

新見市内における建築設計用資料

令和7年4月1日現在

(1) 地域に係る諸元

ア 都市計画等

都市計画区域 : 新見都市計画区域

(旧新見市市街地の上市(北端)~石蟹・正田(南端)約2,900ha)

※種別は非線引都市計画(市街化区域なし、市街化調整区域なし)です。

※新見市大佐、神郷、哲多町、哲西町は、全域都市計画区域外です。

用途地域	種別	容積率・建蔽率 (%)	前面道路容積率 低減係数	絶対高さの制限
用途地域	第1種低層住居専用地域	100・60	4/10	10m
	第1種住居地域	200・60	4/10	
	第2種住居地域	200・60	4/10	
	近隣商業地域	200・80 (300・80)	6/10	
	商業地域	400・80	6/10	
	準工業地域	200・60	6/10	
	工業地域	200・60	6/10	
白地区域 (都市計画区域のうち用途地域の定めのない区域)	容積率・建蔽率 200・60 (%) 前面道路幅員の容積率低減係数 4/10			
準防火地域	近隣商業地域及び商業地域の全域			
その他の地域地区等 (防火地域、高度地区、高度利用地区、景観地区、風致地区、伝建地区、特定街区、都市再生特別地区、流通業務地区、地区計画の区域等)				なし
道路斜線制限	住居系地域 1.25 その他の地域 1.5			
隣地斜線制限	住居系地域 1.25 その他の地域 2.5			

※敷地面積の最低限度の定めはありません。

※第1種低層住居専用地域の外壁の後退距離の限度の定めはありません。

イ 建築基準法第56条の2 日影による中高層の高さの制限等

対象区域	平均地盤面からの高さ	法別表第4 日影時間
第1種低層住居専用地域	1.5m	1.0m以内 4時間
		1.0m超 2.5時間
第1種住居地域 第2種住居地域	4.0m	1.0m以内 5時間
		1.0m超 3時間

中高層建築物指導要綱	なし
------------	----

ウ その他（※以下、法及び令は、建築基準法及び建築基準法施行令を指します。）

法第22条区域の指定	新見都市計画区域の全域（準防火地域を除く）
急傾斜地崩壊危険区域	有
がけ条例	有（市建築基準法施行条例第3条）
法第53条第3項角地指定	有（市規則第23条）
令第32条し尿浄化槽区域	新見市全域（市規則第24条）
法第52条第8項住宅系建築物容積率緩和	有（第1種住居地域、第2種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域。市規則第22条）
令136条第3項敷地面積の規模の緩和	有（近隣商業地域、商業地域。市規則第28条）
土砂災害特別警戒区域	有
法第39条災害危険区域	なし
宅地造成等工事規制区域 特定盛土等規制区域	有
法第46条壁面線の指定	なし
建築協定区域	なし
令第32条地下浸透方式の汚物処理可能区域の指定	なし
駐車場附置義務条例	なし
令第86条第2項多雪区域	なし
建築物省エネ地域区分	5地域

(2) 構造計算に係る諸元

- ア 地域係数Z : 0.9
 イ 令第42条に規定する軟弱地盤区域の指定 : なし
 ウ 令第46条に規定する風圧力に対する木造軸組計算(表3) : (2)の区域(新見市全域)
 エ 令第86条第2項に規定する多雪区域の指定 : なし
 オ 令第86条に規定する垂直積雪量(単位m)

算定した積雪量に単位荷重20N/cm²以上をかけてください。(短期)

区域名	標高	垂直積雪量
新見、正田、唐松、石蟹、長屋、井倉、法曾、草間、足見、土橋、豊永佐伏、豊永赤馬、豊永宇山、金谷、哲多町矢戸、哲多町老栄、哲多町荻尾、哲多町成松、哲多町本郷、哲多町宮河内、哲多町花木	300m未満	0.4m
	300m以上400m未満	0.5m
	400m以上500m未満	0.6m
	500m以上600m未満	0.7m
	600m以上700m未満	0.8m
	700m以上800m未満	0.9m
高尾、馬塚、上熊谷、下熊谷、上市、西方、神郷下神代、哲多町蚊家、哲多町田淵、哲多町大野、哲西町大竹、哲西町畑木、哲西町八鳥、哲西町大野部、哲西町矢田、哲西町上神代	300m未満	0.5m
	300m以上400m未満	0.6m
	400m以上500m未満	0.7m
	500m以上600m未満	0.8m
	600m以上700m未満	0.9m
	700m以上800m未満	1.0m
大佐小阪部、大佐永富、大佐小南、大佐田治部、大佐布瀬	800m以上900m未満	1.1m
	300m未満	0.6m
	300m以上400m未満	0.7m
	400m以上500m未満	0.8m
	500m以上600m未満	0.9m
	600m以上700m未満	1.0m
	700m以上800m未満	1.1m
800m以上900m未満	1.2m	
菅生、坂本、足立、大佐上刑部、神郷油野、神郷高瀬、神郷釜村	900m以上1,000m未満	1.3m
	300m未満	0.7m
	300m以上400m未満	0.8m
	400m以上500m未満	0.9m
	500m以上600m未満	1.0m
	600m以上700m未満	1.1m
	700m以上800m未満	1.2m
	800m以上900m未満	1.3m
	900m以上1,000m未満	1.4m
1,000m以上1,100m未満	1.5m	
千屋、千屋実	1,100m以上	1.6m
	400m以上500m未満	1.1m
	500m以上600m未満	1.2m
	600m以上700m未満	1.3m
	700m以上800m未満	1.4m
	800m以上900m未満	1.5m
	900m以上1,000m未満	1.6m
	1,000m以上1,100m未満	1.7m
1,100m以上	1.8m	

