

春日部市景観計画に基づく届出の要否について

行為の届出の要否についての解説

本書では、特に景観法第16条の届出（以下「行為の届出」という。）に該当する行為等について、その判断基準を示しています。

本書に示している判断基準は、あくまで一例であり、詳しくは担当まで問い合わせください。

問い合わせ先

〒344-8577 春日部市中央六丁目2番地

春日部市役所 都市整備部 都市計画課

TEL 048-736-1111（代表）

FAX 048-736-1974

目次

行為の届出の要否についての解説

1. 新築以外の建築物の行為の届出の要否について.....	1
（1）建築物の増築、改築若しくは移転の届出について.....	1
（2）建築物の修繕、模様替若しくは色彩の変更の届出について.....	4
2. 地域又は区域が複数にまたがる場合の建築物の行為の届出の要否について....	5
3. 新築以外の工作物の行為の届出の要否について.....	6
（1）工作物の増築等の届出について.....	6
（2）工作物の修繕等の届出について.....	7
4. 建築物と一体となって設置される工作物の行為の届出の要否について.....	8
5. 開発行為の届出の要否について.....	12
6. 物件の堆積の行為の届出の要否について.....	13
（1）届出が必要な物件の種類について.....	13
（2）物件の堆積の届出要件について.....	14
（3）その他の物件の堆積について.....	16

行為の届出の要否についての解説

1. 新築以外の建築物の行為の届出の要否について

(1) 建築物の増築、改築若しくは移転（以下「増築等」という）の届出について

建築物の増築等の届出の要否について解説します。

①高さ

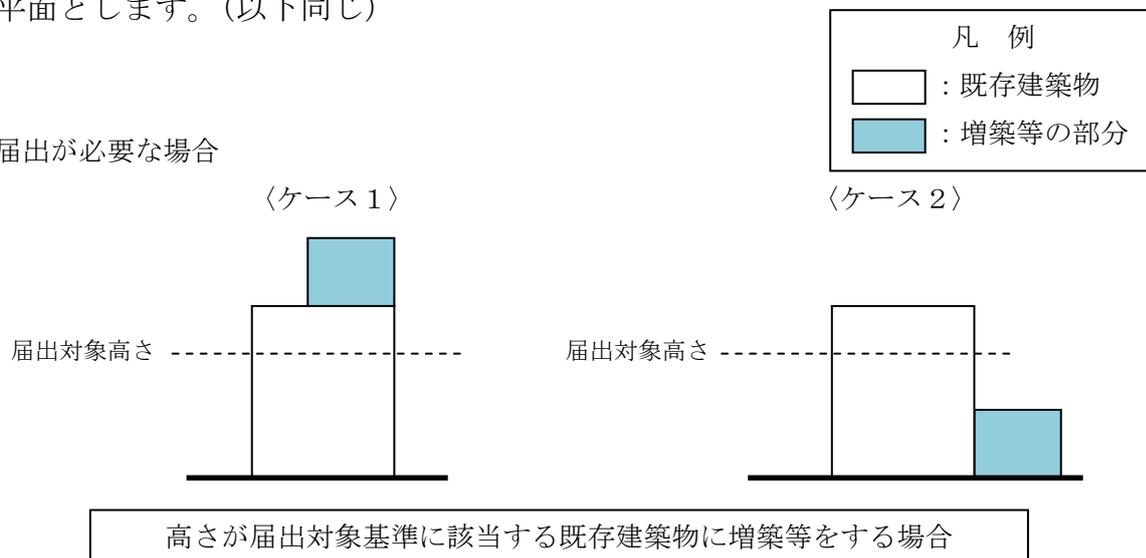
届出が必要な高さは、

- ・ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、市街化調整区域の場合は、軒の高さが7 m超又は地上3階以上（3階建以下の専用住宅は除く）
- ・ 商業地域、工業地域、工業専用地域の場合は、高さが15 m超又は地上6階以上
- ・ その他の用途地域（第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域をいう。以下同じ）の場合は、高さが10 m超

