

本宿・山中地区の新たなまちづくりに係る 都市計画素案の説明会

～本宿・山中地区の新たなまちづくりに向けて～

- 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 対象区域について
- 4 用途地域について
- 5 準防火地域について
- 6 地区計画について
- 7 土地区画整理事業について
- 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

「区域区分」とは

県が定める都市計画で、計画的な市街化を図るために、
「市街化区域」と「市街化調整区域」を定めます。

【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。

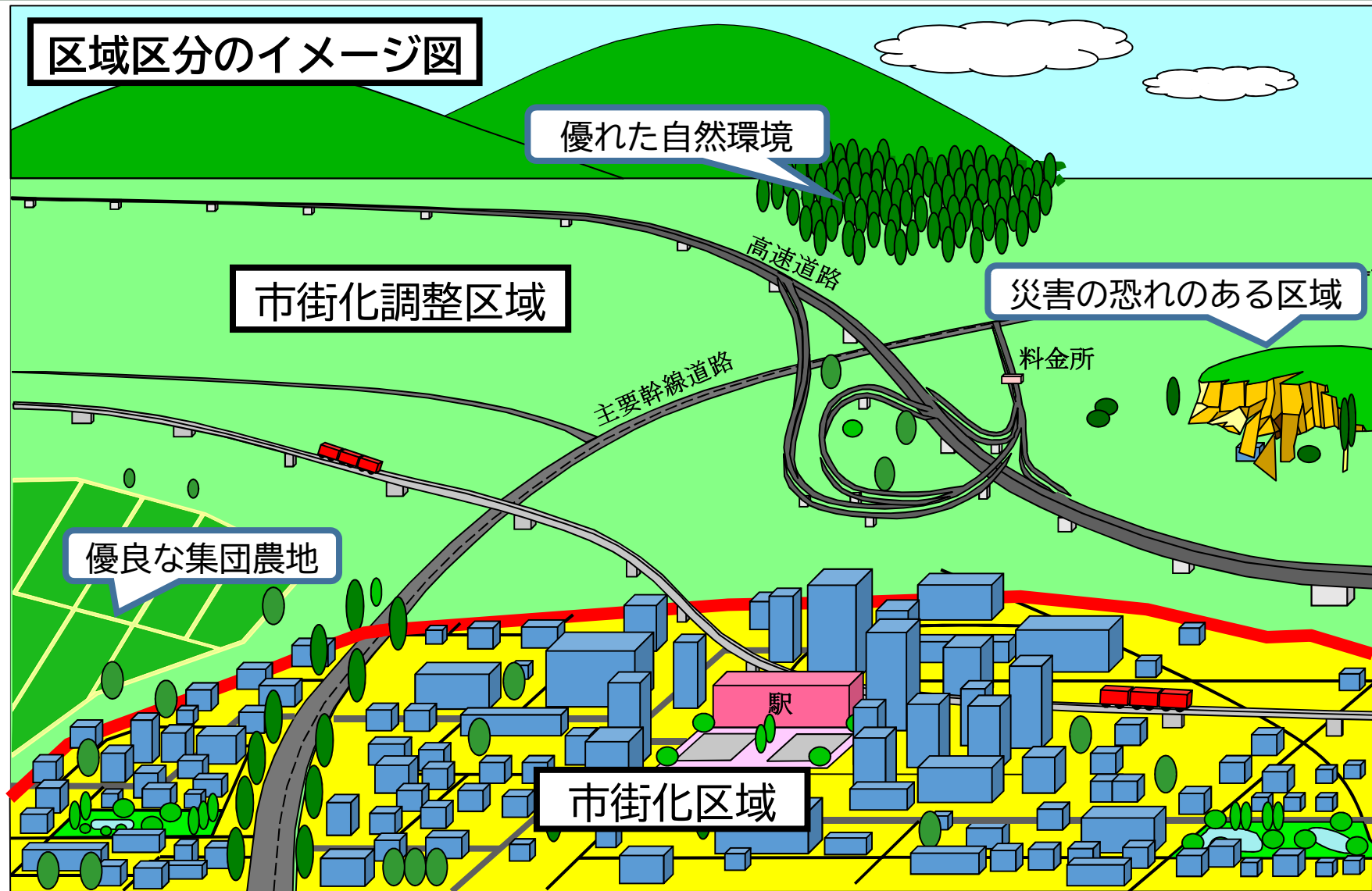
【市街化調整区域】

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ません。

1 市街化区域・市街化調整区域の概要について



岡崎ルネサンス
OKAZAKI RENAISSANCE





【新たに市街化区域へ編入する場合】

- ・ 西三河都市計画区域マスタープラン、岡崎市都市計画マスタープラン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。



区域区分を変更する理由

【市街化調整区域から市街化区域へ】

都市計画マスタープランに定める広域観光交流拠点を核としたまちづくりを、土地区画整理事業により実現するため、市街化調整区域から市街化区域へ編入します。

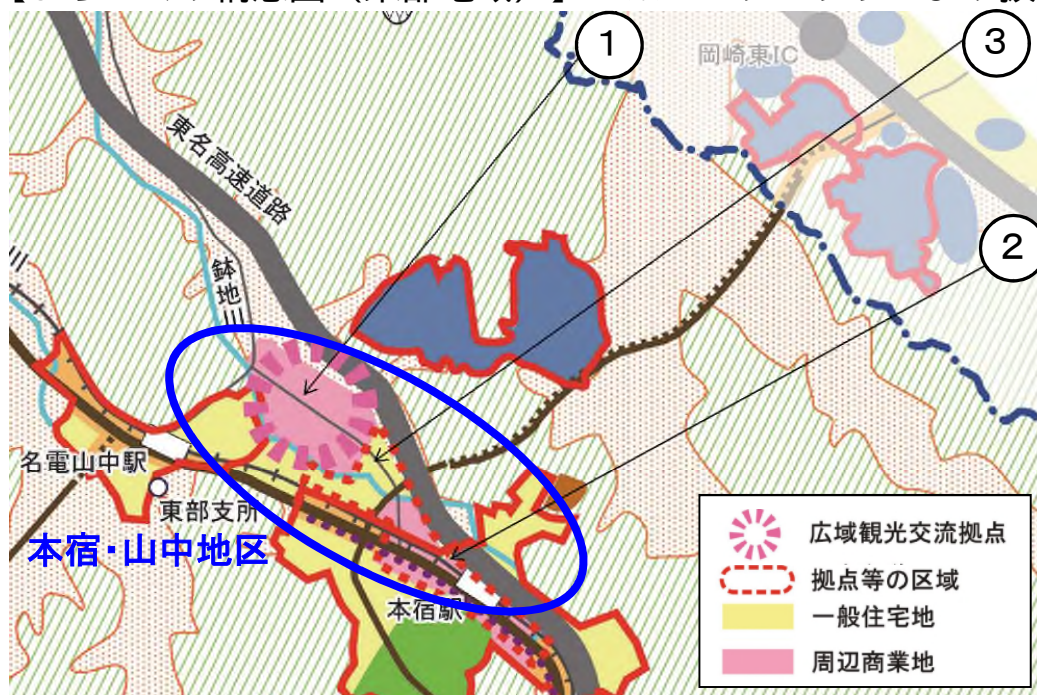
優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として、開発行為や建築行為が可能となります。

