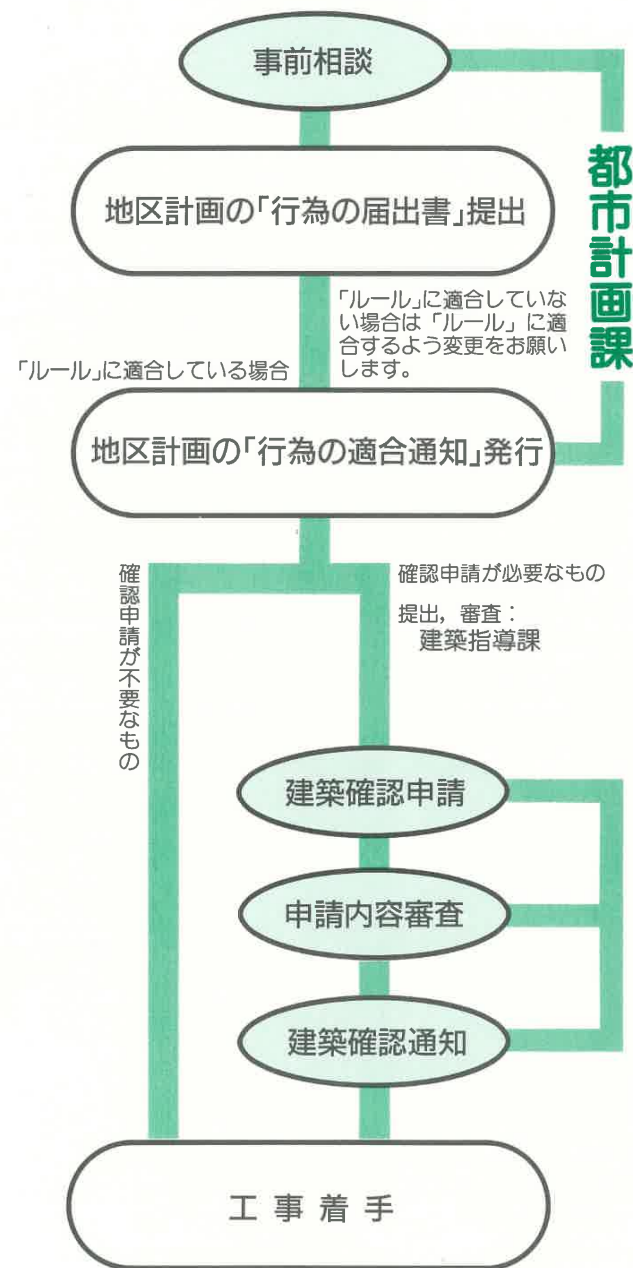


工事着工までの流れ



届け出の必要な行為

地区計画が決定された区域内では、つぎ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（適合通知書を送付します。）を得てから着手してください。

