
羽曳野市長 様		
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 (地名地番)	羽曳野市
	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	【住宅用区画数】 区画 【担当者連絡先】

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。

- (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区域の周辺の公共施設を表示する図面
(縮尺 1/1,000 以上)
 - ② 設計図 (縮尺 1/100 以上) (例: 土地利用計画図、建物平面図等)
 - ③ その他参考となるべき事項を記載した図書

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

都市再生特別措置法第 88 条第 1 項の規定に基づき、 { 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。 年 月 日 羽曳野市長 様 届出者 住 所 氏 名 連絡先	
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	地名地番：羽曳野市 地目： 面積： 平方メートル
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	
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	
4 その他必要な事項	行為の着手予定年月日： 年 月 日 行為の完了予定年月日： 年 月 日 【担当者連絡先】

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。

（添付書類）

- ①敷地内における住宅等の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- ②住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

行為の変更届出書

年 月 日

羽曳野市長 様

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。

注 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。

（添付書類）

①位置図

②各届出時の添付書類で変更となる図面

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

羽曳野市長 様

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 (地名地番)	羽曳野市
	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	【担当者連絡先】

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。

(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区域の周辺の公共施設を表示する図面
(縮尺 1/1,000 以上)
- ②設計図 (縮尺 1/100 以上) (例: 土地利用計画図、建物平面図等)
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

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

都市再生特別措置法第 108 条第 1 項の規定に基づき、 { 誘導施設を有する建築物の新築 建築物を改築して誘導施設を有する建築物とする行為 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 } について、下記により届け出ます。 年 月 日 羽曳野市長 様 届出者 住 所 氏 名 連絡先	
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	地名地番：羽曳野市 地目： 面積： 平方メートル
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	
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	
4 その他必要な事項	行為の着手予定年月日： 年 月 日 行為の完了予定年月日： 年 月 日 【担当者連絡先】

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。

（添付書類）

- ①敷地内における建築物の位置を表示する図面（縮尺 1/100 以上）
- ②建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上）
- ③その他参考となるべき事項を記載した図書

行為の変更届出書

年 月 日

羽曳野市長 様

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。

注 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。

（添付書類）

①位置図

②各届出時の添付書類で変更となる図面

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

羽曳野市長 様

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

【名称】

【用途】

【所在地】羽曳野市

- 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してください。

注 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してください。

（添付書類）

①位置図

羽曳野市立地適正化計画

令和7年〇月発行

- ◆ 発行 ◆ 羽曳野市
- ◆ 編集 ◆ 羽曳野市 都市開発部 都市計画課
〒583-8585 大阪府羽曳野市誉田4丁目1番1号
TEL : 072-958-1111
Mail : toshikeikaku@city.habikino.lg.jp
市 Website : <https://www.city.habikino.lg.jp>