

本宿地区における都市計画決定・変更の 素案に関する説明会

日時：令和8年8月23日（日）
場所：東部市民センター

次 第

1 決定及び変更を行う都市計画

- (1) 用途地域
- (2) 高度地区
- (3) 準防火地域
- (4) 地区計画

2 今後のスケジュール

3 質疑

はじめに

本宿駅周辺は、岡崎市の準都市拠点として位置づけられており、地域の特性に応じた魅力ある市街地の形成を図っています。

対象区域では、玄関口にふさわしい都市機能や、日常生活に必要な機能の集積を図るため、岡崎本宿駅西土地区画整理事業が進められています。

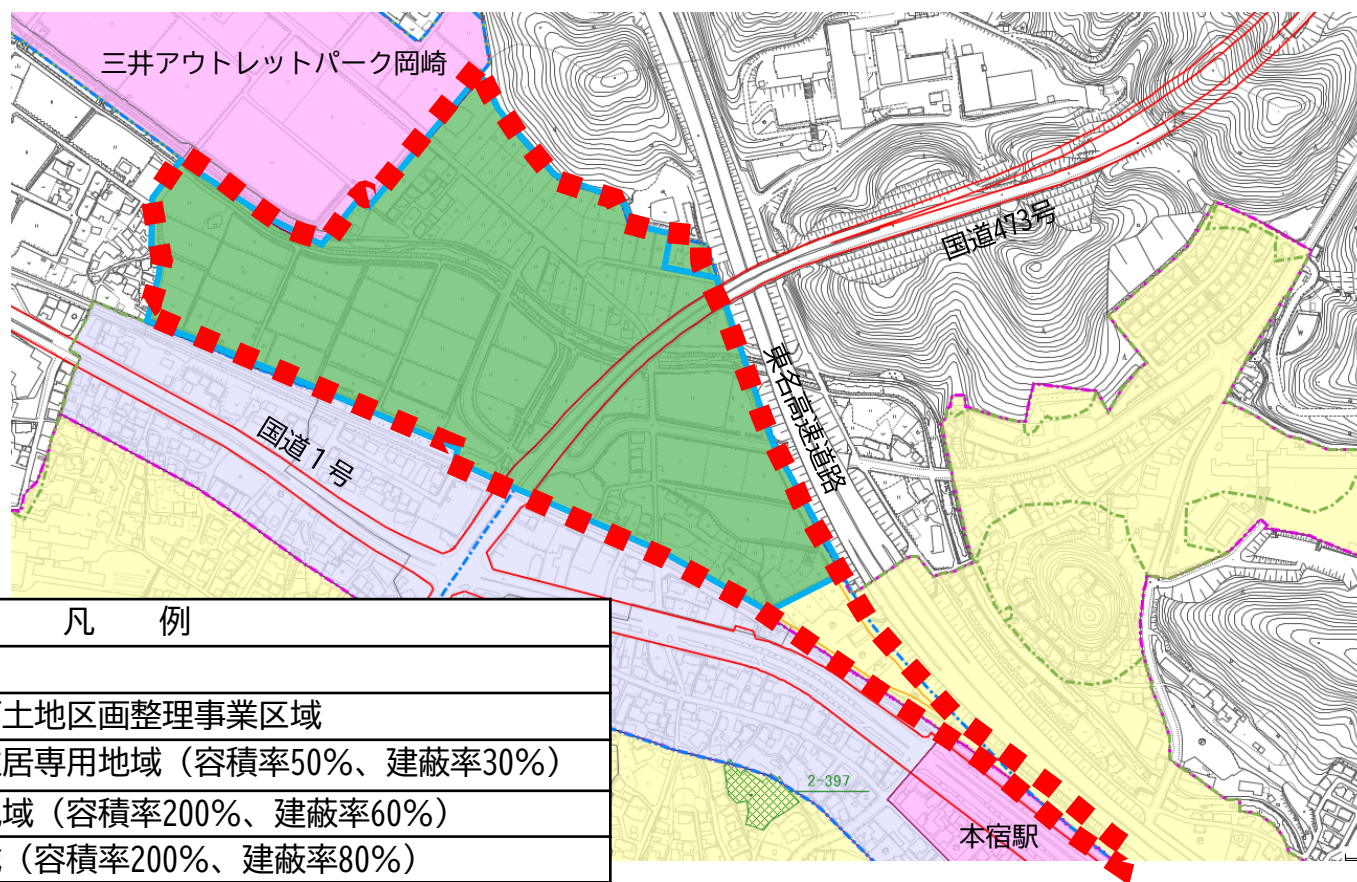
【まちづくり構想図（東部地域）】※岡崎市都市計画マスタープランより抜粋



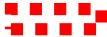
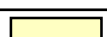
はじめに

現在、土地区画整理事業の工事着手前であることから、暫定的に用途地域を第一種低層住居専用地域(容積率50%、建蔽率30%)としています。

岡崎市が本宿地区において目指す「まちづくり」を実現するために必要な土地利用の規制・誘導を図ることを目的に、用途地域、高度地区、準防火地域、地区計画の都市計画について、決定及び変更を行います。



凡 例

	対象区域
	岡崎本宿駅西土地区画整理事業区域
	第一種低層住居専用地域(容積率50%、建蔽率30%)
	第一種住居地域(容積率200%、建蔽率60%)
	近隣商業地域(容積率200%、建蔽率80%)
	準工業地域(容積率200%、建蔽率60%)

