

地区計画 届出の手引き

2025 年 3 月
岡崎市

目次

I	地区計画の区域内における行為の届出について	2
1	届出が必要となる行為	2
2	届出の方法	3
2—1	届出書類	3
2—2	届出留意事項	3
2—3	変更の届出	4
2—4	届出行為の中止や廃止	4
2—5	届出・お問い合わせ先	4
II	地区整備計画のルール	5
1	建築物等の用途の制限	5
2	建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度	5
3	建築物の敷地面積の最低限度	5
4	壁面の位置の制限	5
5	建築物の高さの最高限度	7
6	建築物等の形態又は意匠の制限等	7
7	垣又はさくの制限	7
III	届出書	12
1—1	地区計画の区域内における行為の届出書様式	12
1—2	届出書についての記入例と注意点	14
2—1	地区計画の区域内における行為の変更届出書様式	15
2—2	変更届出書についての記入例と注意点	16

I 地区計画の区域内における行為の届出について

地区整備計画の区域内で以下の行為を行おうとする場合は、着手の30日前までに届出が必要です。(都市計画法(以下「法」という)第58条の2第1項及び都市計画法施行令(以下「政令」という)第38条の4による)



1 届出が必要となる行為

(1) 土地の区画形質の変更

敷地内で切土、盛土をする場合。(建築物の建築や工作物の建設・設置と一緒に行う造成の場合は以下(2)として届出してください。)

(2) 建築物の建築又は工作物の設置

建築物を建築する場合、工作物(建築物に該当しない物置等、擁壁、垣・さく(ブロック積みを含む)など)を建設・設置する場合。(建築基準法の建築確認が不要な計画であっても、届出は必要です。)

(3) 建築物等の用途の変更

建築物等の用途の制限が定められている地区において、既存の建築物の用途を変更する場合。【例：専用住宅から店舗併用住宅に変更】

(4) 建築物などの形態又は意匠の変更

建築物等の形態又は意匠が定められている地区において、その形態や意匠(色彩など)を変更する場合。

2 届出の方法

提出部数は正本、副本各 1 部の合計 2 部です。届出内容確認後、副本 1 部を届出者に返却します。

2-1 届出書類（都市計画法施行規則（以下省令という）第 43 条の 9 による）

(1) 地区計画の区域内における行為の届出書

（岡崎市のホームページにも様式が掲載されています。）

(2) 添付書類

地区計画の制限内容に適合していることが判断できる資料を添付してください。以下のイ～キについては、制限内容に該当がない場合は添付不要です。

ア 位置図（S=1/2, 500 程度）

行為の場所（申請地）が分かるもの。

イ 配置図（S=1/200 程度）

敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面。道路境界線及び隣地境界線からの建築物の後退距離が定められている場合は、各境界線から外壁面（壁芯ではありません）までの有効距離を記入してください。

ウ 平面図（S=1/100 程度）

建築物の各階平面図。

エ 立面図（S=1/100 程度）

2 面以上の建築物又は工作物の立面図。（高さを表示）

オ 外構を表す図

よう壁・垣・さく等の位置がわかるもの。（高さ・構造等が定められている場合は、高さ・構造等を記入）（配置図と兼ねることも可）

カ その他地区計画の内容が判断できる図面等

フェンス等の製品詳細図・カタログ等

キ 委任状

行政書士や設計者に届出や副本の受取り等の手続きを委任される場合は、地区計画の届出に関する事項を委任することが明記された委任状（任意様式）を添付してください。

2-2 届出留意事項

- ・届出内容の、行為の種別（建築物の新築・改築・増築・移転の別）や設計の概要（各種面積等）などについて、建築確認申請や各種他法令の許可申請又は届出等との整合を図ってください。
- ・土地を分筆などして複数の敷地で建築を行う場合、それぞれの建築敷地個別での届出をお願いします。

2－3 変更の届出

- ・ 工事完了前に当初の届出内容に変更が生じた場合は、変更に係る行為に着手する 30 日前までに変更の届出が必要です。(法第 58 条の 2 第 2 項及び省令第 43 条の 10)
(岡崎市のホームページにも様式が掲載されています。)
- ・ 届出したすべての行為が完了した後に、建築物の増築・工作物の増設等を行う場合は、新規の行為として届け出てください。この場合、完了している物件については「既設」と明記し、当該届出に該当する行為が明確となるようにしてください。

