

## 「広島市立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

広島市では、都市再生特別措置法に基づく「広島市立地適正化計画」を平成31年（2019年）1月に作成しました。

本計画は、公共交通等を軸としたコンパクトなまちづくりを進めるための計画であり、都市全体を見渡し、公共交通ネットワークとの調和を図りながら、生活サービス提供の拠点となる「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」と、一定の人口密度を維持するエリアとして「居住誘導区域」を定めています。

都市再生特別措置法に基づき、居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において、届出の対象となる行為を行う場合、これらの工事に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

平成31年1月

広島市都市整備局都市計画課

# 1. 届出が必要な行為

## (1) 都市機能誘導区域

### ◆ 対象となる行為

(開発行為)

- 各都市機能誘導区域外に誘導施設※を有する建築物の建築を目的とする開発行為を行おうとする場合

(建築行為)

- 各都市機能誘導区域外に誘導施設※を有する建築物を新築しようとする場合
- 各都市機能誘導区域外に建築物を改築し、若しくはその用途を変更して誘導施設※を有する建築物としようとする場合

(休廃止)

- 各都市機能誘導区域内において、誘導施設※を休止し、又は廃止しようとする場合

※ 以下の表の都市機能誘導区域ごとに設定した誘導施設のこと

### ◆ 都市機能誘導区域ごとの誘導施設

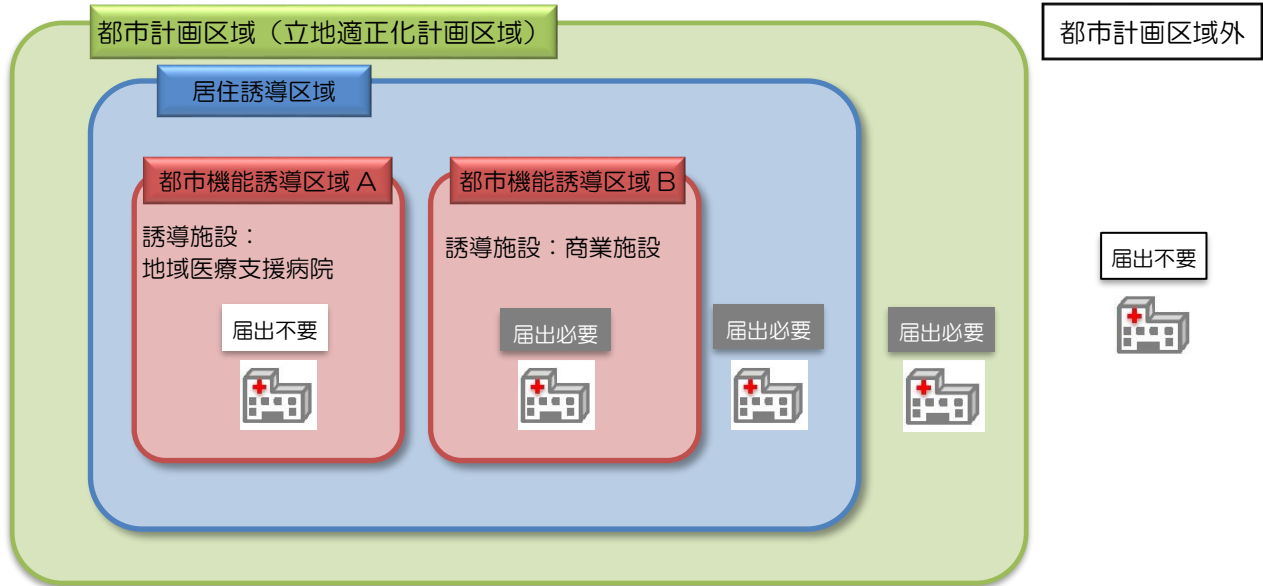
| 機能    | 誘導施設         | 都市機能誘導区域 |       |                              |     | 具体的な対象                                                                                          |
|-------|--------------|----------|-------|------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |              | 都市機能誘導区域 |       | 高次都市機能誘導区域                   |     |                                                                                                 |
|       |              | 一般地域型    | 地域拠点型 | 広域拠点型                        | 都心型 |                                                                                                 |
| 商業    | 商業施設（食品スーパー） | ○        | ○     | ○                            | ○   | 食料品を取り扱う部分の店舗面積が1千㎡以上の小売店舗                                                                      |
|       | 大規模商業施設      | —        | —     | ○                            | ○   | 5階建て以上（屋上の階段室等の階を除く）、かつ、店舗面積1万㎡以上の小売店舗                                                          |
| 医療    | 地域医療支援病院     | ○        | ○     | ○                            | ○   | 医療法に基づく地域医療支援病院                                                                                 |
|       | 在宅療養支援病院     | ○        | ○     | ○                            | ○   | 厚生労働省の設置基準に基づく在宅療養支援病院                                                                          |
|       | 特定機能病院       | —        | —     | —                            | ○   | 医療法に基づく特定機能病院                                                                                   |
|       | 高精度放射線治療センター | —        | —     | —                            | ○   | （広島がん高精度放射線治療センター）                                                                              |
| 高齢者福祉 | 地域密着型サービス事業所 | ○        | ○     | ○                            | ○   | 介護保険法に基づく地域密着型サービス事業所のうち定期巡回・随時対応型訪問介護看護、夜間対応型訪問介護、認知症対応型通所介護、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護を提供する事業所 |
|       | 地域福祉センター     | —        | ○     | —                            | ○   |                                                                                                 |
| 子育て支援 | 地域子育て支援拠点    | ○        | ○     | ○                            | ○   | 児童福祉法に基づく地域子育て支援拠点事業実施施設（常設オープンスペース）                                                            |
| 教育    | 大学、専門学校      | —        | —     | ○<br><small>（西風新都のみ）</small> | —   | 学校教育法に基づく大学、専修学校                                                                                |
|       |              | —        | —     | —                            | ○   | 学校教育法に基づく大学、専修学校（ただし、複数の施設群からなり体育館やグラウンドなど広大な敷地を要するものを除く）                                       |
| 健康    | 広域公園運動施設     | —        | —     | ○<br><small>（西風新都のみ）</small> | —   |                                                                                                 |
|       | 総合体育館        | —        | —     | —                            | ○   | （広島県立総合体育館）                                                                                     |
| 文化・芸術 | 区図書館         | —        | ○     | —                            | ○   |                                                                                                 |
|       | 区民文化センター     | —        | ○     | —                            | ○   |                                                                                                 |
|       | 美術館、博物館      | —        | —     | —                            | ○   | 博物館法に基づく博物館（ただし、郷土資料館、江波山気象館などその場所にふさわしい施設等を除く）                                                 |
|       | 文化ホール        | —        | —     | —                            | ○   | 1千席以上の固定席を有するホール                                                                                |
|       | 図書館          | —        | —     | —                            | ○   | （広島市立中央図書館）                                                                                     |
| 行政    | 区役所          | —        | ○     | —                            | ○   |                                                                                                 |
|       | 合同庁舎         | —        | —     | —                            | ○   |                                                                                                 |
|       | 裁判所          | —        | —     | —                            | ○   |                                                                                                 |
|       | 県庁           | —        | —     | —                            | ○   |                                                                                                 |
|       | 市役所          | —        | —     | —                            | ○   |                                                                                                 |

