

地区計画届出の手引き

～地区計画の区域内で届出が必要な行為、届出先、必要書類等の解説～

■久喜市内の地区計画一覧

名称		当初決定告示日・告示番号
久喜地区	久喜パークタウン地区 ※	昭和59年3月7日 久喜市告示第80号
	吉羽地区	平成4年1月17日 久喜市告示第17号
	青毛地区	平成4年1月17日 久喜市告示第16号
	河原井町地区	平成10年12月25日 久喜市告示第280号
	清久工業団地地区 ※	平成23年1月11日 久喜市告示第11号
	清久地区	平成29年3月31日 久喜市告示第162号
菖蒲地区	昭和沼地区	平成10年11月6日 菖蒲町告示第56号
	菖蒲北部地区	平成18年3月14日 菖蒲町告示第18号
	菖蒲インター地区 ※	平成19年8月28日 菖蒲町告示第69号
	菖蒲町菖蒲地区 ※	平成29年1月27日 久喜市告示第38号
栗橋地区	豊田地区	平成8年3月1日 栗橋町告示第12号
	栗橋駅西口駅前周辺地区	平成14年3月12日 栗橋町告示第29号
	栗橋北二丁目地区	平成29年1月27日 久喜市告示第38号
	高柳地区 ※	令和4年11月30日 久喜市告示第555号
鷺宮地区	鷺宮産業団地地区	昭和58年3月4日 鷺宮町告示第6号
	東鷺宮地区 ※	平成10年11月17日 鷺宮町告示第46号

※「久喜市地区計画区域内建築物等の制限に関する条例」が適用される地区計画

久喜市 まちづくり推進部 都市計画課

はじめに

この手引きでは、主に届出の方法を解説しています。

それぞれの地区計画に定められている規制内容に関するご質問は、都市計画課にお問合せください。

地区計画の区域内における行為の届出（都市計画法第58条の2第1項）

地区計画が定められている区域内※において建築物の建築等を行う場合は、着手の30日前までに市に届出をしなければなりません。

※地区整備計画が定められていない区域は除きます。

（鷲宮産業団地地区地区計画の区域の一部）

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

- ・一団の宅地を分割して二つ以上の宅地とするもの
- ・二つ以上の宅地を統合して一つの宅地とするもの
- ・土地の切土、盛土

②建築物の建築又は工作物の建設

- ・建築物の新築、増築、改築、移転
- ・門、塀、擁壁、広告塔などの建設

③建築物の用途の変更

- ・住宅を店舗にする、車庫を倉庫にする等、建築物の全部又は一部の用途を変更する場合

④建築物等の形態又は意匠の変更

- ・建築物、門、塀その他の工作物の高さ、形状等を変更する場合

届出の対象外となる行為（都市計画法施行令第38条の5）

通常の管理行為や軽易な行為、次に掲げる行為は届出不要です。

①土地の区画形質の変更

- ・仮設の建築物、工作物の建築又は建設の目的で行うもの
- ・農林漁業を営むために行うもの
- ・都市計画法第29条第1項に基づく開発許可を取得している開発行為
※開発許可を取得している場合であっても、建築行為に際しては、地区計画の届出が必要です。

②建築物の建築又は工作物の建設

- ・仮設のもの
- ・屋外広告物で、表面積が1㎡以下かつ高さが3m以下であるもの
- ・地下に設ける水道管、下水道管、その他これらに類するもの
- ・既存の建築物に付属する物干場、建築設備、アンテナ、旗ざおなど
- ・農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋など

