

茅生台

ちせいだい
地区計画のしおり

家族
みんな
まじり
まじり



岡崎市

21世紀を拓く活力と創造のまち

地区計画とは みなさんのまちを よりよくなるために、

地区計画の目標・方針

● 地区計画の目標

当地区は、岡崎市の東部に位置し、豊かな自然に囲まれた地域に岡崎市土地開発公社が、来たるべき長寿化社会への対応と地域の活性化を図る目的で、親・子・孫が同一敷地内で生活のできる宅地を供給する三世代宅地供給事業を施行しており、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増進を図り、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、保持することを目標としています。

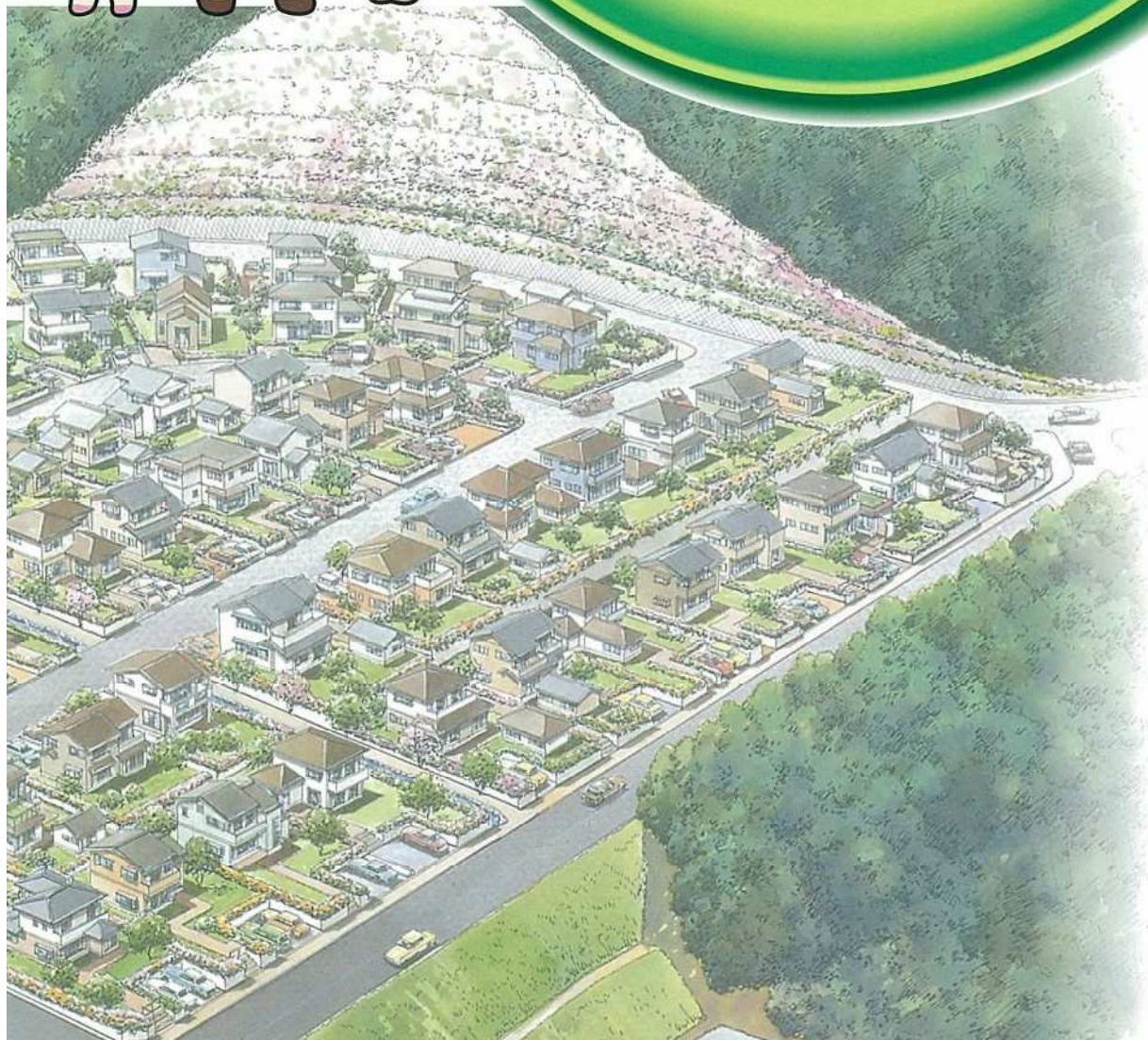
● 土地利用の方針

当地区は、周囲の自然との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。

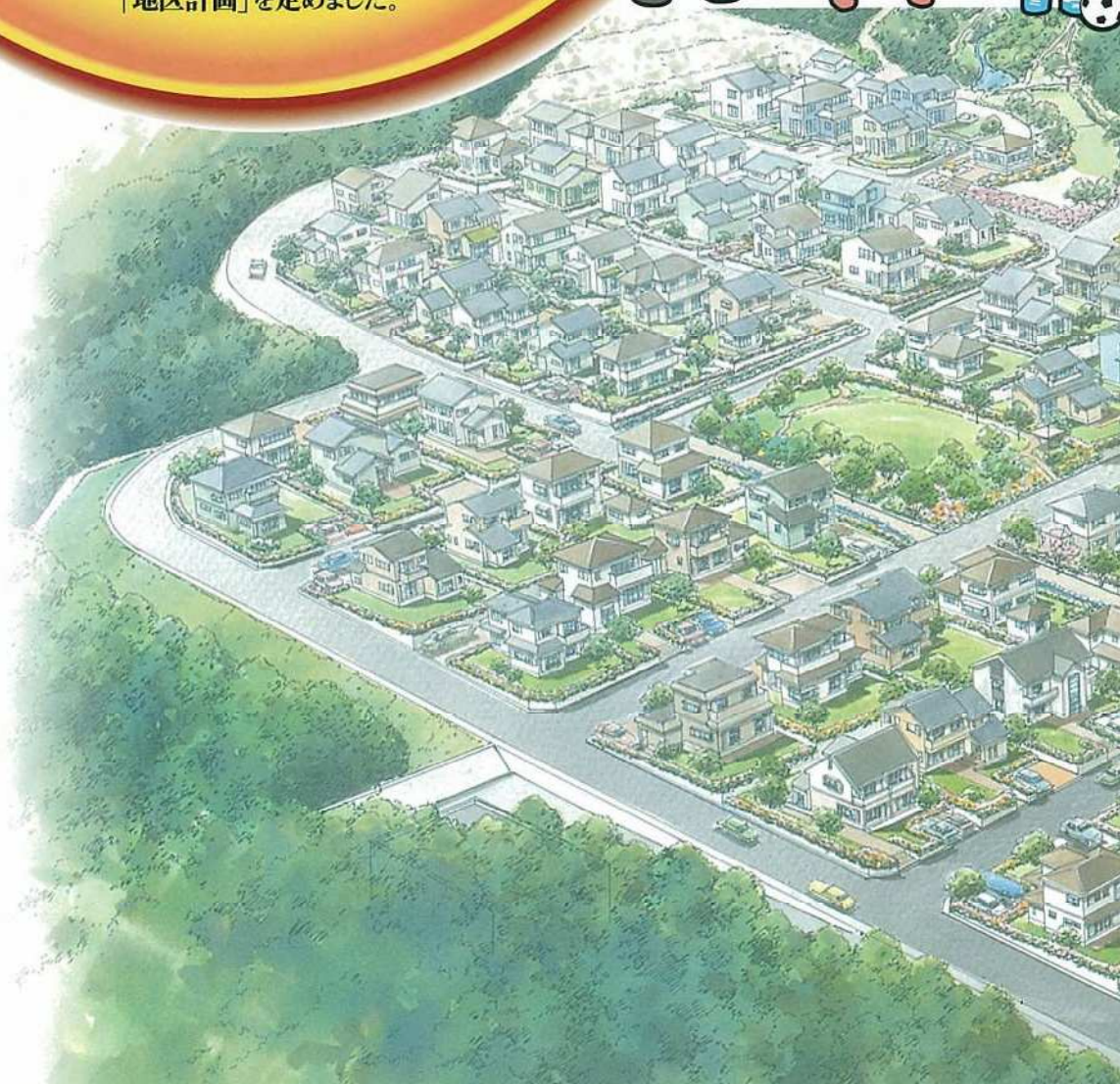
日照・通風等、良好な居住環境を確保するため、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合及び高さの最高限度、並びに壁面の位置、建築物等の形態若しくは意匠及びかき又はさくの構造の制限を定めます。



