

香山の里

かやまのさと

地区計画のしおり

水と緑にふれあい
地域との交流を
深める
まちづくり

Kayamanosato



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。

「香山の里」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と一緒に暮らせるすばらしい環境に恵まれています。

こんなすばらしい環境を、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。



香山の名の由来

明治5年に区域の南東付近に廃寺となっていた奥殿藩菩提寺「梅香山林宮寺」に加藤善八郎氏が義校（宿にいう寺子屋）を置き、翌年公立尋常小学校として「香山（こうざん）小学校」が創立されましたが、明治13年に奥殿小学校に改称され、昭和24年に「香山（かやま）中学校」が認可されるまでの69年間「香山」の名が消えていました。

《香山》の読み方を「こうざん」から「かやま」に変更したのは、昭和22年当時、市内に「甲山（こうざん）中学校」が開校し、昭和24年「香山（かやま）中学校」が岩津中学校の分校から独立する際に校名を「香山（こうざん）中学校」とすると、同じ読み方になってしまうため「かやま」となりました。

キャラクターの名の由来

《香山の里》のマスコットキャラクターは、計画地内に生息していた「ホトケドジョウ」をモデルとしています。このドジョウは環境省のレッドデータブックで絶滅危惧種1Bとなっています。野球帽をかぶった男の子が「ホットくん」、リボンをした女の子が「ランちゃん」です。このネーミングは、『ホトケドジョウ』などの保護活動と一緒に過ごしてくれた奥殿小学校5、6年生を対象に募集して決定しました。「ホットくん」は『ホトケドジョウ』から、「ランちゃん」は同じく保護している『ジュンラン』からとっています。どちらも自然を大切にしたいという子供たちの願いがこめられています。



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、本市の北部に位置し、潤いのある豊かな自然に囲まれ、ゆとりと安心の中で生活できる良好な環境の住宅用地を提供し、人口減少地区の定住人口の増加を図りながら地域の活性化をめざした「新ふるさとマイホーム住宅供給事業」を岡崎市土地開発公社が施行しており、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。

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専用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

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。



ホトケドジョウ



シュンラン

全体イメージ



ホトケドジョウのホットくん

素敵なまちをつくる



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. 地区集会所、公園内の公衆便所・休憩所等公益上必要なもの
3. 前各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)

ために、このような地

ルール 2

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%)

容 積 率

ルール 3

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。

200m²

敷地面積

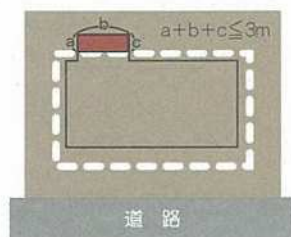
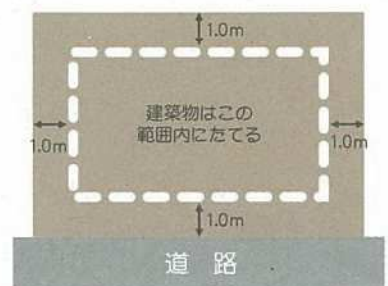
ルール 4

