

# 緑風台

りょくふうだい

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  
形成をめざして

Ryokufūdai



Okazaki

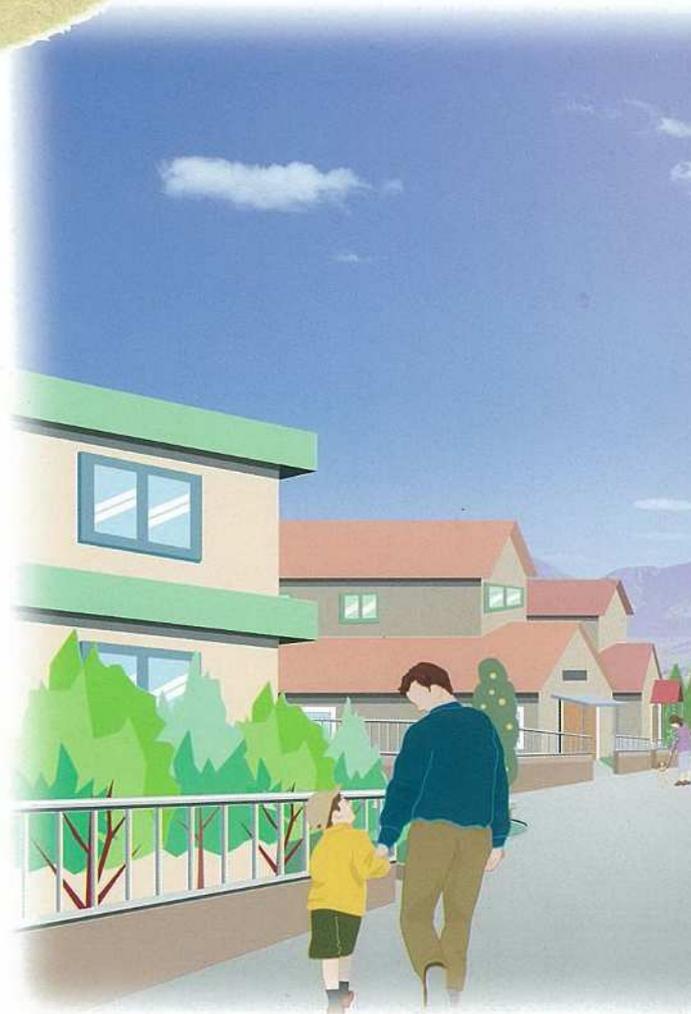
このまちは…  
ここに住むみんなのまち。  
みんなでつくり、  
守っていくまち。

「緑風台」は、潤いある豊かな自然に囲まれ、  
ゆとりと安心のなかで家族が一緒に暮らせる  
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、さらに生かし、  
地域との交流を図りながら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。

土地の使い方や建物の建て方に  
ついてルールを定める  
まちづくりの制度です。



## 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、自然環境に恵まれた地域であり、住宅地として、道路、公園等の公共施設及び宅地の整備が進められています。

本計画では、住宅地として豊かな自然と調和した低層専用住宅の良好な環境を形成、保持することを目標としています。

### ●土地利用の方法

当地区は、周囲の自然と調和のとれた良好な低層専用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

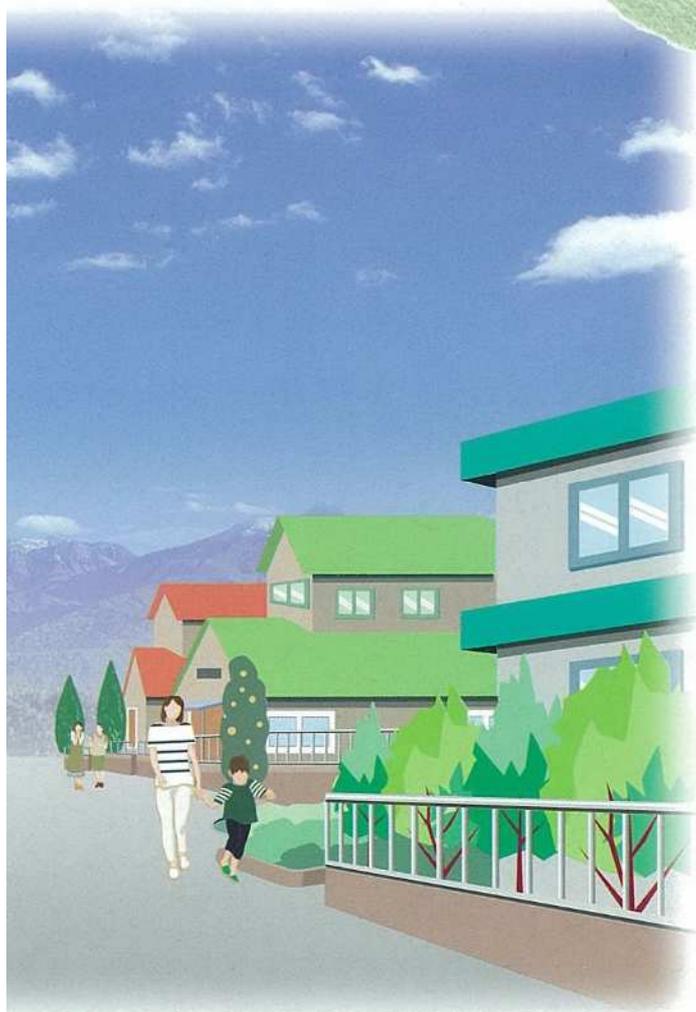
当地区での建築物の用途の混在化や敷地の細分化などによる居住環境の悪化を防止するため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度を定めます。

