

さいたま市立地適正化計画に係る届出の手引き

(都市再生特別措置法第 88 条、第 108 条及び第 108 条の 2)

目 次

1. 立地適正化計画と届出制度について	1
2. ネットワーク連動型居住誘導区域に係る届出について（都市再生特別措置法第 88 条）	2
3. 都市機能誘導区域に係る届出について（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2） ...	6
4. Q&A.....	12
5. 窓口・問い合わせ先	16

さいたま市

令和 8 年 2 月

1. 立地適正化計画と届出制度について

(1) 立地適正化計画とは

立地適正化計画（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項）とは、全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進展及び市街地の拡散・低密度化への対応、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえて防災・減災対策を推進し、安心安全で持続可能な都市構造を実現することを目的とした制度です。

都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、ゆるやかな居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進し、長期的に都市の体質の改善を図るものです。

本市においても、将来都市構造「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」の実現に向け、広域的な位置づけや地理的優位性を生かしながら、持続可能な都市経営を実践していくためのアクションプランとして「さいたま市立地適正化計画」（以下、「本計画」という）を策定しました。

本計画で定める「ネットワーク連動型居住誘導区域」の外、「都市機能誘導区域」の内外において一定の開発行為もしくは建築行為等を行う場合、都市再生特別措置法に基づき事前の届出が必要となります。

(2) 立地適正化計画に基づく届出とは

以下①～③の行為（詳細は 2 ページ以降参照）を行おうとする場合、都市再生特別措置法に基づき、行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要となります。また、届出の内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する 30 日前までに届出が必要となります。

- ① ネットワーク連動型居住誘導区域“外”での一定規模の住宅の開発行為や建築行為等
- ② 都市機能誘導区域“外”での誘導施設の開発行為や建築行為等
- ③ 都市機能誘導区域“内”での誘導施設の休止または廃止

上記の行為が住宅や誘導施設の誘導を図る上で支障がある場合は、必要に応じて勧告を行うことがあります。

2. ネットワーク連動型居住誘導区域に係る届出について（都市再生特別措置法第 88 条）

(1) 届出の対象

「ネットワーク連動型居住誘導区域“外”」で表 1 の対象行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。なお、住宅等の建築を制限するものではありません。

※ネットワーク連動型居住誘導区域は図 1 のとおりです。なお、区域の詳細は「さいたま市地図情報」で確認ができます。表示テーマは「立地適正化計画」を選択ください。

表 1 ネットワーク連動型居住誘導区域に関する届出の対象

対象区域	対象行為		届出期日
ネットワーク連動型 居住誘導区域“外”	開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模（開発区域の面積）が1,000㎡以上のもの	各行為の30日前
	建築行為等	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3戸以上の住宅とする場合	

※住宅とは、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅を指します。

※開発行為は、許可申請の有無を問わず、都市計画法第 4 条第 12 項で定義する「主として建築物の建築又は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」に該当する行為全てが対象となります。また、対象となる開発行為の「敷地」の全部または一部がネットワーク連動型居住誘導区域外の場合は届出が必要です。

※建築行為等は、敷地ではなく「建築物の位置」で判断することになります。建築物の全部または一部がネットワーク連動型居住誘導区域外の場合は届出が必要です。

※建築物は、建築基準法第 2 条第 1 号で定義する建築物を指します。

ただし、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項、都市再生特別措置法施行令第 34 条及び第 35 条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- 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及び新築
- ② 建築物を改築し、又はその用途を変更して仮設のもの又は農林漁業を営む者の居住の用に供する住宅等とする行為
- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為

