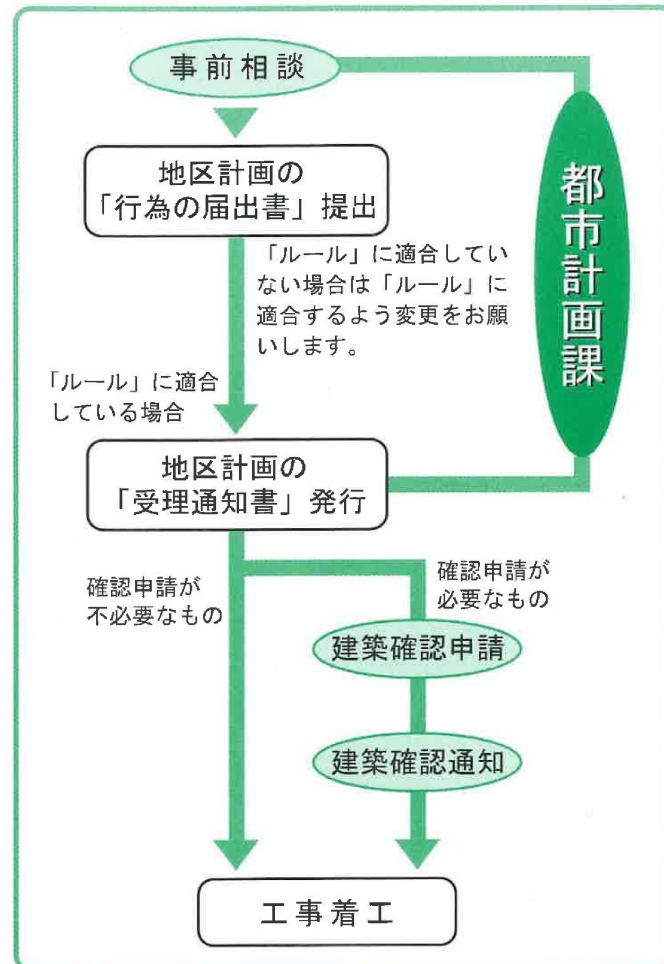


工事着工までの流れ



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。

サンディスク操南台地区

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。

サンディスク操南台地区(別図)では、この良好な住環境を市民協働で、次の世代にわたって維持向上させるため、建築物の用途や形態など「まちづくりのルール」として、「地区計画」が平成20年12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、趣旨をご理解いただき、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

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、岡山市都心部から南東へ約3km、湊茶臼山古墳の南西の南側傾斜地に位置する郊外丘陵地の住宅団地で、まちづくりのルールとなる管理規約を定め、地区住民の努力により良好な住環境が維持されている地区です。また、周辺においても緑豊かな戸建て住宅を中心とする住宅団地が開発されており、自然と調和した良好な住環境が形成されています。