■ 地区計画についてのお問い合わせは

岡山市都市整備局
都市計画部都市計画課

〒700 岡山市大供1丁目1番1号

☎(086) 225-4211 内線3632 FAX086-234-4540

都市計画道路・福田一宮線沿線地区

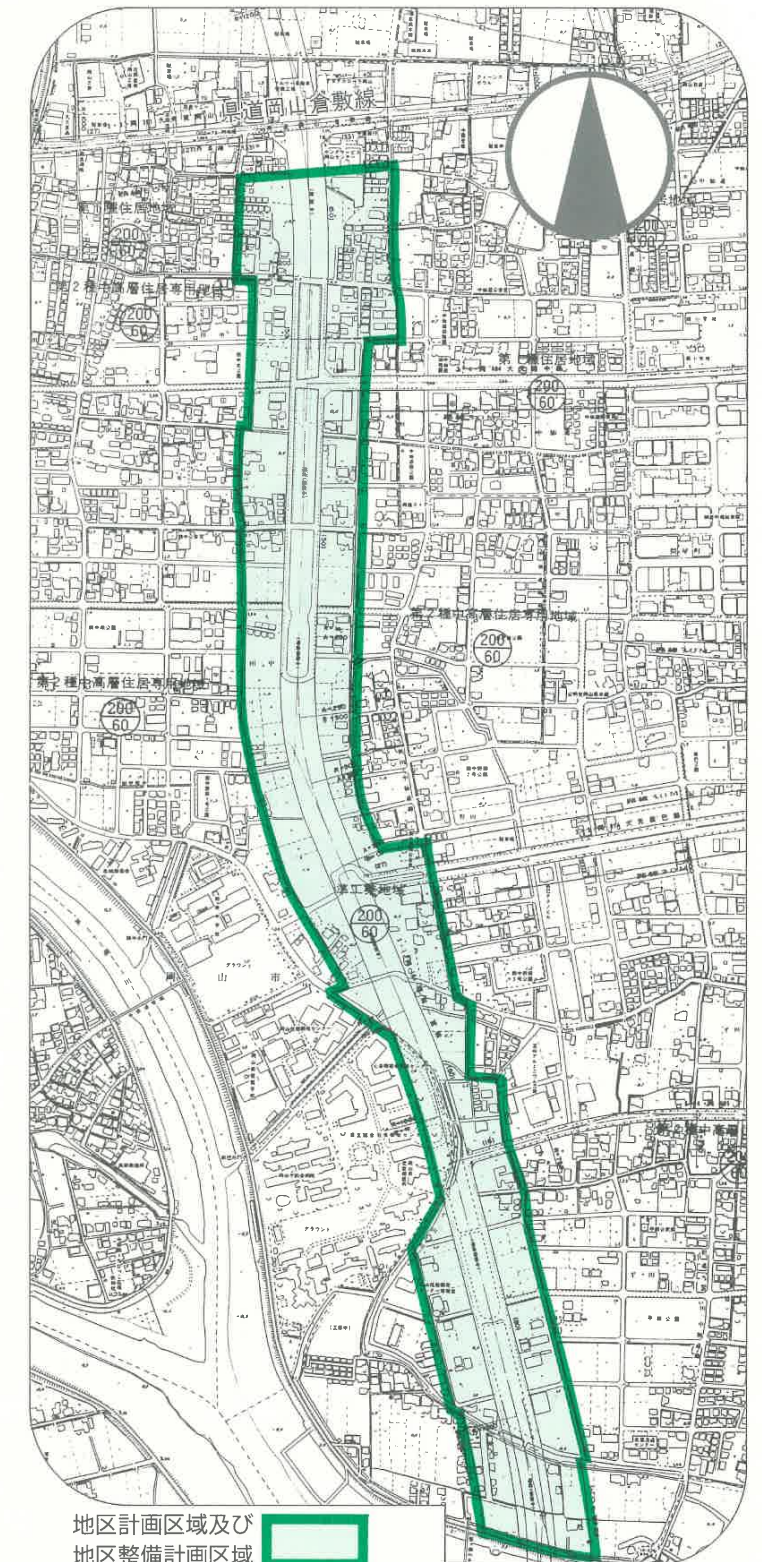
地区計画のてびき

「地区計画」は良好な住環境を守るため、建築物等についての「ルール」を定めたもので都市計画法に基づいて決定されるものです。

都市計画道路・福田一宮線沿線地区はこの「地区計画」が、平成8年4月16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」により建築等についての計画を事前にお知らせいただき「ルール」との整合性を取ることで住環境の保全を図りたいと考えています。

