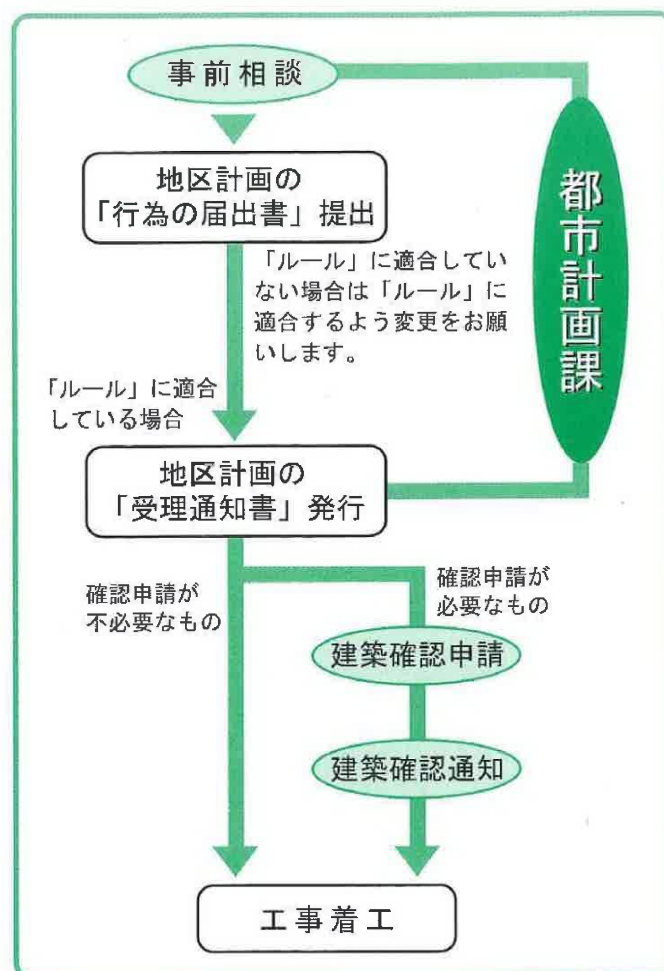


工事着工までの流れ



届け出の必要な行為

地区計画が決定された区域内では、次のような行為を行う場合に「届け出」が必要となります。

- 土地の区画形質の変更
(切土、盛土等、道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備など)
- 建築物の建築(新築、増改築など)
- 工作物の建設
(看板、広告塔の設置、かき、さくの設置など)
- 建築物、工作物の形態、意匠、用途の変更
(建築物や工作物で外から見える部分(屋根・外壁・看板など)の形や色、用途などの変更)

届け出の時期

建築確認申請の要・不要に係わらず、工事着手30日前までに届け出が必要です。

工事の着手

工事は、届け出についての審査結果(受理通知書を交付します)を得てから着手してください。



アエル東ヶ丘地区

地区計画
のてびき

～自然の豊かさと人の笑顔があふれる美しく快適なまちづくり～

アエル東ヶ丘は、岡山市が昭和55年から分譲している東ヶ丘団地の一面にあり、豊かな自然環境と快適な生活環境など恵まれた立地条件を活かしながら、生活者の視点で開発した「まちづくり志向型住宅団地」です。

アエル東ヶ丘地区(別図)では、地区の特色を活かして美しい街並みを市民協働で創造するため、建築物の用途、形態等に関するまちづくりのルールとして、「地区計画」を平成16年4月に決定されました。

これからは土地の区画形質等を変更(造成、切土、盛土等)したり、建築物等を建設するなどの行為を行う場合には、都市計画法に基づく「行為の届け出」が必要となります。

市では、この「行為の届け出」により建築物等についての計画を事前にお知らせいただき、「まちづくりのルール」との整合性をとることで、住みよいまちづくりを進めていきます。



■ 地区計画についてのお問い合わせは

岡山市都市整備局 都市計画課
〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号
TEL (086) 803-1372 FAX (086) 803-1741

R100
古紙配合率100%再生紙を使用しています。

岡山市都市計画課

地区計画の方針

アエル東ヶ丘は、頭高山・鴨山の身近な自然とシンボル景観、周辺の落ち着いた佇まい、なだらかな丘陵地など優れた環境条件を活かしながら、自然の豊かさと人の笑顔があふれる美しく快適な生活空間を形成することを目標としています。地区計画では、次の具体的なまちづくりを実現するため、建物の用途、高さ、形態、壁面の位置、外構の構造などの制限を設けています。

