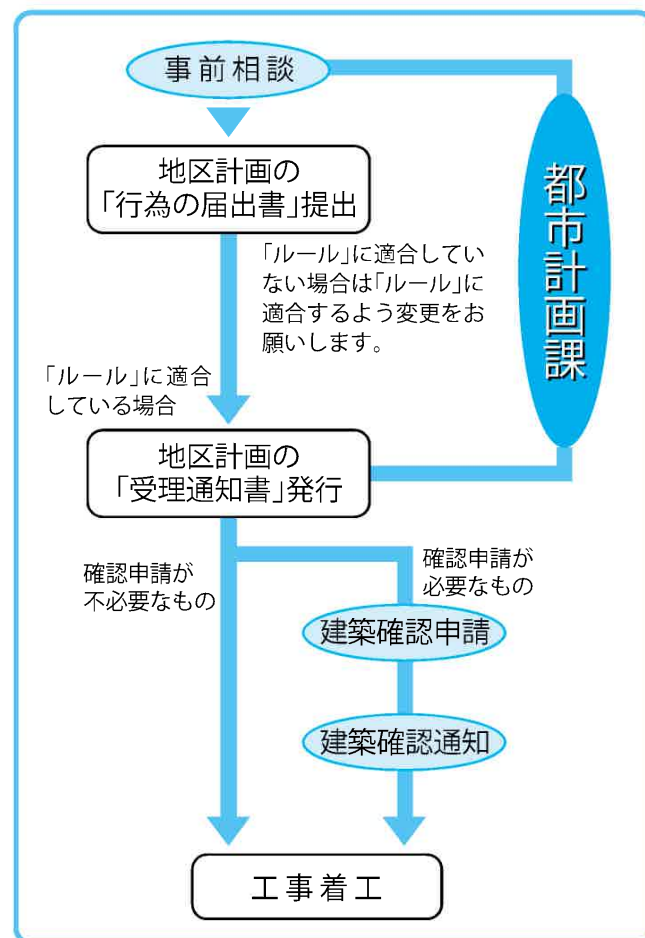


工事着工までの流れ



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。

目黒住宅団地(アビオ目黒台)

地区計画
の手引き

「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。

目黒住宅団地(別図)では、戸建て専用住宅が建ち並び開放的で緑豊かな潤いのあるまちづくりを目指して、この「地区計画」が平成8年4月16日に決定、平成11年3月4日、平成16年5月14日に変更されました。

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たいと考えております。

個性豊かな住みよい街並みとなるよう、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

地区計画の目標

当地区は、岡山市都心部から東へ約7.5km、西大寺中心部から約3.5kmに位置し、豊かな自然を生かしながら、既存の閑静な集落に接して、民間事業者により開発整備された住宅団地を中心とした地区です。

この団地開発の基本理念には「人間尊重」と「環境の整備」が挙げられており、将来、快適な住環境をもった地区となることが期待できます。

また、JR赤穂線大多羅駅、県道九幡東岡山停車場線にも近く、利便性の面においても好条件を備えた住宅地です。

そこで、本計画では周辺自然環境との調和、地区内外の住環境の維持保全を図るとともに、周辺を含めた住民相互のコミュニティの形成を促進し、開放的で潤いのある良好な市街地の形成を目標とします。

なお、地区内の道路及び公園、緑地等の基盤施設は、宅地開発事業により整備されているので、これらの地区施設の機能の維持、保全を図ります。

土地利用の方針

当地区は、全体として閑静で落ちつきのある市街地が形成されるよう低層の住宅を中心とした地区とします。地区内にはその特性に応じ「戸建住宅地区」、「住宅地区」と「既存住宅地区」の三つの地区を設けます。