3 対象区域について

岡崎市都市計画マスタープランでの位置づけ

都市の将来像や整備方針、施策の方向性等を示したもの

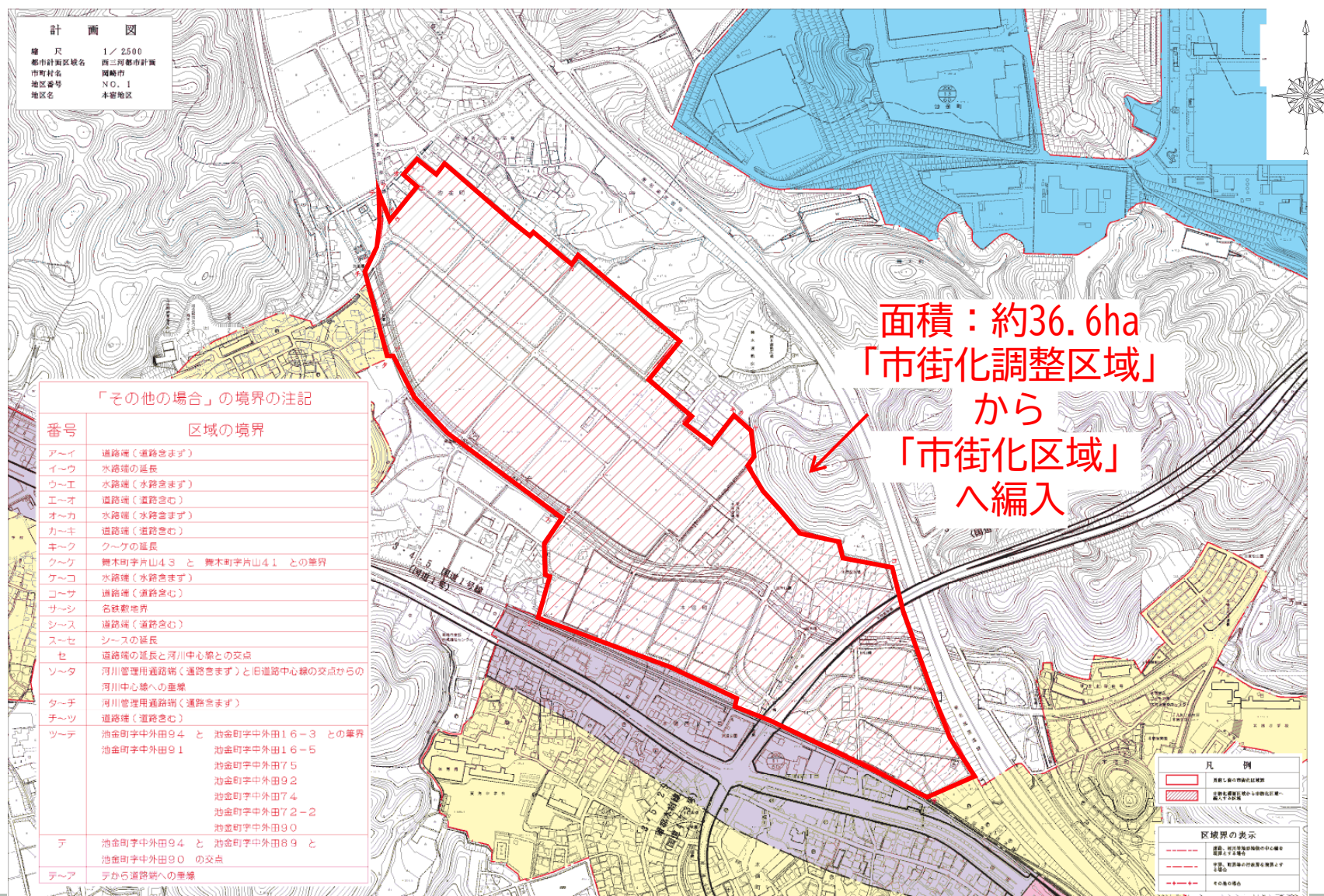
【まちづくり構想図（東部地域）】 ※マスタープランより抜粋



【施策・事業】

- ①広域観光交流拠点の形成
- ②広域観光交流拠点と連携した拠点形成
- ③土地区画整理事業の推進

3 対象区域について



4 用途地域について

「用途地域」とは

市が定める都市計画で、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。全部で13種類あります。

4 用途地域について

第一種低層住居専用地域  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。			第二種低層住居専用地域  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。			第一種中高層住居専用地域  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。			住居系	近隣商業地域  まわりの住民が日用品の買物などをとするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。		商業系	
第二種中高層住居専用地域  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。			第一種住居地域  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。			第二種住居地域  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。							
準住居地域  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。			田園住居地域  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。			準工業地域  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す。			工業系	工業地域  どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられませんが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。		工業専用地域  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。	