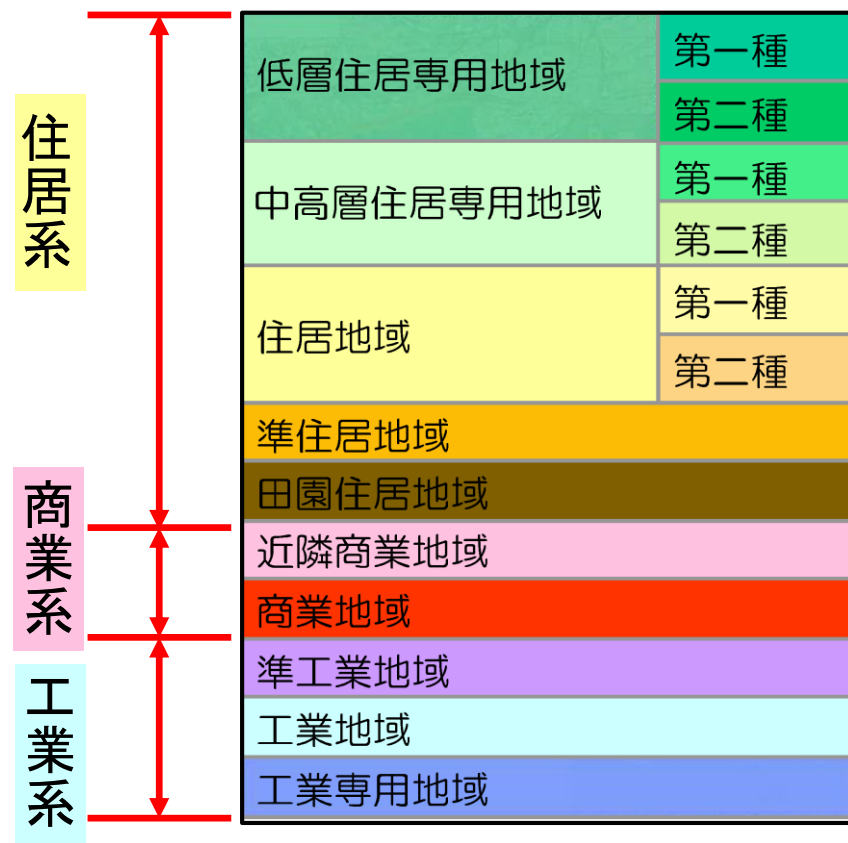
1 決定及び変更を行う都市計画 <(1) 用途地域>

(1) 用途地域

