

# 真伝

しんでん

地区計画のしおり

緑あふれ  
閑静で質の高い  
郊外住宅地の  
形成を  
めざして

## Shinden



猫沢池

Okazaki

# 地区計画で… 魅力ある まちづくり

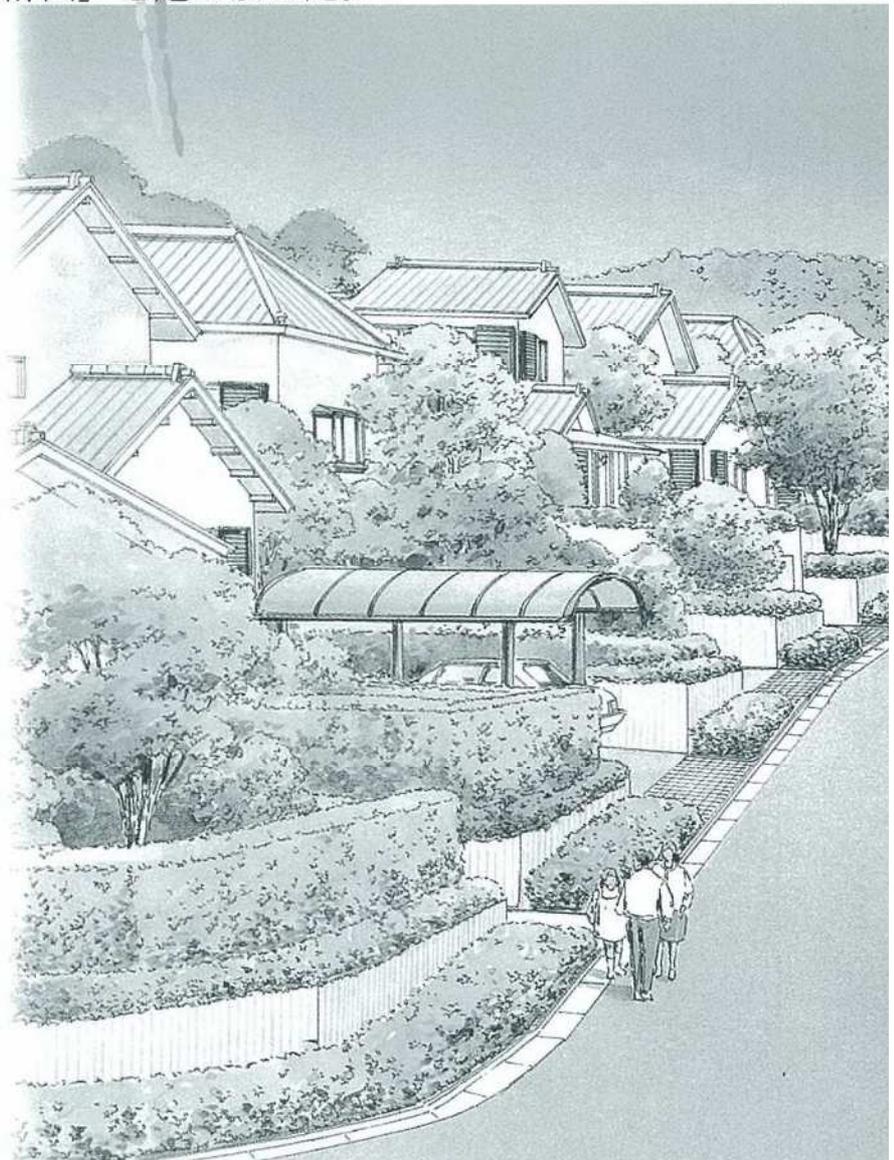
このまちは、良好な緑に恵まれた住宅地として、  
岡崎真伝特定土地区画整理事業による都市施設の整備が進められています。

