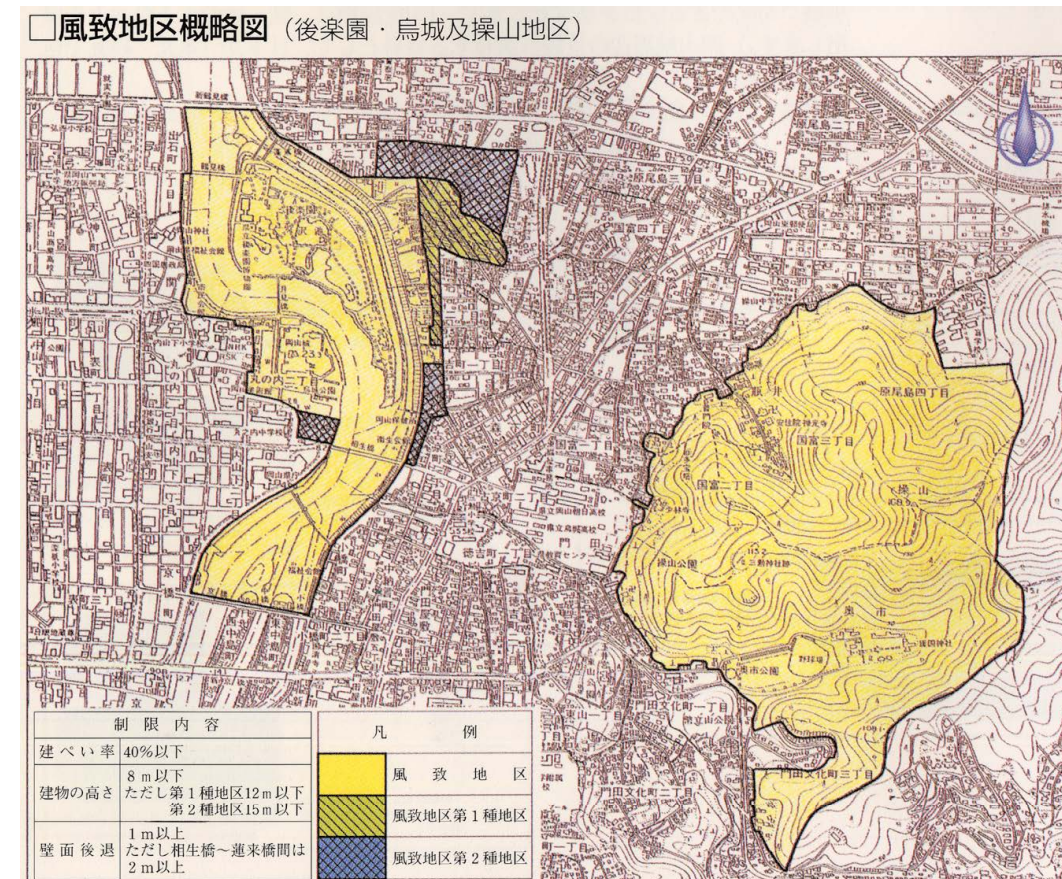
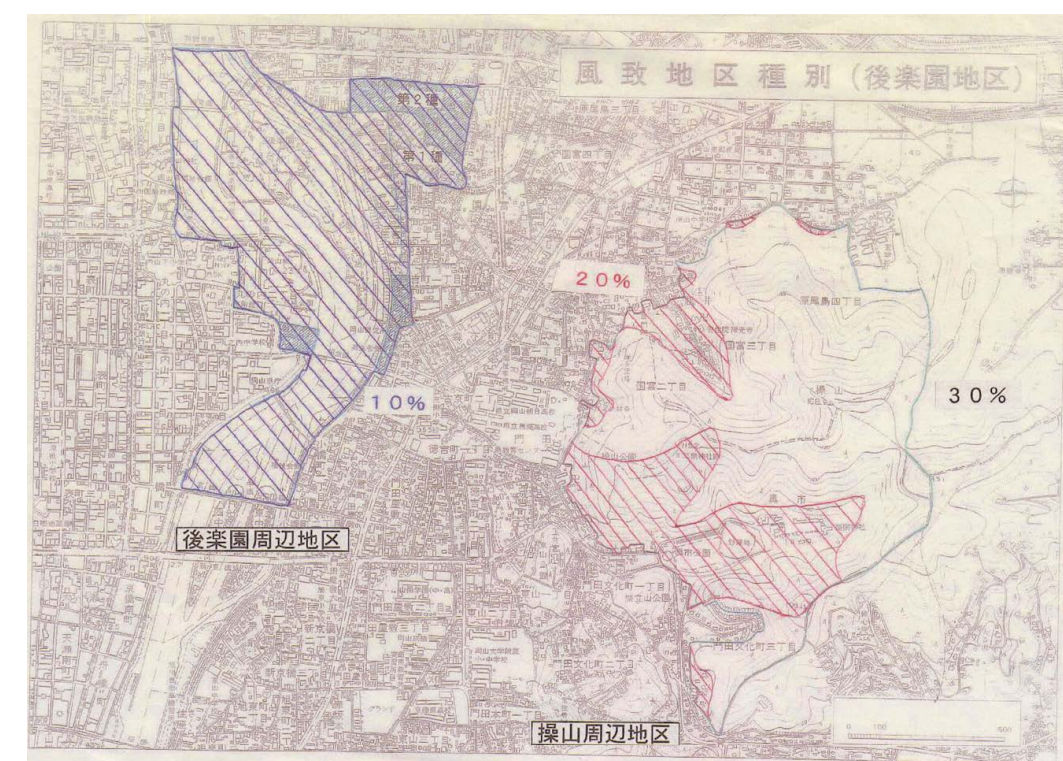


