

令和2年4月吉日

各 位

岡 崎 市 長

## 西三河都市計画用途地域の変更原案の説明会の御報告

平素は本市都市計画行政に御理解と御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、去る令和2年3月11日に、都市計画法第16条第1項に基づき、都市計画の案を作成するため「西三河都市計画用途地域の変更原案の説明会」を開催しました。説明会の内容を以下のとおりまとめましたので御報告いたします。なお、内容について御不明な点等ございましたら都市計画課企画調査係までお問い合わせください。

対象区域 戸崎地区（別紙「説明資料1（2）. 対象区域」参照）  
内 容 別紙「説明資料」参照  
日 時 令和2年3月11日（水） 19時00分～19時45分  
場 所 イオンモール岡崎ウエストアベニュー3階イオンホール  
参加人数 11名

## ●質疑応答まとめ

質問①	なぜ今、用途地域を変更するのか？
回答①	平成22年2月に策定した都市計画マスタープランに「住商複合地」の位置づけがされて以降、昨年（平成31年）3月の立地適正化計画に「準都市拠点」として位置づけがされたことが大きな要因です。さらに現状の土地利用をみても今後も工業としての活用がされないという判断からこのタイミングでの変更となりました。
質問②	用途地域が変更されることにより固定資産税など、税金は上がるか？
回答②	市役所税部局の見解では、固定資産税などの変動は周辺の土地取引価格が大きく関わっており、用途地域を変更することのみで、固定資産税が大きく変動することは原則ないとのことでした。
質問③	固定資産税、建築ルール以外に変更点はあるか？
回答③	一例として、固定資産税、建築ルール以外では騒音・振動の規制値が変更となります。

裏面に続きます

質問④	固定資産税については、全国的な事例から見て変動はないということか？また調べることは可能か？
回答④	景気による周辺の土地取引価格が変動の大きな要因であり、三河地区と他地区の景気などの状況が異なるため、調べての回答はできかねます。
質問⑤	今回の用途地域の変更について、今後意見を発したい場合はどのようにすれば良いか？
回答⑤	都市計画案の縦覧を令和2年6月ごろに2週間行う予定です。この縦覧の期間内に、都市計画の案について意見書を市に提出することができます。縦覧期間は市政だよりにてお知らせします。 提出された意見書は、外部有識者等で構成される岡崎市都市計画審議会に、意見書の要旨として整理し提出します。あわせて、市は意見書に対する市の考えを審議会で説明します。都市計画審議会ではこうしたことを踏まえた上で都市計画の案に関する審議が行われます。
質問⑥	2区の既存建築物は、用途地域変更後の建築ルールを満たしているか？
回答⑥	事前に既存不適格*調査を行っており、2区の住宅地について既存不適格はないことを確認しています。 ※既存建築物が、用途地域変更後の建築ルールを満たしていないこと。
質問⑦	建築ルールなどの変更はいつから適用されるか？また、用途地域が変わる前までは現行の建築ルールが適用となるのか？
回答⑦	都市計画の告示がされた時点で適用となります。告示は、令和2年9月ごろの予定です。また、告示前は現行ルールの中での規制となります。
質問⑧	2区の住宅地について、変更後の建築ルールでは建てられなくなるカラオケボックス等を駆け込みで建てようとする事業者等に対する処置はあるか？
回答⑧	岡崎市では、周辺環境に影響を及ぼす一定以上の事業実施に関する手続き条例を定めています。カラオケボックスが該当するか持ち帰って調査し、かいらんにて回答します。 →建物用途がカラオケボックスであることのみをもっては該当しませんが、建築物の高さや開発規模によっては該当します。詳しくは、 <a href="https://www.city.okazaki.lg.jp/1400/1402/1420/p002270.html">https://www.city.okazaki.lg.jp/1400/1402/1420/p002270.html</a> を参照ください。 なお、ほとんどの事業者や建築会社等は、事前に市役所窓口やホームページで建築事前調査を行うため、周知の強化を図ってまいります。

●お問い合わせ

岡崎市 都市整備部 都市計画課 企画調査1係

電話：0564-23-6260 FAX：0564-23-6514

E-mail：toshikei@city.okazaki.lg.jp