

西大寺観音院周辺地区まちづくり協定について

観音院から歴史の息吹が広がるまちづくり



まちづくり協定の概要

まちづくり協定は、地域で決めたルールを地域のみんなを守っていく『紳士協定』です。現在の建築物等を規制するものではなく、新築や増改築を行う際に遵守するルールです。

本協定の区域は、西大寺観音院の周辺地区となっています。詳しくは、次頁をご確認ください。

「伝統的建築物」に関するルール

・伝統的建築物の増改築を行う場合は外観を出来る限り保全します。伝統的建築物とは次のような特徴を持つ建物です。

- ・塗屋造りの町屋と土蔵造りの蔵 ・入母屋、切妻の屋根、白壁と板張りの壁
- ・窓は格子窓、虫籠窓、武者窓、玄関は格子戸 ・旧堤防の地形を利用した掛造りと雁木
- ・擬洋風建築（看板建築）



塗屋造り・格子窓



土蔵造り



白壁・板張り・切妻屋根



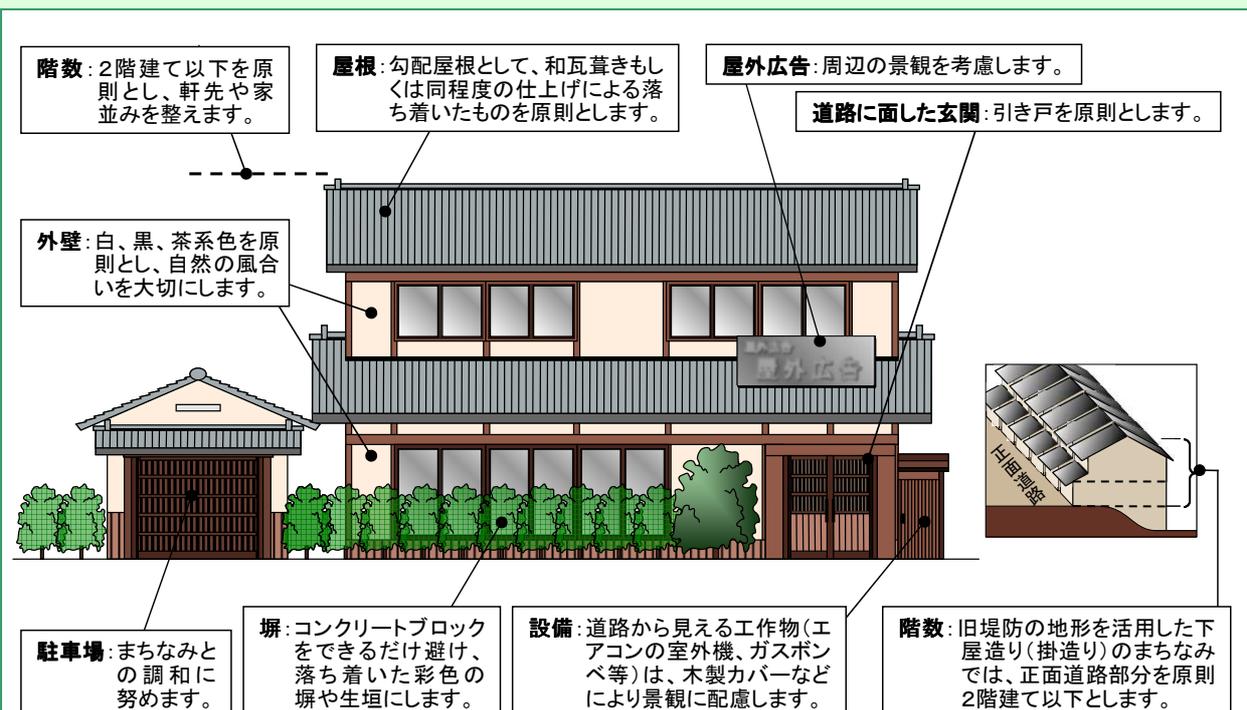
雁木



擬洋風建築