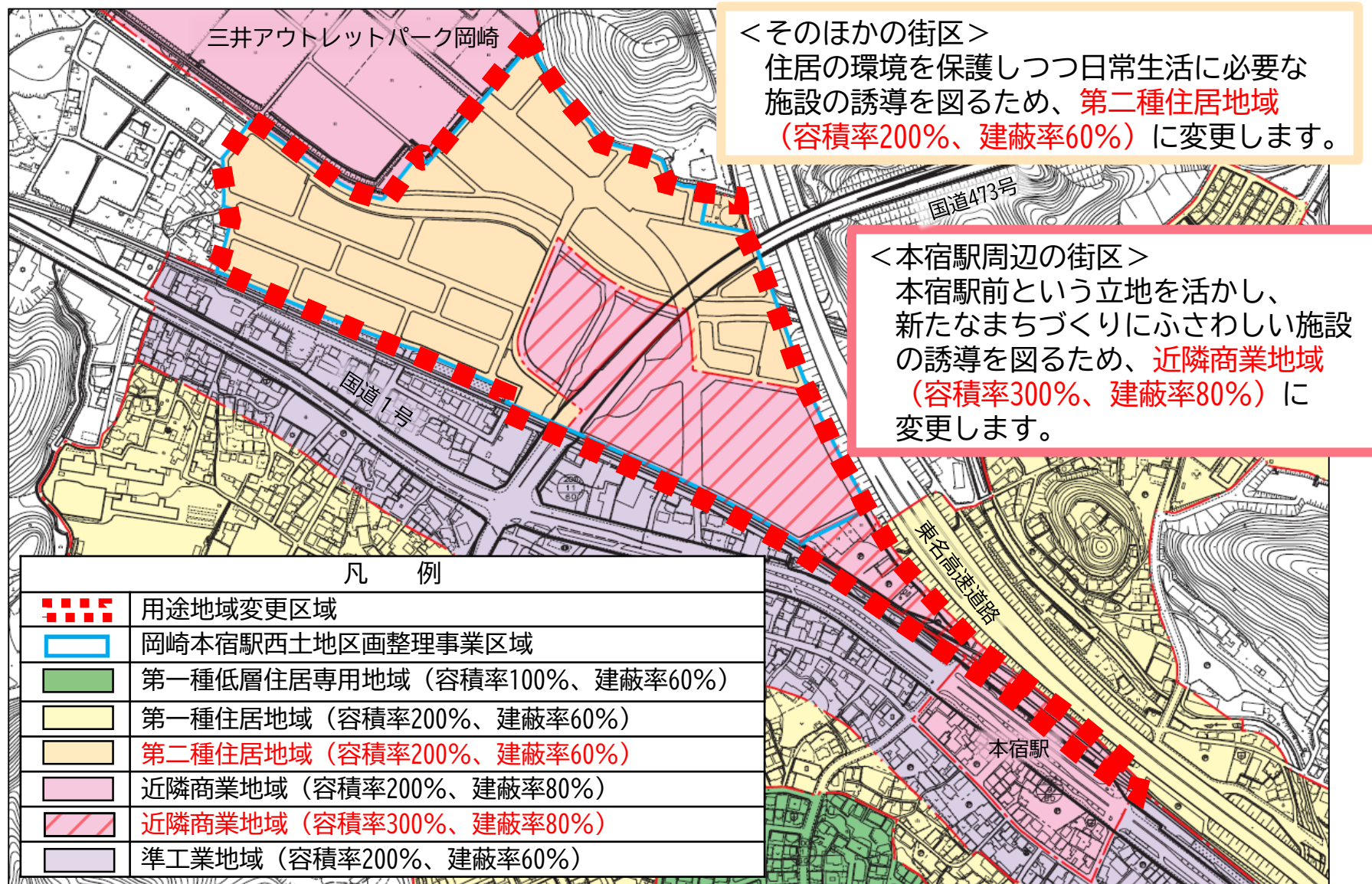
用途地域は、**建てられる建物の用途を制限し、住環境の保護や、商工業等の利便性の向上などを図るために定める都市計画です。**