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。

このまちは、緑豊かな自然に囲まれ、広々としたなかで
親・子・孫が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、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。

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。





一軒一軒は個性的な家でも
落ち着いて暮らせる
まちがいわ。

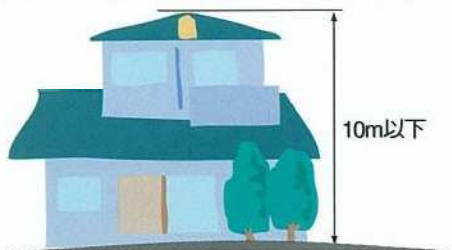
用途 …… 建築できる建物は

一戸建専用住宅
又は二戸連続建専用住宅

地区にふさわしくない建築物が混在しない
よう上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。



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)



建物の高さ …… 建築物の高さの最高限度は

10m

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。

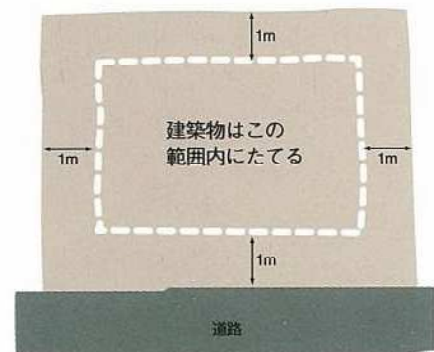
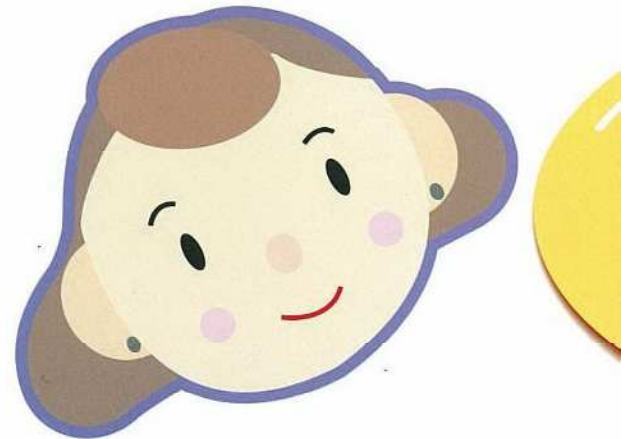
容積率 …… 敷地面積に対する延床面積の
割合の最高限度は

100% (建ぺい率=60%)

広々としたまちをつくりだすため、容積率の最高限度を定めています。

壁面の位置 …… 建築物のたてられる範囲は
敷地境界線から1m以上はなす

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の位置を定めています。



まちをつくるために、このような地

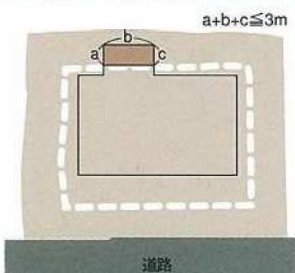
まちづくり ルールの メニュー

- 用途**.....建築できる建物を定めています
- 容積率**.....敷地面積に対する延床面積の割合の最高限度を定
- 敷地面積**.....建築できる敷地の最低限度を定めています
- 壁面の位置**.....建築物のたてられる範囲を定めています
- 建物の高さ**.....建築物の高さの最高限度を定めています
- よう壁の構造**.....よう壁の構造を定めています
- かき・さくの構造**.....かき・さくの種類・構造を定めています



