

西三河都市計画区域区分の変更に係る 市素案の説明会【阿知和地区】

令和2年6月13日(土)

岡崎市 都市整備部 都市計画課

目次

1. 市街化区域・市街化調整区域の概要について
2. 市街化区域・市街化調整区域の見直しについて
3. 対象区域（阿知和地区）について
4. 都市計画マスタープランについて
5. 用途地域について
6. 地区計画について
7. 建物の建て方のルールについて
8. 今後の手続き（予定）
9. 質疑

1. 市街化区域・市街化調整区域の概要について

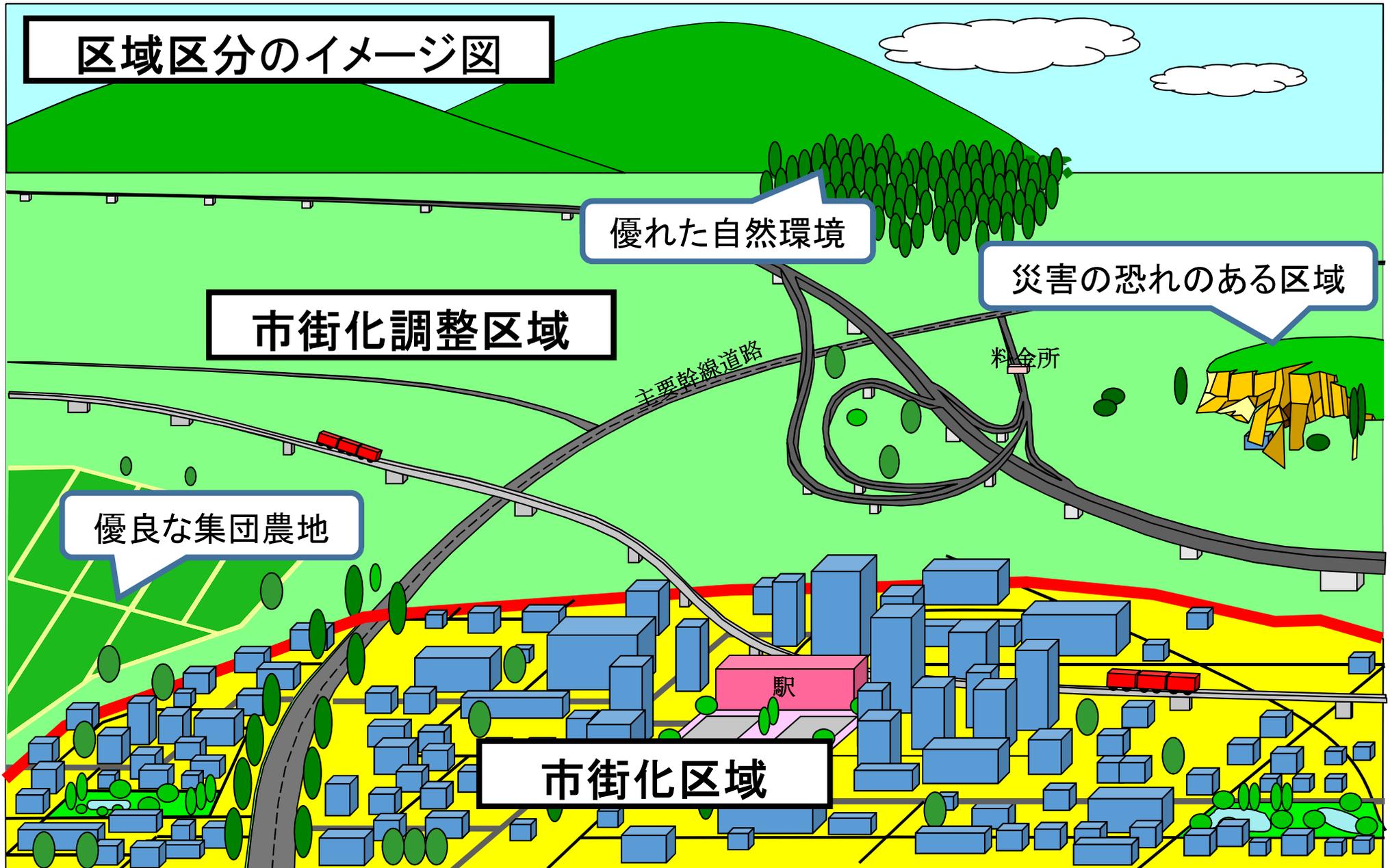
【市街化区域】

すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。用途地域が定められます。

【市街化調整区域】

自然環境の保全等を中心とした土地利用に限定し、市街化を抑制すべき区域で、原則として開発行為や建築行為ができない区域。

1. 市街化区域・市街化調整区域の概要について