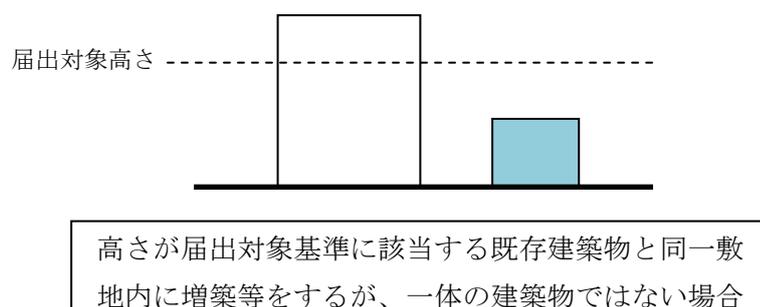
※建築物の軒の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第7号に定める軒の高さとします。建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の本文に定める地盤面からの高さ（階段室、昇降機塔、装飾塔等を含む）とします。

地盤面は、高低差が3 m以内の場合は、建築物が周囲の地面と接する位置の平均高さにおける水平面、高低差が3 m以上の場合は、その高低差3 m以内ごとの平均の高さの水平面とします。（以下同じ）

○届出が必要な場合



○届出が不要な場合



②建築面積

届出が必要な建築面積は、

- ・ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、市街化調整区域の場合は、
500㎡超
- ・ 商業地域、工業地域、工業専用地域及びその他の用途地域の場合は、1000㎡超

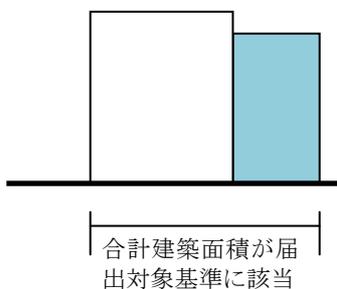
※建築物の建築面積は、建築基準法施行令第2条第1項第2号に定める建築面積とします。

(以下同じ)

○届出が必要な場合

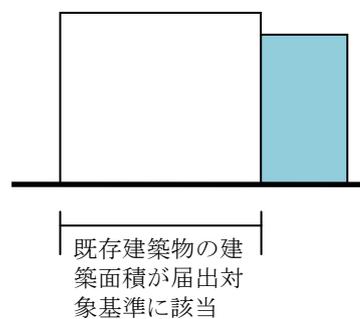


〈ケース1〉



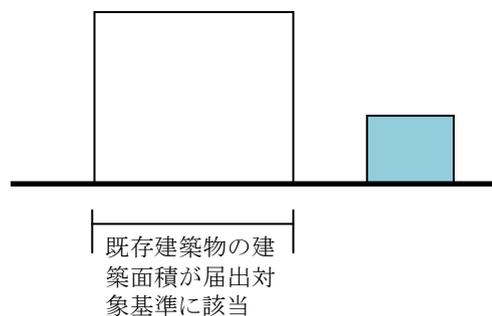
既存建築物及び増築等の部分の合計の建築面積が届出対象基準に該当する場合

〈ケース2〉



建築面積が届出対象基準に該当する既存建築物に増改築をする場合

○届出が不要な場合



建築面積が届出対象基準に該当する既存建築物と同一敷地内に増築等をするが、一体の建築物ではない場合

③敷地面積

届出が必要な敷地面積は、

- ・ 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、市街化調整区域の場合は、
1000㎡超
- ・ 商業地域、工業地域、工業専用地域及びその他の用途地域の場合は、規定なし

※敷地面積は、建築基準法施行令第2条第1項第1号に定める敷地面積とします。

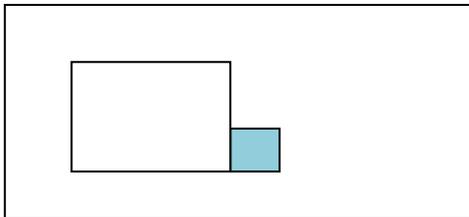
(以下同じ)



○届出が必要な場合

(敷地面積の届出基準が定められている地域及び区域)

