

# 小針

こばり

地区計画のしおり

Kobari

良好な  
住環境と  
利便性の高い  
新市街地の  
形成を  
めざして



Okazaki

# 地区計画の目標

本地区は、本市の北西部に位置し、  
北は主要地方道名古屋岡崎線、東は県道駕鴨安城線、  
そして南から西にかけては、既存集落及び企業の住宅団地等に囲まれており、  
組合施行である岡崎小針土地区画整理事業により  
道路・公園等の公共施設及び宅地の整備をし、  
良好な住環境と利便性の高い新市街地の形成を図ります。

地区計画とは  
みなさんのまちを  
より良くするために



神明社内にある2,400㎡の樹林地は、  
市の「ふるさとの森」に指定されています。



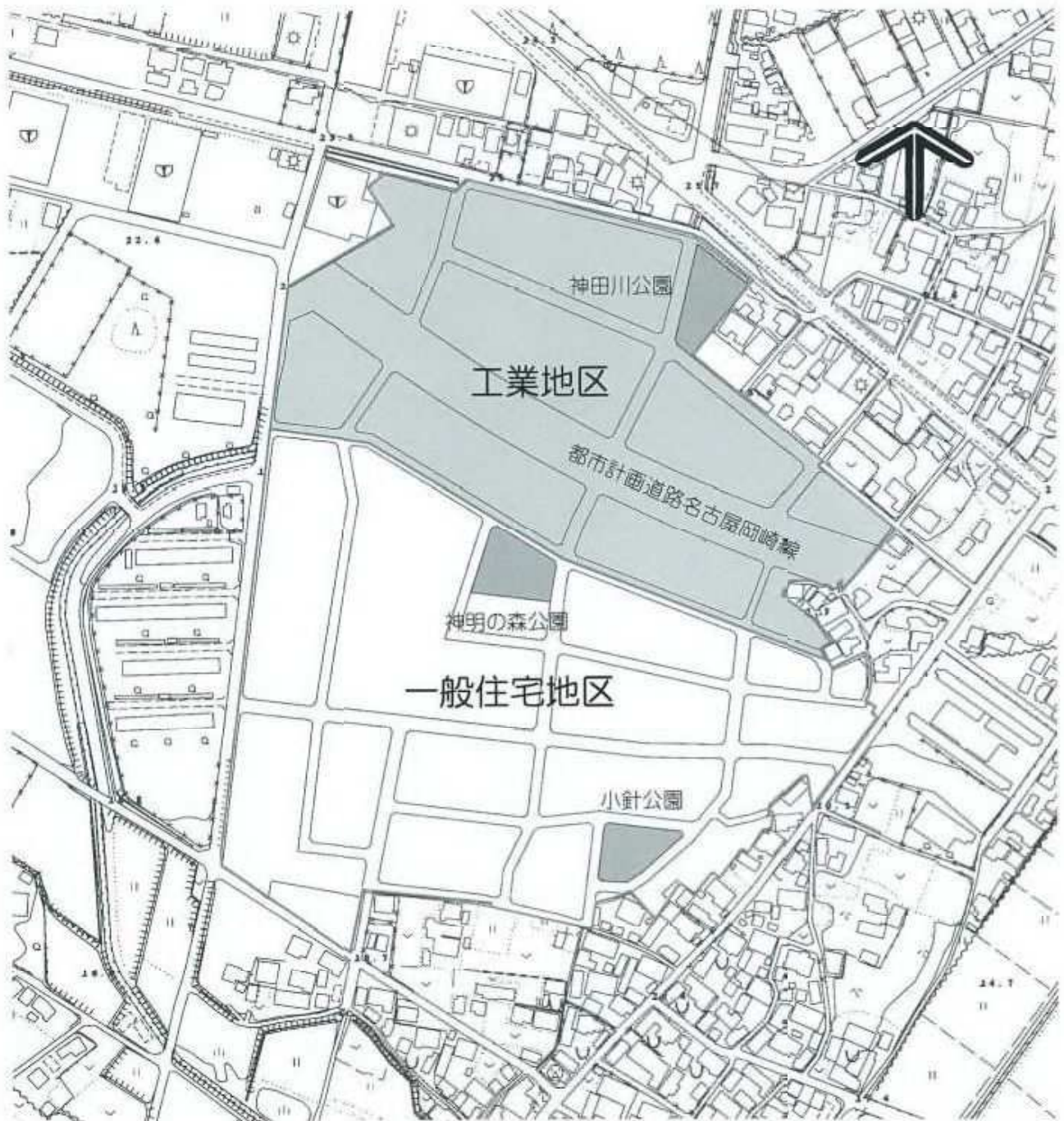
# 地区計画で・・・ 魅力ある まちづくり

このまちは、将来に向け新しく  
そして魅力的で活力ある都市づくりを目指し、  
健全で秩序ある都市環境の形成を図ることを目標として  
岡崎小針土地地区画整理事業による都市施設の整備が進められています。  
この素晴らしい環境を、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。



# 素敵なまちをつくるた





# めに、このような地区計画

ルールその

# 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、建築物の用途について定めています。（建築物の用途制限をご覧ください。）

ルールその

# 2

## 敷地面積

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。

一般住宅  
地区 160m<sup>2</sup>

工業  