【別図1】



【別図2】緑化率の区域図



許可申請に必要な様式集は、岡山市のホームページの下記アドレスでダウンロードできますのでご利用ください。

[http://www.city.okayama.jp/category/category\\_00001223.html](http://www.city.okayama.jp/category/category_00001223.html)

また、Web 都市計画情報システムをご利用されれば、より詳細に風致地区の区域がご覧になれます。

このパンフレットは、風致地区内での行為の制限、許可基準の概要をとりまとめたものです。詳細につきましては、下記へお問い合わせください。

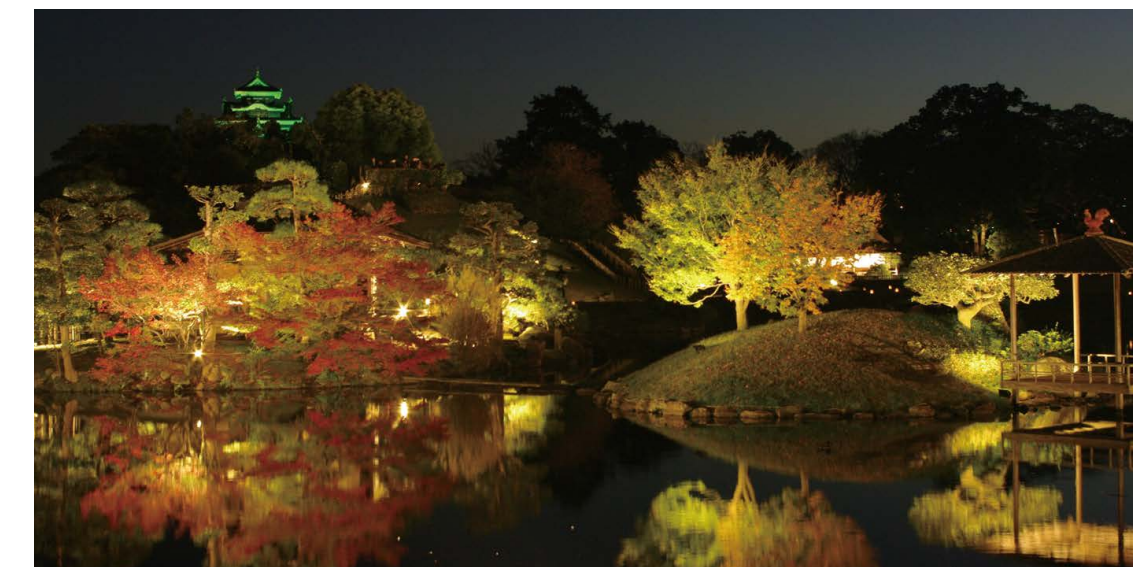
岡山市都市計画課 都市景観係  
 TEL 直通 (086) 803-1373  
 FAX (086) 803-1741



