

「呉市立地適正化計画」に基づく届出の手引き

呉 市

届出制度の概要

「呉市立地適正化計画」の策定に伴い、立地適正化計画の区域内において、住宅開発や誘導施設の整備の動向を把握するため、都市再生特別措置法に基づく届出が義務づけられ、「居住誘導区域」又は「都市機能誘導区域」の区域外において届出対象となる行為を行う場合や、「都市機能誘導区域」の区域内において「誘導施設」の休廃止を行う場合は、これらの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。

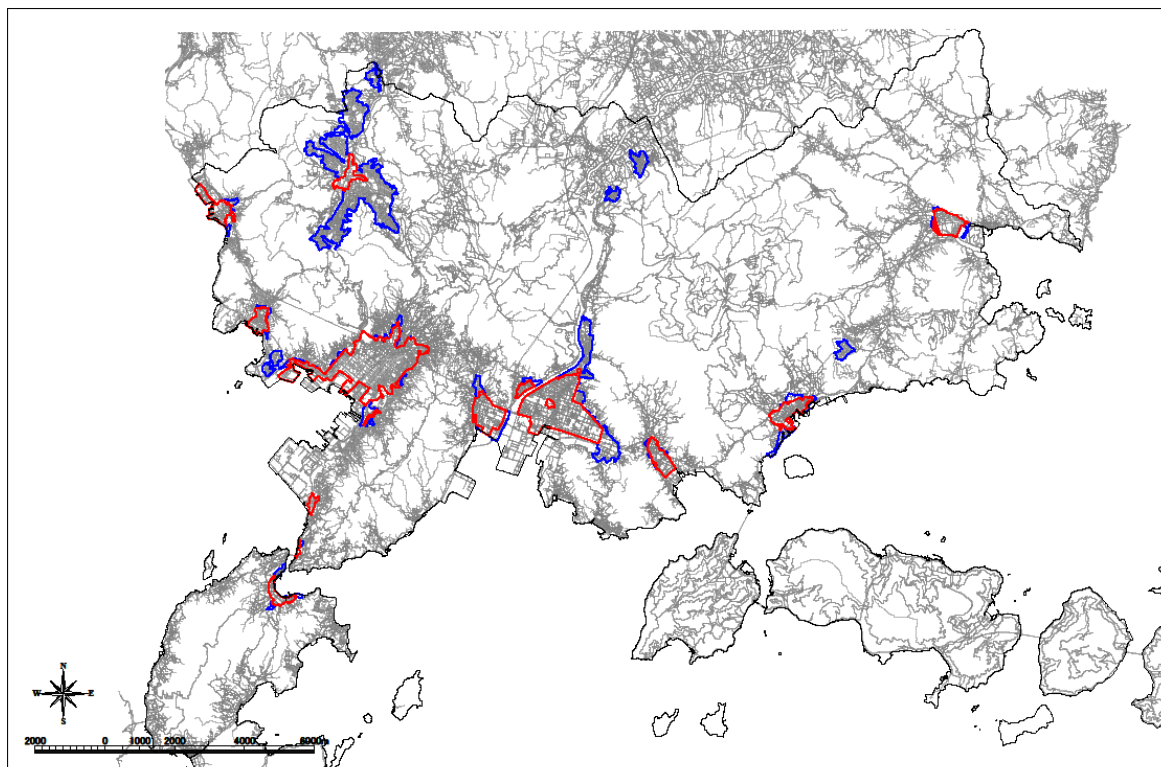


図 居住誘導区域(青)と都市機能誘導区域(赤)の全体図

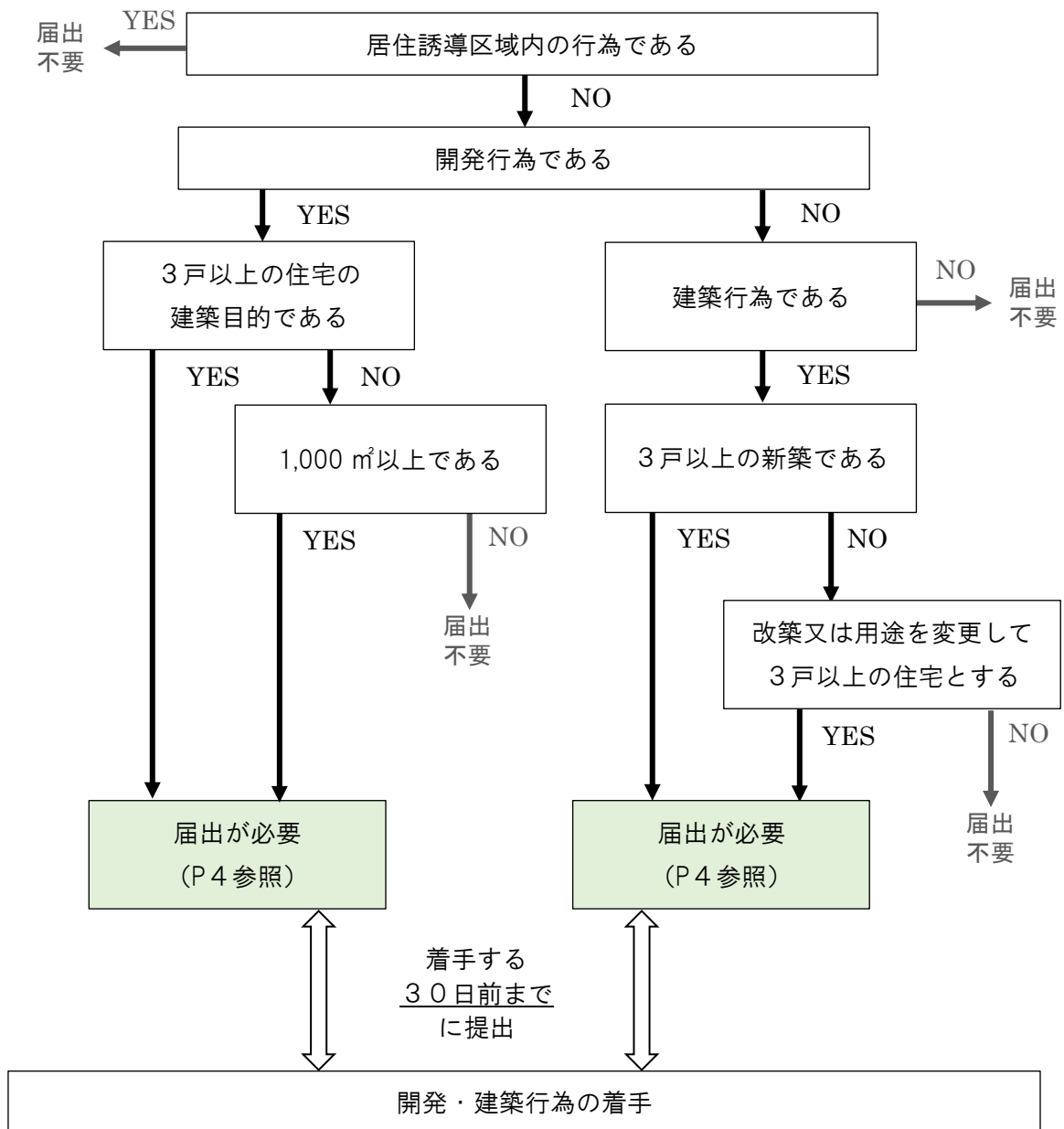
手続きの流れ

1 届出が必要となる行為のフローチャート

立地適正化計画に係る届出の要否については、次のフローチャートと各参照ページを参考にしてください。

居住誘導区域及び都市機能誘導区域については、呉市ホームページ又は呉地理情報マップで確認することができます。

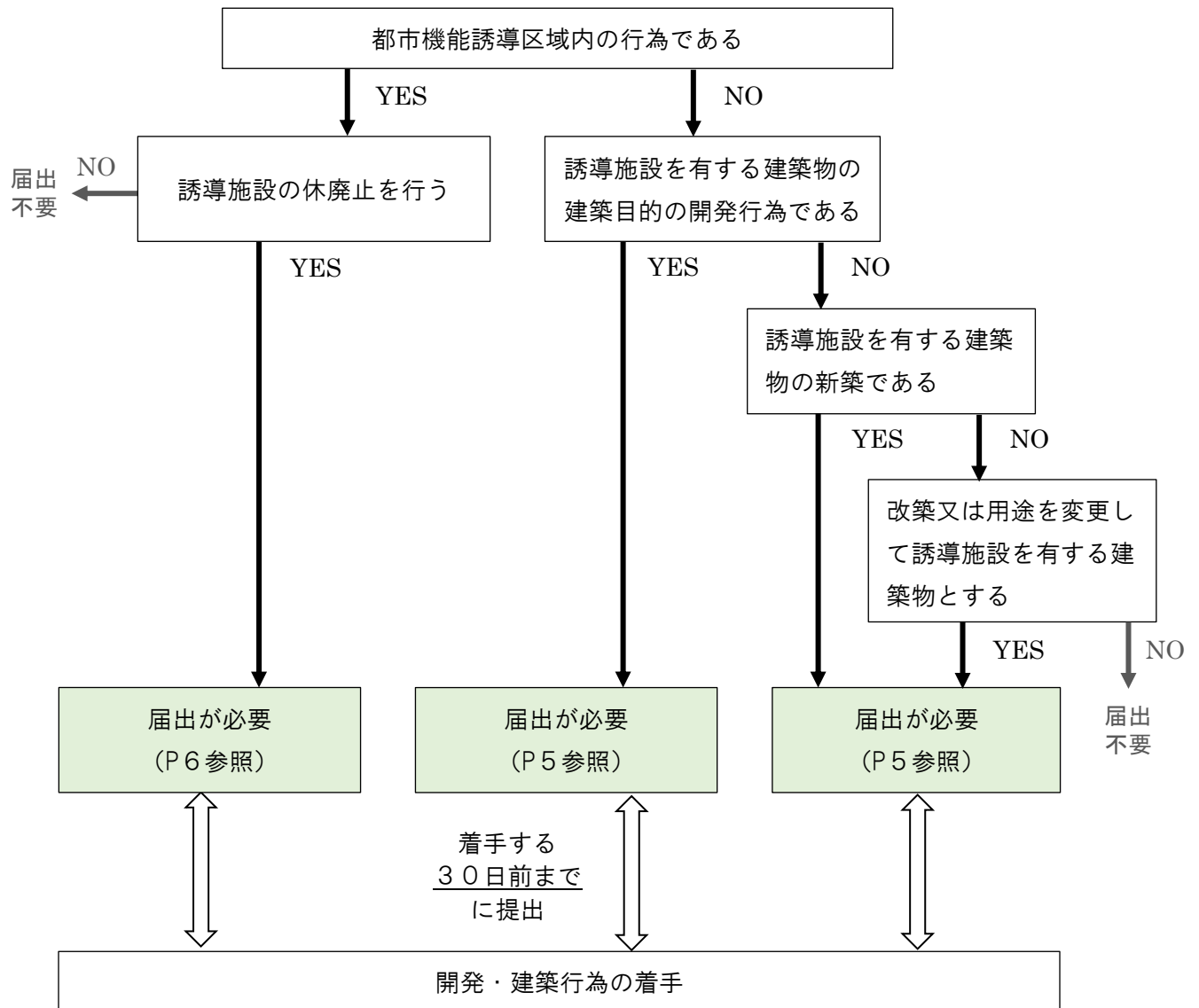
(1) 住宅（居住に用いられる建築物）に関する行為



※届出した行為を変更する場合は、様式3により届出を提出すること。

(2) 誘導施設に関する行為

誘導施設一覧については7ページを参照してください。






※届出した行為を変更する場合は、様式6により届出を提出すること。