建てられる建物の種類を
決めている。
※色によって種類が変わる

- ・大きく分けて3種類
(住居系・商業系・工業系)
- ・全13種類に分類される



1 決定及び変更を行う都市計画 <(1) 用途地域>



1 決定及び変更を行う都市計画 <(1) 用途地域>

容積率とは…土地の広さに対して、建物の延べ床面積の合計が、どれくらいの割合まで許されるかを示すものです。

$$\text{容積率 (\%)} = \frac{\text{延床面積 (b + c)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$

(例)
Aを50坪、bを30坪、cを15坪とした場合

$$\frac{30 + 15}{50} \times 100 = 90\%$$

建蔽率とは…土地の広さに対して、どれくらいの面積まで建物を建てて良いかを示す割合のことです。

$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{\text{建築面積 (b)}}{\text{敷地面積 (A)}} \times 100$$

(例)
Aを50坪、bを30坪とした場合

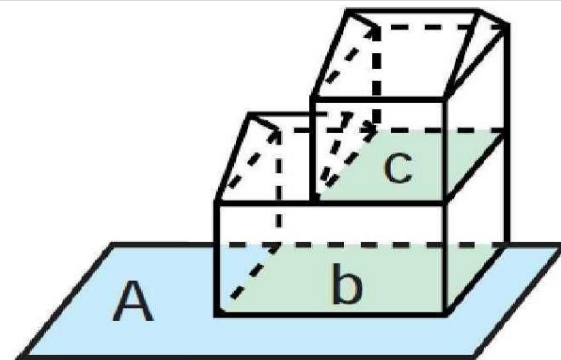
$$\frac{30}{50} \times 100 = 60\%$$

A = 敷地面積

b = 1階床面積 (建築面積)

c = 2階床面積

※ b < c の場合は c が建築面積となる



1 決定及び変更を行う都市計画 <(2) 高度地区>

(2) 高度地区

高度地区は、良好な居住環境の保全と秩序あるまちなみの形成を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定める都市計画です。本市においては、住居系の用途地域に対して最高限度を定めています。