家がたくさん
建っていても、広々として
周囲の自然と調和した
まちがステキ。

※1m以内でも以下のものは建築可能です。



●外壁の長さの合計が3m以下の場合。

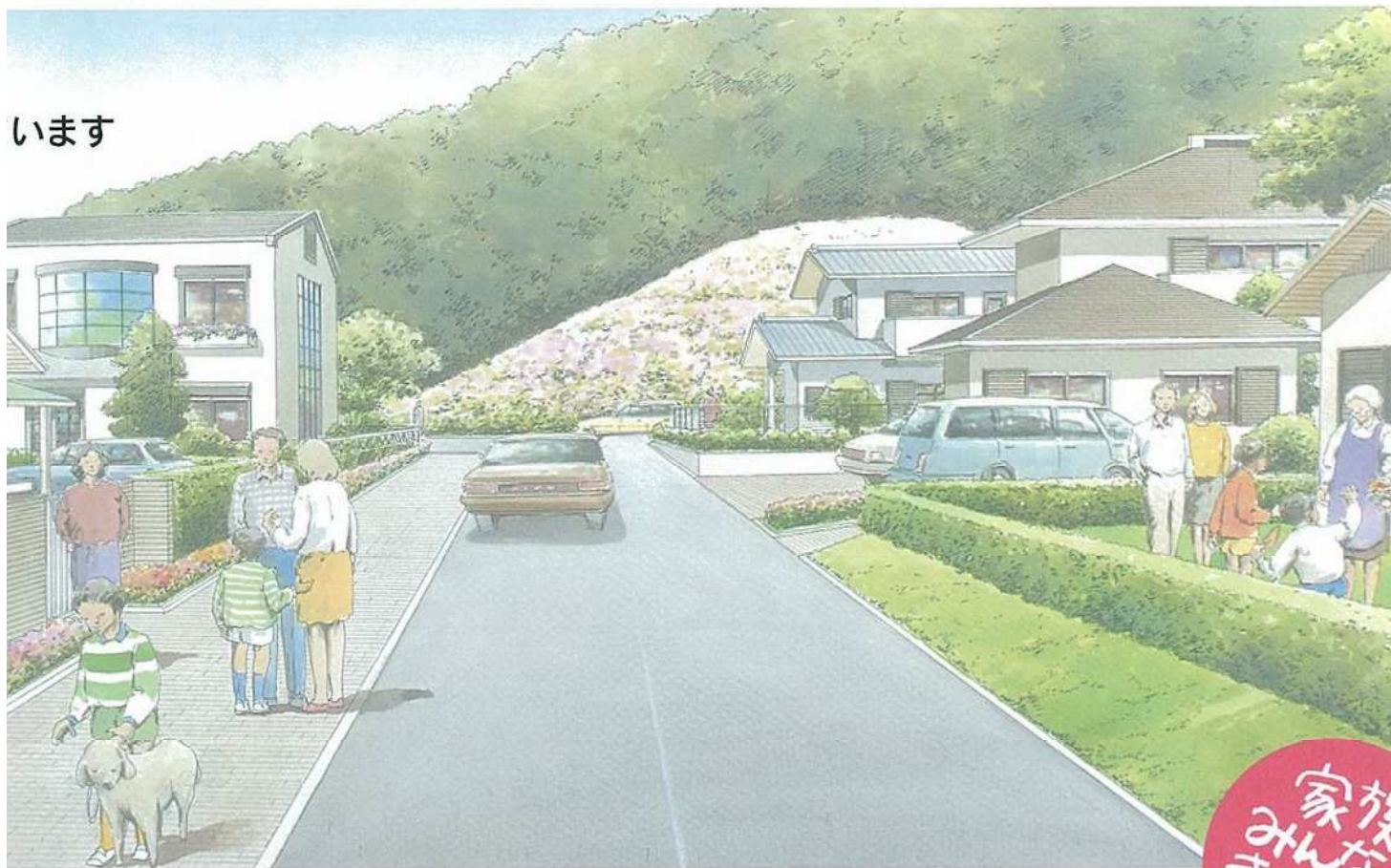


●軒高2.5m以下の物置・車庫で 部分の合計床面積が10㎡以内のもの。



又計画を定め、みなさんで守って

います



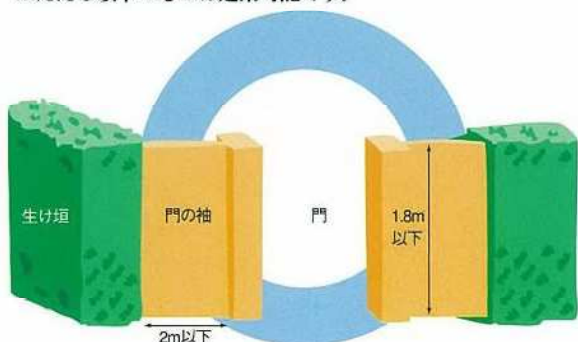
家族
みんな
まっく

緑がいっぱいで、
明るいまちが
いいよ。

かき・さくの構造.....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

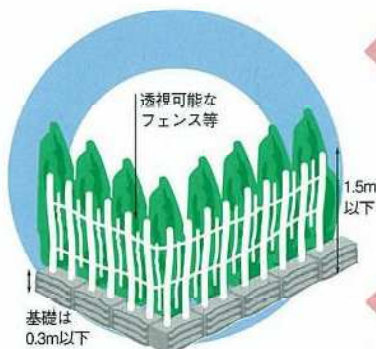
周囲の自然との調和のとれた緑豊かで、明るくさわやかなまちとなるよう、かき又はさくの構造等の制限を定めています。