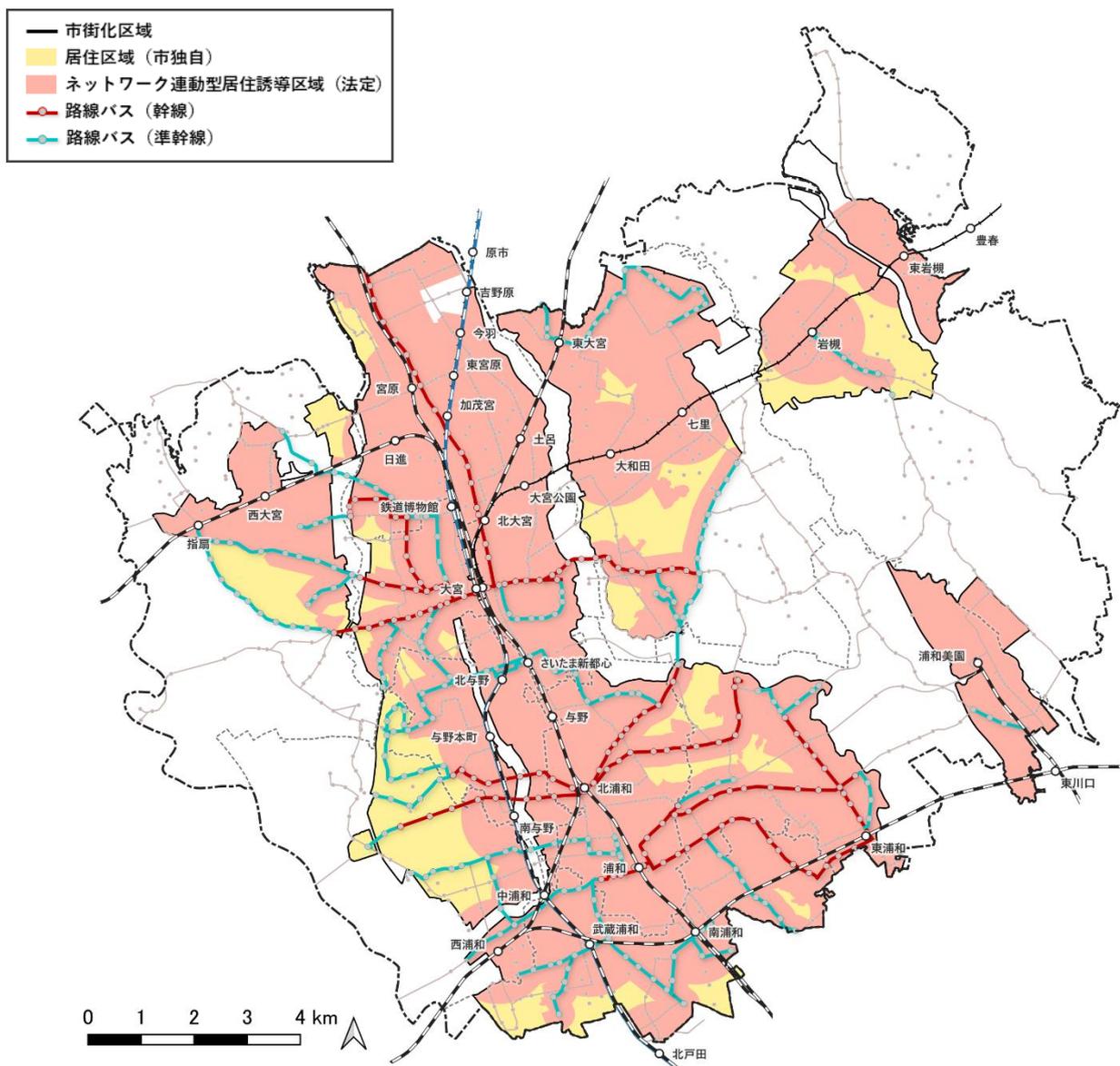


図1 さいたま市立地適正化計画に定めるネットワーク運動型居住誘導区域

【参考】 区域設定の考え方の概要（詳細は計画書を参照ください）

居住区域（市独自）

居住区域は、日常生活の利便性と生活環境を維持・増進する基盤的な居住エリアとして、市独自に設定している区域です。生活関連施設が概ね充足し、これまで道路、下水道等の都市基盤を優先的に整備してきた市街化区域を基本としています。

ネットワーク運動型居住誘導区域（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 2 号の居住誘導区域）

ネットワーク運動型居住誘導区域は、居住区域の中でも、安心安全で、都市基盤整備や公共交通ネットワークと連携し、より重点的に居住を誘導するエリアです。公共交通の利便性が高いエリア、市街地開発事業の施行区域、洪水浸水想定区域「浸水深 3m 以上」、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）に該当しない区域を基本としています。

(2) 届出の方法

届出に必要な書類は表 2 のとおりです。原則電子申請サービスでの届出をご利用ください。窓口での届出の場合は紙 1 部提出ください。

電子申請サービス

開発行為（新規）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

開発行為（変更）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

建築行為等（新規）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

建築行為等（変更）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

表 2 居住の誘導に係る届出に必要な書類

行為の区分	必要な書類（様式は後日公開）
開発行為の場合	<input type="checkbox"/> （新規の場合）届出書【様式第十】 ※押印不要 <input type="checkbox"/> （変更の場合）届出書【様式第十二】 ※押印不要
	<input type="checkbox"/> 案内図（縮尺 1,000 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 2 項第 1 号イの図書） <input type="checkbox"/> 敷地求積図（縮尺 500 分の 1 以上） <input type="checkbox"/> 設計図（土地利用計画図）（縮尺 100 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 2 項第 1 号ロの図書） ※敷地がネットワーク連動型居住誘導区域の内外をまたがる場合は、参考として区域線を明示すること <input type="checkbox"/> 委任状（代理人に委任する場合） ※押印不要
建築行為等の場合	<input type="checkbox"/> （新規の場合）届出書【様式第十一】 ※押印不要 <input type="checkbox"/> （変更の場合）届出書【様式第十二】 ※押印不要
	<input type="checkbox"/> 案内図（縮尺 2,500 分の 1 以上） <input type="checkbox"/> 配置図（縮尺 100 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 2 項第 2 号イの図書） ※建築物がネットワーク連動型居住誘導区域の内外をまたがる場合は、参考として区域線を明示すること <input type="checkbox"/> 各階平面図及び立面図（2 面以上）（縮尺 50 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 35 条第 2 項第 2 号ロの図書） <input type="checkbox"/> 委任状（代理人に委任する場合） ※押印不要

