

# 大規模行為届出の手引き

(茨城県景観形成条例)

令和6年10月

茨城県土木部都市局都市計画課

## 目 次

### 大規模行為の届出について

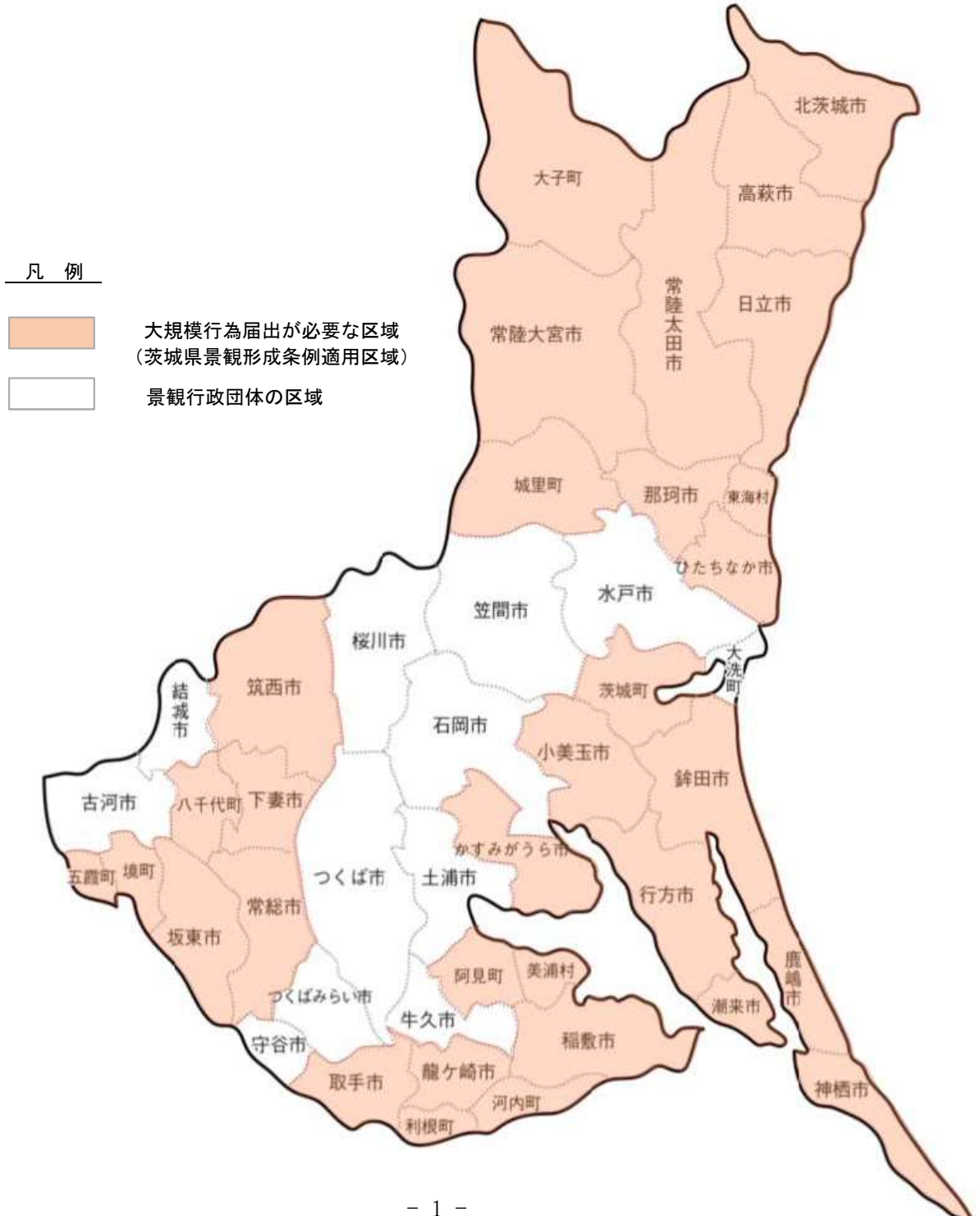
1	届出対象区域	1
2	大規模行為の規模	2
3	大規模行為の届出	3
4	届出を必要としない大規模行為	7
5	届出様式	9