1：誘導施設の詳細については、広島市ホームページ（立地適正化計画）により確認してください。

⇒ <http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/contents/1548977799675/index.html>

2：都市機能誘導区域欄の「○」は当該区域の誘導施設であることを、また、「—」は当該区域の誘導施設ではないことを示しています。

例) 地域医療支援病院を新築する場合

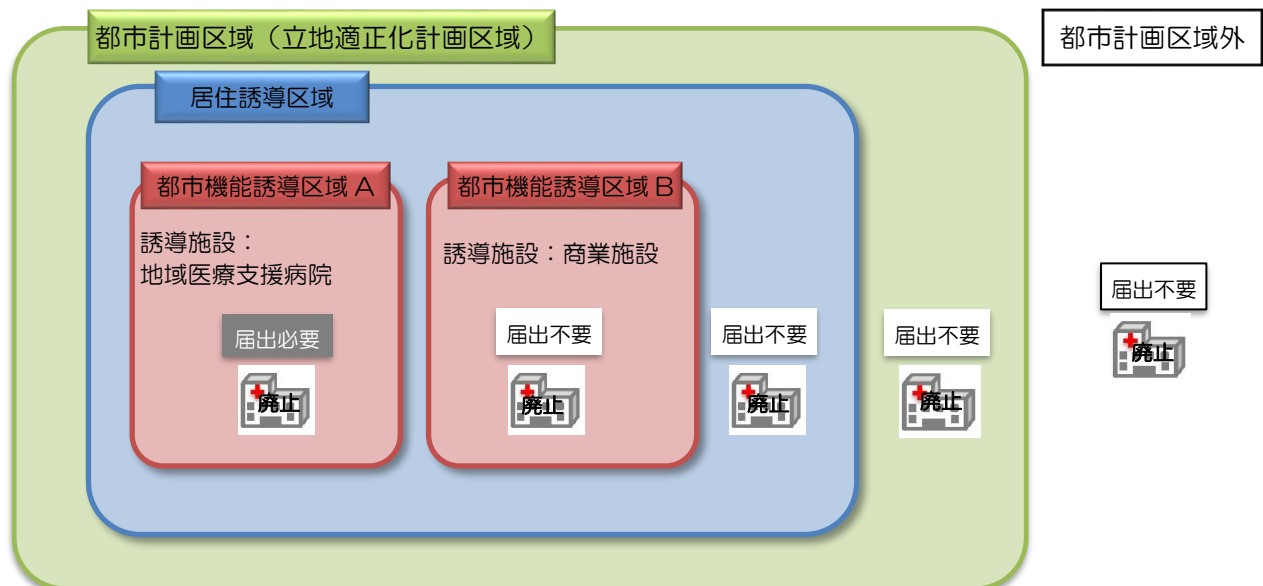


◆ 届出の対象とならない軽易な行為

以下の行為については、届出の必要はありません。（法第108条第1項、法施行令第35条）

- ① 広島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

例) 地域医療支援病院を廃止する場合



## (2) 居住誘導区域

### ◆ 対象となる行為

(開発行為)

- ・居住誘導区域外に3戸以上の住宅※の建築を目的とする開発行為
- ・居住誘導区域外に3戸未満の住宅※の建築を目的とする1,000㎡以上の開発行為