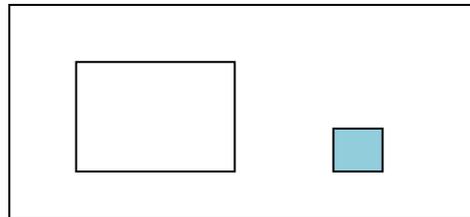
〈ケース1〉



敷地面積1000㎡超

既存建築物と同一敷地内かつ一体の建築物として増築等をする場合

〈ケース2〉



敷地面積1000㎡超

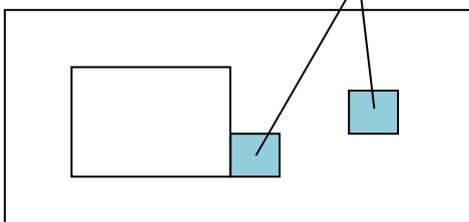
既存建築物と同一敷地内に増築等をするが、一体の建築物ではない場合

○届出が不要な場合

(敷地面積の届出基準が定められている地域及び区域)

〈ケース1〉

床面積の合計が10㎡以下

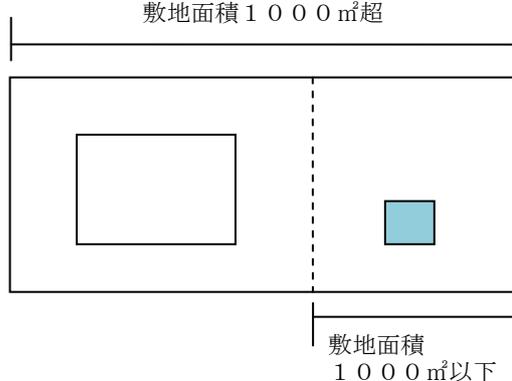


敷地面積1000㎡超

増築等に係る部分の床面積の合計が10㎡以下の場合

〈ケース2〉

敷地面積1000㎡超



敷地面積
1000㎡以下

分筆又は敷地設定により、敷地面積1000㎡以下の敷地に増築等をする場合

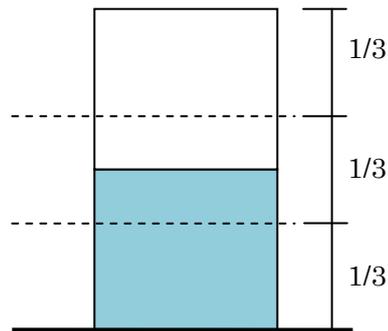
(2) 建築物の修繕、模様替若しくは色彩の変更（以下「修繕等」という）の届出について