※その他参考となる書類の提出を求める場合があります。

(3) 留意事項

- 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。
- ネットワーク連動型居住誘導区域外での開発行為及び建築行為等が、区域内の住宅の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第 88 条第 3 項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。

3. 都市機能誘導区域に係る届出について（都市再生特別措置法第 108 条及び第 108 条の 2）

(1) 届出の対象

「都市機能誘導区域**“外”**」で表 3 の行為を行おうとする場合は、行為に着手する日の 30 日前までに届出が必要です。なお、商業施設等の建築を制限するものではありません。

また、都市機能誘導区域**“内”**で誘導施設の休止または廃止を行おうとする場合も届出が必要です。

※都市機能誘導区域は図 2 のとおりです。なお、区域の詳細は「さいたま市地図情報」で確認ができます。表示テーマは「立地適正化計画」を選択ください。

※届出の対象となる誘導施設は表 4 のとおりです。

表 3 都市機能誘導区域に関する届出の対象

対象区域	対象行為		届出期日
都市機能誘導区域 “外”	開発行為	① 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	各行為の 30 日前
	建築行為等	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合	
② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合			
都市機能誘導区域 “内”	休止・廃止	① 都市機能誘導区域内で誘導施設の休止・廃止を行おうとする場合	

※開発行為は、許可申請の有無を問わず、都市計画法第 4 条第 12 項で定義する「主として建築物の建築又は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」に該当する行為全てが対象となります。また、対象となる開発行為の「敷地」の全部または一部が都市機能誘導区域外の場合は届出が必要です。

※建築行為等は、敷地ではなく「建築物の位置」で判断することになります。建築物の全部または一部が都市機能誘導区域外の場合は届出が必要です。

※建築物は、建築基準法第 2 条第 1 号で定義する建築物を指します。

ただし、都市再生特別措置法第 108 条第 1 項、都市再生特別措置法施行令第 44 条及び第 45 条の規定により、以下の行為を行う場合には、届出の必要はありません。

- ① 当該立地適正化計画に記載された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及び新築
- ② 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- ③ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為

