
地区計画の区域内における
行為の届出に関する手引き

福山市建設局都市部都市計画課

2021年（令和3年）10月8日改訂

1 はじめに

地区計画は、一定の区域を対象に、その居住者の利用する道路・公園・広場といった施設（地区施設）の配置及び規模に関する事項や、建築物の形態・用途・敷地等に関する事項を総合的な計画として定め、これに基づいて開発行為や建築行為を規制・誘導することにより、地区特性にふさわしい良好な市街地の整備を図るための都市計画です。

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には、都市計画法第58条の2の規定に基づき届出が必要です。この届出と地区計画の内容の適合について事前に確認することにより、地区計画の実現を図っていきます。

2 地区計画が定められている地区



3 届出が必要な行為

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	道路等の整備を伴う区画の分割，30cm を超える切土，盛土などを行う場合とし，分筆のみの場合は該当しません。
建築物の建築 又は工作物の建設	建築物の新築や増改築，工作物の建設を行う場合。 建築確認申請が不要な建築行為や工作物の建設も届出が必要です。
建築物等の用途の変更	建築物の用途の制限が定められている区域内で用途変更をする場合。
建築物等の形態 又は意匠の変更	建築物等の形態又は意匠の制限が定められている区域内で，これらを変更する場合。

ただし、次の場合は届出が不要です。

- ① 通常の管理行為，軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 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で定める行為

4 地区別の届出対象行為

地区計画が定められている地区の区域内において、届出が必要な行為を行う場合は、下表の区分に従い届出が必要です。

地区計画の地区名	土地の区画形質の変更	建築物の建築又は工作物の建設	建築物の用途の変更	建築物等の形態又は意匠の変更
①南陽台団地	○	○	○	○
②高西町南地区	○	△	－・△ ※1	－
③水呑町佐須良地区	○	○	－	－
④平成台地区	○	○	－	○
⑤1-ストコート明王台	○	○	○	○
⑥引野第一地区	○	○	－・△ ※2	○
⑦都心入船地区	○	△	△	－
⑧坪生南地区	○	○	－	○
⑨グリーンル芦田地区	○	○	○	○
⑩サトル津之郷地区	○	○	○	○
⑪御幸拠点地区	○	△	△	－
⑫水呑三新田地区	○	△	△	－
⑬佐賀田団地	○	○	－	○
⑭新市工業団地	○	○	○	－
⑮伊勢丘地区	○	△	△	－
⑯西中条地区	○	△	△	－
⑰旭丘地区工業団地	○	○	○	○
⑱川北地区	○	○	○	○
⑲道上地区	○	○・△ ※3	○	
⑳西深津地区	○	○	○	○
㉑川南地区	○	○	－	－
㉒福山北産業団地	○	○	○	○

