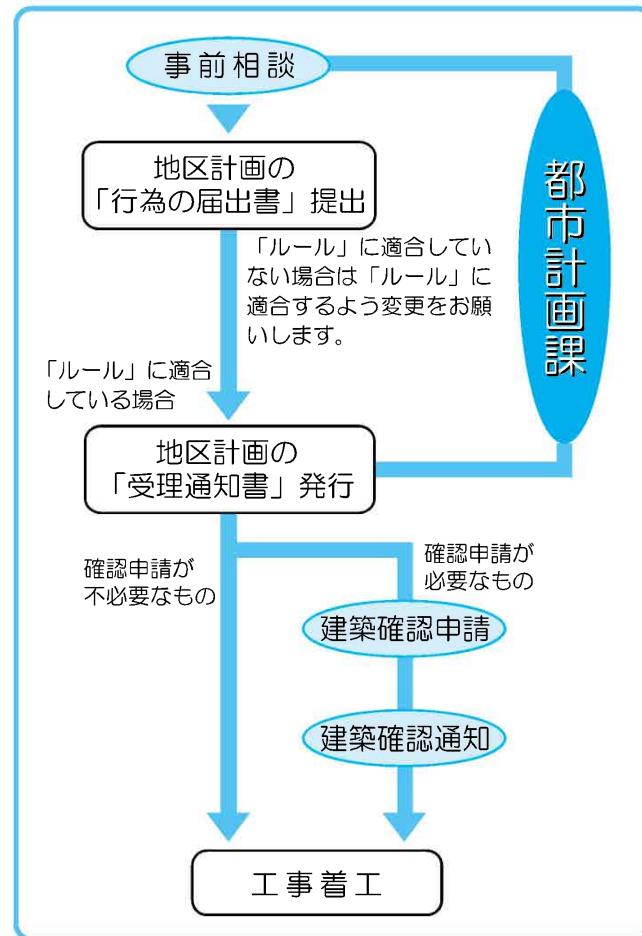


工事着工までの流れ



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。

大福地区

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。

大福地区では、戸建て住宅を中心に低層な住宅が建ち並び、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6年4月22日に決定、平成8年11月13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、岡山市の都心部から南西に約6km、JR瀬戸大橋線妹尾駅から約1kmと徒歩圏にあり、周辺は北に低層専用住宅地、南に広大な田園といった優れた交通利便性と閑静な周辺環境を有しています。

そこで、当地区は恵まれた交通条件と周辺環境を生かした良好な低層専用住宅地の形成を図るため、計画的基盤整備と地区施設の配置を定め、不良街区の形成を未然に防止することを目的とします。

