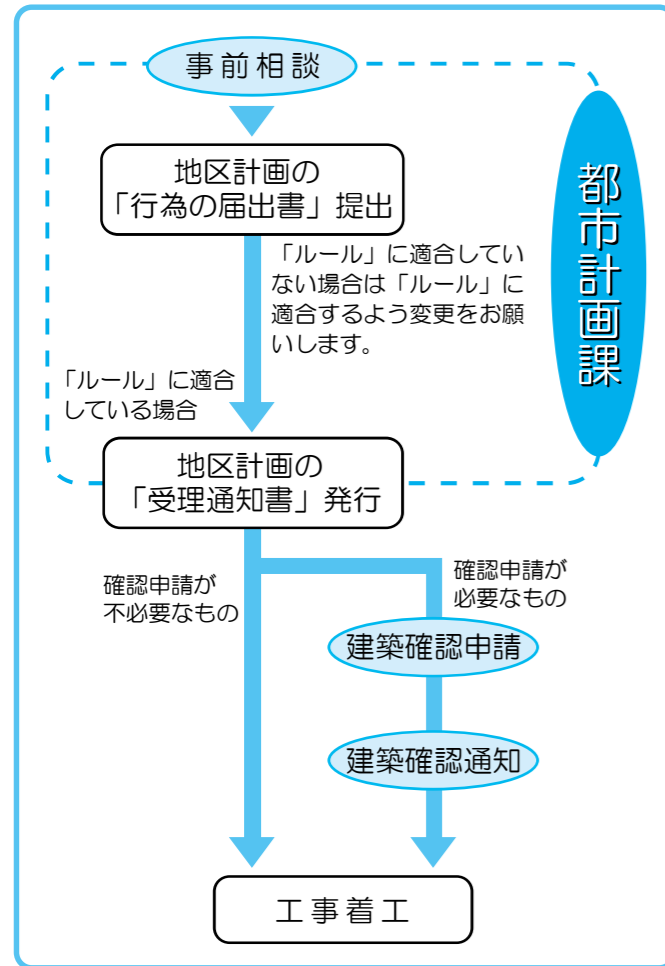


工事着工までの流れ



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、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。

津島京町地区

地区計画
の手引き

「地区計画」とは、住みよいまちづくりを進めるため、それぞれの地区の特性に応じて、建物の用途、高さ、壁面の位置、敷地の規模などの「まちづくりのルール」を住民の皆さんと岡山市と一緒に決め、守っていくもので、都市計画法に基づいて決定されるものです。

津島京町地区では、この「地区計画」が令和4年11月30日に決定され、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」との整合をとることで、住みよいまちづくりを進めていきたいと考えております。

趣旨をご理解いただき、個性豊かな住みよい街並みとなるよう、ご協力をお願いいたします。



■ 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・交通部 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

岡山市都市計画課

地区計画の方針

地区計画の目標

当地区は、JR岡山駅から北西へ約2km、都市環状軸である中環状線（国道53号）沿線に位置し、中環状線沿線では主に店舗などの商業系、その背後地では住居系の土地利用による市街化が進んでいる一方で、大学や中学校といった学校施設が立地し、周辺では良好な居住環境が形成されています。