「戸建住宅地区」は、良好で高水準の住環境が形成されるよう一戸建て専用住宅地区とします。

「住宅地区」は、良好な住環境が形成され、有効な土地利用が可能となるよう適正な規模の住宅を配置する地区とします。

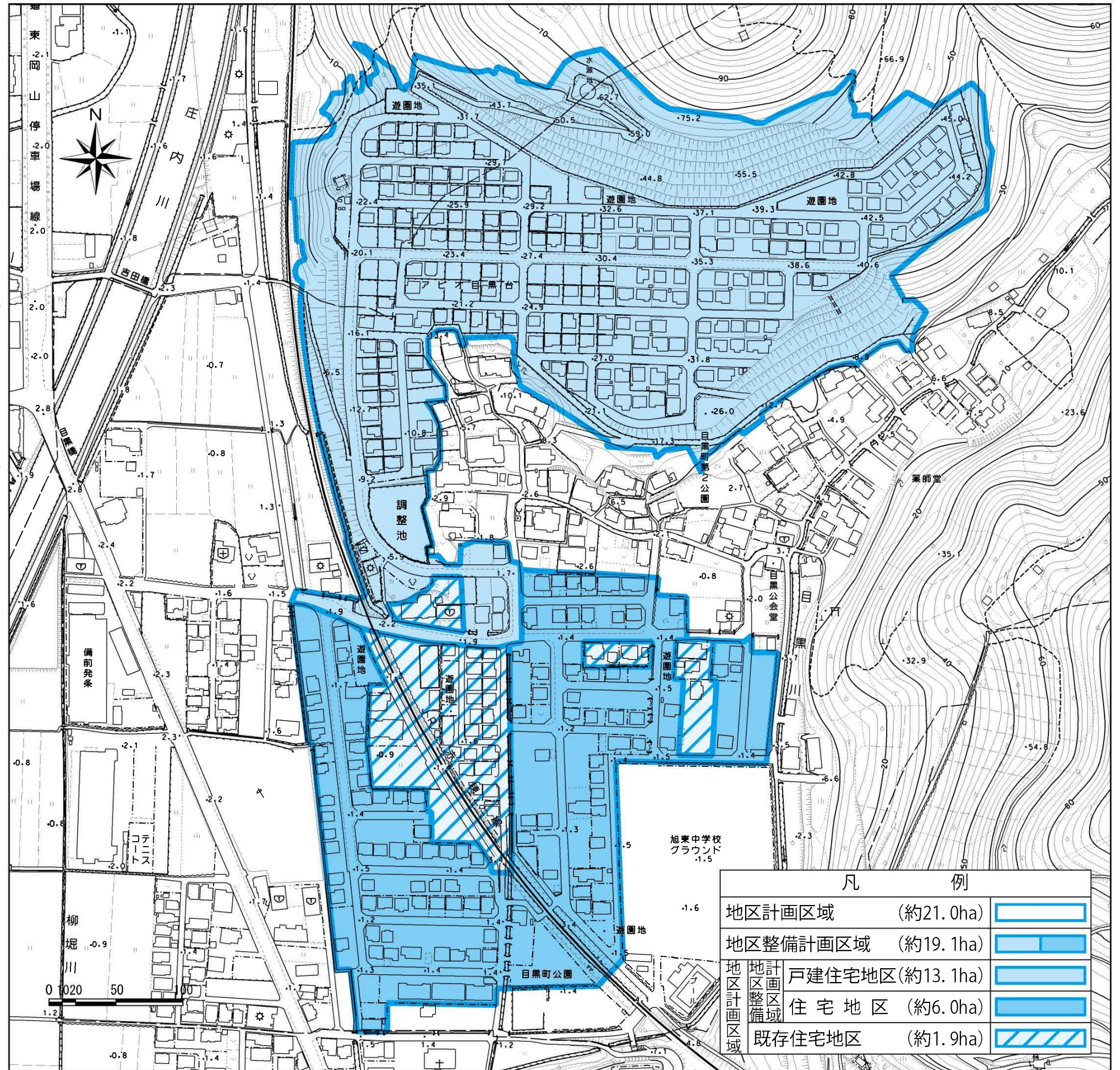
また周囲及び既存の緑地については良好な形で保全し、地区全体についても積極的に緑化を図り、緑あふれる美しいまちの形成を目指します。

