

地区計画の届出について

1. 地区計画の届出とは

都市計画法第 58 条の 2 の規定により、地区計画のうち地区整備計画が定められている区域内において、土地の区画形質の変更や、建築物の建築等の行為を行う場合は、その行為に着手する日の 30 日前までに、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日及び完了予定日を市長に届出する必要があります。

2. 届出が必要な行為

次の行為を行う場合に届出が必要です。

- 土地の区画形質の変更（都市計画法第 29 条第 1 項の許可を要する行為は不要）
- 建築物の建築、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色彩その他の意匠の変更

3. 届出に必要な書類

正・副、各 1 部ずつ、合計 2 部提出してください。

- (1) 地区計画の区域内における行為の届出書
- (2) 設計図書 …… 行為に応じて、下表のとおり

■土地の区画形質の変更

図 面	縮 尺	備 考
区 域 図	1/1000 以上	当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示
設 計 図	1/100 以上	土地の区画形質の変更内容が判断できる図面（敷地断面図等）

■建築物の建築、工作物の建設

■建築物等の用途の変更

図 面	縮 尺	備 考
配 置 図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
立 面 図	1/ 50 以上	2 面以上（外観が異なる場合は、原則 4 面以上）
		最高高さ等、必要な寸法を記入 屋根、外壁等の色がわかるよう着色及びマンセル表色系による表示
平 面 図	1/ 50 以上	各階平面図（建築物である場合に限る）
求 積 図 （ 求 積 表 ）		敷地面積、建築物の延べ面積、建築面積が確認できるもの（容積率、建蔽率を計算し記入） ※国府町観音寺地区地区計画に限る
垣又はさくの 構造図		構造形態が確認できるもの（配置図等に、高さ、構造を記入したものや、カタログの添付でも可） ※八万町大坪地区地区計画で、道路に面して垣又はさくを設ける場合に限る

■建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

図面	縮尺	備考
配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
立面図	1/ 50 以上	2面以上（外観が異なる場合は、原則4面以上）
		屋根、外壁等の色がわかるよう着色及びマンセル表色系による表示
垣又はさくの構造図	構造形態が確認できるもの（配置図等に、高さ、構造を記入したものや、カタログの添付でも可） ※八万町大坪地区地区計画で、道路に面して垣又はさくを設ける場合に限る	

(3) 地区整備計画への適合チェックリスト

(4) 委任状 . . . 代理人が届出を行う場合（様式は任意）

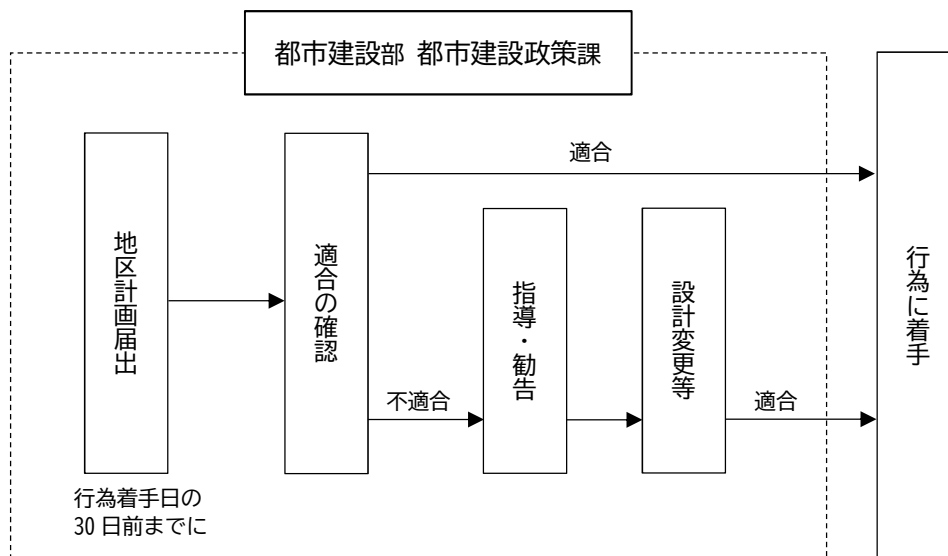
4. 届出の手続きの流れ

地区計画区域に応じて、届出先が違いますのでご注意ください。

- 八万町大坪地区地区計画 都市建設部 都市建設政策課へ届出
- 国府町観音寺地区地区計画 都市建設部 都市建設政策課へ届出
- しらさぎ台地区地区計画 都市建設部 建築指導課へ届出^{※1}
- ▽徳島市徳島本町地区等地区計画 建築物の建築行為は届出の必要なし^{※2}
- ▽徳島市東大工町・紺屋町地区等地区計画 . . . 建築物の建築行為は届出の必要なし^{※2}