建築物の修繕等の届出の要否について解説します。

①立面の面積

届出対象規模に該当する建築物で届出が必要な修繕等の面積は、各立面の面積の1/3超

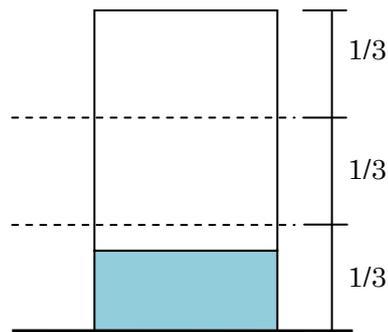
○届出が必要な場合



凡 例	
	: 変更しない部分
	: 修繕等の部分

各立面において新たに修繕等を行う部分が、その立面の面積の1/3を超える場合

○届出が不要な場合



各立面において新たに修繕等を行う部分が、その立面の面積の1/3以下の場合

2. 地域又は区域が複数にまたがる場合の建築物の行為の届出の要否について

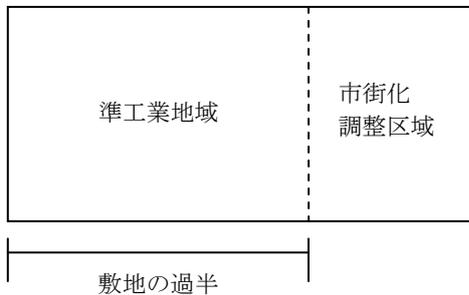
建築物の新築及び増築等の届出の要否について解説します。

①敷地が、届出基準の違う複数の用途地域又は区域にまたがる場合

敷地の過半又は最大の敷地面積の属する用途や区域の届出基準に該当していれば届出が必要になります。

2つの用途や区域にまたがる場合

〈ケース1〉

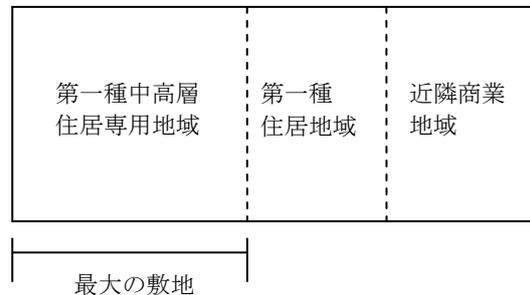


敷地の過半の属する用途や区域の届出基準に該当すれば届出が必要になります。

ケース1では、準工業地域の届出対象基準が適用となります。

3つの用途にまたがる場合

〈ケース2〉



最大の敷地面積の属する用途の届出基準に該当すれば届出が必要になります。ケース2では、第一種中高層住居専用地域の届出対象基準が適用となります。

3. 新築以外の工作物の行為の届出の要否について

(1) 工作物の増築等の届出について

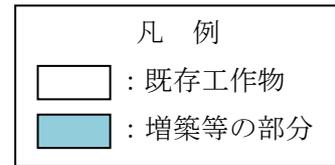
工作物の増築等の届出の要否について解説します。

①高さ

届出が必要な高さは、15m超

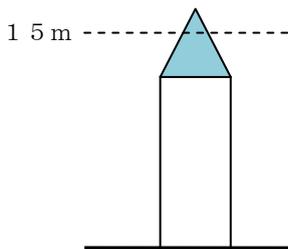
(ただし、「高架道路、高架鉄道その他これらに類する工作物（以下「高架道路等）」の届出が必要な高さ：5m超)

※工作物の高さは、工作物が接する最も低い地盤面から工作物の上端までの高さとします。



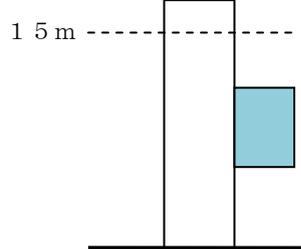
○届出が必要な場合

〈ケース1〉



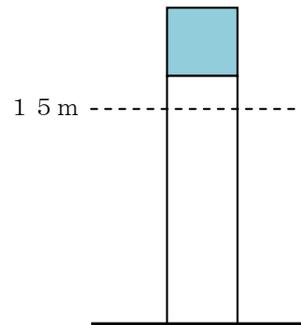
既存工作物（高架道路等除く）及び増築等の部分の高さの合計が15m超の場合

〈ケース2〉

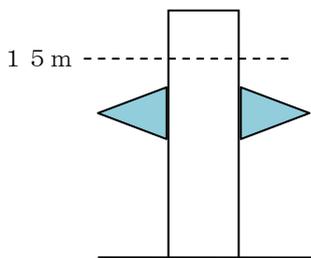


高さが15m超の既存工作物（高架道路等除く）に増築等をする場合

〈ケース3〉



○届出が不要な場合



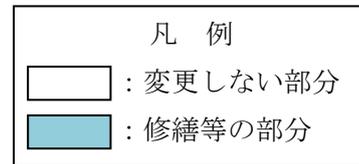
腕金（うでがね）部、補強材、梯子その他付属部品の取付又は交換をする場合

(2) 工作物の修繕等の届出について

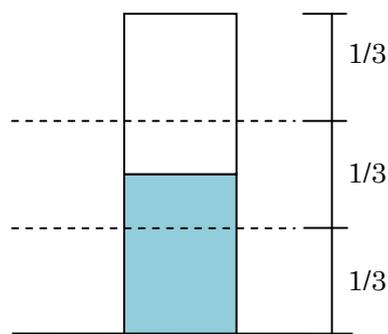
工作物の修繕等の届出の要否について解説します。

① 立面の面積

届出対象規模に該当する工作物で届出が必要な修繕等の面積は、修繕等の面積が各立面の面積の $1/3$ 超

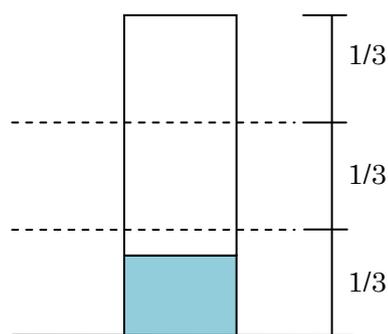


○届出が必要な場合



各立面において新たに修繕等を行う部分が、その立面の面積の $1/3$ を超える立面がある場合

○届出が不要な場合



各立面において新たに修繕等を行う部分が、その立面の面積の $1/3$ 以下の立面がすべての場合

以上の(1)及び(2)において、同一敷地内における建築物又は工作物の別棟の増築等や外観の変更となる修繕等の届出にあたっては、既存の建築物については届出の対象としません。

