

# 地区計画届出の手引き

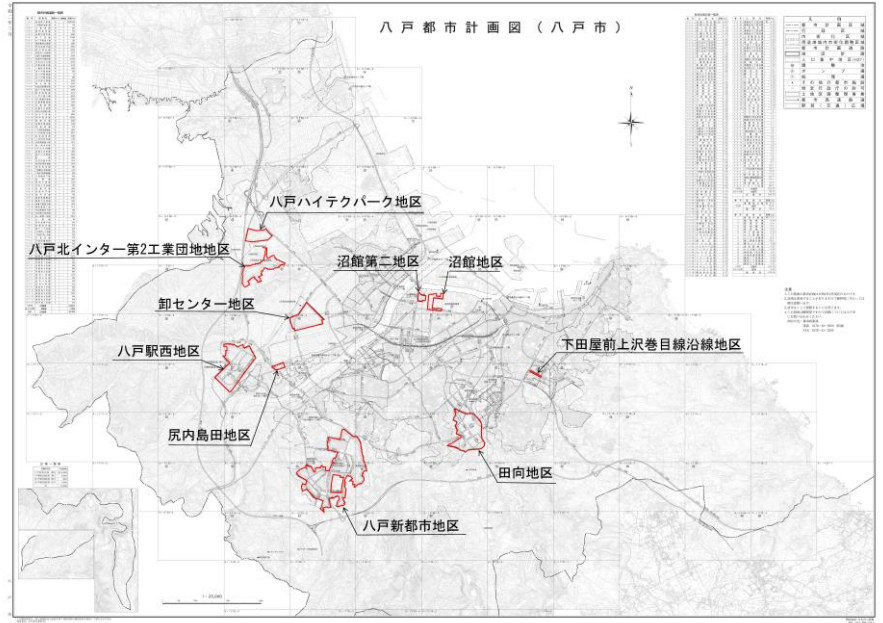
令和3年6月1日修正

地区計画は、都市内の各地区の特性に合わせた詳細計画で、地域地区(用途地域など)、都市施設(都市計画道路など)といった都市全体の計画と併せて、きめの細かいまちづくりを進めるためのものです。

八戸市では、次の10地区について地区計画を定めています。

- ① 沼館地区(再開発等促進区)
- ② 八戸ハイテクパーク地区
- ③ 八戸新都市地区
- ④ 卸センター地区
- ⑤ 田向地区
- ⑥ 八戸駅西地区
- ⑦ 尻内島田地区
- ⑧ 下田屋前上沢巻目線沿線地区
- ⑨ 沼館第二地区(再開発等促進区)
- ⑩ 八戸北インター第2工業団地地区

地区計画が定められた地区においては、建築物・工作物の建設などを行う場合には、行為の内容が地区計画の内容に適合しているかについて審査するために、行為着手の30日前までに届け出なければならないことになっています。



## 地区計画の届出が必要な行為

(都市計画法第58条の2第1項)

- ① 土地の区画形質の変更
- ② 建築物の建築、工作物の建設
- ③ 建築物の用途変更
- ④ 建築物、工作物の形態、意匠の変更

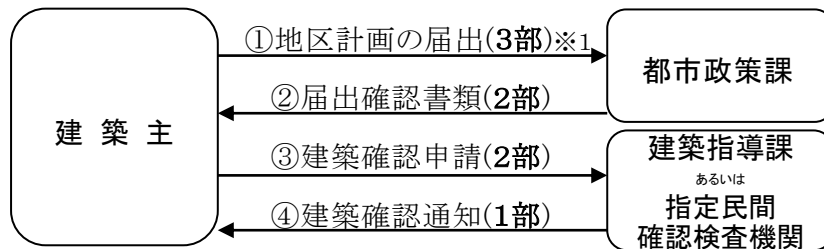
上記行為について、行為着手の30日前までに都市政策課に届け出てください。

また、地区整備計画の内容のうち、用途や最低敷地面積、壁面後退などで建築基準法第68条の2第1項に基づく条例に定められた項目については、建築確認申請の中で審査されます※1。

なお、地区計画の届出をしなかったり、虚偽の届出をした場合には、20万円以下の罰金に処せられる場合があります(都市計画法第93条)。

## 地区計画に関する手続きの流れ

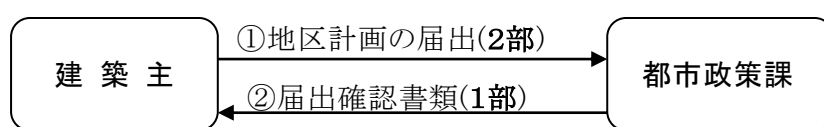
### 建築確認申請を必要とする建築物等



※地区計画の届出は工事着工30日前までにしてください。

- (例)
- ・建築物の建築 (ただし、防火・準防火地域外における床面積 10 m<sup>2</sup>以内の増築等は除く)
  - ・2mを超える擁壁
  - ・高さ4mを超える広告板等
  - ・高さ15mを超える鉄柱等

