

## 地区計画の区域内における土地に建築等の開発をする場合

### [ 上中島・古地地区 ]

「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、敷地の規模などを「まちづくりのルール」として定めて守っていくもので、都市計画法に基づいて決定されるものです。

当地区は、JR伯備線、井原鉄道清音駅から南南西約0.6kmに近接し、東はJR伯備線、井原線、西は高梁川に挟まれた区域であり、地区北側の市街化区域は住宅地、一部準工業地としての土地利用が行われている。このような恵まれた交通条件を活かし、環境良好な潤いのある住宅地の形成及び周辺環境を配慮した準工業地の形成を図るため、建築物の規制誘導を推進し、合理的な土地利用と環境整備を図ることを地区計画の目標として、平成18年12月4日に決定(変更)されました。

この地区計画の区域内における土地については、区画形質等を変更したり、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「行為の届出」が必要となります。

市では、この「行為の届出」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」との整合性をとることで、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。

#### 届出の必要な行為

- 土地の区画形質の変更(切土、盛土等、道路・宅地の造成、駐車場やコートの整備など)
- 建築物の建築等(新築、増改築など)及び用途の変更

#### 届出の時期及び工事の着手

- 届出の時期 行為に着手する30日前までに総社市長へ届出なければならない。
- 工事の着手 工事は届出についての審査結果(受理通知書の交付)を得てから着手してください。

#### 地区計画の区域内における行為の届出書 作成要領

■地区計画の届出には次の図書が2部必要です。

- ①地区計画の区域内における行為の届出書(指定様式)
- ②委任状(代理者の方がおられる場合のみ)
- ③図面(A4版に折り込む)

(1) 附近見取図(縮尺1:2500)

(2) 土地の区画形質の変更の場合にあっては、次に掲げる図面

7) 配置図(縮尺1:1000以上)

当該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

1) 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

(3) 建築物の又は工作物の新築、増改築又は用途の変更にあっては、次に掲げる図面

7) 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

1) 各階平面図(縮尺1:100以上)

2) 立面図(縮尺1:100以上、2面以上)

3) 断面図(縮尺1:100以上)

最高の高さを記入したもの

4) その他参考となるべき事項を記載した図書