③建築物の用途の変更

- ・仮設のもの
- ・農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋など

④建築物等の形態又は意匠の変更

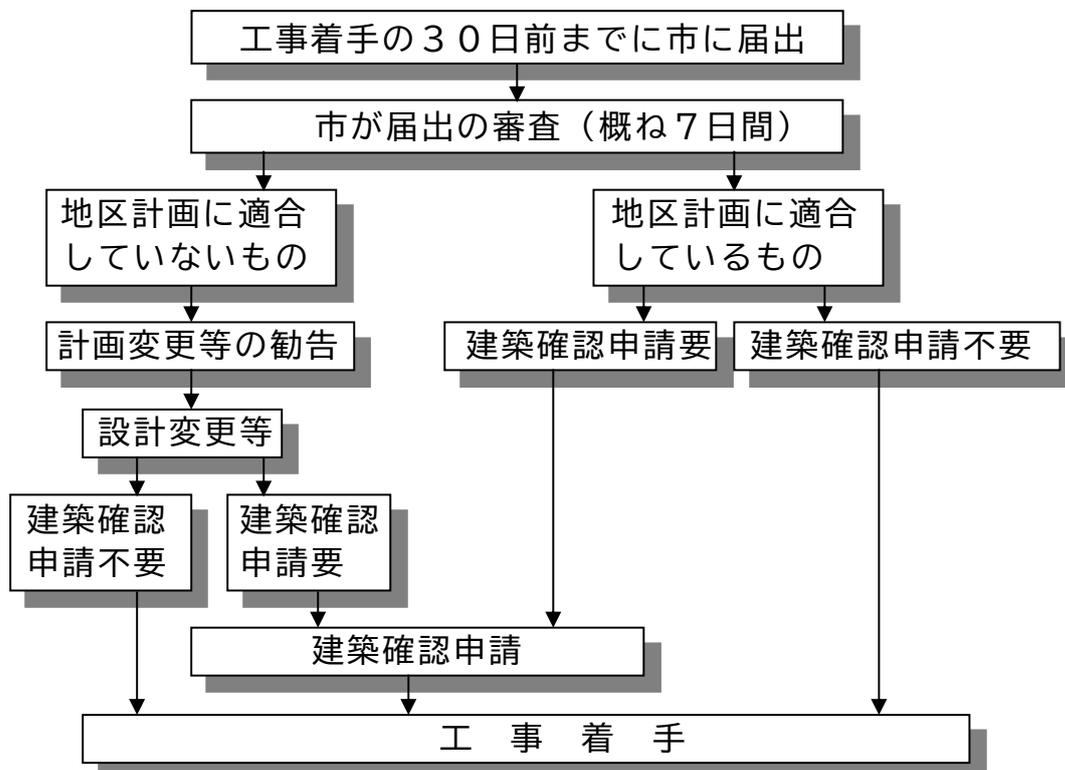
- ・仮設のもの
- ・屋外広告物で、表面積が1㎡以下かつ高さが3m以下であるもの
- ・地下に設ける水道管、下水道管、その他これらに類するもの
- ・既存の建築物に付属する物干場、建築設備、アンテナ、旗ざおなど
- ・農林漁業を営むために必要な物置、作業小屋など

⑤非常災害のための必要な応急措置

⑥国又は地方公共団体が行う行為

⑦都市計画事業の施行として行う行為

届出の流れ



※届出に関する留意事項

- ・建築確認申請等の手続きを要するときは、それに先立って地区計画の届出を行ってください。
- ・建築行為等が完了した後において、門扉やブロック塀、ネットフェンス等を新たに設置する場合は、改めて届出を行う必要があります。

提出書類

届出書または変更届出書（正本、副本各1部）

※次ページに記入例があります。

届出に必要な図面

行為の種類	図面	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	案内図	1/2,500程度	行為の場所を示す図面
	区域図	1/1,000程度	当該土地の区域を表示
	設計図	1/100程度	土地利用計画等
建築物の建築、 工作物の築造、 建築物の用途変更	案内図	1/2,500程度	行為の場所を示す図面
	配置図	1/100程度	敷地内における建築物等の位置を表示
	立面図	1/50程度	二面以上
	平面図	1/50程度	各階のもの
	塀等の構造図	1/50程度	立面図・断面図・緑化計画図等
建築物等の形態又は 意匠の変更	案内図	1/2,500程度	行為の場所を示す図面
	配置図	1/100程度	敷地内における建築物等の位置を表示
	立面図	1/50程度	二面以上

※提出書類に関する留意事項

- ・届出書表紙への押印は不要ですが、**委任状には押印が必要**となります。
- ・添付書類は、すべて左とじにしてください。
- ・行為の内容に応じて、上記の図面のほかに敷地求積図や公図の写しなどの添付を求める場合があります。