地区 200m<sup>2</sup>

換地されたときに、最低限度以下である場合は、建築できます。

ルールその

# 3

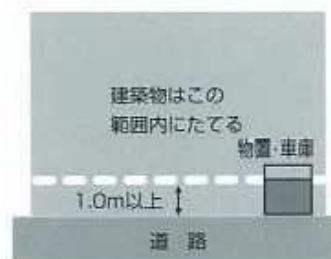
## 壁面の位置

良好な生活環境、ゆとりあるまちをつくりだすため、道路境界線からの建築物の壁面の位置を定めています。

一般住宅  
地区 工業  
地区

道路境界線から  
1.0m以上後退した位置に設置する

後退距離内でも以下のものは建築可能です。

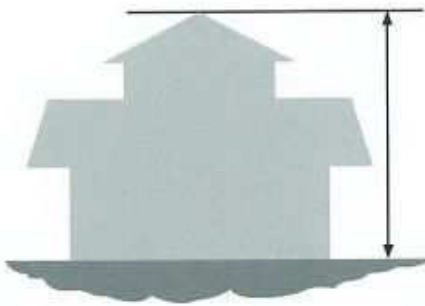


●軒高2.5m以下の物置・車庫で  
■部分の合計床面積が、  
5m<sup>2</sup>以内のもの。

# を定め、みんなを守って

## ルールその **4** 建物の高さ

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。



一般住宅 地区	12m	工業 地区	—
------------	-----	----------	---

## ルールその **5** かき・さくの構造

緑豊かで、明るくさわやかなまちとなるよう、道路に面するかき又はさくの構造等の制限を定めています。

一般住宅 地区	かき・さくの種類、構造は、 生垣又は透視可能なフェンス、鉄さく等
工業 地区	—

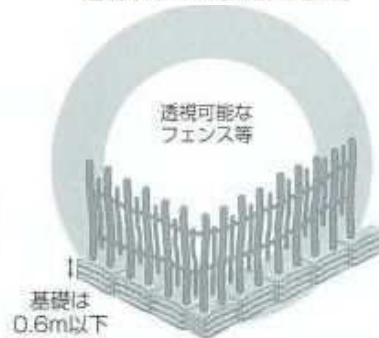
※墓地については制限はありません。  
高さは敷地地盤面からの高さをいいます。

ただし、以下のものは建築可能です。

【透視可能なフェンス等】  
透視率が50%以上のもの。



●門柱。ただし、門べいは、高さが1.5m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0.6m以下のもの。



