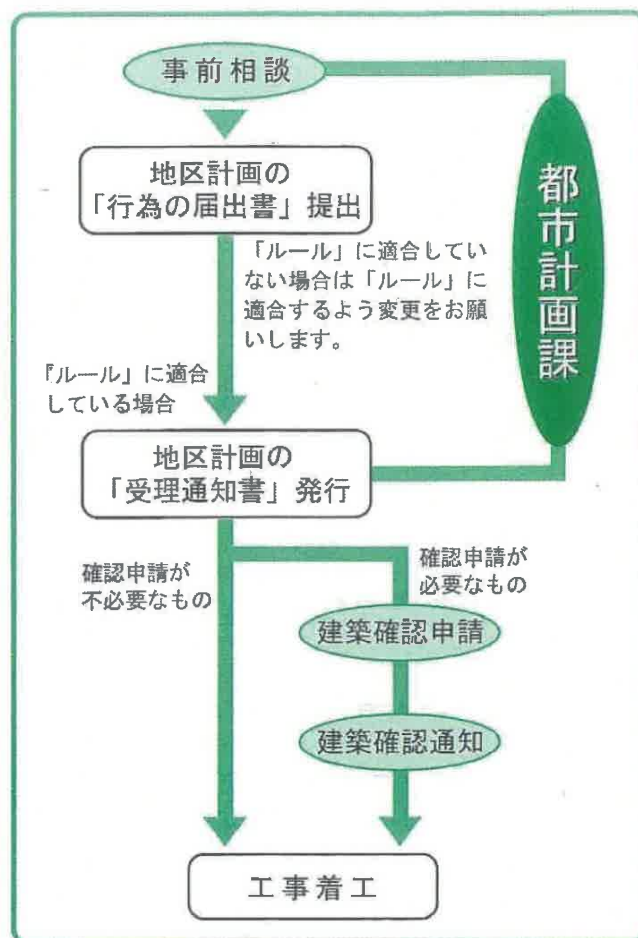


工事着工までの流れ



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。

吉備ネオポリス住宅団地

地区計画
のてびき

「地区計画」とは、住みよいまちづくりをすすめるため、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が一緒に決め、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。

吉備ネオポリス住宅団地地区(下図)ではこの「地区計画」が平成11年3月4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」が必要となりました。

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すすめていきたいと考えております。趣旨をご理解のうえ、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

この用紙は再生紙を使用しています。

岡山市都市計画課

吉備ネオポリス住宅団地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～

●建築物の用途

一戸建てで下記の建築物以外の建築物は、建築することができません。

- ①専用住宅、入院設備のない診療所併用住宅（獣医院を除く）及び別表1に定める用途を兼ねる併用住宅
- ②集会所、巡査派出所及び供給・処理施設等公益上必要な建築物
- ③上記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

●建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）の最高限度

10/10（ただし、併用住宅の場合は8/10）

●建築物の建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）の最高限度

5/10（ただし、併用住宅の場合は4/10）

●建築物の高さの最高限度

- (1) 10m以下 ただし、敷地のかさあげはできません。
- (2) 軒高は7m以下
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下

●壁面の位置

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から通路及び区域外道路境界線並びに隣地境界線まで1.0m以上とし、かつ、区域内道路境界線まで1.5m以上とします。

また、区域の北側外周道路に接する宅地は、建築物の北側の2階外壁又はこれに代わる柱の面から外周道路の境界線までの距離を2.8m以上とします。

（壁面の位置の緩和措置）

ただし、建築物の外壁若しくはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である場合、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については、この限りではありません。

●建築物の形態、又は意匠

- (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) 階数は、地階を除き2階以下とします。
- (3) 屋根は、原則として周囲から勾配形状の

（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㎡を超えるものを除く。）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建設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、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗
④学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
⑤美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用しないものに限る。）

