

岡崎市土地利用基本計画

平成 28 年 7 月
(令和 8 年 4 月改定)

目次

I	土地利用基本計画の概要.....	1
1	策定の背景.....	1
2	改定の経緯.....	3
3	計画の位置付け.....	4
4	区域と見直し.....	4
5	上位・関連計画.....	5
II	土地利用の目標と計画の構造.....	9
1	土地利用の目標.....	9
2	計画の構造.....	9
III	基本原則と区域.....	10
1	区域と地域・地区指定の方針（区域図）.....	10
IV	地域.....	11
1	都市的利用地域.....	11
2	森林整備地域.....	11
3	水源保全地域.....	12
4	田園地域.....	12
	地域図.....	13
V	地区.....	14
1	保護・対策.....	14
2	誘導.....	15
	地区図.....	16

I 土地利用基本計画の概要

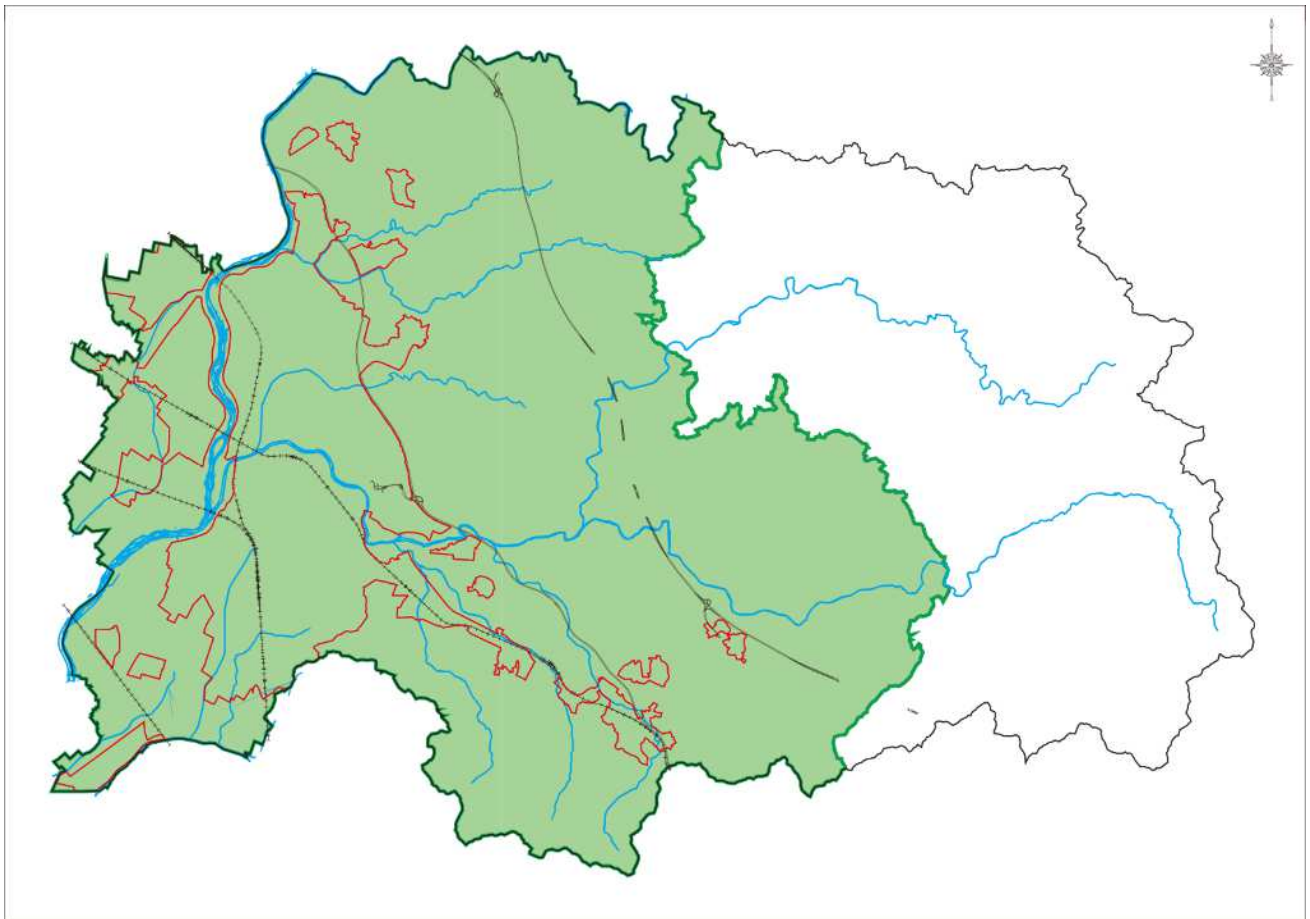
1 策定の背景

(1) 策定の主旨

本市は、平成 18 年に額田町と合併し、平成 22 年に額田町の一部を都市計画区域に編入したことで、現在の市域及び都市計画区域となりました。

市域には、市街化区域、市街化調整区域及び都市計画区域外という 3 つの土地に関する区分が存在しています。このうち市街化区域においては、用途の混在、高度利用の促進や低未利用地の有効活用等が課題となっている一方で、市街化調整区域や都市計画区域外においては、緩やかなスロー化が進むとともに、人口減少に伴う土地の管理水準の低下が懸念されています。また開発行為に該当しない行為による無秩序な土地改変が行われるなど、都市計画マスタープランをはじめとする都市計画制度や、既存の条例等では対応の困難な土地利用上の課題が生じており、既存制度の補完をするだけでなく、総合的な視点から適切な土地利用の規制・誘導を図る必要性が強く求められています。

このため、全市的な土地利用の方針を示し、土地利用関連施策の根拠となるとともに、横断的な視点から、土地利用の総合調整機能を果たすことで、市の特性に応じた適正かつ合理的な土地利用を図り、もって市民生活と自然環境が調和した、快適で秩序と魅力あるまちづくりの推進及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的として、平成 28 年 7 月に岡崎市土地利用基本計画（以下「本計画」という。）を策定しました。



(2) 社会情勢の変化

① SDG s の達成