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 1.0m以上

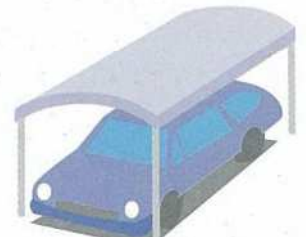
●後退距離内でも以下のものは建築可能です。



●外壁の中心線の長さの合計が3m以下の場合



●軒高2.5m以下の物置・壁面を有する車庫で、部分の床面積の合計が10㎡以内のもの。



●壁面を有さない車庫

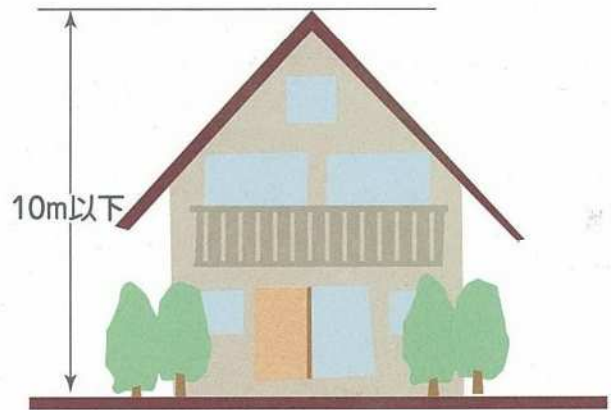
区計画を定め、みんな

ルール 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。

10m以下

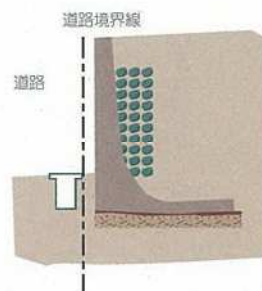


ルール 6

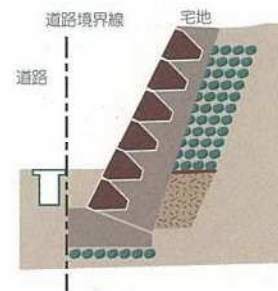
よう壁の 構造

安全で住みよい居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。

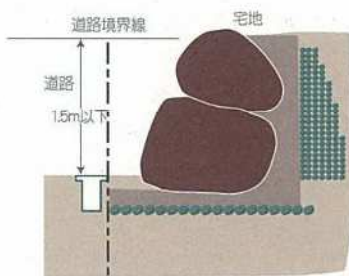


(例) コンクリート造擁壁

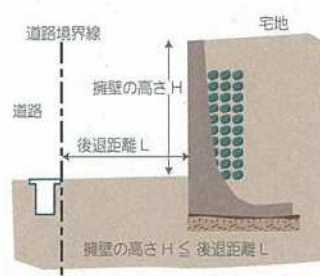


(例) 練積み造擁壁

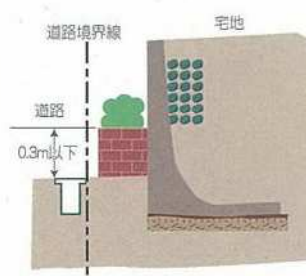
●ただし、以下のものについては安全なものとして考えています。



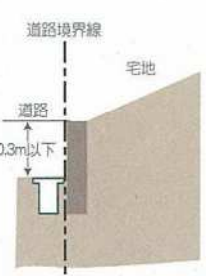
(例) 自然石積み造擁壁
※ 1.5m以下の安全な構造のものに限る。



(例) 擁壁の高さ以上道路境界線から
離れる擁壁



(例) 道路面からの高さが0.3m以下の花壇又は土留め



なで守っていきます。

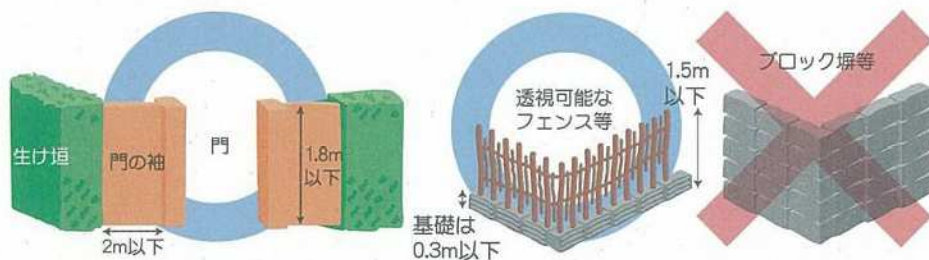
ルール 7

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。

