

# 尼崎市 立地適正化計画に係る 届出の手引

令和6年4月

尼崎市 都市整備局 都市計画部 都市計画課  
TEL 06-6489-6604 FAX 06-6489-6597  
〒660-8501 尼崎市東七松町一丁目23番1号






# 1

## 居住誘導区域外における住宅に係る事前届出

### ■ 事前届出制度の目的

住宅の開発・建築等行為に関する事前届出は、都市再生特別措置法第 88 条に基づき、居住誘導区域外における住宅開発等の動向の把握等を行うための制度です。

### ■ 事前届出制度の対象となる行為及び届出の内容

	開発行為(※1)	建築等行為
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅(※2)の建築目的の開発行為</li> </ul>  <p>又は</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>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</li> </ul>  <p>又は</p> 
対象区域	立地適正化計画における居住誘導区域外の区域(2 ページ参照)	
届出の時期	上記の行為に着手する日の 30 日前	
届出様式	様式第十	様式第十一
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>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で縮尺 1,000 分の 1 以上のもの</li> <li>② 設計図で縮尺 100 分の 1 以上のもの</li> <li>③ 委任状(届出者(上記の行為を行おうとする者)の委任を受けて届出をする場合)</li> <li>④ その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 敷地内における住宅等の位置を表示する図面で縮尺 100 分の 1 以上のもの</li> <li>② 住宅等の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 50 分の 1 以上のもの</li> <li>③ 委任状(届出者(上記の行為を行おうとする者)の委任を受けて届出をする場合)</li> <li>④ その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>
届出内容を変更する場合	様式第十二及び上記添付書類①～④	
届出先	都市整備局 都市計画部 都市計画課	

※1 開発行為とは、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。

※2 住宅とは、建築基準法別表第二(イ)項第 1 号、第 2 号の各種住宅及び第 3 号の共同住宅を指し、寄宿舎や老人ホームは含みません。また、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は届出対象外になります。

## ■ 居住誘導区域



# 2

## 都市機能誘導区域内及び外における誘導施設に係る事前届出

### ■ 事前届出制度の目的

誘導施設の開発・建築等に係る事前届出は、都市再生特別措置法第 108 条に基づき、都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向の把握等を行うための制度です。また、区域内における休廃止に係る事前届出は、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 1 項に基づき、既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けた取組の機会確保等を行うための制度です。

### ■ 事前届出制度の対象となる行為及び届出の内容

	開発行為(※1)	建築等行為	休止・廃止行為
対象となる誘導施設	4・5 ページのとおり		
対象区域			
対象行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を改築し、上記施設を有する建築物とする場合</li> <li>・ 建築物の用途を変更し上記施設を有する建築物とする場合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記施設を休止又は廃止しようとする場合</li> </ul>
届出の時期	上記の行為に着手する日の 30 日前		上記の行為に着手する日の 30 日前
届出様式	様式第十八	様式第十九	様式第二十一
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> <li>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で縮尺 1,000 分の 1 以上のもの</li> <li>② 設計図で縮尺 100 分の 1 以上のもの</li> <li>③ 委任状(届出者(上記の行為を行おうとする者)の委任を受けて届出をする場合)</li> <li>④ その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 敷地内における建築物の位置を表示する図面で縮尺 100 分の 1 以上のもの</li> <li>② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図で縮尺 50 分の 1 以上のもの</li> <li>③ 委任状(届出者(上記の行為を行おうとする者)の委任を受けて届出をする場合)</li> <li>④ その他参考となるべき事項を記載した図書</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 委任状(届出者(上記の行為を行おうとする者)の委任を受けて届出をする場合)</li> <li>② その他参考となるべき事項を記載した図書(当該行為を行おうとする土地の位置及び区域を表示する図面等)</li> </ul>
届出内容を変更する場合	様式第二十及び上記添付書類①～④		届出先の担当者にご相談ください。
届出先	都市整備局 都市計画部 都市計画課		

※1 開発行為とは、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。

## ■届出の対象となる誘導施設と都市機能誘導区域の関係

届出が必要となる誘導施設と都市機能誘導区域の関係は下表のとおりです。

都市機能誘導区域外で誘導施設の開発・建築等行為を行おうとする場合、又は、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止しようとする場合に届出が必要