この素晴らしい環境を、さらに生かし、守り育てていくことは、  
このまちに住むみんなの願いではないでしょうか。

そんな願いのひとつの指針として、

「地区計画」を定めました。

土地利用等について  
きめ細かく定める  
まちづくりの制度です。



# 地区計画の目標

本計画では周辺の緑と調和する良好な居住環境の創出と質の高い郊外住宅地の形成を図るため、敷地の細分化等による居住環境の悪化の防止、建築物等の規制誘導を行うとともに風致地区内緑地の保全、宅地内緑化を積極的に推進し、緑あふれ閑静で質の高い郊外住宅地の形成を目標としています。

住宅地にふさわしいまちづくり

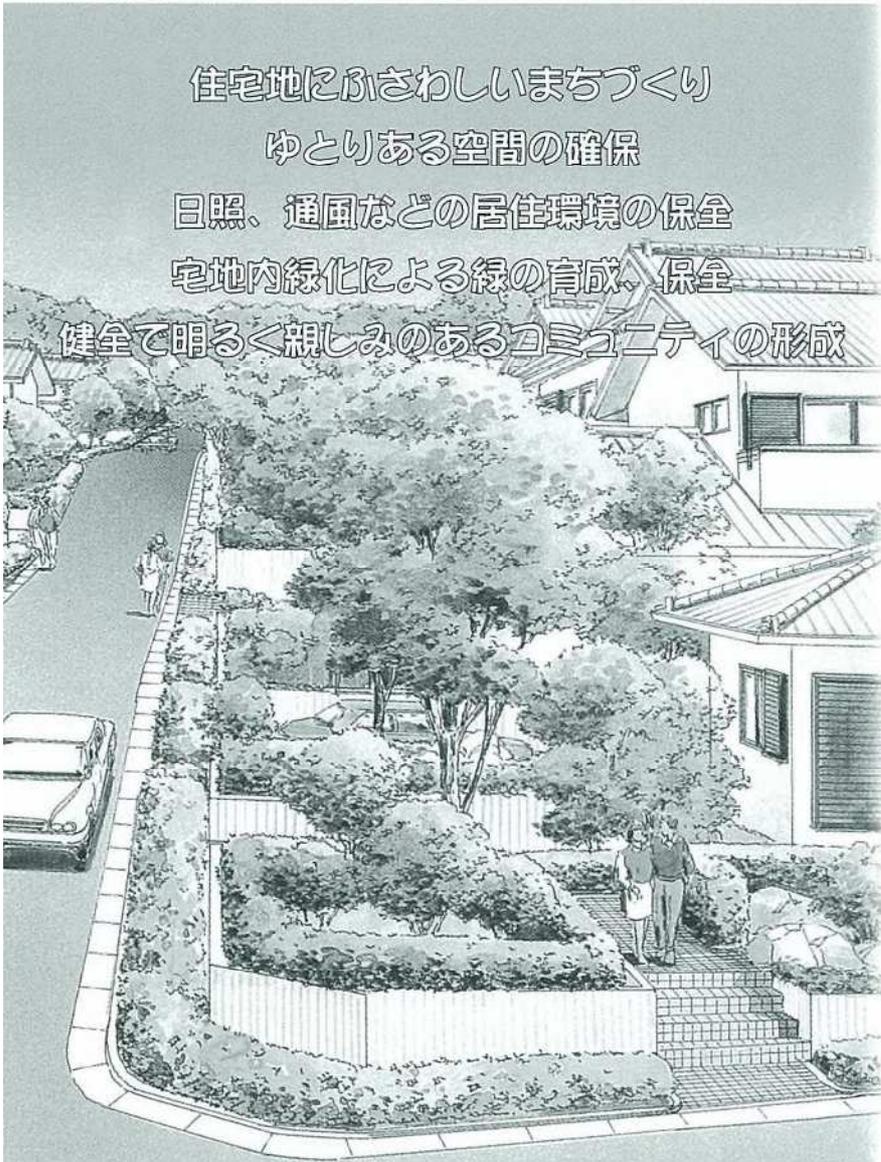
ゆとりある空間の確保

日照、通風などの居住環境の保全

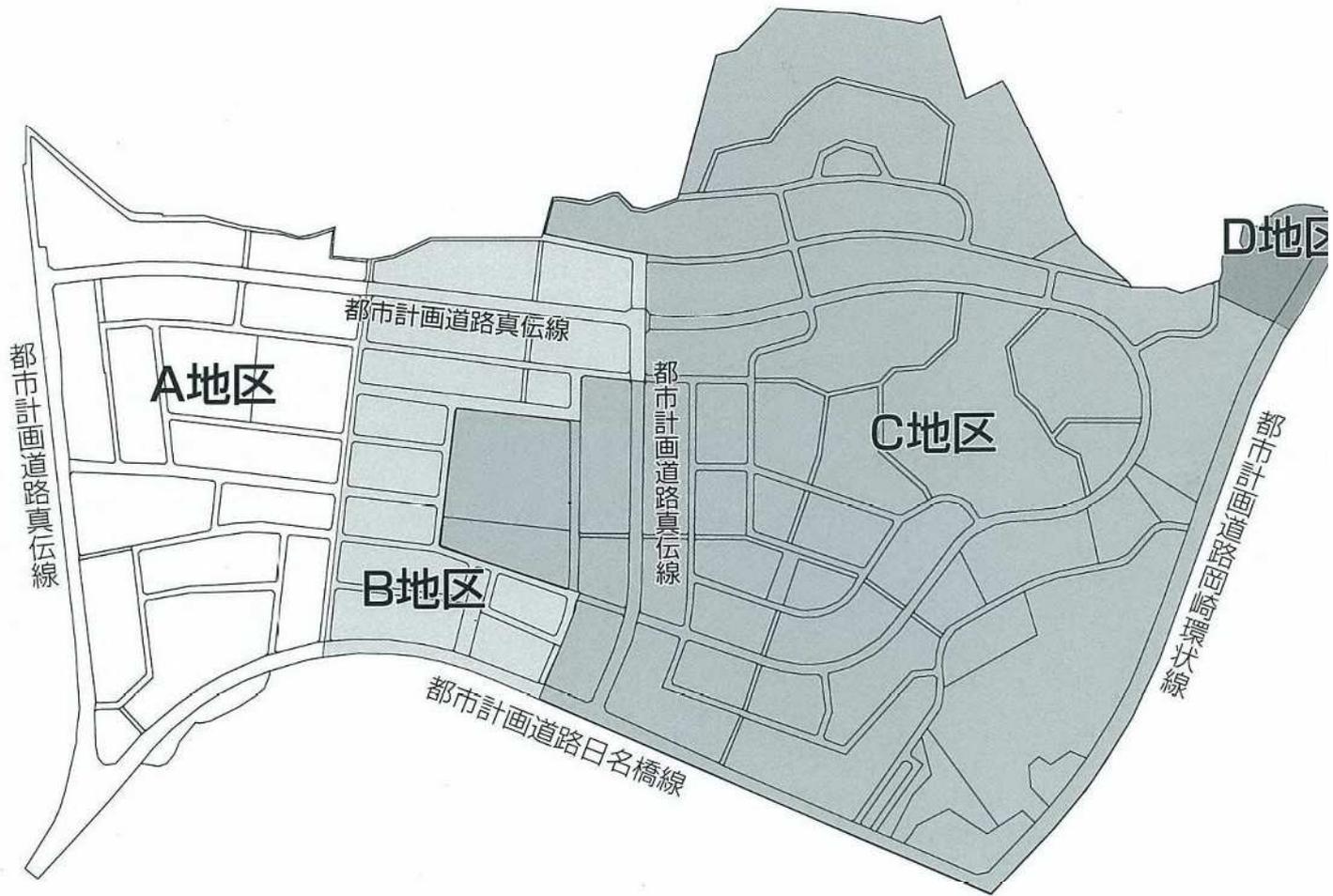
宅地内緑化による緑の育成・保全

健全で明るく親しみのあるコミュニティの形成

地区計画とは  