土地利用の方針

当地区内は、閑静な周辺環境と調和した、緑豊かな低層専用住宅地の形成を図ります。

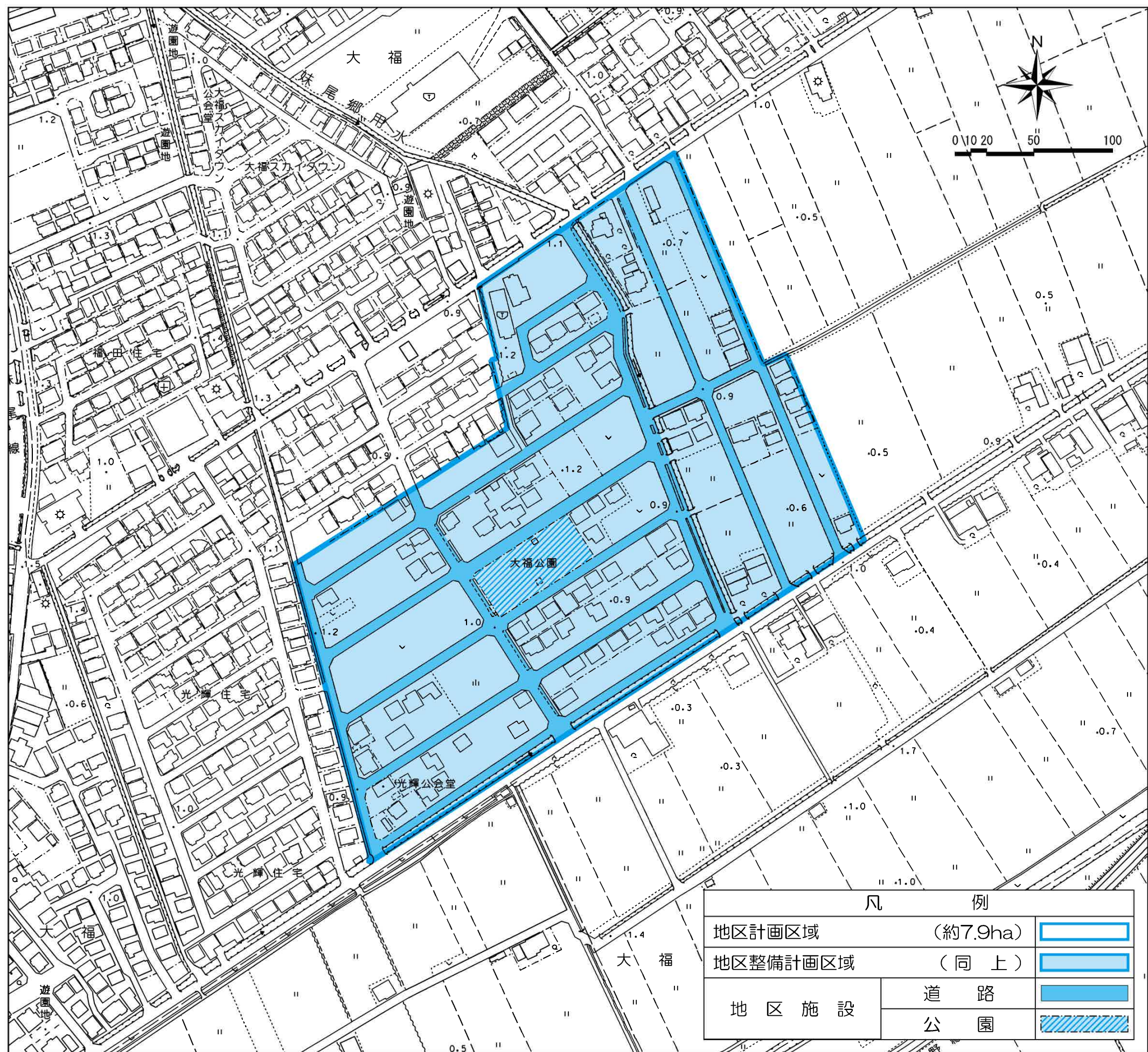
地区施設の整備方針

良好な低層の専用住宅地にふさわしい区画道路を適切に配置するとともに、地区内に公園を配置し、地区住民が憩い、集える公園として整備します。これらの地区施設は、土地区画整理事業により一体的に整備を図ります。

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、敷地の細分化による居住環境の悪化を防止します。
- 2 「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」、「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、防災性の向上及び良好な景観の創造を図ります。



大福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

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住宅及び別表1に定める用途を兼ねる併用住宅
- ②共同住宅、寄宿舎及び下宿
- ③学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く）、図書館その他これらに類するもの
- ④神社、寺院、教会、集会所その他これらに類するもの
- ⑤老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの
- ⑥診療所
- ⑦巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもので公益上必要な建築物
- ⑧上記の建築物に付属するもの（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、家庭電気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

- 共同住宅……………200㎡以上
- 共同住宅以外の建築物……170㎡以上

■建築物の建ぺい率の最高限度

- 共同住宅……………40%
- 共同住宅以外の建築物……50%

■建築物の高さの最高限度

10m ただし、敷地のかさあげについては20cm以下とする。
また、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を加えたもの以下とします。

（高さの基準は、道路境界線からの高さとし、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

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

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次のとおりとします。

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。

- (1) 共同住宅
 - ①北側隣地境界線から2m以上
 - ②その他の隣地境界線、道路境界線から1.2m以上
- (2) 共同住宅以外
 - ①北側隣地境界線から2m以上
 - ①'敷地の南北の距離が15m未満の敷地は、1m以上
 - ②南側隣地境界線および道路境界線から1m以上

■建築物等の形態又は意匠の制限

- (1) 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、周辺環境との調和を図るものとします。
- (2) 屋根は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。）
- (3) 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。
- (4) 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。