本計画では、管理規約における地区住民のまちづくりへの理念を踏まえつつ、緑にあふれ潤いのある個性豊かな街並みと良好な住環境の保全を図ることを目標としています。

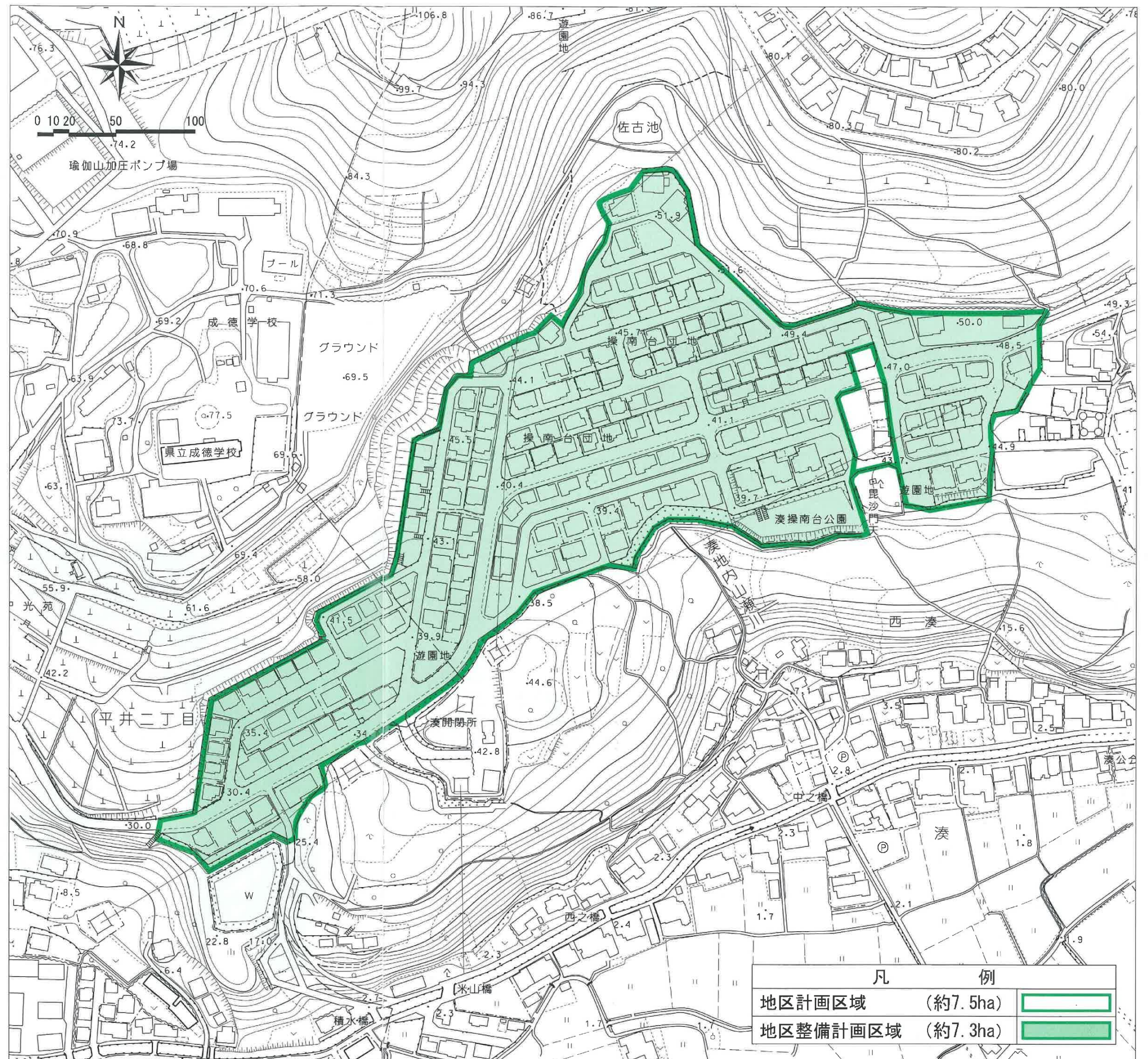
土地利用の方針

当地区内は、戸建ての専用住宅を主体とした低層住宅等の立地を図り、閑静な周辺環境との調和を考慮しつつ、積極的に敷地内の緑化に努め、緑にあふれ潤いのある個性豊かな街並みの保全を図ります。

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及び敷地の細分化を防止し、ゆとりある専用住宅地を形成します。
- 2 「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「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、通風の確保、さらには景観、防災機能の向上を図ります。また、駐車スペースを確保し路上駐車を防止します。



サンディスク操南台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

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別表1の兼用住宅（診療所含む）
- ③公益上必要な建築物
- ④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 自動車庫で床面積の合計が50㎡を超えるもの
- 2 床面積の合計が3㎡を超える畜舎
- 3 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

160㎡

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及び隣地境界線までの距離は、1m以上とします。

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)建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が4m以下であるもの
- (2)付属建築物等で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの
- (3)自動車庫、地下ガレージ及び出入口に設けるゲート

■建築物等の高さの最高限度

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

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。

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、届け出が必要です。

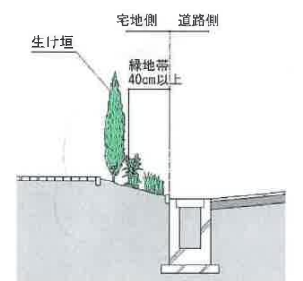
■建築物等の形態、又は意匠の制限

- (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。
（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)建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色をさけ、周辺環境との調和がとれたものとします。
- (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、地盤面からの高さを7m以下とし、色彩、形態は周辺環境に調和するように配慮するものとします。
- (5)現況擁壁の天端位置より、道路及び隣地境界線方向に人工地盤を造成することはできません。

