

第4章 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。

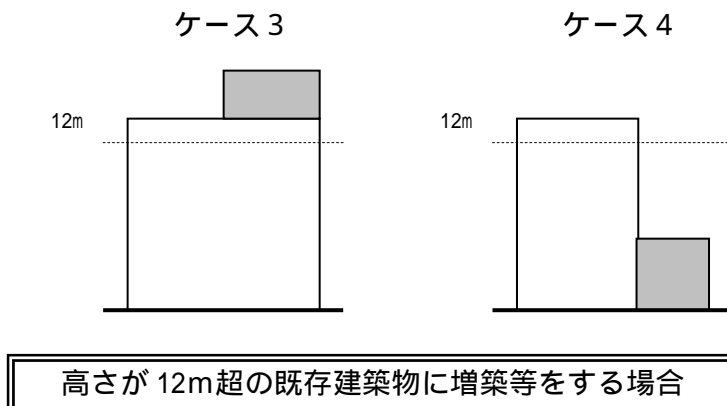
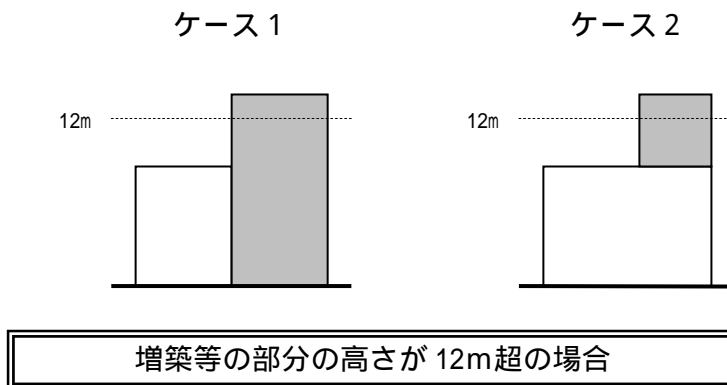
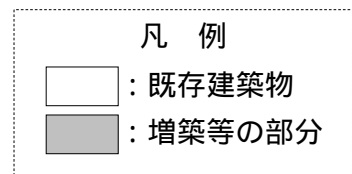
宮原景観形成特定地区での増築等は、全ての規模の建築物について届出が必要となります。

1) 高さ

景観誘導区域・景観保全区域で、届出が必要な高さは、12m超

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3m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3m以上の場合は、その高低差3m以内ごとの平均の高さの水平面とします。

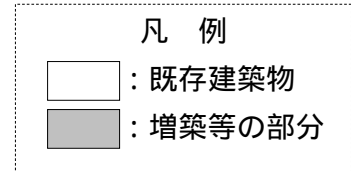
届出が必要な場合



2) 建築面積

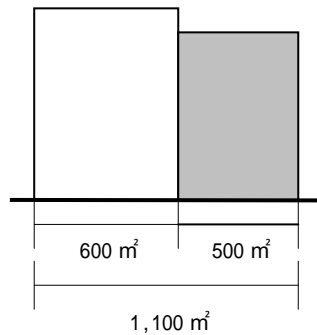
景観誘導区域・景観保全区域で、届出が必要な建築面積は、1,000 m²超

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。
増築等の部分の床面積が10 m²以下の場合には届出対象行為の適用除外とします。



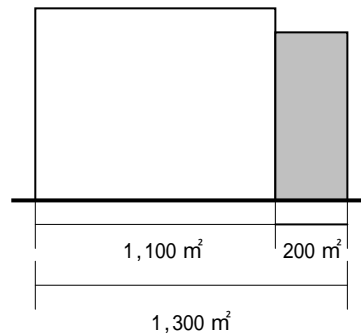
届出が必要な場合

ケース 1



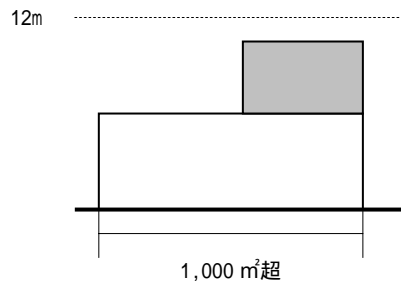
既存建築物及び増築等の部分の合計の建築面積が1,000 m²超の場合

ケース 2



建築面積が1,000 m²超の既存建築物部分に増築等をする場合

ケース 3



既存建築物の上に増築等を行い、地盤面から上端までの高さの合計が12m以下であるが、その既存建築物の建築面積が1,000 m²超の場合

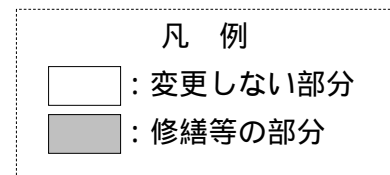
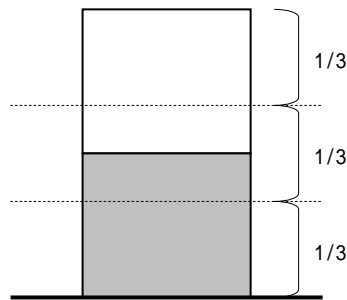
(2) 建築物の修繕若しくは模様替又は色彩の変更(以下「修繕等」という)の届出について

