

地区計画の届出に関するQ & A

令和7年9月

いわき市都市建設部都市計画課

目 次

質問内容		頁
1. 届出について		
Q1-1	地区計画の届出が必要な行為にはどのようなものがありますか。	1
Q1-2	地区計画の届出が不要な行為にはどのようなものがありますか。	1
Q1-3	届出書は何部必要ですか。	1
Q1-4	地区計画の名称はどこで確認できますか。	2
Q1-5	建築物等の制限内容はどこで確認できますか。	2
Q1-6	地区計画が定められている地区かどうかはどこで確認できますか。	2
Q1-7	土地の売買を行う際に地区計画の届出は必要ですか。	2
Q1-8	かき又はさくを新たに設置する際に届出は必要ですか。	2
Q1-9	建築確認が不要な程度の増築（サンルームなど）の際の届出は必要ですか。	2
Q1-10	土地の一部が地区計画の区域に入っている場合、届出は必要ですか。	3
Q1-11	添付資料は何をつければ良いですか。	3
Q1-12	地区計画の届け出はいつ行えば良いですか。 また、届け出後に計画を変更する場合には、再度届出が必要ですか。	3
Q1-13	地区整備計画に定められていない行為に係る部分の図面等の修正を行う場合には、再度届出が必要ですか。	3
Q1-14	地区計画の届出を忘れた場合にはどうすれば良いですか。	4

Q1-15	郵送やメールでの届出書の提出は可能ですか。	4
Q1-16	代理人が届出書を提出する場合でも受け付けてもらえますか。	4
Q1-17	届出を行わなかった場合の罰則はありますか。	4
Q1-18	地区計画に適合しない場合の罰則はありますか。	4
Q1-19	建築行為の完了後には完了届等の提出は必要ですか。	4
2. 建築物の用途制限について		
Q2-1	「専用住宅」とは何ですか。	5
Q2-2	建築しようとしている建築物が制限の対象になるかわかりません。	5
Q2-3	地区計画の施行時にすでに建築されていた建物は制限の対象となりますか。	5
3. 敷地面積の最低限度について		
Q3-1	建築予定地の敷地面積が、地区計画で定められている最低敷地面積を下回っている場合は建築できませんか。	6
Q3-2	用途地域上の最低敷地面積と、地区計画上の最低敷地面積は、どちらが優先されますか。	6
Q3-3	建築基準法第 42 条第 2 項の道路における道路中心の確定確定に伴い、敷地面積の最低限度を下回ってしまう場合には建築できますか。	6
Q3-4	最低敷地面積に満たない土地を造成することはできますか。	6
4. 壁面の位置について		
Q4-1	境界線から壁面までの距離は、どのように測れば良いですか。	7
Q4-2	バルコニー等は壁面の位置の制限の対象に該当しますか。	7

Q4-3	「道路境界線」の「道路」はどのようなものが該当しますか	7
Q4-4	カーポートは壁面の位置の制限の対象になりますか。	7
Q4-5	物置は壁面の位置の制限の対象になりますか。	8
Q4-6	建築基準法第 42 条第 2 項に該当する道路に接している場合、どのように壁面後退距離を確保すれば良いですか。	8
Q4-7	道路の隅切り部分は壁面の位置の制限の対象になりますか。	8
Q4-8	給湯器やエアコンの室外機などの設備類は制限の対象になりますか。	8
Q4-9	ウッドデッキは制限の対象になりますか。	8
Q4-10	壁面の位置の制限が定められている地区計画の適用区域において、壁面後退の範囲内に車止め等の工作物を設置することはできますか。	8
5. 高さの制限について		
Q5-1	高さの基準はどこから取れば良いですか。	9
Q5-2	高さ制限の対象とならないものとしては、どのようなものがありますか。	9
6. かき又はさくの構造の制限について		
Q6-1	かき又はさくの高さはどのように算出すれば良いですか。	10
Q6-2	建築物の地盤面とかき又はさくが設置されている地盤面の高さが異なる場合は、どこを基準として算出すればよいですか。	10
Q6-3	土留めや擁壁は制限の対象になりますか。	11
Q6-4	コンクリートブロックの上にフェンスを設置する場合、コンクリートブロックは制限の対象になりますか。	11