① オープンスペースの広さを活かして緑地空間の確保

道路、公園などの公共施設には緑がふんだんに配置されています。そして、個々の宅地内にも十分なオープンスペースを確保し、開放感あふれる住宅地を創ります。主要な道路沿いには連続した緑地空間を設け、うるおいのある街並みを形成します。

② ゆとりある敷地へこだわりの住まいの形成

公的団地ならではの比較的大きめの敷地が用意されています。ゆとりある敷地へ程良い統一感の中にも個々のライフスタイルに応じた個性きらめく住宅を建設し、いきいきとした生活感に満ちた住宅地を形成します。

③ 自然及び既存集落と調和した居住空間の形成

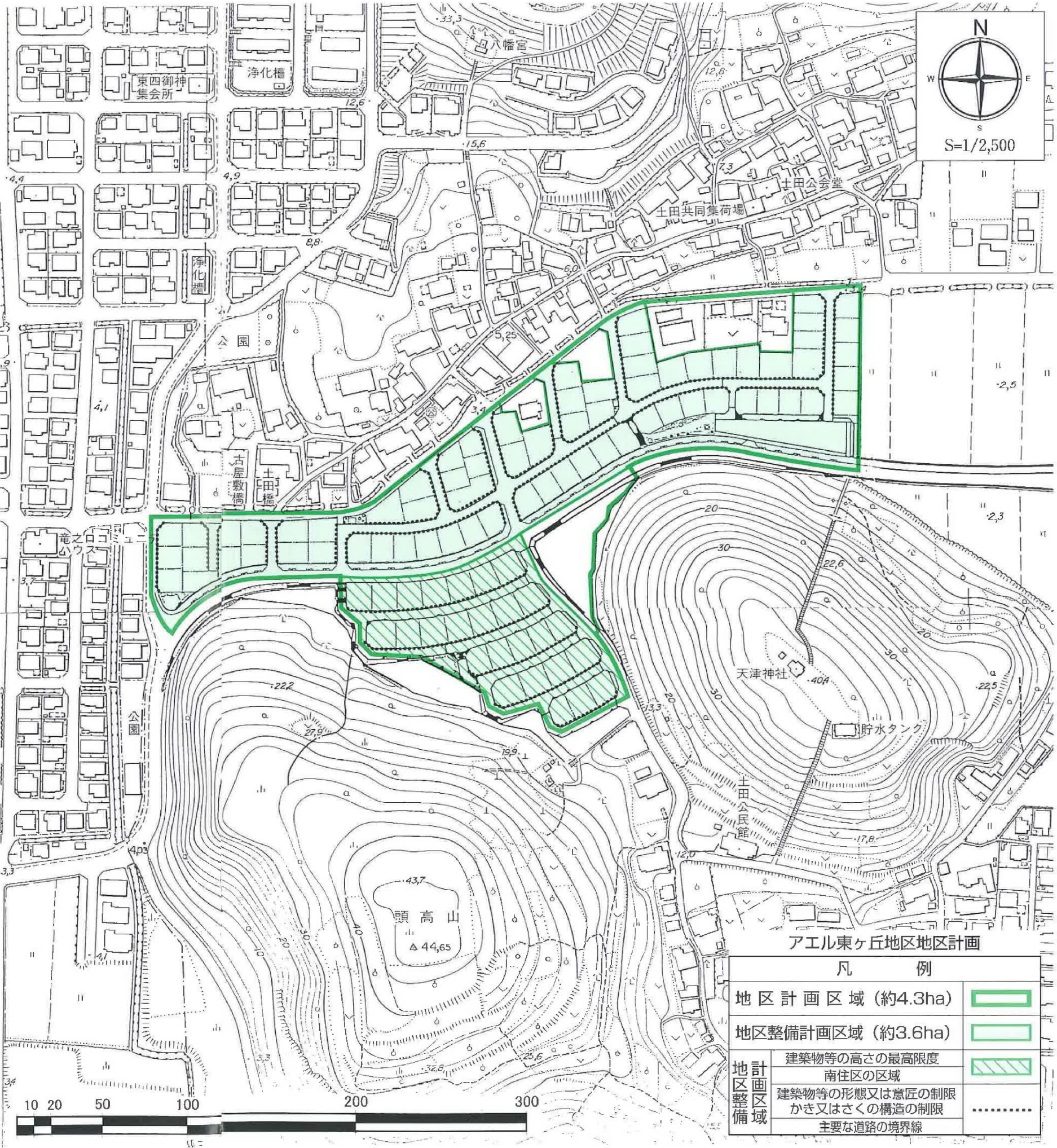
頭高山をはじめとする自然及び隣接する既存集落の落ち着いた佇まいを尊重してまちづくりをすすめます。勾配屋根を基調として戸建住宅からなる美しい街並み景観を形成し、周辺環境との調和を図ります。