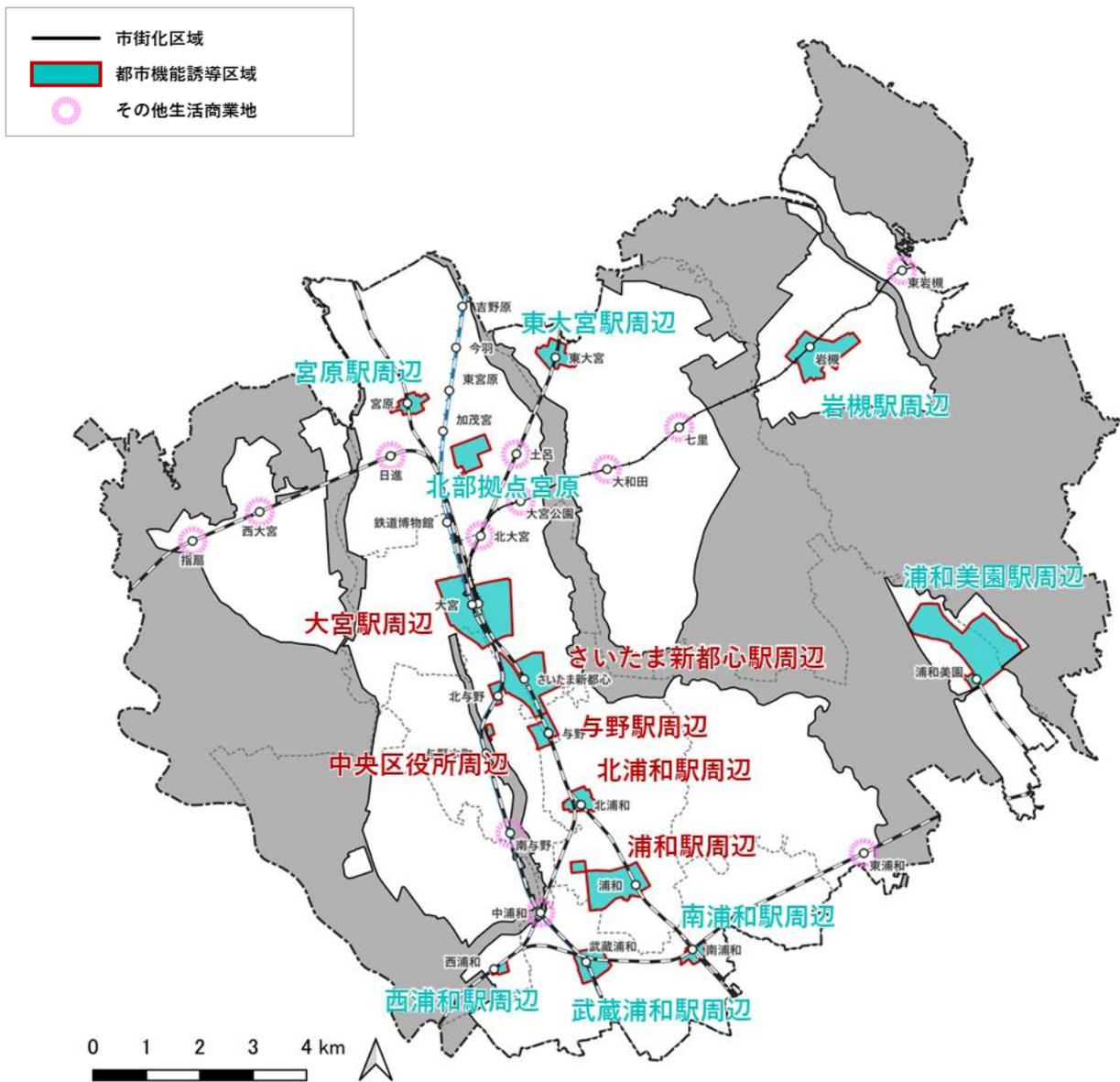


図2 さいたま市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域

【参考】区域設定の考え方の概要（詳細は計画書を参照ください）

都市機能誘導区域

「都市再生や土地の高度利用、都市基盤の整備に合わせた商業業務機能、交流機能の充実・強化を図る必要のある都心及びその周辺の中心市街地・まちづくり拠点」、「都心に次ぐ拠点である副都心及びその周辺の商業活動の拠点」を都市機能誘導区域として設定しています。

表 4 届出対象の誘導施設

名称	定義
大規模商業施設	<p>店舗等（以下の対象用途）の延床面積の合計が 10,000 m²以上の施設 ※業務等の他の機能との複合施設も対象です。 ※以下のカッコ内の数字は該当する建築基準法の用途別記号です。</p> <p>【対象用途】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 日用品の販売を主たる目的とする店舗（08438） ● 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗（08440） ● 飲食店（08450） ● 食堂又は喫茶店（08452） ● サービス業（08456、08458） ● その他の店舗（08460） ● 映画館等（08530）
専門学校	学校教育法第 124 条の専修学校のうち専門課程を置くもの

(2) 届出の方法

届出に必要な書類は表 5 のとおりです。原則電子申請サービスでの届出をご利用ください。窓口での届出の場合は紙 1 部提出ください。

電子申請サービス

開発行為（新規）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

開発行為（変更）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

建築行為等（新規）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

建築行為等（変更）：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

休廃止：URL（令和 8 年 3 月 3 1 日の運用開始に合わせて公開）

表 5 都市機能の誘導に係る届出に必要な書類

行為の区分	必要な書類（様式は後日公開）
開発行為の場合	<input type="checkbox"/> （新規の場合）届出書【様式第十八】 ※押印不要 <input type="checkbox"/> （変更の場合）届出書【様式第二十】 ※押印不要
	<input type="checkbox"/> 案内図（縮尺 1,000 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 2 項第 1 号イの図書） <input type="checkbox"/> 敷地求積図（縮尺 500 分の 1 以上） <input type="checkbox"/> 設計図（土地利用計画図）（縮尺 100 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 2 項第 1 号ロの図書） ※敷地がネットワーク連動型居住誘導区域の内外をまたがる場合は、参考として区域線を明示すること <input type="checkbox"/> 用途別床面積表 <input type="checkbox"/> 委任状（代理人に委任する場合） ※押印不要
建築行為等の場合	<input type="checkbox"/> （新規の場合）届出書【様式第十九】 ※押印不要 <input type="checkbox"/> （変更の場合）届出書【様式第二十】 ※押印不要
	<input type="checkbox"/> 案内図（縮尺 2,500 分の 1 以上） <input type="checkbox"/> 配置図（縮尺 100 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 2 項第 2 号イの図書） ※建築物がネットワーク連動型居住誘導区域の内外をまたがる場合は、参考として区域線を明示すること <input type="checkbox"/> 各階平面図及び立面図（2 面以上）（縮尺 50 分の 1 以上）（都市再生特別措置法施行規則第 52 条第 2 項第 2 号ロの図書） <input type="checkbox"/> 用途別床面積表 <input type="checkbox"/> 委任状（代理人に委任する場合） ※押印不要