良好な居住環境を形成、維持するため、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。

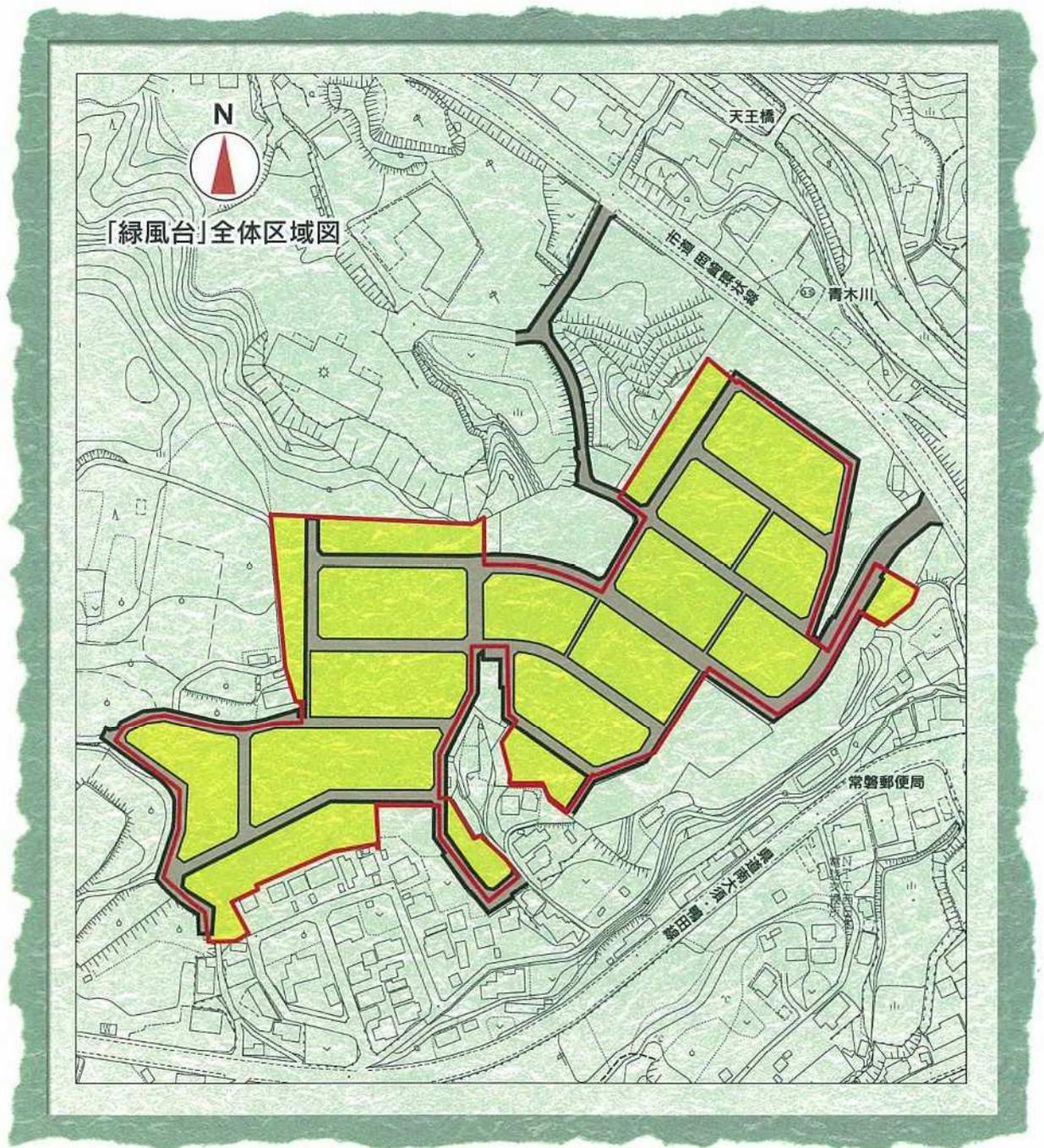
# 地区計画とは

みなさんのまちを

よりよくするため、



# 素敵なまちをつくる



# ために、このような地

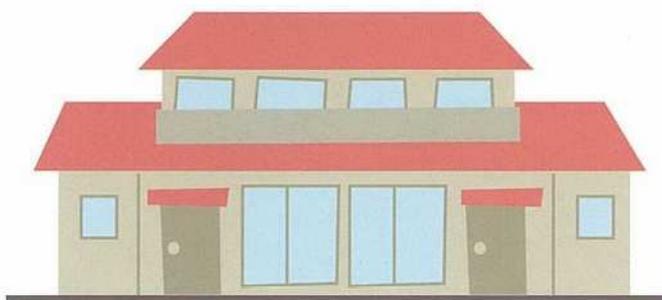
ルール

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 前号の建築物に付属するもの



二戸連続建専用住宅の例  
(一戸建専用住宅が二戸構造上連続しているもの)

ルール

2

容積率

ゆとりあるまちなみをつくりだすため、容積率の最高限度を定めています。

100% (建ぺい率=60%)

ルール

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及びまちなみの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。