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

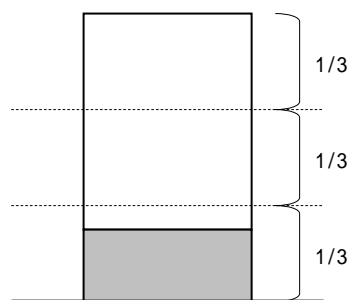
景観誘導区域・景観保全区域・景観形成特定地区で、高さ又は建築面積において届出対象規模に該当する建築物で届出が必要な修繕等の面積は、**いずれかの立面において面積がその立面の1/3超**

届出が必要な場合



いずれかの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

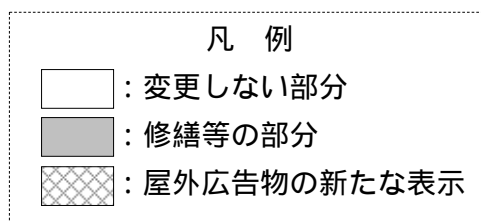


いずれかの立面において新たに修繕等を行う部分が、その立面の面積の1/3以下の場合

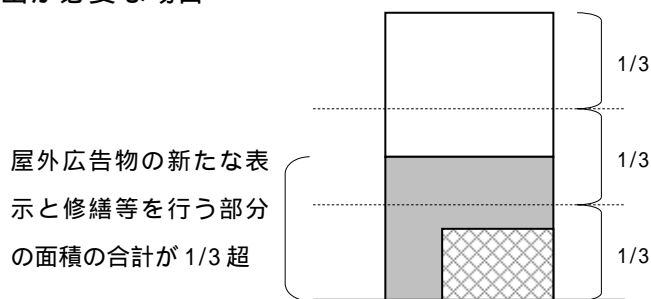
2) 建築物の修繕等とあわせて屋外広告物の表示をする場合の面積

景観誘導区域・景観保全区域・景観形成特定地区で、高さ又は建築面積において届出対象規模に該当する建築物で届出が必要な面積は、**いずれかの立面において屋外広告物と修繕等との合計面積がその立面の1/3超**