※ただし以下のものは建築可能です。

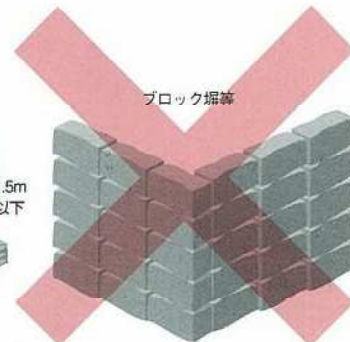


●門・門に附属するへい。ただし、門に附属するへいは高さが1.8m以下、袖の長さが左右それぞれ2m以下のもの。

【透視可能なフェンス等】
透視率が50%以上のもの。



●フェンス等の基礎ブロック等で高さが0.3m以下のもの。



×防犯・防災のため、ブロック塀等は禁止。

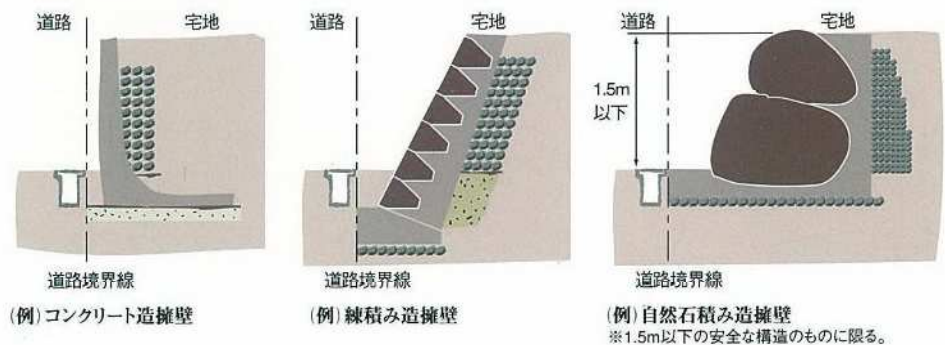
きます。



道路はみんなが
利用するところ。
安全に気をくばる必要が
あるんじゃないかな。

よう壁の構造……………道路側につくるよう壁の構造は 強固で安全なもの

安全で住みよい居住環境をつくりだすため、道路側のよう壁の構造を定めています。



この広々とした
まちの雰囲気を、
ずっとまもっていききたいな。

敷地面積……………建築できる敷地の最低限度は 250m²

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およびまちなみ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。

茅生台地区計画

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 一戸建専用住宅又は二戸連続建専用住宅 2 巡査派出所、公衆電話所、公園内の公衆便所・休憩所、路線バスの停留所の上家 3 前各号の建築物に附属するもの
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度*	10/10
建築物の敷地面積の最低限度*	250m ²
壁面の位置の制限*	道路境界線及び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。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) 物置、車庫その他これ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10m ² 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	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、前面道路面からの高さが1.5m以下の安全な構造の自然石積み等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おいてはこの限りでない。 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以下のものでなければならない。

*建築物制限条例に定められています。

凡 例	
	地区計画区域
	住宅用地
	道路
	水路
	公園

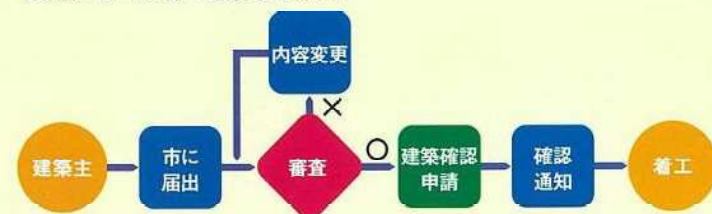


地区計画の届出手続き

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**までにこれらの計画について市に「届出」が必要となります。

○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を行うとき
- ・土地の区画形質の変更を行うとき
- ・建築物等の用途の変更を行うとき



お問い合わせは……

岡崎市 都市政策部 都市計画課

〒444 岡崎市十王町2丁目9番地

TEL (0564) 23-6260