2－4 届出行為の中止や廃止

- ・ 行為を中止や廃止する場合は、変更届書で取下げの届出をお願いします。

2－5 届出・お問い合わせ先

- ・ 岡崎市 都市政策部 都市計画課 企画調査係
〒444-8601 岡崎市十王町二丁目 9 番地
電話番号：0564-23-6260
FAX番号：0564-23-6514
メー ル：toshikei@city.okazaki.lg.jp
- ・ 届出は郵送でも受付けます。届出書には、書類をポストに投函する日付を記入してください。但し、岡崎市役所に到達した日を届出日としますので、届出日が遅れないよう余裕をもって送付してください。

II 地区整備計画のルール

各地区計画の地区整備計画に定められた建築物等に関する事項については、以下のとおりです。一般的事項を記載したものであり、実際の適合状況については、詳細な計画の図面等にて判定します。

制限内容の内、建築物に関する主な事項は、岡崎市地区計画の区域内における建築物制限条例（以下、「建築条例」という）及び岡崎市八丁地区計画の区域内における建築物制限条例に定められています。

1 建築物等の用途の制限

- ・建築物の定義や建築物の用途の判定は、建築基準法及び建築基準法の各種関係規定等に従ってください。

2 建築物の容積率の最高限度、建蔽率の最高限度

- ・風致地区が決定されている地区（真伝地区（C）、緑陽台地区）については、風致地区による建蔽率の制限もあるため、ご注意ください。

3 建築物の敷地面積の最低限度

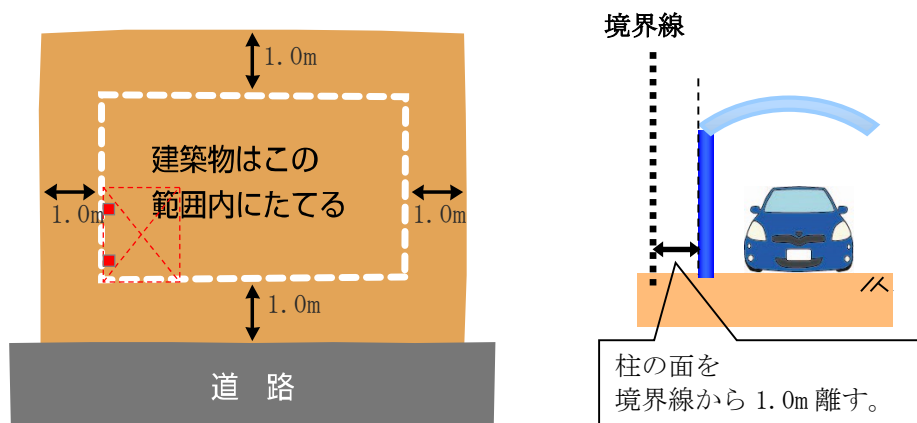
- ・各地区計画によって面積が異なりますのでご注意ください。

4 壁面の位置の制限

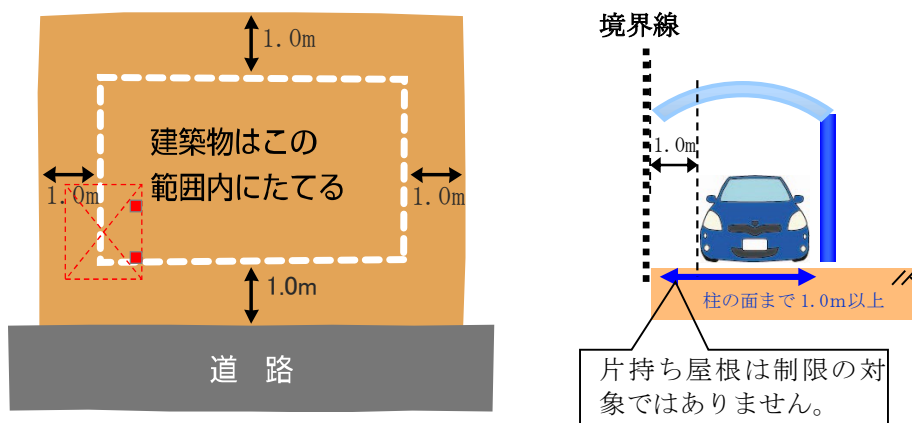
- ・道路境界線及び隣地境界線からの建築物の距離の最小限度が定められている場合は、各境界線から外壁又はこれに代わる柱の面（壁芯ではありません）までの有効距離を記入してください。
- ・建築物の付属部分（出窓、ベランダ、バルコニー、テラス、屋外階段その他これらに類するもの）は適用除外となります。（建築条例第7条、岡崎市地区計画の区域内における建築物制限条例施行規則第2条）