SDG s とは、平成 27 年 9 月の国連サミットにおいて採択された「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現のため、令和 12 年を達成年限とする 17 のゴールと 169 のターゲットから構成されている国際目標です。

持続可能なまちづくりや地域活性化に向けた取組の推進にあたっては、SDG s の理念を取り込むことで政策の全体最適化や地域課題解決の加速化という相乗効果が期待でき、国はSDG s を原動力とした地方創生を推進しています。



持続可能な開発目標(SDG s) (環境省)

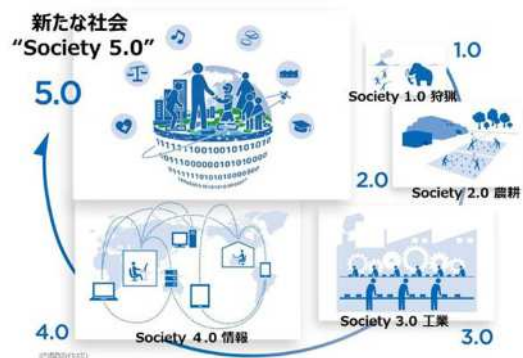
② Society5.0 の実現

Society5.0 とは、サイバー空間とフィジカル空間を高度に融合させたシステムにより、経済発展と社会的課題の解決を両立する人間中心の社会で、我が国が目指すべき未来社会の姿として提唱されています。また、「第 6 期科学技術・イノベーション基本計画 (令和 3 年 3 月 26 日閣議決定)」では、Society5.0 の未来社会像を「持続可能性と強靭性を備え、国民の安全と安心を確保するとともに、一人ひとりが多様な幸せ (well-being) を実現できる社会」としています。

国が定める都市再生基本方針では、IoTやMaaS、AIなどの新技術を取り入れ社会的課題を解決する Society5.0 を実現することが求められています。加えてリニア中央新幹線の開業により実現するスーパー・メガリージョンの形成も期待されています。



Society5.0 で実現する社会 (内閣府)



Society5.0 のイメージ (内閣府)

③ ポストコロナ

令和 2 年 1 月から猛威を振るった新型コロナウイルスによる危機により、人々の行動は大きな制約を受け、ライフスタイルや価値観は大きく変わりましたが、令和 5 年 5 月に 5 類感染症に移行され、日常に戻ってきています。

2 改定の経緯

本計画の策定後、大規模土地利用行為の事前協議制度、産業立地誘導地区に係る開発許可基準の策定等各施策により、土地利用の規制・誘導に取り組んできました。

そうした中で、本市においては、令和7年3月に岡崎市立地適正化計画を改定し、令和8年3月に都市計画マスタープランを改定しました。愛知県においては、愛知県土地利用基本計画や西三河都市計画区域マスタープランが改定されるなど、土地利用に関連する上位・関連計画の改定が行われています。