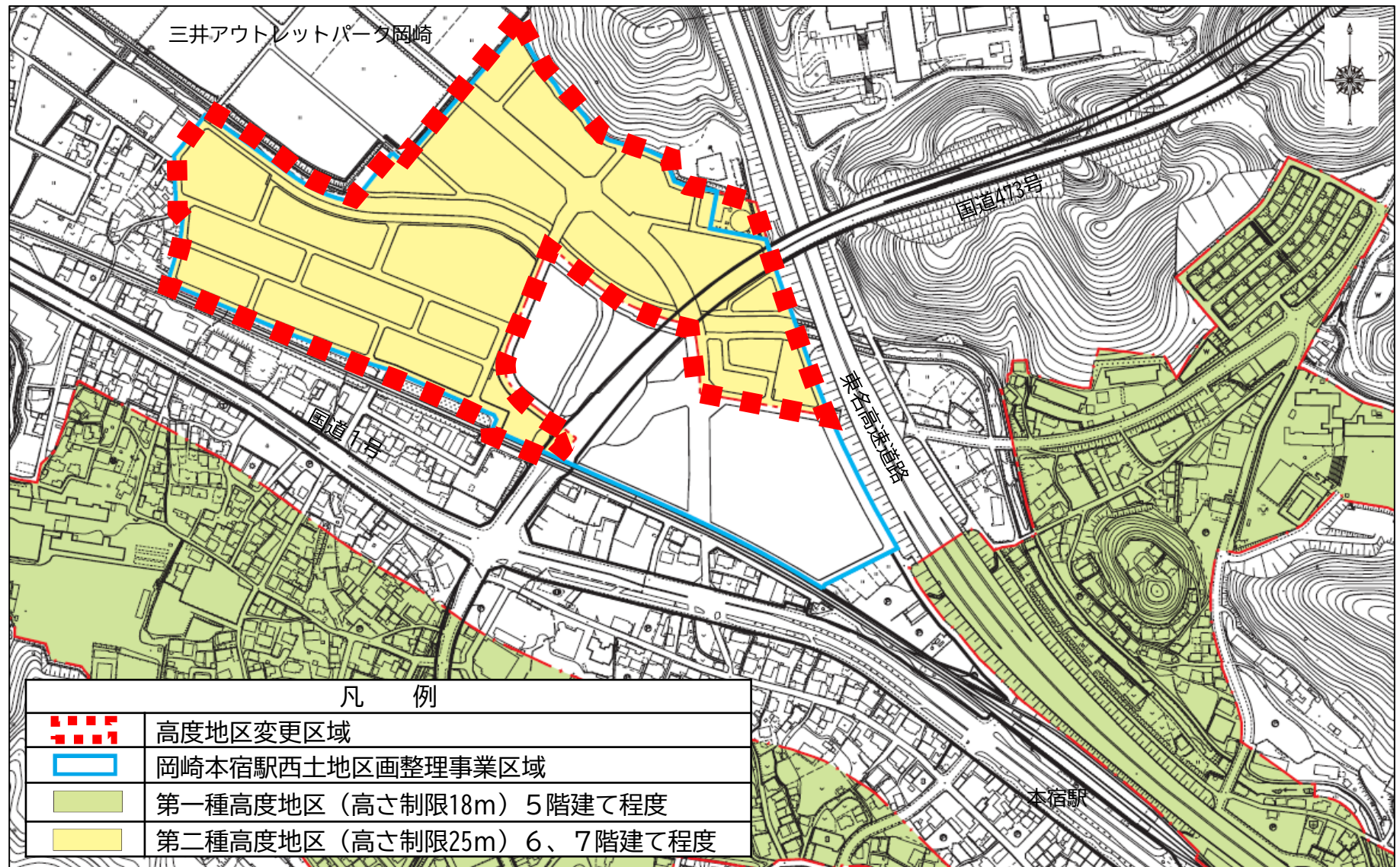
第二種住居地域を指定する範囲に**第二種高度地区（建物高さ制限25m）**を定めます。