千屋花見、千屋井原、大佐大井野	400m以上500m未満	1.2m
	500m以上600m未満	1.3m
	600m以上700m未満	1.4m
	700m以上800m未満	1.5m
	800m以上900m未満	1.6m
	900m以上1,000m未満	1.7m
	1,000m以上1,100m未満	1.8m
	1,100m以上	1.9m

- カ 令第86条に規定する積雪荷重の算定における屋根形状係数の指定 : なし
- キ 平成12建告第1454号に規定する風圧力算定における地表面粗度区分 : II又はIII
(IとIVの区域は定めていません。)
- ク 令第91条に規定するコンクリート設計基準強度上限値の指定 : なし
- ケ 地盤の許容応力度の算定は、原則として、常用地耐力表によらず、土質試験結果又は載荷試験結果により行ってください。
- コ 耐震化の指針として岡山県が定めている「岡山県建築物耐震対策等基本方針」に重要度係数等が示されていますので、これに準拠するよう努めてください。

(3) その他雑則

- ア CD-Rなどを使った建築確認申請が可能な地域の指定 : なし
- イ 令第130条の12に規定する建築物の後退距離の算定の特例 : 有(市規則第26条)
- ウ 令第135条の2に規定する道路と敷地の著しい高低差の取扱 : 有(市規則第27条)
- エ 中間検査(新見市が指定する特定工程)
法別表第1(イ)欄(1)項から(4)項までに掲げる用途に供する特殊建築物で階数が3以上かつ延べ面積が500㎡を超えるもの、又は延べ面積が1,000㎡を超える建築物で、いずれも鉄骨造の建築物に限る。鉄骨建方完了時を検査します。

オ 道路

①市道の確認

- ・新見市建設課の道路台帳にて確認してください。幅員・形状等は必ず現地調査も行い確認してください。

②法第42条第2項のみなし道路

- ・当該地が都市計画区域に指定された当時にこれのみを接道にした建築物の立ち並び(2軒以上)がある幅員1.8m以上4m未満の道路(包括指定)
- ・建築確認申請時に上記要件に適合するかどうかを判断します。適合の可否が不明な場合は、新見市都市整備課建築係へ事前相談を行ってください。

③法第42条第1項第5号の位置指定道路

- ・新見市都市整備課建築係の台帳にて位置を確認し、幅員・形状等は必ず現地調査を行ってください。

(4) 協議先窓口一覧

① 建築基準関係規定の関係

内 容	窓口（機関名）	所在地	電話番号
消防法	市 消防本部予防課	新見市新見312-2 （新見市消防署2階）	0867-72-2119
屋外広告物法 （条例の許可）	市 建設課維持管理係	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6131
水道法	市 上水道課	新見市馬塚3-2 （馬塚浄水場2階）	0867-72-8972
下水道法	市 下水道課	新見市正田330-62 （新見浄化センター1階）	0867-71-0108
都市計画法 （法第29条開発許可）	県 建築指導課開発指導班	岡山市内山下2-4-6 （岡山県庁6階）	086-226-7503
都市計画法 （法第53条許可）	市 都市整備課街路・区画整理係	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6157
浄化槽法	県 備中県民局環境課環境保全班	倉敷市羽島1083 （県備中県民局2階）	086-434-7066
浄化槽法 （構造基準）	市 都市整備課建築係	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6118

② その他

内 容	窓口（機関名）	所在地	電話番号
岡山県県土保全条例 （1ha以上の開発）	県 備中県民局地域づくり推進課 市町村連携班	倉敷市羽島1083 （県備中県民局2階）	086-434-7003
新見市環境保全条例 （0.5ha以上の開発）	市 環境課環境政策係	新見市新見310-3 （市本庁舎1階）	0867-72-6124
農地法	市 農業委員会事務局	新見市新見310-3 （市本庁舎2階）	0867-72-6106
道路・河川	市 建設課維持管理係	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6131
道路・河川	県 備中県民局新見地域事務所 新見地域管理課管理班	新見市高尾2400 （県新見地域事務所3階）	0867-72-9170
景観条例 （大規模行為届出）	県 備中県民局環境課環境保全班	倉敷市羽島1083 （県備中県民局2階）	086-434-7066
急傾斜地崩壊危険区域	県 備中県民局新見地域事務所 新見地域管理課管理班	新見市高尾2400 （県新見地域事務所3階）	0867-72-9170
建設リサイクル法届出	市 都市整備課建築係 ※解体後の廃棄物の問い合わせは、 県備中県民局環境課廃棄物対策班 （086-434-7007）	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6118
福祉のまちづくり条例届出・協議 省エネ法届出、バリアフリー法の 建築物に関すること、都市計画図 の購入	市 都市整備課	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6118
立地適正化計画区域内 における開発・建築等	市 都市整備課街路・区画整理係	新見市新見310-3 （市南庁舎2階）	0867-72-6157

◎位置図

