

高度地区素案の再検討について

平成 24 年 2 月

■ 高度地区について

高度地区は、建築物の高さの最高限度（最低限度）を定める都市計画です。



■ 背景

都市計画マスタープランでの位置づけ、市民の住環境に対するニーズを受け、平成 21 年度より、高度地区導入について検討を進めています。

■ 目的と効果

地域の特性に応じた住環境の保全を行うため、建築物の高さを制限することにより、良好な住環境を保全し、秩序ある良好なまちなみ形成を目的とします。

建築物は、用途地域において定められた建ぺい率、容積率並びに道路及び隣地との距離による高さの制限（斜線制限）によって、その高さ並びに密度が制限されていますが、高度地区により、周辺環境と建物高さが著しく異なる建築物の建築を防止でき、住環境の保全等が可能となります。

■ 10 月開催の説明会における主な意見の要旨

意見の多くは、第二種高度地区（25m 制限）に関し、高さの制限値を厳しくする意見であり、以下の 6 つに集約されました。

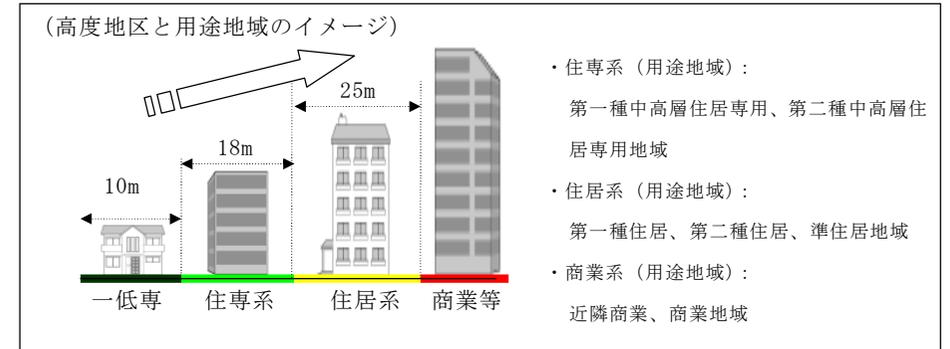
- (1) 第一種低層住居専用地域（10m 制限）以下、「一低専」に接する第二種高度地区（25m 制限）は、隣接する区域間の高さに大きな差がある。
- (2) 背後に第一種高度地区（18m 制限）が広がる補助幹線道路の沿道等における路線的な第二種高度地区は、制限値に効果が期待できない。
- (3) 単に用途地域と連動した高度地区ではなく、市街化区域縁端部等の地域特性を考慮した設定としてほしい。
- (4) 第一種及び第二種高度地区の最高高さは、現状の土地利用では過大である。
- (5) 岡崎城の景観保全について考慮してほしい。