「既存住宅地区」は既存集落と一体的となった良好な住環境が形成されるよう努める地区とします。

建築物等の整備方針

地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、建築物等の整備の方針を次のように定めます。

- 1 「建築物の用途の制限」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、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止します。
- 2 「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建ぺい率の最高限度」、「建築物の高さの最高限度」、「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、気候的好条件の享受、日照、通風、さらには景観、防災についての性能、機能の向上を図ります。



目黒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

■建築物の用途の制限

●戸建住宅地区

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保育園、幼稚園、集会所及び巡査派出所等の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)

●住宅地区

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共同住宅、長屋建て住宅
- ③保育園、幼稚園、集会所及び巡査派出所等の公益上必要な建築物
- ④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)

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。)とします。

- 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食堂若しくは喫茶店
- 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洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(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。)
- ⑥学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設
- ⑦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自動車庫で床面積の合計が600㎡を超えるもの
- ②自動車庫で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

■建築物の敷地面積の最低限度

150㎡

■建築物の容積率の最高限度

100%

■建築物の建ぺい率の最高限度

50%

■建築物の高さの最高限度

(1)10m以下

(2)建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下とする。

- ①当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得た数値
 - ②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
- また、敷地のかさあげはできません。

(高さの基準は、開発行為完了時の宅地の地盤高です。以下「高さ」については同様の扱いです。)

届け出が必要な行為

土地の区画
形質の変更

建築物の建築
工作物の建設

建築物又は工作物の
形態、意匠及び用途の変更

切土・盛土等、道路・宅地の造成、建築物や看板などを建てられる場合、建築確認申請の要・不要を問わず届け出が必要です。

※「既存住宅地区」においては、届出の必要はありませんが、周辺との調和に配慮した計画としてください。

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、届け出が必要です。

■壁面の位置の制限

建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路及び隣地境界線までの距離は1m(有効)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

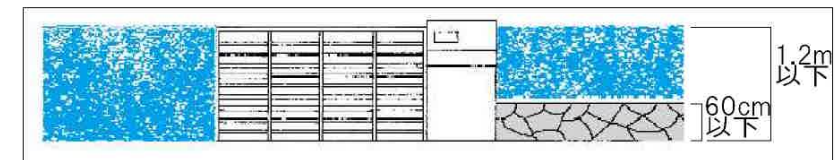
- (1)建築物の色彩、形態については、周辺との調和を図るものとします。
- (2)階数は、地階を除き2階以下とします。
- (3)屋根は、原則として周囲から勾配形状のわかる勾配屋根とします。(概ね2/10以上の勾配の部分が屋根面積の約2/3以上を目安とします。)
- (4)広告・看板類は、自己の用に供するものに限り設置できるものとし、すべて敷地内におさめ、周辺環境へ十分配慮しつつ建築物と一体的なデザインとします。
- (5)道路境界線から1m以内の部分については、有効な空地を確保するものとします。
- (6)法面に構造物を設置する場合は、次の各号のいずれかに適合するものとします。ただし、建築用空洞ブロックの使用はできないものとします。
 - ①法勾配のあるブロック、又は石積み等
 - ②直擁壁で縦の化粧目地(目地間隔30cm程度)を設置したもの
 - ③その他景観上の配慮を行ったもの

■かき又はさくの構造の制限

(道路に面する側)

