

「福山市立地適正化計画」に基づく届出制度の手引き

1 はじめに

福山市では、都市再生特別措置法に基づく「福山市立地適正化計画」を2020年（令和2年）4月に作成しました。

本市の立地適正化計画は今後の少子高齢化による人口減少社会の到来を踏まえ、現在と将来の商圈人口等の状況を客観的なデータで示すことで、ライフステージに応じた生活設計や、企業の経営戦略に活用していただけるように作成しています。

立地適正化計画では、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、一定の人口密度を維持する「居住誘導区域」と、医療・福祉・商業などの各種サービスの提供を図る「都市機能誘導区域」及び「誘導施設」を定めています。

都市再生特別措置法に基づき、「立地適正化計画の区域」内における「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。

2 立地適正化計画の区域

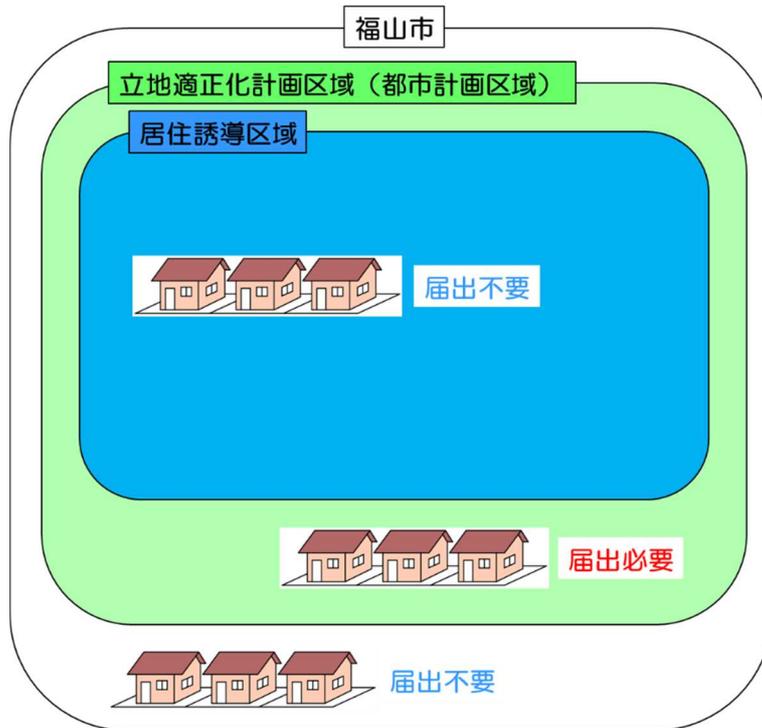
「立地適正化計画の区域」は、備後圏都市計画区域のうち、福山市に係る区域全域です。

3 届出が必要な行為

- 居住誘導区域以外の地域（都市計画区域内に限る）で行う一定規模を超える「住宅建築のための開発行為（都市計画法第4条第12項に規定する開発行為）（以下、「開発行為」という。）」又は「住宅の新築、改築若しくは用途変更をして住宅とする行為」（法第88条第1項）

行為の種類 住宅の戸数	住宅建築のための開発行為の規模		住宅の新築・改築・用途変更
	1,000㎡以上	1,000㎡未満	
1～2戸	届出必要	届出不要	届出不要
3戸以上	届出必要	届出必要	届出必要

例) 3戸の住宅を新築する場合



届出の対象とならない行為（法第88条第1項，法施行令第27条，第28条）

- ア 住宅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
- イ アの住宅の新築
- ウ 建築物を改築し，又はその用途を変更してアの住宅とする行為
- エ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- オ 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

- 「誘導施設に指定されている都市機能誘導区域」以外の地域（都市計画区域内に限る。）で、誘導施設を有する建築物の建築を目的とした開発行為又は誘導施設を有する建築物の新築、改築若しくは用途変更をして誘導施設を有する建築物とする行為（法第108条第1項）

都市機能誘導区域別の誘導施設は下表のとおりとし、誘導施設の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるものが対象となります。また、国又は地方公共団体等の施設（以下、「公共施設」という。）は除きます。

都市機能誘導区域別の誘導施設一覧表

都市機能誘導区域	誘導施設 【誘導施設の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの（公共施設を除く）】								
	診療所	飲食店等	小売店舗等	郵便局	金融機関	病院	保育所	幼稚園	小学校、中学校等
中央	●	●	●	●	●	●	●	●	●
松永	●	●	●	●	●	●	●		
山手	●	●	●	●	●				
駅家	●	●	●	●	●				
大門	●	●	●	●	●				
道上	●	●	●	●	●				
神辺駅周辺	●	●	●	●					
御幸	●	●	●	●					
水呑	●	●	●	●					
明王台	●	●	●	●					
湯野	●	●	●	●					
加茂	●	●	●	●					
道上南	●	●	●	●					
新市	●	●	●	●					
鞆	●	●	●	●					
沼隈	●	●	●	●					
赤坂	●	●	●	●					

