

西 蔵 前

にしくまえ

地区計画のしおり

地区計画の目標・方針

●地区計画の目標

当地区は岩津支所、北部地域交流センターから1 km 圏内に位置し、既存の基盤施設を有効に活用できる地区であり、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る計画です。

本計画では、住宅地として良好な住環境を形成、保持することを目標とします。

●土地利用の方針

当地区は低層住宅を主体とした土地利用を図ります。

●地区施設の整備方針

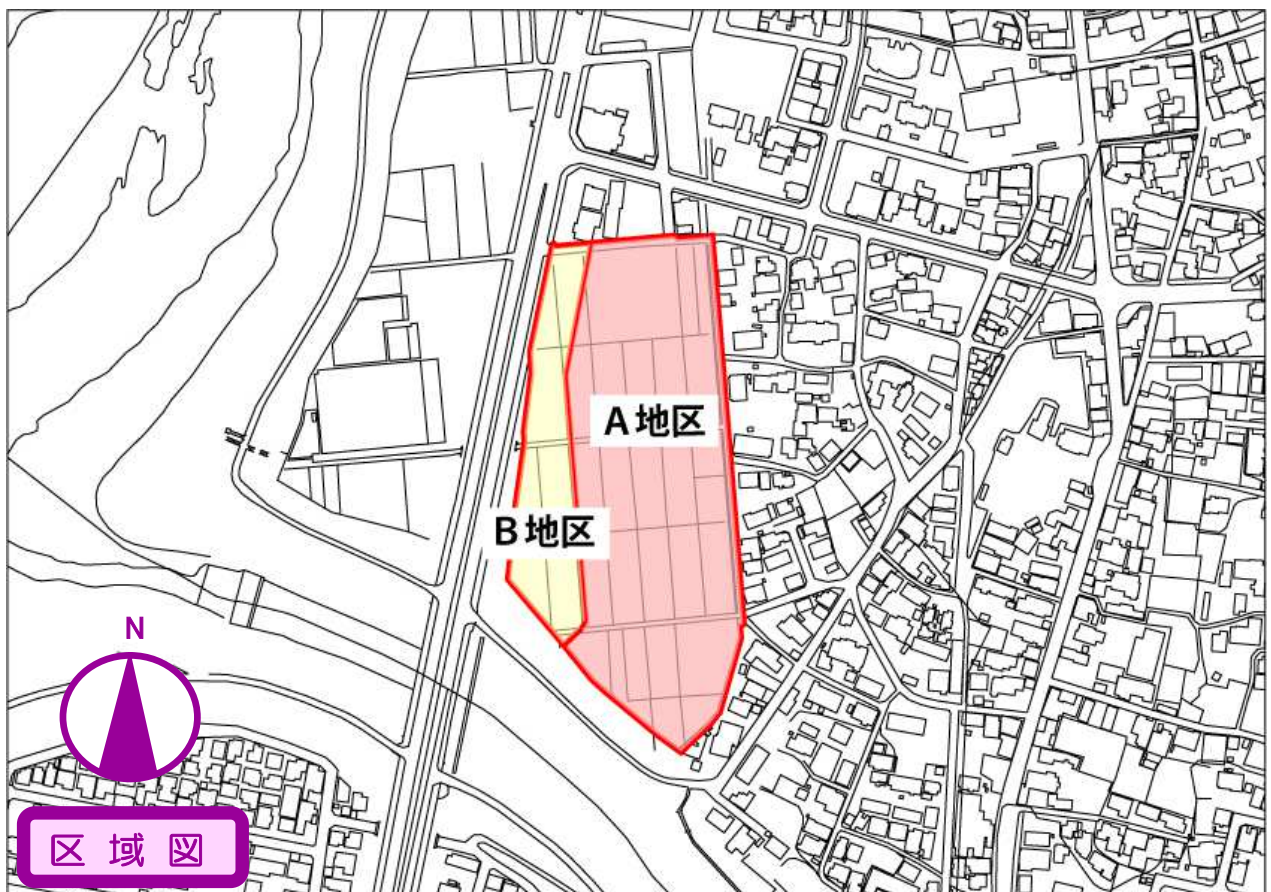
開発事業により適正配置される道路、公園について、これを維持・保全し、緑化の推進に努めます。

また、水路等の流下能力を考慮し、調整池及び水路を配置します。

●建築物等の整備方針

開発事業の円滑な進捗を確保し、合理的な土地利用を図るため、区域の特性と公共施設の整備状況に応じた容積率及び建ぺい率の最高限度を定めます。

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環境の悪化を防止するため、建築物等の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定めます。



西蔵前地区計画

地区施設の 配置及び規模	道路	名 称	幅 員	延 長	配 置
		道路 1 号	9m	約 96m	計画図表示のとおり
		道路 2 号	6m	約 48m	計画図表示のとおり
		道路 3 号	6m	約 58m	計画図表示のとおり
		道路 4 号	6m	約 62m	計画図表示のとおり
		道路 5 号	6m	約 62m	計画図表示のとおり
		道路 6 号	6m	約 62m	計画図表示のとおり
		道路 7 号	6m	約 308m	計画図表示のとおり
		道路 8 号	6m	約 595m	計画図表示のとおり
		道路 9 号	6m	約 24m	計画図表示のとおり
		道路 10 号	4m	約 16m	計画図表示のとおり
		道路 11 号	4m	約 15m	計画図表示のとおり
		道路 12 号	4m	約 15m	計画図表示のとおり
	公園	名 称	面 積		配 置
		公園 1 号	約 1,600 m ²		計画図表示のとおり
	公共空地	名 称	面 積	延 長	配 置
		水路 1 号	2m	約 16m	計画図表示のとおり
		水路 2 号	2m	約 36m	計画図表示のとおり
		水路 3 号	2m	約 20m	計画図表示のとおり
		名 称	面 積	容 量	配 置
		調整池 1 号	約 1,845 m ²	約 2,130 m ³	計画図表示のとおり
建築物等の 用途の制限※	A 地区（約 2.5ha）			B 地区（約 0.7ha）	
	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 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）第 130 条の 3 で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 診療所 5 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）			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 住宅 2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令第 130 条の 3 で定めるもの 3 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4 診療所 5 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち政令第 130 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が 500 m ² 以内のもの（3 階以上の部分をその用途に供するものを除く。） 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令第 130 条の 4 で定める公益上必要な建築物 7 前各号の建築物に附属するもの（政令第 130 条の 5 で定めるものを除く。）	

建築物の容積率※	地区整備の特性に応じた容積率の最高限度（目標容積率）	地区施設が整備された場合（開発事業の工事の完了の公告があった後） 20／10	
	公共施設の整備状況に応じた容積率の最高限度（暫定容積率）	地区施設が未整備な場合 5／10	
建築物の建ぺい率の最高限度※		3／10 ただし、開発事業の工事の完了の公告があった後は6／10とする。	
壁面の位置の制限※		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に満たない距離にある建築物又は建築物の部分であって物置、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5㎡以内のものはこの限りでない。	
建築物の敷地面積の最低限度※		160㎡	
建築物の高さの最高限度※		A地区	B地区
		10m	12m
垣またはさくの構造の制限		1 道路に面する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

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