- ・カーポート等の自動車車庫が、壁面の位置の制限の適用除外となっている地区と、適用を受ける地区がありますので注意してください。制限の適用を受ける地区では、以下のとおりです。

〈例：①壁面の位置の制限が道路境界から 1.0m、隣地境界から 1.0mの場合〉



〈例：②壁面の位置の制限が道路境界から 1.0m、隣地境界から 1.0mの場合〉



■風致地区が指定されている地区の注意事項

風致地区の指定がある地区（真伝地区（C）、緑陽台地区）については、風致地区による制限に適合する必要があります。

※ 詳しくは、都市基盤部 公園緑地課（電話 0564-23-6399）へお問い合わせください。

5 建築物の高さの最高限度

- ・建築物の平均地盤面からの高さの制限です。届出書の添付図面に平均地盤面と算定根拠等を明記してください。
- ・建築物の高さには、階段室などで屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合、その部分の高さは、5メートルを限度として算入しないこととしています。(建築条例第8条第2項)

6 建築物等の形態又は意匠の制限等

(1) 建築物の色彩について

- ・建築物等の外壁及び屋根について、マンセル値で制限しています。届出書の添付図面等に、マンセル値を明記してください。

(2) 擁壁について

- ・「道路境界線に面する擁壁」とは、隣地境界に沿って等設置する擁壁以外のものの内、道路に垂直に面する擁壁以外のものを指します。
- ・土圧が加わらない部分については、垣又はさくの制限が適用されます。
※「7 垣又はさくの制限」をご確認ください。

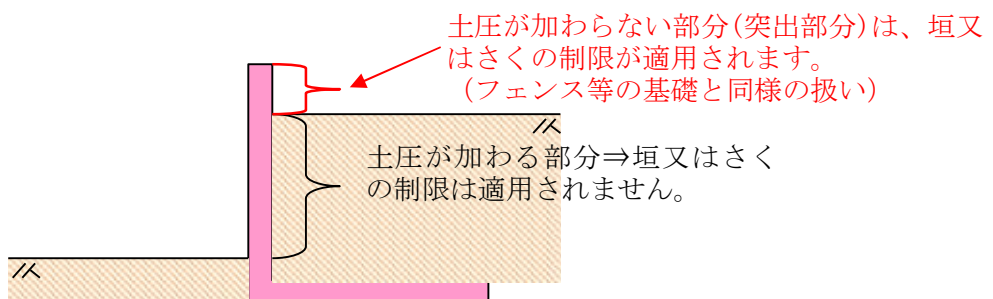
7 垣又はさくの制限

(1) 制限の適用範囲について

- ・敷地全体について制限している地区と道路に面する部分について制限している地区があります。道路に面する部分とは、道路から離れていても道路に垂直でないものです。

(2) 制限の適用について

- ・土圧が加わる部分は擁壁として扱いますが、擁壁の上部で土圧が加わらない部分（突出部分）は、垣又はさくの制限が適用されます。
- ・コンクリートブロック積み等のみを設置する場合でも、「フェンスの基礎等」に含まれ、基礎の高さの制限が適用されます。