また、当該屋外広告物がさいたま市屋外広告物条例の規定に適合していることを確認してください。

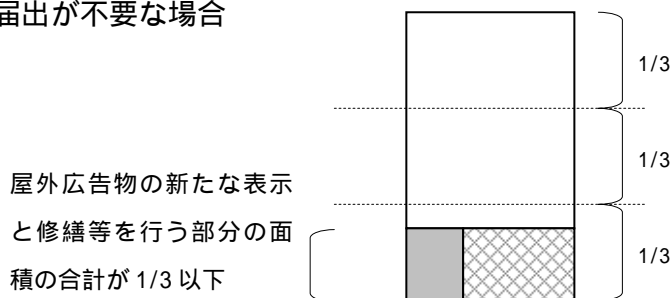


届出が必要な場合



いずれかの立面において新たに屋外広告物の表示及び修繕等を行う部分の合計の面積が、その立面の面積の 1 / 3 を超える場合

届出が不要な場合



いずれかの立面において新たに屋外広告物の表示及び修繕等を行う部分面積の合計が、その立面の面積の 1 / 3 以下の場合

以上の(1)(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。

2. 新設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。

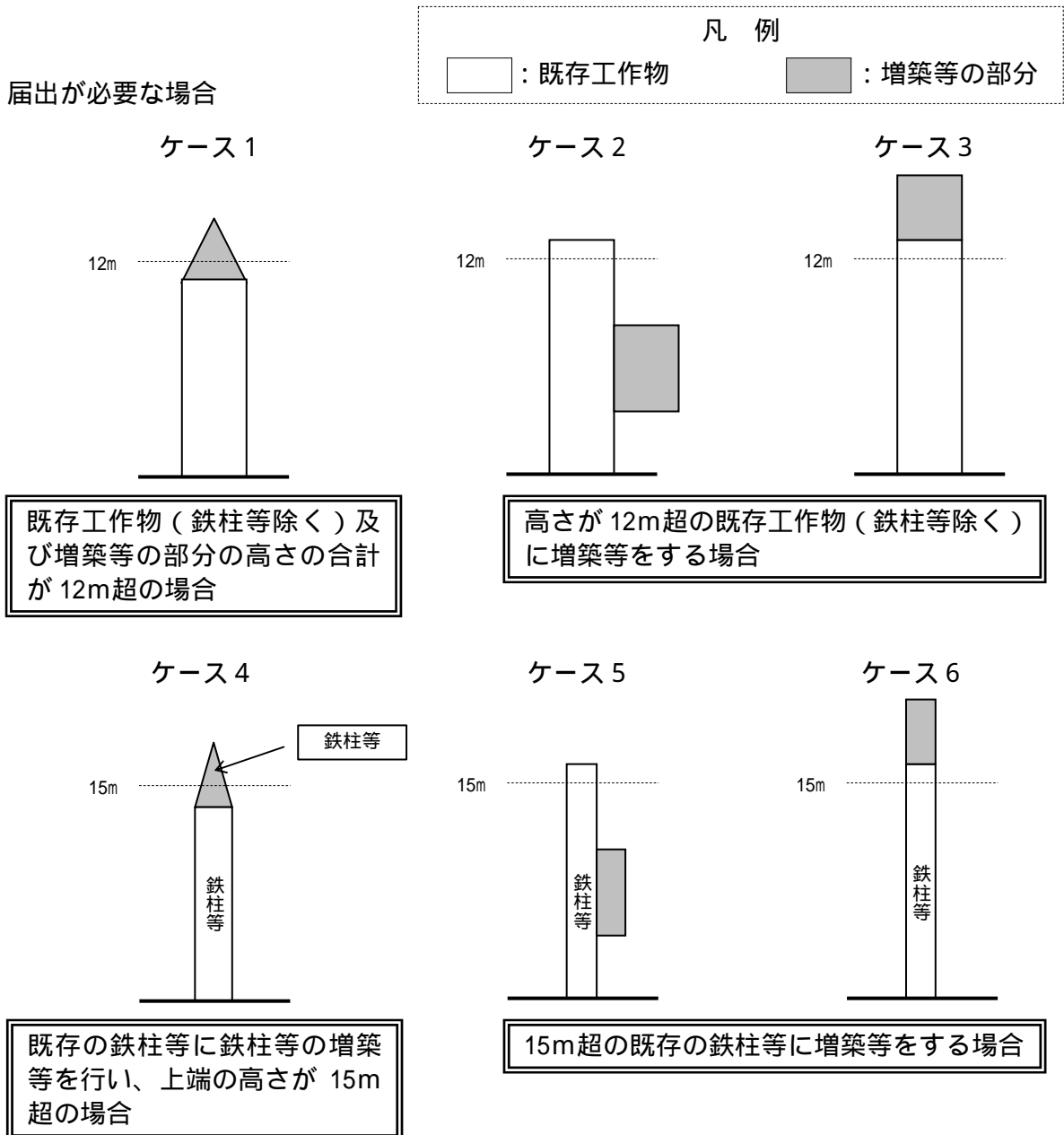
腕金(うでがね)部、補強材、梯子その他の附属部品の取付又は交換で、道路などの公共空間から目立たないように工夫されたものは、届出対象行為の適用除外とします。

1) 高さ

届出が必要な高さは、12m超

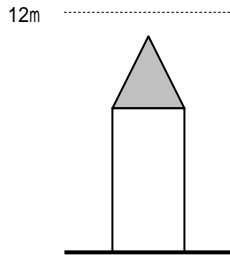
(ただし、4頁の用語の定義の工作物の「鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの(以下「鉄柱等」)」の届出が必要な高さ:15m超)

