

緑 陽 台

りよくようだい

地区計画のしおり

豊かな自然と調和した
低層住宅の良好な
環境の形成をめざして

Ryokuyōdai



地区計画の目標・方針

●地区計画の目標

当地区は、本市北部の村積山風致地区内に位置し、良好な樹林地に囲まれた丘陵地であり、このような自然環境と一体となる住宅地として道路、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、住宅地として豊かな自然と調和した低層住宅の良好な環境を形成、保持することを目標とします。

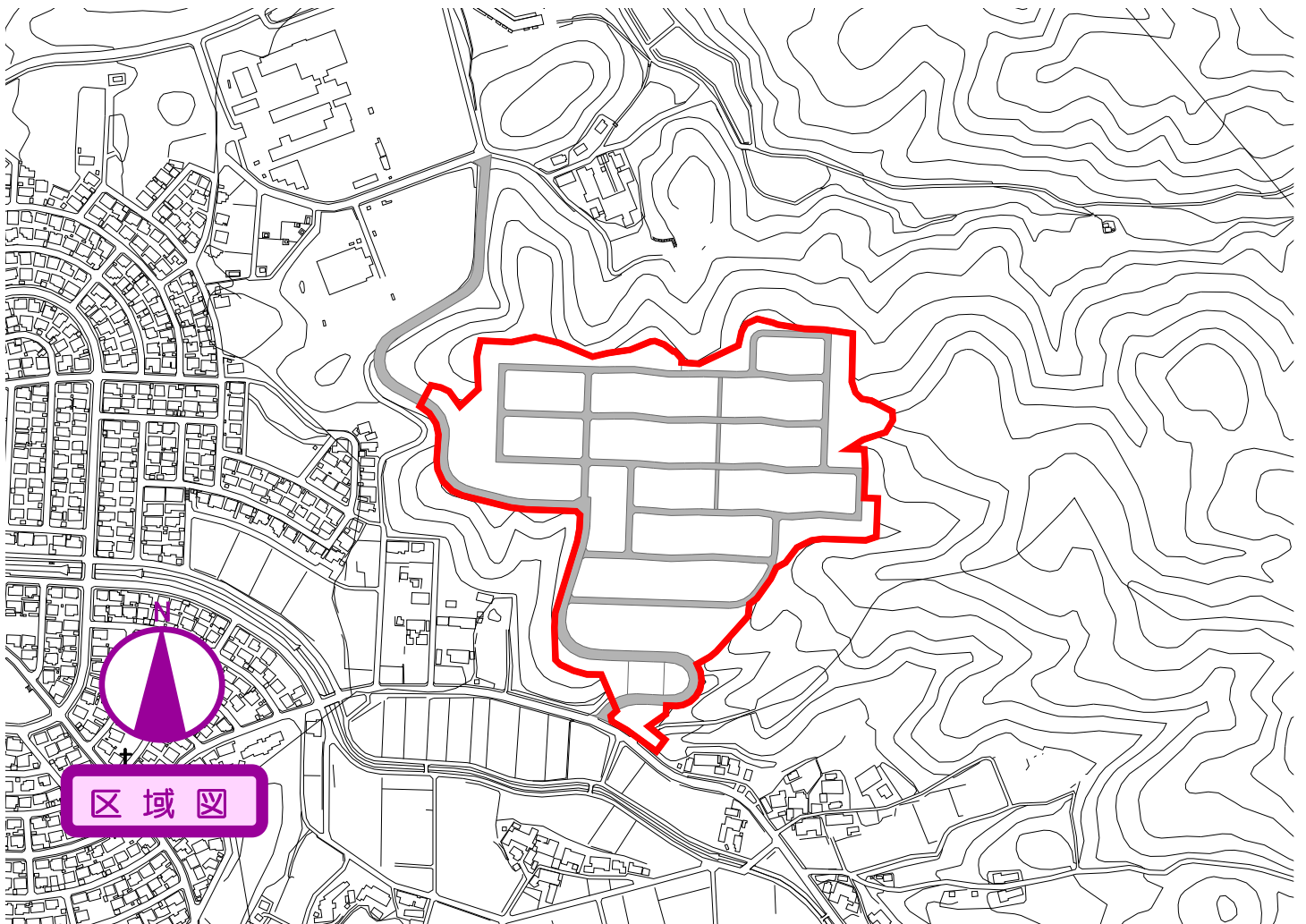
●土地利用の方針

当地区は周辺環境と調和する、緑ゆたかな低層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し又は維持するため、建築物の容積率、建ぺい率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。