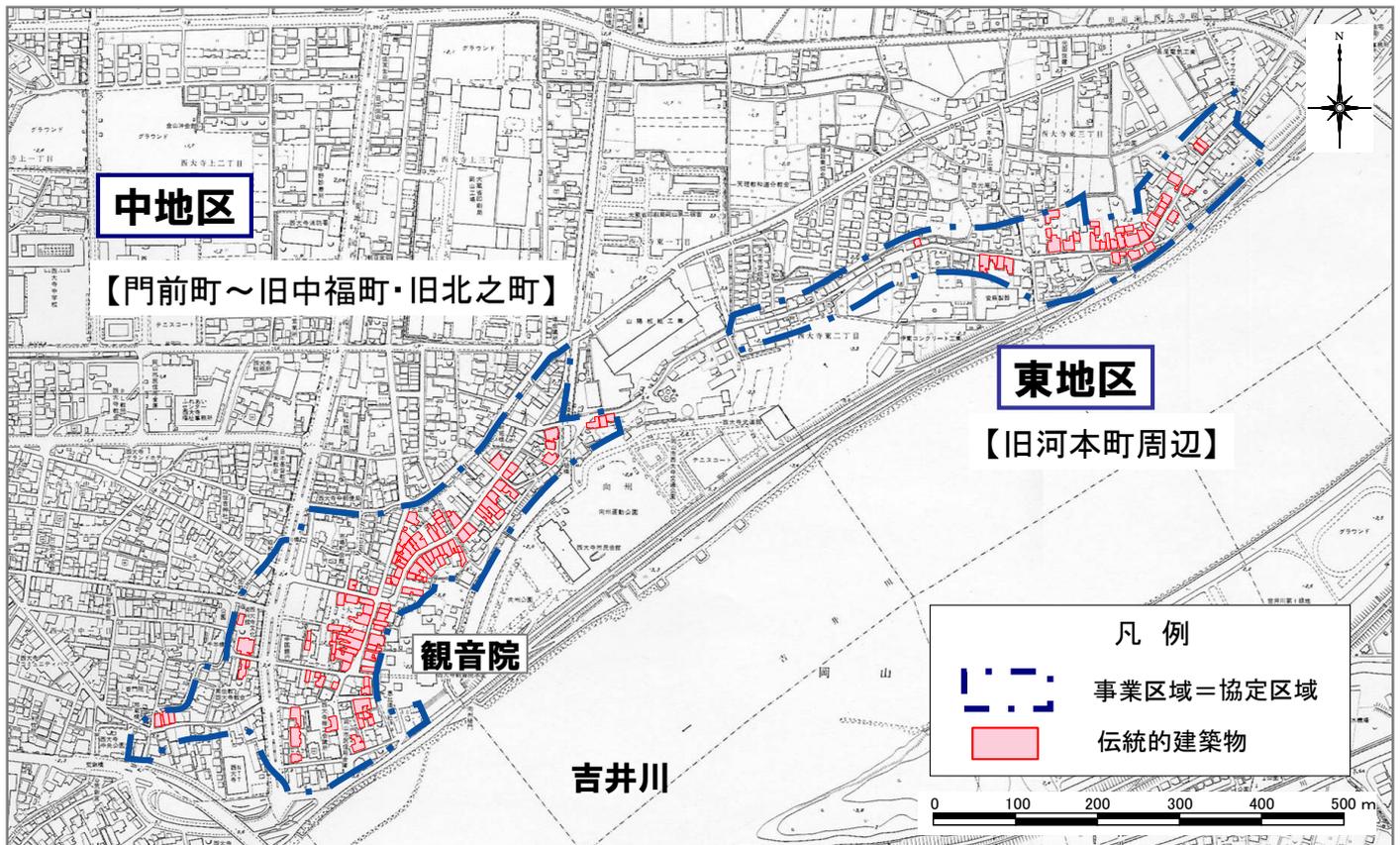
「一般建築物（伝統的建築物以外）」に関するルール

・建築物等について新築、増改築、改修等を行う場合、次のルールに配慮して、当地区のまちなみ特徴との調和に努めます。 ※助成の基準ではありません。





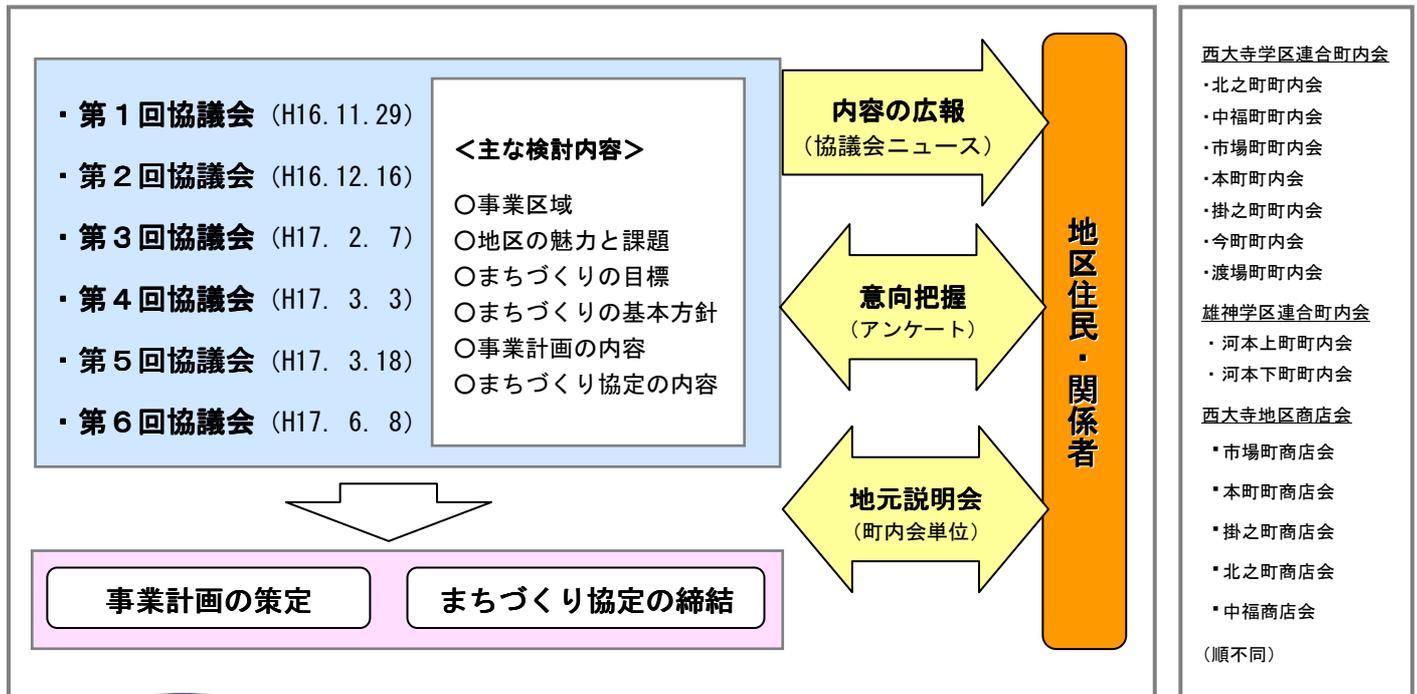
まちづくり協定の区域



まちづくり協定は、地区住民・関係者の方々へのアンケート調査結果を踏まえるとともに、「まちづくり協議会」や「地元説明会」を通じ、地区住民との意見交換を重ねつつ策定しました。

【計画検討の流れ】

【協議会構成】
対象町内会・商店会の代表者



歴史ある街なみを、
みんなで守り育てて
いきましょう！



協定のお問い合わせ

岡山市役所 本庁6階 都市計画課 都市景観係 Tel : (086)-803-1373

西大寺観音院周辺地区まちづくり協定

第1条 (目的)

この協定は、西大寺観音院周辺地区の歴史的なまちなみを保全・活用しつつ、住環境の整備・改善や地区の活性化を図るために、建築物等に一定のルールを設け、西大寺観音院周辺地区の住民が協力してまちづくりを推進することを目的とします。

第2条 (名称)

この協定は、西大寺観音院周辺地区まちづくり協定(以下「協定」という)と称します。

第3条 (協定の区域)

この協定の区域は、別図に示す範囲とします。

第4条 (協定の締結)

- 1 この協定は、第3条に定める区域内の土地所有者及び借地権者等(以下「所有者等」という)の3分の2以上の合意により締結します。(以下協定を締結したものを「協定者」という)
- 2 この協定締結後においても、協定区域内の所有者等は、申し出により新たに協定者に加わることができます。この場合、新たな協定者を別途表記し、この協定と一体のものとして保存します。

第5条 (協定の変更・廃止)

この協定の内容を変更若しくは廃止しようとするときは、協定者の3分の2以上の合意を必要とします。

第6条 (協定の遵守・手続)