2 届出が必要な行為

(1) 居住誘導区域外における行為の届出

居住誘導区域外において、一定規模以上の開発行為及び建築行為を行う場合、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項に基づき、これらの行為に着手する日の 30 日前までに市長への届出が必要です。

■対象行為

| | |
|--|---|
| 開発行為 (届出様式 1) | <ul style="list-style-type: none">・ 3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為…①・ 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 m²以上のもの…② |
| (例) | |
| ①3 戸以上の 開発行為 | 届出 必要  |
| ②1 戸の開発行為 (1,000 m ² 以上) | 届出 必要  |
| 建築行為 (届出様式 2) | <ul style="list-style-type: none">・ 3 戸以上の住宅を新築しようとする場合…①・ 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 |
| (例) | |
| ①3 戸以上の 建築行為 | 届出 必要  |

■届出の対象とならない軽易な行為

以下の行為については、都市再生特別措置法第 88 条第 1 項及び同法施行令第 27 条、28 条に基づき、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
- ② ①の住宅等の新築
- ③ 建築物を改築し、又はその用途を変更して①の住宅等とする行為
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 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

(2) 都市機能誘導区域外における行為の届出









都市機能誘導区域外において、誘導施設を有する建築物の開発行為及び建築行為を行う場合、都市再生特別措置法第108条第1項に基づき、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要です。

※届出が必要な誘導施設については7ページ、誘導施設の定義については8～10ページを参照。

■対象行為

| | |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">開発行為 (届出様式4)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 |
| <p style="text-align: center;">建築行為 (届出様式5)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・ 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 |

