



津山市東一宮地区計画

地区計画 届出の手引き

津山市 都市建設部 都市計画課

電 話：0868-32-2096（直通）

F A X：0868-32-2155



目次

はじめに	．．．．．	2 ページ
届け出が必要なとき	．．．．．	2 ページ
計画の内容と運用基準	．．．．．	3 ページ
・ 地区区分と最低敷地面積について		
・ 高さ制限について		
・ 用途の制限について		
・ 壁面位置の制限について		
・ 建築物の形態又は意匠の制限について		
届出の流れ	．．．．．	6 ページ
参考資料	．．．．．	7、8 ページ
・ 津山市東一宮地区計画の内容（計画書）		

はじめに

地区計画は、「都市計画法」に基づき、一定の地区を単位として、安全・快適で美しい魅力あるまちづくりを推進するために、地域の皆さんと共に作るまちづくりのルールです。地区計画により公共施設の配置や建築物の形態等を誘導することで、より良好なまちの形成を目指しています。

地区整備計画等の区域内で建築行為等を行う場合には、計画内容についての届出が必要です。



届出が必要なとき

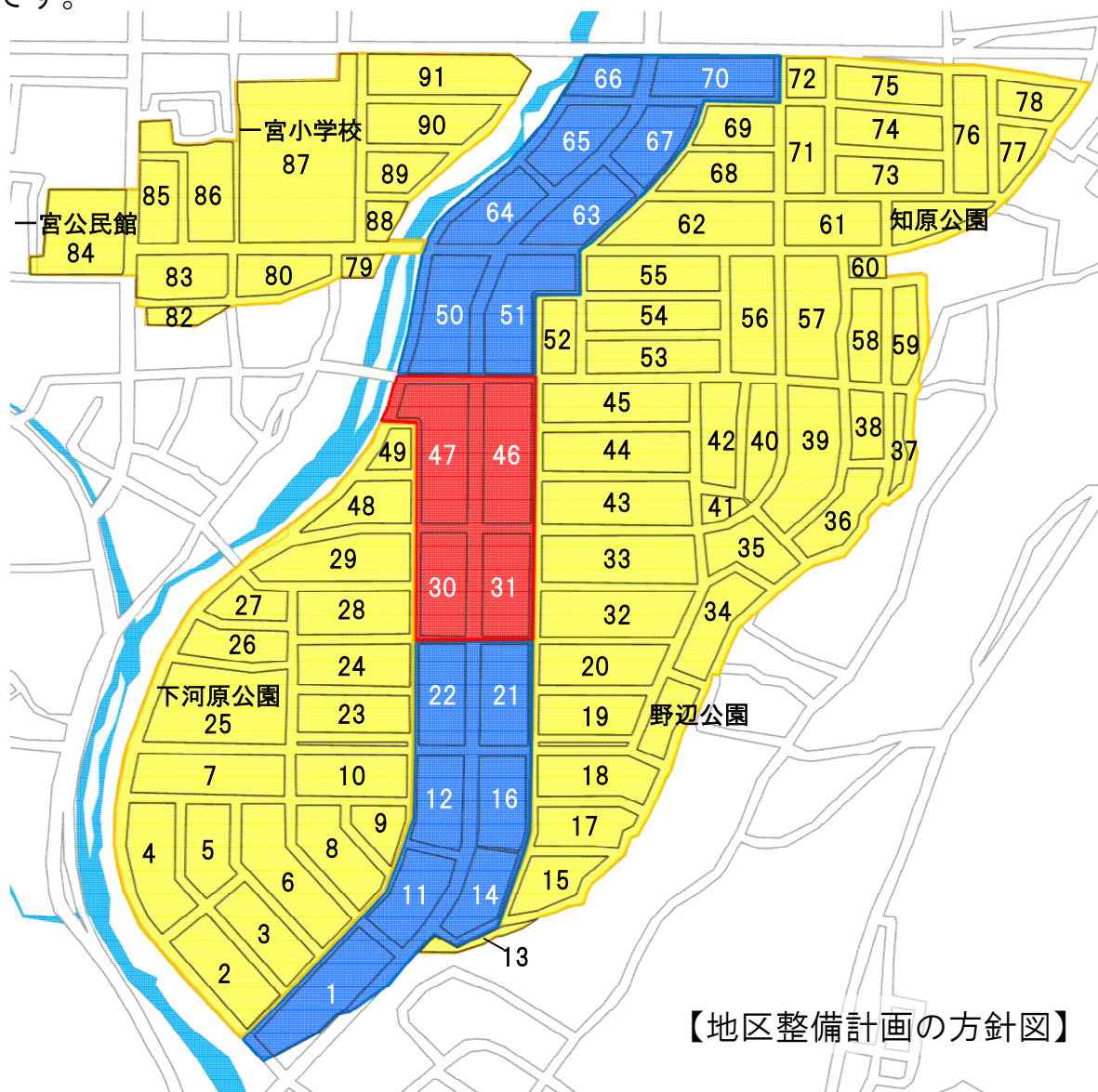
津山市東一宮地区計画の区域内で、以下の行為を行おうとするときは、事前に市へ届出をする必要があります。