趣旨をご理解のうえ、御協力をお願いいたします。



岡山市都市計画課

都市計画道路・福田一宮線沿線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

建築物の用途

次の用途の建築物は建築することはできません。

- (1)劇場、映画館、演芸場又は観覧場
- (2)自動車車で床面積の合計が300㎡を越えるものまたは3階以上の部分にあるものの
- (3)ホテル又は旅館
- (4)倉庫業を営む倉庫
- (5)原動機を使用する工場で作業場の床面積が50㎡を越えるもの
- (6)キャバレー、ダンスホール等の風俗営業
「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第1項第1号～第6号、第8号に該当するもの
- (7)ストリップ劇場、ラブホテル、アダルトショップ等の風俗関連営業
「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」第2条第4項第2号～第4号に該当するもの
- (8)カラオケボックスその他これに類するもの
- (9)勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これに類するもの
- (10)危険物の貯蔵、環境悪化をまねく恐れのあるもの
建築基準法別表第二(と)項第3号及び第4号並びに(ち)項第1号、第3号及び第4号に該当するもの

建築物の敷地面積の最低限度

- 専用住宅……………150㎡
専用住宅以外……………250㎡

壁面の位置

建築物の外壁もしくは、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。(ただし別表1に示すものは除きます。)

- (1)都市計画道路・福田一宮線に面する1000㎡以上の敷地の建築物
 - ①都市計画道路・福田一宮線に面する部分：3.0m以上
 - ②その他の道路、隣地境界線に面する部分：1.5m以上
- (2)(1)以外の敷地の建築物
 - ①都市計画道路・福田一宮線に面する部分：2.0m以上
 - ②その他の道路、隣地境界線に面する部分：1.0m以上

届け出が必要な行為

土地の区画 地質の変更

切土・盛土等、道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備などされる場合

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・不要を問いません)

建築物又は工作物の 形態、意匠及び用途の変更

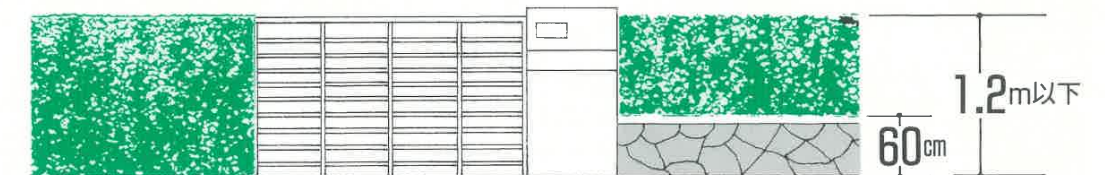
建築物や工作物で外から見える部分(屋根・外壁・看板等)の形や材料、色又は用途について変更される場合

建築物等の形態又は意匠の制限

- (1)建築物の形態、色彩は周辺の状況を考慮したものとし、美しい沿道景観の創出に配慮したものとします。
- (2)広告、看板類は、すべて敷地内に納め、建築物と一体的なデザインで周囲の景観と調和のとれたものとします。

かき又はさくの構造の制限

- (1)敷地周囲は可能な限り生け垣とし緑化に努める。(緑化基準は別表2)
- (2)やむをえず、生け垣以外のかき又はさくを設置する場合は、法律等で規定されたものを除き、1.2m以下とし次のいずれかの構造とします。この場合においてもかき又ははさくの内部の緑化に努めてください。
 - ①透視可能なフェンス
 - ②景観的配慮を行ったもの