(例)

| | | |
|---|---|---|
| <p style="text-align: center;">誘導施設を単独で建築・開発する場合</p> | <p style="text-align: center;">都市機能誘導区域</p> <p style="text-align: center;">届出不要</p> <p>誘導施設： スーパーマーケット</p>  | <p style="text-align: center;">都市機能誘導区域外</p> <p style="text-align: center;">届出必要</p> <p>誘導施設： スーパーマーケット</p>  |
| <p style="text-align: center;">誘導施設を複合して建築・開発する場合</p> | <p style="text-align: center;">都市機能誘導区域</p> <p style="text-align: center;">届出不要</p> <p>誘導施設： 子育て支援センター + 誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  +  | <p style="text-align: center;">都市機能誘導区域外</p> <p style="text-align: center;">届出必要</p> <p>誘導施設： 子育て支援センター + 誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  +  |
| <p style="text-align: center;">誘導施設以外の施設を単独で建築・開発する場合</p> | <p style="text-align: center;">都市機能誘導区域</p> <p style="text-align: center;">届出不要</p> <p>誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  | <p style="text-align: center;">都市機能誘導区域外</p> <p style="text-align: center;">届出不要</p> <p>誘導施設以外 カフェ等の飲食店</p>  |

■届出の対象とならない軽易な行為

以下の行為については、都市再生特別措置法第108条第1項及び同法施行令第35条、36条に基づき、届出の必要はありません。

- ① 呉市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
- ② ①の誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ③ 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
- ④ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- ⑤ 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

(3) 都市機能誘導区域内における行為の届出

都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、都市再生特別措置法第108条の2第1項に基づき、これらの行為に着手する日の30日前までに市長への届出が必要です。

■対象行為

誘導施設の休廃止 (届出様式7)

・都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止をしようとする場合

(例)



■誘導施設一覧

表の「○」はその地域において届出の対象となる誘導施設を示します。

| 機能分類 | 施設名 | 都市拠点 | | 地域拠点 | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------|------------------------------------|-----|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|---|---|--|
| | | 中央・宮原地域 | 広地域 | 警固屋地域 | 吉浦地域 | 天応地域 | 昭和地域 | 郷原地域 | 阿賀地域 | 仁方地域 | 川尻地域 | 安浦地域 | 音戸地域 | | | | |
| 都市拠点機能 | 行政機能 | 本庁舎 | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 国・県の機関 | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 子育て機能 | 子育て世代包括支援センター | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 商業機能 | 大規模商業施設 | ○ | ○ | | | | | | | | | | | | | |
| | 医療機能 | 高次医療施設 | ○ | ○ | | | | | | | | | | | | | |
| | 金融機能 | 銀行, 信用金庫, 郵便局 | ○ | ○ | | | | | | | | | | | | | |
| | 教育文化機能 | 大規模ホール | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 中央図書館 | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 博物館, 美術館 | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | にぎわい機能 | 宿泊施設 | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 映画館 | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 観光情報センター | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 総合交通拠点施設（そのうち宿泊機能や商業・にぎわい機能を備えた施設） | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| | 防災機能 | 防災中枢拠点を構成する施設（本庁舎） | ○ | | | | | | | | | | | | | | |
| 総合交通拠点施設（そのうち防災拠点機能を備えた施設） | | ○ | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地域拠点機能 | 行政機能 | 市民センター | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 福祉機能 | 地域包括支援センター | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 老人福祉施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 障害者福祉施設 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 子育て機能 | 保育所, 認定こども園, 幼稚園 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 放課後児童会 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | | 子育て支援センター | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 商業機能 | スーパーマーケット, コンビニエンスストア | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 医療機能 | 病院, 診療所 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 調剤薬局 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 金融機能 | 銀行, 信用金庫, 郵便局 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | 教育文化機能 | ホール | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 小学校, 中学校 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | |
| | | 高等学校, 大学, 専門学校, 高等専門学校 | ○ | ○ | | | | ○ | | ○ | | | | ○ | | | |
| 図書館 | | | ○ | | | | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | | | | |
| 防災機能 | 防災拠点（市民センター） | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | |

