

みんなでつくる 都市計画 Vol.5

問 建築住宅課 都市計画準備室
☎ 0869-24-7320

01

都市計画区域に指定されると、 建物を建てる時どうなるの？

建物を建てる時に、集団規定という新たなルールが適用されます。

都市計画区域では、建物を建てる際に守るべきルールが適用され、その中に建築基準法の「集団規定」という建築に関するルールがあります。

集団規定では、建物の広さや高さを制限する「けんぺい建蔽率」「容積率」「高さ制限」や、敷地が道路に接していることを求める「けんべい接道義務」が定められています。建物の広さや高さを制限することで、建物同士の間隔を適切に保ち、採光や風通しを良くして快適な居住環境をつくることができます。また、「けんべい接道義務」によって敷地が道路に接することで、災害時の避難や交通の安全を確保することができ、安心して暮らせるまちづくりにつながります。

今後、都市計画区域が指定された地域では集団規定が適用され、まちづくりを支える役割を果たすことで、安全で快適な居住環境が地域全体に広がるのが期待されます。



都市計画区域内に適用される建物の規模や道路に関する主なルール

※都市計画区域の指定時にすでにある建物については増改築時に適用されます。

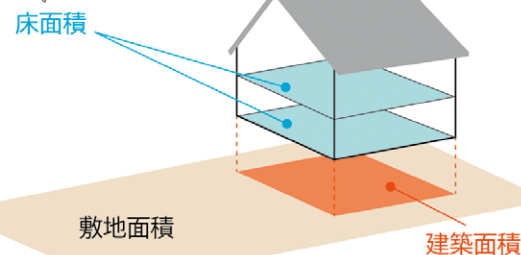
●容積率

敷地に建築できる建物の床面積の割合

道路等の公共施設とのバランスを確保し、日照などの居住環境を守る

$$\frac{\text{各階の床面積の合計}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%) \leq \text{地域ごとの指定容積率}$$

※前面道路幅員によっては容積率が低減される場合があります。



●けんぺい建蔽率

敷地の中で建物を建築できる面積の割合

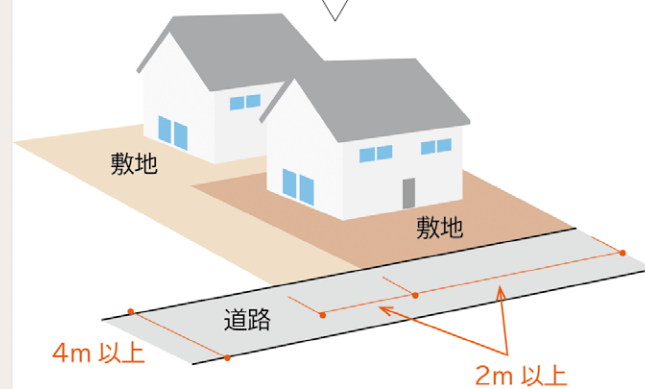
敷地内に一定の空地を確保し、採光や通風の確保・火災の延焼を防止する

$$\frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 (\%) \leq \text{地域ごとの指定建蔽率}$$

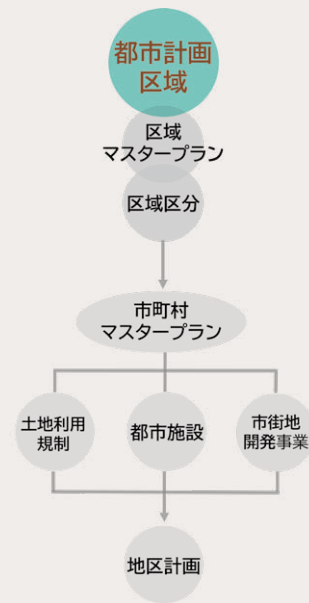
●けんべい接道義務

建物の敷地は、幅員 4m 以上の道路に 2m 以上接すること

災害時の避難や消防車両等の経路を確保し、安全で秩序ある居住環境を維持する



※ただし、都市計画区域が指定された際にすでに建築物が立ち並んでいる幅員 4m 未満 1.8m 以上の道路に接する場合は、道路の中心から 2m 敷地後退（セットバック）することで建築が可能になります。



J R 赤穂線 増便決定

公共交通が支える人が集うまちの実現に向けて

J R 西日本岡山支社と協議を重ねながら赤穂線の増便要望を行ってきた結果、この度、**令和8年3月14日（土）**から赤穂線臨時列車の運行による長船駅までの延伸増便が決定しました。

市は、鉄道利用者獲得のため、市営バスの増便などの施策を実施することとし、延伸増便要望を行ってきました。

その結果、赤穂線で昼の時間帯に運転している「岡山～西大寺駅間」の列車が1日2往復、長船駅まで延伸増便することが決定しました。これにより、市内の皆さんの利便性が向上し、市内の交通アクセスがさらに充実します。

さらなる増便を目指し、今後もJ R 西日本との連携を継続し、さまざまな鉄道利用促進施策を検討していきます。

問 企画振興課 ☎0869-22-1031

市が進める鉄道利用促進施策

- 市営バス「虫明・長島愛生園線」の増便、「牛窓～邑久駅線」の路線を延伸します。
- 長船駅前駐車場を拡張します。
- 国宝「山鳥毛」の公開に合わせてJ R 長船駅から備前長船刀剣博物館への無料シャトルバスを運行します。



上り列車増便分運転時刻表

岡山駅	西大寺駅	大富駅	邑久駅	長船駅
10:08 発	10:28	10:32	10:35	10:39 着
13:23 発	13:41	13:45	13:48	13:52 着

赤字が延伸増便部分

下り列車増便分運転時刻表

長船駅	邑久駅	大富駅	西大寺駅	岡山駅
10:43 発	10:48	10:51	10:56	11:16 着
13:59 発	14:03	14:05	14:13	14:34 着

赤字が延伸増便部分

令和8年4月1日から

問 生活環境課 ☎0869-22-1899

ごみ袋が変わります！

新しいごみ袋は
青色です▶



■現行の指定ごみ袋（黄色）は令和8年3月31日までに使い切ってください。使い切れなかったごみ袋に限り、経過措置として令和8年6月30日まで使用できます。

■現行の指定ごみ袋（黄色）は令和8年7月1日以降、燃やすごみ用の指定ごみ袋としてごみステーションには出せなくなります。ただし、透明または半透明のごみ袋として家庭から出た「枝木・草」、「プラスチック資源」や「紙おむつ」を出す際に使用できます。

■令和8年4月1日以降、現行の指定ごみ袋（黄色）の未使用・未開封のものに限り交換を受け付けます。袋のサイズや枚数に関わらず、購入時の金額総額を基準として交換します。差額分を現金で支払うことはできません。また、おつりも出ませんのでご注意ください。

交換場所

- ・生活環境課（市役所本庁舎）
- ・牛窓支所・長船支所・裳掛出張所

交換時間

開庁日の午前8時30分～午後5時15分

指定ごみ袋の移行スケジュール



詳しくはこちら▼



市ホームページ