

# 南ヶ丘

みなみがおか

地区計画のしおり



周辺の環境と調和した  
良好な居住環境の  
保全をめざして

## Minamigaoka



### 地区計画の目標

当地区は、一級河川乙川の南に位置し、地区の北東には名古屋鉄道、中央には南北に主要地方道岡崎環状線、東西には主要地方道岡崎刈谷線があり、市内外へのアクセス利便性が高く、低層住宅や共同住宅、沿道サービス店舗等が立地しており、主に住宅地としての土地利用が進んでいます。

そこで、本計画では、周囲の環境と調和した良好な居住環境の保全と良好なコミュニティの維持及び形成を図ることを目標とします。

## 土地利用の方針

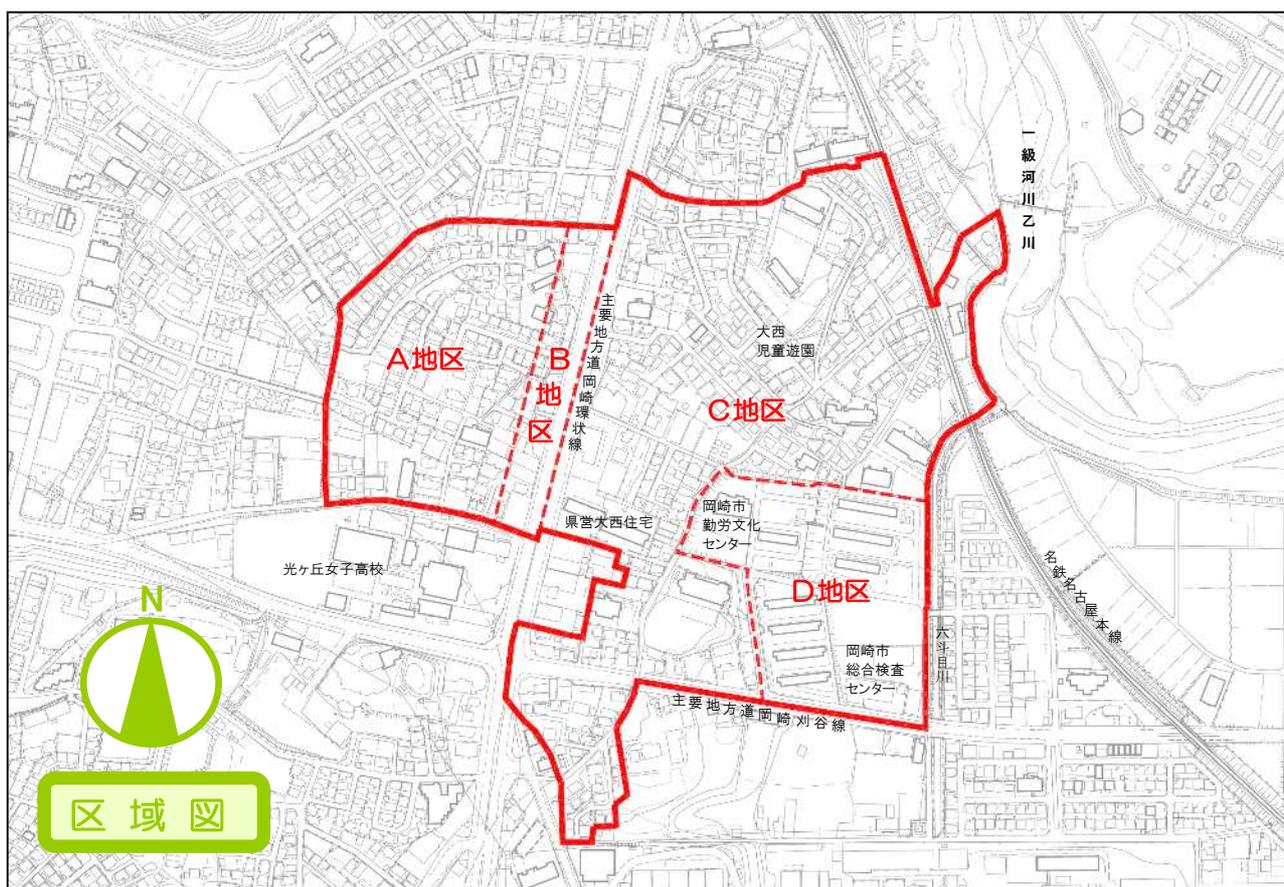
当地区を4つに区分し、土地利用の方針を次のように定めます。

- A地区 低層住宅を主体とした地区とし、良好な住環境保全を図ります。
- B地区 幹線道路沿線の生活利便施設の立地を図りつつ、周辺環境を考慮して低層建築物を主体とした地区とし、住環境に配慮した地区の形成を図ります。
- C地区 店舗及び公営住宅を含む共同住宅等の既存の建築物との調和を図りつつ、低層建築物を主体とした地区として、住環境に配慮した地区の形成を図ります。
- D地区 公共施設及び共同住宅等の既存の建築物との調和を図りつつ、周辺環境に配慮した地区の形成を図ります。