行 為	内 容
土地の区画形質の変更	・ 道路の新設、拡幅、廃止または変更 ・ 一団の宅地を分割して二つ以上の宅地として利用するもの ・ 宅地以外の土地を宅地として利用するもの ・ 土地の切土、盛土
建築物の建築又は工作物の建築	・ 建築物の新築、増築、改築、移転及び門、塀、広告塔などの工作物の建設をする場合
建築物の用途の変更	・ 建築物の用途を変更する場合 ※用途変更後の建築物等が地区計画等で定められた用途に適合しないこととなる場合に限る。（事前相談でご確認ください。）
建築物・工作物の形態又は意匠の変更	・ 建築物の屋根・外壁等の色彩の変更をする場合 ・ 広告塔・看板等の工作物の色彩や表示内容、構造等の変更等とする場合

計画の内容と運用基準

◆地区区分と最低敷地面積について

津山市東一宮地区計画では、地区を区分し整備の方針を定めています。区域内で建築物を建設する場合、地区の区分に応じて敷地面積の最低限度を定めています。整備の方針と最低敷地面積は下の図および表のとおりです。



地区の区分			凡例	整備の方針
地区整備計画区域	沿道サービス地区	最低敷地面積 500㎡以上		中層集合住宅及び業務施設を主体とした沿道サービス施設の適切な誘導
		最低敷地面積 250㎡以上		
	専用住宅地区	最低敷地面積 200㎡以上		緑豊かで良好な中高密度の専用住宅の形成

◆高さ制限について

地区区分に応じて建築物の高さ制限があります。高さは、建築基準法に準することとしています。

	沿道サービス地区	専用住宅地区
建築物の高さの最高限度	16m	12m

◆用途の制限について

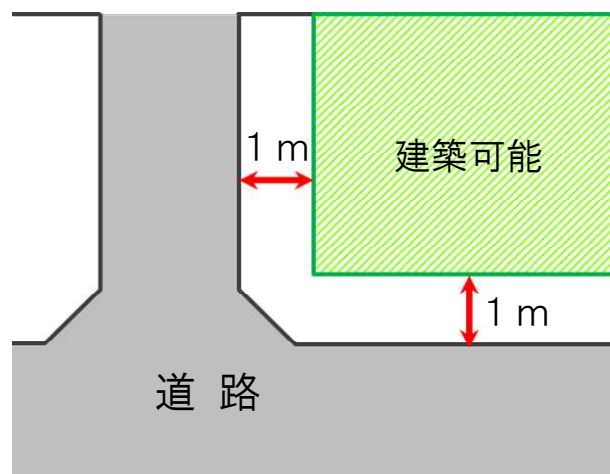
地区計画区域内には建築できないものがあります。

	沿道サービス地区	専用住宅地区
建築できないもの	・ ホテル、旅館 ・ 公衆浴場 ・ 自動車教習所 ・ 店舗、飲食店、事務所などの用途に供する部分の床面積が3,000㎡を超えるもの ・ ボーリング場、スケート場など ・ カラオケボックスなど ・ 麻雀屋、パチンコ屋、場外車券売場など	・ 店舗、飲食店、事務所などの用途に供する部分の床面積が150㎡を超えるもの ・ カラオケボックスなど ・ 公衆浴場