（別表2）

- ①自動車車庫で床面積の合計が600㎡を超えるもの
- ②自動車車庫で2階以上の部分にあるもの
- ③床面積の合計が15㎡を超える畜舎
- ④危険物の貯蔵又は処理に供するもの

わかる勾配屋根とします。

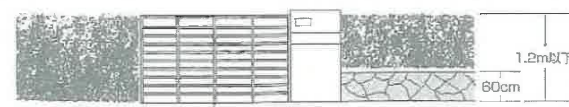
- (4) 広告、看板類（屋上に設置するものを除く。）は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、すべて敷地内におさめ、周辺環境へ十分配慮しつつ建築物と一体的なデザインとします。
- (5) 区域内の幅員6m以下の道路（通路は除く。）の境界線から0.5m以内の部分については有効な空地を確保するものとし、工作物等（電柱は除く。）の設置はできないものとし、

●かき、さくの形態

■ 道路に面する側

次のいずれかに該当するものとし、かつ、区域内の幅員6m以下の道路（通路は除く。）に面する部分は、道路境界線から0.5m以内の敷地部分を道路と同程度の高さに保ち、芝生又は草花等の植栽とします。

- (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



■ 隣地境界側

次のいずれかとしてください。

- (1) 生け垣
- (2) 高さ1.2m以下のフェンス（緑化を妨げるコンクリートブロック等は不可）

届け出が必要な行為

土地の区画 形質の変更

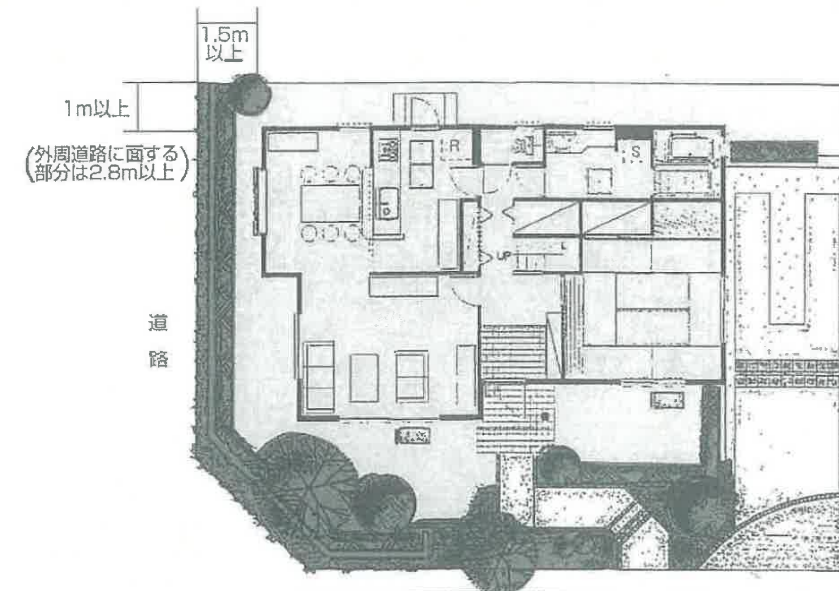
切土・盛土等、道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備などを行う場合。（1,000㎡以上の開発行為については、開発許可制度の中で運用するため、この届出は不要です。）

