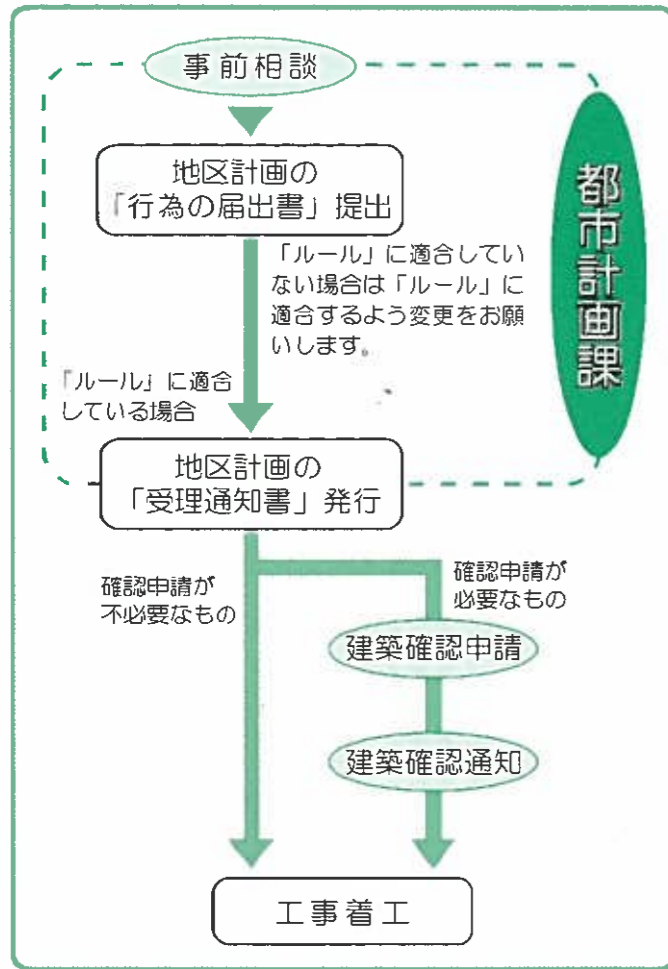


# 工事着工までの流れ



## 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。

# 大多羅松崎地区

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と一緒に決め、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。

大多羅松崎地区では、低層住宅を主体としつつ、都市計画道路・中川駅前河本線沿線の沿道サービス施設を適切に誘導し、利便性と快適性に優れた緑豊かな居住空間づくりを目指して、この「地区計画」が平成4年4月10日に決定されました。

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

この冊子は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

本地区は、JR赤穂線大多羅駅の南に位置し、北に風光明媚な芥子山（備前富士）を抱え、周辺は良好な低層住宅地や田園が広がる居住空間豊かな郊外住宅地です。

地区内は、大多羅駅前周辺の伝統的集落とその南に広がる新市街地の部分から成っており、この新市街地の区域については、大多羅松崎土地区画整理事業により、道路、公園等の生活基盤施設が整備され、良好な住宅地が形成されています。

そこで、既存集落の居住環境の改善と新市街地における土地区画整理事業の事業効果の維持増進を目的に地区計画を導入し、周辺の自然環境と調和した緑豊かで落ち着きのある低層住宅地の形成を図ります。

## 土地利用の方針

本地区は低層住宅を主体とし、利便性と快適性に優れた緑豊かな居住空間づくりを進めるため、次に掲げる土地利用を図ります。

- 1 都市計画道路中川駅前河本線沿線の沿道サービス地区  
周辺の良好な住環境に配慮の上、中層集合住宅を含む住宅を主体としつつ、地区の生活利便性を向上させるための沿道サービス施設を適切に誘導します。
- 2 都市計画道路中川駅前河本線の背後の専用住宅地区  
恵まれた自然環境を生かした緑豊かな低層低密度の専用住宅地の形成を図ります。
- 3 大多羅駅前周辺の伝統的集落地区  
旧来からの伝統と風情を保ちながら、居住環境の整備改善を行い、良好な専用住宅地の形成を図ります。

