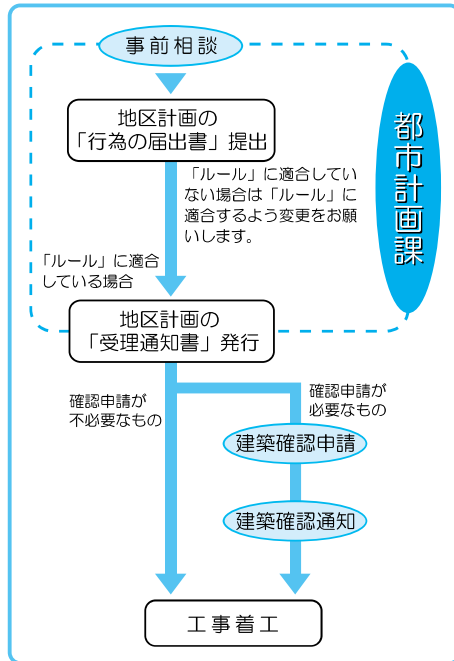


工事着工までの流れ



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。

絵図町地区

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。

絵図町地区では、この「地区計画」が令和4年3月31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。



岡山市都市計画課



■ 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・交通部 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

地区計画の方針

地区計画の目標

当地区は、JR岡山駅から北へ約1 kmに位置し、東側に国道53号、北側に岡山県総合グラウンドが隣接する交通利便性と良好な住環境を兼ね備えた住宅地です。

当地区の北側を流れる観音寺用水沿いには、市民提案により「緑と水の道」として、遊歩道や親水広場が整備されています。

また、当地区では、情緒ある景観の保全と、それと調和したゆとりのある地域・生活環境の維持などについて、市民協働のまちづくりが進められています。

本計画では、緑と水にふれあえる潤いのある街並みと、良好な住環境の保全を図ることを目標とします。

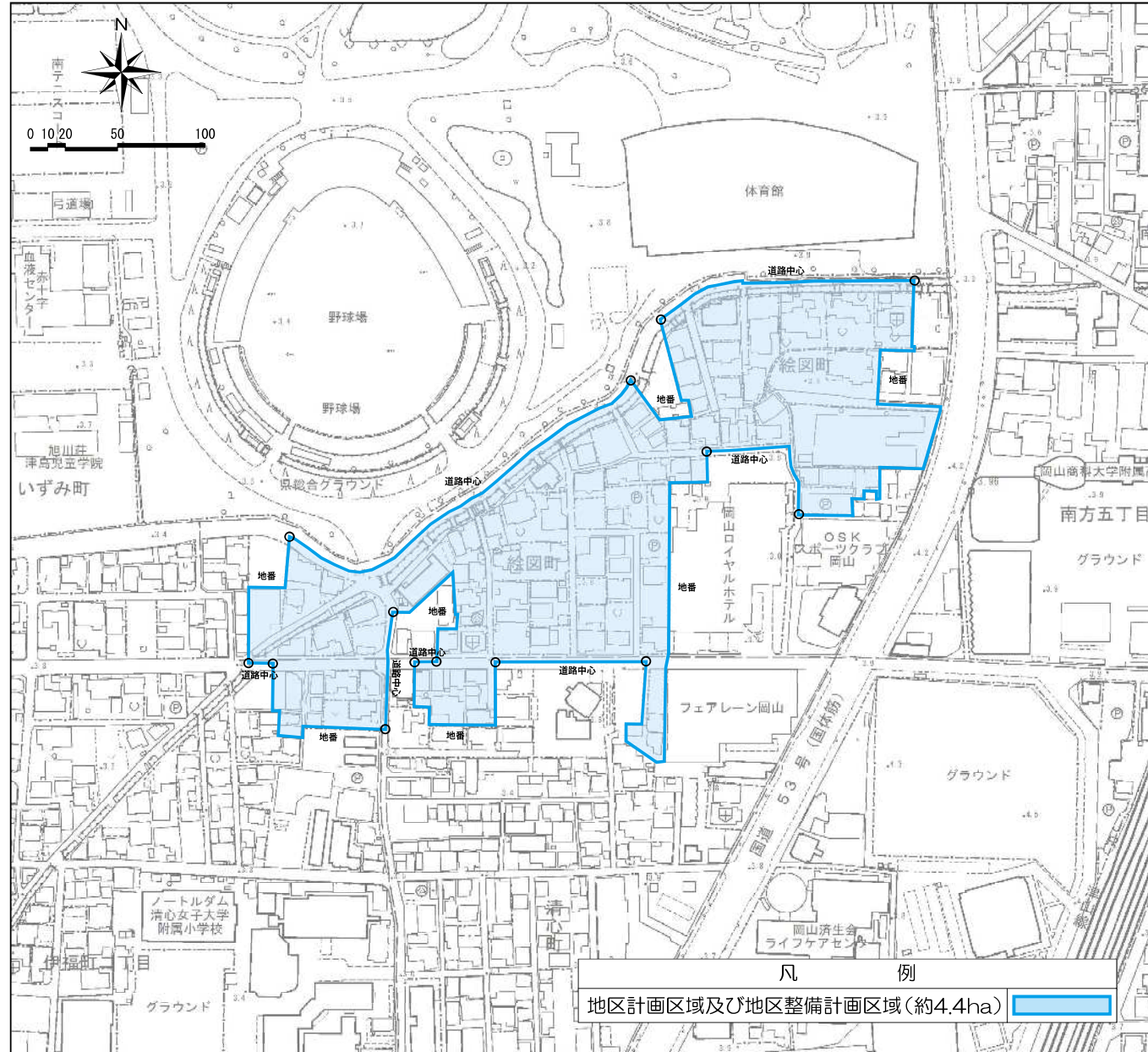
土地利用の方針

当地区は、緑と水を活かした居住空間づくりを進めるため、閑静で良好な住宅市街地の形成を図ります。

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」を定め、建築物の用途の混在を防止し、良好な住環境を保全します。
- 2 「壁面の位置の制限」、「建築物等の高さの最高限度」、「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・景観など良好な住環境を保全するとともに、開放的で調和のとれた街並みを形成します。



絵図町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

■ 建築物等の用途の制限

以下に掲げる建築物は、建築することができません。
ただし、既存の建築物が制限に適合しない場合、同一の用途の建替えは可能とします。また、商業地域が指定された区域では、地区計画による用途の制限は行いません。

- (1) マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
- (2) カラオケボックスその他これに類するもの
- (3) 工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機の出力の合計が0.75kw以下のものに限る。）を除く。）及び自動車修理工場
- (4) ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場
- (5) ホテル又は旅館
- (6) 集会場（冠婚葬祭に係る業の用に供するものに限る。）