◆壁面位置の制限について

地区計画区域内で建築物を建設する場合、外壁と道路境界線との距離は1m以上とる必要があります。（隅切り部分は除く。）

ベランダやバルコニー等も外壁とみなします。

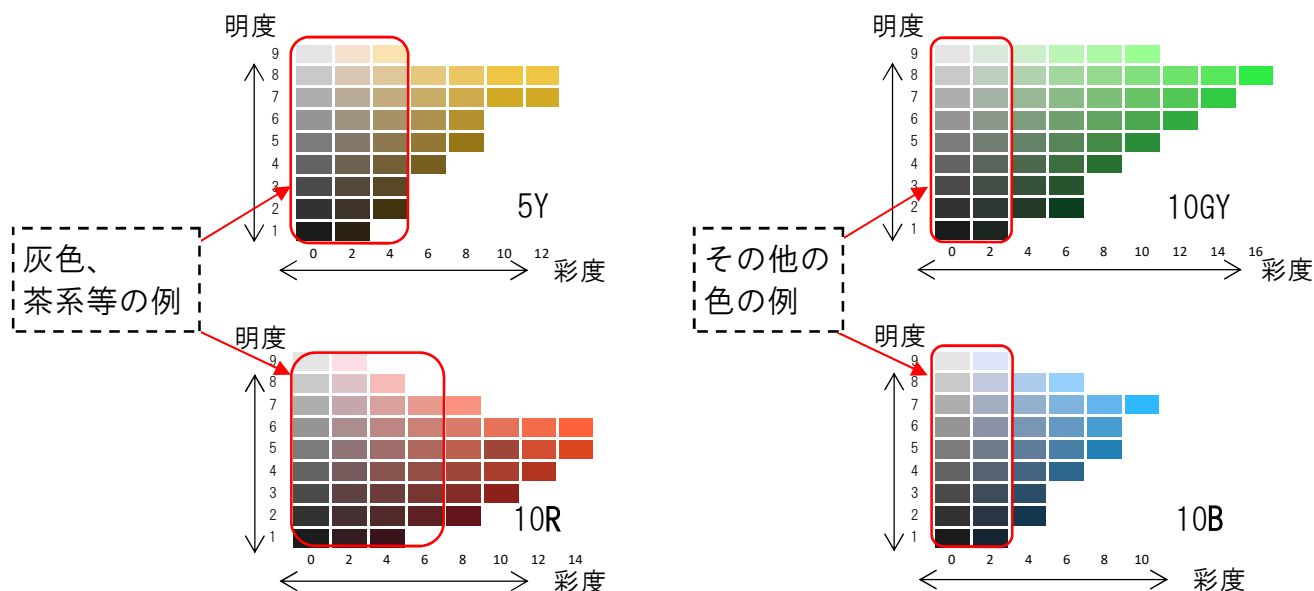


◆建築物の形態又は意匠の制限について

(1) 色彩について

建築物の外壁及び屋根の色彩は、灰色、茶系等の落ち着いた色を基調とします。その他の色彩を使用する際は、マンセル値※の彩度が2以下のものを基本とします。

【使用できる色彩の目安】



※ マンセル値(JISZ8721)とは

国際的な色彩基準で、色の三属性(色相・明度・彩度)について表示しています。

色相: 赤(R)・黄(Y)・緑(G)・青(B)・紫(P)の5つの基本色相と黄赤(YR)・黄緑(GY)・青緑(BG)・紫青(PB)・赤紫(RP)の5つの中間色相がある。

