

都市計画等の状況（都市計画法及び関係法令における主な制限）

令和8年4月末現在

・都市計画区域

都市計画区域	区域区分	区域	開発行為 (都市計画法第29条)
区域内	非設定	芳井町・美星町を除く区域	3,000㎡以上
区域外	—	芳井町・美星町	1ha以上

※開発許可の詳細は、岡山県建築指導課開発指導班へ。Tel 086-226-7503

・用途地域（建ぺい率・容積率・高さ制限）

用途地	第一種低層住居専用	第一種中高層住居専用	第一種住居	近隣商業	商業	準工業	工業	工業専用地域	無指定(白地)
建ぺい率	50%	60%	60%	80%	80%	60%	60%	60%	60%
容積率	100%	200%	200%	200%	400%	200%	200%	200%	200%
前面道路低減係数	0.4	0.4	0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.4
絶対高さ	10m	—	—	—	—	—	—	—	—
外壁後退	—	—	—	—	—	—	—	—	—
道路斜線勾配 (適用距離)	1.25 (20m)	1.25 (20m)	1.25 (20m)	1.5 (20m)	1.5 (20m)	1.5 (20m)	1.5 (20m)	1.5 (20m)	1.5 (20m)
隣地斜線勾配 (基準高さ)	—	1.25 (20m)	1.25 (20m)	2.5 (31m)	2.5 (31m)	2.5 (31m)	2.5 (31m)	2.5 (31m)	2.5 (31m)
北側斜線勾配 (基準高さ)	1.25 (5m)	—	—	—	—	—	—	—	—
日影規制	法別表4 (に)欄 (2)	法別表4 (に)欄 (2)	法別表4 (に)欄 (2)	—	—	—	—	—	—

・防火地域

防火地域	指定なし
準防火地域	指定なし
建築基準法第22条区域	都市計画区域内全域

・都市計画施設(道路、公園等)

区域内の建築行為	都市計画法第53条許可要
----------	--------------

・建築協定

建築協定	指定なし
------	------

・区画整理事業

井原駅前土地区画整理事業	実施済み
高屋駅周辺土地区画整理事業	実施済み

・立地適正化計画

立地適正化計画	未策定
---------	-----

・その他の地域地区

特別用途地区	指定なし
高度地区又は高度利用地区	指定なし
特定街区	指定なし
景観地区	指定なし
風致地区	指定なし
駐車場整備地区	指定なし
歴史的風土特別保存地区	指定なし
緑化地域	指定なし
流通業務地区	指定なし
生産緑地地区	指定なし
伝統的建造物群保存地区	指定なし

※市内全域は岡山県景観計画区域内のため、詳細は岡山県備中県民局環境課環境保全班へ。
Tel 086-434-7066

・盛土規制法(宅地造成等工事規制区域、特定盛土等規制区域) ※令和7年4月より実施

各規制区域	岡山県GIS参照
-------	----------

※おかやま全県統合型GIS

URL : <https://www.gis.pref.okayama.jp/pref-okayama/Portal>

※許可等の相談は、岡山県建築指導課盛土対策班へ。Tel 086-226-7868



※建築基準法に関する問い合わせは、

岡山県備中県民局管理課建築指導班 Tel 086-434-7160 へ。