

美合つむぎ

みあいつむぎ

地区計画のしおり

良好な住環境と
利便性の高い市街地の
形成をめざして

Miaitsumugi



地区計画の目標

当地区は、名鉄名古屋本線美合駅から約1 km圏内に位置し、民間の開発事業により、道路及び公園等の公共施設並びに宅地の整備が進められています。

そこで、本計画では、良好な住環境の形成・維持と周辺的环境に配慮した医療施設、店舗等の生活利便施設の立地を図り、周辺住民の利便性の向上を図ることを目標とします。

土地利用の方針

当地区を2つに区分し、土地利用の方針を次のように定めます。

A地区 戸建住宅を主体とした良好な住環境の形成・維持を図ります。

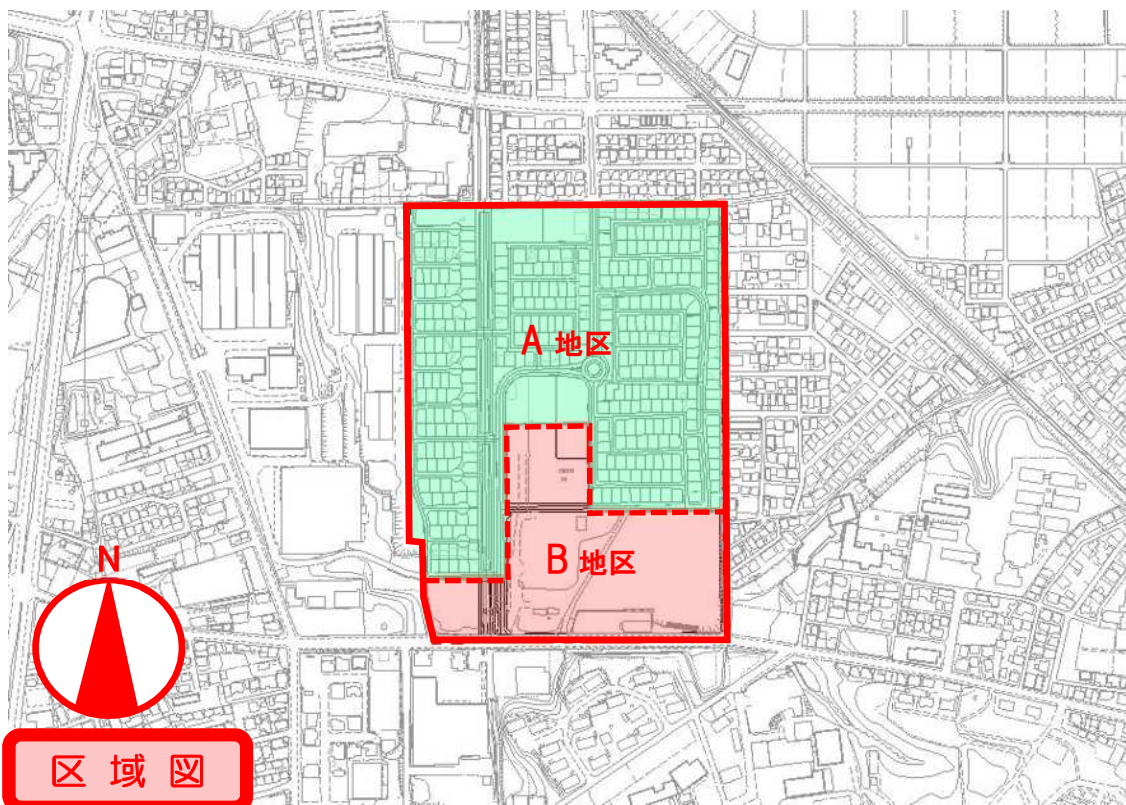
B地区 日常生活に必要な医療施設、店舗等の生活利便施設の立地を図り、周辺住民の利便性の向上を図ります。

建築物等の整備方針

良好な住環境の形成・維持と、周辺環境に配慮した医療施設、店舗等の生活利便施設の立地を図り、周辺住民の利便性の向上を図るため、地区を2つに分け、建築物等の整備の方針を、次のように定めます。

A地区 日照・通風等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、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度及び垣又はさくの構造の制限を定めます。