4. 建築物と一体となって設置される工作物の行為の届出の要否について

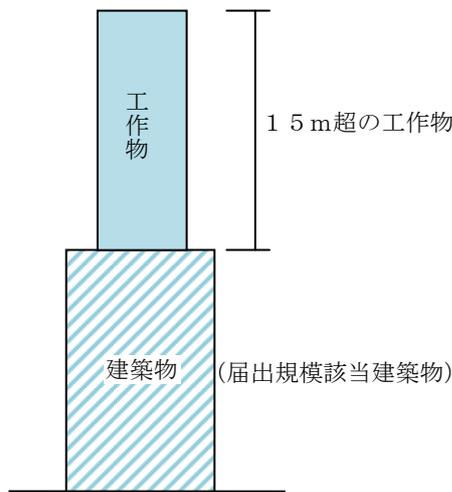
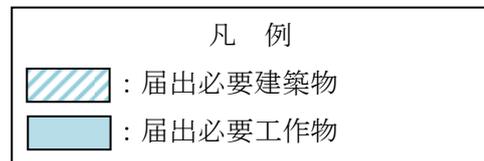
建築物と一体となって工作物を新設、増設等を行う場合の高さの届出の要否について解説します。

1) 建築物と工作物が一体となった高さ

工作物の届出が必要な高さは、建築物と一体となって設置される場合で、工作物の高さが15m超

① 建築物と工作物がともに届出が必要な場合（一括の届出）

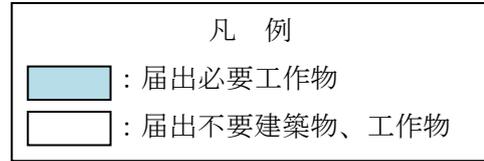
※建築物と工作物の行為がともに届出の対象であり、その行為が同時に行われる場合は、一括して「行為の届出」を行い、提出する届出書等にそれぞれの行為の内容を記載してください。



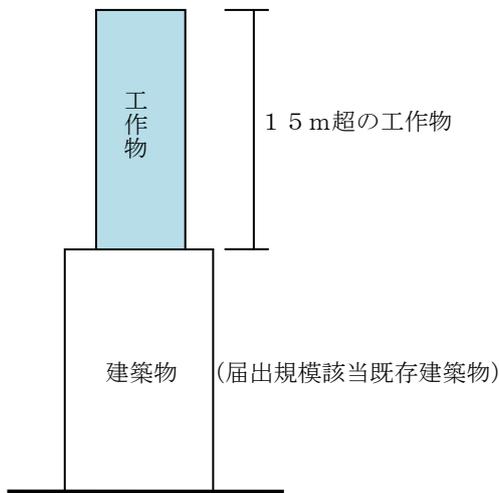
当該工作物の高さが15mを超え、届出規模に該当する建築物に建設等をする場合

② 工作物のみ届出が必要な場合

※届出対象行為でない建築物（建築行為を伴わない既存建築物又は届出規模に該当しない建築物）に届出対象規模の工作物を新設、増築する場合は、工作物についての行為の届出を行ってください。