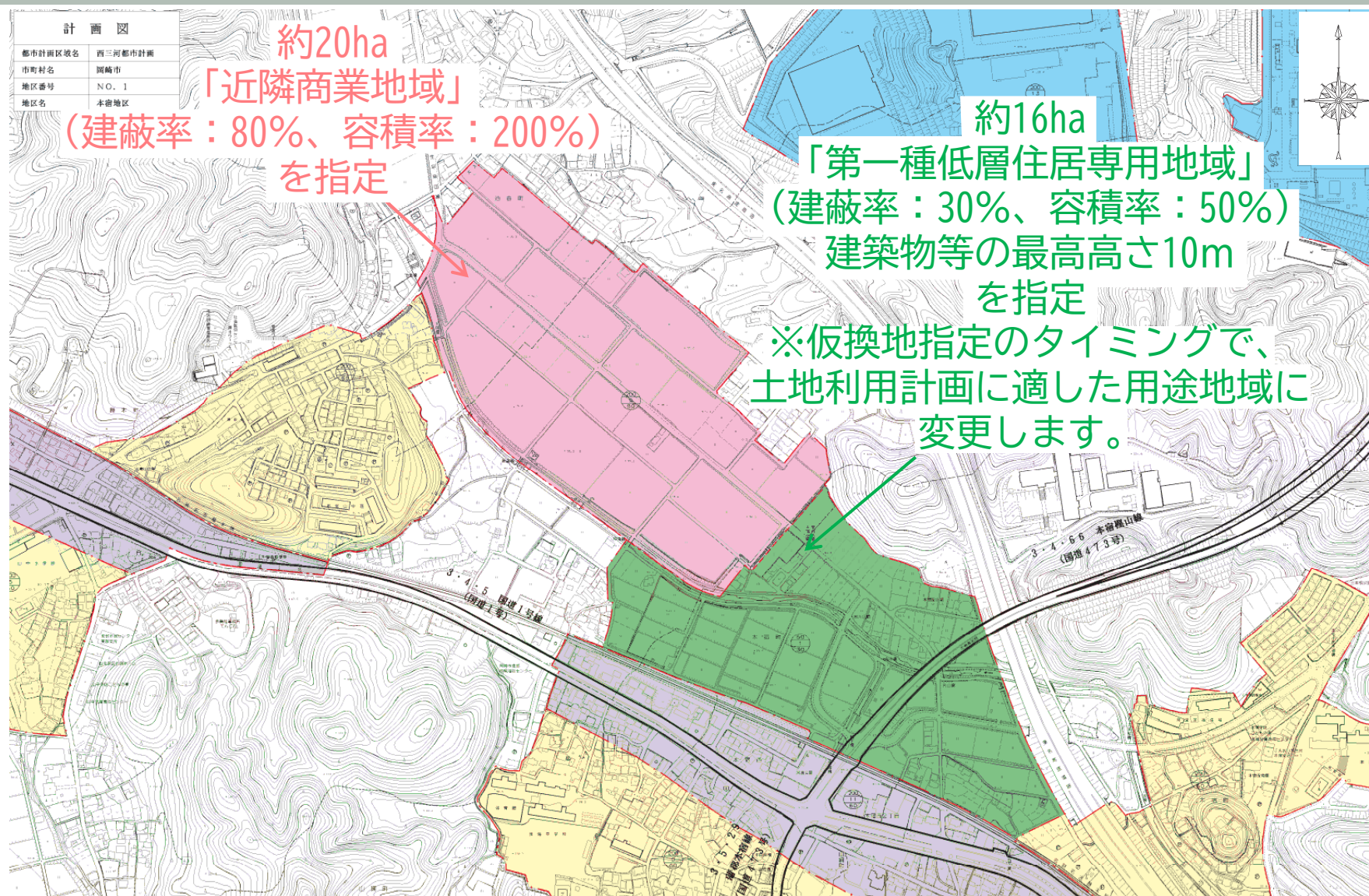
※出典：国土交通省HP

用途地域に応じて
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

4 用途地域について



4 用途地域について

用途地域の指定

【近隣商業地域】

都市計画マスタープランにある「広域観光交流拠点の形成」を実現させるために近隣商業地域を定めます。

これにより、床面積10,000㎡以上の大規模な店舗等を建築することが可能となります。また、市街地における火災の危険を防除するため、準防火地域を指定します。

【第一種低層住居専用地域】

予定される土地区画整理事業の支障となるような建築物等の建築を抑制するため、用途地域の中で最も厳しい制限が課される第一種低層住居専用地域を暫定的に定めます。

今後は土地区画整理事業の進捗に合わせて、都市計画マスタープランでの位置づけ等を踏まえつつ、適切な用途地域へ変更します。

5 準防火地域について

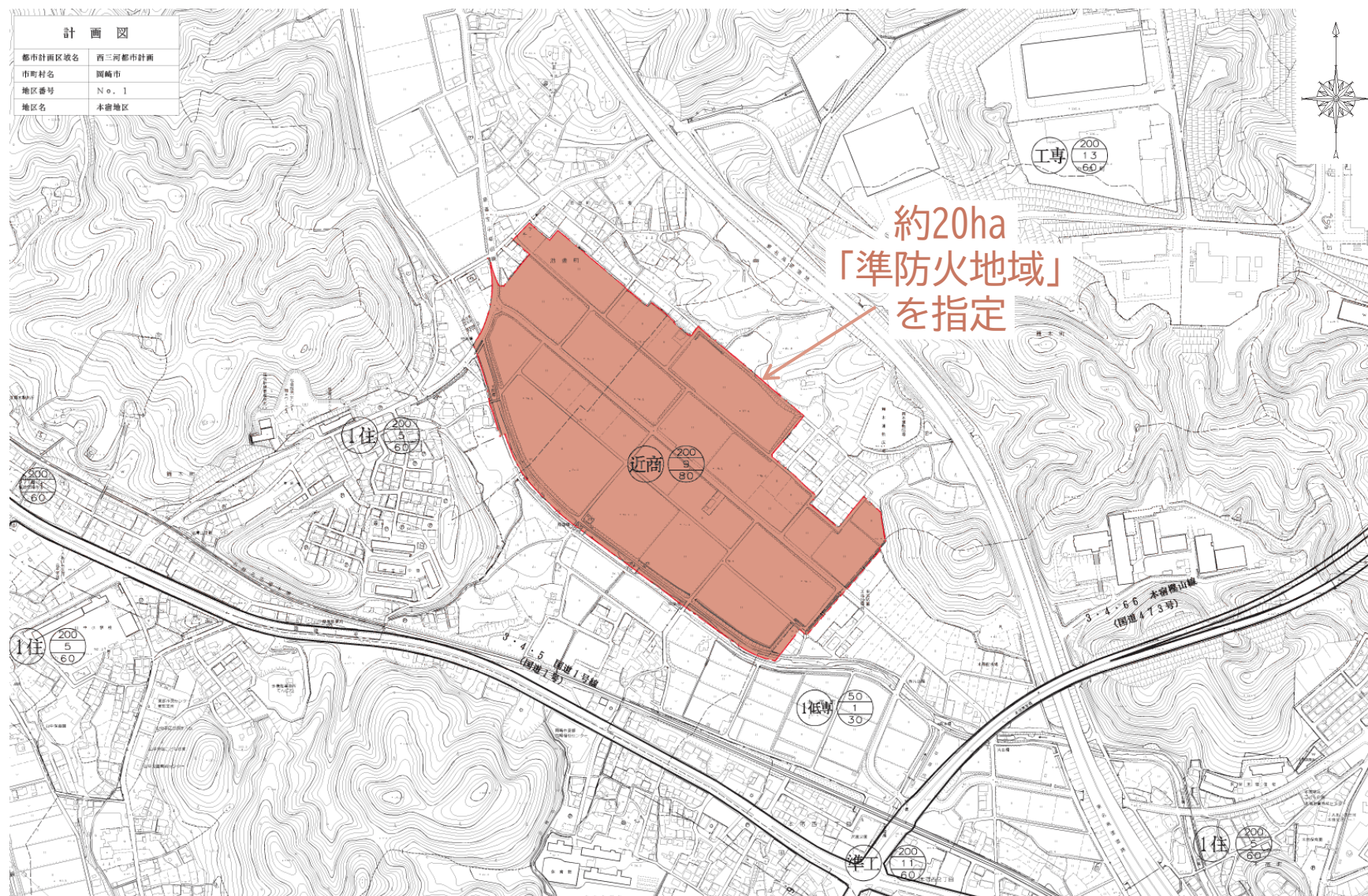
「準防火地域」とは

市が定める都市計画で、市街地における火災の危険を防除するために定めます。

これにより、建築物の規模に応じて防火上の観点からその構造や材質が規制されます。