# 大規模行為の届出について

## 1 届出対象区域

景観行政団体（水戸市、土浦市、古河市、石岡市、結城市、笠間市、牛久市、つくば市、守谷市、桜川市、つくばみらい市、大洗町）の区域を除く茨城県全域

※行為地が景観行政団体の区域の場合は、本条例ではなく各市町の条例が適用されます。



## 2 大規模行為の規模（条例第2条第3項）

### （1）建築物の新築・増築・改築・移転（規則第3条第1項）

行為の区分	規 模		
建築物	都市計画区域内	用途地域	高さ 31m超
		非用途地域	高さ 20m超
	都市計画区域外		高さ 15m超
	届出対象区域全域		高さ 9m超かつ延床面積 2,000 m <sup>2</sup> 超

※建築物：建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物

※建築物の高さは、建築基準法施行令第2条第1項第6号の規定によります。

※建築物の延床面積は、建築物の各階の床面積の合計です。

※同一敷地内の建築行為であっても、既存の建築物と離れて建てる場合は、渡り廊下等で接続されていても新築に該当します。

※増築・改築にあつては、行為に係る規模が小さくても増築・改築の後に建築物が、上記の規模に該当する場合、大規模行為に該当します。

### （2）工作物の新築・増築・改築・移転（規則第3条第1項）

行為の区分	規 模	
工作物	よう壁	高さ 5m超
	よう壁以外	高さ 15m超

※工作物：建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条に規定する工作物

※よう壁の高さは、地盤面からの平均の高さです。

※よう壁以外の工作物の高さは、地盤面からの最高の高さです。

※同一敷地内の建築行為であっても、既存の建築物と離れて建てる場合は、渡り廊下等で接続されていても新築に該当します。

※増築・改築にあつては、行為に係る規模が小さくても増築・改築の後に工作物が、上記の規模に該当する場合、大規模行為に該当します。

### （3）建築物・工作物の外観の変更（条例第2条第3項第2号）

（1）（2）の規模に該当する建築物・工作物の模様替、色彩の変更その他の外観の変更で、その過半を変更することになるもの

### （4）土地の形質の変更（条例第2条第3項第3号、規則第3条第2項、同条第3項）

行為の区分	規 模	
土地の形質の変更	都市計画区域内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 変更に係る面積 15,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・ 変更に伴い生じるのり面・よう壁が高さ 5m超、かつ、長さ 10m以上のもので、変更に係る面積 3,000 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>
	都市計画区域外	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 変更に係る面積 50,000 m<sup>2</sup>以上</li> <li>・ 変更に伴い生じるのり面・よう壁が高さ 5m超、かつ、長さ 10m以上のもので、変更に係る面積 5,000 m<sup>2</sup>以上</li> </ul>

### 3 大規模行為の届出（条例第10条）

大規模行為をしようとする場合は、届出が必要です。

#### (1) 提出書類

- ①大規模行為（変更）届出書（規則様式第1号）
- ②規則別表に掲げる図書
- ③景観形成基準への準拠の状況を説明する書類（景観形成基準対応表、要領様式第1号）