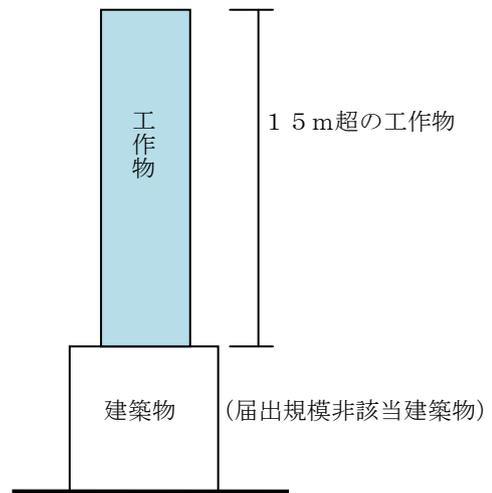


〈ケース1〉



当該工作物の高さが1.5 mを超え、届出規模に該当する既存建築物（同時に行うを行わない）に建設等をする場合

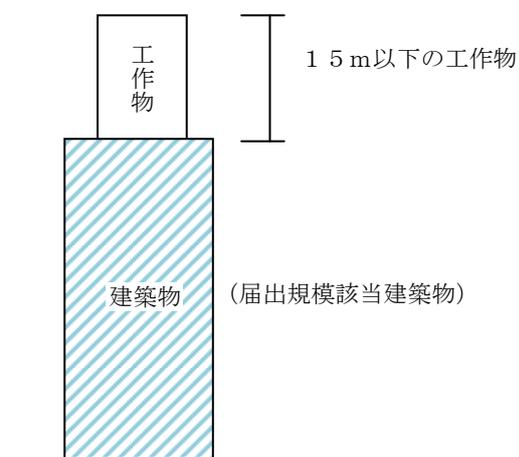
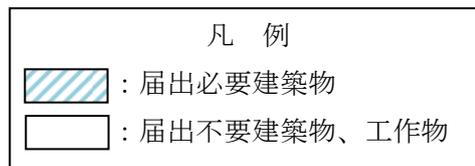
〈ケース2〉



当該工作物の高さが1.5 mを超え、届出規模に該当しない建築物に建設等をする場合

③ 建築物として届出が必要な場合

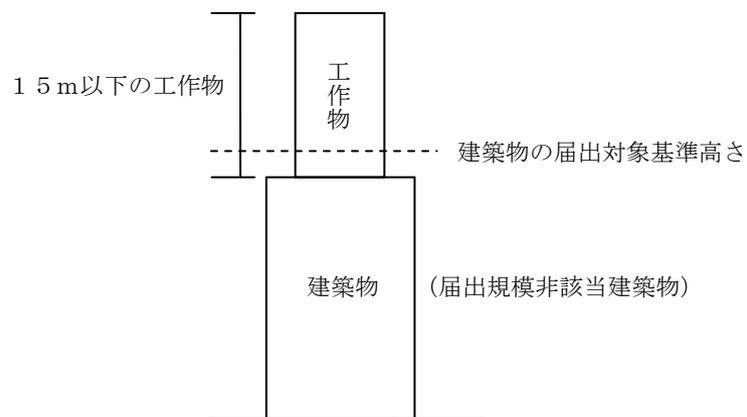
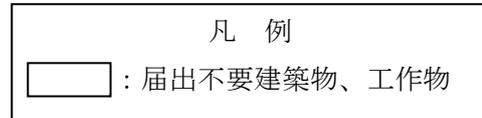
※届出対象行為の建築物（建築行為を行うもの）に届出対象行為でない工作物を新築、増築する場合は、建築物としての行為の届出を行ってください。



届出規模に該当する建築物（建築行為を行うもの）に1.5 m以下の工作物の建設等をする場合

④ 建築物及び工作物の届出が不要な場合

※届出対象行為でない建築物（建築行為を伴わない既存建築物又は届出規模に該当しない建築物）に届出対象行為でない工作物を新設、増築する場合は、建築物及び工作物の届出は不要です。



