

地区計画の区域内における行為の届出に関する手引き

1 地区計画とは

地区計画は、一体的に整備及び保全を図るべき地区について、道路・公園等の地区施設の配置及び規模に関する事項、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項、その他土地の利用の制限に関する事項を総合的かつ一体的に1つの計画として定め、その地区計画に沿って開発行為・建築行為等を誘導・規制することによって、地区の特性にふさわしい態様を備えた良好な市街地の整備及び保全を図るものです。

地区計画の区域内において、土地の区画形質の変更、建築物の建築等を行う場合は、都市計画法第58条の2の規定により届出が必要になります。

呉市では、広島圏都市計画区域の9地区で地区計画を定めています。

2 地区計画の名称・位置



| 番号 | 地区 施設 | 建築物に関する制限 | | | | | | | 土地 利用 制限 |
|----|----------|-----------|-----|----------|----------|----|-----------|-----|----------------|
| | | 用途 | 容積率 | 敷地 規模 | 壁面 位置 | 高さ | 形態・ 意匠 | 垣・柵 | |
| 1 | | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 2 | | ○ | ○ | | | | | ○ | |
| 3 | | ○ | | ○ | ○ | | ○ | | |
| 4 | | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 5 | | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 6 | | | | ○ | ○ | | ○ | ○ | |
| 7 | ○ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 8 | | ○ | | | ○ | | | ○ | |
| 9 | ○ | ○ | | | | | | | ○ |

3 届出を要する行為

| 行為 | 内容 |
|----------------------|------------------------------|
| 土地の区画形質の変更 | 道路の新設・付替え, 切土・盛土, 敷地の分割など |
| 建築物の建築 | 建築物の新築, 増築, 改築など |
| 工作物の建設 | かき又はさく及び擁壁等の築造, 屋外広告物の設置など |
| 建築物等の用途の変更 | 建築物の使い道(用途)の変更 |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更 | 建築物等のデザイン, 色彩の変更及び擁壁の形態の変更など |
| 木竹の伐採 | 林帯及び法面等の樹木の伐採 |

4 届出不要な行為

(1) 通常管理行為, 軽易な行為その他の行為で政令(第38条の5)で定めるもの(令第38条の5)

ア 次に掲げる土地の区画形質の変更

(ア) 建築物で仮設のもの建築又は工作物で仮設のもの建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更

(イ) 既存の建築物等の管理のために必要な土地の区画形質の変更

(ウ) 農林漁業を営むために行う土地の区画形質の変更

イ 次に掲げる建築物の建築又は工作物の建設

(ア) ア(ア)に掲げる建築物の建築又は工作物の建設

(イ) 屋外広告物で表示面積が一平方メートル以下であり, かつ, 高さが三メートル以下であるものの表示又は掲出のために必要な工作物の建設

(ウ) 水道管, 下水道管その他これらに類する工作物で地下に設けるものの建設

(エ) 建築物の存する敷地内の当該建築物に附属する物干場, 建築設備, 受信用の空中線系(その支持物を含む。), 旗ざおその他これらに類する工作物の建設

(オ) 農林漁業を営むために必要な物置, 作業小屋その他これらに類する建築物の建築又は工作物の建設

ウ 次に掲げる建築物等の用途の変更

(ア) 建築物等で仮設のもの用途の変更

(イ) 建築物等の用途をイ(オ)に掲げるものとする建築物等の用途の変更

エ イに掲げる建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

オ 次に掲げる木竹の伐採

(ア) 除伐, 間伐, 整枝等木竹の保育のために通常行われる木竹の伐採

(イ) 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

(ウ) 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採

(エ) 仮植した木竹の伐採

(オ) 測量, 実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採

カ ア～オに掲げるもののほか, 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

- (2) 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
- (3) 都市計画法第29条第1項の許可を要する行為その他政令（第38条の7）で定める行為（令第38条の5）
 - ア 法第43条第1項の許可を要する建築物の建築、工作物の建設又は建築物等の用途の変更
 - イ 建築基準法第6条第1項の確認又は同法第18条第2項の通知を要する建築物の建築、工作物の建設又は建築物等の用途の変更
 - ウ 都市緑地法第20条第1項の規定に基づく条例の規定により、同項の許可を要する同法第14条第1項各号に掲げる行為
 - エ 法第29条第1項第3号に掲げる開発行為その他の公益上必要な事業の実施に係る行為で地区計画の目的を達成する上で著しい支障を及ぼすおそれが少ないと認められるもののうち、用途上又は構造上やむを得ないものとして国土交通省令で定めるもの