一定規模を超える建築物は耐火建築物や準耐火建築物にしなければなりません。

5 準防火地域について



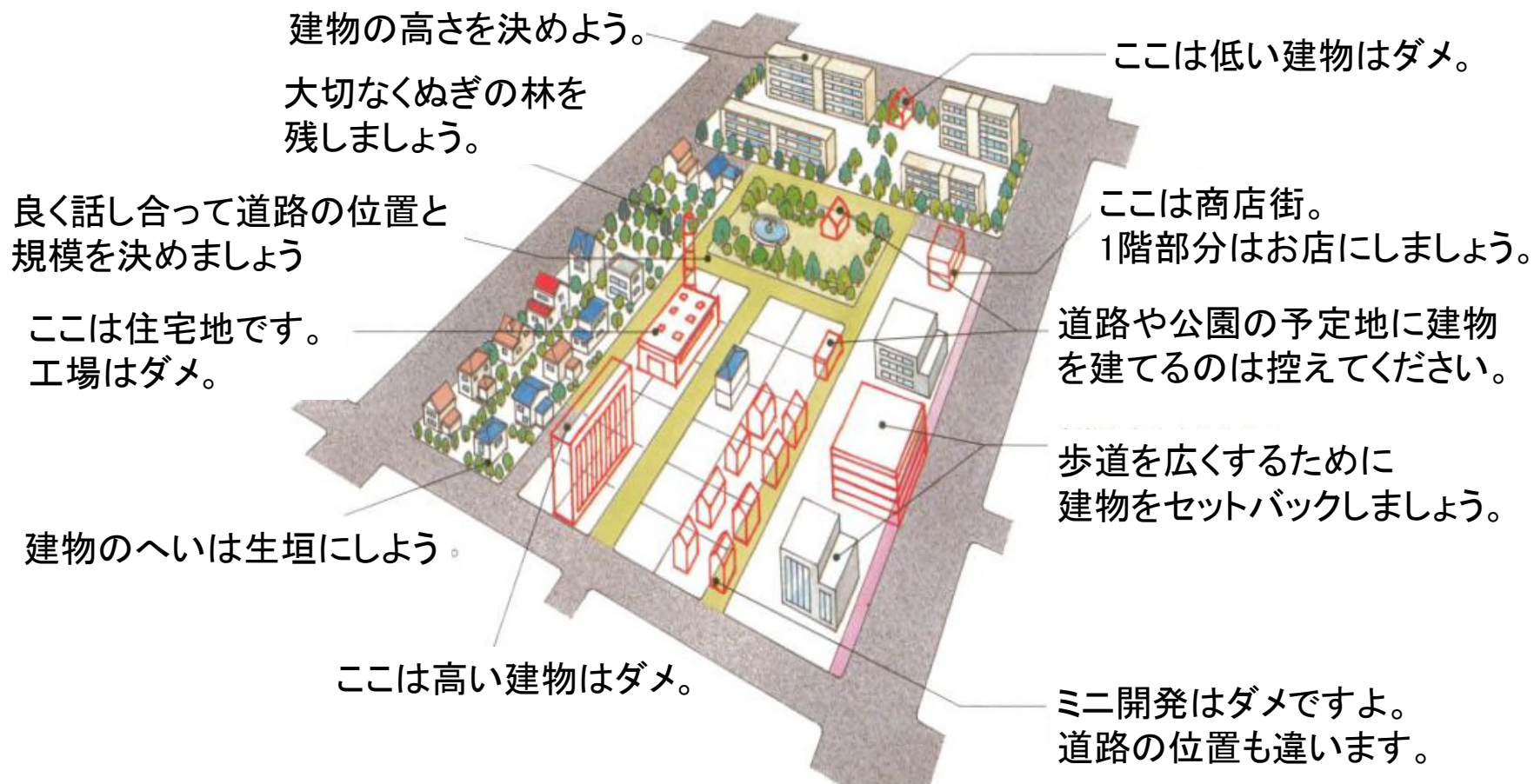
6 地区計画について

「地区計画」とは

市が定める都市計画で、その地区の特性に即したまちづくりのルールを独自に定めることができます。

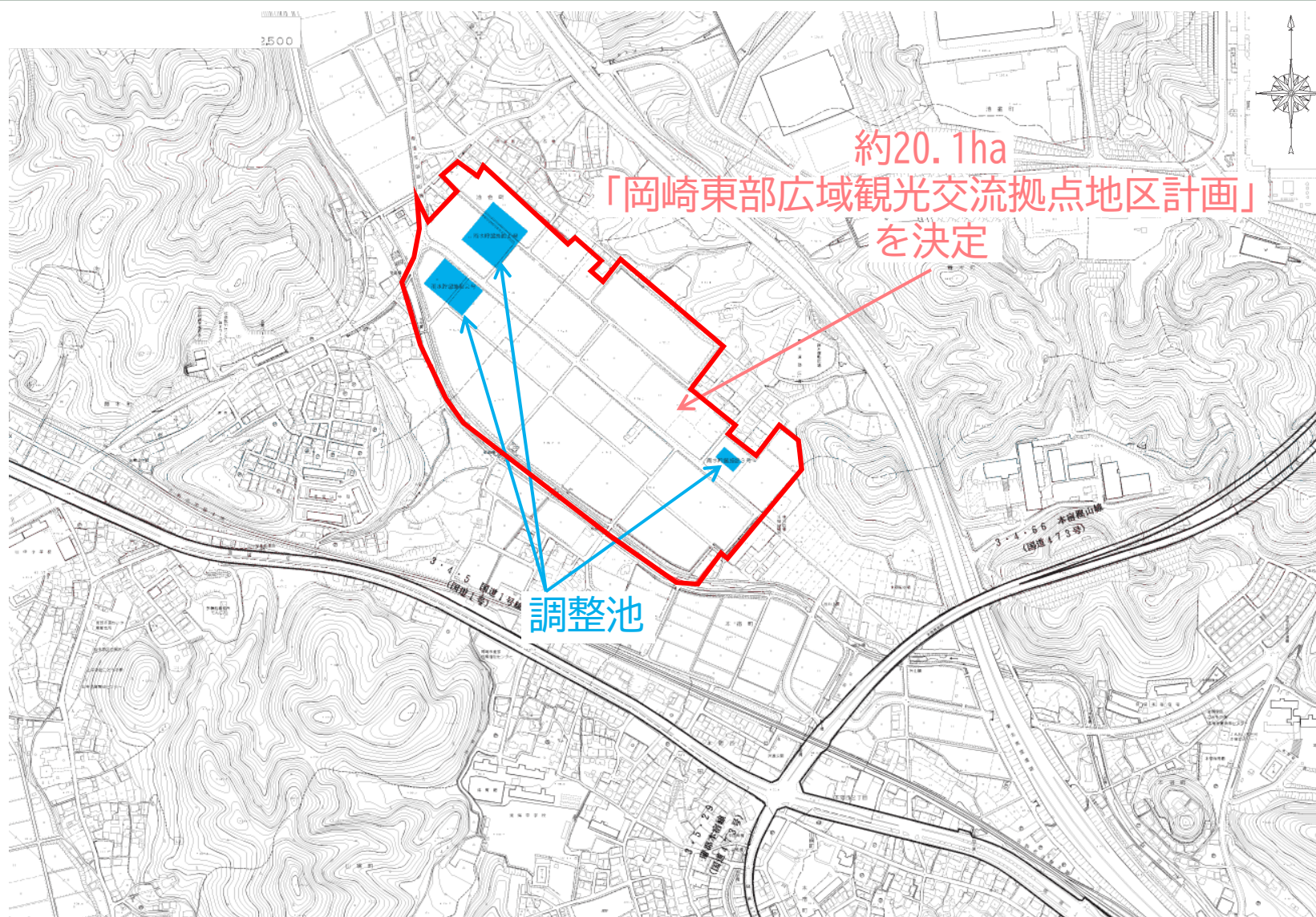
6 地区計画について

【地区計画で定めるルールのイメージ図】



※出典：国土交通省HP

6 地区計画について



6 地区計画について

①建築物等の用途の制限

以下の建築物を制限

- 1 畜舎
- 2 マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券販売所、
場外車券売場
- 3 カラオケボックス

②建築物の敷地面積の最低限度

5, 000㎡ ※一部例外あり

③建築物等の高さの最高限度

18m

土地区画整理事業の都市計画決定

7 土地区画整理事業について

「土地区画整理事業」とは

公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地区画整理法に基づいて実施される公共施設や宅地の整備事業。
まち全体を総合的かつ計画的につくることができます。