B地区 周辺環境に配慮した建築物の用途の制限及び壁面の位置の制限を定めます。



用途

ルール 1

各地区にふさわしくない建築物が混在しないように、建築物の用途について定めています。

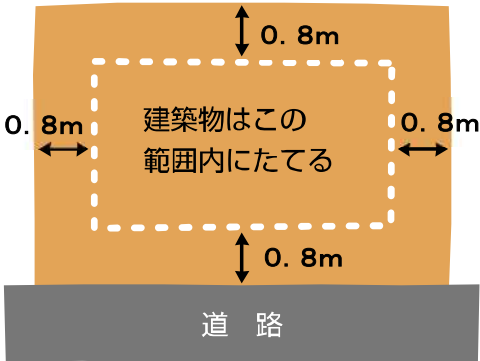
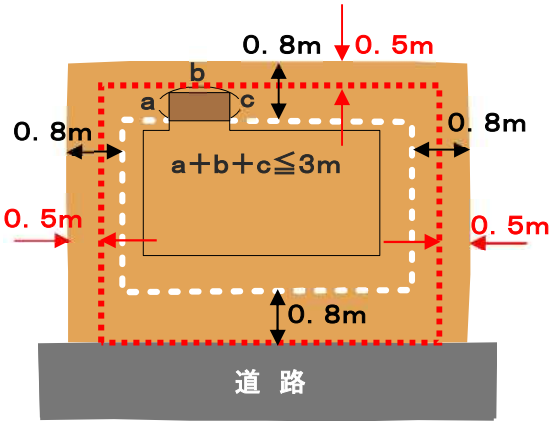
地区の区分	建築物の用途の制限	【参考】用途地域
A地区	用途地域による用途の制限のほかに、150㎡を超える店舗・事務所や工場等は建てられません。	第一種住居
B地区	用途地域による用途の制限のほかに、カラオケボックス、マージャン屋・ぱちんこ屋、工場等は建てられません。	第二種住居

※ 詳しくは、巻末の地区整備計画「建築物等の用途の制限」を参照

壁面の位置

ルール 2

住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちなみを創出するため、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。

地区の区分	壁面の位置
A地区	敷地境界線からの位置 0.8m以上  ○ ただし、以下のものは制限の対象外です。（建築可能）  後退距離内の外壁の中心線の長さの合計が3m以下であり、かつ、隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるもの。
B地区	

ルール 3 建物の高さ

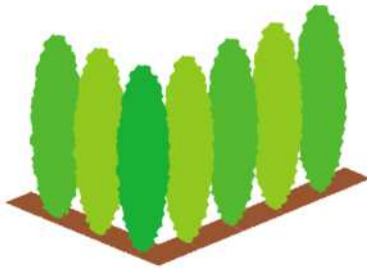
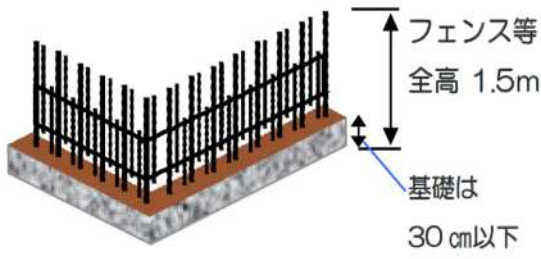
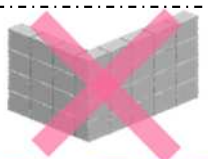
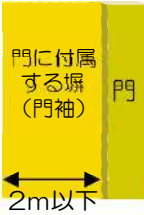
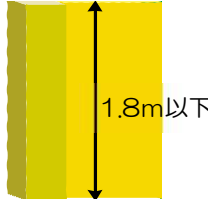
住宅地にふさわしい周辺の環境と調和したまちなみを創出するため、建築物の高さの最高限度を定めています。

地区の区分	建築物の高さの最高限度
A地区	12m
B地区	—

※美合つむぎ地区計画区域については、用途地域変更に伴い、高度地区の指定により25mの高さ制限を定めています。

ルール 4 垣・さくの構造

周辺の環境と調和し、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。

地区の区分	垣・さくの構造
A地区	●垣・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（なお、道路に面する部分は透視可能なものとする） ※高さは敷地地盤面からの高さをいう    ブロック塀は不可 【透視可能なフェンス等】 透視率が50%以上のもの。 (※透視可能な制限は道路等に面する部分に限る) ×防犯・防災のため、 ブロック塀等は禁止。 ●ただし、以下のものは設置可能 ◎門・門に附属する塀。ただし、門に附属する塀は高さが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。  
B地区	—

美合つむぎ地区計画

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区
	地区の面積	約10.8ha	約4.6ha
建築物等の用途の制限※		次の各号に掲げる建築物は、A地区内に建築してはならない。 1 建築基準法別表第二（い）項第四号、第五号、第六号、第七号及び第八号に掲げるもの 2 同別表第二（い）項第九号（防災備蓄倉庫を除く）に掲げるもの 3 同別表第二（は）項第二号、第三号、第四号及び第七号に掲げるもの 4 同別表第二（に）項第三号、第五号及び第六号に掲げるもの 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建築基準法施行令第130条の5の2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150㎡を超えるもの 6 事務所の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が150㎡を超えるもの 7 自動車車庫（建築物に附属するものを除く） 8 工場 9 倉庫（建築物に附属するものを除く） 10 危険物（建築基準法別表第二（る）項第一号（一）から（三）まで、（十一）又は（十二）の物品）の貯蔵又は処理に供するもの	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。 1 建築基準法別表第二（に）項第五号及び第六号に掲げるもの 2 同別表第二（ほ）項第二号及び第三号に掲げるもの 3 自動車車庫（建築物に附属するものを除く） 4 工場
壁面の位置の制限※		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの最小限度は0.8mとする。 ただし、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であり、当該外壁等の隣地境界線からの後退距離が0.5m以上であるものを除く。	
建築物等の高さの最高限度※		12m	—
垣又はさくの構造の制限		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以下のフェンス、鉄さく等とする。なお、道路に面する部分に設置するフェンス、鉄さく等は透視可能なものとする。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塀にあってはこの限りでない。 2 門に附属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。	—

※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