また、市街化調整区域内で市街化区域に近接する地域や、岡崎東インターチェンジ周辺等交通アクセスに優れ、一定の都市基盤が整備された地域において産業系土地利用の需要が旺盛であり、立地・集積による秩序ある土地利用の誘導がこれまで以上に求められています。

一方で、激甚な自然災害が全国で発生している状況を踏まえ、水害、土砂災害等の防災上のリスクを考慮した土地利用の方針を検討する必要性も生じています。

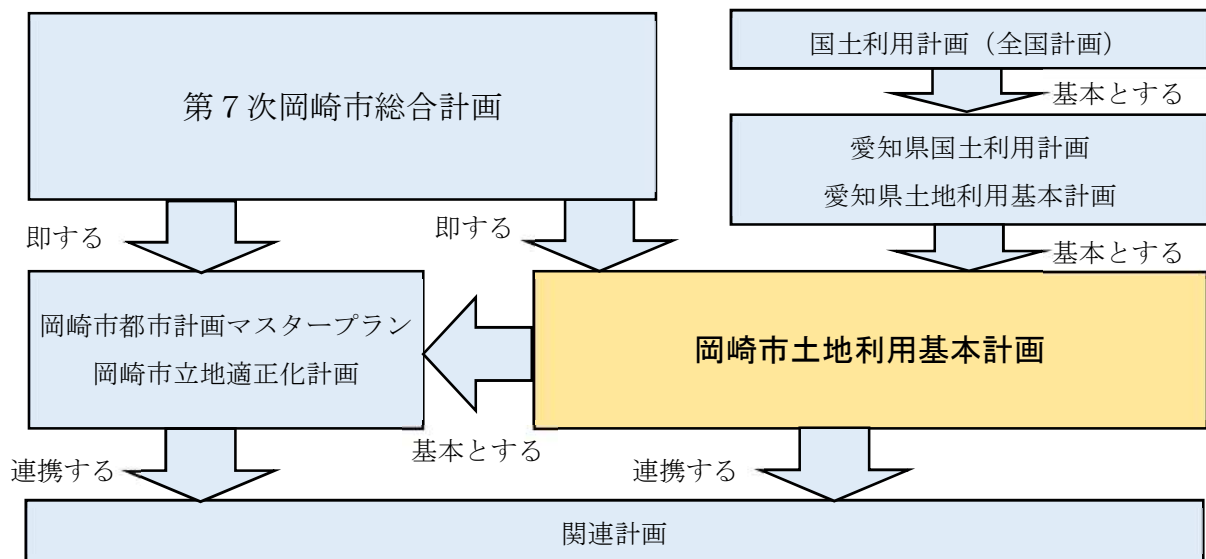
こうした背景を踏まえ、上位計画との整合を図りつつ、本計画の改定を行います。

3 計画の位置付け

本計画の上位計画である第7次岡崎市総合計画の基本的な方向性をしめす総合政策指針（令和元年12月議決）では、令和32年度を目標年度として目指す将来都市像を「一歩先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」と定め、将来都市像実現にむけて、今後10年間の各分野における10の分野別指針を定め、本計画は、分野別指針の「(1) 暮らしを支える都市づくり」に位置付けられています。

分野別指針（1）暮らしを支える都市づくり
集約連携型都市の実現に向けて、「しごと」に引き寄せられて集まってきた「ひと」の住宅需要に対応しつつ、暮らしの質を高める都市基盤が充実していく「まち」を目指します。

本計画では、上記分野別指針を軸に、国土利用計画法第8条に規定する市町村計画の策定目的と、都市計画法第18条の2に規定する都市計画マスタープランを補完しつつ、都市計画区域外を含む市域全体の土地利用の適正化を図るため、岡崎市土地利用基本条例（平成27年岡崎市条例第39号）（以下「条例」という。）第6条に基づき、「第2条の本市の土地利用の基本理念及び第3条の基本原則」に沿った内容を定めることとします。