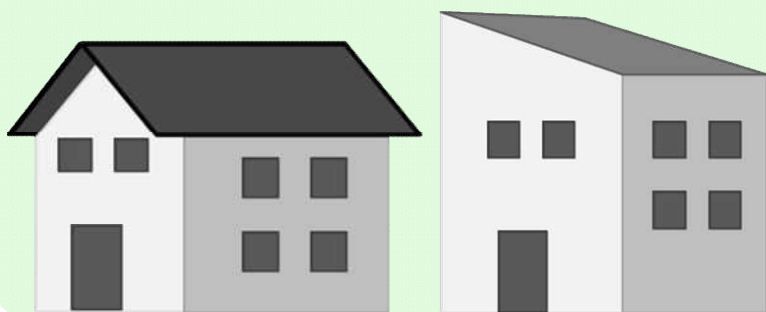
明度: 明るさの度合い。真黒を0、真白を10として表し、数値が大きいほど明るい。

彩度: 色の鮮やかさ。色相によって最大値が異なる。数値が大きいほど鮮やかで目立ちやすい。

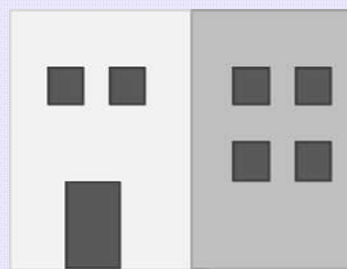
(2) 勾配屋根について

建築物を建設する場合、屋根は勾配屋根とし、勾配は3寸から4寸5分程度を基本とします。屋根をパラペット等により立ち上げることはできません。

【良い例】 片流れも可



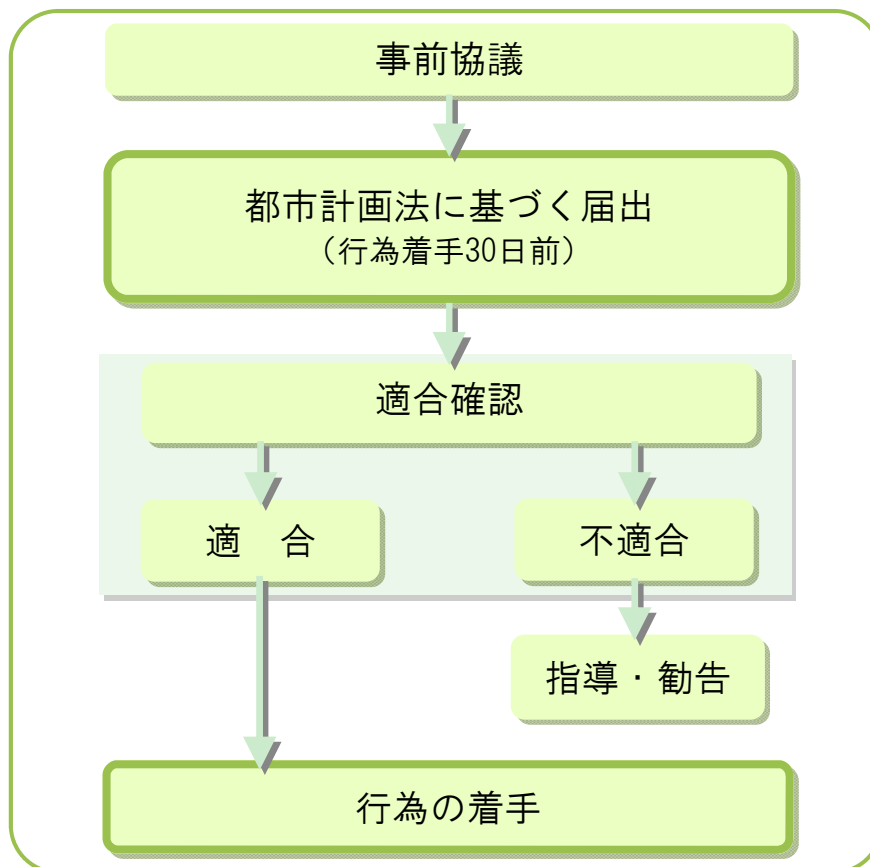
【悪い例】 陸屋根やパラペット等で 立ち上げたものは不可



届出の流れ

区域内で届出対象となる行為をするときには、行為着手の30日前までに届出をする必要があります。

【届出イメージ】



◆建築物の建築に係る届出に必要な書類（各1部）

- ・ 地区計画の区域内における行為の届出書
- ・ 委任状（代理人が届け出る場合）
- ・ 付近見取図
- ・ 配置図
- ・ 各階平面図
- ・ 立面図
- ・ その他参考となる書類