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

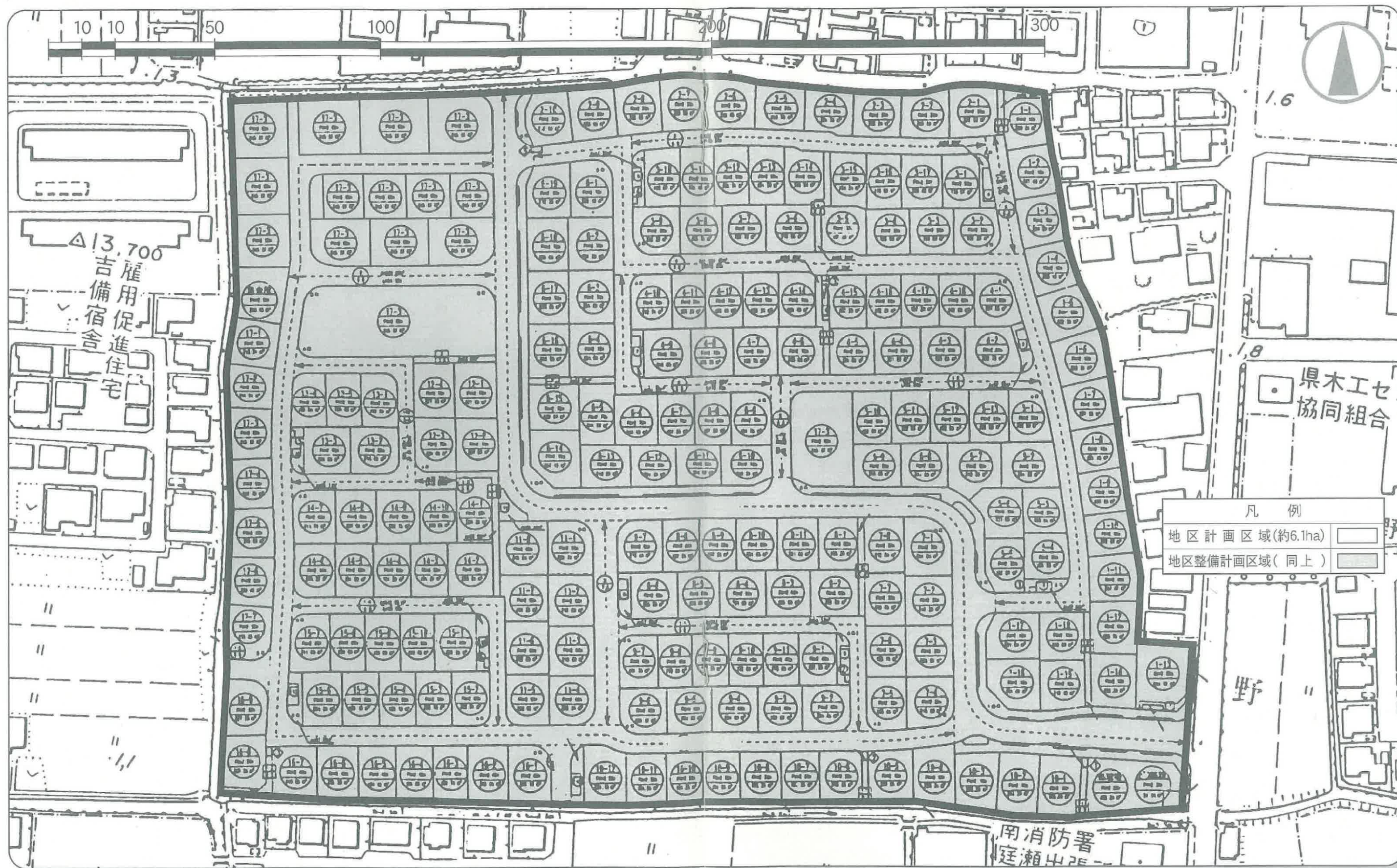
建築物や工作物で外から見える部分（屋根・外壁・看板等）の形や材料、色又は用途について変更する場合は、届出が必要です。



道路



吉備ネオポリス住宅団地地区計画



記入方法(例)

地区計画の区域内における行為の届出書

岡山市長様

建築確認申請の要・不要に係わらず、工事着手予定の30日前までに提出してください。

平成26年4月16日

届出者 住所 岡山市北区大供一丁目一番一号
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 岡山市北区大供一丁目一番一号
2 行為の着手予定日 平成26年5月16日
3 行為の完了予定日 平成26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
建築物の建築又は工作物の建設	(2)	(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) 設計概要		届出部分	届出以外の部分	合 計
		(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	80.25m 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		(ロ) 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。