です。また、都市機能誘導区域内であっても、開発・建築等行為を行おうとする施設が当該区域の誘導施設として設定されていない場合は、届出が必要となります。

なお、都市機能誘導区域内で休止・廃止しようとする施設が当該区域の誘導施設として設定されていない場合は届出不要です。

区域毎に、誘導施設の届出対象行為が異なりますので、ご注意ください。

●:開発・建築等行為をする際に届出が必要、○:休止・廃止する際に届出が必要

誘導施設		都市機能誘導区域(各駅周辺)					
		① 阪急塚口 ・JR 塚口	② JR 尼崎	③ 阪神尼崎 (出屋敷・大 物駅含む)	④その他の地域拠点		
					阪急 武庫之荘	JR 立花	阪急園田 阪神杭瀬
商業施設 (大規模)	大規模小売店舗立地法 第2条第2項に該当する 施設のうち店舗面積 が10,000㎡以上のもの	○	○	○	●	●	●
公的施設 (広域に利用さ れる公的施設 等)	国、県の機関等 (税務署、旅券事務所等)	○	○	○	●	●	●
	市役所、住民票発行等 の市民窓口	○	○	○	●	○	●
子育て支援 施設	厚生労働省地域子育て 支援拠点事業における 「つどいの広場」等の子 育て交流・相談機能	○	○	○	○	○	○
教育文化 施設	大学等の研究機能 (学校教育法第1条における 大学、高等専門学校等)	○	○	●	●	●	●
	夜間中学校 (学校教育法第1条を満たす もの)	●	●	○	●	●	●
	歴史館機能 (博物館法第2条第1項にお ける博物館、同法第29条にお ける博物館相当施設)等	●	●	○	●	●	●
	図書館 (図書館法第2条に規定する 地方公共団体、日本赤十字 社又は一般社団法人若しくは 一般財団法人が設置する図 書館)等	●	●	○	○	●	●
芸術文化 施設	建築基準法別表第二 (〜)項第3号に該当する 施設のうち、劇場、音 楽堂等の活性化に関す る法律第3条における 事業を行う劇場、音楽 堂等	○	●	○	●	●	●
スポーツ施 設	観覧場(野球場) (スポーツ基本法第12条に 規定するスポーツ施設で、建 築基準法別表第1(1)項の観 覧場(屋外観覧場を含む)が 付属し、プロ野球の興行に対 応する施設)等	●	●	○	●	●	●



# ■ 都市機能誘導区域

## ① 阪急塚口駅・JR 塚口駅周辺

◆ 広域的な商業・業務の集積、良好な住環境の創出

### 【誘導施設】

- ・商業施設（大規模）
- ・広域に利用される公的施設  
（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
- ・子育て支援施設（交流・相談機能）
- ・教育文化施設（大学等の研究機能）
- ・芸術文化施設（劇場）

## ② JR 尼崎駅周辺

◆ 多用途の導入による都市機能の集積及び高度利用の促進

### 【誘導施設】

- ・商業施設（大規模）
- ・広域に利用される公的施設  
（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
- ・子育て支援施設（交流・相談機能）
- ・教育文化施設（大学等の研究機能）
- ・業務施設\*

## ③ 阪神尼崎駅周辺（阪神出屋敷・大物駅周辺を含む）

◆ にぎわいと活力ある商業・業務地の形成、歴史を生かした地域の活性化

### 【誘導施設】

- ・商業施設（大規模、商業の集積\*）
- ・広域に利用される公的施設  
（国、県の機関等、住民票等発行窓口）
- ・子育て支援施設（交流・相談機能）
- ・教育文化施設  
（歴史館機能、夜間中学校、図書館）
- ・芸術文化施設（芸術文化ホール）

### 阪神大物駅周辺

◆ にぎわいの創出及び地域の活性化、脱炭素化、防災機能の強化

### 【誘導施設】

- ・スポーツ施設（観覧場（野球場））

## ④ その他の地域拠点 （武庫之荘・園田・立花・杭瀬駅周辺）

◆ 日常生活に必要な施設等が集積し、地域の中心となる拠点の形成

### 【誘導施設】

- 立花駅周辺 ----- 市役所
- 武庫之荘駅周辺 ----- 図書館
- 各拠点共通 ----- 子育て支援施設  
（交流・相談機能）

## ⑤ JR 尼崎駅西側周辺

◆ 操業環境の維持・保全や産業機能の高度化等を図る産業誘導区域の形成

### 【誘導施設】

- ・業務施設\*
- ・スポーツ施設\*
- （広域に利用される運動公園等）

## ⑥ あまがさき・ひと咲きプラザ周辺

◆ 「学びと育ちを支援する拠点」づくり

### 【誘導施設】

- ・子ども・青少年施設\*
- ・教職員研修施設\*

## ⑦ 生活拠点 （広域拠点・地域拠点以外の駅周辺）

◆ 交通利便性を高め、良質な生活空間の形成

※ 法定外の誘導施設



(様式第十)

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

尼 崎 市 長 様

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 (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	住宅区画数 :

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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)

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

尼 崎 市 長 様

届出者 住所

氏名

(電話 )

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	土地の所在、地番：  地目： 面積：
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	戸数： 着工予定年月日： 年 月 日

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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)

行為の変更届出書

年 月 日

尼 崎 市 長 様

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。

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

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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。

(様式第十八)

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

尼 崎 市 長 様

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 (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	

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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。

(様式第十九)

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

尼 崎 市 長 様

届出者 住所

氏名

(電話 )

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	土地の所在、地番：  地目： 面積：
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	着工予定年月日： 年 月 日

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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)

行為の変更届出書

年 月 日

尼 崎 市 長 様

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。

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

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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。

誘導施設の休廃止届出書

年 月 日

尼 崎 市 長 様

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。

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	誘導施設の名称： 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	年 月 日まで
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

(担当者氏名)

(連絡先) 電話

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 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を記入のこと。