※その他参考となる書類の提出を求める場合があります。

行為の区分	必要な書類（様式は後日公開）
休廃止の場合	□届出書【様式第二十一】 ※押印不要
	□案内図（縮尺 2,500 分の 1 以上）
	□用途別床面積表
	□その他参考となる図書
	□委任状（代理人に委任する場合） ※押印不要

※その他参考となる書類の提出を求める場合があります。

(3) 留意事項

- 届出をしないで、または虚偽の届出をして、開発行為・建築行為等を行った場合、都市再生特別措置法第 130 条の規定に基づき 30 万円以下の罰金に処せられることがあります。
- 届出義務に関する規定は、宅地建物取引業法第 35 条「重要事項の説明等」の対象になります。
- 都市機能誘導区域外での開発行為・建築行為等が、区域内における誘導施設の立地誘導を図る上で支障があると認められるときは、都市再生特別措置法第 108 条第 3 項の規定に基づき、勧告などの必要な措置を行うことがあります。
- 新たな誘導施設の立地または立地の誘導を図るため、休止または廃止しようとする誘導施設の建築物を有効に活用する必要があると市が認めるときは、都市再生特別措置法第 108 条の 2 第 2 項の規定に基づき、当該建築物の存置その他の必要な助言または勧告をすることがあります。