×防犯・防災のため、ブロック塀等は禁止。

# きます。

## 地区計画区域内における 主な建築物の用途制限

建築物の用途 【凡例】 ○：建てられる用途 ■：建てられない用途 ①～④：面積、階数の制限あり		地区の細区分 (用途地域)	一般住宅地区 (第一種住居地域)	工業地区 (工業地域)	備考
住宅			○	○	
共用住宅、寄宿舎、下宿			○	○	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの			○	○	
店舗 - 飲食店等の床面積が1,500㎡以下のもの			①	○	① 2階以下
店舗等の床面積が1,500㎡を超えるもの			■	○	
事務所等の床面積が1,500㎡以下			①	○	① 2階以下
事務所等の床面積が1,500㎡を超えるもの			■	○	
ホテル、旅館					
風俗施設等					
ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等				○	
カラオケボックス等				○	
マージャン屋、ばちんこ屋、勝馬投票券発売所等				○	
劇場、映画館、演芸場、観覧場				■	
キャバレー、ダンスホール等、個室付浴場等				■	
公共施設・学校等					
幼稚園、小学校、中学校、高等学校			○	■	
大学、高等専門学校、専修学校等			○	■	
図書館等			○	■	
巡査派出所、郵便局等			○	○	
税務署、警察署、消防署等			○	○	
神社、寺院、教会等			○	■	
病院			○	■	
公衆浴場			○	■	
診療所			○	■	
老人ホーム、身体障害者ホーム、保育所等			○	■	
老人福祉センター・児童厚生施設等			○	○	
自動車教習所				○	
単独自動車車庫			②	○	② 300㎡以下、2階以下
建築物附属自動車車庫 ③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限			③	○	③ 3,000㎡以下、2階以下 ※ 政令第130条の5、5の5、8に基づく
倉庫業倉庫				○	
畜舎（15㎡を超えるもの）				○	
工場等					
パン屋、米屋等食品製造業で作業場の床面積が50㎡以下の工場（原動機使用の場合は、0.75kW以下）			①	○	① 2階以下
危険性や環境悪化のおそれが非常に少ない工場				○	
危険性や環境悪化のおそれが少ない工場				○	
危険性や環境悪化のおそれがやや多い工場				○	
危険性が大きいか著しく環境悪化のおそれがある工場				○	
自動車修理工場				○	
火薬、石油類、ガス等危険物の貯蔵・処理量					
	量が非常に少ない施設		④	○	④ 1,500㎡以下、2階以下
	量が少ない施設			○	
	量がやや多い施設			○	
	量が多い施設			○	



# 地区計画の 内容

地区の 細区分	名称	一般住宅地区	工業地区
	面積	約7.0ha	約5.2ha
地区 計 画	土地利用の方針（要約）	良質な低層住宅を主体とし、良好な住環境を維持する。	工業系の土地利用を主体とし、住環境に留意しつつ土地利用の転化を図る。
	建築物等の整備の方針（要約）	低層住宅を主体とした良好な住環境の形成を図る。	工業地区にふさわしくない建築物の規制誘導を図る。
	建築物等の用途の制限※	建築基準法別表第二（に）項に掲げる建築物は、建築してはならない。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 建築基準法別表第二（い）項第5号から第8号まで及び（わ）項第5号に掲げるもの。
	建築物の敷地面積の最低限度※	160㎡	200㎡
	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1mとする。 ただし、物置、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、後退距離の限度に満たない部分の延面積の合計が5㎡以内の建築物または建築物の部分にあってはこの限りでない。	
	建築物等の高さの最高限度※	12m	—
	かき又はさくの構造の制限	道路に面するかき又はさくを設置する場合は、次の各号に掲げるものとしなければならない。 （1）生垣 （2）透視可能なフェンス、鉄さく等 ただし、フェンス等の基礎ブロックその他これに類するものの高さが0.8m以下のもの又は門柱あるいは墓地にあってはこの限りではない。 門べいを設けるときは、その高さが1.5m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。	

※印については建築物制限条例に定められています。

## 届出の 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、岡崎市に「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（かき・さく・生垣など）の建設
- ・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

岡崎市 都市政策部 都市計画課

〒444-8601 岡崎市十王町2丁目9番地

TEL(0564)23-6260 FAX(0564)23-6514