【岡崎市で定めている高度地区】

種類	建築物の高さの最高限度	階数のイメージ
第一種高度地区	18メートル	5階建て程度
第二種高度地区	25メートル	6、7階建て程度

※その他の都市計画（風致地区、地区計画等）により、高さの制限に定めがある場合は、それらの制限にも適合する必要があります。

1 決定及び変更を行う都市計画 <(2) 高度地区>



1 決定及び変更を行う都市計画 <(3) 準防火地域>

(3) 準防火地域

準防火地域は、市街地における火災の危険を防除するために定める都市計画です。本市においては、市の中心部や商業系の用途地域などに対して、準防火地域を定めています。

近隣商業地域を指定する範囲に準防火地域を定めます。

なお、準防火地域では、建築物の規模や階数などに応じて、耐火建築物・準耐火建築物などの防火性能を確保する必要があります。

耐火建築物



倒壊、延焼を防止する性能を持つ

準耐火建築物

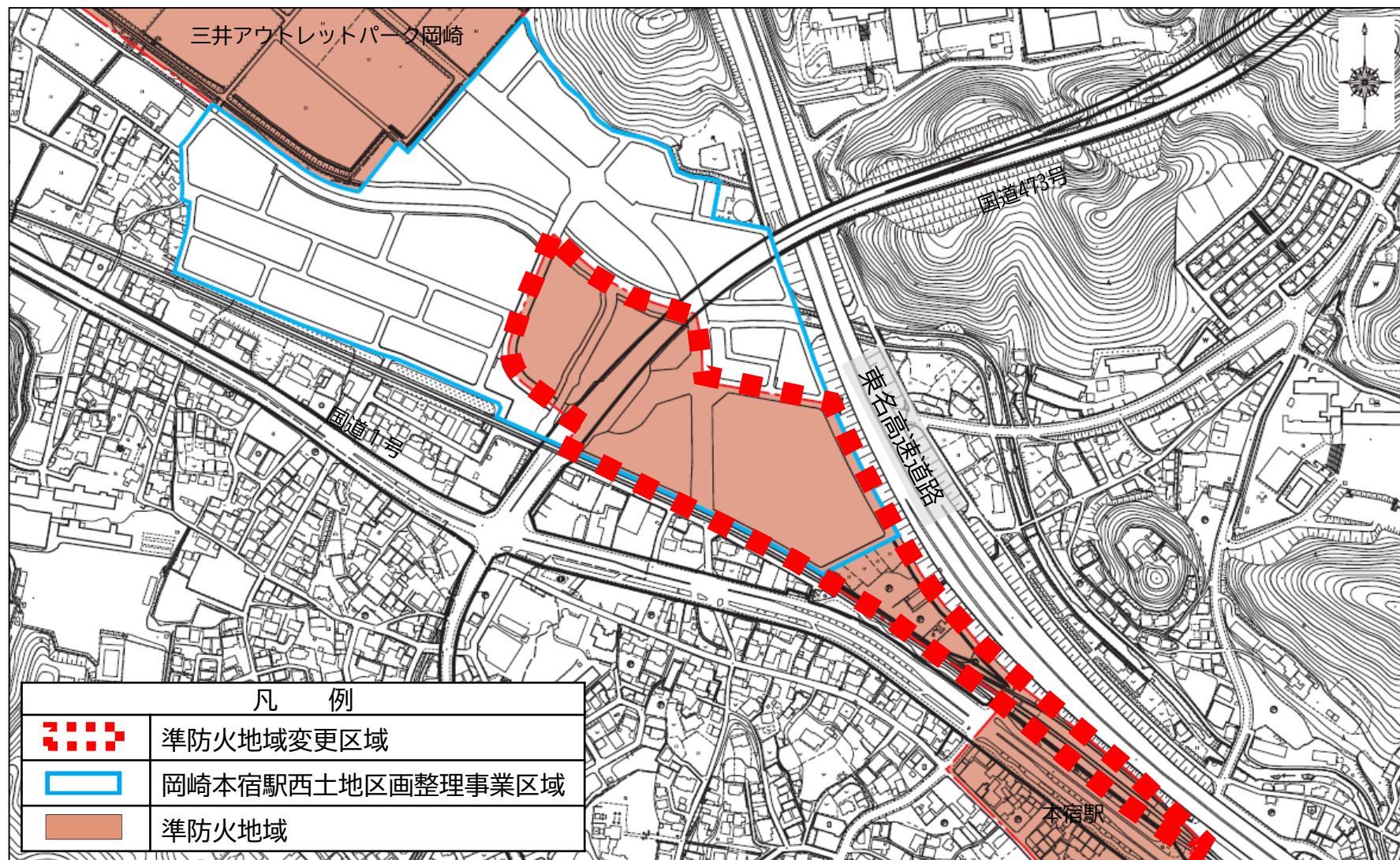


延焼を抑制する性能を持つ

火災に対し有効な性能を持つ建築物に制限することで、火災発生時の被害を最小限に抑える目的があります。

住民の命とまちを守るために必要な制限です。

1 決定及び変更を行う都市計画 <(3) 準防火地域>



1 決定及び変更を行う都市計画 <(4) 地区計画>

(4) 地区計画

地区計画は、調整池等の地区施設の配置や、建築物の建て方（例：建物の用途制限、最高高さ、外壁面の後退）などについて、**地区の特性に応じてきめ細かにルールを定め**、良好なまちづくりを進めるための都市計画です。