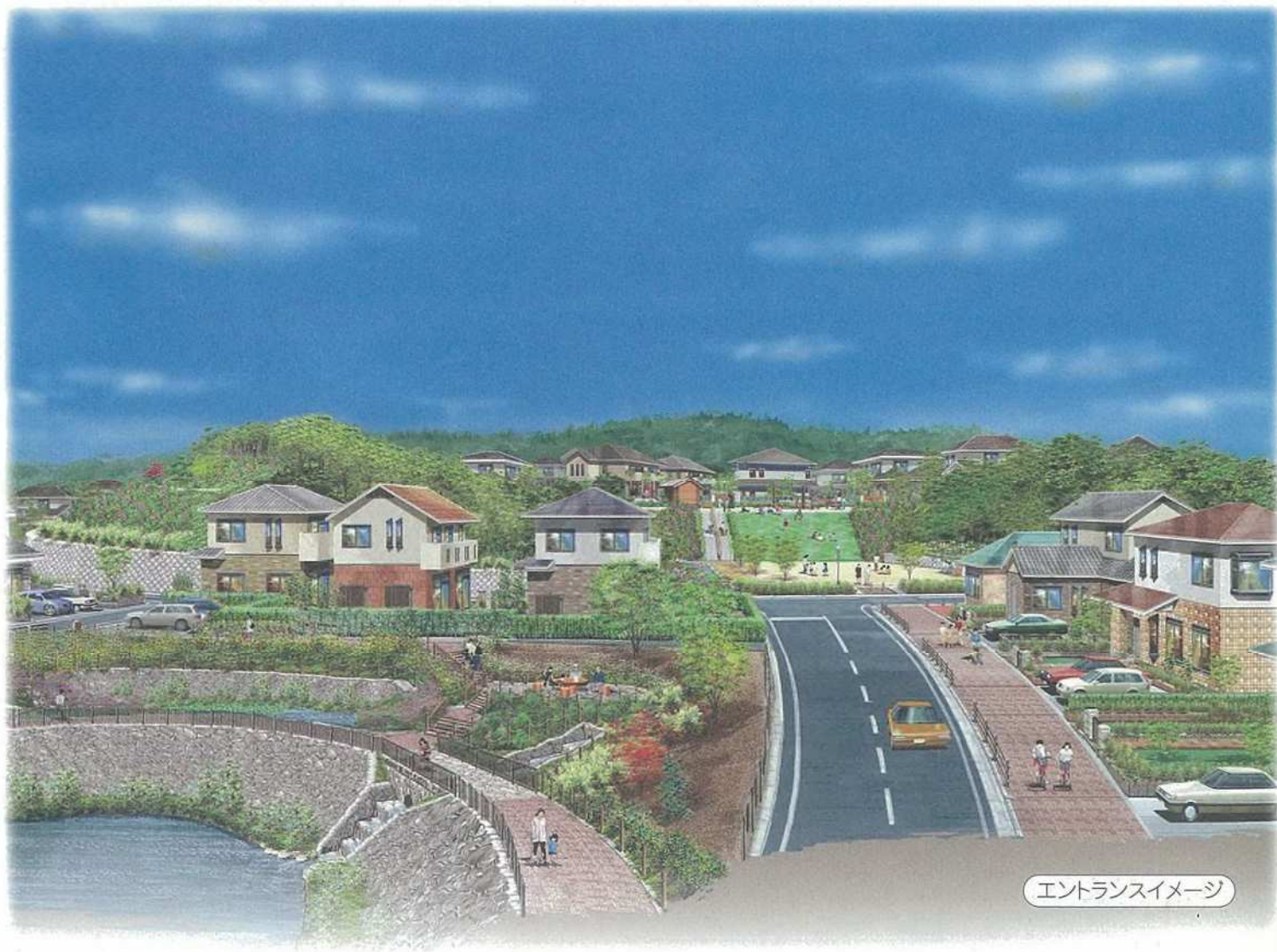
●かき・さくの種類、構造は、生垣又は高さ1.5m以下の透視可能なフェンス、鉄さく等 ※高さは敷地地盤面からの高さをいう

●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。



エントランスイメージ

香山の里地区計画

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.地区集会所、公園内の公衆便所・休憩所等公益上必要なもの 3.前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高制限※	100%
建築物の敷地面積の最低限度※	200㎡
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道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は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。 (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)外壁を有さない車庫 (3)物置、外壁を有する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、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※	10m
建築物等の形態若しくは意匠の制限	道路に面する擁壁の構造は、コンクリート造及び練り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.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1.5m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以下のものとする。

※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