- (6) 制限高さを超える既存建築物の対応案は、戸建建物と比べ、不平等である。

■ 再検討の方針等について

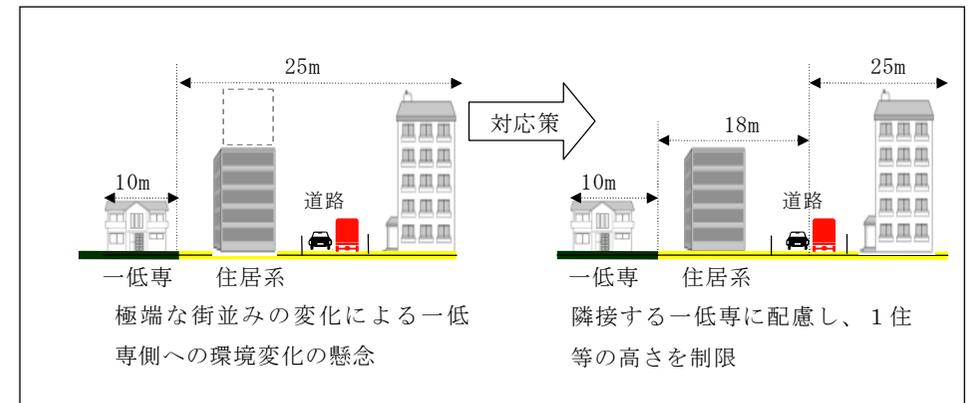
(1) 方針

説明会での第二種高度地区に関する意見等に対応し、地域特性に応じた良好な住環境の保全のため、第二種高度地区の指定範囲について、素案の修正を行うこととします。



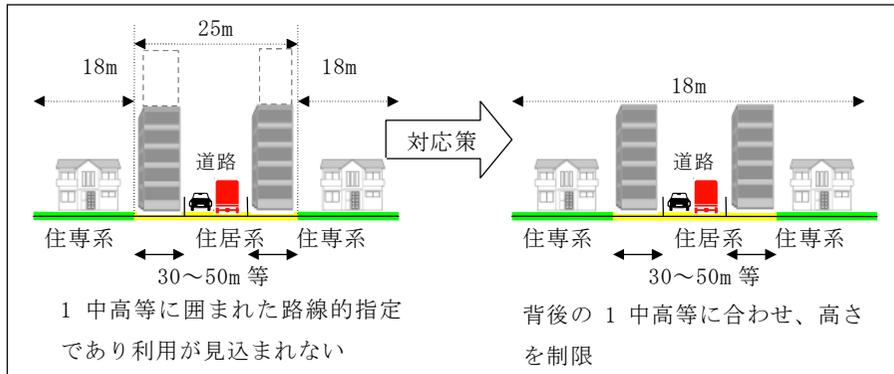
(2) 意見に対する対応

ア 意見(1)について、一低専に隣接する第一種住居地域（以下、「1住」）等の第二種高度地区は、隣接する一低専との高度差を考慮し、一定範囲について、建築物の最高限度を 18m 以下とします。（「一低専隣接型」）

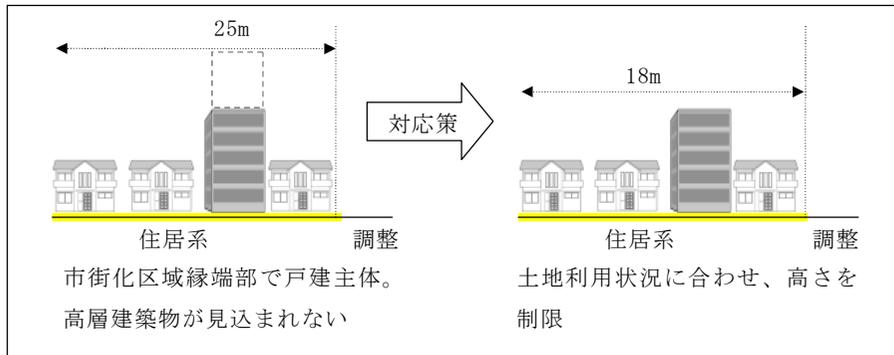


裏面をご覧ください

イ 意見(2)について、第一種中高層住居専用地域（以下、「1 中高」）等の住専系用地域に囲まれ、路線的に定められた第二種高度地区は、路線の用途地域の幅を考慮し、必要に応じ建築物の高さの最高限度を 18m以下とします。（「路線型」）



ウ 意見(3)について、地域特性を考慮し制限高さを再検討し、市街化区域縁端部等で地域が概ね低層建築物である第二種高度地区は、必要に応じ建築物の高さの最高限度を 18m以下とします。（「市街化区域縁端部型」）



エ 意見(4)について、本素案は、建物利用現況から著しく高さが異なる建築物の建築を制限し、良好な居住環境の確保をしつつ、土地利用のバランスの観点から制限値を設定しており、18m及び 25mの制限値は妥当と考え見直しは行わないこととします。

オ 意見(5)について、岡崎城の景観保全是、景観計画での検討とします。

カ 意見(6)について、区分所有権侵害の可能性も考えられるため、制限高さを超える既存建築物への対応は、現在案のとおりとします。

■ 修正箇所の抽出

(1) 一低専隣接型

一低専（暫定用途は除く。）に隣接する住居系用途地域について、幹線道路及び鉄道並びに河川等の区域界が明確に表示される地形地物までの一定範囲について建築物の高さの最高限度を 18m以下に修正します。

(2) 路線型

住居専用地域に囲まれ、路線的に定められた住居系用途地域を抽出し、路線の幅が概ね 50m未満の部分について建築物の高さの最高限度を 18m以下に修正します。

(3) 市街化区域縁端部型

市街化区域縁端部の住居系用途地域について、周辺の市街化区域の連続性及び建物現況等を考慮し、建築物の高さの最高限度を 18m以下に修正します。

■ 素案の修正

高度地区の種類	面積		制限値を超える既存建築物	
	今回	前回	今回	前回
第一種高度地区 (最高高さ 18m 以下)	1,336 23%	909 16%	51 0.2%	42 0.2%(21,730 棟)
第二種高度地区 (最高高さ 25m 以下)	1,439 25%	1,866 32%	11 0.02%	11 0.02%(42,261 棟)
合計	2,775ha	2,775ha	62 棟	53 棟

■ 今後のスケジュール

H24 年 4 月頃：都市計画決定手続き開始

9 月頃：都市計画決定（予定（告示日より効力発生））

問合せ先：岡崎市都市整備部都市計画課 計画 1 班
0564-23-6260（担当：香村・鈴木）
toshikei@city.okazaki.aichi.jp