#### (2) 提出時期、提出先及び提出部数

行為に着手する30日前までに、行為地の所在する市町村の景観行政担当窓口にて正副2部を提出して下さい。

行為地が複数の市町村にわたる場合にあっては、正本1部と当該市町村数の副本を行為に係る面積の最大となる市町村に提出して下さい。

なお、大規模行為（変更）届出書のあて先及び審査機関は、行為地、行為の種類により、下表のとおりです。

行為地	行為の種類	あて先 (審査機関)
〔建築基準法上の特定行政庁たる市町村〕	全ての大規模行為	市長 (担当課)
〔特定行政庁以外の市町村〕	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公立学校、工場及び倉庫以外の建築物であって5以上の階数を有するもの又は延べ床面積が2,000平方メートル以上のものに係る行為</li> <li>・ ウォーターシュート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設に係る行為</li> <li>・ メリーゴーランド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するものに係る行為</li> <li>・ 都市計画区域内における汚物処理場等の用途に供する工作物に係る行為</li> <li>・ 土地の形質の変更であって変更に係る土地の面積が50,000平方メートル以上(農地については40,000平方メートル超、土採取に係る変更については30,000平方メートル以上)の行為</li> </ul>	知事 〔土木部都市局 建築指導課〕
	上記以外の行為	県民センター長 (建築指導課) 又は 土木部都市局 建築指導課長 (県央建築指導室)

(3) 指導・助言等

- ① 審査機関は、当該行為が茨城県大規模行為景観形成基準（平成7年茨城県告示第751号）に適合しているかを審査します。審査にあたっては、「大規模行為景観形成基準及び解説」及び「大規模行為に係る景観色彩ガイドライン」を参考にしています。
- ② 景観形成基準に準拠している場合は、審査済みの通知をします。
- ③ 必要に応じ、景観形成に関する指導・助言をすることがあります。
- ④ 景観形成基準に準拠していないことにより、景観形成に支障があると認められるときは、行為の中止、変更等を勧告し、公表する場合があります。