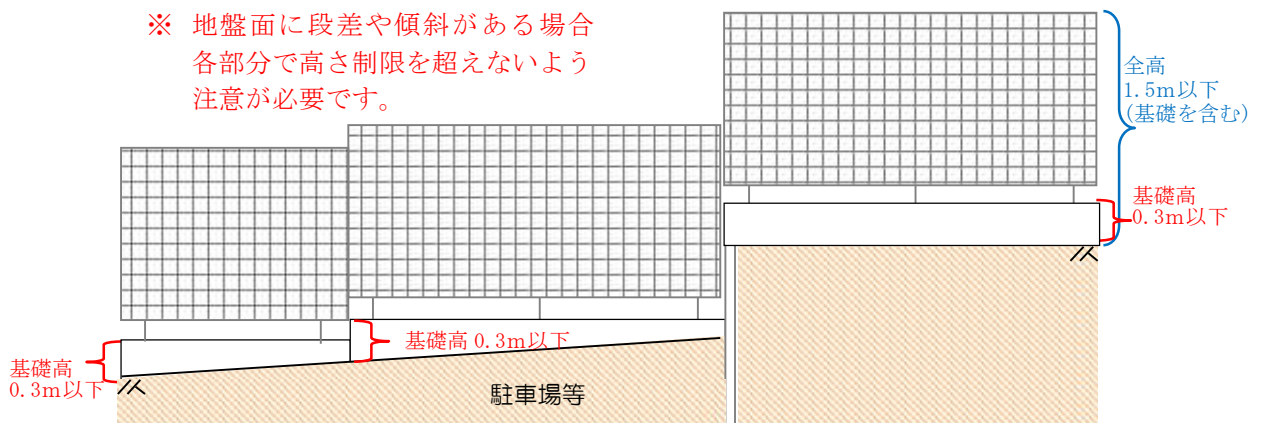


- ・外構として設置したデッキ等の手摺は、垣又はさくの制限が適用されます。
(建築物と構造上、機能上一体となっていて、建築物として扱われる場合垣又はさくとして扱いません。)