■かき又はさくの構造の制限

（道路に面する側）

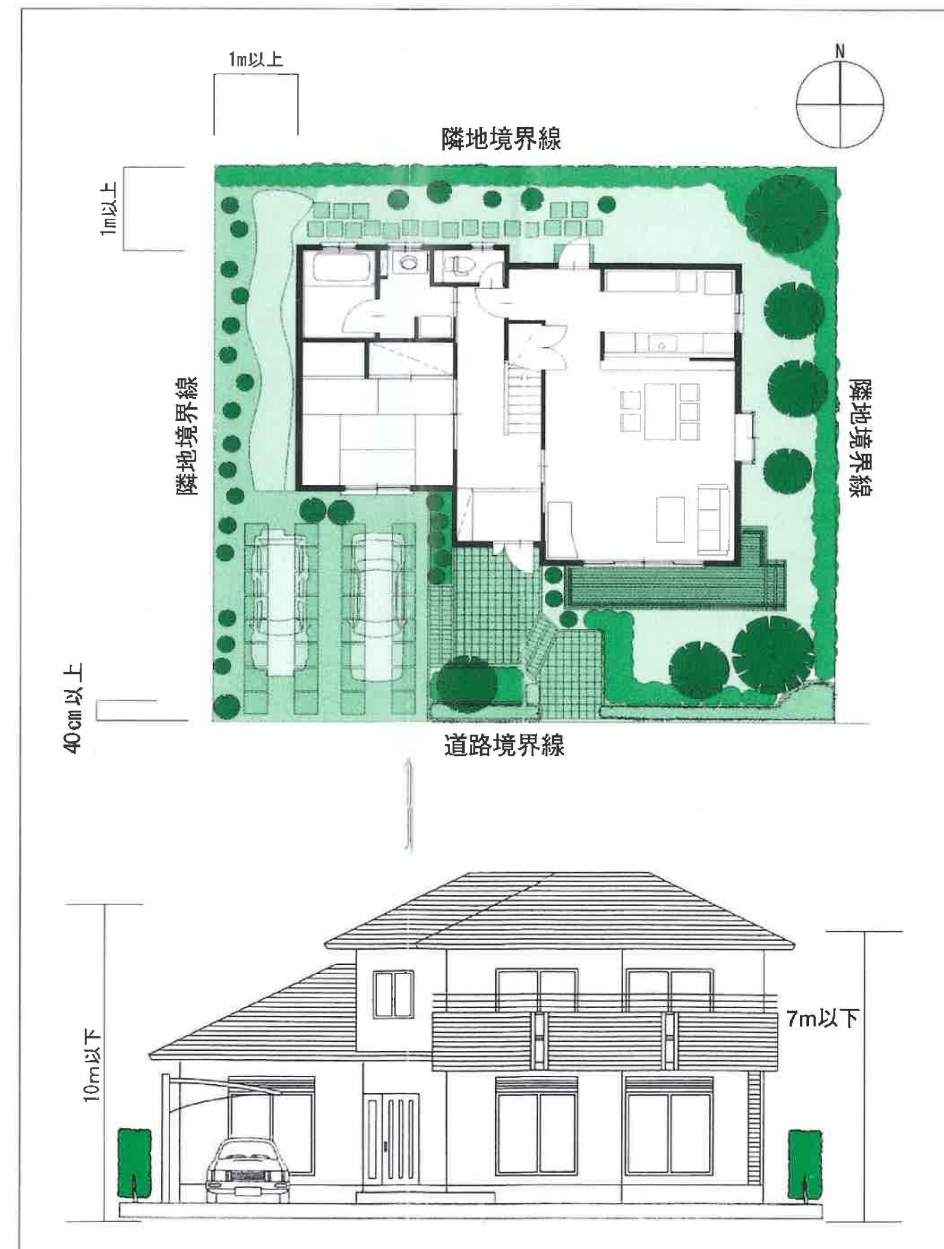
かき又はさくは門塀回りを除いて生け垣とし、道路側より容易に見える構造とします。また、道路（歩道を除く）に面する部分は、道路境界線から0.4m以上を緑地帯として確保し、密植する等により緑化に努めます。



（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以下の透視可能なフェンス



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 21 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
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 21 年 5 月 1 日
平成 21 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		㎡	
(2)	(イ) 行為の種別 ((建築物の建築) ・ 工作物の建設) ((新築) ・ 改装 ・ 増築 ・ 移転)				
(建築物の建築又は工作物の建設)	(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㎡
		(Ⅱ) 建築又は建設面積	125.26㎡	㎡	125.26㎡
		(Ⅲ) 延 べ 面 積	180.25㎡	㎡	180.25㎡
		(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		㎡	
		(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おいては、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。）

- ①地区計画の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）

(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。