岡崎本宿駅西土地地区画整理事業で進む「まちづくり」の検討に合わせ、今後造られる良好な環境の維持・増進や地域の価値と生活の質の向上を図るため、
「建築物の用途の制限」、**「壁面の位置の制限」**、
「建築物の高さの最高限度」、**「地区施設」**を
地区計画として定めます。

1 決定及び変更を行う都市計画 <(4) 地区計画>

ルールを定める目的

建築物の用途の制限

- ・ **目指すまちづくりにふさわしくない建築物**が混在しないようにするため、畜舎（ペットショップ、ペットホテルは除く。）などを制限します。
- ・ 駅前街区においては、玄関口にふさわしい高度な土地利用を図りつつ、秩序ある周辺道路交通環境や良好な市街地環境の形成に配慮し、店舗などの延床面積が1万㎡を超える**大規模集客施設**の立地を制限します。
（参考建物規模：イオンタウン岡崎美合の延床面積は約9,700㎡）

壁面の位置の制限

- ・ 風通しのよい、ゆとりと開放感のある良好な住環境を形成するため、**建物の壁面位置**を制限します（壁面後退）。

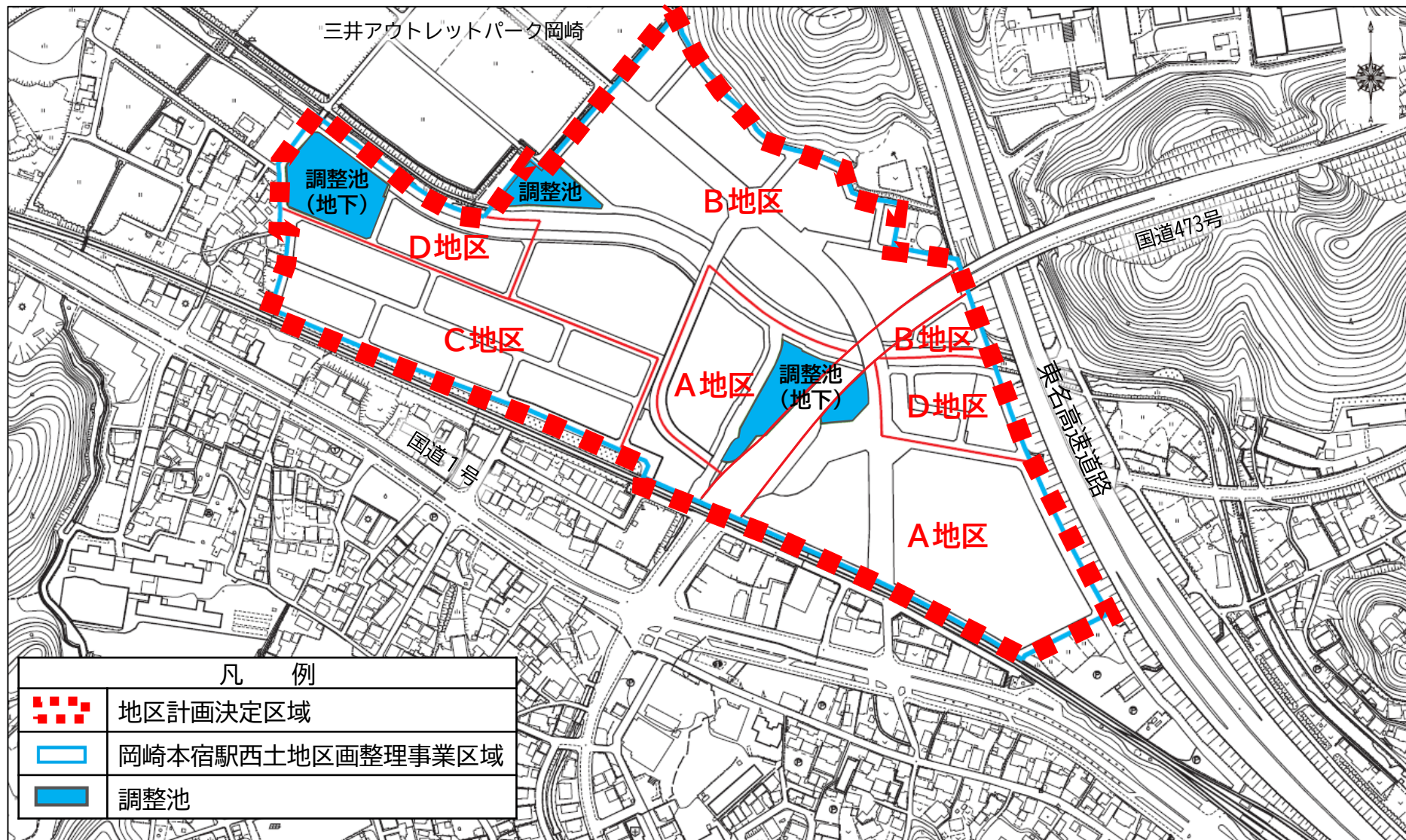
建築物の高さの最高限度

- ・ まちなみの統一、日照を確保した良好な住環境を形成するため、**建物の高さ**を制限します。

地区施設

- ・ 浸水被害を防ぎ安全なまちにするため、**調整池**を整備します。

1 決定及び変更を行う都市計画 <(4) 地区計画>



1 決定及び変更を行う都市計画 <(4) 地区計画>

地区の区分		A地区	B地区	C地区	D地区
目指すまちの将来像		駅前街区	商業・業務 エリア	住居系エリア	
地区計画で定めるルール	建築物の用途の制限	畜舎（ペットショップ、ペットホテルは除く） 麻雀屋、ぱちんこ屋、勝馬投票券発売所等			
		大規模 集客施設	—		
	壁面の位置の制限	—		隣地境界線から建築物の 外壁までの後退距離 0.8m以上	
	建築物の高さの最高限度	—		12m (3、4階建て 程度)	—
	地区施設	調整池	調整池	—	調整池

