

# 開元の里

かいげんのさと

地区計画のしおり

周囲の自然と調和した  
低層住宅の良好な環境の  
保全をめざして

kaigennosato



okazaki



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。

このまちは…  
ここに住む  
みんなのまち。  
みんなでつくり、  
守っていくまち。

このまちは、緑豊かな自然に囲まれ、広々とした生活空間のなかで、  
親・子・孫と一緒に暮らせるすばらしい環境に恵まれています。

このすばらしい環境を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。





# 地区計画とは みなさんのまちを よりよくするために、

## 地区計画の目標・方針

### ●地区計画の目標

当地区は、本市の北東部に位置し、豊かな自然に囲まれた地域に岡崎市土地開発公社が、来るべき高齢化社会への対応と地域の活性化を図る目的で、親・子・孫が同一敷地内で生活のできる宅地を供給する三世代宅地供給事業として初めて施行しており、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされています。

そこで、本計画では、この事業効果の維持推進を図り、周囲の自然と調和した低層住宅の良好な環境を形成し保持することを目標としています。

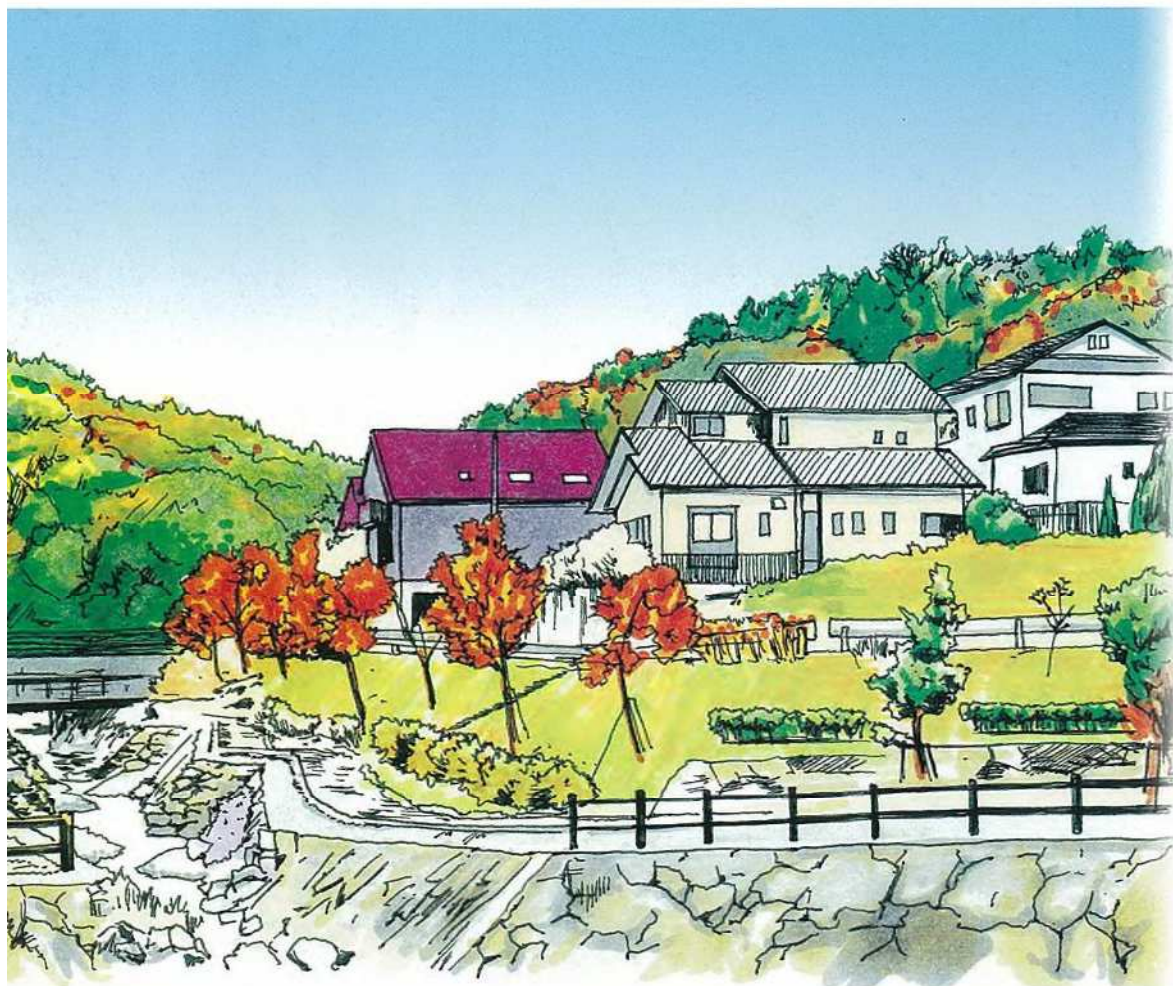
### ●土地利用の方針

当地区は、周囲の自然と調和のとれた良好な低層住宅を主体とした土地利用を図ります。