④ 住区毎の統一感と特色のある街並みの形成

幹線道路で区画された東、西、及び南の住区毎に、地形を読み込んだ特色ある街区が形成されています。住区毎にシンボルツリーを配置するなど住区毎の特色と団地全体の統一感を意識した街並みを創ります。

⑤ 心が通い合うコミュニティ空間の形成

公園、コミュニティ道路など様々の特色あるコミュニティの場が設けられています。そして、地区計画に基づくまちづくりという生活者の協働作業を通して温かいコミュニティを育みます。



アエル東ヶ丘地区での建築物等に関するルール(制限)について

届け出が必要な行為

建築物等の制限

建築物等の用途

次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築することができません。

- ①一戸建ての専用住宅
- ②住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途で別表1に定める用途を兼ねるもの
- ③地区集会所、巡査派出所及び供給処理施設その他これらに類する公益上必要な建築物
- ④前各号の建築物に附属するもの（別表2に定めるものを除く。）

建築物の敷地面積の最低限度

170㎡（以上）

ただし、公衆便所、巡査派出所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地として使用するものについては、この限りではありません。

壁面の位置

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は1.5m以上とし、隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。（緩和措置）

ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- ①外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
- ②軒の高さが2.3m以下の独立した物置で、床面積の合計が5㎡以下のもの
- ③軒の高さが2.3m以下の附属の独立車庫で開放性の高いもの

建築物等の高さの最高限度

- (1) 建築物の高さは10m以下とし、かつ、軒の高さは7m以下とします。
高さの基準は造成完了時の宅地地盤高とします。
以下「高さ」については、同様の扱いとします。
- (2) 一の敷地において北側とみなされる隣地境界線（別図に示す区域（南住区）においては隣地境界線及び道路境界線）までの距離が2m以内にある建築物及び建築物の部分の高さは、5m以下とします。
- (3) 別図に示す区域（南住区）においては、北側とみなされる道路境界線からの建築基準法第56条第1項第1号の規定（道路斜線）を適用するにあたり、同条第2項の緩和規定は適用しないものとします。

(別表1)

延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50㎡を越えるものを除く。）とする。

- ①事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車）で国土交通大臣の指定するものための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）
- ②日用品の販売を主たる目的とする店舗又は喫茶店
- ③理髪店、美容院、クリーニング取次店その他これらに類するサービス業を営む店舗
- ④自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）
- ⑤学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑥美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75kW以下のものに限る。）

(別表2)

- ①自動車車庫で床面積の合計が50㎡を越えるもの
- ②床面積の合計が3㎡を越える畜舎
- ③危険物の貯蔵又は処理に供するもの

土地の区画 形質の変更

切土・盛土等、道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備などを行う場合。（1000㎡以上の開発行為については、開発許可制度の中で運用するため、この届出は不要です。）

建築物の建築 工作物の建設

建築物や看板などを建てられる場合、建築確認申請の要・不要を問わず届出が必要です。

建築物又は工作物の 形態、意匠及び用途の変更

建築物や工作物で外から見える部分（屋根・外壁・看板等）の形や材料、色又は用途について変更をされる場合は、届出が必要です。

建築物等の形態、又は意匠の制限

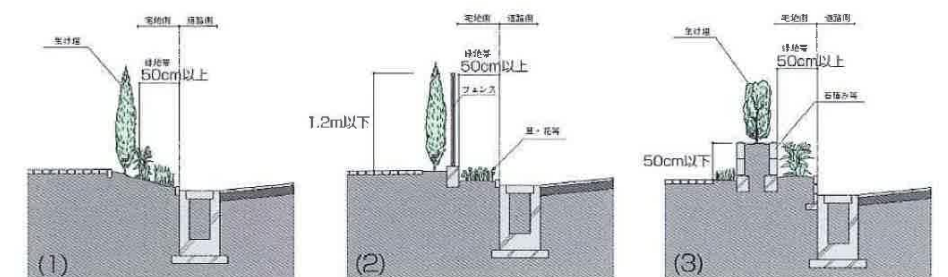
- (1) 階数は、地階を除き2以下とします。
- (2) 屋根形状は、勾配屋根とします。
- (3) 建築物のひさし（車庫及び物置等を含み、ひさしがない場合は壁面をいう。）から別図に示す主要な道路境界線までの距離は、0.5m以上とします。
- (4) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、彩度の低い色を基調とし、形態についても周辺環境との調和がとれたものとします。
- (5) 広告、看板類は、自己の用に供するものに限り設置できる（屋上を除く。）ものとし、すべて敷地内におさめ、色彩、形態は周辺環境に調和するよう配慮するものとします。