## 魅力あるまちづくりのために 後楽園風致地区について



岡山市



### ■はじめに■

後楽園や岡山城周辺には、城下町としての面影や、街道沿いとして栄えた当時の街並みが残り、長い歴史の中で築かれてきた都市景観を今に伝えています。このような都市景観は、次世代に継承すべき重要な都市の財産といえます。

平成19年2月、古都保存法施行40周年を記念して財団法人古都保存財団が、公募した「美しい日本の歴史的風土100選」に岡山城、後楽園地域が選定されました。歴史的情緒が漂う街並みや築園当時と変わることなくその美しさが守られている後楽園などの景観が、まさに岡山を象徴するものと評価されています。

都市における良好な景観・自然環境を保全し、自然と調和した風致を維持することを目的に都市計画法では、必要に応じて風致地区を定めることとなっています。岡山市内においては、別図1に示すとおり、「後楽園風致地区」（面積203.7ha）が定められています。街づくりのルールとして、風致地区内で一定の行為をしようとする場合は、「岡山市風致地区条例」に基づき岡山市長の許可を受けていただく必要があります。

※ 岡山市風致地区条例（平成21年3月24日市条例第15号）



## ■ 後楽園風致地区 ■

後楽園風致地区には後楽園周辺地区と操山周辺地区があり、後楽園周辺地区では、風致地区（一般地区）、風致地区第1種地区、風致地区第2種地区に分けられています。（別図1）

## ■ 行為の制限 ■

風致地区内において、次表に掲げる行為をしようとする場合は、「岡山市風致地区条例」に基づきあらかじめ、岡山市長の許可が必要です。ただし、表右欄に掲げる行為については、許可を受ける必要はありません。

許可が必要な行為		許可が必要ない行為	
1	建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転	【建築物】 ①床面積の合計が10㎡以下の場合 ただし、行為後の高さが許可基準の高さを超えるものを除く 【工作物】 ①工事に必要な仮設の工作物 ②水道管、下水管等地下に設ける工作物 ③消防又は水防のための望楼又は警鐘台 ③高さが1.5m以下の場合	
2	宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更	面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのり（切土又は盛土）を生じない場合	
3	木竹の伐採	①間伐、枝打ち、整枝等 ②枯損又は危険な場合 ③自家の生活の用に充てるため必要な場合 ④仮植した木竹の伐採の場合 ⑤測量等又は施設保守のために必要な場合	
4	土石の類の採取	面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのり（切土又は盛土）を生じない場合	
5	水面の埋立て又は干拓	面積が10㎡以下の場合	
6	建築物等の色彩の変更	屋根、壁面、煙突、門、塀、鉄塔その他以外の色彩の変更の場合	
7	屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積	面積が10㎡以下で、高さが1.5m以下の場合	



## ■ 許可基準のあらまし ■

### 建築物の新築、改築、増築又は移転

- 建築物の形態及び意匠が、当該敷地及びその周辺の土地の風致と著しく不調和でないこと。
- 必要に応じて、敷地に植栽その他の措置を行うこと。
- 建ぺい率、壁面後退距離、高さは下表の基準を満たすこと。
- 改築後の建築物の高さは、改築前の建築物の高さを超えないこと。改築前の高さが、下表の高さ以下の場合は、下表の高さ以下とする。
- 敷地内の移転の場合も、原則として、下表の後退距離を確保すること。

地区種別	建ぺい率	(※1)壁面後退距離	建物の高さ
一般地区	40%以下	1.0m以上 (※2)2.0m以上	8.0m以下
第1種地区			12.0m以下
第2種地区			15.0m以下