(建築行為)

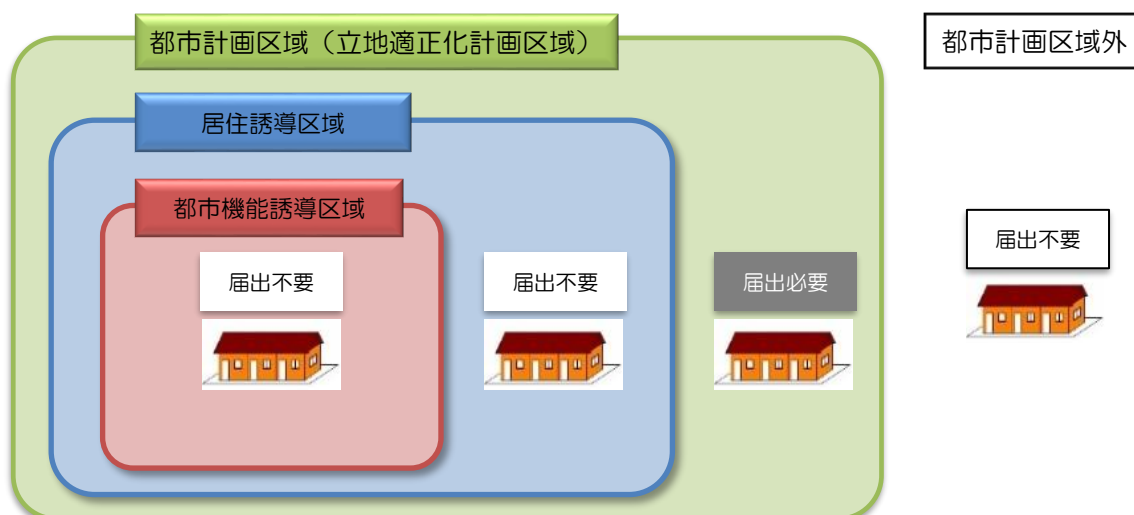
- ・居住誘導区域外に3戸以上の住宅※を新築する場合
- ・居住誘導区域外に建築物の改築や用途変更により3戸以上の住宅※とする場合

※ 住宅は、戸建住宅、共同住宅、長屋に供する建築物等をいい、寄宿舍や有料老人ホーム、福祉ホーム等は含みません。

### 届出が必要な行為

| 住宅の戸数 | 開発行為     |          | 建築行為 |
|-------|----------|----------|------|
|       | 1,000㎡以上 | 1,000㎡未満 |      |
| 1、2戸  | 必要       | 不要       | 不要   |
| 3戸以上  | 必要       | 必要       | 必要   |

例) 長屋住宅(3戸以上)を新築する場合



### ◆ 届出の対象とならない軽易な行為

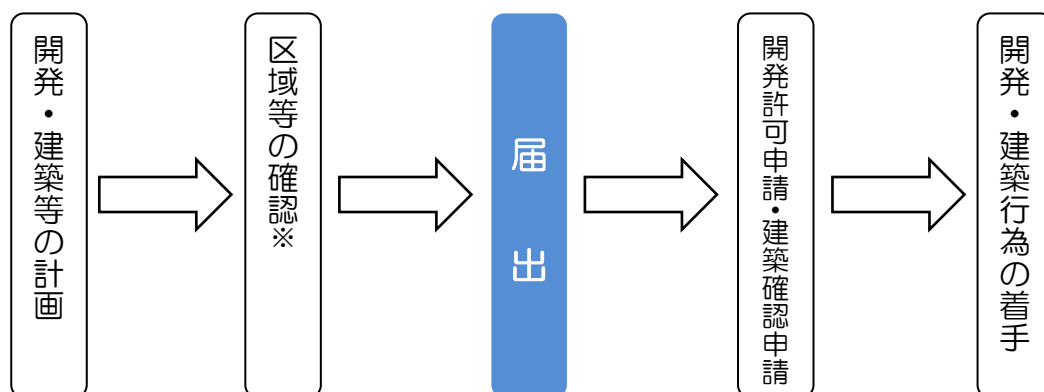
以下の行為については、届出の必要はありません。(法第88条第1項,法施行令第27条,28条)