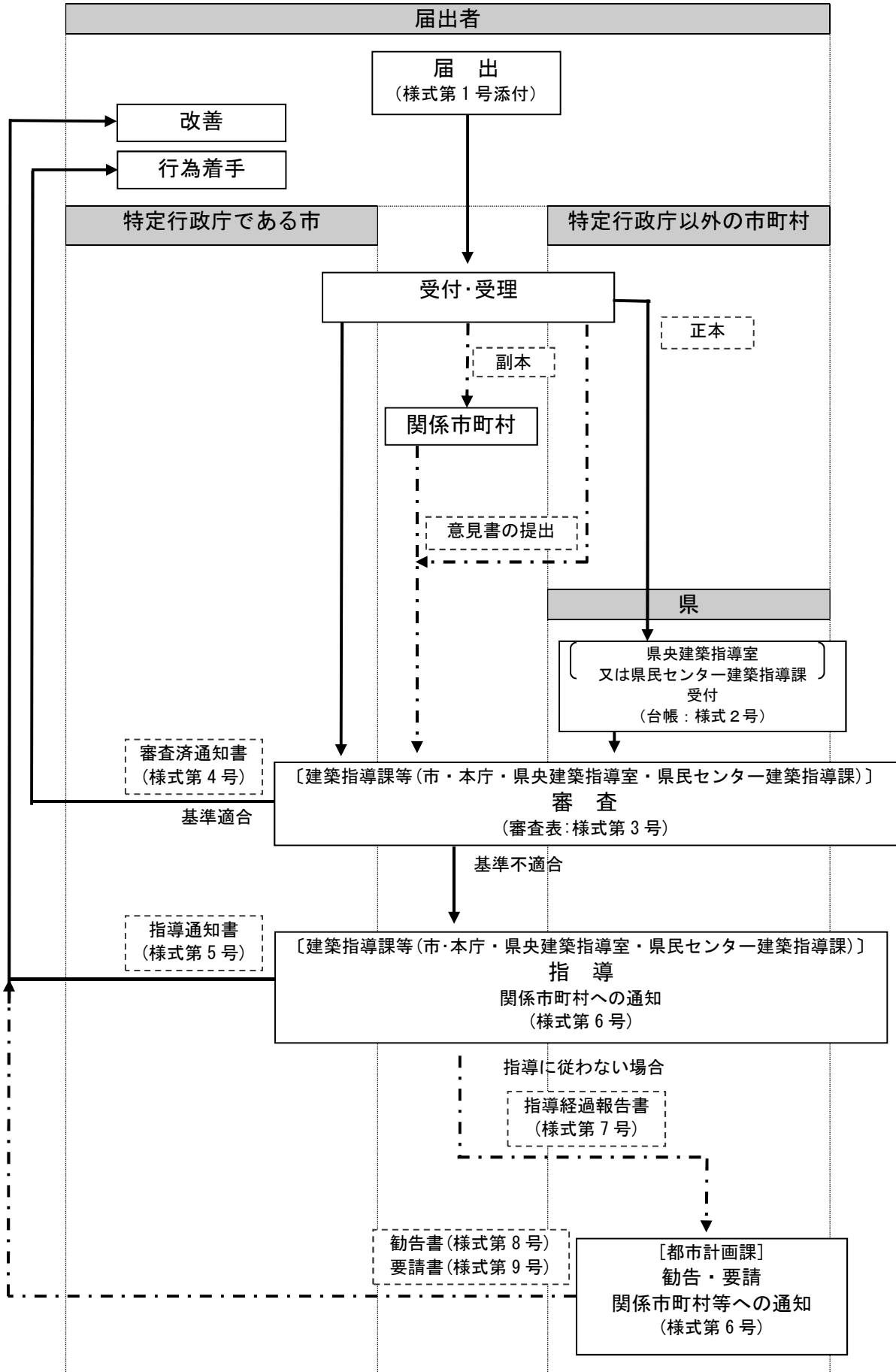
(4) 罰則

届出をしない場合、又は虚偽の届出をした場合は、20万円以下の罰金に処せられます。

届出書に添付する図書

行為の区分	図書		
	種類	明示すべき事項	備考
1 建築物等の新築、増築、改築若しくは移転又は外観の変更	(1) 付近見取図	ア 方位、道路及び目標となる地物 イ 行為地の場所	
	(2) 配置図	ア 方位及び縮尺 イ 敷地の形状 ウ 敷地内における届出に係る建築物等の位置 エ 届出に係る建築物等と他の建築物等との別 オ 敷地の接する道路の位置及び幅員 カ 隣接する土地の利用状況、用途等 キ 植栽、樹木等の位置、樹種及び樹高 ク 張り芝等の位置及び面積 ケ 外溝施設の位置、材料及び面積	
	(3) 各階平面図	ア 方位及び縮尺 イ 寸法 ウ 開口部の位置	外観の変更の場合は不要であること。
	(4) 立面図(4面)	ア 方位及び縮尺 イ 寸法 ウ 開口部、付属設備、軒等の位置及び形状 エ 屋根、外壁その他外観の仕上げ材料及び色彩	
	(5) カラー現況写真	ア 行為地及び建築物等の現況 イ 行為地付近の現況	撮影方向を配置図に示すこと。
2 土地の形質の変更	(1) 付近見取図	ア 方位、道路及び目標となる地物 イ 行為地の場所	
	(2) 現況図	ア 方位及び縮尺 イ 付近の土地の利用状況 ウ 敷地の接する道路の位置及び幅員 エ 行為の区域	
	(3) 計画図	ア 方位及び縮尺 イ 行為後ののり面又は擁壁その他の構造物の位置、種類及び規模 ウ 事後の措置及び緑化計画	
	(4) 縦横断面図	行為の前後における土地の縦断面図及び横断面図	
	(5) カラー現況写真	行為地及び行為地付近の現況	撮影方向を配置図に示すこと。