Q6-5	コンクリートブロックの高さの制限はありますか。	11
Q6-6	透視可能な材料とはどのようなものですか。	11
Q6-7	すりガラス等は透視可能な材料とみなされますか。	12
Q6-8	花壇として、ブロック積みを行うことはできますか。	12
Q6-9	設置するフェンスが決まっていない場合はどうすれば良いですか。	12
Q6-10	かき又はさくの制限の対象となる範囲はどこまでですか。	12
Q6-11	安全対策として高いフェンスを設置することは可能ですか。	12
Q6-12	制限の対象にならないものとしては、どのようなものがありますか。	12
Q6-13	ウッドデッキは制限の対象になりますか。	12
Q6-14	建築物の建築を予定している土地において、すでに制限に適合しないかき又はさくが設置されている場合はどうすれば良いですか。	13

1. 届出について

Q1-1：地区計画の届出が必要な行為にはどのようなものがありますか。

A1-1：地区整備計画が定められている区域において、下記の行為を行う場合には、届出が必要になります。

行為の種類	内容
土地の区画形質の変更 (※開発行為の許可申請を行ったものは不要。)	・道路、水路等の新設・廃止・移動による土地の区画の変更（区画の変更） ※ 単なる分合筆は届出対象外 ・土地の切土、盛土（形の変更） ・宅地以外の土地（農地等）を宅地にする（質の変更）
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（屋根付きの車庫・物置等を含む） ・かき、さく、門、塀、擁壁、広告塔等の工作物の建設
建築物等の用途の変更	・住宅を店舗にするなど、建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更	・建築物、工作物の高さや色彩の変更

Q1-2：地区計画の届出が不要な行為にはどのようなものがありますか。

A1-2：都市計画法第 58 条の 2 に規定する下記の行為については、届出は不要です。

- ① 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で都市計画法施行令第 38 条の 5 で定めるもの。
（フェンスの塗装の塗り直し、仮設（設置期間 1 年以内）のものの建築、小規模屋外広告物又は掲出のために必要な工作物の建設、水道管に類する地下に設ける工作物の建設、農林漁業に必要な建築物の建築や工作物等の建設などの行為が該当しますが、詳細は都市計画課計画係（電話：0246-22-7511）までお問い合わせください。）
- ② 非常災害のための必要な応急措置として行う行為。
- ③ 国又は地方公共団体が行う行為。
- ④ 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる都市計画法施行令第 38 条の 6 で定めるもの。
- ⑤ 開発行為の許可を要する行為その他公益上必要な事業の実施に係る行為。

Q1-3：届出書は何部必要ですか。

A1-3：届出書及び添付資料は 1 部提出してください。

Q1-4：地区計画の名称はどこで確認できますか。
A1-4：いわき市公式ホームページ※¹の地区計画に関する情報を掲載しているページのほか、いわき i マップ※²でも確認することができます。 なお、いわき i マップをご利用の際は、トップページの「都市計画情報」をクリックし、利用規約に同意していただいたうえで、対象地の情報を確認してください。 ※¹ https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1001000001322/index.html ※² https://www.sonicweb-asp.jp/iwaki/

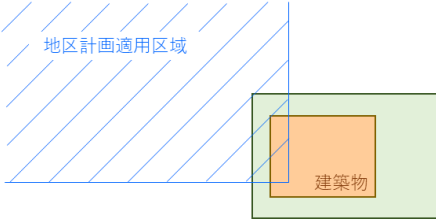
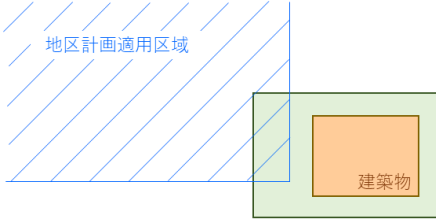
Q1-5：建築物等の制限内容はどこで確認できますか。
A1-5：いわき市公式ホームページ※の地区計画に関する情報を掲載しているページにおいて、該当する地区計画をクリックすると、制限の内容や計画区域を確認することができます。 ※ https://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1001000001322/index.html