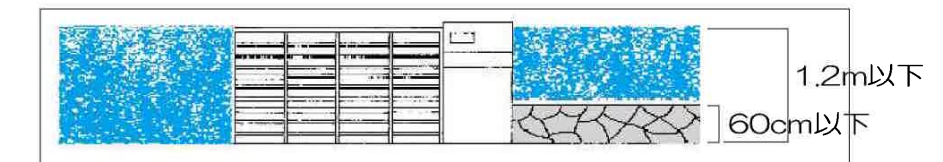
■かき又はさくの構造の制限

（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。

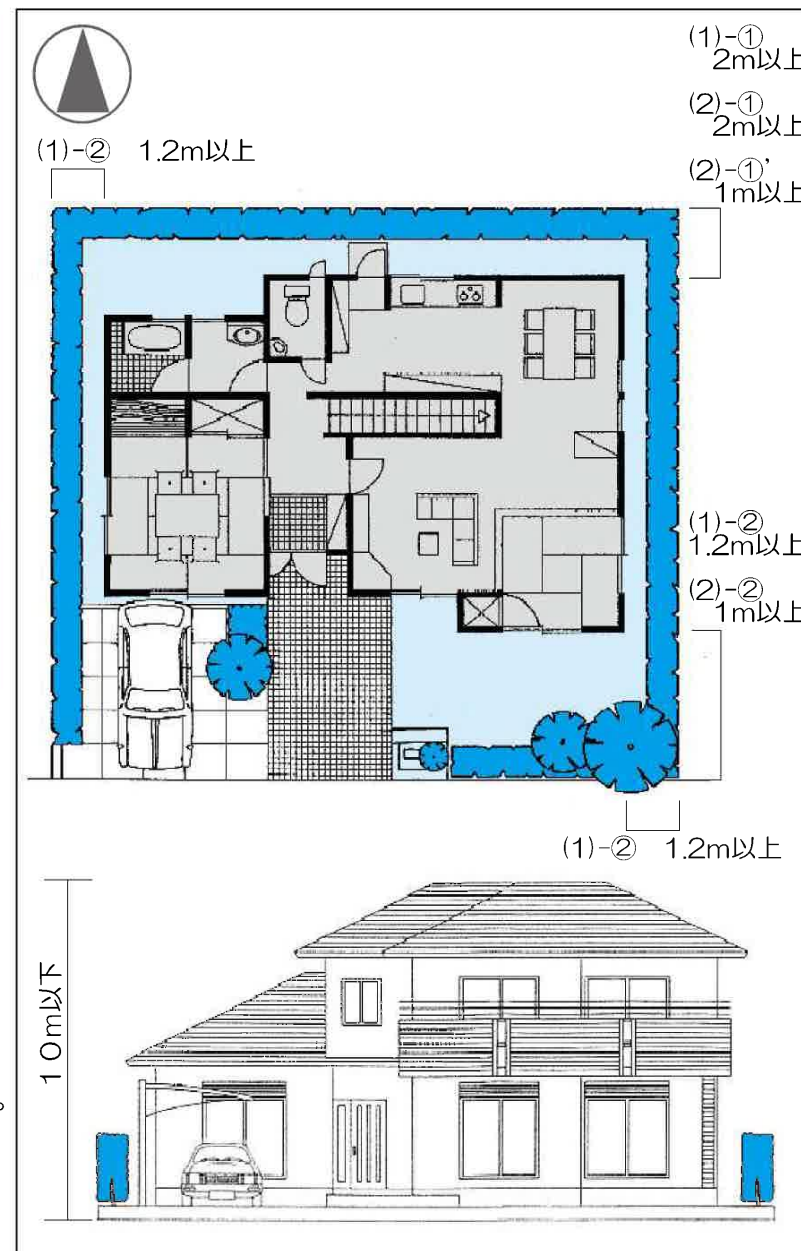
- ①生け垣
- ②高さ1.2m以下の透視可能なフェンスと生け垣を組み合わせたもの
- ③高さ60cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したもの



（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

平成 23 年 4 月 1 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
2 行為の着手予定日
3 行為の完了予定日
4 設計又は施工方法

岡山市北区大供一丁目1番1号
平成23年5月 1日
平成23年8月31日
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			275.50m 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1／2500程度）
② 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
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1／2500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。
図面作成者の名前を表示し、押印してください。