届出規模に該当しない建築物に1.5 m以下の工作物を一体的に設ける場合

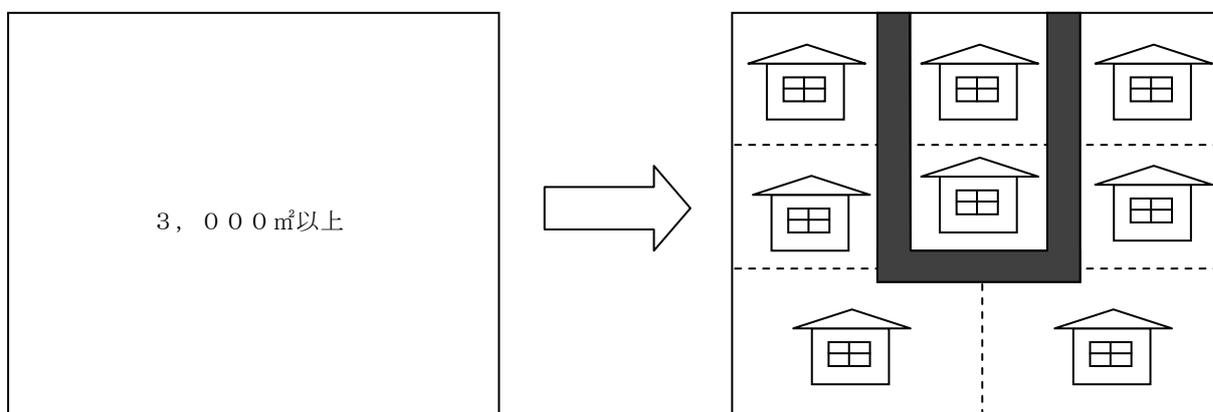
5. 開発行為の届出の要否について

開発行為を行う場合の届出の要否について解説します。

1) 面積

届出が必要な面積は、宅地分譲、建売で敷地面積3,000㎡以上

○届出が必要な場合



3,000㎡以上の敷地で、宅地分譲や建売を目的とした分筆又は敷地設定を行う場合

6. 物件の堆積の行為の届出の要否について

物件の堆積の行為を行う場合の届出の要否について解説します。

(1) 届出が必要な物件の種類について

屋外における次の物件の堆積が対象となります。

物件の種類		説明
①	土石 (春日部市土砂のたい積の規制に関する条例第2条第2号に規定する土砂のたい積を除く。)	届出が必要である春日部市土砂のたい積の規制に関する条例第2条第2号に規定する土砂に該当しない土石とは、製品の製造又は加工のための原材料
②	廃棄物 (廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物をいう。)	廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物とは、ごみ、粗大ごみ、燃え殻、汚泥、ふん尿、廃油、廃酸、廃アルカリ、動物の死体その他の汚物又は不要物であつて、固形状又は液状のもの
③	再生資源 (資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源をいう。)	資源の有効な利用の促進に関する法律第2条第4項に規定する再生資源とは、使用済物品等又は副産物のうち有用なものであつて、原材料として利用することができるもの又はその可能性のあるもの
④	その他の物件の堆積	その他の物件とは、コンテナ、資材など

(2) 物件の堆積の届出要件について

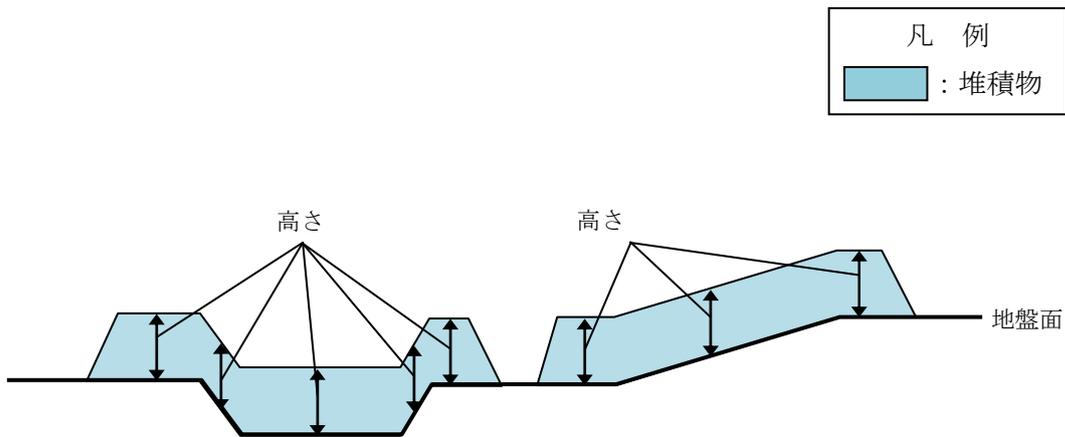
届出対象行為となる高さが1.5m超かつ土地の面積が500㎡超の物件の堆積の届出の要否について解説します。