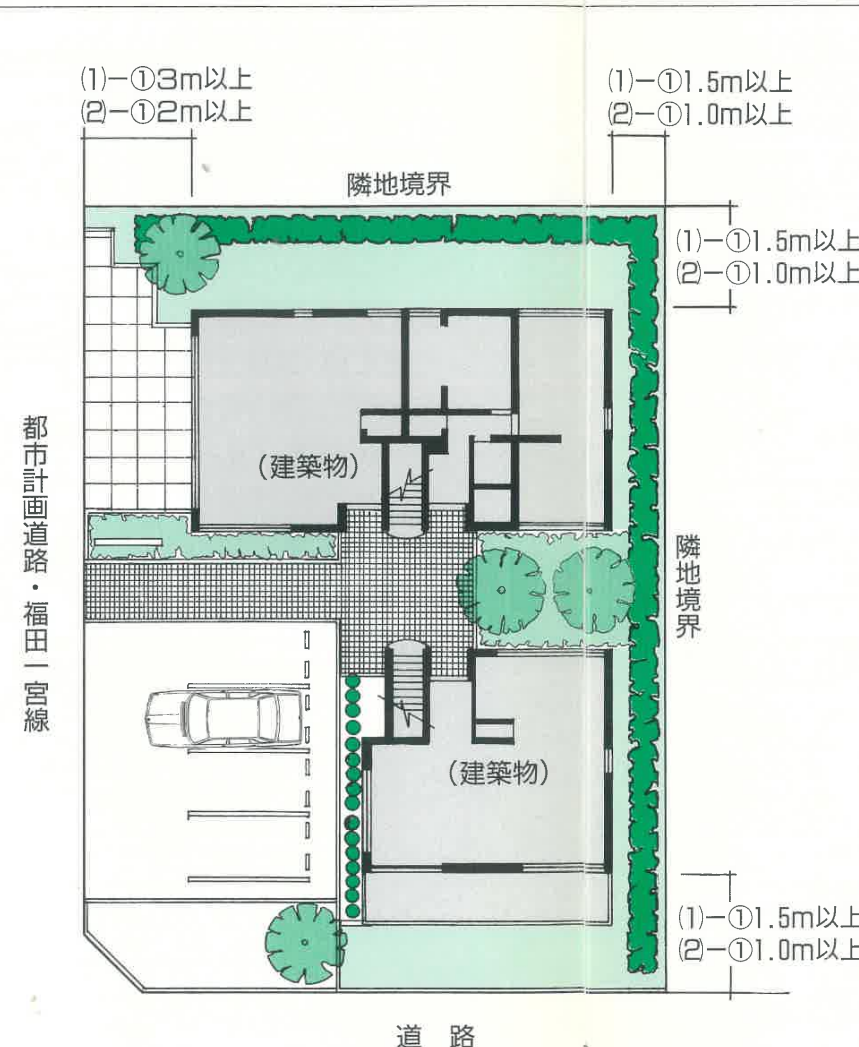


(別表1)

- ① 敷地面積が150㎡未満の小規模敷地
- ② 敷地面積が1000㎡未満で自己の用に供する建築物の建て替え(移転を含む)
- ③ 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

(別表2) — 緑化基準 —

- ① 敷地面積が1000㎡以上の敷地は、隣地境界線に沿って緑化し、かつ全体緑化面積を敷地面積の3%以上とする。
- ② 上記以外の敷地については、全体緑化面積を敷地面積の3%以上とする。
- ③ 樹種の選定に当たっては周辺の状況を考慮し、景観上、管理上支障のないものとする。また、道路に面する部分についてはシンボルとなる樹種を適宜植樹すること。(ただし②③については150㎡未満の小規模敷地はのぞきます。)