■誘導施設の定義

| | 施設名 | 定義 | 想定される施設 | |
|--------|----------|---------------|--|---------------------------------------|
| 都市拠点機能 | 行政機能 | 本庁舎 | 呉市役所の位置を定める条例に規定する事務所 | 本庁舎 |
| | | 国・県の機関 | | 税務署, 法務局, 警察署, 年金事務所等 |
| | 子育て機能 | 子育て世代包括支援センター | 母子保健法第 22 条第 2 項に規定する事業に基づく施設 | 子育て世代包括支援センターえがお |
| | 商業機能 | 大規模商業施設 | 物品販売業・サービス業や飲食業等を営む店舗で, その用途に供する部分の床面積の合計が 10,000 m ² を超える施設 ※建築基準法別表第二に掲げる 10,000 m ² を超える店舗 | ショッピングセンター |
| | 医療機能 | 高次医療施設 | 医療法第 4 条に定める地域医療支援病院又は医療法第 4 条の 2 に定める特定機能病院 | 呉市医師会病院, 国立病院機構呉医療センター, 中国労災病院, 呉共済病院 |
| | 金融機能 | 銀行・信用金庫・郵便局 | 銀行法第 4 条に規定する免許を受けて銀行業を行う銀行, 信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会, 労働金庫法第 6 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会, 農林中央金庫法に規定する農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫法に規定する商工組合中央金庫, 日本郵便株式会社法第 2 条 4 項に規定する郵便局, 中小企業等協働組合法及び協同組合による金融事業に関する法律に規定する信用協同組合等及びこれに類するもの | 銀行, 信用金庫, ろうきん, JA, 郵便局等 |
| | 教育文化機能 | 大規模ホール | 呉市文化ホール条例第 1 条に規定する呉市文化ホール及び呉市民ホール条例第 1 条に規定する呉市民ホール | 呉市文化ホール, 呉市民ホール |
| | | 中央図書館 | 呉市図書館条例第 1 条に規定する呉市中央図書館 | 呉市中央図書館 |
| | | 博物館・美術館 | 博物館法第 2 条第 1 項に規定する博物館・美術館及び博物館法第 29 条に規定する博物館相当施設, 博物館類似施設 | 博物館, 美術館, 歴史民俗資料館, 科学館等 |
| | にぎわい交流機能 | 映画館 | 興行場法第 1 条 1 項に規定する映画館 | 映画館 |
| | | 観光情報センター | 地域内又は広域エリア内の公共交通利用や観光情報などを提供し, 観光協会及び自治体が運営する施設 | 観光案内所等 |
| | | 総合交通拠点施設 | 呉駅周辺地域総合開発基本計画に基づき整備する施設のうち宿泊機能, 商業・にぎわい機能を備えた施設 | — |
| | 防災機能 | 防災中枢拠点を構成する施設 | 本庁舎 | 本庁舎 |
| | | 総合交通拠点施設 | 呉駅周辺地域総合開発基本計画に基づき整備する施設のうち防災拠点機能を備えた施設 | — |

| | 施設名 | 定義 | 想定される施設 | |
|--------|-------|------------|--|--|
| 地域拠点機能 | 行政機能 | 市民センター | 呉市役所支所設置条例第1条に規定する支所 | 各地域の支所 |
| | | | 呉市まちづくりセンター条例第1条に規定する施設 | 各地域のまちづくりセンター |
| | 福祉機能 | 地域包括支援センター | 介護保険法第115条の46第1項に規定する施設 | 各地域の地域包括支援センター |
| | | 老人福祉施設 | 老人福祉法第5条の3及び介護保険法第8条に規定される施設・事業所の内、通所系の施設・事業所 | 通所介護事業所、通所リハビリテーション事業所、小規模多機能型居宅介護事業所等 |
| | | 障害者福祉施設 | 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5条第11項に規定される施設及び児童福祉法第21条の5の2に規定する事業に基づく施設の内、通所系の施設 | 短期入所事業所、自立訓練事業所、就労支援事業所、児童発達支援事業所、放課後等デイサービス事業所等 |
| | 子育て機能 | 保育所 | 児童福祉法第39条第1項に規定する保育所 | 保育所 |
| | | 幼稚園 | 学校教育法第1条に規定する幼稚園 | 幼稚園 |
| | | 認定こども園 | 就学前の子どもに関する教育、保育などの総合的な提供の推進に関する法律第2条6項に規定する認定こども園 | 認定こども園 |
| | | 放課後児童会 | 児童福祉法第6条の3第2項に規定する事業に基づく施設 | 放課後児童会 |
| | | 子育て支援センター | 児童福祉法第6条の3第6項に規定する事業に基づく施設 | 子育て支援センター |
| | 商業機能 | スーパーマーケット | 経済産業省「商業統計調査」における業態分類で定義される取扱商品が食70%以上で売場面積が250㎡以上のもの | スーパーマーケット |
| | | コンビニエンスストア | 総務省「日本標準産業分類」で定義される主として飲料食品を中心とした各種最寄り品をセルフサービス方式で小売する店舗で、その用途に供する部分の床面積250㎡未満の終日或いは14時間以上営業をしているもの ※営業時間及び面積は、経済産業省の商業統計における業態分類に準じています。 | コンビニエンスストア |
| | 医療機能 | 病院 | 医療法第1条の5第1項に規定される病床20以上を有する病院 | 病院 |
| | | 診療所 | 医療法第1条の5第2項に規定される診療所 | 診療所、クリニック |
| | | 調剤薬局 | 医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律第2条第12項に規定される施設及び一般用医薬品、化粧品、一般雑貨などを販売する施設 | 薬局、ドラッグストア |

