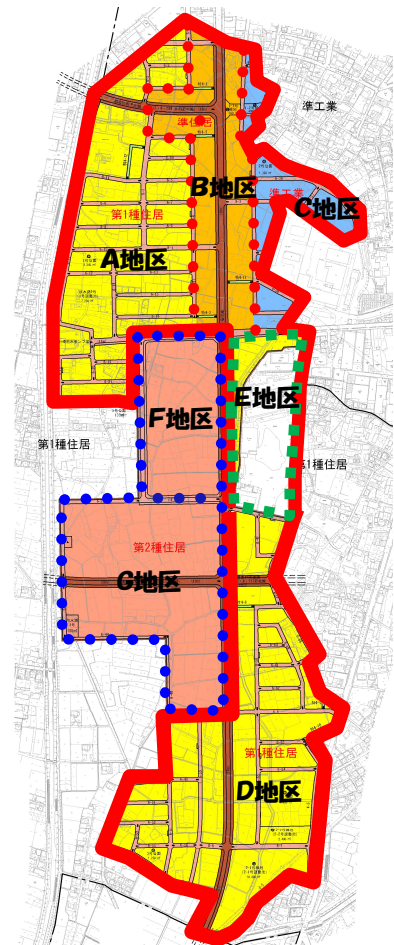


岡崎駅南

おかざきえきみなみ
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

Okazaki eki minami



地区計画の目標

当地区は、JR岡崎駅より1km圏に位置し、一部の区域が都心ゾーンに含まれ、商業・業務を始めとして土地の高度利用が期待される地区です。また、土地区画整理事業の施行により、住宅地を主体としつつ医療施設や商業施設などの生活に必要な機能を備えた市街地の形成を目標に、道路等の公共施設及び宅地の整備等が進められています。

本計画では、当該土地区画整理事業の効果の増進を図るため、住宅地における良好な環境を保全するとともに、一方で商業・業務地において合理的な土地利用を図ることにより、多様で魅力ある住宅、教育、商業、業務地を計画的に形成し、将来にわたって保持することを目標とします。