### ●建築物等の整備方針

建築物の用途の混在化、敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度を定めます。

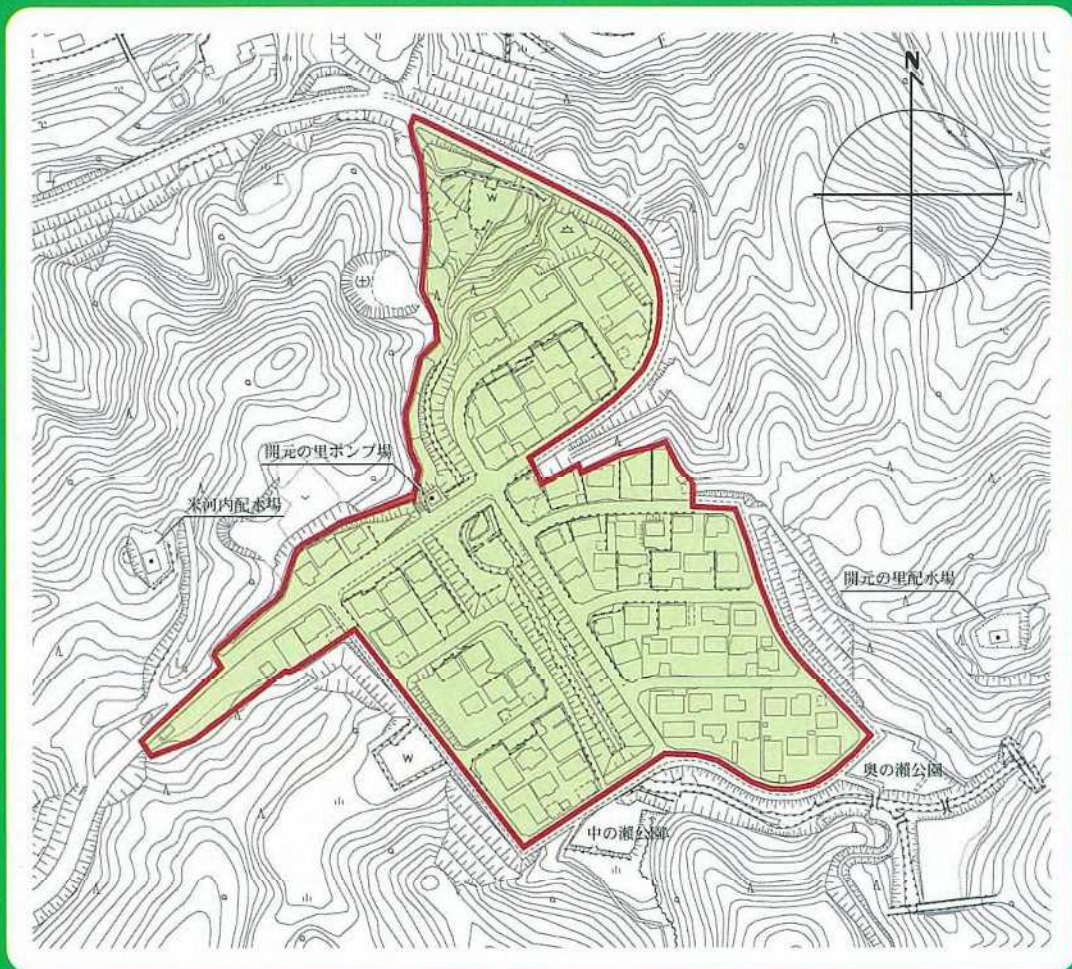
日照・通風等良好な居住環境を確保するため、建築物の容積率及び高さの最高限度、並びに壁面の位置、建築物等の形態若しくは意匠及びかき又はさくの構造の制限を定めます。





# 素敵なまちをつくる

## 地区計画の区域



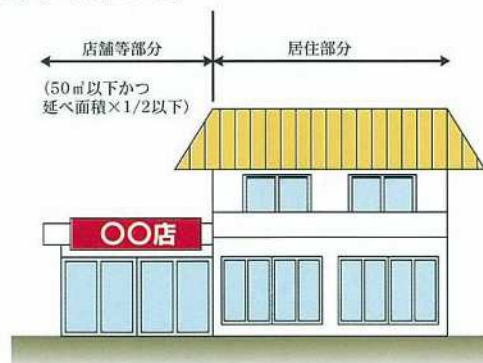


# のために、このような

## ルールその1 用途

地区にふさわしくない建築物が混在しないように、下記に掲げる建築物以外は、建築してはならないよう定めています。

1. 一戸建専用住宅又は二戸連続建専用住宅
2. 店舗等を兼用する場合は、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、次の各号の一の用途に供する部分の床面積の合計は50㎡以下とする。
  - ①日用品の販売を主たる目的とする店舗又は喫茶店。
  - ②学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設。
  - ③美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合は、出力の合計が0.75キロワット以下のものに限ります。）
3. 自動販売機の上家、地区集会場、公園内の公衆便所・休憩所等公益上必要なもの
4. 前各号の建築物に附属するもの（物置・自動車車庫など）