Q1-6：地区計画が定められている地区かどうかはどこで確認できますか。
A1-6：いわき i マップ※で確認することができます。 なお、いわき i マップをご利用の際は、トップページの「都市計画情報」をクリックし、利用規約に同意していただいたうえで、対象地の情報を確認してください。 ※ https://www.sonicweb-asp.jp/iwaki/

Q1-7：土地の売買を行う際に地区計画の届出は必要ですか。
A1-7：土地の売買のみの場合には届出は不要ですが、その土地で新たに建築行為を行う場合には届け出が必要です。

Q1-8：かき又はさくを新たに設置する際に届出は必要ですか。
A1-8：建築物に係る届出書を提出済みで、建築が完了している場合には、新たに届出書の提出が必要です。 届出時にかき又はさくの設置が未定で、その後設置することとなった場合は、かき又はさくの設置に着手する 30 日前までに変更届出書を提出してください。

Q1-9：建築確認が不要な程度の増築（サンルームなど）の際の届出は必要ですか。
A1-9：建築確認が不要な増築であっても、「地区整備計画」に「建築物等の制限に関する事項」が定められている場合には制限の対象となりますので、届出が必要です。

Q1-10：土地の一部が地区計画の区域に入っている場合、届出は必要ですか。
A1-10：建築物が地区計画適用区域内に入る場合には、届出が必要です。 ※ 建築物の一部のみが地区計画区域内に入る場合も届出が必要です。 【届出が必要なケース】  【届出が不要なケース】  図 土地の一部が地区計画適用区域に含まれる場合の取扱い

Q1-11：添付資料は何をつければ良いですか。
A1-11：届出書には下記資料を添付してください。 ① 建築確認申請書（第1面～第4面） ② 設計図書（位置図、平面図、配置図、立面図、断面図、求積図、かき又は柵の配置及び構造が分かる図面※等） ※ 設置する場合 ③ その他参考となるべき事項を記載した図書

Q1-12：地区計画の届出はいつ行えば良いですか。
また、届出後に計画を変更する場合には、再度届出が必要ですか。
Q1-12：地区整備計画が定められている区域内で届出が必要な行為を行う場合は、当該行為に着手する日の30日前までに届出が必要です。 なお、建築確認申請を伴う場合は、確認申請前に届出の手続きを行ってください。 また、届出後に計画を変更する場合は、変更部分の行為に着手する日の30日前までに変更の届出が必要です。

Q1-13：地区整備計画に定められていない行為に係る部分の図面等の修正を行う場合には、再度届出が必要ですか。
A1-13：軽微な変更の場合には、届出不要で対応できる場合もありますので、詳細は都市計画課計画係（電話：0246-22-7511）までお問い合わせください。

Q1-14：地区計画の届出を忘れた場合にはどうすれば良いですか。
A1-14：行為の着手前の場合は、行為着手日を届出日から 30 日以上後に変更した上で、届出書を提出してください。 また、行為着手後の場合は、届出書を提出できなかった理由書と届出書一式を提出してください。 なお、届出の内容に不備または地区整備計画に不適合なものが見受けられた場合には、工事の進捗状況に関わらず是正勧告を行います。

Q1-15：郵送やメールでの届出書の提出は可能ですか。
A1-15：郵送やメールでの提出も可能です。 なお、届出日は届出書に記載された日付ではなく、書類を受け付けた日付の取扱いとなりますので、行為着手予定日まで 30 日を確保できるように、余裕をもって送付してください。 また、届出の証明として、受付印を押印した届出書の写しをお渡ししますが、郵送の場合、郵送料は届出者負担となりますので、切手を貼った返信用封筒を 1 部添付してください。