# 大規模行為届出に関する事務処理フロー





4 届出を必要としない大規模行為

次の行為については、届出の必要がありません。

(1) 通常の管理行為、軽易な行為その他の規則で定める行為

①建築物・工作物の新築・増築・改築・移転であって、次に掲げる行為

区分	行為
建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行為に係る部分の床面積の合計が400m<sup>2</sup>以下のもの</li> <li>・外観の変更を伴わない改築</li> <li>・仮設の建築物に係るもの</li> </ul>
工作物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・よう壁以外の工作物に係る行為であって、当該行為に係る部分の高さが3m以下のもの</li> <li>・よう壁に係る行為であって、当該行為に係る部分の高さが2m以下のもの</li> <li>・外観の変更を伴わない改築</li> <li>・仮設の工作物に係るもの</li> </ul>

②仮設の建築物・工作物の外観の変更

③土地の形質の変更であって、農業、林業又は漁業を営むために行うもの

(2) 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

(3) 景観形成事業の執行として行う行為であって、知事の認定を受けたもの

(4) 法令若しくは条例又はこれらに基づく処分による義務の履行として行う行為

(5) 専ら地盤下又は水面下において行う行為

(6) 法令又は他の条例に基づく許認可等を受けて行う行為

法令等	行為
土地改良法	土地改良事業の執行として行う行為
建築基準法	第48条各項(第14項を除く。)ただし書の規定による許可を受けて行う行為
文化財保護法	第27条第1項の規定により指定された重要文化財、同法第78条第1項の規定により指定された重要有形民俗文化財、同法第92条第1項に規定する埋蔵文化財、同法第93条第1項に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地又は同法第109条第1項の規定により指定され、若しくは同法第110条第1項の規定により仮指定された史跡名勝天然記念物について行う行為
鉱業法	第63条第1項の規定による届出をして行う行為又は同条第2項の規定による認可を受けて行う行為
採石法	第33条の規定による認可(同法第33条の5第1項の規定による変更認可を含む。)を受けて行う行為
森林法	第10条の2第1項の規定による許可を受けて行う行為又は同法第25条第1項若しくは第2項若しくは第25条の2第1項若しくは第2項の規定による保安林の区域若しくは同法第41条第1項若しくは第3項の規定による保安施設地区の区域内において行う行為
土地区画整理法	土地区画整理事業の執行として行う行為
砂利採取法	第16条の規定による認可(同法第20条第1項の規定による変更認可を含む。)を受けて行う行為
都市計画法	第29条第1項若しくは第2項又は第42条第1項ただし書の規定による許可(同法第35条の2第1項の規定による変更許可を含む。)を受けて行う行為
茨城県屋外広告物条例	第2条第3項に規定する広告物の表示等として行う行為

茨城県文化財保護条例	第4条第1項の規定による県指定有形文化財、同条例第32条第1項の規定による県指定有形民俗文化財又は同条例第40条第1項の規定による県指定史跡名勝天然記念物について行う行為
------------	---------------------------------------------------------------------------------------

(7) 公共事業等として行う行為

(8) 法令又は他の条例に基づき定められた区域内において行う行為

法令等	行為
文化財保護法	第143条第1項又は第2項の規定による伝統的建造物群保存地区(当該地区の保存のため、同条第1項後段(同条第2項後段において準用する場合を含む。)の条例で、同条第1項の規定による規制が定められている地区に限る。)内において行う行為
都市公園法	第2条の2及び都市公園法施行令第9条の規定により公告された都市公園の区域内において行う行為
自然公園法	第2条第1号に規定する自然公園の区域内において行う行為
首都圏近郊緑地保全法	第3条第1項の規定による近郊緑地保全区域内において行う行為
都市計画法	第8条第1項第6項に掲げる景観地区、同項第7号に掲げる風致地区又は同法第12条の4第1項第1号に掲げる地区計画の区域(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、同項の規定による建築物等の形態又は意匠の制限が定められている区域に限る。)内において行う行為
都市緑地法	第5条の規定による緑地保全地域、同法第12条第1項の規定による特別緑地保全地区又は同法第20条第2項に規定する地区計画等緑地保全条例により制限を受ける区域内において行う行為
集落地域整備法	第5条第1項の規定による集落地域計画の区域(建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例で、同項の規定による建築物等の形態又は意匠の制限が定められている区域に限る。)内において行う行為
景観法	第8条第2項第1号の規定による景観計画区域内において行う行為
茨城県自然環境保全条例	第3条第1項の規定による自然環境保全地域の区域又は同条例第10条第1項の規定による緑地環境保全地域の区域内において行う行為