かき又はさくの構造の制限

かき又はさく（門柱等の部分は除く。）の構造は、次のいずれかに該当するものとします。また、別図に示す主要な道路に面する部分においては、道路境界線から0.5m以上後退してかき又はさくを設け、その有効な空地には草花、低木及び芝生等の植栽を施すものとします。

■道路に面する側

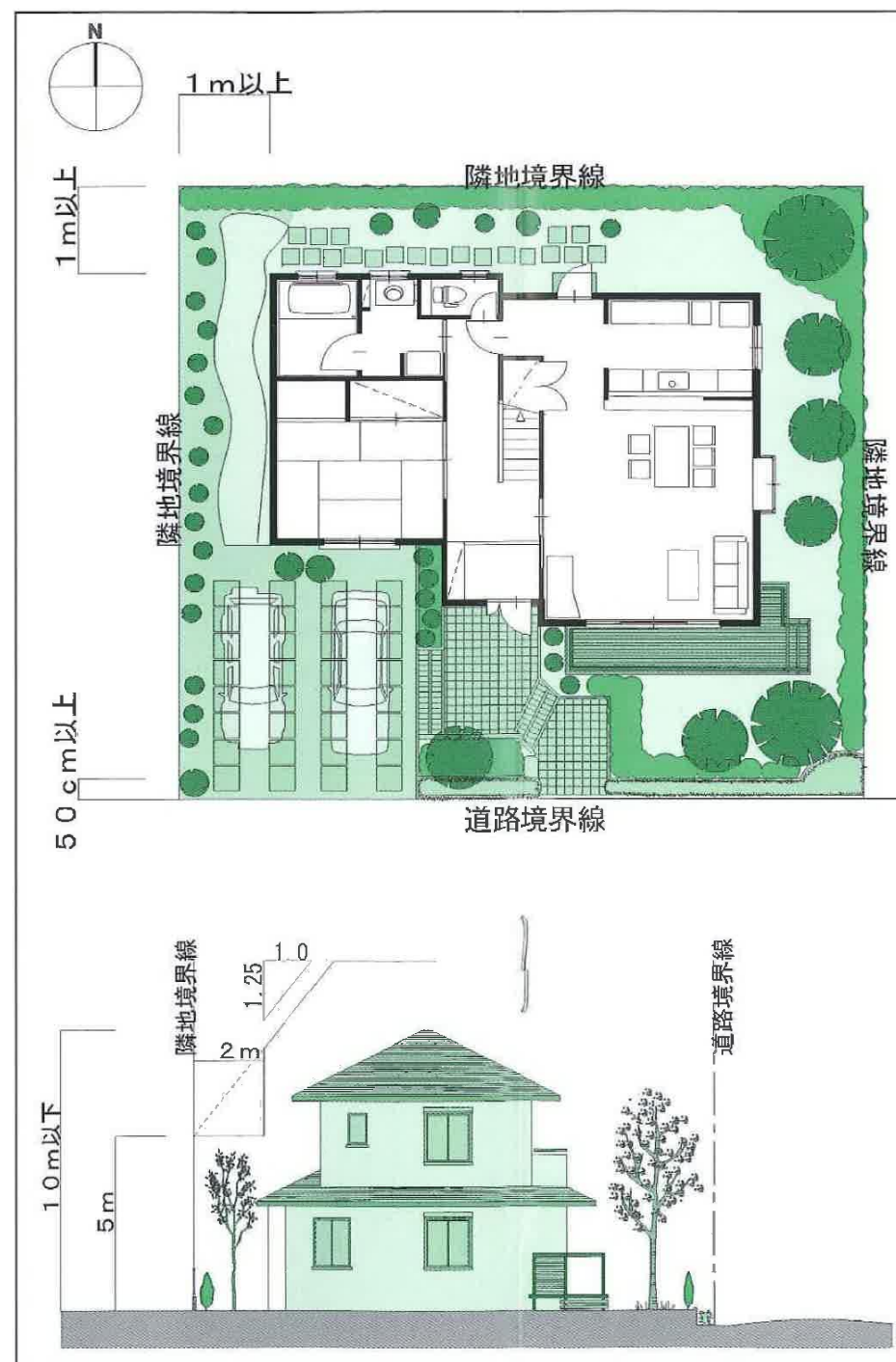
- (1) 生け垣
- (2) 高さ1.2m以下の透視可能なフェンス（ただし、高さ50cm以下の部分は、この限りではありません。）と植栽を組み合わせたもの
- (3) 高さ50cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したもの
なお、上記においてコンクリートブロックを使用する場合は化粧ブロックとするか、若しくは仕上げの色彩及び意匠に配慮したものとします。