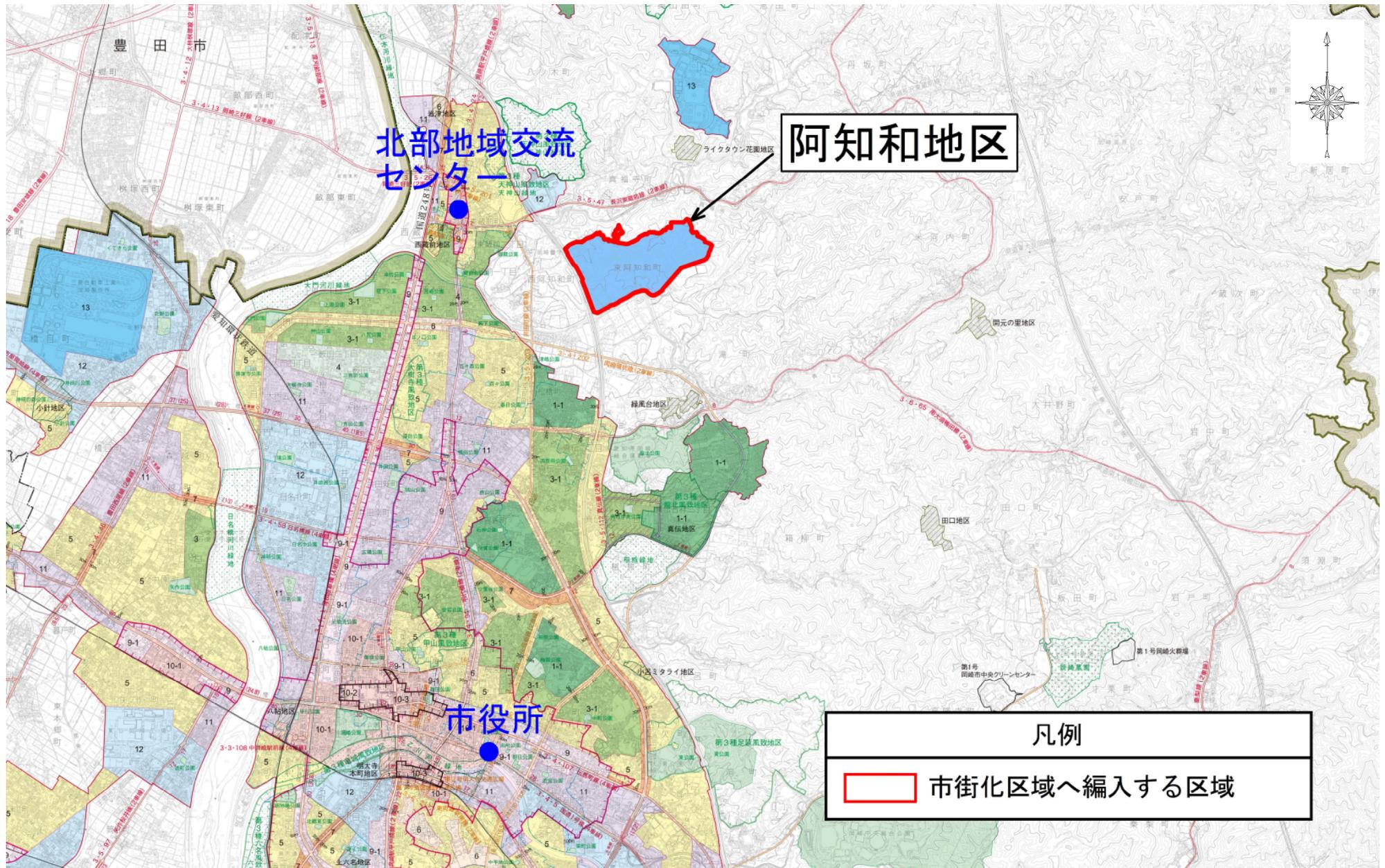
2. 市街化区域・市街化調整区域の見直しについて

【新たに市街化区域へ編入する場合】

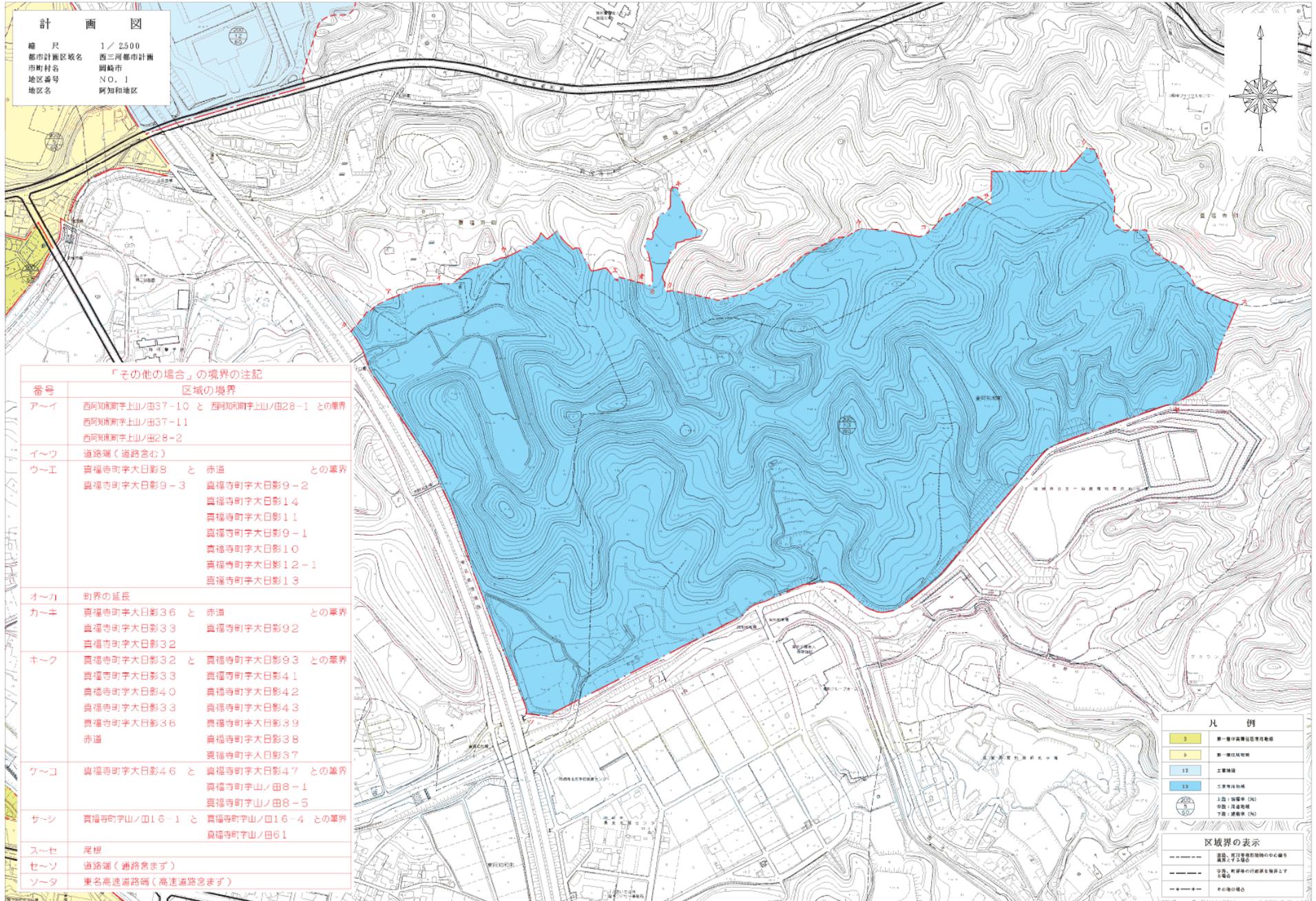
- ・ 都市計画区域マスタープラン（県）、都市計画マスタープラン（市）等の上位計画との整合性
- ・ 基盤施設の整備状況（新たな計画的な市街地又は既に基盤が整備された区域）
- ・ 位置、規模の妥当性 等