また、一団の未開発区域があり、計画的な市街地整備による適正な土地利用が望まれています。

そこで、本計画では、地区全体として既存の住宅地や学校施設、沿道利用施設の調和がとれた良好な居住環境を有する市街地の形成を図ることを目標とします。

土地利用の方針

地区全体では、既存の住宅地や学校施設、沿道利用施設の調和がとれた土地利用を図るとともに、次に掲げる地区整備計画区域を定めます。

1 沿道利用地区

周辺の良好な居住環境に配慮し、近隣住民の生活利便性を向上させるための沿道利用施設を適切に誘導します。

2 住宅地区

戸建て住宅を中心とした、ゆとりある良好な居住環境を有する住宅地を形成します。

地区施設の整備方針

住宅地区全体として、計画的な市街地整備がなされるよう地区整備計画を定め、良好な居住環境にふさわしい道路及び公園を適切に配置します。

建築物等の整備方針

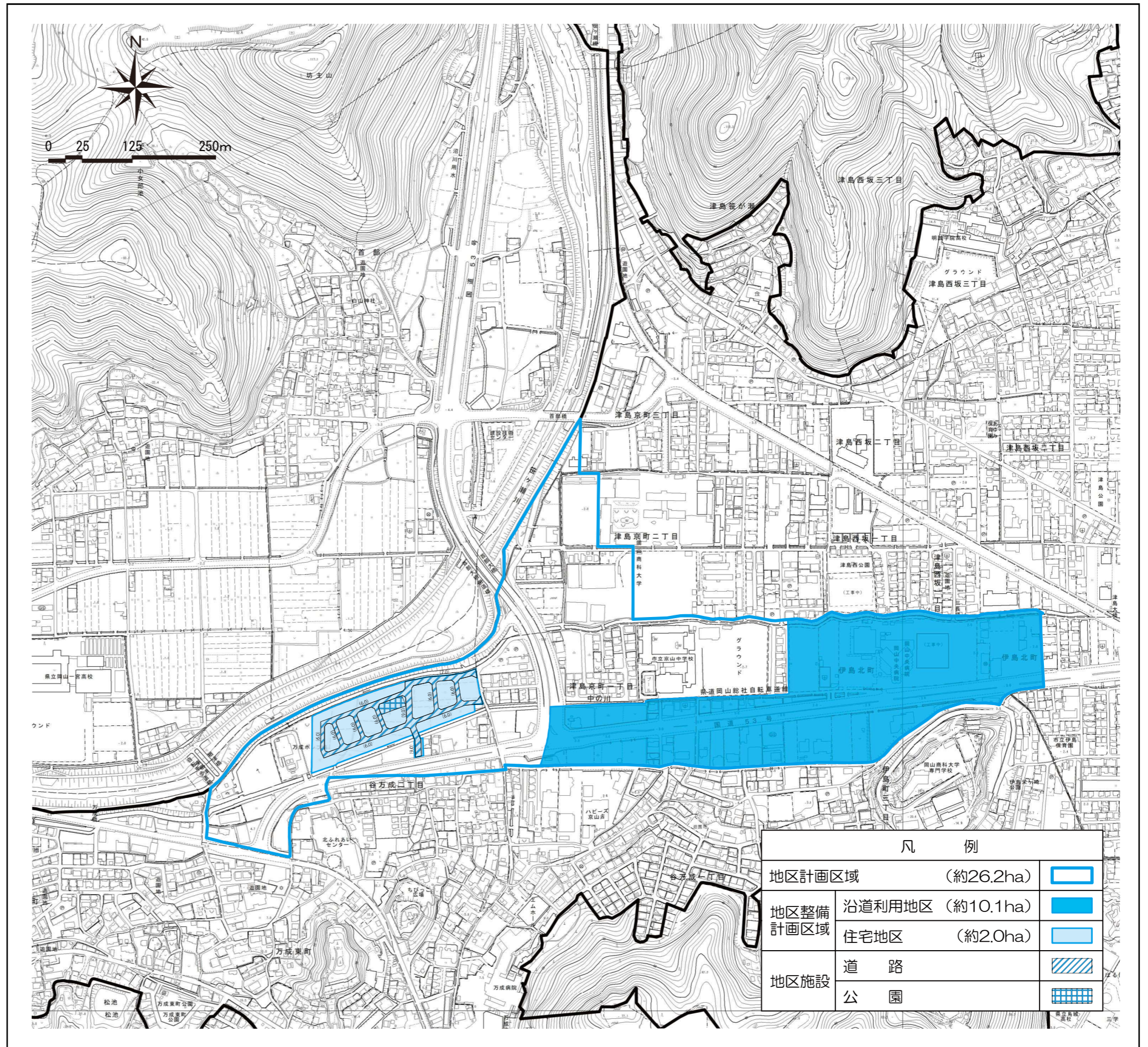
地区整備計画を定める区域については、地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等に関する制限を次のように定めます。

1 沿道利用地区

「建築物等の用途の制限」を定め、周辺の居住環境との調和を図ります。

2 住宅地区

「建築物等の用途の制限」及び「建築物の敷地面積の最低限度」を定め、建築物の用途の混在と、敷地の細分化を防止するとともに、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を定め、日照・通風を確保し、良好な景観を形成します。



津島京町地区での建築物等に関する ルール（制限）について

建築物等の制限

■ 建築物等の用途の制限

▼ 沿道利用地区

以下に掲げる建築物は、建築することができません。

- (1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (2) カラオケボックスその他これに類するもの
- (3) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの
- (4) 店舗、事務所等（第一種中高層住居専用地域内に建築することができない建築物）の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
- (5) 集会場、ホテル又は旅館で床面積の合計が3,000㎡を超えるもの
- (6) 作業場の床面積の合計が150㎡を超える自動車修理工場

▼ 住宅地区

以下に掲げる建築物は、建築することができません。

- (1) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（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以下のものに限り。）を除く。）及び自動車修理工場
- (2) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場
- (3) ホテル又は旅館
- (4) 自動車教習所
- (5) 店舗、事務所等（第一種中高層住居専用地域内に建築することができない建築物）の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの
- (6) 集会場
- (7) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）
- (8) 床面積の合計が15㎡を超える畜舎