- (7) 自動車教習所
- (8) 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）
- (9) 店舗、事務所等（第1種中高層住居専用地域内に建築することができない建築物）の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの
- (10) 建築物に附属する自動車庫（同一敷地内にある建築物の延べ面積の合計の1/2又は3,000㎡を超えるもの又は3階以上の部分にあるもの）
- (11) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）又はガソリンスタンド

■ 壁面の位置の制限

道路又は隣地境界線から建築物の外壁面までの距離は1m以上とします。やむを得ず1m未満となる場合は、可能な限り確保するよう努めることとします。

ただし、軒の高さが2.3m以下の独立した物置等で床面積が5㎡以下のもの、又は附属の独立した車庫で開放性の高いものは、この限りではありません。

届け出が必要な行為

土地の区画
品質の変更

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。



■ 建築物等の高さの最高限度

12m

ただし、既存の建築物が制限に適合しない場合、現状の高さ以下の建替えは可能とします。

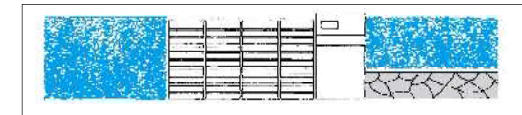
（高さの基準は、開発行為完了時の宅地の地盤高です。以下「高さ」については同様の扱いです。）

■ 建築物等の形態又は意匠の制限

- (1) 建築物の外壁及び屋根の色彩は、原色をさけ、彩度の低い色を基調とし、周辺環境との調和がとれたものとします。
- (2) 建築物の形態は、周辺景観の創出に十分配慮したものとします。
- (3) 広告及び看板類は、すべて敷地内におさめ、周辺景観へ十分配慮しつつ建築物と一体的なデザインとします。

■ 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、周辺の景観に配慮し、植栽を施すよう努めることとします。



記入方法（例）

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

令和 3 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 令和 3年5月 1日
3 行為の完了予定日 令和 3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) 行為の種類 ((建築物の建築)・工作物の建設) ((新築)・改築・増築・移転)	届出部分	届出以外の部分	合計
	(口) 設計の概要			
	(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	(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おいて2以上の種類の行為を行うときは、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。