Q1-16：代理人が届出書を提出する場合でも受け付けてもらえますか。
A1-16：届出者氏名が施主の方になっていれば、代理人による提出も受け付けています。

Q1-17：届出を行わなかった場合の罰則はありますか。
A1-17：都市計画法第 93 条第 1 号の規定により、届出を怠った場合、または虚偽の届出を行った場合には、20 万円以下の罰金が科せられます。

Q1-18：地区計画に適合しない場合の罰則はありますか。
A1-18：地区計画に適合しない場合には、市から指導・勧告を行いますが、それに従わず、いわき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第 15 条の規定に反する行為を行った建築主や設計者、建築物の所有者、管理者又は占有者等に対しては、50 万円以下の罰金が科せられる場合があります。

Q1-19：建築行為の完了後には完了届等の提出は必要ですか。
A1-19：完了届の提出は必要ありません。

2. 建築物等の用途制限について

Q2-1：専用住宅とは何ですか。

A2-1：居住のみを目的として建てられた住宅のことです。

一戸建てだけでなく、マンションやアパートなどの共同住宅も、居住用のみであれば専用住宅に含まれます。

Q2-2：建築しようとしている建築物が制限の対象になるかわかりません。

Q2-2：判断に迷う場合には、事前に都市計画課計画係（電話：0246-22-7511）までお問い合わせください。

Q2-3：地区計画の施行時にすでに建築されていた建物は制限の対象となりますか。

A2-3：地区計画の施行前に建築された建物は制限の対象外です。

ただし、当該建築物を建替え、増築、改築する場合や新たにかき又はさく等の工作物を設置する場合は制限の対象となりますので、届け出が必要となります。

3. 敷地面積の最低限度について

Q3-1：建築予定地の敷地面積が、地区計画で定められている最低敷地面積を下回っている場合は建築できませんか。

A3-1：原則として建築できません。

ただし、次の事項に該当し、それを証明する資料（例：建築計画概要書、登記簿謄本（全部事項証明）、公図など）があれば建築することができます。

詳細は、事前に都市計画課計画係（電話：0246-22-7511）にお問い合わせください。

＜建築することができるケース＞

- 地区計画施行前に最低敷地面積を下回っていた場合
（地区計画施行後に敷地分割等を行っていない場合）
- 区画整理事業等の公的整備によって区画を分割された場合

Q3-2：用途地域上の最低敷地面積と、地区計画上の最低敷地面積は、どちらが優先されますか。

A3-2：用途地域上の最低敷地面積と、地区計画上の最低敷地面積が異なる場合には、厳しい方の最低敷地面積の制限が適用されます。

Q3-3：建築基準法第42条第2項の道路における道路中心の確定に伴い、敷地面積の最低限度を下回ってしまう場合には建築できますか。

A3-3：建築することは可能です。

届け出に際しては、確認のための資料として、登記簿謄本（全部事項証明）、中心線確定図、敷地求積図上の道路区域を除いた算出式を記載した求積図等をご提出いただきます。

Q3-4：最低敷地面積に満たない土地を造成することはできますか。

A3-4：地区整備計画において最低敷地面積の制限を定めている地区計画の対象区域において、最低敷地面積を下回る規模の土地を造成し、使用収益することや分合筆、売買することは可能です。

