

春 咲

はるさき

地区計画のしおり

住宅と多目的施設が  
調和した環境の維持と  
地区の発展をめざして

Harusaki



## 地区計画の目標・方針

### ●地区計画の目標

当地区は、シビックコア地区整備計画が進むJR岡崎駅南東に位置し、周辺には南公園をはじめとした自然環境があるなか、住宅地及び公共施設等の建設予定地として道路、公園等の公共施設の整備が進められています。

本計画では、良好な住環境の形成と周辺の環境と調和した教育施設や業務施設等として土地の有効利用を図ることを目標とします。

### ●土地利用の方針

地区の特性に応じて区域を2種類に区分し、土地利用の方針を次のように定めます。

A地区 豊かな自然と調和した低層住宅の良好な環境を形成し、又維持します。

B地区 教育施設や業務施設等の土地利用を主体とし、住環境に配慮しつつ将来的な地区の発展を図ります。

### ●建築物等の整備方針

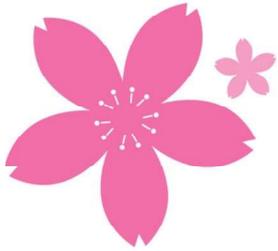
当地区での低層住宅を主体とした良好な居住環境の形成と、周辺環境と調和した教育施設や業務施設等の建築計画を誘導するため次のように定めます。

A地区 建築物の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、敷地面積の最低限度を定めます。また、良好な住環境を形成し又は維持するため、建築物の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。

B地区 建築物の敷地の細分化などにより立地する施設環境の悪化を防止するため、敷地面積の最低限度を定めます。また、良好な環境を形成し又は維持するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。







### ＊ルール3

## 敷地面積

まちづくりを進める上で、敷地面積が細分化されると、日照、通風等住環境及び街並みの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。

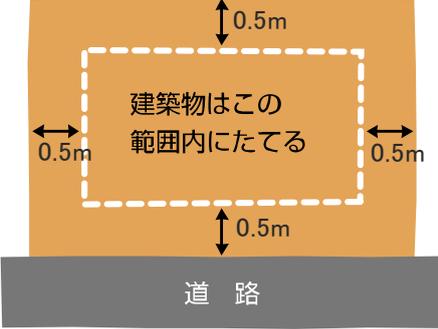
A 地区	B 地区
<b>160 m<sup>2</sup></b>	



### ＊ルール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（道路及び隣地との境界線）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。

A 地区	B 地区
<b>敷地境界線からの位置</b>	
<b>0.5m以上</b>	
	



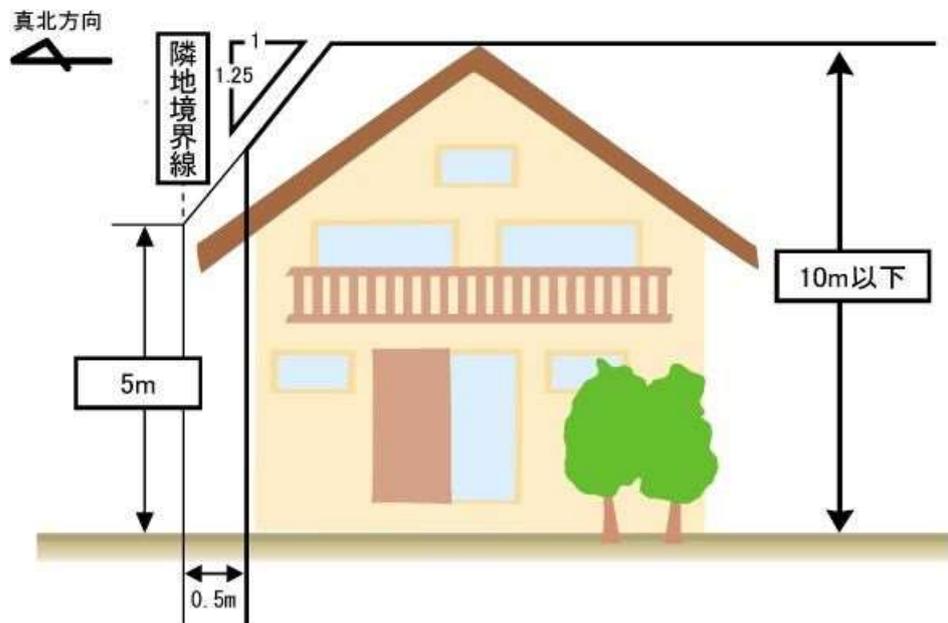
## ＊ルール5

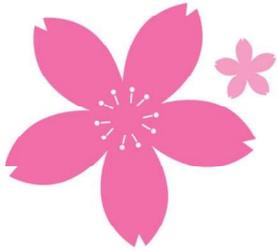
## 建物の高さ

周辺の環境と調和した街並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
10m以下 かつ 北側斜線	25m以下