4. Q&A

Q 1 令和 8 年 3 月に工事に着手する場合、届出は必要ですか。

A 計画策定日（令和 8 年 3 月 31 日を予定）以降に届出対象行為に着手する場合は、届出の対象となります。策定日以降、速やかに届出をお願いします。

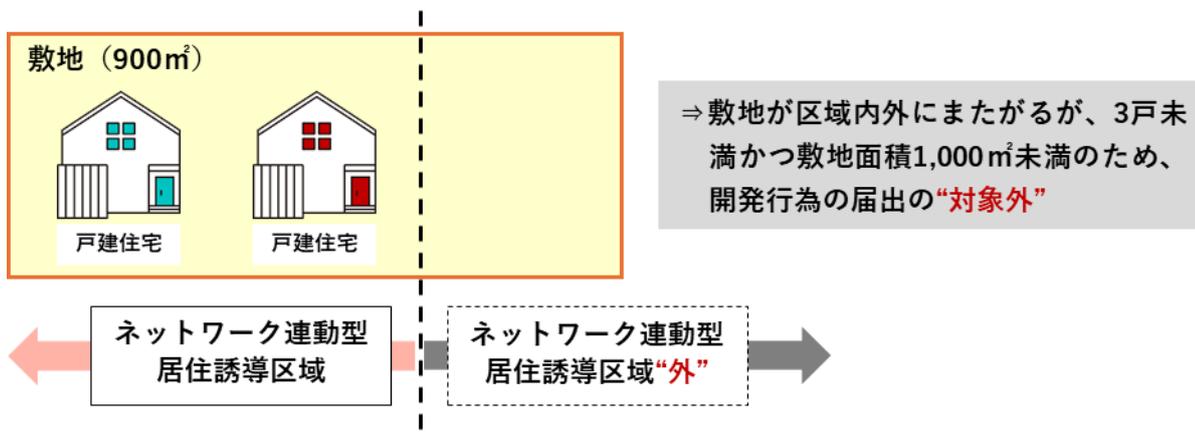
Q 2 各誘導区域の詳細な範囲はどこで確認できますか。

A 「さいたま市地図情報」で確認ができます。表示テーマは「立地適正化計画」を選択ください。

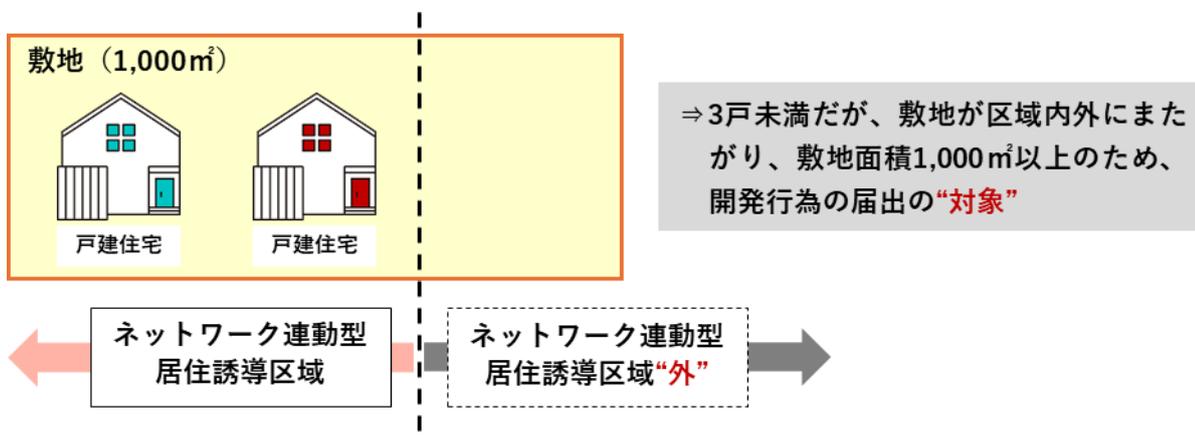
Q 3 対象となる開発行為の敷地が、ネットワーク連動型居住誘導区域もしくは都市機能誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要ですか。

A 対象となる開発行為の「敷地」の全部または一部がネットワーク連動型居住誘導区域外もしくは都市機能誘導区域外の場合は届出が必要です。

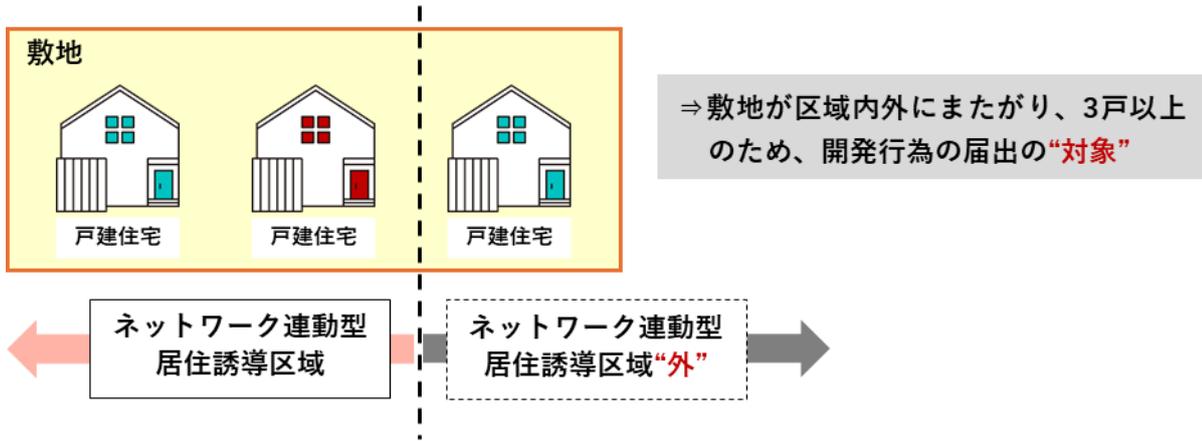
(例 1)



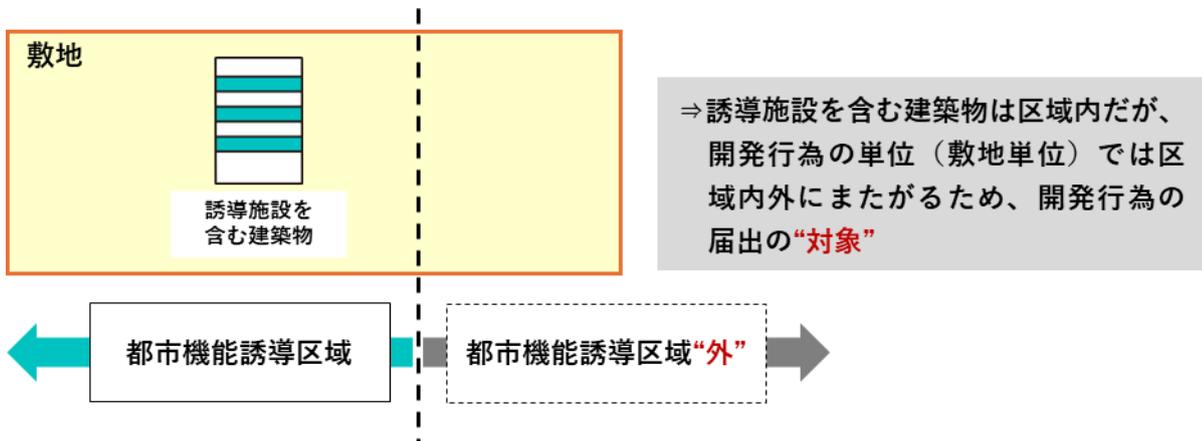
(例 2)



(例3)