次の各号のいずれかに該当するものとします。
ただし、門柱のコンクリートブロック、石積等はこの限りではありません。

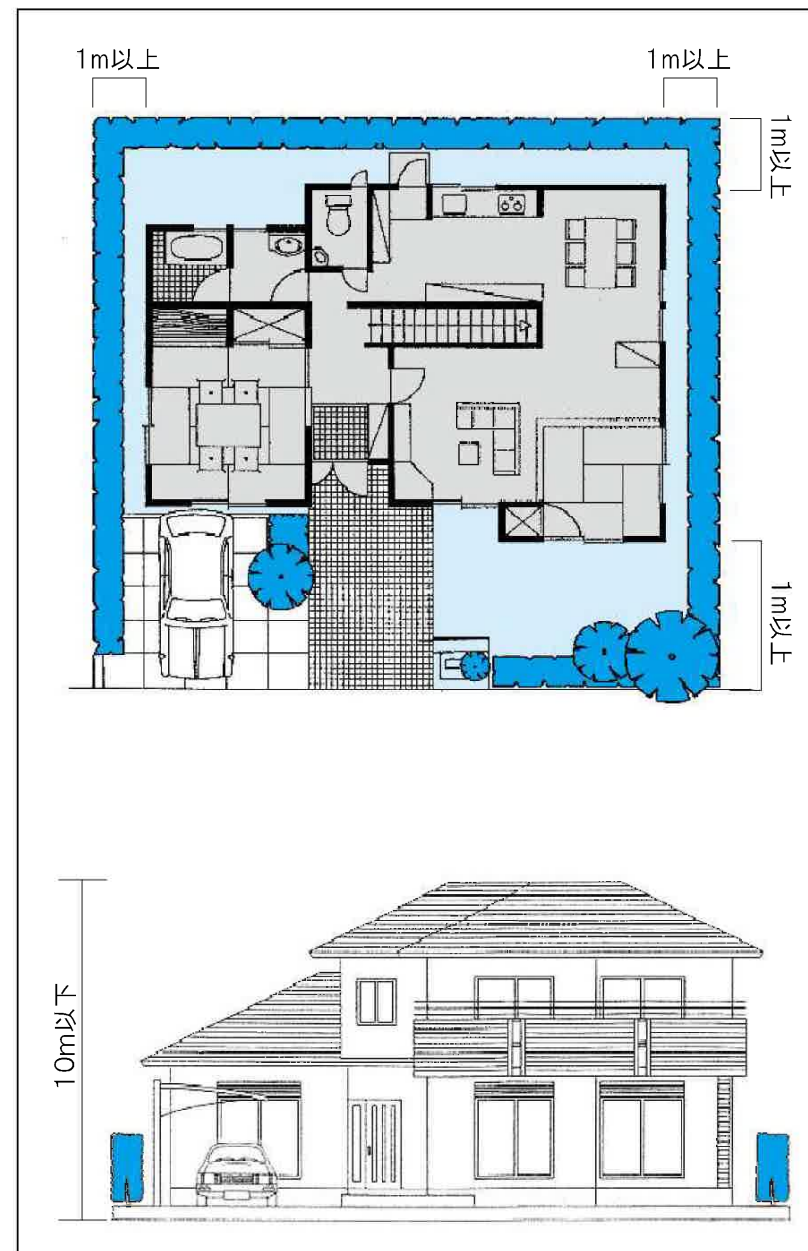
- ①生け垣
- ②高さ1.2m以下の透視可能なフェンスと生け垣を組み合わせたもの
- ③高さ60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したもの



(隣地境界側)

次の各号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。

平成19年4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19年5月1日
3 行為の完了予定日 平成19年8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)		
(ロ)設計の概要		届出部分	届出以外の部分
	(Ⅰ)敷地面積		合 計
	(Ⅱ)建築又は建設面積	125.26m ²	275.50m ²
	(Ⅲ)延べ面積	180.25m ²	125.26m ²
	(Ⅳ)高さ 地盤面から8.5m	m ²	180.25m ²
(3)建築物等の用途の変更	(Ⅴ)用途 専用住宅		
	(Ⅵ)かき又はさくの構造 生け垣		
	(Ⅶ)変更部分の延べ面積 m ²		
(4)建築物等の形態又は意匠の変更	(ロ)変更前の用途		
	(ロ)変更後の用途		

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。)

- 地区計画の区域内における行為の届出書
- 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

- 附近見取図(縮尺1/2500程度)
- 配置図(縮尺1/1000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
- 設計図(縮尺1/100以上)

(2)建築物の建築又は工作物の建設の場合

- 附近見取図(縮尺1/2500程度)
- 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
- 各階平面図(縮尺1/100以上)
- 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
- 断面図(縮尺1/100以上)
最高の高さを記入したもの
- 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、縮尺等を表示してください。
図面作成者の名前を表示し、押印してください。