【整備前イメージ】



【整備後イメージ】



7 土地区画整理事業について

土地区画整理事業の都市計画決定を行う目的

市街化区域編入と併せて土地区画整理事業を都市計画決定することで、計画的に快適で良好な市街地の形成を実現すること

当地区のまちづくり方針

「地域拠点として、日常生活に必要な機能の集積」

「広域的観光交流拠点の立地誘導」

7 土地区画整理事業について

◆土地区画整理事業の都市計画において定める事項は、以下のとおりです。

- 名 称
- 施行区域
- 施行区域の面積
- 公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項

7 土地区画整理事業について

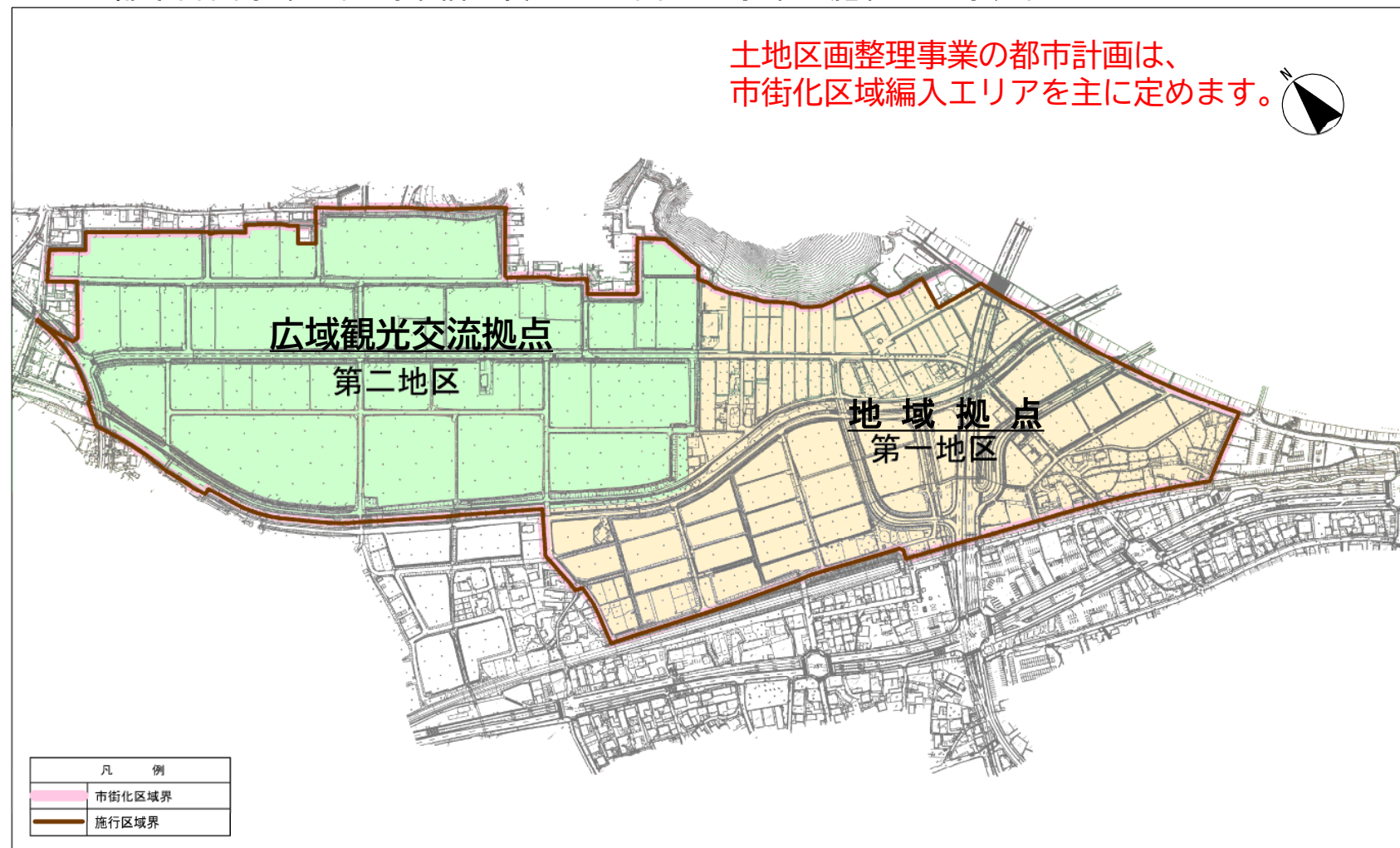
◆都市計画において定める事項

○ 名 称

「岡崎本宿池舞土地区画整理事業」

7 土地区画整理事業について

西三河都市計画事業 岡崎本宿池舞土地区画整理事業 施行地区予定図



7 土地区画整理事業について

◆都市計画において定める事項

○ 施行区域

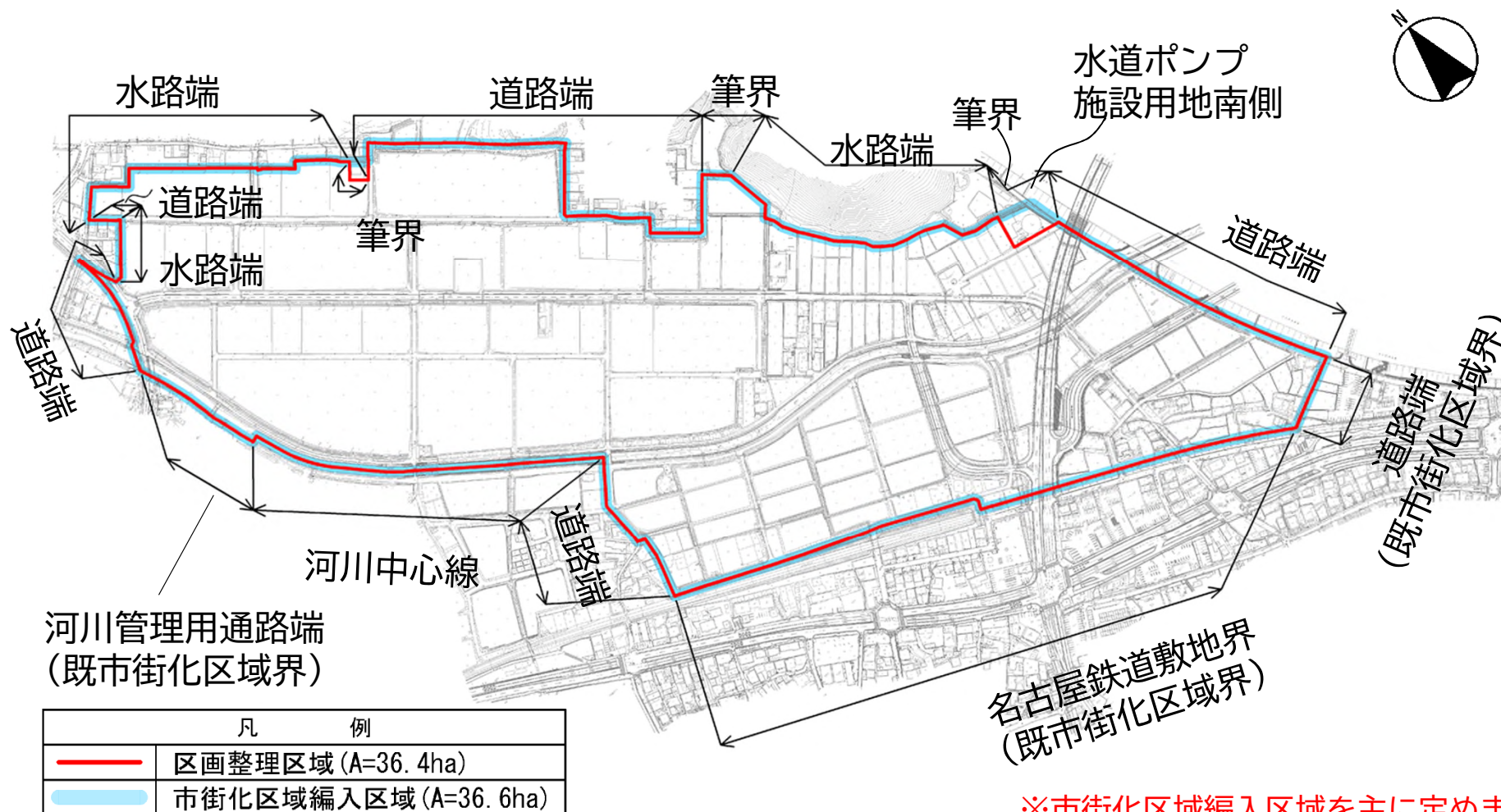
「土地区画整理事業施行区域」

○ 施行区域の面積

「約 36.4 ha」

7 土地区画整理事業について

土地区画整理事業施行区域



※市街化区域編入区域を主に定めます。

◆都市計画において定める事項

○ 公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項

道 路

主要区画道路に併せ、街区形状を考慮した区画道路を適切に配置する。
その他、歩行者の動線、安全性を確保するため、特殊道路を適正に配置する。

公園及び緑地

地区面積の3%以上及び計画人口1人あたり3㎡を満たす公園を、公園の誘致距離に配慮して配置する。また、「自然環境の保全及び緑化に関する条例」に基づき、緑地を配置する。