ただし、最低敷地面積を下回る規模となった土地を建築物の敷地として使用し、建築物を建築することはできません。

4. 壁面の位置について

Q4-1：境界線から壁面までの距離は、どのように測れば良いですか。

A4-1：建築物等の外壁の面又はこれに代わる柱の面から敷地境界までの最短距離が「有効寸法」となります。

外壁又はこれに代わる柱の中心からの距離ではありませんので、ご注意ください。
なお、配置図に表記をする際には、「有効距離」等の文言を記載してください。

Q4-2：バルコニー等は壁面の位置の制限の対象に該当しますか。

A4-2：バルコニー等が建築基準法施行令第2条第1項第2号に規定する建築面積に算入される場合には、原則として壁面の位置の制限の対象になります。

一部のみ算入される場合は、算入部分の先端から境界線までの距離が制限の対象になります。

なお、バルコニーと同様の取扱いになるものとしては、次のような設備が想定されます。

該当の有無については、事前に都市計画課計画係（電話：0246-22-7511）にお問い合わせください。

＜バルコニーと同様に取り扱うものの例＞

- 玄関ポーチ
- 出窓
- 室外機を設置するための庇（ひさし） など

※ 高い開放性を有するカーポートなどは、建築面積が発生しない場合も、外壁又は柱等は壁面の位置の制限する対象となりますのでご注意ください。

Q4-3：「道路境界線」の「道路」はどのようなものが該当しますか。

A4-3：建築基準法第42条で規定される道路が該当します。

建築基準法に規定される道路であれば、歩行者専用道路、地区施設道路、水路（暗渠等）も含まれます。

Q4-4：カーポートは壁面の位置の制限の対象になりますか。

A4-4：カーポートは建築面積が発生しない場合でも、境界線から外壁又は柱までの距離が制限の対象となります。

Q4-5：物置は壁面の位置の制限の対象になりますか。
A4-5：物置もカーポートと同様に、境界線から外壁又は柱までの距離が制限の対象となります。

Q4-6：建築基準法第 42 条第 2 項に該当する道路に接している場合、どのように壁面後退距離を確保すれば良いですか。
--

A4-6：建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づき、中心線から 2 m の位置を道路境界線として、そこから制限距離を確保してください。
--

【例】制限距離が 1 m 以上の場合

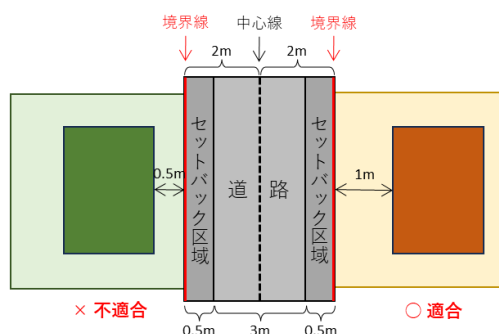


図 建築基準法第 42 条第 2 項に該当する道路に接している場合の取扱い

Q4-7：道路の隅切り部分は壁面の位置の制限の対象になりますか。
A4-7：隅切り部分も制限の対象になります。

Q4-8：給湯器やエアコンの室外機などの設備類は制限の対象になりますか。
A4-8：給湯器などの設備類は制限の対象にはなりません。

Q4-9：ウッドデッキは制限の対象になりますか。

A4-9：ウッドデッキの構造により取扱いが異なります。 外壁や柱、屋根などがある場合には制限の対象になります。 手すりがあるウッドデッキやウッドデッキのみの場合には、壁面の位置の制限の対象にはなりません。 ただし、手すりを設置する場合は、かき又はさくの構造の制限の対象となりますので、ご注意ください。