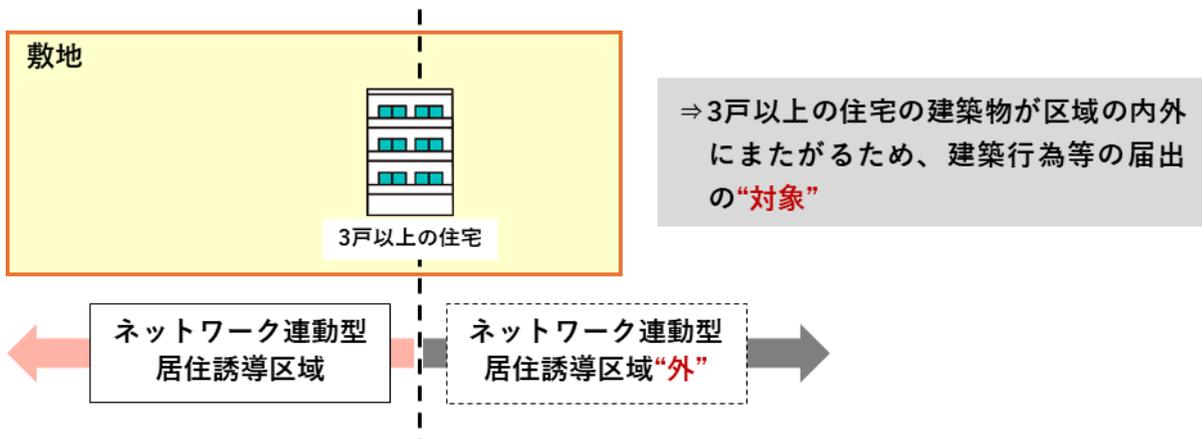
(例4)



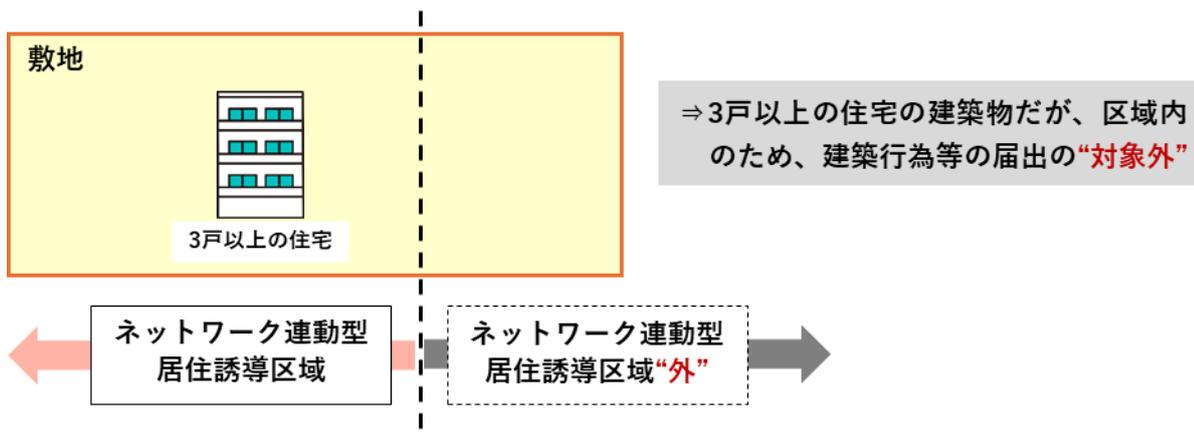
Q 4 建築行為等の敷地が、ネットワーク連動型居住誘導区域もしくは都市機能誘導区域の内外にまたがる場合、届出は必要ですか。

A 敷地ではなく建築物の位置で判断することになります。建築物の全部または一部がネットワーク連動型居住誘導区域外もしくは都市機能誘導区域外の場合は届出が必要です。

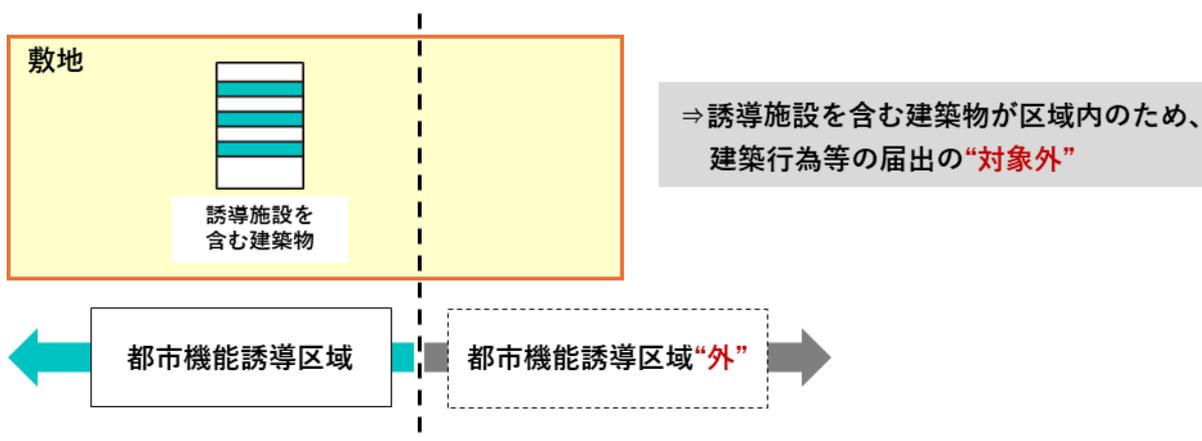
(例1)