宅地の整備

街区の規模としては、土地利用計画、従前の土地利用形態等を考慮して適切に配置するとともに各宅地とも原則として道路面よりも高くするよう整備する。

7 土地区画整理事業について

◆建築の制限について

【都市計画法53条 建築の許可】

区域内に新たに建築物の建築をしようとする場合、市長の許可を得なければなりません。

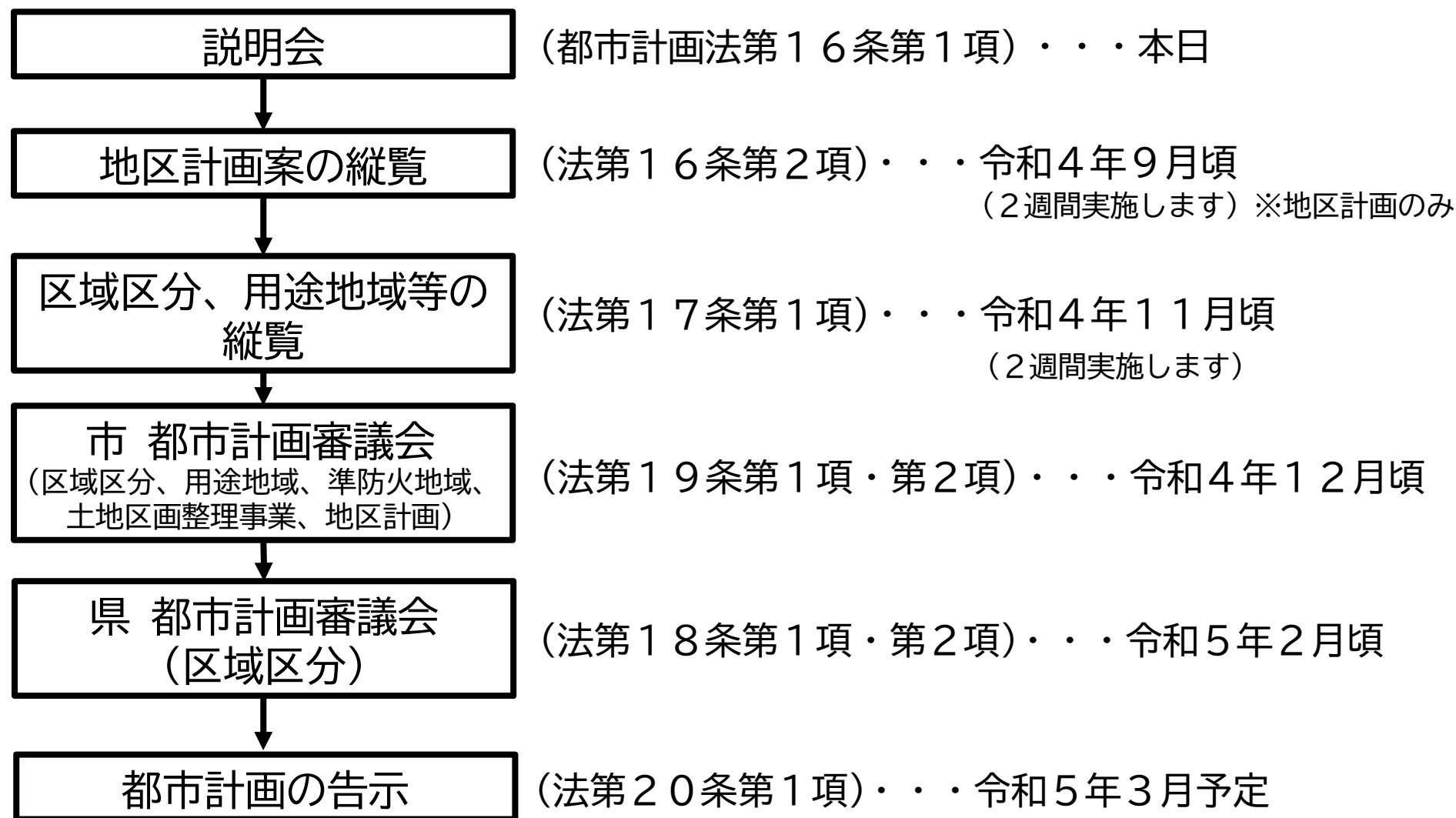
【都市計画法54条 許可の基準】

階数が2階以下で、かつ、地階がなく、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であれば、建築は可能です。（容易に移転できるもの）