- A 地区においては、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。





## ＊ルール 6

# 垣・さくの構造

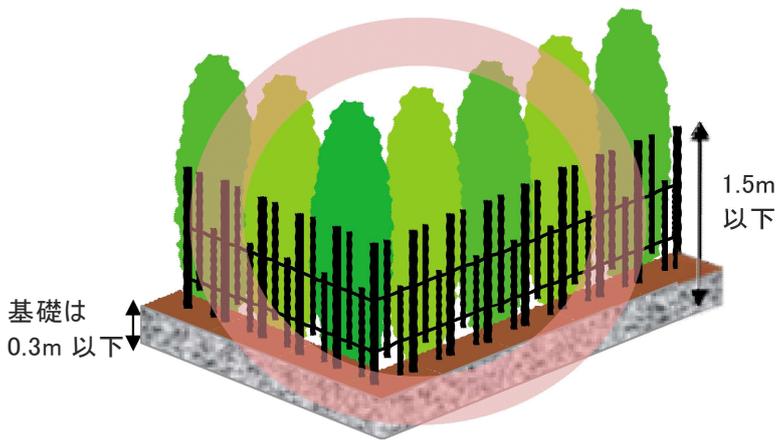
周辺の環境と調和のとれた明るくさわやかで、安全安心なまちとなるよう、垣又はさくの構造等の制限を定めています。

A 地区	B 地区
以下のとおり	—

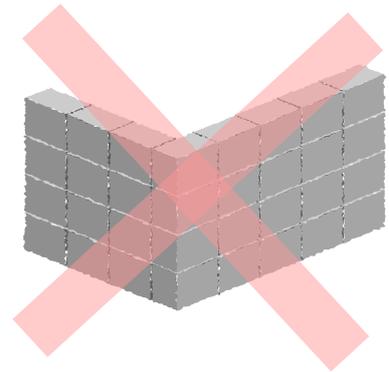
- 垣・さくの種類、構造は、生垣又は高さ 1.5m 以下の透視可能なフェンス、鉄さく等 ※高さは敷地地盤面からの高さをいう
- ただし、以下○印のものは建築可能

### 【透視可能なフェンス等】

透視率が 50% 以上のもの。

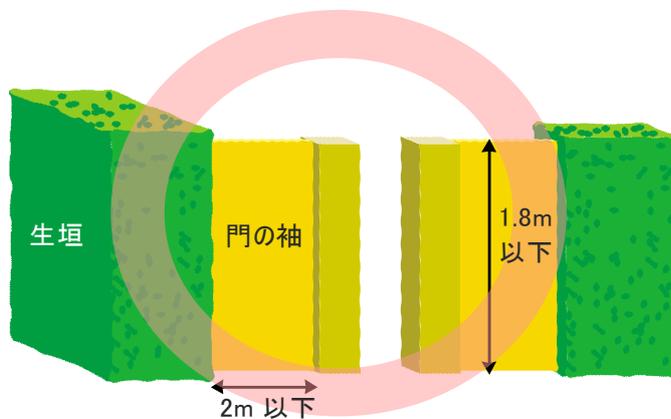


### ブロック塀等



- 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



- 防犯・防災のため、ブロック塀等は禁止。

- 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。

## 春咲地区計画

地区の区分	名称 面積	A 地区 約 7.2ha	B地区 約 6.2ha
建築物等の用途の制限*		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、A 地区内に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 巡査派出所、公園内の公衆便所・休憩所、路線バスの停留所の上家</li> <li>3 前各号の建築物に附属するもの（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）第 130 条の 5 で定めるものを除く。）</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は、B 地区内に建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する政令第 130 条の 6 の 2 で定める運動施設</li> <li>2 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>3 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>4 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>5 キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの</li> <li>6 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令第 130 条の 9 の 2 で定めるもの</li> <li>7 倉庫業を営む倉庫</li> <li>8 政令第 130 条の 7 で定める規模の畜舎</li> <li>9 原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が 50 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>10 危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令第 130 条の 9 で定めるもの</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*		160 m <sup>2</sup>	
壁面の位置の制限*		敷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。	
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 5 m を加えたもの以下で、かつ、高さの最高限度は 10m とする。	25m
垣又はさくの構造の制限		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 敷地内に垣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 以下の透視可能なフェンス、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、門及び門に付随する塀にあってはこの限りでない。</li> <li>2 門に付随する塀を設けるときは、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。</li> </ol>	—

※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。



旧日清紡績針崎工場竜城学園講堂  
(旧愛知県立第二中学校講堂)  
明治 40 年に建設され、春咲地区(地区計画区域外)に現存しています。

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