① 高さ

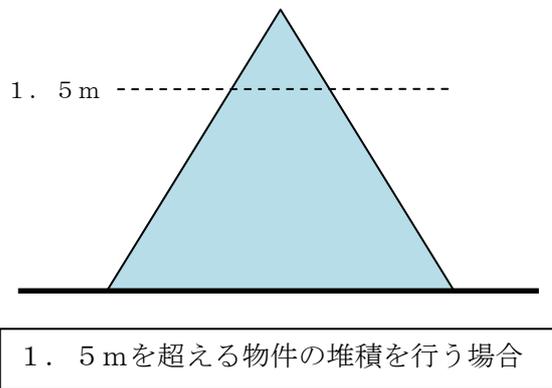
届出が必要な高さは、1.5m超（土地の面積が500㎡以下の場合は届出不要）

※物件の堆積の高さは、地盤面からの垂直高さとします。

なお、地盤面に高低差がある場合は、以下の図のとおり、各地盤面からの垂直高さとします。



○届出が必要な場合



②土地の面積

届出が必要な物件の堆積に係る土地の面積は、500㎡超

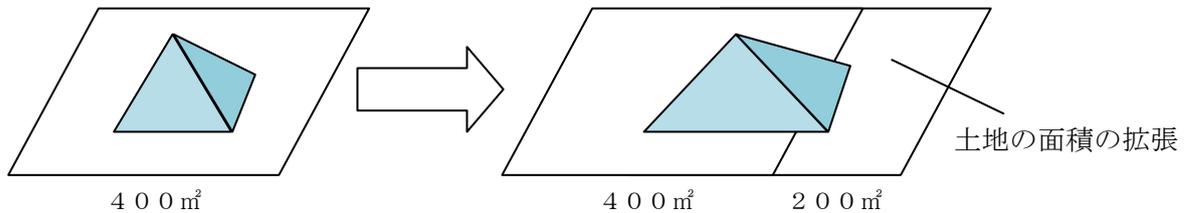
(物件の高さが1.5m以下の場合は届出不要)

※土地の面積とは、塀、さく、かき等により明確な区分がある一団の土地の区域をいいます。なお、建築物がある場合は、建築基準法施行令第1条第1号で定める敷地を土地の面積とします。



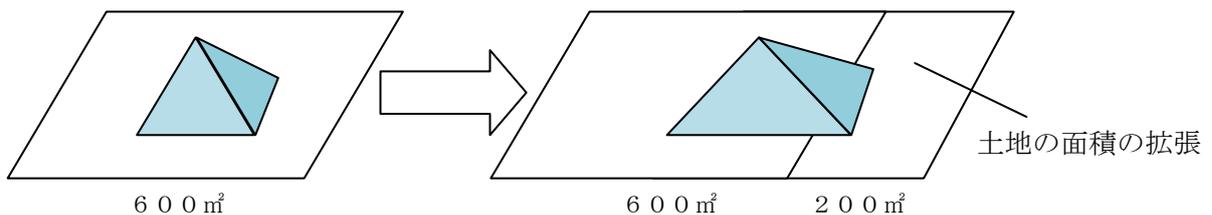
○届出が必要な場合

〈ケース1〉



敷地面積500㎡以下の敷地の面積拡張を行い、敷地面積が500㎡を超えた場合

〈ケース2〉



敷地面積500㎡超えの敷地の面積拡張を行う場合

(3) その他の物件の堆積について

以下の物件の堆積については、届出が不要です。

① 店舗の敷地内（屋外）で行う、販売目的の商品及びそれに付随するものの展示

商品等の展示であり、届出の対象となる物件の堆積として扱いません。

② 建築物の敷地内（屋外）で行う、住民が生活を維持していくために必要なものの据え置き

住民が生活を維持していく上での必要なものの据え置きは、日常生活で必要であり、小規模で一時的なものであれば、優れた景観の形成に支障を及ぼすことがないため、届出の対象となる物件の堆積として扱いません。

③ 建築基準法上の建築物及び工作物を新築（新設）・増築等する場合の当該建築物等の敷地内（屋外）並びに国及び地方公共団体等が、道路、橋梁、河川などの公共工事を行う場合の当該公共工事の敷地内（屋外）での必要な資材の一時的な据え置き

工事の敷地内のもので、工事期間中に限定した一時的な資材の据え置きは、優れた景観の形成に支障を及ぼすことがないため、届出の対象となる物件の堆積として扱いません。