みなさんのまちを  
より良くするために



# 素敵なまちをつくるた



ルールその

1

## 用途

各地区にふさわしくない建築物が混在しないよう、建築物の用途について定めています。（建築物の用途制限をご覧ください。）

ルールその

2

## 敷地面積

まちづくりを進めるうえで、敷地面積が細分化されると、日照、通風などの居住環境およびまちなみ景観を損なうおそれがありますので、敷地面積の最低限度を定めています。

A地区 B地区 C地区 D地区

160m<sup>2</sup> 200m<sup>2</sup> 200m<sup>2</sup> 200m<sup>2</sup>

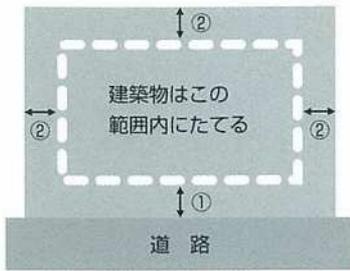
換地されたときに、最低限度以下である場合は、建築できます。

# めに、このような地区計画

## ルールその **3**

### 壁面の位置

住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちをつくりだすため、敷地境界線からの建築物の壁面の位置を定めています。

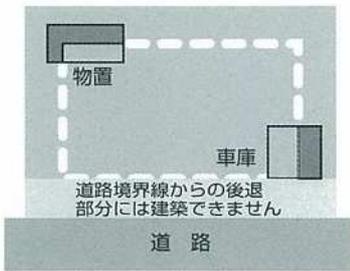


- ① 道路境界線からの位置
- ② 隣地境界線からの位置

	A地区	B地区	C地区	D地区
① 道路境界線からの位置	1.0 m 以上	1.0 m 以上	※2.0 m 以上	1.0 m 以上
② 隣地境界線からの位置	0.5 m 以上	1.0 m 以上	※1.0 m 以上	1.0 m 以上

※は風致地区内での規制値を示します。

後退距離内でも以下のものは建築可能です。



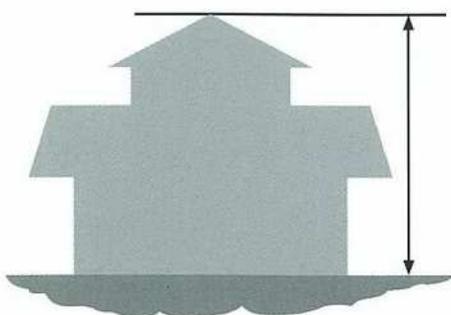
●軒高2.5m以下の物置・車庫で 部分の合計床面積が以下の数値以内のもの。

	A地区	B地区	C地区	D地区
合計床面積	5m <sup>2</sup> 以内	10m <sup>2</sup> 以内	—	10m <sup>2</sup> 以内