Q4-10：壁面の位置の制限が定められている地区計画の適用区域において、壁面後退の範囲内に車止め等の工作物を設置することはできますか。

A4-10：車止め等の工作物を設置することは可能です。

5. 高さの制限について

Q5-1：高さの基準はどこから取れば良いですか。

A5-1：建築基準法施行令第2条第2項に定める「地盤面」を基準としてください。

【参考】建築基準法施行令第2条第2項

前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

Q5-2：高さ制限の対象とならないものとしては、どのようなものがありますか。

A5-2：次のものは、高さ制限の対象になりません。

(1) 建築物の躯体の軽微な突出物

- ① 採光、換気窓等の仕上がり部分
- ② パイプ、ダクトスペース等の仕上がり部分
- ③ 箱むね

(2) 軽微な外装等部材

- ① 鬼瓦、装飾用工作物
- ② 手すり（開放性の大きさ）

(3) 軽微な建築設備（概ね5m程度のもの）

- ① 高架水槽（目隠し含む）
- ② キュービクル等の電気設備機器
- ③ クーリングタワー等の空調設備機器
- ④ 煙突
- ⑤ 避雷針、アンテナ

(4) ペントハウス（建築基準法施行令第2条第1項第6号の高さ不算入に該当するもの）

(5) 既存建築物

地区整備計画決定以前に建築された建築物で、かつ増築又は改築によって新規に建築されない部分

6. かき又はさくの構造の制限について

Q6-1：かき又はさくの高さはどのように算出すれば良いですか。

A6-1：高さの算定は、基本的に宅地地盤面（建物がある地盤面）を基準として算定してください。

Q6-2：建築物の地盤面とかき又はさくが設置されている地盤面の高さが異なる場合は、どこを基準として算出すればよいですか。

A6-2：かき又はさくが設置されている部分の地盤面の高さを宅地地盤面として算定してください。

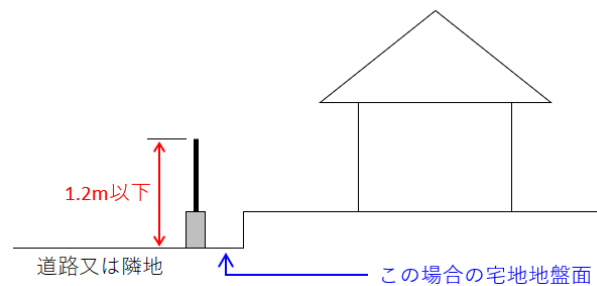


図 設置部分が建築物の地盤面より低い場合の宅地地盤面

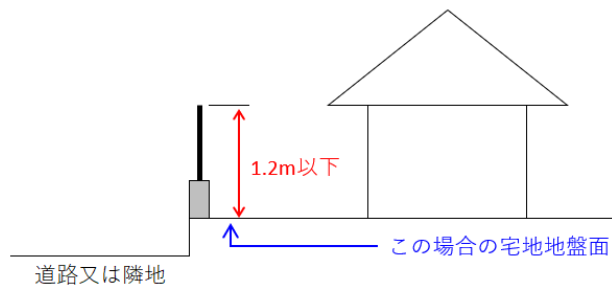


図 道路や隣地が建築物の地盤面より低い場合の宅地地盤面

ただし、フェンスを高くするため、意図的に設置部分の地盤面をかさ上げする場合等は、下記で示す部分を宅地地盤面とします。

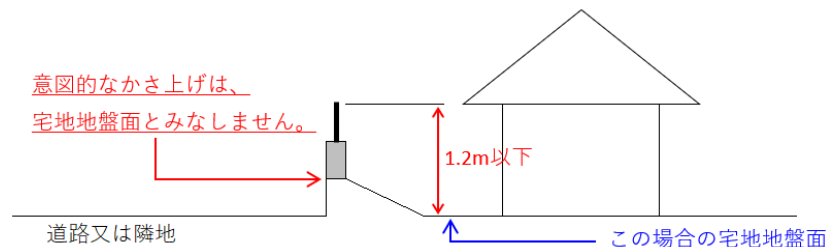


図 意図的なかさ上げをした場合の宅地地盤面

Q6-3：土留めや擁壁は制限の対象になりますか。

A6-3：土留めや擁壁は制限の対象ではありません。

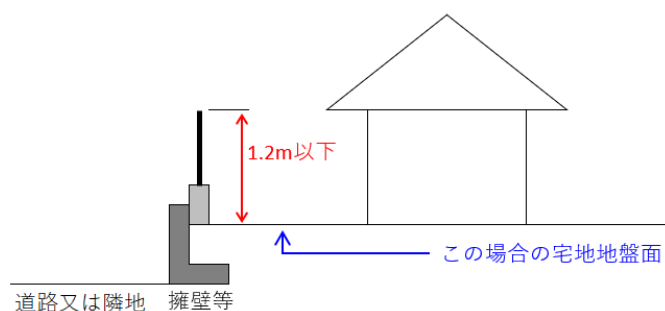


図 土留めや擁壁を設置する場合の宅地地盤面

Q6-4：コンクリートブロックの上にフェンスを設置する場合、コンクリートブロックは制限の対象になりますか。

A6-4：コンクリートブロックは制限の対象です。

Q6-5：コンクリートブロックの高さの制限はありますか。

A6-5：コンクリートブロックの高さは、一般的に 60 cmまでとしています。

60 cmを超える部分は、透視可能な材料で作られたものでなければなりません。

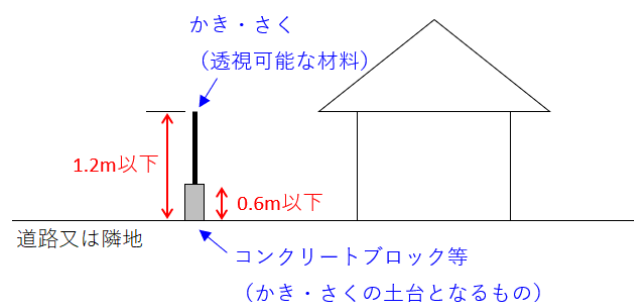