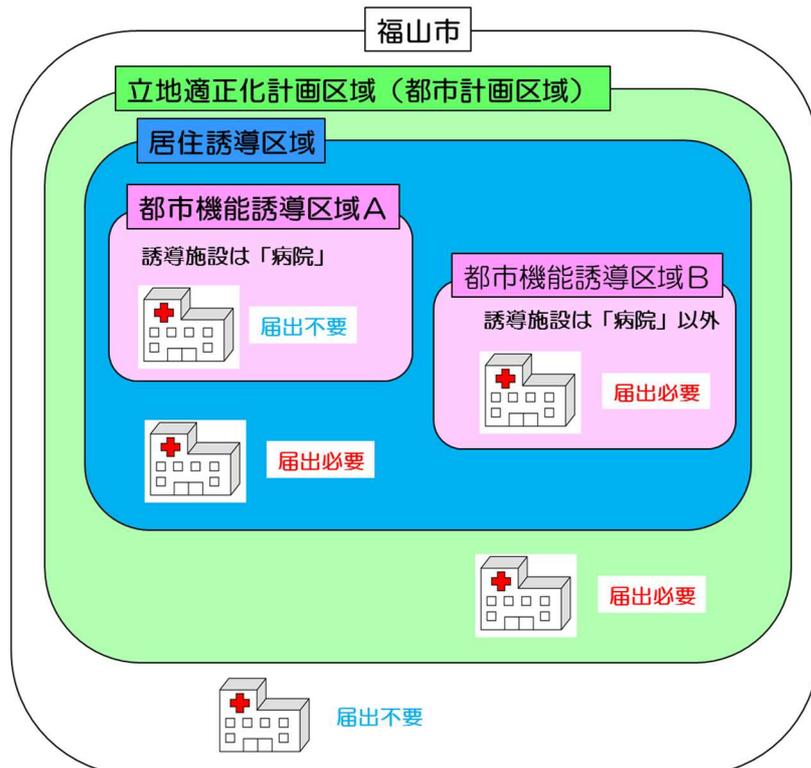
●：都市機能誘導区域ごとに指定する誘導施設

注 「誘導施設の用途に供する部分の床面積の合計150㎡」には、誘導施設以外の用途と共用する廊下、階段等の床面積は含まれません。

誘導施設の定義

誘 導 施 設 【誘導施設の用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの（公共施設を除く。）】	建築確認申請で用いる建築物の用途区分 (建築基準法施行規則別紙)	
	用途記号	建築物又は建築物の部分の用途の区分
診療所	08240	診療所（患者の収容施設のあるものに限る。）
	08250	診療所（患者の収容施設のないものに限る。）
飲食店など	08450	飲食店
	08452	食堂又は喫茶店
病院	08260	病院
小売店舗など	08438	日用品の販売を主たる目的とする店舗
	08440	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
金融機関	08458	銀行の支店その他これに類するサービス業を営む店舗
保育所・幼稚園など	08180	保育所その他これに類するもの
	08070	幼稚園
	08132	幼保連携型認定こども園
郵便局	08290	郵便法（昭和22年法律第165号）の規定により行う郵便の業務
小学校・中学校など	08080	小学校
	08082	義務教育学校
	08090	中学校

例 病院を新築する場合



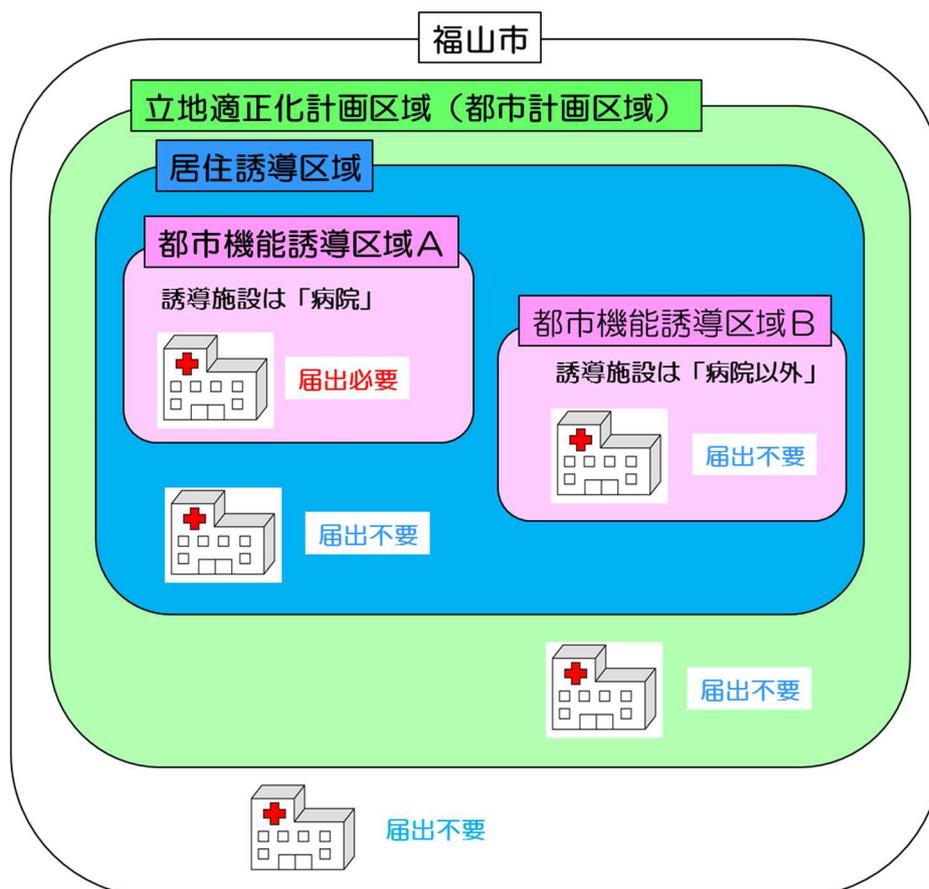
届出の対象とならない行為（法第 108 条第 1 項，法施行令第 35 条，第 36 条）