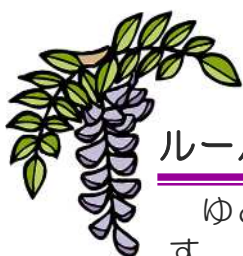
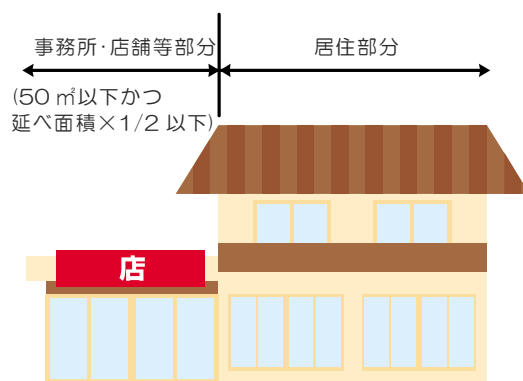
ルール 1 用途

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. 一戸建専用住宅二戸連続建専用住宅
2. 兼用住宅（延べ面積の1/2以上を居住の用に供し、かつ、店舗等の定められた用途に供する部分の床面積の合計は50㎡以下とする。）
3. 地区集会場、公園内の公衆便所、休憩所等公益上必要なもの
4. 汚水処理場
5. 各前号の建築物に付属するもの（物置・自動車車庫等）



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

ゆとりある街並みをつくりだすため、容積率の最高限度を定めています。

80%



ルール 3

建ぺい率

ゆとりある街並みをつくりだすため、建ぺい率の最高限度を定めています。

30%



ルール 4

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、通風等の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。

185 m²



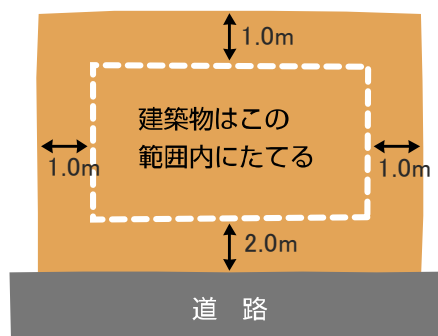
ルール 5

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 **2.0m以上**

●隣地境界線からの位置 **1.0m以上**





ルール 6

建物の高さ

周囲の自然と調和した、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。

10m以下



ルール 7

色彩の制限

周辺の環境から際立つ色彩を使用した建築物の建築を抑制し、魅力ある街並みを形成するため、色相ごとに建築物の外壁及び屋根の彩度の制限を定めています。（ただし、附属建築物は除きます。）

マンセル値による色相	マンセル値による彩度	
	外 壁	屋 根
R（赤）・YR（黄赤）	7以下	10以下
Y（黄）	5以下	5以下
GY（黄緑）・G（緑）・BG（青緑）・ B（青）・PB（青紫）・P（紫）・ RP（赤紫）	2以下	2以下