※1 届出様式及び届出方法は都市建設部 建築指導課へお問い合わせください

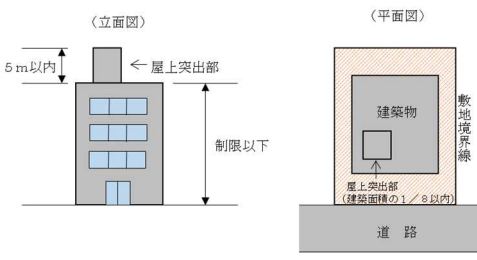
※2 地区計画において定められている内容の全てが建築基準法第 68 条の 2 第 1 項の規定に基づく条例で制限として定められているため



5. 地区整備計画への適合

届出の内容は、各地区の地区整備計画に応じて、下記事項に適合させてください。

(しらすぎ台地区地区計画については、都市建設部 建築指導課へお問い合わせください。)

	八万町大坪地区地区計画	国府町観音寺地区地区計画
建築物の用途の制限	—	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ・建築基準法別表第2(ほ)項に掲げる建築物 ・共同住宅、事務所
建築物の容積率の最高限度	—	10分の20 ただし、建築基準法別表第2(か)項に掲げる用途に供する建築物は10分の5とする。
建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の6 ただし、建築基準法別表第2(か)項に掲げる用途に供する建築物は10分の5とする。
建築物の敷地面積の最低限度	—	1,000㎡ ただし、住宅(兼用住宅を含む)は165㎡とする。 【適合の基準】 兼用住宅とは、建築基準法施行令第130条の3に規定する兼用住宅をさす。
建築物の高さの最高限度	15m ただし、階段室その他これらに類する建築物の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以内の場合においては、その部分の高さは、5mまでは、当該建築物の高さに算入しない。 【適合の基準】 徳島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5条及び別表第3による。 	20m ただし、地域の避難施設となるものは、この限りでない。 【適合の基準】 避難施設とは、都市計画法第12条の5第2項第1号口に規定する避難施設をさす
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	(1) 建築物は周辺の景観を阻害しないよう形態・色彩・意匠に配慮する。 (2) 屋外広告物は自家用のみとし、周辺の景観を阻害しないよう配慮する。	建築物の屋根、外壁及び屋外広告物の意匠・形態は、周辺の景観に配慮したものとし、色彩は、親しみやすく落ち着いた色調とする。

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

【適合の基準】

ア) 形態、その他の意匠の制限の適合基準については、下表のとおり、徳島市景観形成基準(市全域)を準用し、周辺景観と調和するものとする。

	項 目	景 観 形 成 基 準	
基本事項	共通事項	・場所性を尊重しながら、周辺景観との調和やまち並みの連続性に配慮し、著しく不調和とならないよう努める。	
	建築物	配 置	・まち並みの連続性やゆとりのある沿道空間の確保に配慮する。 ・駐車場、自転車置き場等の付属建築物やごみ置き場等は、歩行者等の目に入りにくい配置とするか、目隠し等の配慮をする。
		意匠・形態	・周辺景観との調和やまち並みの連続性に配慮し、著しく不調和となる意匠・形態はさける。 ・道路等公共空間からの正面性や周りから見たときの景観に配慮する。 ・塔屋・屋外階段・付属建築物は、本体建築物と一体となるよう努める。
		色 彩	・著しく周辺景観と不調和となる色彩はさける。 ・使用できる色彩については「イ 色彩に関する基準」による。
		材 料	・周辺景観と調和した材料の使用に努める。 ・自然素材、または良質で汚れにくく、耐久性に優れた材料とし、適切な維持管理に努める。
		建築設備	・道路等公共空間から見えにくい配置とするか、目隠し等の配慮をする。
工作物	配 置 高さ・規模	・主体建物とのバランスに配慮した配置、高さ・規模とする。	
	意匠・形態	・著しく周辺景観と不調和となる意匠・形態はさける。	
	色 彩	・著しく周辺景観と不調和となる色彩はさける。 ・使用できる色彩については「イ 色彩に関する基準」による。	
	材 料	・周辺景観と調和した材料の使用に努める。 ・良質で汚れにくく、耐久性に優れ、維持管理が容易な材料の使用に努める。	
	屋外広告物	・主体建物や周辺景観とのバランスに配慮した配置、高さ・規模、意匠・形態、色彩とし、著しく不調和となるものはさける。 ・ネオンサイン、レーザー光線、動光、点滅等の発光するものや映像・動画を表示するもので、著しく周辺景観と不調和となるものはさける。ただし、一時的に設置するものや道路等公共空間から容易に見えないもので、景観上支障のない場合は、この限りではない。	