※土地区画整理事業の認可の公告後

【土地区画整理法76条 建築行為等の制限】

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）

(参考) 固定資産税への影響について

市街化区域に編入されると・・・

- ①固定資産税が上昇します。
- ②新たに「都市計画税」が課税されます。

【固定資産税】

毎年1月1日現在の土地や家屋等（固定資産）の所有者に対し、その資産価値に応じて納めていただく税金です。

$$\text{固定資産税} = \text{課税標準額} \times 1.4\%$$

【都市計画税】

市街化区域に所在する固定資産を対象に固定資産税と併せて納めていただく税金です。下水道、道路、公園等の都市計画施設の整備等の費用に充てられます。

$$\text{都市計画税} = \text{課税標準額} \times 0.3\%$$

※課税標準額…土地の価値に応じて決まる固定資産税の税額を算出するための基準となる数値

農地の特例について

市街化区域に編入されることによって、固定資産税と都市計画税が大きく増額されることに対する「激変緩和措置」があります。（４年間）

【令和５年３月に市街化区域へ編入された農地の場合】

令和５年度・・・市街化調整区域内農地課税（今までと変わらず）

令和６年度・・・市街化区域内農地課税の**５分の１**

令和７年度・・・市街化区域内農地課税の**５分の２**

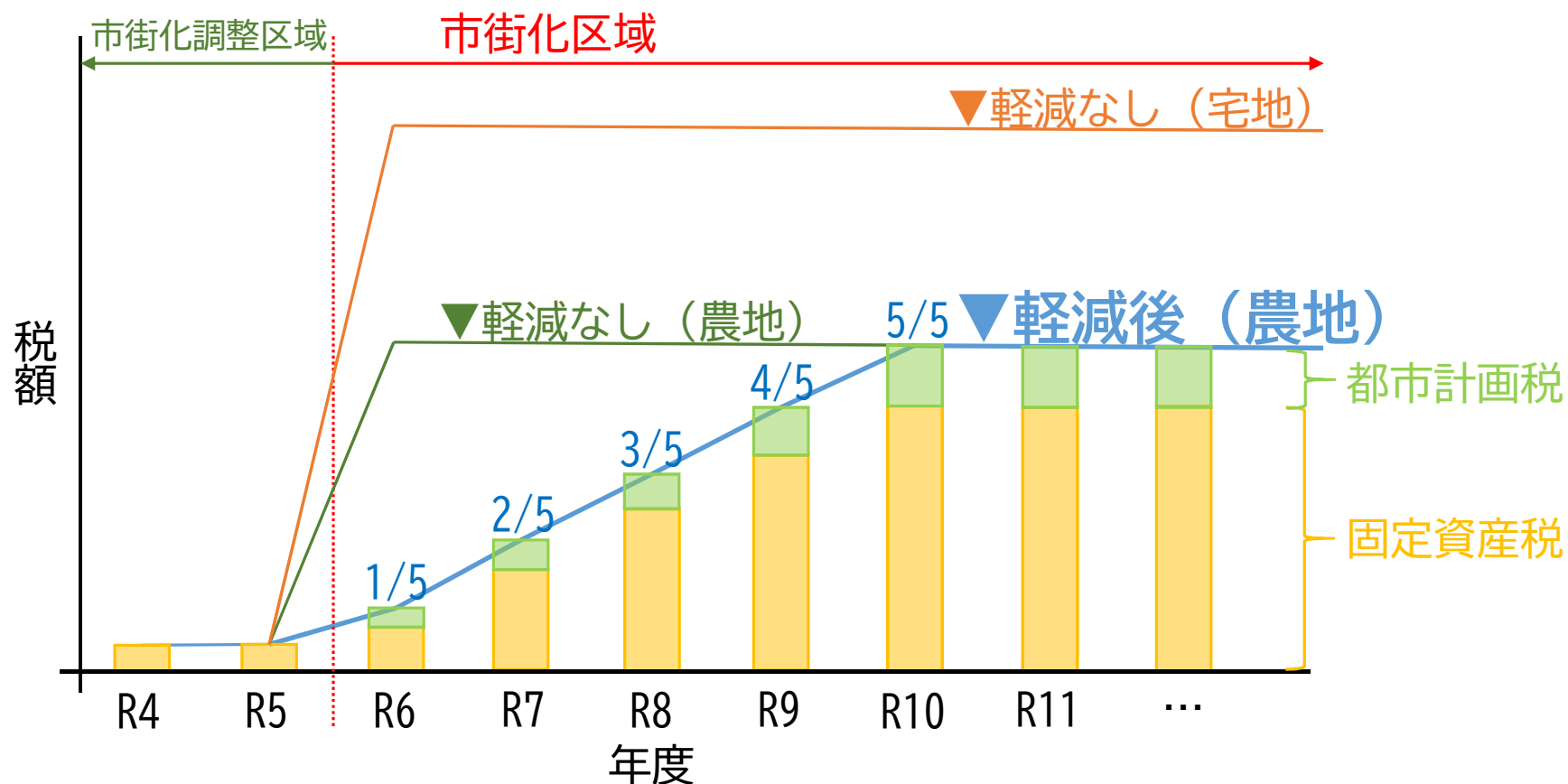
令和８年度・・・市街化区域内農地課税の**５分の３**

令和９年度・・・市街化区域内農地課税の**５分の４**

令和１０年度以降・・・**軽減なし**

(参考) 固定資産税への影響について

市街化区域編入に伴う農地に関する税金の推移 (イメージ)