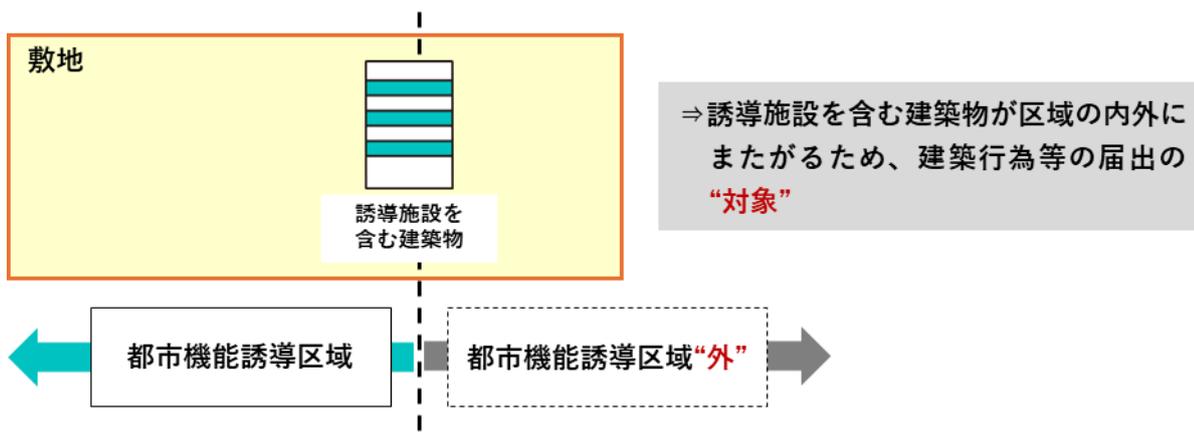
(例2)



(例3)



(例4)



Q5 今後、誘導区域や誘導施設が変更されることはありますか。

A 立地適正化計画は必要に応じて見直しを行います。そのため、誘導区域や誘導施設が変更となる可能性もあります。

Q 6 開発行為を行った上で建築行為等を行う場合、届出はそれぞれ必要となりますか。

A 開発行為、建築行為等それぞれに対して、届出が必要となります。なお、本届出の中で開発行為、建築行為等の許可に関する内容を確認するものではありません。

Q 7 「住宅」として届出対象となる用途は何ですか。

A 「住宅」とは、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅を指します。

Q 8 サービス付き高齢者向け住宅や社宅なども「住宅」にあたりますか。

A 建築基準法の共同住宅に該当すると判断されるものは、「住宅」として取り扱います。

Q 9 一部に誘導施設（複数の場合を含む）を含む複合施設は届出対象になりますか。

A 一部でも誘導施設を有する場合には対象となります。なお、建物内に複数の誘導施設を有する場合は、届出は一つで構いません。ただし、届出書の「建築物の用途」の欄に届出対象となる全ての誘導施設名の記載をお願いします。

Q 10 「誘導施設を有する建築物で仮設のもの」とは何ですか。

A 建築基準法第85条第6項及び第7項による、仮設建築物に該当する場合となります。

Q 11 「誘導施設」の届出対象となる床面積の算定基準はあるか。

A 誘導施設の定義として例示されている用途及びそれに付随するバックヤードや事務所、駐車場等を含みます。

複合建築物で、誘導施設と機能上分かれている部分は対象から除きます。

5. 窓口・問い合わせ先

【届出について】

西区・北区・大宮区・見沼区・岩槻区の土地の場合

北部都市計画指導課

(所在地) さいたま市大宮区吉敷町 1-124-1 大宮区役所 6 階

(電話) 048-646-3178

中央区・桜区・浦和区・南区・緑区の土地の場合

南部都市計画指導課

(所在地) さいたま市中央区下落合 5-7-10 中央区役所本館 3 階

(電話) 048-840-6178

【計画内容等制度全般について】

都市計画課

(所在地) さいたま市浦和区常盤 6-4-4 さいたま市役所本庁舎 9 階

(電話) 048-829-1403