届出対象行為の種類に応じて必要な添付書類が異なります。建築物の建築以外の行為を行う際は、事前に市の担当窓口へお問い合わせください。

【問合せ先】津山市 都市建設部 都市計画課

電 話：0868-32-2096（直通）

F A X：0868-32-2155

津山市東一宮地区計画の内容

名称		津山市東一宮地区計画		位置	津山市東一宮の一部	面積	約 65. 3ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標			・津山市の「北の玄関」にふさわしい新市街地として、周辺の自然環境と調和した緑地豊かで落ち着いたきのある良好な住宅地の形成を図る。			
	土地利用の方針			・都市計画道路大谷――一宮線沿線の地区を沿道サービス地区とし、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及び業務施設を主体としつつ、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する。 ・都市計画道路大谷――一宮線の背後の地区を専用住宅地区とし、恵まれた自然環境を生かした緑豊かな良好な中高密度の専用住宅地の形成を図る。			
	地区施設の整備方針			・道路、公園等の公共施設は、津山市東一宮土地区画整理事業により整備されるので、これらの地区施設の機能が損なわれないように維持、保全する。			
	建築物等の整備の方針			・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」を定める。 ・また、日照、通風、さらには美観上防災上の視点から、「建築物等の高さの最高限度」「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、あわせて敷地内の緑化を図る。			
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区区分	地区の名称	沿道サービス地区		専用住宅地区	
			地区の面積	約 16. 2ha		約 49. 1ha	
		建築物等の高さの最高限度		16m		12m	
		建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物等は建築してはならない			
				・ ホテル又は旅館 ・ 公衆浴場 ・ 自動車教習所 ・ 店舗、飲食店、事務所その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が3,000㎡を超えるもの ・ ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの ・ カラオケボックスその他これらに類するもの ・ マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票販売所、場外車券売場その他これらに類するもの		・ 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの ・ カラオケボックスその他これらに類するもの ・ 公衆浴場	

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 区分	地区の名称	沿道サービス地区	専用住宅地区
			地区の面積	約 16. 2ha	約 49. 1ha
		建築物の敷地面積 の最低限度	都市計画道路大谷一宮線及び 大田一宮線の交差点に面する街区 内の敷地は500㎡以上とする。 上記以外敷地は250㎡以上とする。 ただし、大谷一宮線及び大田一宮 線の交差点に面する街区内の敷地が 500㎡以上で、建築済みとなった隣接 背後地(区画道路に面する敷地)は、 250㎡以上とする。	. 200㎡以上とする	
		壁面位置の制限	建物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次の各号 に該当する場合を除き、1m以上とする。 ① 物置その他これに類する用途に供し軒の高さが2. 3m以下で、かつ床面積 の合計が5㎡以内であるもの。 ② 外壁又はそれに代わる柱の中心線の長さの合計が、3m以下であるもの。		
		建築物の形態又は 意匠の制限	・ 外壁及び屋根の色彩は、灰色、茶系等の彩度の低い色を基調とし、 落ち着いた色調とする。 ・ 屋根は勾配屋根とする。 ・ 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 できるものとする。		
		かき又はさくの 構造の規制	道路境界線側のかき又はさくの構造は、生け垣及び高さ1. 2m以下の フェンス、石垣、レンガ塀、ブロック塀等とする。 ただし、門には適用しない。 当該高さは敷地の地盤面からの高さによる。		
備考					
建築物等に関する事項の内、建築物の敷地面積の最低限度は、当該地区計画の告示以前の建築物の敷地 若しくは「津山広域都市計画事業東一宮土地区画整理事業」の仮換地指定が一画地として指定済みのもの または建築物等の建築済みのものは適用しない。					