- 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

## 2. 届出の流れ

開発行為、建築行為等の着手する30日前までに届出書を提出してください。

なお、届出は開発許可申請や建築確認申請と同時又は先行して提出をお願いします。



※ ひろしま地図ナビ (<https://www2.wagmap.jp/hiroshimacity/Portal>) で、都市機能誘導区域、居住誘導区域の確認を行うことができます。

## 3. 届出方法

### (1) 届出書

| 届出内容    | 都市機能誘導区域 | 居住誘導区域 |
|---------|----------|--------|
| 開発行為    | 様式1      | 様式5    |
| 建築行為    | 様式2      | 様式6    |
| 届出内容の変更 | 様式3      | 様式7    |
| 休廃止     | 様式4      | —      |

届出書の様式は、広島市ホームページ（立地適正化計画）からダウンロードできます。

⇒ <http://www.city.hiroshima.lg.jp/www/contents/1548977799675/index.html>

また、届出書は1部を届出先まで直接お持ちください。

### (2) 添付書類

| 様式  | 添付資料                                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 様式1 | ・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）<br>・設計図（縮尺100分の1以上）<br>・その他参考となる事項を記載した図書 |
| 様式2 | ・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）<br>・住宅等の2面以上の立面図及び各階平面図（縮尺50分の1以上）<br>・その他参考となる事項を記載した図書     |
| 様式3 | ・当初届出と同様                                                                                      |
| 様式4 | ・なし                                                                                           |
| 様式5 | ・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）<br>・設計図（縮尺100分の1以上）<br>・その他参考となる事項を記載した図書 |
| 様式6 | ・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）<br>・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）<br>・その他参考となる事項を記載した図書      |
| 様式7 | ・当初届出と同様                                                                                      |

### (3) 届出先

広島市都市整備局都市計画課都市計画係

〒730-8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

電話 082-504-2267

## 4. 届出に関するQ&A

(Q1) 届出の目的は何か？

(A1) 市が、居住誘導区域以外における開発行為等の動きや都市機能誘導区域以外における誘導施設の立地動向を把握するために行うものです。

(Q2) 平成31年3月29日から着工する予定の場合は、届出は必要か？

(A2) 必要です。平成31年3月29日以降に着工する予定の場合は、届出の対象となります。お早目に都市計画課にご相談ください。

(Q3) 開発許可申請や建築確認申請と同時又は先行して提出する必要があるのか？

(A3) 開発行為、建築行為等の着手の30日前までに提出としていますが、市が誘導区域外での開発行為の動向や誘導施設の立地動向等を早目に確認したいので、できるだけ早く提出していただくようご協力をお願いします。

(Q4) 届出書は1部のみ提出すればよいのか？

(A4) 1部のみでいいです。ただし、届出書の受理証明が必要な場合は、副本としてもう1部用意してください。

(Q5) 敷地が誘導区域の内外にまたがる時は、届出は必要か？

(A5) 敷地の全部が誘導区域以外の場合に限り届出が必要となります。

(Q6) 隣接する敷地に3戸以上の戸建て住宅を建築する場合は、届出は必要か？

(A6) 同一の方が同時期に隣接する土地で戸建て住宅を建築する場合で戸数が3戸以上の場合は届出が必要です。

(Q7) 届出を怠った場合はどうなるのか？

(A7) 広島市が届出を催促することとなります。

なお、宅地建物取引業者が取引主任者をして宅地又は建物の売買等の契約の成立までに相手方等に説明しなければならない法令上の制限として、都市再生特別措置法の規定による居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外における建築物等の届出義務が追加されています。(宅地建物取引業法第35条第1項第2号／重要事項の説明等)

(Q8) 届出に対する罰則はあるのか？

(A8) 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は、30万円以下の罰金に処することがあります(都市再生特別措置法第130条)。

ただし、誘導施設の休廃止に係る届出については、罰則規定はありません。

なお、届出内容について修正や調整等が必要な場合には、指導・助言を行うことがあります。

### (お問い合わせ先)

広島市都市整備局都市計画課都市計画係

〒730-8586 広島市中区国泰寺町一丁目6番34号

電話 082-504-2267

メールアドレス: [tokei@city.hiroshima.lg.jp](mailto:tokei@city.hiroshima.lg.jp)