4 地区ごとの届出対象行為

地区計画の区域内で、土地の区画形質の変更、建築物の建築、工作物の建設を行う場合は届出が必要になります。また、用途の変更、形態又は色彩その他の意匠の変更、木竹の伐採については、地区計画に制限が定められている場合に届出が必要になります。

| 地区計画 | 届出の対象となる行為 | | | | | |
|---------------|------------|--------|--------|------------|-----------------|-------|
| | 土地の区画形質の変更 | 建築物の建築 | 工作物の建設 | 建築物等の用途の変更 | 建築物等の形態、色彩意匠の変更 | 木竹の伐採 |
| 1 夢ヶ丘 | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 2 三条・海岸、栄町周辺 | ○ | ○ | ○ | △ | — | — |
| 3 呉駅南 | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 4 呉新世紀の丘住宅団地 | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ |
| 5 宮が迫ニュータウン | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ |
| 6 シーサイドヒルズ瀬戸見 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | — |
| 7 広駅前 | | | | | | |
| ゆとりの住宅ゾーンA地区 | ○ | ○ | ○ | — | ○ | — |
| ゆとりの住宅ゾーンB地区 | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 計画的市街地形成ゾーン | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 副都心拠点ゾーン | ○ | △ | ○ | △ | — | — |
| 賑わいのシンボルゾーン | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 高度利用促進ゾーン | ○ | △ | ○ | △ | — | — |
| 良好な住環境誘導ゾーン | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 学びのゾーン | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | — |
| 暮らしの商業ゾーン | ○ | △ | ○ | △ | — | — |
| 8 苗代工業団地 | ○ | △ | ○ | △ | — | — |
| 9 広古新開6丁目 | ○ | ○ | ○ | ○※ | — | ○ |

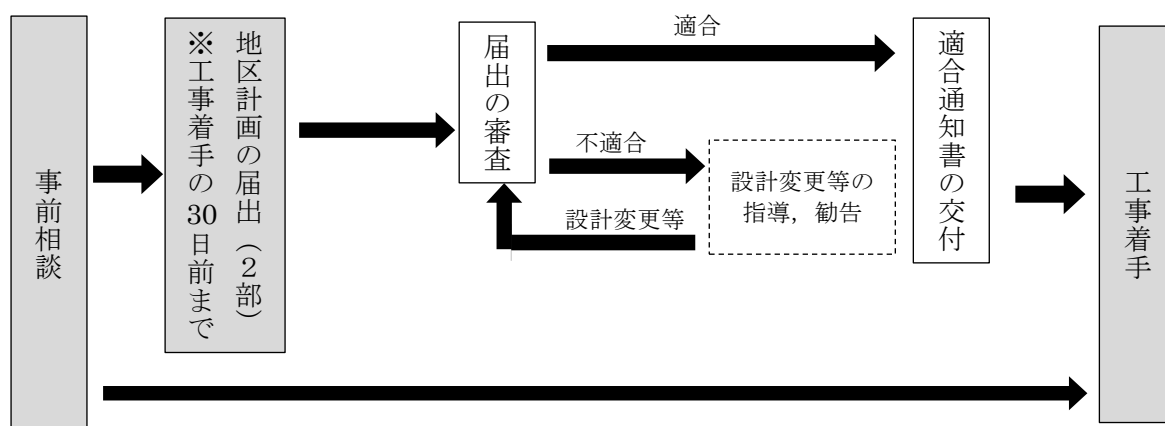
「○」 届出が必要

※ 用途の制限に適合しない場合のみ

「△」 建築基準法の確認を要する場合は届出不要

「—」 届出は不要

5 届出の流れ



6 届出に必要な書類

- ・届出書
- ・委任状（建築主本人以外の者が代理で届出を行う場合）
- ・添付図面

位置図，配置図，平面図，立面図，その他必要な図面

| 行為の種類別 | 図面の種類 | 縮尺 |
|---|------------|--------------|
| 土地の区画形質の変更 | 区域図 | 1 / 1, 000以上 |
| | 設計図 | 1 / 100以上 |
| 建築物の建築，工作物の建設 又は建築物若しくは工作物の 用途の変更 | 配置図 | 1 / 100以上 |
| | 立面図（2面以上） | 1 / 50以上 |
| | 平面図（各階平面図） | 1 / 50以上 |
| 建築物又は工作物の形態又は 意匠の変更 | 配置図 | 1 / 100以上 |
| | 立面図（2面以上） | 1 / 50以上 |
| 木竹の伐採 | 区域図 | 1 / 1, 000以上 |
| | 施工図 | 1 / 100以上 |

7 制限に関する注意事項

- ・地区施設道路の計画区域内では建築物の建築及び工作物の建設はできません。また，地区施設緩衝帯の計画区域内では建築物の建築及び工作物の建設（騒音等を抑制するための遮音壁や転落防止のための塀・柵の設置，保安上必要な防火設備や照明器具等の設置を除く。）はできません。
- ・建築物の色彩等については，呉市景観計画，呉市景観づくりマニュアル2008の基準に基づいて判断します。
- ・都市計画道路広駅前大新開線に面する部分のかき又はさくの制限は，都市計画道路の整備後から適用します。

8 届出の提出先

呉市都市計画課（呉市役所6階） Tel: (0823) 25-3367