○：届出が必要

△：建築基準法の確認を要する場合は不要

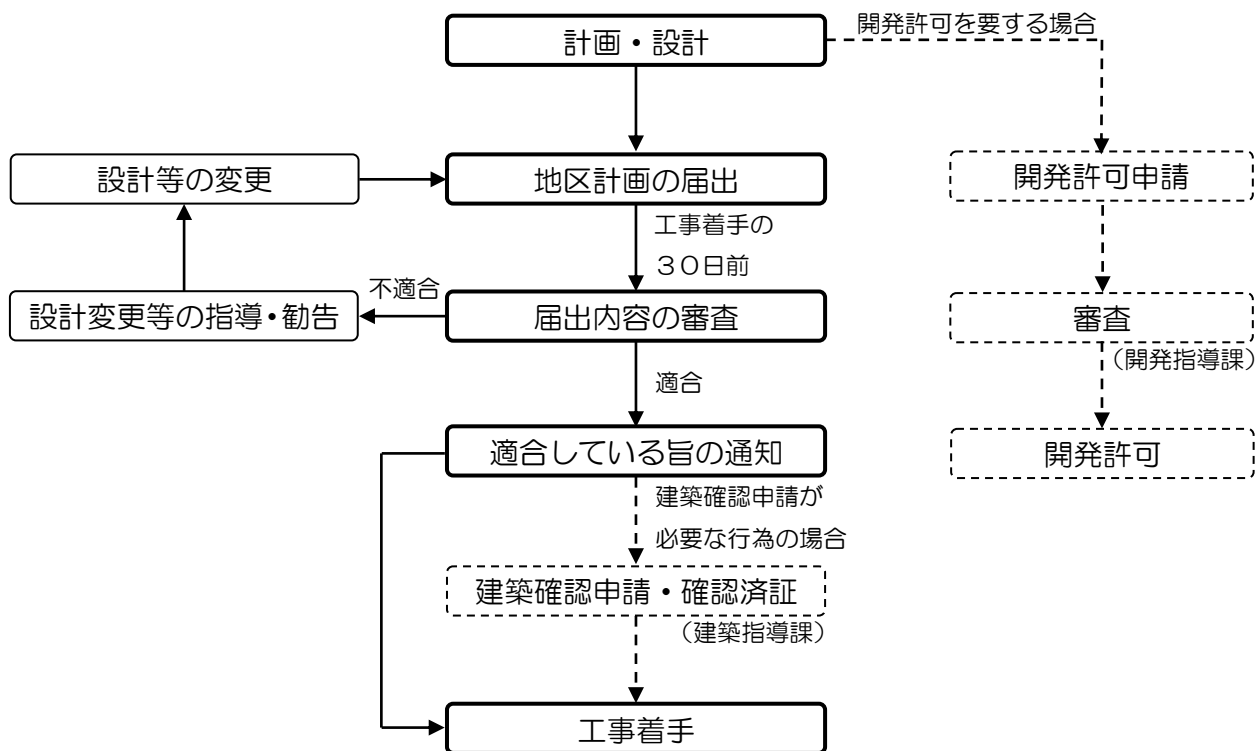
－：届出は不要

※1 A地区における行為又はB地区で建築確認申請が必要な行為は届出が不要です。

※2 ハウジングゾーンにおける行為又はコミュニティゾーンで建築確認申請が必要な行為は届出が不要です。

※3 B地区及び商業地区で建築確認申請が必要な行為は届出が不要です。

5 手続の流れ



※川南地区地区計画区域内の地区施設道路付近で、土地の区画形質の変更、建築物の建築又は工作物の建設の行為を行う場合には、地区施設道路の計画予定区域について調査を行い、道路後退の有無を確認した後に、計画の届出をお願いします。詳しくは都市計画課にお問い合わせください。

6 届出の方法

届出の方法は、次によります。

- 1) 届出書（別記様式第十一の二）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) 建築確認申請を要する場合は、建築確認申請の前に届出書を提出してください。
- 4) 地区計画の届出のほかに手続が必要な場合には、所定の手続を行ってください。
- 5) 届出に係る事項を変更する場合は、変更届出書（別記様式第十一の三）に変更前の図面等、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。

7 届出に必要な書類

●地区計画の区域内における行為の届出書（別記様式第十一の二）

●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。

●添付図面

位置図、求積図（敷地面積、建築面積及び延べ床面積の算定根拠）のほか、行為の種別により下表の図面を添付してください。

行為の種別	図面の種類	縮尺	備考
土地の区画形質の変更	区域図	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		造成計画平面図、断面図等を添付してください。
建築物の建築 又は工作物の建設 建築物等の用途の変更	配置図	1/100以上	垣・柵等の外構計画がある場合は図示してください。
	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	各階の図面を添付してください。
建築物等の形態 又は意匠の変更	配置図	1/100以上	垣・柵等の外構計画がある場合は図示してください。
	立面図	1/50以上	2面以上添付してください。

8 添付図書作成上のお願い

1) 土地の区画形質の変更の設計図について

- 既存擁壁を撤去する場合、撤去する部分を赤色で着色して表示してください。
- 新たに工作物等（フェンス、土留壁、階段など）を建設する場合、構造が分かるように構造図、断面図、展開図等を適宜添付してください。

2) 配置図について

- 壁面の位置や建築物の高さなど、制限の内容に適合していることが判断できるよう、配置図や立面図等に寸法（有効幅）を記入してください。
- 川南地区において、地区施設道路に接する敷地の場合は、図面に地区施設道路の計画予定区域（地区道路後退線及び後退幅員）の記載をお願いします。
※詳しくは川南地区地区計画の運用基準をご確認ください。

3) 立面図について

- 南陽台団地、イーストコート明王台、サンヒルズ津之郷地区、西深津地区、福山北産業団地については、色彩についての規定があります。建築物等の立面図に色彩が分かるよう着色をお願いします。

4) その他

- 上記の図書のほかに、必要に応じて参考となる図面を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（直通）

FAX 084-928-1735

地区計画の区域内における行為の届出書

年 月 日

福 山 市 長 殿

届出者 住所

名前

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

- 1 行為の場所 福山市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 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			平方メートル
(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		届出部分	届出以外の部分	合計
		(i) 敷地面積			平方メートル
		(ii) 建築又は建設面積	平方メートル	平方メートル	平方メートル
		(iii) 延べ面積	平方メートル (平方メートル)	平方メートル (平方メートル)	平方メートル (平方メートル)
		(iv) 高さ 地盤面から メートル	(vi) 用途		
(v) 緑化施設の面積 平方メートル	(vii) 垣又はさくの構造				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積 平方メートル	(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			平方メートル	

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 建築物等の用途の変更について変更部分が二以上あるときは、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 都市計画法第12条の9に規定する内容を定めた地区整備計画の区域内における建築物の建築又は用途の変更については、次によること。
 - (1) 当該建築物の建築については、(2)(ロ)(iii)延べ面積欄の()の中に当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。用途の変更があわせて行われるときは、用途変更後の住宅の用途に供する部分の延べ面積を記載すること。
 - (2) 当外建築物の用途の変更については、(2)(ロ)(i)敷地面積の合計欄及び(2)(ロ)(iii)延べ面積の合計欄(同欄中の()は用途変更後の当該建築物の住宅の用途に供する部分の延べ面積の合計欄)についても記載すること。
- 5 同一の土地の区域について二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。
- 6 緑化施設の面積は、都市緑地法施行法規則第9条に定める方法により算定すること。

地区計画の区域内における行為の変更届出書

年 月 日

福 山 市 長 殿

届出者 住所

氏名

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 当初の届出年月日 年 月 日
- 2 変 更 の 内 容
- 3 変更部分に係る行為の着手予定日 年 月 日
- 4 変更部分に係る行為の完了予定日 年 月 日

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 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。