- 1 協定者は、この協定を遵守します。
- 2 協定者は区域内において建築物等の新築、増改築、改修、解体等を行う場合、第12条に定めるまちづくり委員会(以下「委員会」という)に対して事前に届け出を行い、指導・助言を受けるものとします。

第7条 (西大寺観音院周辺のまちなみの特徴)

西大寺観音院周辺地区のまちなみは次の特徴を持っています。また、こうした特徴をもつ建築物を伝統的建築物とします。

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| ○ 塗屋造りの町屋と土蔵造りの蔵 | ○ 旧堤防の地形を活かした下屋造り(掛造り)と雁木 |
| ○ 入母屋、切妻の瓦屋根 | ○ 表周りを洋風に飾った擬洋風建築(看板建築) |
| ○ 白壁と板張の壁、窓は格子窓、虫籠窓、武者窓、玄関は格子戸 | |

第8条 (西大寺観音院周辺地区のまちなみ形成方針)

西大寺らしいまちなみを形成する方針は次の通りです。

- 一 伝統的建築物は西大寺観音院周辺地区の大きな魅力となっています。この建物の保存・活用を行います。大幅な増改築を行う場合は外観を出来る限り保全します。
- 二 他の一般建築物は、新築・増改築・改修を行う時は、第9条の基準を遵守してまちなみの景観形成を進めます。

第9条 (建築物等の整備に関する事項)

協定者は、建築物等について新築、増改築、改修等を行う場合、次に掲げる内容を遵守し、西大寺観音院周辺地区のまちなみの特徴との調和に努めます。

- | |
|--|
| ○ 階数は2階建て以下を原則とし、軒先や家並みを整えます。また、旧堤防の地形を活用した下屋造り(掛造り)のまちなみでは、正面道路部分を原則2階建て以下とします。 |
| ○ 屋根は勾配屋根として、和瓦葺きもしくは同程度の仕上げによる落ち着いたものを原則とします。 |
| ○ 外壁の色は、白、黒、茶系を原則とし、自然の風合いを大切にします。 |
| ○ 道路に面した玄関は引き戸を原則とします。また、駐車場についても、まちなみとの調和に努めます。 |
| ○ 塀はコンクリートブロックをできるだけ避け、落ち着いた彩色の塀や生垣にします。 |
| ○ 道路から見える工作物(エアコンの室外機、ガスボンベ等)、自動販売機や屋外広告などは、周辺の景観を考慮します。 |

第10条 (建築物等の維持管理について)

協定者は、伝統的建築物およびまちなみ形成方針に沿って整備された建築物等が継続して保持されるように維持管理に努めます。

第11条 (地区施設等の維持管理について)

岡山市が「西大寺観音院周辺地区街なみ環境整備事業」に基づいて整備する地区施設(道路・通路、広場・公園など)について、協定者又は団体等が維持管理を委託された場合、当該協定者又は団体等は適正な維持管理を行います。

第12条 (委員会の設置と役割)

- 1 協定の運営に関する事項を処理し、まちなみ整備を推進する組織として、まちづくり委員会を設置します。委員会は、地元の代表者及び専門家からなる委員をもって構成します。
- 2 委員会は、協定者より届け出があった内容について、この協定に基づき指導及び助言を行います。

第13条 (協定の有効期間)

- 1 協定の有効期間は、効力が発生した日から10年間とします。
- 2 この協定が10年を経過するとき、第5条に定める協定の変更・廃止がなければ、この協定は同一期間継続します。

第14条 (補足)