図 コンクリートブロックの取扱い

Q6-6：透視可能な材料とはどのようなものですか。

A6-6：透視可能な材料とは、一般的に透視可能率（支柱及び柵部分を含めて遮るものがない空間部分の割合）が 50%以上のものとされており、メッシュフェンスやネットフェンスなどが挙げられます。

メッシュフェンスやネットフェンス以外のフェンスを計画されている場合は、真正面から見て、透視可能率が概ね 50%以上確保できるものとします。

$$\text{透視可能率} = \frac{\text{開口部面積}}{\text{フェンス全体面積}} > \text{概ね 50\%}$$

Q6-7：すりガラス等は透視可能な材料とみなされますか。
A6-7：すりガラスや透明ポリカーボネート板等の材料は、可視光線透過率が 50%以上のものは開口部とみなし、下記算出式で透視可能率が概ね 50%を超える場合には設置することができます。 $\text{透視可能率} = \frac{(\text{すりガラス等の面積} + \text{開口部面積})}{\text{フェンス全体面積}} > \text{概ね } 50\%$
Q6-8：花壇として、ブロック積みを行うことはできますか。
A6-8：ブロックによる花壇は制限の対象となりませんので、設置することは可能です。 ただし、防災及び景観上の観点から、フェンスの基礎と同様に 60 cm以下の高さで施工してください。
Q6-9：設置するフェンスが決まっていない場合はどうすれば良いですか。
A6-9：設置するフェンスが決まっていない場合には、「未定」として届出書を提出してください。 その後、設置するフェンスが決まったら、設置工事着手の 30 日前までに、フェンスの構造を確認できる資料を添付して、変更届出書を提出して下さい。
Q6-10：かき又はさくの制限の対象となる範囲はどこまでですか。
A6-10：道路及び隣地境界線から 1 mの範囲が制限の対象となります。
Q6-11：安全対策として高いフェンスを設置することは可能ですか。
A6-11：安全対策のため道路沿いに設置するフェンスについても、制限の対象となります。
Q6-12：制限の対象にならないものとしては、どのようなものがありますか。
A6-12：車止め、店舗等の看板、駐車場の誘導標示などの工作物は制限の対象外です。 その他の工作物については、事前に都市計画課（電話：0246-22-7511）にご相談ください。
Q6-13：ウッドデッキは制限の対象になりますか。
A6-13：ウッドデッキのみの場合は制限の対象にはなりませんが、手すりを設置する場合に制限の対象となりますのでご注意ください。

Q6-14：建築物の建築を予定している土地において、すでに制限に適合しないかき又はさくが設置されている場合はどうすれば良いですか。
A6-14：制限に適合していないかき又はさくが設置されている敷地内で、建築物の建築を行う場合は、制限に適合するよう改造又は撤去してください。 ただし、地区計画施行前から設置されており、構造の安全性を示すことができるかき又はさくについては、この限りではありません。

※ Q&A に記載がない内容については、事前に都市計画課計画係にご相談ください。

【問い合わせ先】

- 電 話 :0246-22-7511
- F A X :0246-24-4306
- メール:toshikeikaku@city.iwaki.lg.jp