4 区域と見直し

(1) 計画対象の区域

本計画の区域は、本市全域とします。

(2) 計画の見直し

本計画の見直しは、総合計画改定時（部分改定を含む）を基本とします。

5 上位・関連計画

(1) 岡崎市都市計画マスタープラン

岡崎市都市計画マスタープランでは、第7次岡崎市総合計画が目指す将来都市像を実現するため、『自然・歴史・文化を礎に新たなくらしと活力を創造する風格ある都市 岡崎』を都市づくりの基本理念として、5つの都市像と都市づくりの目標を定めています。

都市づくりの主要課題

1 広域的なネットワークの変化への対応

- ① 基幹産業の機能強化・集積のための用地確保と基盤整備による西三河都市計画区域の拠点の確立
- ② 持続可能な産業構造の構築による、更なる地域経済の発展
- ③ 広域的なネットワークを生かした観光産業の発展

2 コンパクトでスマートな都市づくりへの対応

- ④ 過度に自動車に頼らない都市構造へのシフト
- ⑤ 働く場の確保と居住環境の維持・向上、それらをつなぐネットワークの構築
- ⑥ 利便性維持・向上のためのインフラ・公共施設の総合的な管理・保全
- ⑦ 既存ストックを活用した地域コミュニティの維持・再生
- ⑧ 中山間部の集落での都市機能の維持や関係人口の創出、拠点とのネットワーク化
- ⑨ 郊外部や山間部の自然環境の保全と無秩序な市街化の抑制
- ⑩ 新技術の積極的な導入によるコンパクトなまちづくりへの取り組み

3 住み続けられる居住環境の質の向上への対応

- ⑪ 快適な暮らしや「新たな日常」に対応する都市機能などの充実
- ⑫ 居住場所と働く場が近接したアクセス性の良い環境の創出
- ⑬ 緑やオープンスペースが身近にある質の高いまちの形成
- ⑭ 歴史・文化などの地域資源を生かした風格あるまちの形成
- ⑮ 歩いて暮らせるまちなかや拠点での暮らしの質の向上
- ⑯ 歩行者優先のまちづくり

4 自然・歴史・文化を生かした都市の活性化、観光振興への対応

- ⑰ QURUWA戦略などの事業による都市の活性化を契機とした観光産業の推進
- ⑱ 地域の交流の促進と賑わいづくり
- ⑲ 地域資源を活用した魅力ある公共空間の整備の推進

5 大規模自然災害などに備えた安全で安心な都市づくりへの対応

- ⑳ 災害に備えたハード対策とソフト対策による被害を最小限に抑える取り組み
- ㉑ 業務・事業BCP策定の推進や防災意識の向上などの対策
- ㉒ 社会経済活動の基盤となるインフラ・公共施設の総合的な管理・保全

都市像と都市づくりの目標（括弧内は主要課題の番号）

【都市像1】

新たな活力を創造する都市

- 目標1 新たな企業用地確保とその周辺の基盤整備による西三河都市計画区域の拠点としての機能の強化(①)
- 目標2 市内企業の産業競争力の向上(②)
- 目標3 駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興(③)

【都市像2】

将来にわたって持続可能な都市

- 目標1 コンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる持続可能な都市構造への転換(④⑤⑥⑧⑨)
- 目標2 公民連携まちづくりや既存ストックの効率的な利活用の推進(⑦)
- 目標3 地域コミュニティの維持(⑦⑧)
- 目標4 自然環境と調和した都市づくり(⑨)
- 目標5 新技術導入による持続可能な都市の実現(⑩)

【都市像3】

住みやすい、住み続けられる都市

- 目標1 暮らしやすさと豊かさを実感できる快適な居住環境の創造(⑪⑫⑮)
- 目標2 地域資源を生かした魅力ある生活空間づくりの推進(⑬⑭)
- 目標3 誰にもやさしい交通環境の整備(⑪⑫⑮⑯)

【都市像4】

自然・歴史・文化の趣を実感できる都市

- 目標1 地域資源を活用した観光まちづくりの推進(⑰⑱)
- 目標2 賑わい・交流を促進する環境の創造(⑱)
- 目標3 地域資源のリデザインによる魅力ある公共空間の整備(⑲)