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ています。



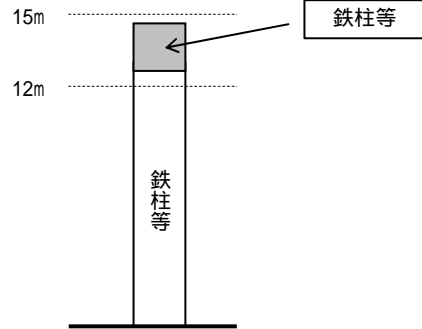
届出が不要な場合

ケース1



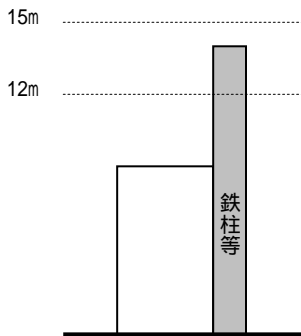
既存工作物及び増築等の部分の
高さの合計が 12m未満の場合

ケース2



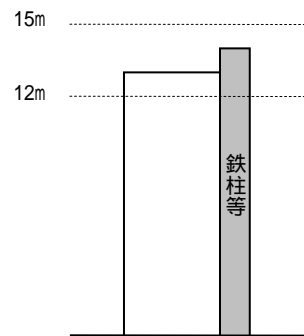
既存の鉄柱等に鉄柱等の増築等
を行い、高さの合計が 15m未満の
場合

ケース3



12m以下の既存工作物に鉄柱等の
増築等を行い、高さの合計が 15m
未満の場合

ケース4



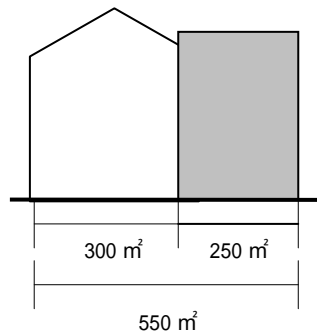
12m超の既存工作物に鉄柱等の
増築等を行い、高さの合計が 15
m未満の場合

2) 築造面積

景観誘導区域・景観保全区域・宮原景観形成特定地区の届出が必要な築造面積は、500 m²超
工作物の築造面積は、当該工作物の水平投影面積とします。

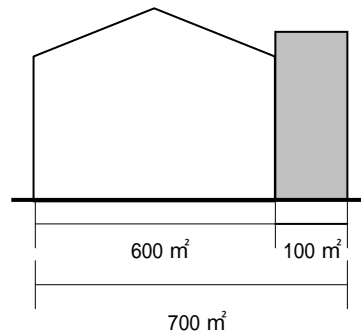
届出が必要な場合

ケース1



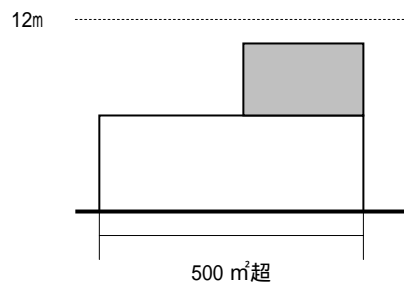
既存工作物及び増築等の部分との
合計の築造面積が 500 m²超の場合

ケース2



築造面積が 500 m²超の既存
工作物に増築等をする場合

ケース3



既存工作物の上に増築等を行い、地盤面から上端までの高さが 12m 以下であるが、その既存工作物の築造面積が 500 m²超の場合

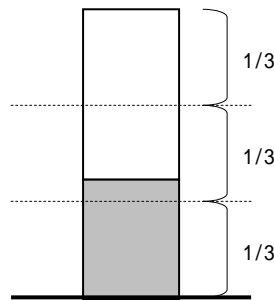
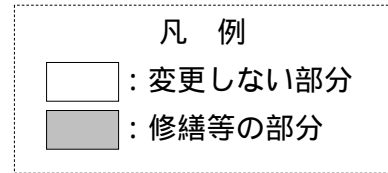
(2) 工作物の修繕等の届出について

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

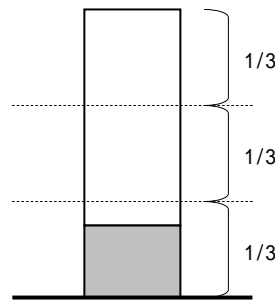
届出が必要な修繕等の面積は、修繕等の面積が各立面の面積の1/3超

届出が必要な場合



いずれかの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



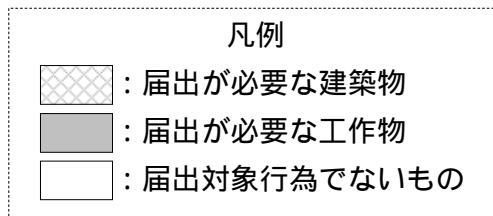
いずれかの立面において新たに修繕等を行う部分が、その立面の面積の1/3以下の立面がすべての場合

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。

3. 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、増築等を行う場合の高さの届出の要否について解説します。

なお、建築物へ新設、増築等を行う場合の工作物の築造面積の届出の要否については、当該工作物部分の築造面積（46頁参照）の考え方と同様です。



1) 建築物と工作物が一体となった高さ

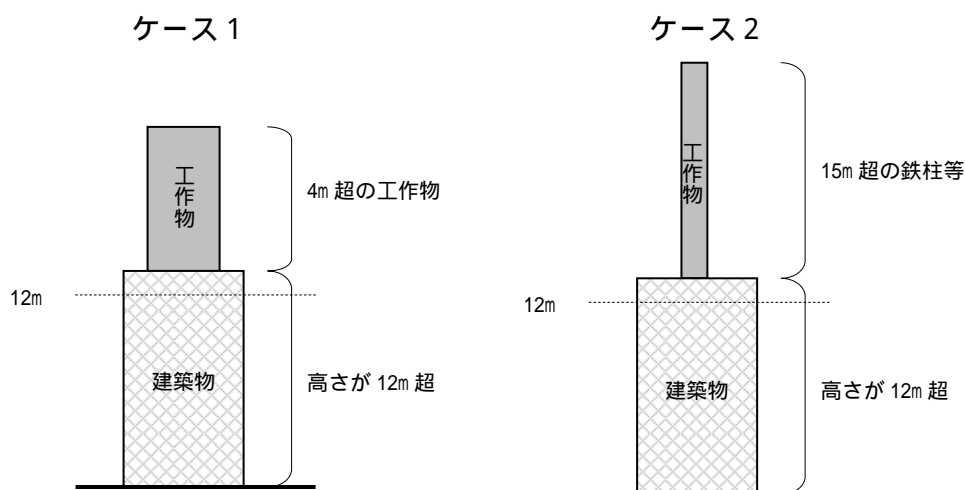
工作物の届出が必要な高さは、建築物と一体となって設置される場合で、当該工作物の高さが4m超かつ地盤面からの工作物の上端の高さが12m超