| | 施設名 | 定義 | 想定される施設 | |
|--------|---------------------|--|---|------------------------|
| 地域拠点機能 | 金融機能 銀行・信用金庫・郵便局 | 銀行法第 4 条に規定する免許を受けて銀行業を行う銀行, 信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会, 労働金庫法第 6 条に規定する免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会, 農林中央金庫法に規定する農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫法に規定する商工組合中央金庫, 日本郵便株式会社法第 2 条 4 項に規定する郵便局, 中小企業等協働組合法及び協同組合による金融事業に関する法律に規定する信用協同組合等及びこれに類するもの | 銀行, 信用金庫, ろうきん, J A, 郵便局等 | |
| | 教育文化機能 | ホール | 不特定かつ多数の人が集会等に利用するホール | ホール |
| | | 小学校, 中学校 | 学校教育法第 1 条に規定する学校 | 小学校, 中学校 |
| | | 高等学校, 大学, 専門学校, 高等専門学校 | 学校教育法第 1 条に規定する学校及び学校教育法第 124 条に規定する専門学校 | 高等学校, 専門学校, 大学, 高等専門学校 |
| | | 図書館 | 図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館及び呉市図書館条例第 1 条に規定される図書館 | 図書館 |
| 防災機能 | 防災拠点 | 本庁舎, 市民センター | 本庁舎・市民センター | |

3 届出に関する注意事項

届出に係る行為が居住誘導区域内における住宅等及び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られるときは、届出をした者に対して、届出に係る事項に関し、住宅等及び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ます。

届出を受理した後、届出者に対し、勧告の有無について、原則、2週間以内に通知します。

4 提出書類

届出書及び添付書類等は，2部提出してください。

| 対象用途 | 届出 様式 | 様式名 | その他 添付書類 |
|-----------------------------------|-------------|---|---|
| 住宅 (居住誘 導区域 外での 行為) | 1 | 開発行為届出書 | 位置図(縮尺1/2, 500以上) |
| | | | 現況図(縮尺1/1, 000以上) |
| | | | 設計図(土地利用計画図, 造成計画平面図, 造成計画断面図)(縮尺1/100以上) |
| | | | その他参考となるべき事項を記載した図面(住 宅戸数が判断できる資料等) |
| | 2 | 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 | 位置図(縮尺1/2, 500以上) |
| | | | 配置図(縮尺1/100以上) |
| 住宅等の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺1/50以上) | | | |
| 3 | 行為の変更届出書 | 当初届出と同様 | |
| 誘導施設 (誘導施 設に係 る行為) | 4 | 開発行為届出書 | 位置図(縮尺1/2, 500以上) |
| | | | 現況図(縮尺1/1, 000以上) |
| | | | 設計図(土地利用計画図, 造成計画平面図, 造成計画断面図)(縮尺1/100以上) |
| | | | その他参考となるべき事項を記載した図面(誘 導施設の用途・規模等が判断できる資料等) |
| | 5 | 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 | 位置図(縮尺1/2, 500以上) |
| | | | 配置図(縮尺1/100以上) |
| | | | 建築物の二面以上の立面図及び各階平面図 (縮尺1/50以上) |
| 6 | 行為の変更届出書 | 当初届出と同様 | |
| 7 | 誘導施設の休廃止届出書 | なし | |

※代理の者が提出する場合は委任状が必要です。

※届出内容の確認のため，必要に応じて求積図等の図面を別途提出していただくことがあります。

■届出先

呉市都市部都市計画課計画グループ

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

電話 0823-25-3367 FAX 0823-24-6831

メール tosikei@city.kure.lg.jp