土地利用の方針

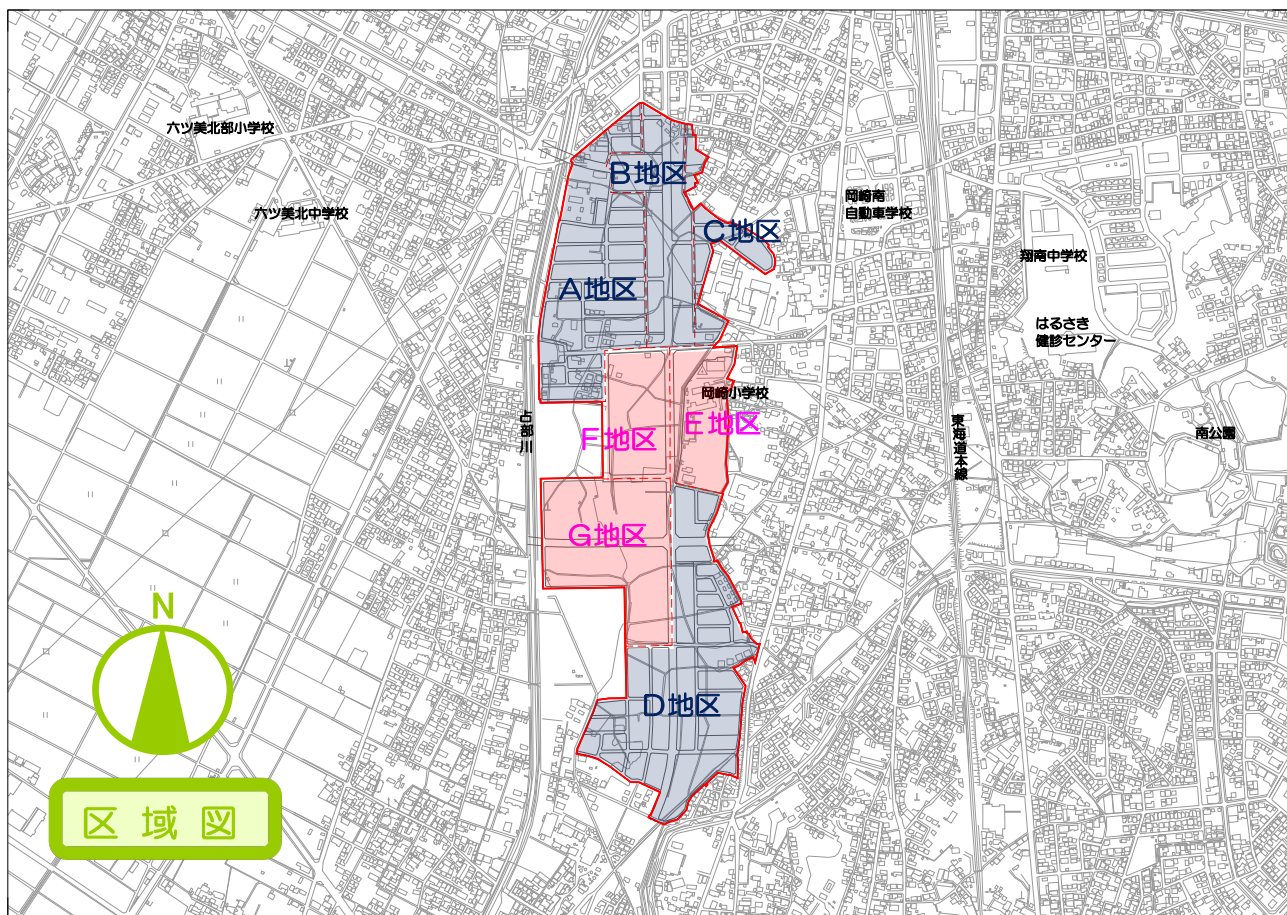
当地区を7つに区分し、土地利用の方針を次のように定めます。

- A地区 主に中層住宅を主体とした地区とし、高密度な土地利用を図りつつ、住環境の保全を図ります。
- B地区 幹線道路沿線における中高層住宅及び生活利便施設の立地を主体とした地区とし、住民の利便性を図りつつ、住環境に配慮した地区の形成を図ります。
- C地区 東に隣接した地域と一体となり、主として住環境の悪化をもたらすおそれのない土地利用を図ります。
- D地区 主に中層住宅を主体とした地区とし、良好な住環境の保全を図ります。
- E地区 主に教育施設や児童福祉施設等の公共施設を主体とした地区とし、住環境に配慮しつつ文教施設地区としての将来的な発展を図ります。
- F地区 主に高次医療施設を主体とした地区とし、広域に渡る利用圏域を想定した高度な土地利用を図りつつ、周辺環境との調和を図ります。
- G地区 一定規模の店舗を主体とした地区とし、広く住民の利便性を図りつつ、周辺環境との調和を図ります。

建築物等の整備方針

高度で合理的な土地利用を図りつつ、良好な住居環境の形成と、周辺環境と調和した教育施設、医療施設及び商業施設等の建築計画を誘導するため、地区を7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 高度な土地利用を図りつつ、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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。
- B地区 高度な土地利用と住民の利便性を図りつつ、日照、通風等良好な住環境を保全するため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。
- C地区 騒音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、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限を定めます。
- 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、壁面後退区域における工作物の設置の制限、高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定めます。
- E地区 教育施設や児童福祉施設等の公共施設の将来的な発展を図りつつ、周辺環境との調和を図るため、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。
- F地区 広く住民の福祉に寄与する高次医療施設の合理的かつ持続的な立地を誘導しつつ周辺環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。
- G地区 広く住民の利便性に寄与する商業施設等の立地を誘導しつつ、周辺環境との調和を図るため、建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度を定めます。



地区整備計画Ⅰ【A・B・C・D地区】

(E・F・G地区については、別紙をご確認ください)

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、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	— (用途地域どおり)	第一種住居
B地区	用途地域による用途の制限のほかに、マージャン屋、ぱちんこ屋等は建てられません。	準住居
C地区		準工業
D地区	— (用途地域どおり)	第一種住居

※ なお、A・D地区については、用途地域による制限により、従来からマージャン屋やぱちんこ屋等は建てられません。

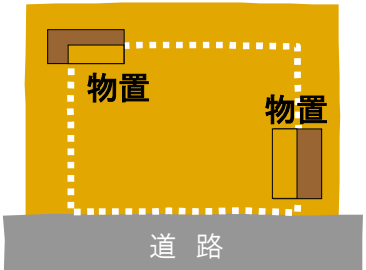
ルール2 壁面の位置

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。

地区の区分	壁面の位置
A地区	隣地境界線からの位置 0.75m以上  ※ただし、後退距離内でも、外壁を有しない車庫その他これに類するものは建築可能です。  ○外壁を有しない車庫
B地区	
C地区	
D地区	

ルール3 壁面後退区域の工作物の制限

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、壁面後退区域における工作物の設置の制限を定めています。