建築物と一体となった当該工作物の高さは、工作物の下端から上端までの高さとし、地盤面からの高さは、建築物の高さ（40頁参照）の考え方と同様です。

図中の「鉄柱等」とは、4頁の用語の定義の工作物の「高さが15mを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの」のことです。

建築物と工作物がともに届出が必要な場合（一括の届出）

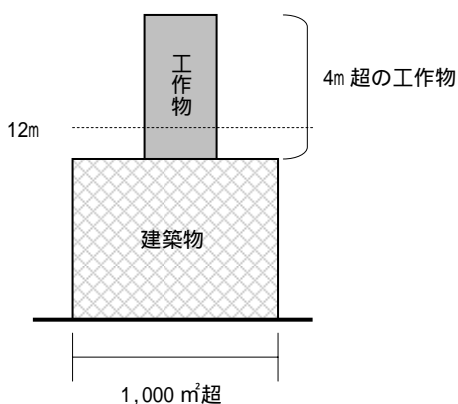
建築物と工作物の行為がともに届出の対象であり、その行為が同時に行われる場合は、一括して「行為の届出」を行い、提出する届出書等にそれぞれの行為の内容を記載してください。



当該工作物の高さが4mを超え、地盤面からの高さが12mを超える建築物(届出対象行為)に建設等をする場合

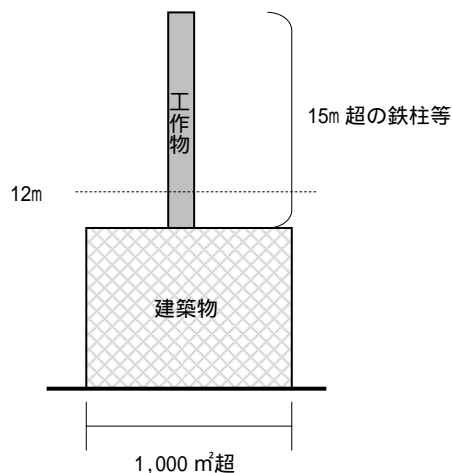
鉄柱等の高さが15mを超え、地盤面からの高さが12mを超える建築物(届出対象行為)に建設等をする場合

ケース3



当該工作物の高さが4mを超え、建築面積1,000m²を超える建築物（届出対象行為）に建設等をし、建築物の地盤面から工作物の上端までの高さが12m超の場合

ケース4



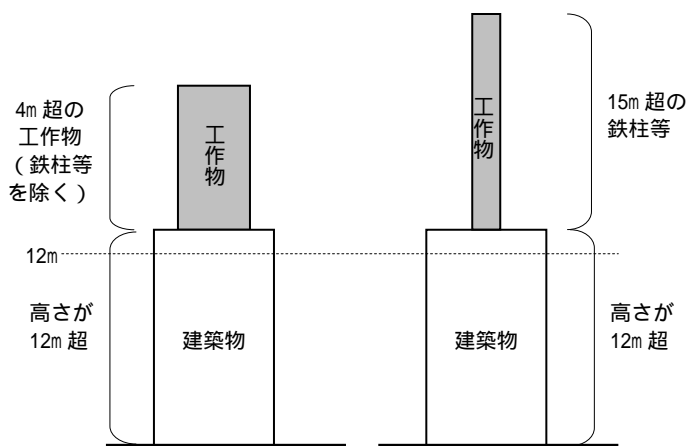
鉄柱等の高さが15mを超え、建築面積1,000m²を超える建築物（届出対象行為）に建設等をし、建築物の地盤面から工作物の上端までの高さが12m超の場合

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（建築等行為を伴わない既存建築物又は12m以下の建築物）に工作物を新設、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