※(1)から(6)までの行為は、届出は必要ありませんが、景観形成基準の準拠義務があります。

規則様式第1号(第5条第2項、第4項関係)

大規模行為(変更)届出書

年 月 日

茨城県知事 殿

住所  
届出者 氏名  
(法人にあつては、主たる事務所の  
所在地及び名称並びに代表者の氏  
名)

茨城県景観形成条例第10条第1項(第2項)の規定により、次のとおり届け出ます。

行為の場所											
行為の期間	着手予定日 年 月 日					終了予定日 年 月 日					
行為の種類	<input type="checkbox"/>	建築物	新築・増築・改築・移転・外観の変更(用途 )								
	<input type="checkbox"/>	工作物	新築・増築・改築・移転・外観の変更(用途 )								
	<input type="checkbox"/>	土地の形質の変更									
行為の内容	建築物	区 分		届 出 部 分	既 存 部 分	合 計					
		敷 地 面 積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					
		建 築 面 積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					
		延 床 面 積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>					
		最 高 の 高 さ		m	m						
		外 観	屋 根	仕 上 材 料	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
				色 彩	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
			外 壁 等	仕 上 材 料	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
				色 彩	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>				
		構 造		造 階建	造 階建						
	工 作 物	種 類									
		築造面積・高さ・長さ		面積	m <sup>2</sup>	高さ	m	長さ	m		
		外 観	仕 上 材 料								
色 彩											
構 造											
土 地 の 形 質 の 変 更	目 的										
	面 積									m <sup>2</sup>	
	のり面又はよう壁 の高さ及び長さ		高さ	m			長さ	m			

景観形成のために 配慮した事項			
届出の内容に係る 照会先	住所(所在地)		電
	氏名(名称、担当者名)		話
その他の参考事項			

備考

- 1 必要に応じて、□欄にレ印を付け、又は該当する事項を○で囲むこと。
- 2 仕上材料欄には、表面仕上げの材料名を詳しく記入し、その材料ごとの面積等を併せて記入すること(例：日本瓦、小口タイル、波型スレート等)。
- 3 色彩欄には、日本工業規格に従い、色名について記入し、その色名ごとの面積等を併せて記入すること。
- 4 構造欄には、木造、鉄筋コンクリート造などの別を記入すること。
- 5 その他の参考事項欄には、この届出に係る行為が他の法令等により行政庁の許認可を要する場合には、その旨を記入するなど、参考となる事項を記入すること。
- 6 変更の届出の場合は、行為の内容欄に変更後のものを記載し、その下に変更前のものをかっこ書きすること。
- 7 各欄に記入しきれない場合は、添付する図書に詳しく記入すること。