この協定に規定するもののほか、必要な事項は別に定めます。



街なみ整備補助制度をご活用ください

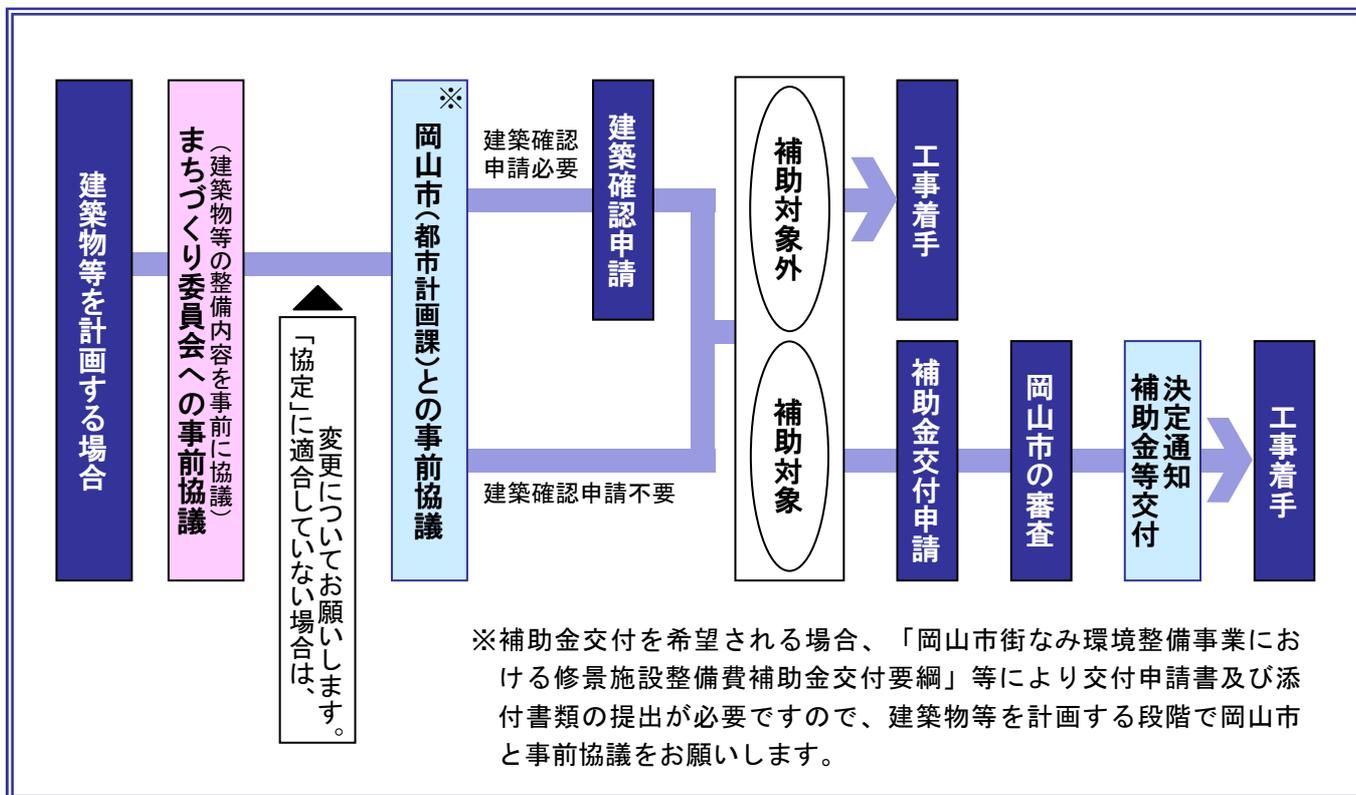
補助金と補助対象事業

まちづくり協定区域内での建築物の新築や増改築について、「まちづくり協定」及び「岡山市街なみ環境整備事業における修景施設整備費補助金交付要綱」等に沿って次の項目に該当する整備を行う場合は、補助の対象となります。各項目の補助限度額は、補助対象経費の3分の2以内で、かつ下記限度額を上限とします。ただし、補助金の合計は同一敷地ごとに200万円を上限とします。

項目	補助対象経費	限度額
建築設計費	建築設計に要する費用(工事監理費を含む)	10万円
住宅等修景費	住宅等の新築, 増築, 改築, 大規模な修繕及び大規模な模様替に係る工事費のうち, 外観に係る経費	200万円
建築設備等修景費	住宅等の屋外に露出し景観を阻害している給排水設備, 空調設備, 電気設備, 広告物等の除去・隠ぺい又は改善に係る工事費	20万円
外構修景費	門, 塀, さく, 生垣等の整備に要する工事費	50万円
色彩修景費	周辺地域と著しく不調和な色彩の住宅等の外観における色彩の修景費	20万円

※ 道路等公共施設から見える外観部分に係わる工事を補助対象とします。

●まちづくり協定区域内の工事の流れ



※予算に限りがありますので、事前に市都市計画課までご相談ください。

建物助成のお問い合わせ

岡山市役所 本庁6階 都市計画課 都市景観係 Tel: (086)803-1373