185m<sup>2</sup>

# 区計画を定め、みんな

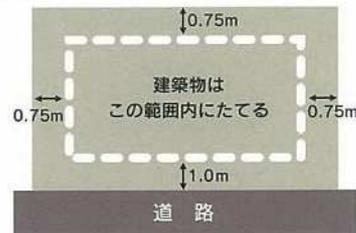


## 壁面の位置

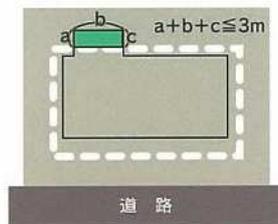
住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちをつくりだすため、敷地境界線からの建築物の壁面（外壁又はこれに代わる柱の面）の位置を定めています。

- 道路境界線からの位置 1.0m以上
- 隣地境界線からの位置 0.75m以上

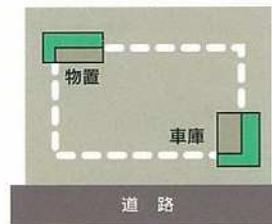
※ルール4でいう「道路」とは、幅員4メートル以上のものをいう。



- 後退距離内でも以下のものは可能です。



- 外壁の長さの合計が3m以下の場合。



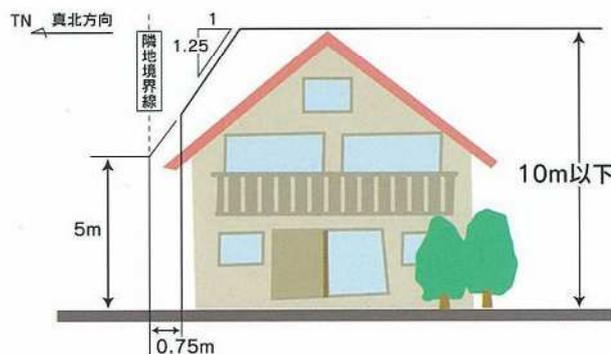
- 軒高2.5m以下の物置・外壁を有する車庫で、部分の合計床面積が10㎡以内のもの。