※実際の税負担は個別の土地利用状況等により異なります。
詳しくは資産税課までお問合せください。

さらに・・・

農地の場合、「土地区画整理事業により宅地化される農地」に関する免除等の特例があります。

土地区画整理事業への固定資産税・都市計画税の軽減措置

「宅地化農地の納税義務に対する免除等」

(地方税法附則第29条の5)

期限内に以下の手続きを行うことで、特定市街化区域農地に対する緩和措置よりも高い軽減率の措置を受けることができます。

【令和5年3月に市街化区域へ編入された農地の場合】

① 「宅地化農地認定申告書」の提出

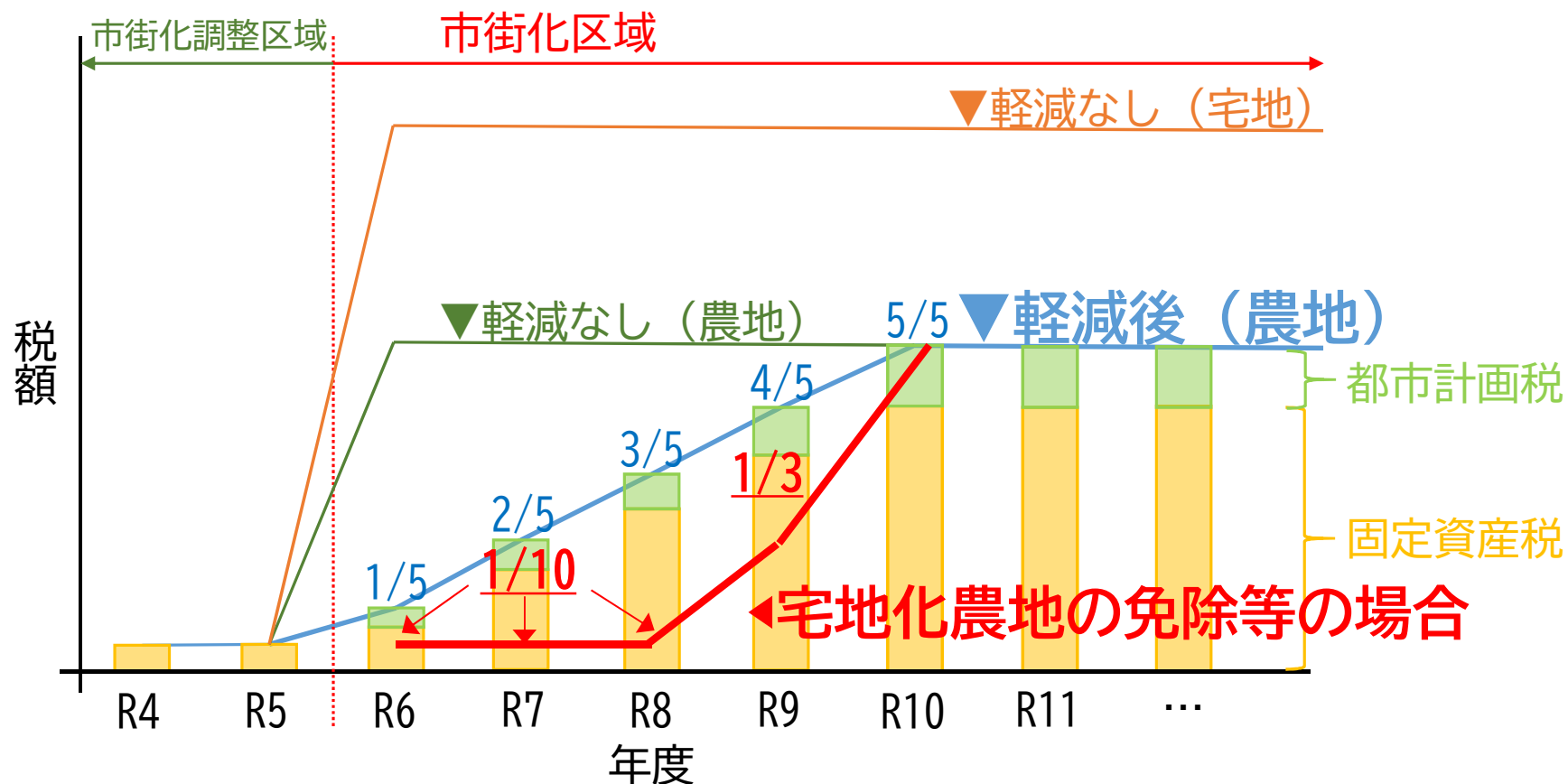
土地区画整理組合設立認可申請（R6.12.31期限）の提出がされた後、各地権者より宅地化農地認定申告書を提出する。（R7.1.31まで）

② 「宅地化農地確認申告書」の提出

土地区画整理組合設立認可（R7.12.31期限）がされた後、各地権者より宅地化農地確認申告書を提出する。（R8.1.31まで）

(参考) 税の軽減措置について

市街化区域編入に伴う農地に関する税金の推移 (イメージ)



※実際の税負担は個別の土地利用状況等により異なります。
詳しくは資産税課までお問合せください

9 質疑

【問い合わせ先】

岡崎市 都市政策部 都市計画課 企画調査2係

電話番号：（０５６４）２３－６２６０

FAX：（０５６４）２３－６５１４

メールアドレス： toshikei@city.okazaki.lg.jp

【土地区画整理事業に関するお問い合わせ】

岡崎市 都市基盤部 市街地整備課 組合支援係

電話番号：（０５６４）２３－６２７９

FAX：（０５６４）２３－５９８８

メールアドレス： shigaichiseibi@city.okazaki.lg.jp