上記条件に適合する地区において、総合的に勘案して変更を行うものとされています。

3. 対象区域(阿知和地区)について



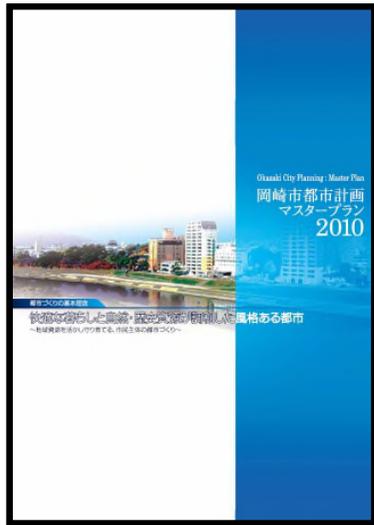
3. 対象区域(阿知和地区)について



4. 都市計画マスタープランについて

都市計画マスタープラン(都市計画法第18条の2)

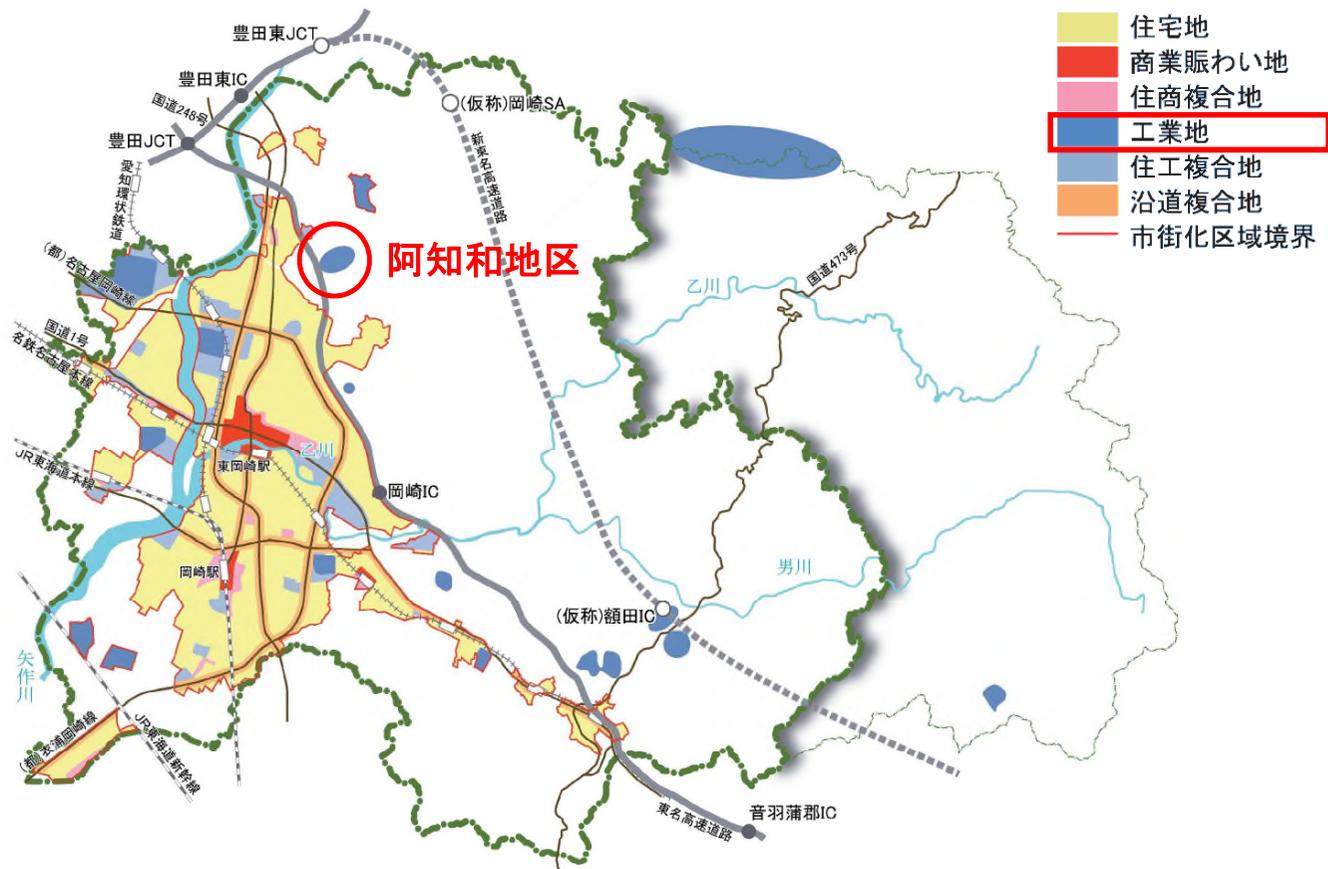
都市の将来像や整備方針、施策の方向性等を示したもの



岡崎市都市計画
マスタープラン(2010)



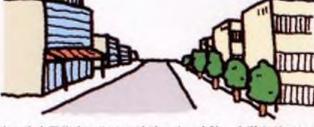
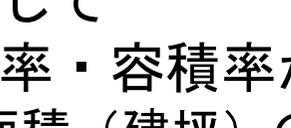
土地利用誘導方針図 ※マスタープランより抜粋



工業地・・・工業施設、流通業務施設、研究開発施設等を中心に誘導すべき区域

5. 用途地域について

用途地域は、建物の種類の混在化の防止・住環境の保護・商工業の利便性の向上を図るために建築規制を行うものです。13種類あります。

<p>第一種低層住居専用地域</p>  <p>低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。</p>	<p>第二種低層住居専用地域</p>  <p>主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>第一種中高層住居専用地域</p>  <p>中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。</p>	<p>住居系</p>	<p>近隣商業地域</p>  <p>まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほか小規模の工場も建てられます。</p>	<p>商業系</p>
<p>第二種中高層住居専用地域</p>  <p>主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。</p>	<p>第一種住居地域</p>  <p>住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。</p>	<p>第二種住居地域</p>  <p>主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。</p>		<p>商業地域</p>  <p>銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。</p>	
<p>準住居地域</p>  <p>道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。</p>	<p>田園住居地域</p>  <p>農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。</p>	<p>準工業地域</p>  <p>主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられません。</p>		<p>工業系</p>	
		<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>	<p>工業専用地域</p>  <p>工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。</p>		