## ルールその **4**

### 建物の高さ

周囲の自然と調和した、まちなみをつくりだすため、建築物の高さの最高限度を定めています。



	A地区	B地区	C地区	D地区
最高限度	—	10m	※10m	※10m

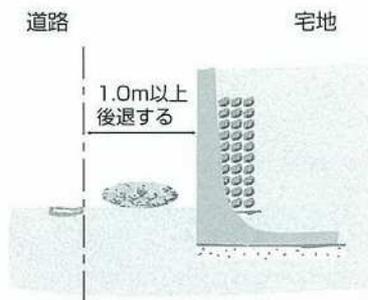
※は建築基準法で定められた高さ制限です。

# を定め、みんなですべて守って

## ルールその **5** よう壁の構造

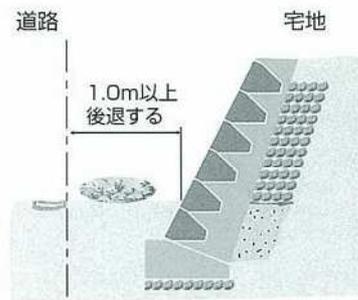
安全で住みよい居住環境をつくりだすため、よう壁の位置、構造を定めています。

- 道路（歩行者専用道路を除く）に面するよう壁は、道路境界線から1m以上後退した位置に設置する。
- 構造は、強固で安全なものとする。



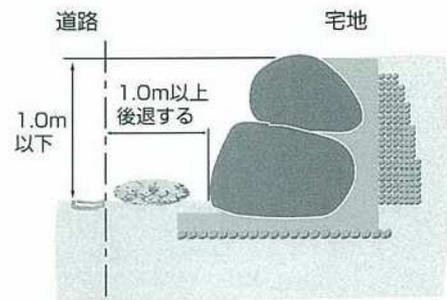
道路境界線

(例) コンクリート造擁壁



道路境界線

(例) 練積み造擁壁



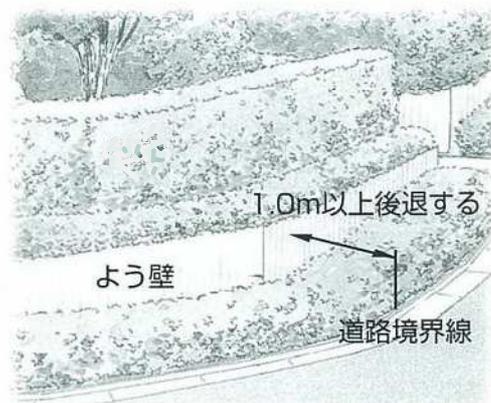
道路境界線

(例) 自然石積み造擁壁

※1.0m以下の安全な構造のものに限る。

## ルールその **6** かき・さくの構造

周囲の自然と調和のとれた緑豊かで、明るくさわやかなまちとなるよう、かき又はさくの構造等の制限を定めています。



かき又はさくは、原則として生垣又はこれらに類するものにしてください。敷地の緑化を目的とした空間の確保の趣旨で、道路境界線から1mの範囲にはフェンス、ブロック塀等の設置はできません。

# きます。

## 地区計画区域内における 主な建築物の用途制限

地区の細区分 (用途地域)		A地区 (第一種中高層住居専用地域)	B地区 (第一種中高層住居専用地域)	C地区 (第一種低層住居専用地域)	D地区 (第一種低層住居専用地域)	備考
建築物の用途 「凡例」 ○ : 建てられる用途 ◻ : 建てられない用途 ①~⑧、▲ : 面積、階数の制限あり						
住宅		○	○	○	○	
共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m <sup>2</sup> 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの(事務所、日用品販売店舗、理髪店等)		▲	▲	▲	▲	▲非住宅部分の用途制限あり
店舗・飲食店等	店舗・飲食店等の床面積が150m <sup>2</sup> 以下のもの	②	①			① 日用品店舗・理髪店等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に物品販売店舗や銀行支店等を加える。2階以下
	店舗等の床面積が150m <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以下	②				② ①に物品販売店舗や銀行支店等を加える。2階以下
	店舗等の床面積が500m <sup>2</sup> を超えるもの					
事務所等						
ホテル、旅館						
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					
	カラオケボックス等					
	マージャン屋、ばちんこ屋、勝馬投票券発売所等					
	劇場、映画館、演芸場、観覧場					
	キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等					
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○		○	
	大学、高等専門学校、専修学校等	○				
	図書館等	○	○		○	
	巡査派出所、郵便局等	○	③	③	③	③ 郵便局は、500m <sup>2</sup> 以下のみ可能
	税務署、警察署、消防署等	④				④ 4階以下
	神社、寺院、教会等	○	○		○	
	病院	○				
	公衆浴場	○	○		○	
	診療所	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者ホーム、保育所等	○	○	○	○	
	老人福祉センター・児童厚生施設等	○	⑤	⑤	⑤	⑤ 600m <sup>2</sup> 以下
工場等	自動車教習所					
	単独自動車車庫	⑥				⑥ 300m <sup>2</sup> 以下、2階以下
	建築物附属自動車車庫					
	⑦⑧については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限 ※	⑦	⑧	⑧	⑧	⑦ 3,000m <sup>2</sup> 以下、2階以下 ⑧ 600m <sup>2</sup> 以下、1階以下 ※ 政令第130条の5、5の5、8に基づく
	倉庫業倉庫					
	畜舎(15m <sup>2</sup> を超えるもの)					
	パン屋、米屋等食品製造業で作業場の床面積が50m <sup>2</sup> 以下の工場(原動機使用の場合は、0.75kw以下)					
上記以外の工場						
火薬、石油類、ガス等危険物の貯蔵・処理施設						