## ルールその2 容積率

広々としたまちをつくりだすため、容積率の最高限度を定めています。

100%（建ぺい率＝60%）

## ルールその3 敷地面積

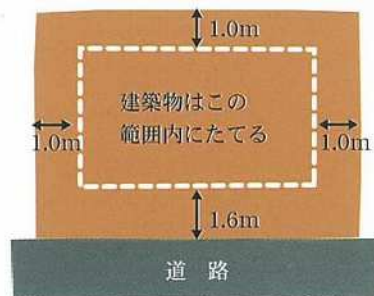
まちづくりを進めるうえで、敷地面積が細分化されると、日照、通風などの居住環境および町並み景観を損なう恐れがありますので、敷地面積の最低限度を定めています。

270㎡

# 地区計画を定め、みんな

## ルールその4 壁面の位置

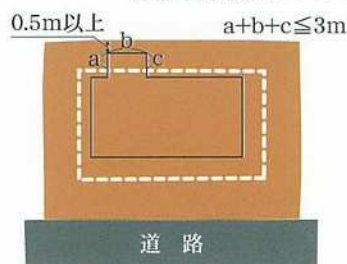
住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちをつくりだすため、敷地境界線からの建築物の壁面（外壁又は、これに代わる柱の面）の位置を定めています。



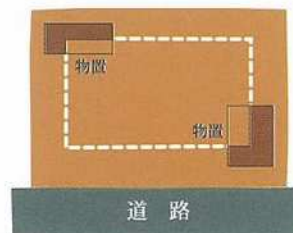
道路境界線からの位置 1.6m以上

隣地境界線からの位置 1.0m以上

後退距離内でも以下のものは建築可能です。



●外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下で壁面等から隣地境界線までの距離が0.5m以上確保されたもの。



●軒高2.5m以下の物置・その他これに類するもので、部分の床面積の合計が5㎡以内のもの。

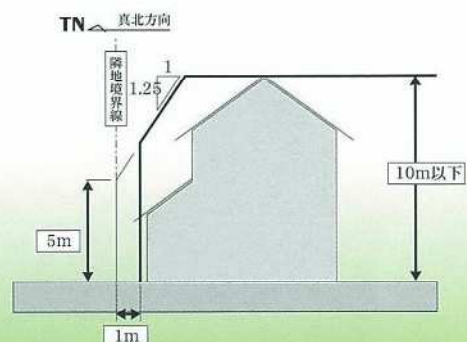


●自動車庫として利用する建築物で高さが3m以内のもの。

## ルールその5 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。また、北側に建つ住宅の日当たりを少しでも確保するために北側（真北）の建築物の各部分の高さの制限を定めています。

10m以下及び  
北側斜線制限





# で守っていきます。

## ルールその6 地盤の高さ

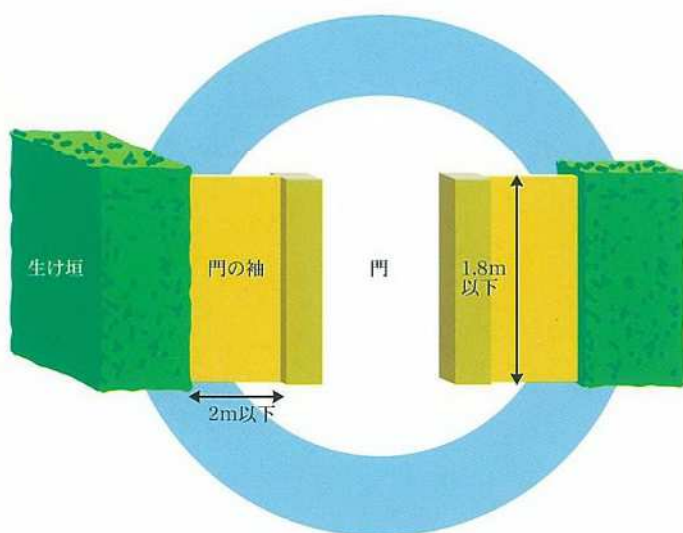
現在の住環境を保持していくために、地盤の高さを定めています。地区計画の都市計画の告示日現在の高さとしします。ただし、整地、造園、車庫等の設置のため必要最小限の変更はできます。