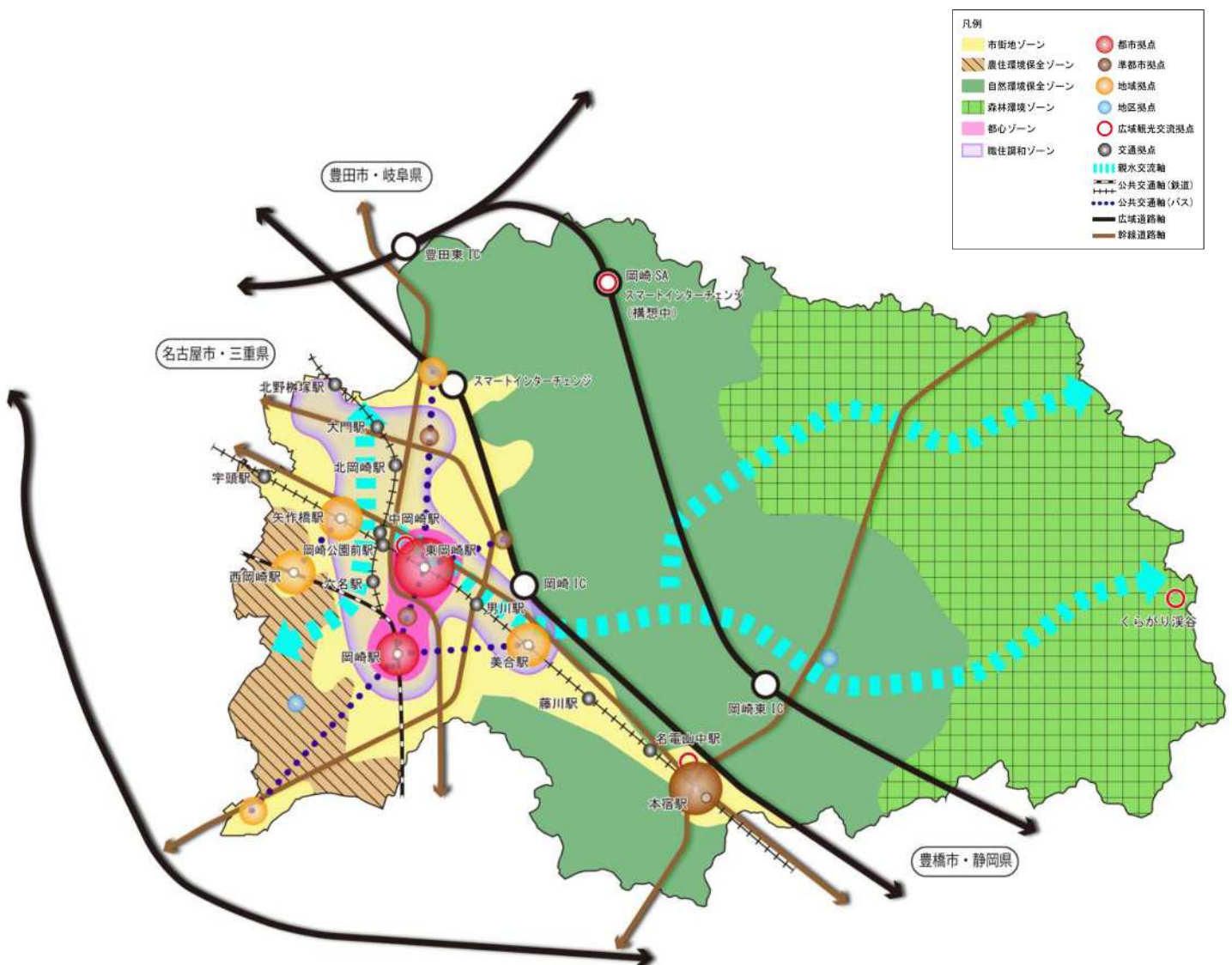
【都市像5】

安全安心に暮らせる都市

- 目標1 防災機能の強化により誰もが安全で安心に暮らせる市街地の形成(⑳㉑)
- 目標2 被害を最小限に抑制するため市民や事業者などと行政が一体となった防災力の強化(㉒)

また、これら5つの目標を踏まえて、将来都市構造を「土地利用（ゾーン）」、「拠点」、「軸」といった視点から、以下のように設定しています。

- ・「土地利用（ゾーン）」では、現況の土地利用や地形を踏まえ、市街地、郊外部、山間部の土地利用の区分を明確化し、都市環境と自然環境が調和した都市構造を目指します。
- ・「拠点」では、岡崎市立地適正化計画と整合を図りながら、鉄道駅などの交通結節点を中心に都市機能を集約し、それら拠点が相互に連携、補完できるような効率的な都市構造を目指します。
- ・「軸」では、自然や交通に係るものを設定し、自然に係る軸は本市を代表する水資源を位置付け、人と自然が共生し交流できる空間とします。交通に係る軸は市内外や市内各所を円滑に連絡する鉄道、バス、道路を設定し、特に鉄道は公共交通の要として拠点間を連絡し、拠点形成ひいては効率的な都市づくりに向けての重要な軸として設定します。