### 景観形成基準対応表

事 項		内 容		確認欄	審査欄
第1 大規模行為に共通する基準	1 基本的準拠事項	地域の特性を尊重し、周辺の景観との調和に配慮している。		<input type="checkbox"/>	
		★ 市町村の景観形成計画等の内容に沿っている。		<input type="checkbox"/>	
		★ 行為地における景観に関する協定等に配慮している。		<input type="checkbox"/>	
		[特に配慮している点]			
	2 その他	行為の実施期間中、敷地周囲の緑化や工事塀等による修景に工夫している。		<input type="checkbox"/>	
行為の実施期間中、周囲の道路等からの遮へいに努めている。		<input type="checkbox"/>			
屋外照明の光量が過剰とならないよう配慮している。		<input type="checkbox"/>			
[特に配慮している点]					
第2 大規模行為別の基準	1 建築物の新築、増改築等又は外観の変更	(1)位置	★既存の景観資源を損なわないよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★主要な展望地からの眺望の妨げにならないよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★歴史的建造物等優れた景観資源に近接するため、その保全に配慮した位置としている。	<input type="checkbox"/>	
			★尾根の稜線を乱さないよう位置に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★街並みが連続しているため、周辺建物との壁面線の統一に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			道路境界線からできる限り後退するなど、歩行者への圧迫感が軽減されるよう努めている。	<input type="checkbox"/>	
			[特に配慮している点]		
	2 工作物の新築、増改築等又は外観の変更	(2)形態及び意匠	周辺景観との調和に配慮し、全体的に違和感のないまとまりのある形態及び意匠としている。	<input type="checkbox"/>	
			★ 形態及び意匠の調和や連続性に配慮している。  <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 10px;"> <input type="checkbox"/> 歴史的建造物の近傍  <input type="checkbox"/> 街路景観の整っている地域                 </div>	<input type="checkbox"/>	
			屋根、壁面、開口部等の意匠を工夫し、威圧感及び圧迫感を軽減するよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★ 低層階の意匠及び用途について、歩行者に配慮し、賑わいなどの演出に努めている。 (商業・業務系地区)	<input type="checkbox"/>	
			★ 屋外階段、ベランダ等が建築物本体との調和が図られるよう意匠等の工夫をしている。	<input type="checkbox"/>	
			★ 外壁や屋上などに設ける設備は、建築物との調和に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			[特に配慮している点]		

事 項		内 容		確認欄	審査欄
第2 大規模行為別の基準	1 建築物の新築、増改築等又は外観の変更	(3)色彩	できる限り落ち着いた色彩とし、周辺景観との調和に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★ 屋上設備等の色彩は、建築物本体及び周辺の色彩との調和に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
	2 工作物の新築、増改築等又は外観の変更	(4)材料	周辺景観との調和に配慮した材料の活用に努めている。	<input type="checkbox"/>	
			地域環境を特徴づける材料の活用に努めている。	<input type="checkbox"/>	
			耐久性及び耐候性に優れ、維持管理に優れた材料の活用に努めている。	<input type="checkbox"/>	
			[特に配慮している点]		
		(5)敷地の緑化	できる限り豊かな緑化に努めている。	<input type="checkbox"/>	
			周辺景観と調和した植栽に努めている。	<input type="checkbox"/>	
			★ 敷地境界を囲う場合には、周辺植生との調和に配慮した生け垣や樹木とするよう努めている。	<input type="checkbox"/>	
			★ 既存の樹木を修景に生かすよう配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			[特に配慮している点]		
		(6)その他	★ 建物相互間の調和及び周辺景観との調和に配慮している。(複数の建物を設ける場合)	<input type="checkbox"/>	
			★ 駐車場は、道路から自動車が見えにくい構造や位置とし、周辺の景観と調和した入り口の意匠や植栽による修景などに努めている	<input type="checkbox"/>	
			[特に配慮している点]		
	3 土地の形質の変更		できる限り現況の地形を生かし、長大なり面や擁壁が生じないように配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★ のり面は穏やかな勾配とし、緑化等による修景に配慮している。	<input type="checkbox"/>	
			★ 擁壁は、周辺の景観との調和に配慮し、前面の緑化等により景観への影響の軽減に努めている。	<input type="checkbox"/>	
			[特に配慮している点]		

注) 1 審査欄は、記入しないで下さい。

2 確認欄の□は、当該基準内容に配慮している場合にチェックして下さい。ただし、内容欄に★印がある項目については、該当する場合のみチェックして下さい。

3 本表は、茨城県景観形成条例施行規則第5条第2項に規定する景観形成基準への準拠の状況を説明する書類として、届出書(変更届出書)に添付し、提出して下さい。