地区の区分	壁面後退区域の工作物の制限
A地区	ルール2の壁面後退区域（隣地境界線から 0.75mの範囲）においては、建築物に該当しない小規模な倉庫についても設置できません。 ※ただし、高さが 1.4m以下でかつ壁面後退区域内の築造面積の合計が 3.3 m²以内のものは設置可能です。  ■ の床面積の合計が 3.3 m²以内の建築物に該当しない小規模な倉庫等（高さが 1.4m以下のものに限る）
B地区	
C地区	
D地区	

ルール4 建物の高さ

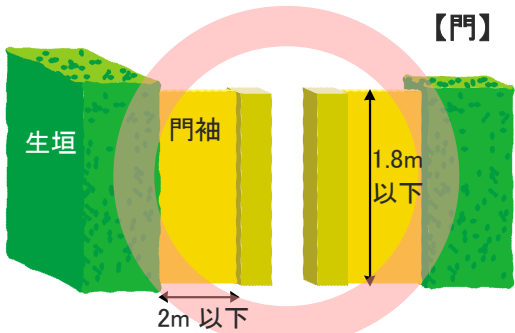
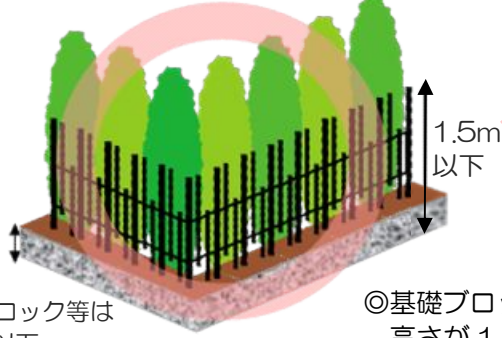
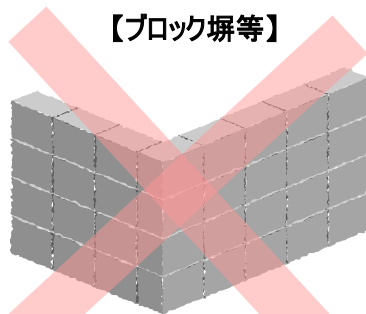
高度な土地利用と住民の利便性を図りつつ、周辺環境と調和した街並みをつくりだすため、建築物の高さの最高限度を定めています。

地区の区分	建築物の高さの最高限度
A地区	25m
B地区	—
C地区	—
D地区	25m

※ A地区の一部、及びD地区については、従来より高度地区による25mの高さ制限が定められています。

ルール5 垣・さくの構造

周辺の環境と調和のとれた、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 【門】  生垣 門柱 1.8m 以下 2m 以下 ◎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。ブロック積の場合は道路境界線から高さ相当分だけ後退する。 【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)  1.5m 以下 基礎ブロック等は0.3m以下 【ブロック塀等】  ×防犯・防災のため、ブロック塀等は禁止。 ◎基礎ブロックとフェンス合わせて高さが1.5m以下のもの。
B地区	
C地区	
D地区	

岡崎駅南地区計画

【A・B・C・D 地区】 ※E・F・G 地区は別紙をご覧ください。

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 9.5ha	約 5.1ha	約 2.2ha	約 12.2ha
建築物等の用途の制限※	—	—	建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物は、建築してはならない。	建築基準法別表第二（ほ）項第二号に掲げる建築物は、建築してはならない。	—
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隣地境界線までの距離の最小限度は 0.75m 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いずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 外壁を有しない車庫その他これに類する用途に供するもの 2 地区計画の都市計画の告示日現在、建築されているもの				
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域（前項の壁面の位置が制限された区域をいう。）においては、建築物に該当しない小規模な倉庫（物置等含む。）は設置してはならない。 ただし、高さが 1.4m 以下でかつ壁面後退区域内の築造面積の合計が 3.3 ㎡ 以内であるものは、この限りでない。				
建築物等の高さの最高限度※	25m	—	—	—	25m
垣又はさくの構造の制限	敷地内に垣又はさくを設置する場合は、次に掲げるものとする。 ただし、下水道施設、ガス施設、調整池、ゴミステーションその他公共施設又はこれに類するものとして公共性が高いもの若しくは保安上必要と認められるものについては、この限りでない。 1 生垣又は高さ（敷地地盤面からの高さを言う。以下同じ。）が全高 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 0.3 メートル以下のもの、門及び門に付随する塀にあってはこの限りではない。 2 門に付随する塀を設けるときは、高さが 1.8m 以下、袖の長さが左右それぞれ 2m 以下のものとし、ブロック積の場合は、道路との境界線から高さに相当する距離を後退するものとする。 3 道路等の公共用地との境界に設置するフェンス・鉄さく等は透視可能なものとする。				

※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