用途地域（工業専用地域）に応じて

建築物の建てられる種類、建蔽率・容積率が決まります

※建蔽率：敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のこと

容積率：敷地面積に対する建築延べ面積（延べ床）の割合のこと

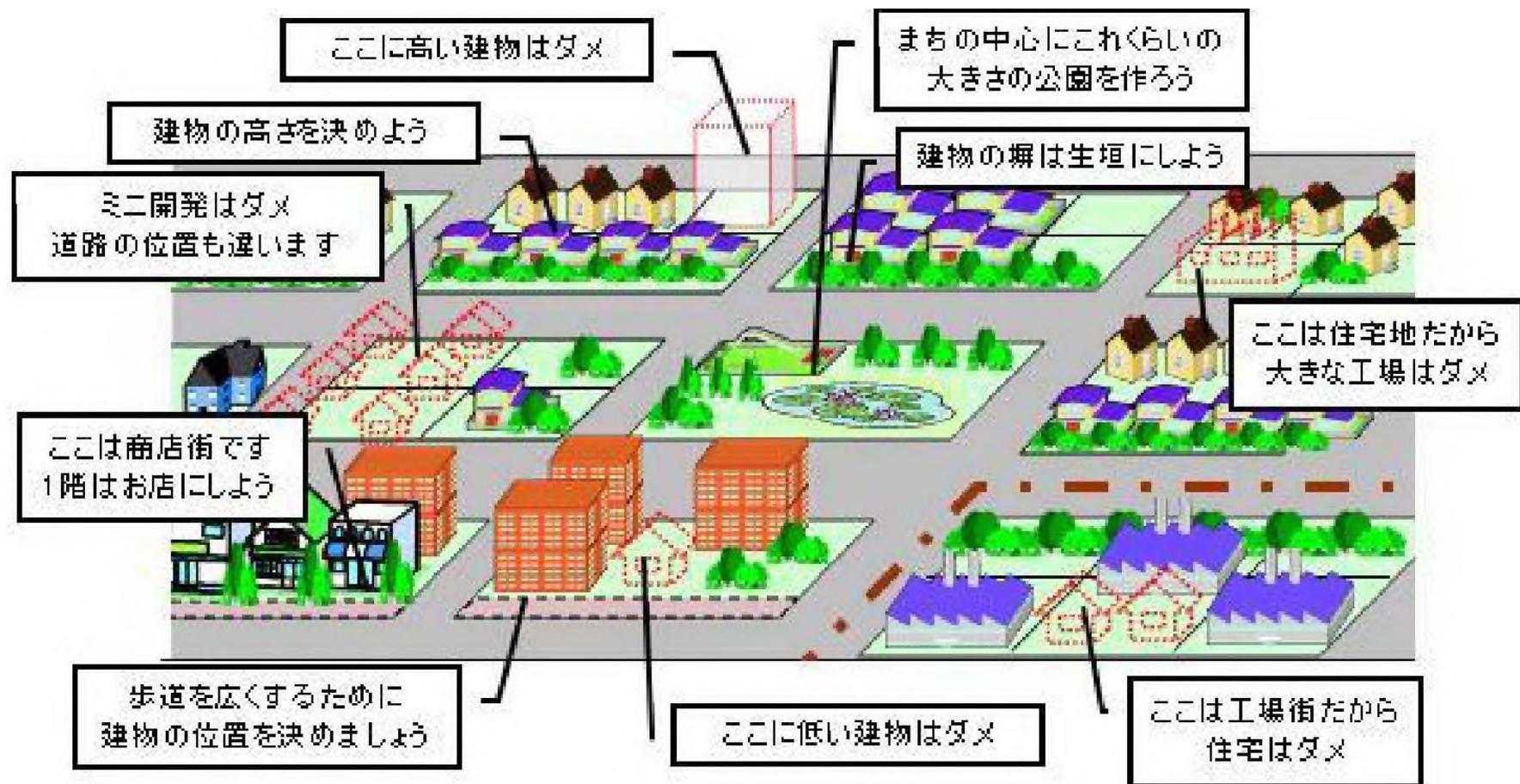
・ ・ ・ 60%

・ ・ ・ 200%

6. 地区計画について

用途地域・・・土地の使い方や建物の大きさを制限するための基準（全国共通）
地区計画・・・その地区独自のまちづくりのルールが決められる

【地区計画のイメージ図】



7. 建物の建て方のルールについて

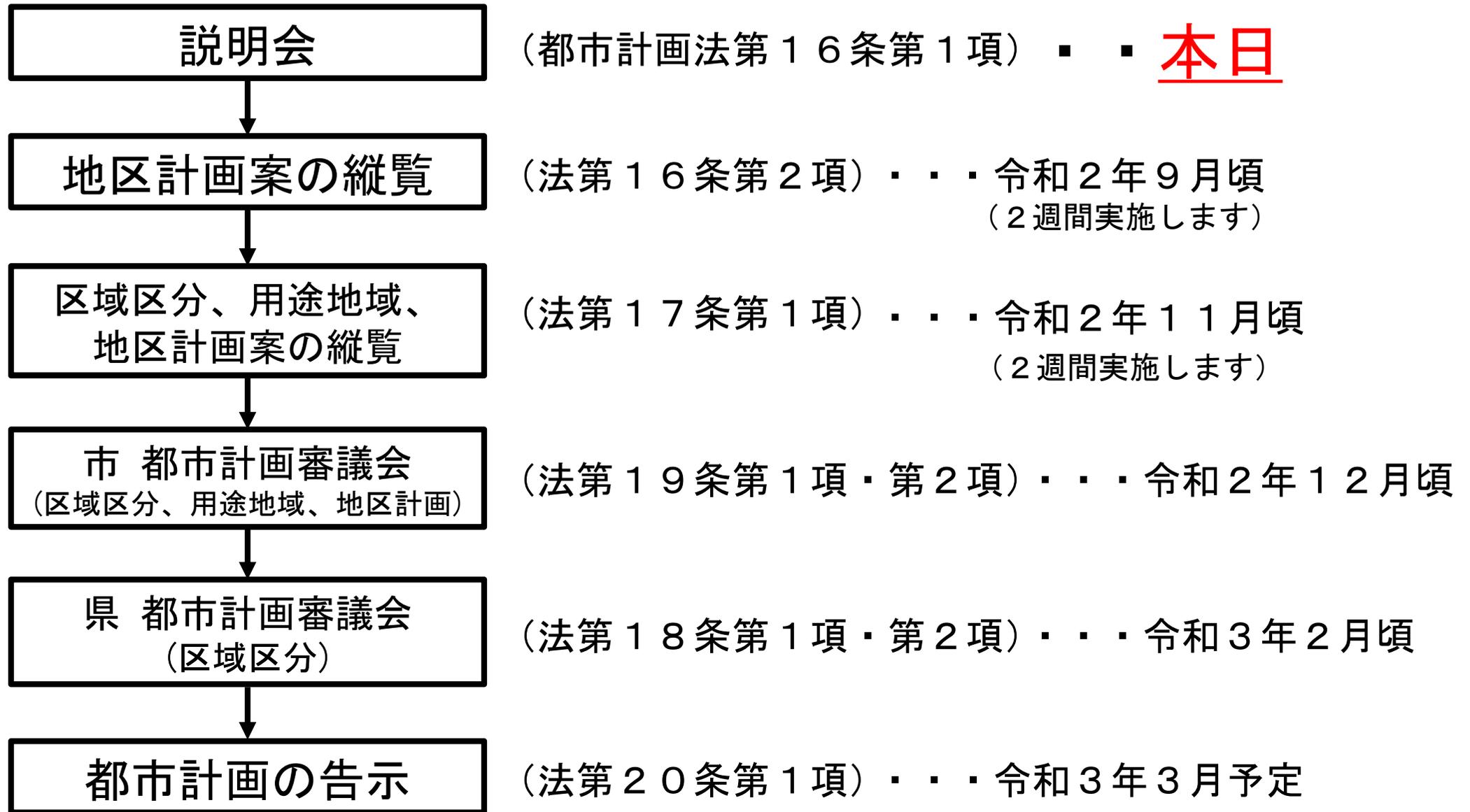
設定予定の用途地域

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	用途地域の指定のない区域※	備考
○：建てられる用途 ×：原則として建てられない用途 ①、②、③、④、▲、△、■：面積、階数などの制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舍、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		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	○	①：日用品販売店、食堂、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	○	②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	③：2階以下。
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	○	④：物品販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	○	■：農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。
事務所	1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	▲：2階以下