(2) 岡崎市立地適正化計画

岡崎市立地適正化計画は、長期の将来にわたっても、市民が引き続き快適な暮らしを継続することができる持続可能な都市構造にしていくために策定し、以下のように基本方針を定めています。

立地の適正化に関するねらいと基本方針

- 公共交通の利用と歩いて暮らすことができる利便性の高い「まちなか」を堅持し、さらには機能の向上を図ります。
- 都心ゾーンを中心として、にぎわいと交流の創造、歴史と文化の継承にむけて、人口や都市機能の集積を高めます。
- 将来に渡り、市民の一定の生活利便性を確保するとともに、一定の市街地を維持するための財政上の課題に対応するため、長期的な誘導と選択により可能な限り集約型の都市構造への転換を図ります。
- 災害リスクが市街地の広範囲で想定されていることを踏まえた上で、防災性の向上に向けて市民・事業者と行政がそれぞれの役割を果たすことによって、安全安心な暮らしを守ります。
- その上で、多様な世代が将来に渡り、多様な暮らし方を選択できる環境の維持・確保に努めます。

住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針

①重点方針（特に力点を置くまちづくりの方針）

- 居住を支える生活機能や広域的な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に、歩いて暮らしやすい生活圏を形成する。

②一般方針（市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針）

- 現在の居住者に加え、就労と居住の関係性も重視した上で、多様な生活スタイルを尊重した暮らしを維持する。
- 一定の生活利便性を確保し、自動車依存を低減するため、ゆるやかに集約型の都市構造へ誘導する。
- 地域での助け合い・支え合いの礎となるコミュニティを維持するとともに、地域性・歴史性を尊重する。

基礎的方針（長期的な人口動向等を踏まえ都市全体を見渡したまちづくりの方針）

- 災害に対して安全安心な生活を維持する。
- 整った既存の都市基盤(道路、公園、上下水道などのインフラ施設)や公共施設を活かすとともに、施設の計画的な保全・適正配置に取り組む。

(3) 愛知県土地利用基本計画

愛知県土地利用基本計画では、県土の利用にあたっては、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然、社会、経済及び文化などの条件を生かした自立的発展を促すとともに、安全かつ健康で文化的な生活環境の確保と県土全域の均衡ある発展を図ることを基本理念としています。また、木曾川、矢作川、豊川等の水系と流域圏に着目して、県内を尾張地域、西三河地域及び東三河地域に3区分して土地利用の基本方向を示すとともに土地利用の原則を土地利用基本計画図上で示す五地域について定めています。

【地域別の土地利用の基本方向】

本市が属する西三河地域の土地利用の基本方向として以下のように定められています。

この地域のうち、山間部においては、都市近郊の農山村として自然環境の保全と整備を図るとともに、地域の振興を図るため、豊かな自然や伝統文化など、地域資源の総合的な活用等により都市との交流を促進し、新東名高速道路及びそのアクセス道路等、産業力の強化に資する道路の活用、レクリエーション機能の強化を推進します。また、教育、医療等生活基盤の計画的整備、水資源の確保並びに農用地の保全・整備、農林業の振興など生産基盤の強化に努めるものとします。

平地部については、都市化の進展に適切に対処するとともに、次世代のモノづくりを始めとする産業基盤の整備、名豊道路等の交通体系及び都市施設の整備を進めるものとしませんが、緑地など都市環境を整備する上で必要な自然環境の保全に努め、農業地域における農業的土地利用との調和に留意するものとします。

【土地利用の原則】

土地利用は、土地利用基本計画図に図示された都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域及び自然保全地域の五地域ごとに、それぞれの原則に従って適正に行われなければならない。