## 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。

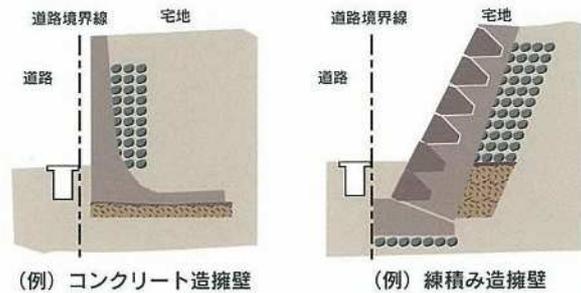
ルール

6

安全で住みよい住環境をつくりだすため、道路に面するよう壁の構造を定めています。

●道路に面するよう壁の構造は、強固で安全なものとしします。

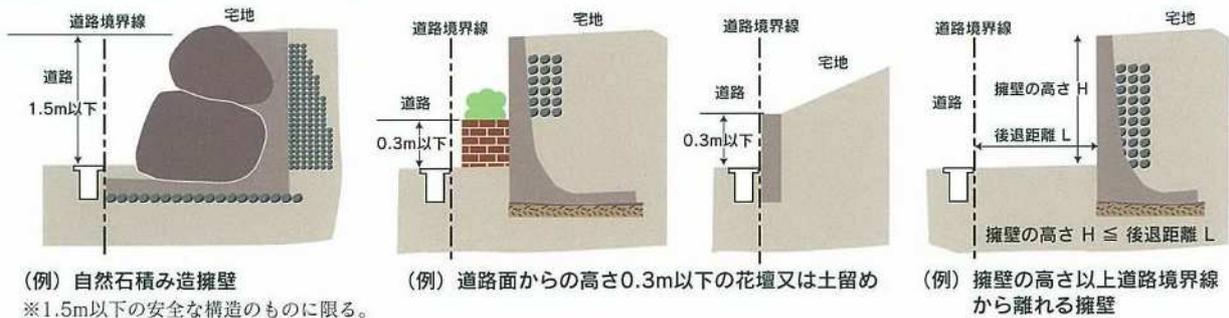
## よう壁の構造



(例) コンクリート造擁壁

(例) 練積み造擁壁

●ただし、以下のものについては、安全なものとして考えています。



(例) 自然石積み造擁壁

※1.5m以下の安全な構造のものに限る。

(例) 道路面からの高さ0.3m以下の花壇又は土留め

(例) 擁壁の高さ以上道路境界線から離れる擁壁

ルール

7

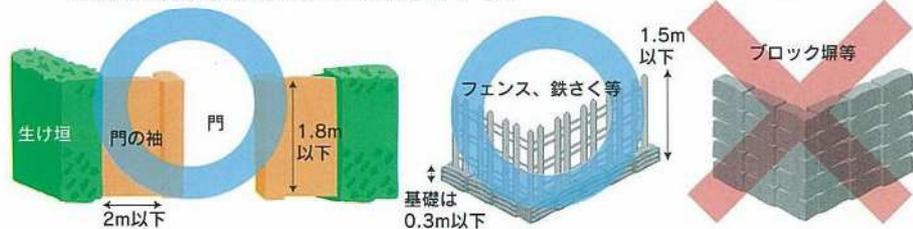
周囲の安全と調和のとれた緑豊かで、明るくさわやかなまちとなるよう、かき又はさくの構造等の制限を定めています。

●かき・さくの種類、構造は、生垣又は高さ1.5m以下のフェンス、鉄さく等です。

●ただし、以下○印のものは建築可能です。

※高さは敷地地盤面からの高さをいう。

## かき・さくの制限



●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。

## 緑風台地区計画

建築物等の用途の制限※	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 一戸建専用住宅又は二戸連続建専用住宅 2 前号の建築物に附属するもの
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※	185㎡
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0.75m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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であること。 (2) 外壁を有しない車庫 (3) 物置、外壁を有する車庫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10㎡以内であること。
建築物等の高さの最高限度※	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。
建築物等の形態若しくは意匠の制限	道路境界線に面する擁壁の構造は、コンクリート造及び練積み造等強固で安全なものとする。ただし、高さ（道路面からの高さをいう。以下同じ）が1.5m以下の安全な構造の自然石積み、高さが0.3m以下の花壇又は土留め、擁壁の高さ以上道路境界線から離れる擁壁についてはこの限りでない。
かき又はさくの構造の制限	1 敷地内にかき又はさくを設置する場合は、生垣又は高さ（敷地地盤面からの高さをいう。以下同じ）が1.5m以下のフェンス、鉄さく等とする。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つてはこの限りではない。 2 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。

※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

### 岡崎市 都市政策部 都市計画課

〒444-8601 岡崎市十王町2丁目9番地

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

<http://www.city.okazaki.aichi.jp/yakusho/ka4510/ka000.htm>