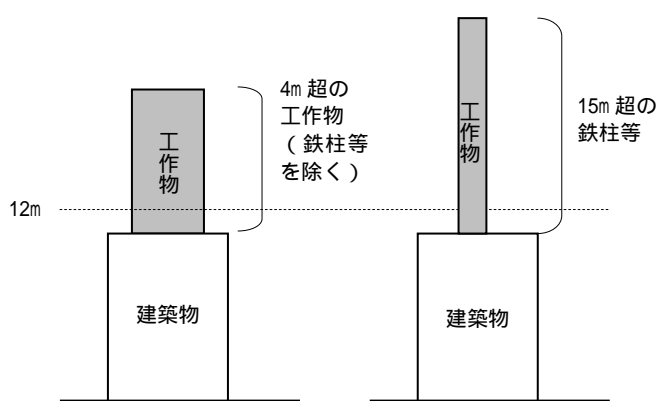
ケース2



当該工作物の高さが4mを超え（鉄柱等の高さが15mを超え）地盤面からの高さが12mを超える既存建築物（同時に行わない）に建設等をする場合

ケース3

ケース4

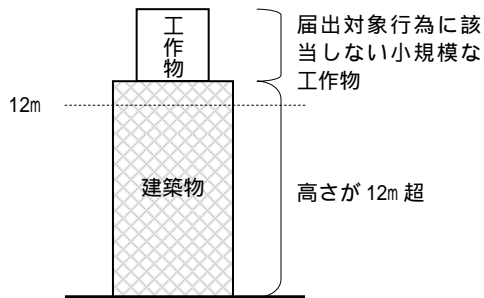


当該工作物の高さが4mを超え（鉄柱等の高さが15mを超え）建築物（届出対象行為でないもの）の地盤面から工作物の上端までの高さが12m超の場合

【参考】建築物として届出が必要な場合があります

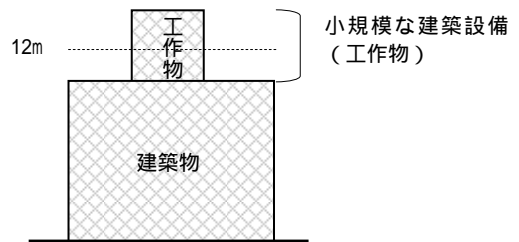
届出対象行為を行う建築物に、届出の対象の規模に該当しない小規模な工作物を新設、増築する場合は、建築物としての行為の届出を行ってください。

ケース1



地盤面からの高さが12mを超える建築物（届出対象行為）に小規模な工作物を建設等する場合

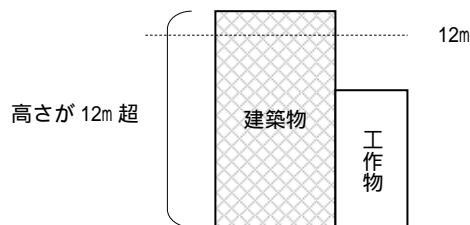
ケース2



建築物の機能を果たすために設ける建築設備（電気設備・空調設備、給排水設備などの工作物）を建築物と一体的に設け、建築物の地盤面から工作物の上端までの高さが12m超の場合

建築設備を建築物の高さに含める場合があります。該当する建築設備については、窓口で確認してください。

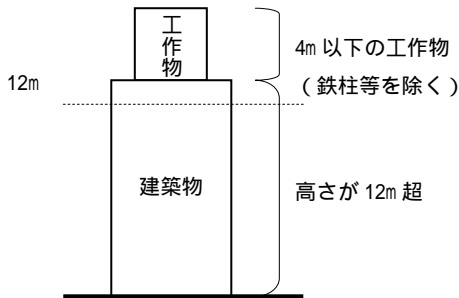
ケース3



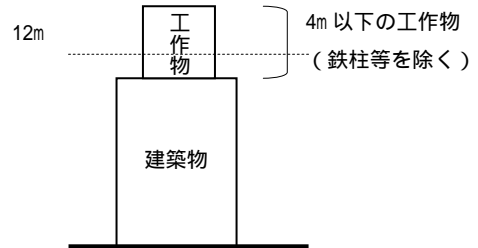
地盤面からの高さが12mを超える建築物（届出対象行為）に、工作物の建設等を行い、当該工作物の高さが4mを超えるが、地盤面から工作物の上端までの高さが12m以下の場合