## 地区施設の整備方針

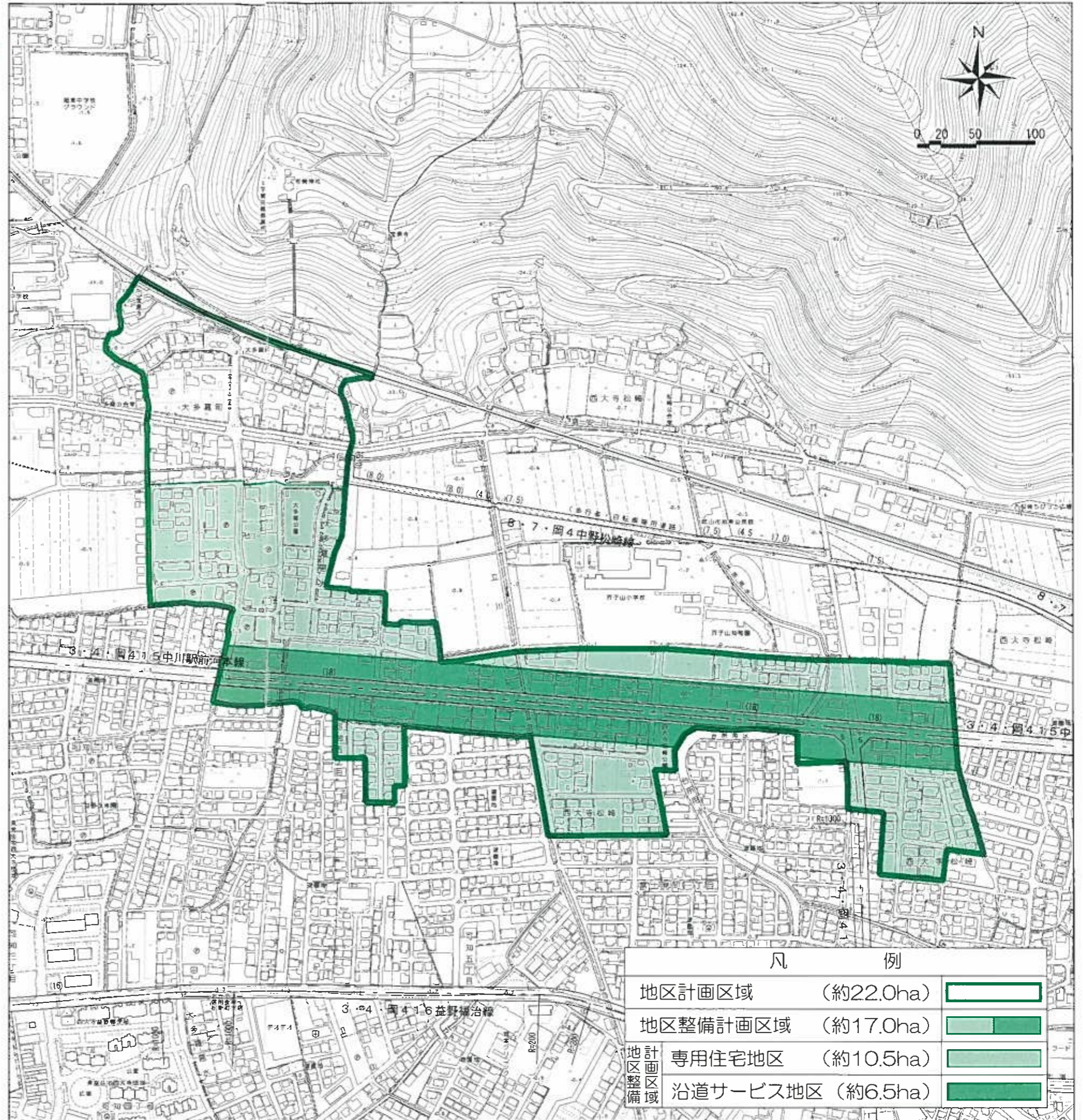
道路、公園等の生活基盤施設は大多羅松崎土地区画整理事業により整備されているので、それらの地区施設の機能が損なわれないように維持、保全を図ります。