- (※1) 後退距離とは道路境界線及び敷地境界線から外壁又はこれに代わる柱の面までの距離をいう。  
(※2) 旭川堤防上の市道高島・小橋町線（相生橋から蓬莱橋まで）の道路境界線からの壁面後退距離は2.0m以上とする。

### 工作物の新築、改築、増築又は移転

- 工作物の規模・形態及び意匠が、当該敷地及びその周辺の土地の風致と著しく不調和でないこと。
- 移転の場合、工作物の位置が、当該敷地及びその周辺の土地の風致と著しく不調和でないこと。

### 宅地の造成等

#### 1ヘクタール以下の宅地の造成等

- 植栽その他必要な措置を行うこと等により、行為後の地ぼうが当該土地及びその周辺の土地の風致と著しく不調和でないこと。
- 当該区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれの少ないこと。
- 別図2の区域において、次ページの表で示す緑化率を確保すること。  
※（緑化率） 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の、造成等に係る土地の面積に対する割合をいう。

#### 1ヘクタールを超える宅地の造成等

- 1ha以下の宅地の造成等の基準に加え、下記の基準を満足すること。
- 高さが5mを超えるのり（切土又は盛土）を生じないこと。
- 1ha以上の森林で、かつ、風致の維持上特に必要であるものとしてあらかじめ市長が指定したものの伐採を伴わないこと。

緑化率					
後楽園周辺	一般地区	10% (甲種地区)	操山周辺	一般地区	20% (乙種地区)
	第1種地区				30%
	第2種地区				

### 木竹の伐採

次のいずれかに該当し、かつ、風致を損なうおそれが少ないこと。

- 建築物等の新築、改築、増築又は移転若しくは宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更のための必要最小限度の伐採。
- 森林の択伐。
- 伐採後の成林が確実に認められる森林の皆伐（※1の森林は除く）で、伐採区域の面積が1ha以下のもの。  
※1 1ha以上の森林で、かつ、風致の維持上特に必要であるものとしてあらかじめ市長が指定したもの。

### 土石の類の採取

- 採取の方法が露天掘りででないこと。  
ただし、風致の維持に必要な埋め戻し又は植栽等を行う場合はこの限りでない。
- 採取を行う土地及び周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

### 水面の埋立て又は干拓

- 植栽等を行い行為後の地ぼうが当該土地及び周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないこと。
- 当該土地及び周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれの少ないこと。

### 建築物等の色彩の変更

- 変更後の色彩が当該土地及び周辺の土地の区域における風致と調和すること。

### 屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積

- たい積を行う土地及び周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれの少ないこと。

## ■ 許可申請にあたって ■

- **提出部数** 正副2部
- **提出窓口** 岡山市都市計画課
- **必要書類** 風致地区内行為許可（変更）申請書（様式第1号）に下表の書類を添付して申請してください。

行為の種類	添付書類
建築物等の新築、改築、増築又は移転	仕様書（様式第6～9号のいずれか） 位置図（縮尺1/2500程度） 配置図（縮尺1/500以上） 平面図（縮尺1/200以上） 立面図（縮尺1/200以上） ※部分の色彩をマンセル値等で明示すること。 敷地内の植樹計画等
宅地の造成、土地の開墾その他土地の形質の変更 土石の類の採取 水面の埋立て又は干拓	仕様書（様式第10号） 位置図（縮尺1/2500程度） 現況平面図（縮尺1/1000以上） ※土地に高低差がある場合は等高線を記入すること。 計画平面図（同上）※同上 現状縦横断面図（縮尺1/1000以上） 計画縦横断面図（縮尺1/1000以上） 敷地内の植樹計画等
木竹の伐採	仕様書（様式第11号） 位置図（縮尺1/2500程度） 平面図（縮尺1/1000以上）
建築物等の色彩の変更	仕様書（様式第12号） 位置図（縮尺1/2500程度） 平面図（縮尺1/1000以上）
屋外における土石、廃棄物又は再生資源のたい積	仕様書（様式第13号） 位置図（縮尺1/2500程度） 平面図（縮尺1/1000以上） 配置図（縮尺1/500以上） 立面図（縮尺1/200以上）