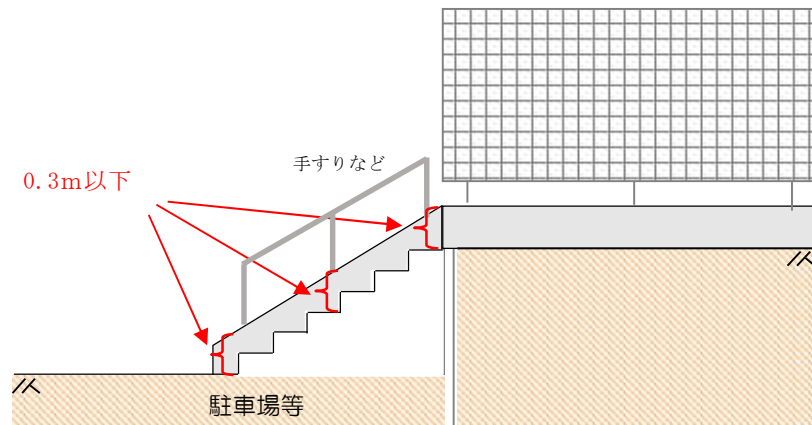
(3) 垣又はさくの高さについて

- ・垣又はさくの制限でいう高さとは、各々の工作物を設置する箇所の地盤面からの高さをいいます。工作物や地盤面の変化箇所ごとに高さを記入してください。

〈例：フェンス等の全高が 1.5m 以下及び基礎高 0.3m 以下の制限がある場合〉

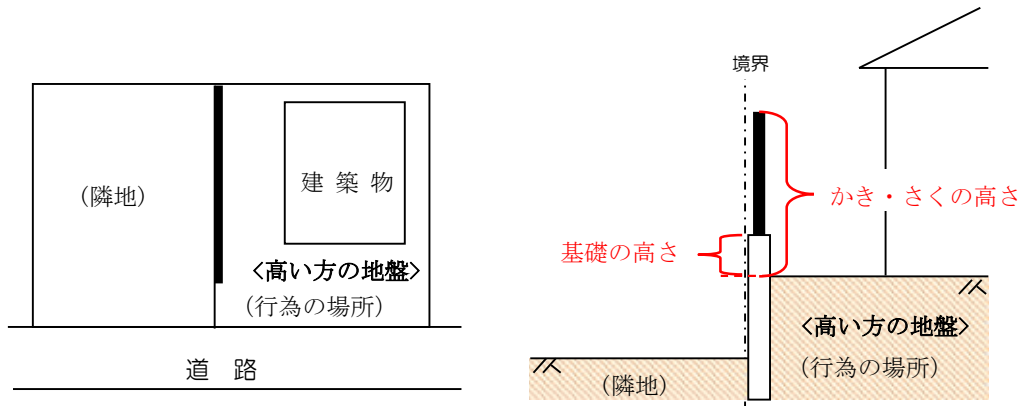


〈例：階段の場合の基礎の高さ〉

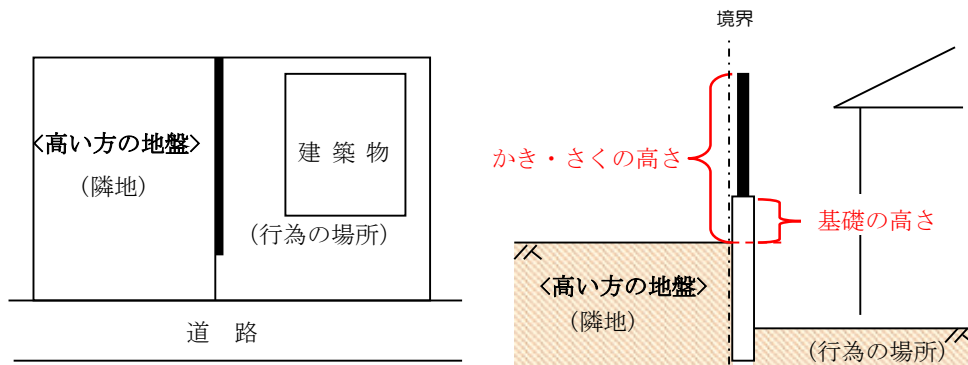


- ・地盤高さが異なる位置に設置する場合、高い方の地盤面からの高さとなります。

〈例：①隣地との高低差がある場合（行為の場所の方が高い場合）〉

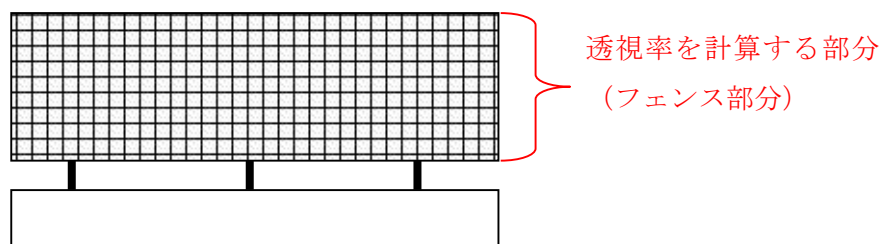


〈例：②隣地との高低差がある場合（隣地の方が高い場合）〉



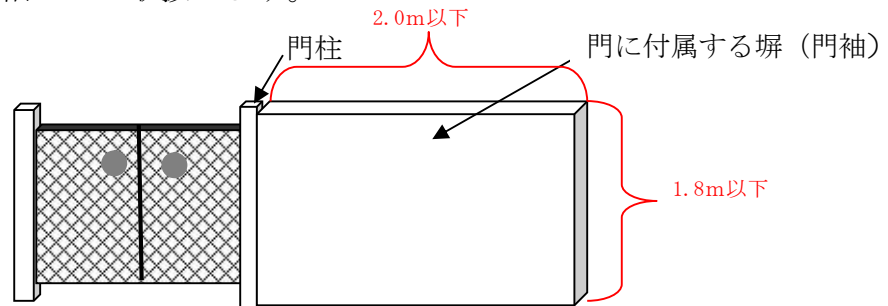
(4) 透視可能なフェンスについて

- ・フェンスについて透視可能なものに限っている地区があります。
- ・透視率はフェンス部分での計算とし、50%以上としてください。（フェンス柵下部と基礎天端との空間は含みません。）このため、フェンスの種類を明示、もしくは、製品カタログを添付してください。なお、フェンスに使用する各部材（柱、縦柵、横柵も含めてすべて）の幅は8 cm以内としてください。
- ・透視可能な部分の構造にコンクリート及びブロックを使用しないでください。（コンクリート及びブロックを使用する場合は基礎の高さ以内とする。）



(5) 門及び門に付属する塀（門袖）について

- ・垣又はさくの制限があっても、門及び門に付属する塀（門袖）は設置が可能です。
- ・門（門柱及び門扉）とは、人や車が入り出る機能を満たすものに限りです。
- ・門袖の高さは、設置する部分の地盤面からの高さとしします。
- ・門柱を設置しない場合でも、コンクリートブロック積みなどの構造で設置する工作物は門袖として取扱います。



※ 届出書様式、変更届出書様式等は、都市計画課／地区計画ホームページからダウンロードしていただけます。

地区計画の区域内における行為の届出書様式（ワード形式）

地区計画の区域内における行為の届出書様式（PDF 形式）

届出書についての記入例と注意点（PDF 形式）

地区計画の区域内における行為の変更届出書様式（ワード形式）

地区計画の区域内における行為の変更届出書様式（PDF 形式）

変更届出書についての記入例と注意点（PDF 形式）

<https://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1184/1169/p007895.html>



地区計画の区域内における行為の届出書

令和 年 月 日

(宛先) 岡 崎 市 長

届出者 住所
氏名

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

(1) 土地の区画形質の変更
 (2) 建築物の建築又は工作物の建設
 (3) 建築物等の用途の変更
 (4) 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