# 地区計画の 内容

地区の 細区分	名称	A地区	B地区	C地区（風致地区内）	D地区	
	面積	約12.6ha	約7.1ha	約35.4ha	約0.9ha	
地区 計画	土地利用の方針（要約）	幹線道路沿いであり、中高層住宅、生活関連サービス地区として居住環境を保全しつつ地区住民の利便性を図る。	中高層住宅、生活関連サービス地区と風致地区内の緑ゆたかな低層住宅地区を融合させる地区であり、地区住民の利便性を配慮しつつ郊外住宅地にふさわしい居住環境の形成を図る。	風致地区内であり、自然樹林を保全する公共緑地とともに各宅地では敷地面積の概ね半分を緑地として保全し、一戸建て専用住宅中心とする緑あふれ潤いのある良好な居住環境の形成を図る。	良好な居住環境を保全する低層住宅地として、風致地区内住宅地との一体化を図る。	
	建築物等の整備の方針（要約）	中高層住宅、生活関連サービス地区として、周辺地区との調和を配慮した規制誘導とする。	低層住宅を中心とするため、建築物の高さの最高限度を規制するなど、周辺地区と調和する良好な居住環境の形成を図る。	一戸建て専用住宅を中心とする閑静で潤いのある良好な居住環境の形成を図り、風致地区にふさわしい規制誘導とする。	低層住宅を中心とする良好な居住環境の形成を図る。	
	建築物等の用途の制限※	建築基準法別表第二（は）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	建築基準法別表第二（ろ）項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 建築基準法別表第二（い）項第1号、第2号、第6号及び第8号から第10号の建築物。	—	
	建築物の敷地面積の最低限度※	160m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	200m <sup>2</sup>	
	壁面の位置の制限※	●道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。 ●隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は0.5mとする。 ただし、上記の建築物の壁面の位置の制限のうち隣地境界線からの後退距離の部分で物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が5m <sup>2</sup> 以内の建築物または建築物の部分にあってはこの限りでない。	●道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。 ●隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。 ただし、上記の建築物の壁面の位置の制限のうち隣地境界線からの後退距離の部分で物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10m <sup>2</sup> 以内の建築物または建築物の部分にあってはこの限りでない。	—  ただし、風致地区県条例により以下の制限がある。 ●道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は2mとする。 ●隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。	●道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。 ●隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離の最小限度は1mとする。 ただし、上記の建築物の壁面の位置の制限のうち隣地境界線からの後退距離の部分で物置、車庫その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、後退距離の限度に満たない部分の床面積の合計が10m <sup>2</sup> 以内の建築物または建築物の部分にあってはこの限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度※	—	10m	▲10m	▲10m	
	建築物等の形態又は意匠の制限	●道路（歩行者専用道路を除く）に面する擁壁は、道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする。 ●擁壁の構造は、コンクリート造及び練り積み造等強固で安全なものとする。ただし、高さが1m以下の安全な構造の自然石積み等についてはこの限りでない。				
	かき又はさくの構造の制限	●かき又はさくは、原則として生垣又はこれらに類するものとする。 ●フェンス、ブロック塀等を設置する場合は道路境界線から1m以上後退した位置に設置するものとする。				

※岡崎市地区計画の区域内における建築物制限条例に定められています。

▲建築基準法で定められた高さ制限です。

地区計画区域内において、一定の行為を行う場合には、工事着手の30日前までに、岡崎市に届出が必要です。

●届出が必要な行為とは

- 建築物の建築または工作物の建設
- 土地の区画形質の変更
- 建築物等の用途の変更

真伝地区計画区域内（C地区）は、龍北風致地区に該当するため、風致地区内行為許可が必要です。

真伝地区計画区域内は、岡崎真伝特定緑地協定が定められています。

## 岡崎市 都市政策部 都市計画課

〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

TEL (0564) 23-6260 FAX (0564) 23-6514



カワヤナギ

：C地区の猫沢池に生育しています。