■隣地境界側

次のいずれかに該当するものとします。

- (1) 生け垣
- (2) 高さ1.2m以下のもの
ただし、道路境界線からの距離が3m以内の部分については、道路に面する側の制限に準ずるものとします。また、供給・処理施設の周囲で安全上、衛生上必要な場合は、この限りではありません。



記入方法(例)

地区計画の区域内における行為の届出書

建築確認申請を必要とする場合は確認申請提出の1週間前までに提出してください。またこれ以外の行為の場合は工事着手予定の30日前までに提出してください

岡山市長様

平成 16 年 6 月 1 日

届出者 住 所 岡山市大供一丁目1番1号
氏 名 岡 山 太 郎
電話番号 (086) 803-1000

都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき

土地の区画形質の変更
建築物の建築又は工作物の建設
建築物等の用途の変更
建築物等の形態又は意匠の変更

について、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 岡山市大供一丁目1番1号
2 行為の着手予定日 平成16年7月1日
3 行為の完了予定日 平成16年11月30日
4 設計又は施工方法 木造2階建て

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積			m ²
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(イ) 行為の種別 (建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)				
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合 計
		(Ⅰ) 敷 地 面 積			275.50 m ²
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	125.26 m ²	m ²	125.26 m ²
		(Ⅲ) 延 べ 面 積	180.25 m ²	m ²	180.25 m ²
		(Ⅳ) 高さ 地盤面から 8.5m	(Ⅴ) 用途 専用住宅		
		(Ⅵ) かき又はさくの構造 生け垣			
(3) 建築物等の用途の変更		(イ) 変更部分の延べ面積			m ²
		(ロ) 変更前の用途		(ロ) 変後前の用途	
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			

備考 1.届出者が法人である場合には、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を記載すること。
2.地区計画において定められている内容に照らして、必要な事項について記載すること。
3.同一の土地の区域について2以上の種類の行為を行おうとするとき、一の届出書によることができる。

届出内容に係る照会先	住所 (所在地)
	氏名
	(名称及び担当者の名前) 電話番号 ()

地区計画の届け出に必要な書類・図面

地区計画の届け出には次の書類・図面が2部必要です。

1 書類 (全ての行為に共通です。)

①地区計画の区域内における行為の届出書

2 図面

(1) 土地の区画形質の変更の場合

①行為を行おうとする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する図面で縮尺1/1000以上のもの

②設計図 (造成計画平面図、縦横断面図、構造物等の構造図) で縮尺1/100以上のもの

(2) 建築物の建築又は工作物の建設の場合

①附近見取図で縮尺1/2500程度のもの

②敷地内における建築物又は工作物の位置を表示する図面で、縮尺1/100以上のもの (配置図)

③建築物又は工作物の各面の立面図 (外壁の色彩を表示したもの) 並びに建築物の断面図 (最高の高さを記入したもの) 及び各階平面図で、縮尺1/100以上のもの

④その他参考となるべき事項を記載した図書

(a) 外構平面図 [配置図と同程度の縮尺 (1/200以上) で植栽、かき、さく、車庫等を記載したもの。なお植栽については樹種名、本数、高さ及び位置等を記載してください。]

(b) 完成予想図・外観着色図面 (パース、ラフスケッチ等で着色したもの)

(c) 屋外広告物に係わる仕様書、形態図、配置図 (設置の状況を示す図面)

(d) 景観形成のため、特に配慮した事項を記載した図書

(3) 建築物の建築又は工作物の形態、意匠及び用途の変更の場合

前記 (2) と同様です。

届出書の作成要領

- 大きさ A4版 (図面共) 210mm×297mm
- 綴じ方 左とじ
- 表示 図面内の見やすい位置に図面名、縮尺等を表示してください。
- 委任 代理者の方がおられる場合は、委任状を添付してください。