建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

イ) 色彩の制限の適合基準については、下表のとおり、徳島市景観形成基準（市全域）を準用し、周辺景観と調和するよう、日本工業規格（JIS）の標準色として利用されている「マンセル表色系」を用いて、「数値基準」を定めるものとする。
 なお、屋外広告物の広告表示面においては、この「数値基準」を参考とし、地区整備計画の色彩の制限の内容に沿ったものとする。

- (1) 外壁（外壁部分に設置される窓・ドア等も含む、以下同じ）等に使用する色彩は、下表に示す基本色のものを原則とする。
- (2) 基本色以外の色彩（以下「強調色」という）を使用する場合は、各見付面積（ピロティ等空洞となる部分を除く、以下同じ）に対して、下表に示す使用面積制限を適用する。ただし、各見付面において下表に示す強調色を2つ以上使用する場合には、使用する強調色のうち、最も厳しい使用面積制限を適用する。
- (3) 無彩色は原則すべて基本色として取り扱う。ただし、「無彩色又は有彩色（彩度1未満のもの）であり、かつ、明度3以下のもの」について、各見付面において下表に示す強調色と併せて使用する場合には、強調色として取り扱い、(2)の基準を適用する。

使用面積制限		基本色	強調色		
		制限なし※1	各見付面積の20%以下とする	各見付面積の10%以下とする	各見付面積の5%以下とする
色相及び彩度	R	4以下	4超10以下	10超14以下	14超
	YR	4以下	4超10以下	10超14以下	14超
	Y	4以下	4超10以下	10超14以下	14超
	GY	2以下	2超8以下	8超12以下	12超
	G	2以下	2超6以下	6超10以下	10超
	BG	2以下	2超6以下	6超8以下	8超
	B	2以下	2超6以下	6超8以下	8超
	PB	2以下	2超8以下	8超12以下	12超
	P	2以下	2超6以下	6超10以下	10超
	RP	2以下	2超8以下	8超12以下	12超

※1 彩度1未満のものであり、かつ、明度3以下のものと強調色をあわせて使用する場合を除く。

マンセル値の表し方

(有彩色)
 $\frac{5}{YR} \frac{6}{(色相)} / \frac{2}{(彩度)}$
 (色相) (明度) (彩度)

(無彩色)
 $N \frac{7.5}{(明度)}$
 (明度)

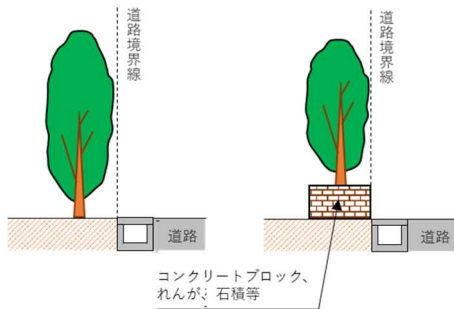
垣又は
さくの
構造の
制限

道路に面して垣又はさくを設置する場合は、
生垣又は植栽を併設した塀若しくはフェンス
等とし、周辺景観に配慮する。

【適合の基準】

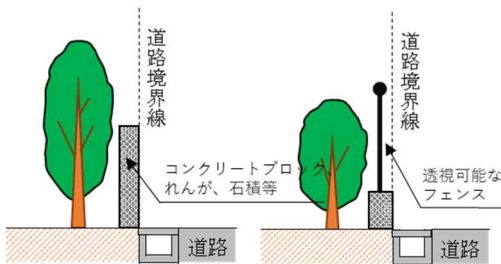
ア) 生垣

- (1) 樹種や高さは問わない。
- (2) 道路境界部分に花壇を設置する場合、
ブロック等の素材は問わない。



イ) 植栽を併設した塀若しくはフェンス等

- (1) 道路側から見て、敷地内の植栽が視認できるものとする。
- (2) コンクリートブロック塀等の場合、塀よりも高い植栽を併設すること。
- (3) 透視可能なフェンス（格子や網目状等で通風性があるもの）を設置する場合は、フェンス越しに庭の植栽が視認できれば、(2)の基準は適用しない。
- (4) 植栽の樹種や本数、樹高は問わない。
- (5) 塀及びフェンス等の素材、高さは問わない。
- (6) 法令上必要な場合、又は公共性があるもので安全上必要と判断される場合はこれらの制限を適用しない。



【問合せ】 徳島市 都市建設部 都市建設政策課 TEL 088-621-5249