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	○	▲：3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	○	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	▲	○	○	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、ハチンコ屋、競馬投票券発売所、場外申券場等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	▲	×	○	○	▲：10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	△	×	○	○	○	×	×	○	▲：客席10,000㎡以下 △客席200㎡未満
	キャバレー、料理店、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	○	▲：個室付浴場等を除く
校・学 設・公 共 施 施	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	
	病院、大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	○	
	神社、寺院、教会、公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	○	①：2階以下かつ1,500㎡以下 ②：3,000㎡以下 ■：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	○	■：農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	※着しい通行を発生するものを除く。
	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	○	作業場の床面積 ①：50㎡以下、②：150㎡以下、③：300㎡以下 原動機の制限あり	

注 本表は建築基準法別表第2の概要であり、全ての制限について掲載したものではない

※ 都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域を除く。

8. 今後の手続き(予定)



※告示により効力が発生します
(法第20条第3項)

9. 質疑

【問い合わせ先】

岡崎市 都市整備部 都市計画課 企画調査1係

電話番号：(0564)23-6249

FAX：(0564)23-6514

メールアドレス：toshikei@city.okazaki.lg.jp

ご清聴ありがとうございました。

【問い合わせ先】

岡崎市 都市整備部 都市計画課 企画調査1係

電話番号：(0564)23-6249

FAX：(0564)23-6514

メールアドレス：toshikei@city.okazaki.lg.jp