■ 建築物の敷地面積の最低限度

▼ 沿道利用地区

地区計画による制限はありません。

▼ 住宅地区

170㎡

届け出が必要な行為

※地区整備計画区域外では、届け出は不要です。

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を行う場合は、届け出が必要です。

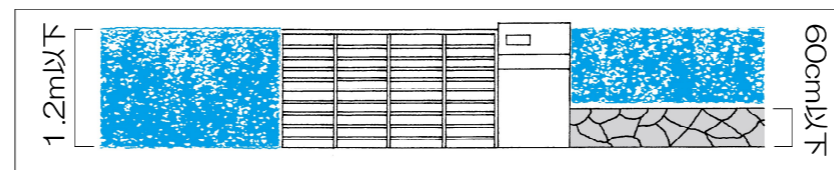
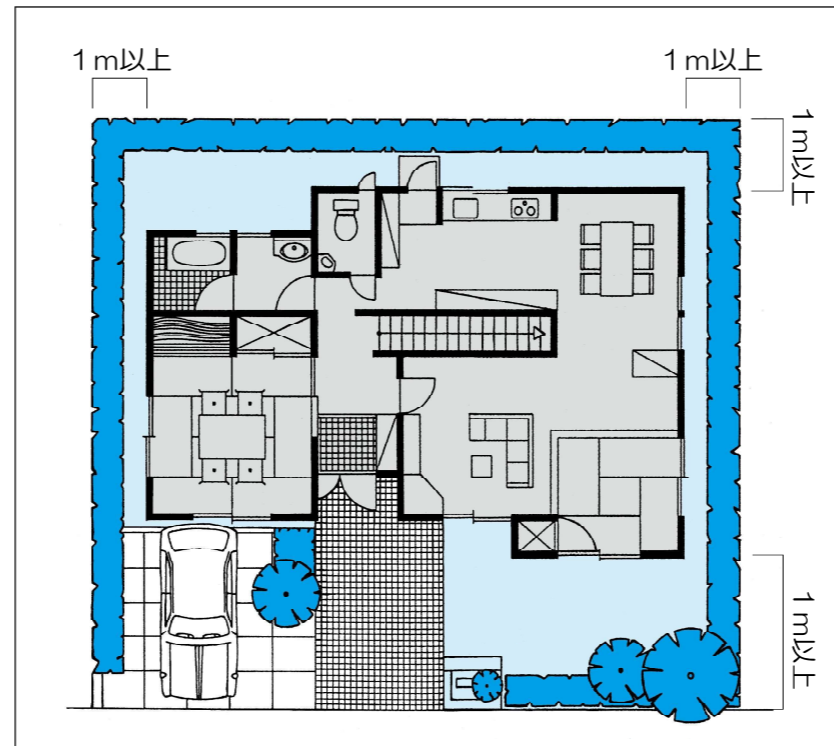
（1000㎡以上の開発行為については、開発許可制度の中で運用するため、この届け出は不要です）

建築物の建築
工作物の建設

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

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する場合は、届け出が必要です。



■ 壁面の位置の制限

▼ 沿道利用地区

地区計画による制限はありません。

▼ 住宅地区

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路又は隣地境界線までの距離は1.0m以上とします。

ただし、軒の高さが2.3m以下の独立した物置で床面積が5㎡以下のもの、又は附属の独立車庫で開放性の高いものはこの限りではありません。

■ 建築物等の形態又は意匠の制限

▼ 沿道利用地区

地区計画による制限はありません。

▼ 住宅地区

- (1) 建築物の色彩、形態については、周囲との調和を図るものとします。
- (2) 広告・看板類は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、すべて敷地内におさめ、周辺環境へ十分配慮しつつ建築物と一体的なデザインとします。

■ かき又はさくの構造の制限

▼ 沿道利用地区

地区計画による制限はありません。

▼ 住宅地区

【道路に面する側】

次のいずれかに該当するものとします。（門柱等は除く）

- (1) 生け垣
- (2) 高さ1.2m以下の透視可能なフェンスと植栽を組み合わせたもの
- (3) 高さ60cm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、も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

記入方法（例）

地区計画区域内における行為の届出書

建築確認申請の要・不要に係わらず、工事着手の30日前までに届出が必要です。また、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。

岡山市長 様

令和 4 年 11 月 10 日

届出者 住 所 岡山市北区大供一丁目1番1号
氏 名 岡 山 太 郎 (建築主)
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 岡山市北区大供一丁目1番1号
2 行為の着手予定日 令和 5年1月10日
3 行為の完了予定日 令和 5年3月31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)	届出部分	届出以外の部分	合計	
	(ロ) 設計の概要	(I) 敷地面積		275.50m ²	
		(II) 建築又は建設面積	125.26m ²	m ²	125.26m ²
		(III) 延べ面積	180.25m ²	m ²	180.25m 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	(ハ) 変更後の用途			
(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おいて2以上の種類の行為を行おうとするときは、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 地区計画区域内における行為の届出書
- ② 委任状 (代理者の方がおられる場合のみ)

2. 図面

(1) 土地の区画形質の変更の場合

- ① 附近見取図 (縮尺1/2,500程度)
- ② 配置図 (縮尺1/1,000以上)
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
- ③ 設計図 (縮尺1/100以上)
造成計画平面図、縦横断面図、構造物等の構造図など

(2) 建築物の建築又は工作物の建設の場合

- ① 附近見取図 (縮尺1/2,500程度)
- ② 配置図 (縮尺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する図面
- ③ 各階平面図 (縮尺1/100以上)
- ④ 立面図 (縮尺1/100以上、2面以上)
建築物又は工作物の各面及び、外壁の色彩を表示したもの
- ⑤ 断面図 (縮尺1/100以上)
最高の高さを記入したもの
- ⑥ 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 (縮尺1/100以上)
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
(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・方位等を表示してください。