工作物の届出が不要な場合

ケース1

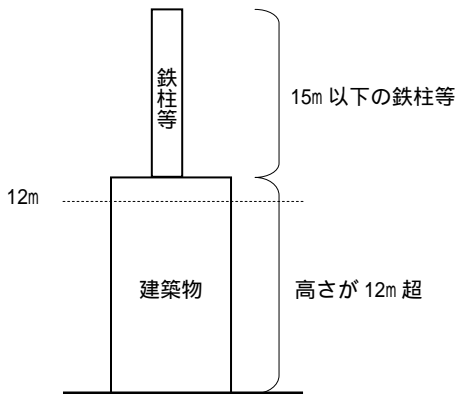


ケース2

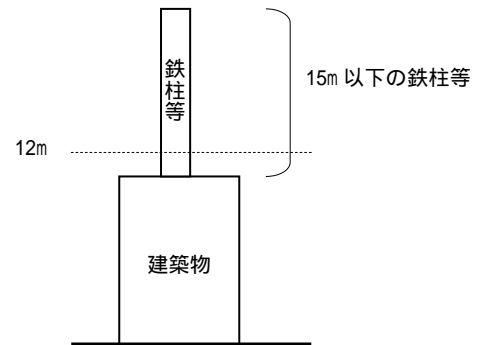


当該工作物の高さが4m以下で、届出対象行為でない建築物(49頁の説明参照)に建設等をする場合

ケース3

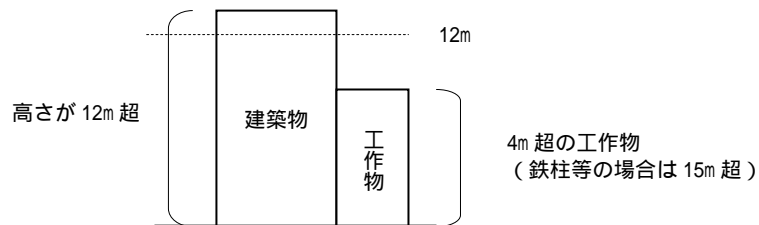


ケース4



鉄柱等の当該工作物の高さが15m以下で、届出対象行為でない建築物に建設等をする場合

ケース5



届出対象行為でない既存建築物に建設等を行い、当該工作物の高さが4mを超えるが、地盤面から工作物の上端までの高さが12m以下の場合

4 . 物件の堆積の行為の届出の要否について

物件の堆積の届出の対象区域は、**景観保全区域のみ**

(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
	土 石 (さいたま市土砂のたい積等の規制に関する条例第2条第4号に規定する土砂のたい積を除く。)	届出が必要であるさいたま市土砂のたい積等の規制に関する条例第2条第4号に規定する <u>土砂に該当しない土石</u> とは、製品の製造又は加工のための原材料
	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「 <u>廃棄物</u> 」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って、固形状又は液状のもの
	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「 <u>再生資源</u> 」とは、使用済物品等又は副産物のうち有用なものであって、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があるもの
	その他の「物件の堆積」	<u>その他の物件</u> とは、資材など

(2) 物件の堆積の届出要件について

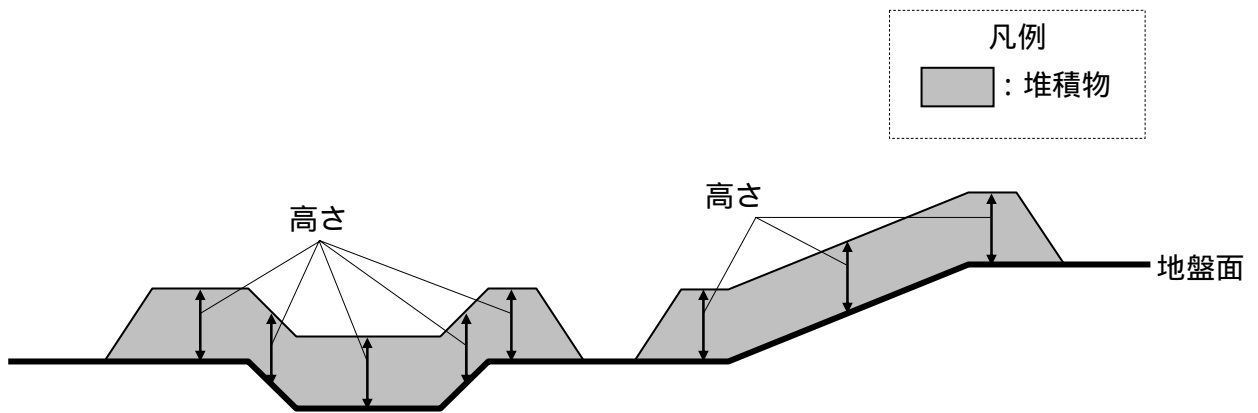
届出対象行為となる高さが1.5m超又は敷地面積が500㎡超の物件の堆積の届出の要否について解説します。