### 建築確認申請を必要としない建築物等



※地区計画の届出は工事着工30日前までにしてください。

- (例)
- ・床面積 10 m<sup>2</sup>以内の増築等 (ただし、防火・準防火地域を除く)
  - ・フェンス・門柱・門扉等
  - ・土地の区画・形質の変更
  - ・看板(高さ4m以内のもの)

建築確認申請...建築基準法第6条に基づく建築確認申請

※1 「八戸市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」に定める制限以外に地区整備計画の制限が無い場合(都市政策課で審査する項目が無い場合)には、都市政策課へ届出は必要ありません。

## 地区計画審査に関する取り扱い方針

### 届出および図面の書き方に関する留意事項

- ・GLは、宅地地盤面の高さとしてします。
- ・物置及び車庫の立面図には、GLからの軒高を記入してください。
- ・屋外広告物で表示面積 1.0㎡を超えるもの、または高さが 3m を超える場合は、地区計画の届出をしてください。  
なお、屋外広告物について地区整備計画に定めのない場合は、街並み景観及びゆとりある環境形成に配慮して、道路境界線から 1m 以上後退して設置することを標準とします。
- ・届出書の訂正には届出者本人の訂正印が必要です。
- ・添付する図面には、図面作成者名を記入してください。
- ・都市政策課において地区計画の審査中に図面差し替えの必要が生じた場合、必要部数を都市政策課に提出してください。
- ・図面の訂正をペンによる書き込みで行う場合、当該部分に図面作成者の訂正印を押してください。
- ・届出受理されている届出内容に変更があった場合、地区計画の変更届出書を提出してください。

### 建築物等の壁面の位置の制限について

- ・敷地境界線からの離れは、外壁又はこれに代わる柱の面から境界線までの概ね四方からの最短距離を配置図(1/200 以上)に記入してください。
- ・歩行者専用道路等車両の出入りが制限された道路に接する敷地境界線でも、道路と同様に扱います。

### 建築物等の形態又は意匠の制限について（色彩に関する記号、数値は全てマンセル値による）

- ・建築物等の色彩については、立面図等にマンセル値を記入するか、色彩がわかるようなカタログなどのコピーを添付してください。
- ・屋外広告物については、大きさや設置箇所がわかるよう配置図、立面図へ記入してください。
- ・色彩については、基調色（対象物の外観の中心となる色）は彩度を 8 以下、準基調色（基調色より小さい面積に使用する色）は彩度を 10 以下とすることを標準とします。  
ただし、基調色に紫を使用する場合は、彩度を 5 以下とすることを標準とします。
- ・住宅の用に供する建築物の屋根形状については、街並みの統一感を醸し出すため、切妻・寄棟・片流れ等の勾配屋根とし、立上り等を設ける場合においては、視覚的に勾配が望見できる形状にしてください。  
(田向地区計画(一般住宅地区)において適用)

### 緑化率について

- ・緑化率は、緑化施設（植栽、花壇、その他の緑化のための施設及び敷地内の保全された樹木並びにこれらに附属して設けられる園路、土留その他の施設）の面積の敷地面積に対する割合です（都市緑地法第 34 条第 2 項）。
- ・緑化率の算定の基礎となる緑化施設の面積の算定は、都市緑地法の算定方法によります（法第 40 条規則第 9 条）。

### 垣又は柵の構造の制限について

- ・道路境界線から 1m 以内の部分に設置する場合、道路に面しているときとみなします。
- ・垣又は柵の高さについて、地区整備計画に定めのない場合は緑とうるおいのある環境形成に配慮して GL から 1m 以下を標準とします。（土留を設置する場合においても構造図の添付が必要）  
ただし、GL が道路面より低い場合、道路面の高さを GL とみなします。
- ・透視可能なものとは、GL から柵等の天端までの面における透視可能な面積の割合が 50% 以上のものとします。  
なお、フェンス等と併用もしくは単独でコンクリート塀や土留を設置する場合、透視不能となる部分の高さは GL から 0.3m 以下を標準とします。（透視可能であることがわかるような図、またはカタログのコピーを添付してください）。
- ・築山設置のためコンクリート塀または土留を GL より上に設置する場合、GL より上の部分は透視可能な面積を算定する範囲に含めます。

### 地区整備計画の各種制限項目とその目的について

- |                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| ① 用途の制限：用途地域等の補完          | ⑤ 壁面後退区域の工作物設置制限：良好な景観・ゆとりある外部空間の形成 |
| ② 敷地面積の最低限度：日照・通風等の確保及び防災 | ⑥ 形態又は意匠制限：良好な街区景観の形成又は保全           |
| ③ 壁面位置の制限：日照・通風・空間等の確保    | ⑦ 緑化率の最低限度：緑豊かな環境形成                 |
| ④ 高さの最高限度：天空眺望又は日照等の確保    | ⑧ 垣・柵の構造制限：交通安全上及び圧迫感への配慮           |

### 問い合わせ先

- ・地区計画の届出について …八戸市 都市整備部 都市政策課 TEL 0178-43-2111 内線 4715,4714
- ・八戸市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例について…八戸市 都市整備部 建築指導課 TEL 0178-43-2111 内線 4851,4852,4853