※マンセル値とは、日本工業規格の Z8721 に定める色相、明度及び彩度の三属性のことをいう。



ルール 8

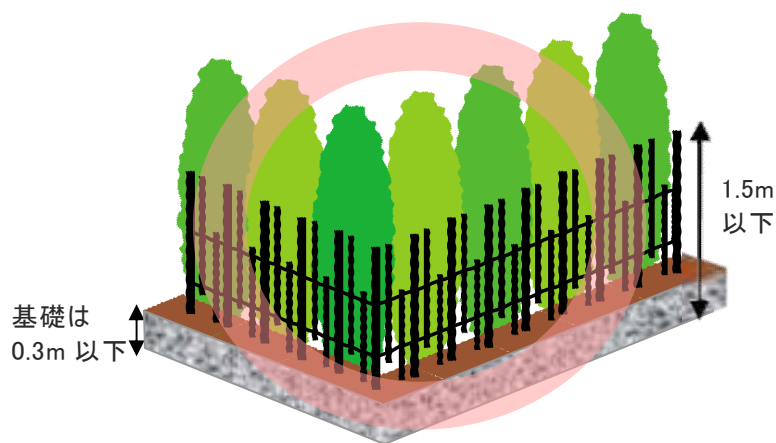
垣・さくの構造

周囲の自然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、垣又はさくの構造等の制限を定めています。

- 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

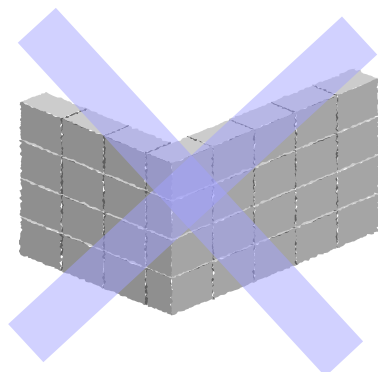
【透視可能なフェンス等】

透視率が 50% 以上のもの。

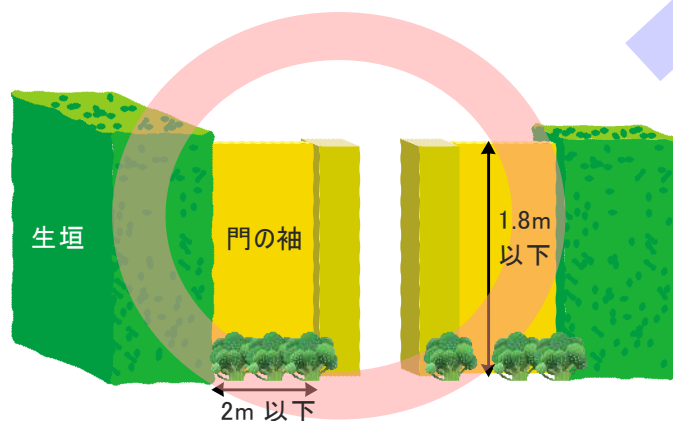


ブロック塀等

- 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。

緑陽台地区計画

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 一戸建専用住宅及び二戸連続建専用住宅 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 3 で定めるもの 3 地区集会場、公園内の公衆便所、休憩所等公益上必要なもの 4 汚水処理場 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。以下「附属建築物」という。）
建築物の容積率の最高限度※	8/10
建築物の建ぺい率の最高限度	3/10
建築物の敷地面積の最低限度※	185 m ²
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 2m 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 1m とする。
建築物等の高さの最高限度※	10m
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限	建築物の外壁及び屋根（附属建築物を除く。）の外観の基調色として使用する色彩は次に掲げる色彩とする。 1 日本工業規格の Z8721 に定める色相、明度及び彩度の三属性（以下、マンセル値という。）による色相が R 及び YR の場合は、マンセル値による彩度は、外壁においては 7 以下、屋根においては 10 以下の色彩とする。 2 マンセル値による色相が Y の場合は、マンセル値による彩度は、外壁においては 5 以下、屋根においては 5 以下の色彩とする。 3 マンセル値による色相が GY、G、BG、B、PB、P、RP の場合は、マンセル値による彩度は、外壁においては 2 以下、屋根においては 2 以下の色彩とする。
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 以下の日照、通風が確保することができ、かつ、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塀にあっ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 2 m 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

緑陽台地区計画区域内は、村積山風致地区に該当するため、風致地区内行為許可が必要です。

緑陽台地区計画区域内は、緑陽台緑地協定が定められています。

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