また、基盤整備がなされていない大多羅駅前周辺の既存集落については、土地利用の更新等にあわせ、大多羅駅前の整備、大多羅駅への円滑なアクセスの確保、さらには生活道路の整備改善など計画的基盤整備を順次行います。

## 建築物等の整備方針

建築物の用途の混在化、敷地の細分化による住環境の悪化を防止するため、「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」を定めます。

また、緑豊かなオープンスペースの確保と良好な市街地景観の形成を図るため、「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」を定めます。





# 大多羅松崎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

(地区区分のないものは共通事項です。)

### ■建築物等の用途の制限

#### ●専用住宅地区

この地区は「地区計画」による特別な用途の制限はありませんが「用途地域」の基本的な用途制限はありますのでご注意ください。

#### ●沿道サービス地区

下記の建築物は、建築することができません。

##### (1)工場

ただし、ガソリンスタンドに併設する自動車修理工場及びパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので作業場の床面積が50㎡以下でかつ使用する原動機の出力の合計が0.75kw以下のものを除く。

##### (2)店舗面積が500㎡以上の店舗

##### (3)ぱちんこ屋、まあじゃん屋その他これらに類する遊戯施設

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4号及び第5号に掲げる建築物

##### (4)流通業務施設

### ■建築物の敷地面積の最低限度

●専用住宅地区……………200㎡

●沿道サービス地区……………250㎡

(ただし、地区計画決定時における敷地が当該数値を満たしていない場合は適用しません。)

### ■建築物の高さの最高限度

●専用住宅地区……………10m以下

●沿道サービス地区……………12m以下

(高さの基準は、開発行為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

建築物の建築  
工作物の建設

建築物又は工作物の  
形態、意匠及び用途の変更

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。

- 専用住宅地区……………1m（有効）以上
- 沿道サービス地区
  - ①（都）中川駅前河本線との道路境界から……………2m（有効）以上
  - ② ①以外の敷地境界線から……………1m（有効）以上

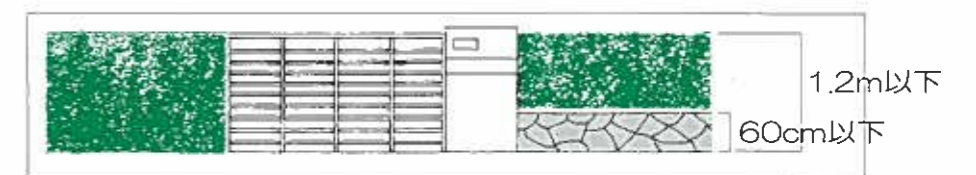
### ■建築物等の形態又は意匠の制限

- (1) 建築物の外壁の色彩は、彩度の低い色を基調とし、周辺建築物と調和した落ち着いた色調とします。
- (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・看板類については、すべて敷地内におさめ、自己の用に供するものに限り、周辺環境へ十分配慮しつつ建築物と一体的なデザインにより設置するものとします。

### ■かき又はさくの構造の制限

道路に面する側のかき又はさくの構造は、次のいずれかとします。

- 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





## 記入方法（例）

捨て印をお願いします。



### 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 24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    | 岡山市北区大供一丁目1番1号 |
| 2 行為の着手予定日 | 平成24年5月 1日     |
| 3 行為の完了予定日 | 平成24年8月31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	㎡		
(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			
	(I) 敷地面積	届出部分	届出以外の部分	合計
	(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	(V) 用途 専用住宅			
	地盤面から8.5m	(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	(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/左とし
- 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。