1 地区計画の名称 地区計画

2 行為の場所 岡崎市

3 行為の着手予定日 令和 年 月 日

4 行為の完了予定日 令和 年 月 日

5 設計又は施行方法 別添図書のとおり

(1) 土 地 の 区 画 形 質 の 変 更		区域の面積			m ²
建築物の建築又は工作物の建設	(2) (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			m ²
		(Ⅱ) 建 築 又 は 建 設 面 積	m ²	m ²	m ²
		(Ⅲ) 延 べ 面 積	(m ²)	(m ²)	(m ²)
		(Ⅳ) 高さ 地盤面から m	(Ⅴ) 用 途	(Ⅵ) 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	(ロ) 変 更 前 の 用 途	(ハ) 変 更 後 の 用 途		
	m ²				
(4) 建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 変 更		変更の内容			

連絡先
(電話番号)

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る内容に照らして、必要な事項について記載すること。
- 4 兼用住宅の建築については、(2)(㍑)(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面積を記載すること。
- 5 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。

地区計画の区域内における行為の届出書

令和 ○年○○月○○日

(宛先) 岡 崎 市 長

届出者 住所 岡崎市十王町○丁目○番地
氏名 岡崎 一郎

都市計画法第 58 条の 2 第 1 項の規定に基づき、

- (1) 土地の区画形質の変更
(2) 建築物の建築又は工作物の建設
(3) 建築物等の用途の変更
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

- 1 地区計画の名称 ○○○○○○ 地区計画
2 行為の場所 岡崎市○○町字○○ ○○番○
3 行為の着手予定日 令和 ○年○○月○○日
4 行為の完了予定日 令和 ○年○○月○○日
5 設計又は施行方法 別添図書のとおり

届出日と着手予定日の間は 30 日以上あけてください

対応させてください

(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	(i) 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			○○ m ²
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	○○ m ²	○○ m ²	○○ m ²
		(Ⅲ) 延べ面積	(○○ m ²)	(○○ m ²)	(○○ m ²)
	(Ⅳ) 高さ 地盤面から ○○ m	(Ⅴ) 用途 (例) 一戸建ての住宅	(Ⅵ) 垣又はさくの構造 (例) CB、フェンス H=800		
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ面積	(ロ) 変更前の用途	(ハ) 変更後の用途		
	m ²				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			

連絡先
(電話番号)

必ず記入してください

地区計画の区域内における行為の変更届出書

令和 年 月 日

(宛先) 岡 崎 市 長

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 地区計画の名称 | _____ 地区計画 |
| 2 行為の場所 | 岡崎市 _____ |
| 3 当初の届出年月日 | 令和 年 月 日 |
| 4 当初の届出済番号 | 第 号 |
| 5 変更の内容 | |

- | | |
|-------------------|----------|
| 6 変更部分に係る行為の着手予定日 | 令和 年 月 日 |
| 7 変更部分に係る行為の完了予定日 | 令和 年 月 日 |

連絡先
(電話番号)

備考

- 届出者が法人である場合には、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。

地区計画の区域内における行為の変更届出書

令和 ○年○○月○○日

(宛先) 岡 崎 市 長

届出者 住所 岡崎市十王町○丁目○番地
氏名 岡崎 一郎

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 地区計画の名称 ○○○○○ 地区計画
- 2 行為の場所 岡崎市○○町字○○ ○○番○
- 3 当初の届出年月日 令和 ○年○○月○○日
- 4 当初の届出済番号 第 ○○○ 号
- 5 変更の内容

- 1 西側隣地フェンスの高さを[変更前] 0. 8m から[変更後] 1. 2m に変更
- 2 車庫の建設を取りやめ。
建築面積を[変更前] 9 5. 2 1 m² から[変更後] 9 0. 3 2 m² に変更
延べ面積を[変更前] 1 0 2. 9 8 m² から[変更後] 9 0. 3 2 m² に変更

変更する項目と、変更前・変更後の内容を記入してください

- 6 変更部分に係る行為の着手予定日 令和 ○年○○月○○日
- 7 変更部分に係る行為の完了予定日 令和 ○年○○月○○日

届出日と着手予定日の間は 30 日以上あけてください

連絡先

(電話番号)

必ず記入してください

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。

岡崎市 都市政策部 都市計画課
〒444-8601 岡崎市十王町二丁目 9 番地
電話番号 : 0564-23-6260
FAX 番号 : 0564-23-6514
メー ル : toshikei@city.okazaki.lg.jp