1) 高さ

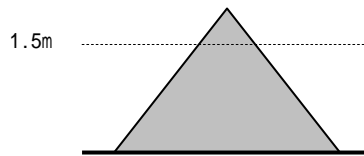
届出が必要な高さは、1.5m超

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

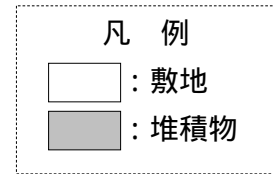


1.5mを超える「物件の堆積」を行う場合

2) 敷地面積

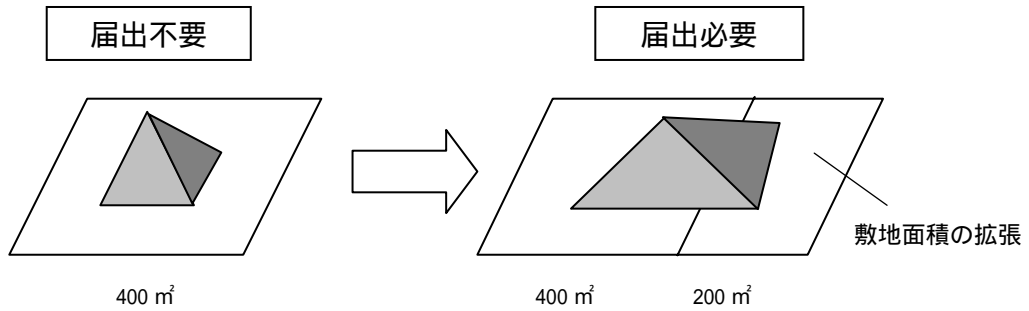
届出が必要な物件の堆積に係る敷地面積は、500㎡超

敷地とは、堀、さく、かき等により明確な区分がある一団の土地の区域。なお、建築物がある場合は、建築基準法施行令第1条第1号で定める建築物の敷地です。

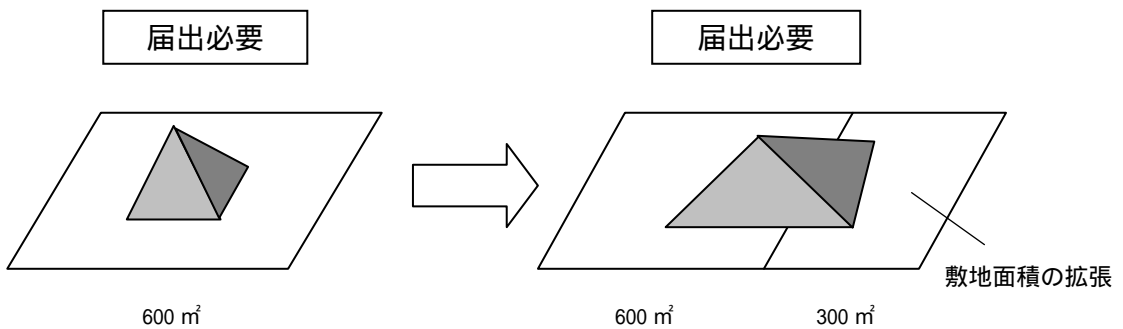


届出が必要な場合

ケース1

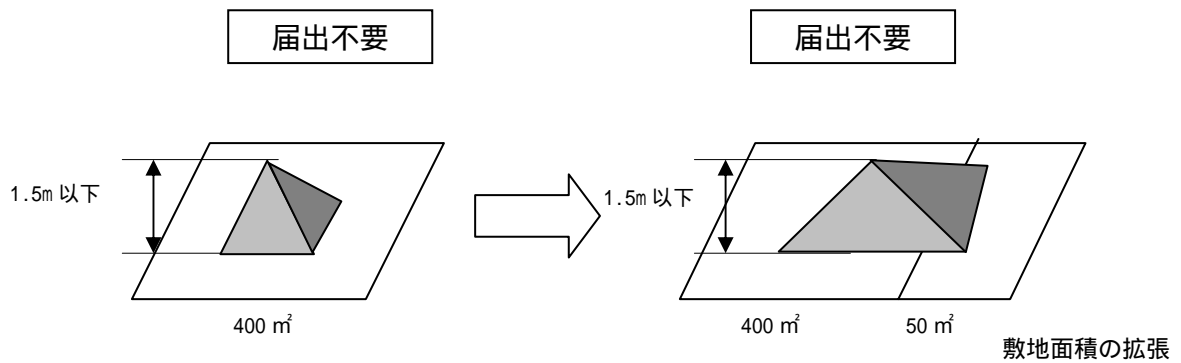


ケース2

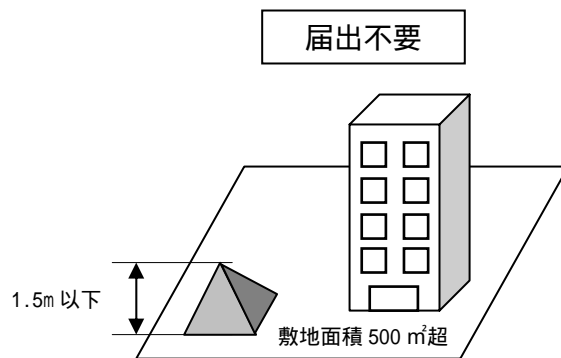


届出が不要な場合

ケース1



ケース2



建築物がある敷地については、500 m²以上でも、「高さ 1.5m 以下」の物件の堆積については届出不要です。

〔根拠条文(景観法第 16 条第 7 項第 1 号、景観法施行令第 8 条第 4 号口(4)、景観法施行規則(省令)第 5 条) = 「建築物の存する敷地内で」行う「物件の堆積」で高さ「1.5m 以下」は届出不要〕

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。

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。

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、優れた都市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。

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、工事期間内に限定した一時的な資材の据え置きは、優れた都市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。