適合通知書

行為の内容が地区計画に適合すると認められる場合は、審査完了後に適合通知書を届出者に交付します。

なお、届出内容の補正や添付資料の不足等がない場合、審査は概ね7日間以内に完了します。

勧告（都市計画法第58条の2第3項）

行為の内容が地区計画に適合しないと認められる届出に対しては、設計の変更等を市が勧告する場合があります。

市から勧告を受けると、建築確認等が受けられなくなる場合があります。

届出書の記入例

地区計画の区域内における行為の届出書

令和5年 4月 1日

久喜市長 あて

住所 久喜市下早見 85-3

届出者

氏名 久喜 太郎

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の建築又は工作物の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- 木竹の伐採

について、下記により届け出ます。

記

法人の場合は社名と
代表者名を記入

該当する行為を
○で囲む

- 1 行為の場所 久喜市北青柳 1404-7
- 2 行為の着手予定日 令和5年 5月 1日
- 3 行為の完了予定日 令和5年 8月 20日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別	[建築物の建築・工作物の建設]		[新築・改築・増築・移転]	
	(ロ) 設計の概要	届出の部分	届出以外の部分	合計	
	(i) 敷地面積			234.56 m ²	
	(ii) 建築又は構造面積	93.82 m ²	m ²	93.82 m ²	
	(iii) 延べ面積	140.73 m ²	m ²	140.73 m ²	
	(iv) 高さ 地盤面から 7.405m	(v) 用途 一戸建ての住宅			
	(vi) 垣又は柵の構造 生垣				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	m ²			
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 変更後の用途				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更	変更の内容				
(5) 木竹の伐採	伐採面積				m ²

設置しない場合は
「なし」と記入

【備考】

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 2 建築物の用途の変更について変更部分が2以上あるときは、各部分ごとに記載すること。
- 3 地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4 同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするときは、一の届出書によることができる。

変更届出書の記入例

適合通知書が交付された後に届出内容に変更が生じた場合は、変更届出書に必要事項を記入の上、適合通知書の写しと変更の生じた書類を添付して届出してください。

地区計画の区域内における行為の変更届出書

令和5年 6月 1日

久喜市長 あて

住所 久喜市下早見 85-3

届出者

氏名 久喜 太郎

都市計画法第58条の2第2項の規定に基づき、届出事項の変更について、下記により届け出ます。

記

1 適合通知書日付・番号 令和5年 4月 10日 久都第123号

2 当初届出の年月日 令和5年 4月 1日

3 変更の内容

(1) 高さを7.405mから7.605mに変更

(2) 垣又は柵の構造を、生垣からメッシュフェンスに変更

(構造図は別紙のとおり)

変更前と変更後の内容を記載
(変更箇所を明示した設計図等を
併せて添付してください)

4 変更部分に係る行為の
着手予定日 令和5年 7月 1日

5 変更部分に係る行為の
完了予定日 令和5年10月20日

【備考】

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
- 変更の内容は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載すること。

よくある質問

Q. 壁面の位置の制限については、道路境界線や隣地境界線から壁面までの距離で審査されるのか、壁の中心線（壁芯）までの距離で審査されるのか、どちらでしょうか？

A. 道路境界線や隣地境界線から壁面までの有効距離で審査します。

Q. かき又はさくの構造の制限に定められている「透視可能なさく」は、どのようなものを指すのでしょうか？

A. 真正面から見た開口率（支柱や枠の部分を含めた、遮るものがない空間部分の割合）が概ね 50%以上確保されているものをいいます。

Q. 建築物等の敷地が、2つの地区の区分にまたがる場合は、どちらの制限が適用されるのでしょうか？

A. 下表のとおり取扱います。

項目	適用される制限
建築物等の用途の制限	敷地の過半が属する区域の制限
容積率の最高限度	各区域に属する面積に応じて按分
建蔽率の最高限度	各区域に属する面積に応じて按分
敷地面積の最低限度	敷地の過半が属する区域の制限
建築物の高さの最高限度	各々の区域の制限
壁面の位置の制限	各々の区域の制限
かき又はさくの構造の制限	各々の区域の制限

届出先・問合せ先

久喜市役所 まちづくり推進部 都市計画課

所在地：埼玉県久喜市北青柳 1404-7（久喜市役所第二庁舎）

電話：0480-22-1111（内線 4664）

F A X：0480-22-0300

メール：toshikeikaku@city.kuki.lg.jp