1 決定及び変更を行う都市計画 <(4) 地区計画>

「建築物の用途の制限」：以下に掲げる建築物は**建築できません**。
(※1～3は全地区共通、4はA地区のみ)

1 畜舎（ペットショップ、ペットホテルその他これらに類するものを除く。）

例 **牛舎、豚舎、鶏舎**など

2 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

例 **競馬場、競輪場、競艇場**など

3 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第4号に規定する風俗営業の用に供するものその他これに類するもの

⇒設備を設けて客に**射幸心をそそるおそれのある遊戯**をさせる施設

例 **マージャン屋、パチンコ屋、射的場**など

4 建築基準法別表第2（か）項に掲げる建築物

⇒以下の用途に供する部分の延床面積が**1万㎡を超えるもの**

劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等、店舗、飲食店、展示場、遊技場(劇場、映画館、演芸場、観覧場は客席部に限る)

2 今後のスケジュール

本日
(8月23日)

都市計画素案の説明会

令和8年9月
～10月

都市計画法第16条縦覧（地区計画のみ）
※区域内の住民及び利害関係人を対象とした地区計画原案の縦覧

令和8年10月
～11月

愛知県への事前協議

令和8年12月

都市計画法第17条縦覧（用途地域、高度地区、準防火地域、地区計画）
※関係市町村の住民および利害関係人を対象とした都市計画案の縦覧

令和9年2月

岡崎市都市計画審議会（付議）

令和9年2月
～3月

愛知県への知事協議

令和9年3月

都市計画決定及び変更の告示
（用途地域、高度地区、準防火地域、地区計画）

【お問い合わせ先】

岡崎市 都市政策部 都市計画課 計画2係

電話番号：（０５６４）２３－６２６７

FAX：（０５６４）２３－６５１４

メールアドレス：toshikei@city.okazaki.lg.jp