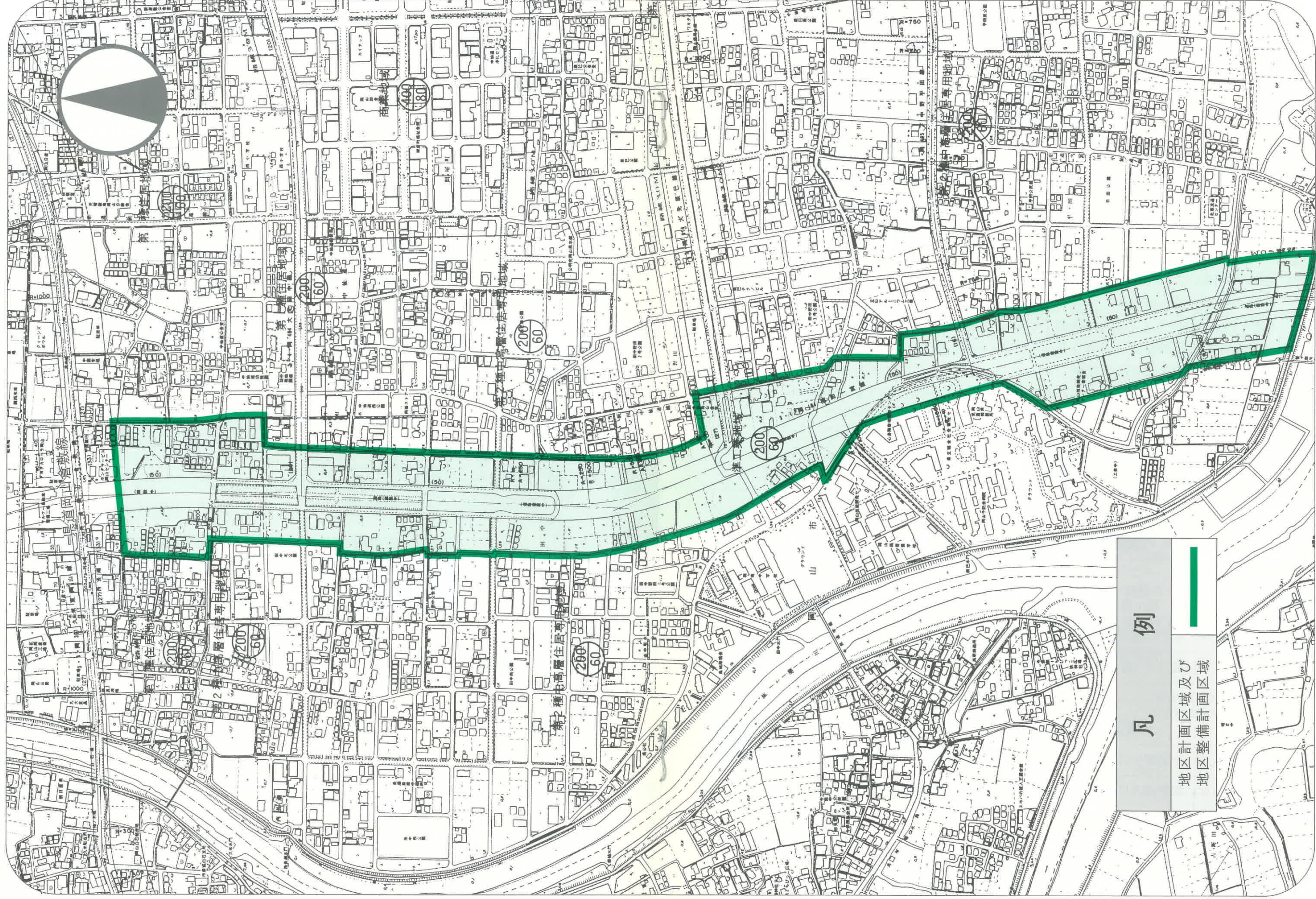
壁面の位置

建築物の外壁もしくは、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。(ただし別表1に示すものは除きます。)

- (1)都市計画道路・福田一宮線に面する1000㎡以上の敷地の建築物
 - ①都市計画道路・福田一宮線に面する部分：3.0m(有効)以上
 - ②その他の道路、隣地境界線に面する部分：1.5m(有効)以上
- (2)(1)以外の敷地の建築物
 - ①都市計画道路・福田一宮線に面する部分：2.0m(有効)以上
 - ②その他の道路、隣地境界線に面する部分：1.0m(有効)以上



都市計画道路・福田一宮線沿線地区地区計画



記入方法（例）

地区計画の区域内における行為の届出書

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

安宅敬祐様

平成8年4月16日

届出者 住所 岡山市大供一丁目一番一号

氏名 岡山太郎

電話番号 (086) 225-4211

(代理者がいる場合はその連絡先も記入してください。)

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 | 岡山市大供一丁目一番一号 |
| 2 行為の着手予定日 | 平成8年5月16日 |
| 3 行為の完了予定日 | 平成8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
(2) 建築物の建設又は 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		(ロ) 変更前の用途	
(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は、一の届出書によることができる。

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各地区の建築物等の制限チェックリスト

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附地見取図で縮尺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。