## 建築物等の整備方針

居住環境の保全を図るため、地区を4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保全するため、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。
- B地区 騒音による住環境の悪化を防止し、日照、通風等良好な住環境を保全するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。
- C地区 必要な公営住宅の戸数は確保しつつ、騒音、悪臭等による住環境の悪化を防止し、日照、通風等良好な住環境を保全するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。
- D地区 日照、通風等良好な環境を保全するため、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。





# ルール 1 用途

各地区にふさわしくない建築物が混在しないように、B地区とC地区において、建築物の用途について定めています。（詳しくは、裏面の地区整備計画の「建築物等の用途の制限」をご覧ください。）

※ A地区とD地区については、従来からの用途地域による建築物等の用途の制限のみです。

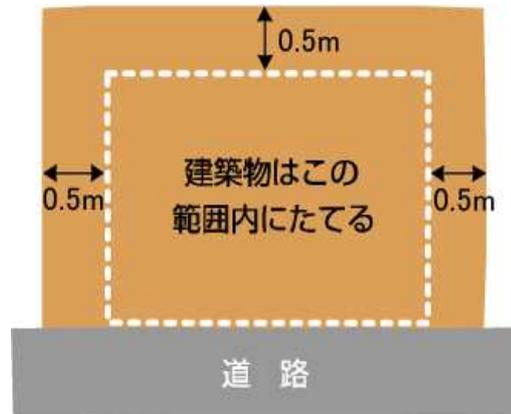


# ルール 2 壁面の位置

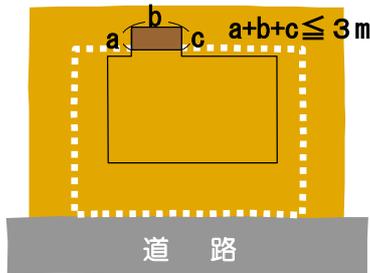
住宅地にふさわしい環境、ゆとりあるまちをつくりだすため、敷地境界線からの建築物の壁面（外壁又はこれに代わる柱の面）の位置を定めています。

(A・B・C・D 地区共通)

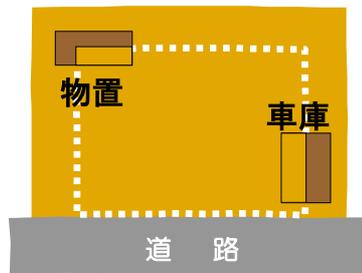
- 隣地境界線からの位置  
0.5m以上



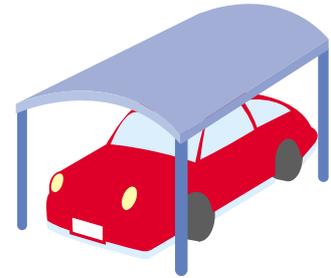
●ただし、後退距離内でも以下のものは建築可能です。



○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・外壁を有する車庫で 部分の床面積の合計が3㎡以内のもの



○外壁を有しない車庫



# ルール 3 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。

A・B・C 地区	D 地区
12m以下	18m以下

## 南ヶ丘地区計画

地区の区分	地区の名称	A地区	B地区	C地区	D地区
	地区の面積	約 5.3ha	約 1.4ha	約 15.4ha	約 4.4ha
建築物等の用途の制限※	—	—	<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 ホテル又は旅館</li> <li>2 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>3 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>4 マーシャン屋、ばちんこ屋、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>5 劇場、映画館、演芸場又は観覧場</li> <li>6 畜舎(床面積の合計が 15㎡を超えるもの)</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は、C地区内に建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 建築基準法別表第二(ぬ)に掲げる建築物</li> <li>2 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>3 カラオケボックスその他これに類するもの</li> <li>4 マーシャン屋、ばちんこ屋、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>5 畜舎(床面積の合計が 15㎡を超えるもの)</li> </ol>	—
壁面の位置の制限※	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線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が次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>2 外壁を有しない車庫</li> <li>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 3㎡以内であること</li> <li>4 地区計画の都市計画の告示日現在、建築されている建築物又は建築物の部分</li> </ol>				
建築物等の高さの最高限度※	<p>建築物の高さの最高限度は 12mとする。ただし、地区計画の都市計画の告示日現在、この数値を超える高さを有する建築物の敷地で、あらかじめ市長が当該建築物を土地利用上適当であると認めたものについて、分割及び併合しない同一の敷地として使用し、かつ、当該建築物の高さの範囲内で建築する場合においては適用しない。</p>			<p>建築物の高さの最高限度は 18mとする。</p>	

※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**