- ア 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
- イ 誘導施設を有する建築物で仮設のものの新築
- ウ 建築物を改築し，又はその用途を変更して誘導施設を有する建築物で仮設のものとする行為
- エ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- オ 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

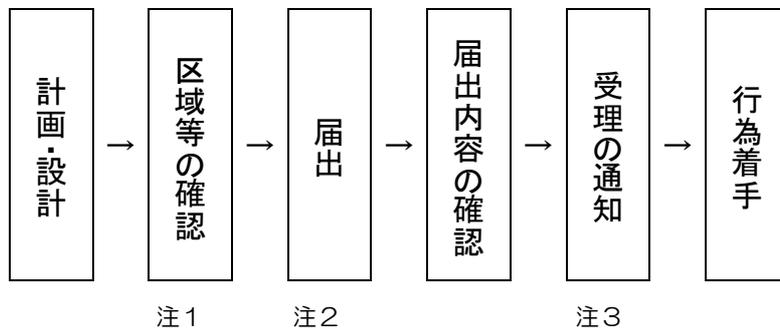
■ 誘導施設の休廃止（法第 108 条の 2）

都市機能誘導区域ごとに指定された誘導施設の休廃止を行う場合は 30 日前までに届出が必要となります。

例 病院を休止又は廃止する場合



4 手続きの流れ



注1 区域等の確認は都市計画課窓口及び電話にて行えます。

2 届出は行為着手の30日前までに行います。

3 届出受理後、届出者に対し、受理の通知を2週間以内に通知することを標準とします。

5 届出の方法

届出の方法は、次によります。

1) 届出書（別記様式1～7）、添付書類等は、工事着手の30日前までに2部提出してください。

2) 届出書、添付書類は、A4判左とじにしてください。

3) 届出に係る事項を変更する場合は、変更前の図面等、変更内容が分かる図書を添付し、当該変更箇所の着手の30日前までに提出してください。

6 届出に必要な書類

●届出書

届出内容	居住誘導区域外での行為	誘導施設に係る行為
開発行為	様式第十	様式第十八
新築・改築・用途変更	様式第十一	様式第十九
届出内容の変更	様式第十二	様式第二十
休廃止		様式第二十一

●委任状

届出者から委任を受けて届出及び加筆訂正等をする場合は委任状が必要となります。

※委任状様式（参考）はHPからダウンロードできます。

●添付書類

届出書	添付資料		
	図面の種類	縮尺	備考
様式 第十	位置図	1/1,000以上	行為を行う区域を赤色で着色してください。
	設計図	1/100以上	造成計画平面図, 断面図等を添付してください。
様式 第十一	配置図	1/100以上	
	立面図	1/50以上	2面以上添付してください
	平面図	1/50以上	各階の平面図を添付してください。
様式 第十二	当初届出と同様		変更箇所が分かるように着色してください。
様式第 十八	位置図	1/1,000以上	行為を行う区域を赤色で着色してください。
	設計図	1/100以上	造成計画平面図, 断面図等を添付してください。
様式 第十九	配置図	1/100以上	
	立面図	1/50以上	2面以上添付してください
	平面図	1/50以上	各階の平面図を添付してください。
様式 第二十	当初届出と同様		変更箇所が分かるように着色してください。
様式 第二十一	なし		

注 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。

■お問い合わせ先

福山市東桜町3番5号

福山市建設局都市部都市計画課（庁舎11階）

電 話 084-928-1092

FAX 084-928-1735