## ルールその7 かき・さくの制限

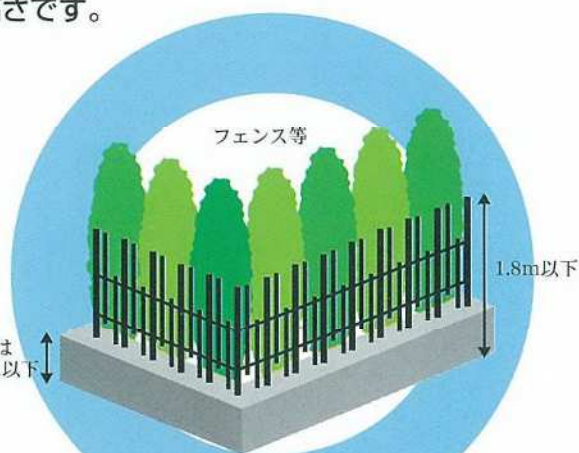
周囲の安全と調和のとれた緑豊かで、明るくさわやかなまちとなるよう、かき又はさくの構造等の制限を定めています。

- かき・さくの種類、構造は、生垣又は高さ1.8m以下のフェンス、鉄さく等  
※高さは敷地地盤面からの高さです。

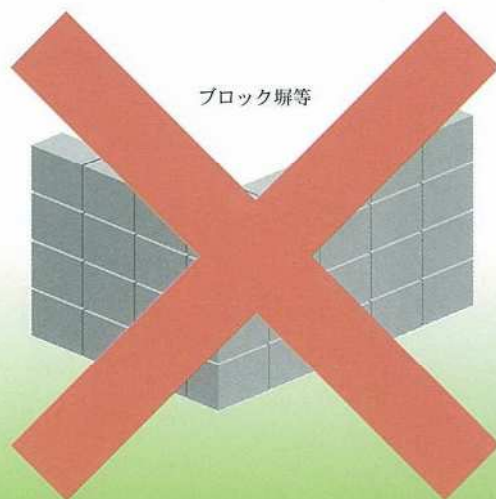
※以下○印のものは建築可能です。



- 門・門に附属するへい。ただし、門に附属するへいは高さが1.8m以下、袖の長さが左右それぞれ2m以下のもの。



- フェンス等の基礎ブロック等で高さが0.3m以下のもの。



# 開元の里地区計画

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築物等の用途の制限※    | <p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一戸建専用住宅又は二戸連続建専用住宅</li> <li>2. 前号に次の各号の一の用途を兼ねるもの<br/>ただし、延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、居住以外の用途に供する部分の床面積の合計が50㎡以下のものに限る。<br/>①日用品の販売を主たる目的とする店舗又は喫茶店<br/>②学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設<br/>③美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）</li> <li>3. 自動販売機の上家、地区集会場、公園内の公衆便所・休憩所等公益上必要なもの</li> <li>4. 前各号の建築物に附属するもの</li> </ol> |
| 建築物の容積率の最高限度※  | 10/10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 建築物の敷地面積の最低限度※ | 270㎡                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 壁面の位置の制限※      | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からそれぞれ道路境界線までの距離の最小限度は1.6m、隣地境界線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に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下で、かつ、隣地境界線までの距離が0.5m以上であること。</li> <li>2. 自動車車庫の用途に供する建築物で建築の高さの最高部分が敷地地盤面から3mを超えない場合</li> <li>3. 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.5m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であること。</li> </ol>                                              |
| 建築物等の高さの最高限度※  | <p>建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下で、かつ、高さの最高限度は10mとする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 地盤の高さの制限       | <p>建築物の敷地の地盤面の高さは、地区計画の都市計画の告示日（平成14年10月24日）現在の高さとする。ただし、整地、造園、車庫の設置等のため、必要最小限の変更はこの限りではない。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| かき又はさくの構造の制限   | <p>かき又はさくは、生垣又は高さ（敷地地盤面からの高さをいう。以下同じ）が1.8m以下のフェンス、鉄さく等とし、ブロック塀等のコンクリートや石等の組積の構造及び鉄筋コンクリート構造は設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎ブロック等で高さが0.3m以下のもの、門及び門に附属するへいにあってはこの限りでない。門に附属するへいを設けるときは、その高さが1.8m以下、袖の長さが左右それぞれ2m以下のものでなければならない。</p>                                                                                                                                                                                                 |

※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。

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

お問い合わせは…

**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



昭和56年1月31日  
道路改良工事中に  
渡来銭2,535枚が  
発見されました。