地域	原則
都市地域 一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	市街化においては計画的な市街化を図り、市街化調整区域においては特定の場合を除いて市街化を抑制し、他の土地利用との調和を図りつつ秩序ある整備を行う
農業地域 総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業の振興を図り、農用地区域については優良農地の確保のため他用途への転用を行わないものとし、計画的な保全、整備及び開発を行っていく
森林地域 林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	地域森林計画対象民有林の区域については適正な森林施業により保全及び整備を図り、国有林の区域についてはその趣旨に即した適正な森林の利用を図る
自然公園地域 優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域	限られた自然の風景地としてその機能の維持に努め、特別地域については適正な保護及び利用の増進を図っていく
自然保全地域 自然環境の保全を図る必要がある地域	自然環境を保全するため土地の利用目的を変更しないものとし、特別地区については良好な自然環境を適正に確保していく

II 土地利用の目標と計画の構造

1 土地利用の目標

第7次岡崎市総合計画の総合政策指針(令和元年12月議会議決)で示された将来都市像を考慮し、目指す土地利用を設定します。

【目指す土地利用】

・都市機能が集積した集約型の都市

都心、市域中心部、地域の拠点へ都市機能の集積、居住を誘導することで集約型都市の形成を促進する土地利用の推進

・安全安心な暮らしの確保

水害、土砂災害等大規模な自然災害に対する安全の確保に配慮した土地利用の推進

・持続可能性への配慮

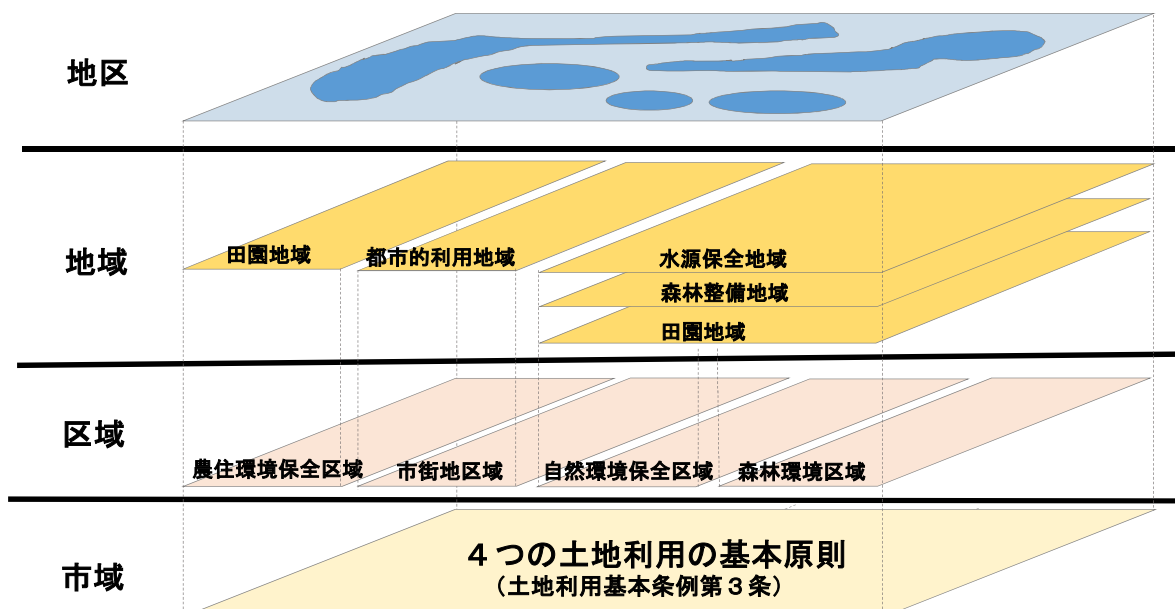
森林など自然環境及び農地の保全を原則とし、排出CO₂の削減、生物多様性確保等、環境負荷が少なく、持続可能性のある土地利用の推進

・産業の立地誘導

都市活力の維持のため、一定の都市基盤が整備された市街化調整区域の周辺環境と調和した産業系土地利用集積・誘導の推進

2 計画の構造

本計画では、条例第3条に定める基本原則に対応する「区域」、区域内での基本となる施策を定める「地域」、及び限定したエリアで特例的施策を定める「地区」を定めています。



Ⅲ 基本原則と区域

1 区域と地域・地区指定の方針

- ・ 条例第3条で土地利用の基本原則が定められています。
- ・ 条例第4条第3項に基づき、各基本原則を適用する区域を指定し、適用された区域では各基本原則に沿って土地利用を行います。
- ・ 区域は、現況の土地利用や地形を踏まえ、市街地、郊外部、山間部の区分を明確にし、4つの区分とします。

優良農地と住環境が調和した農住環境保全区域

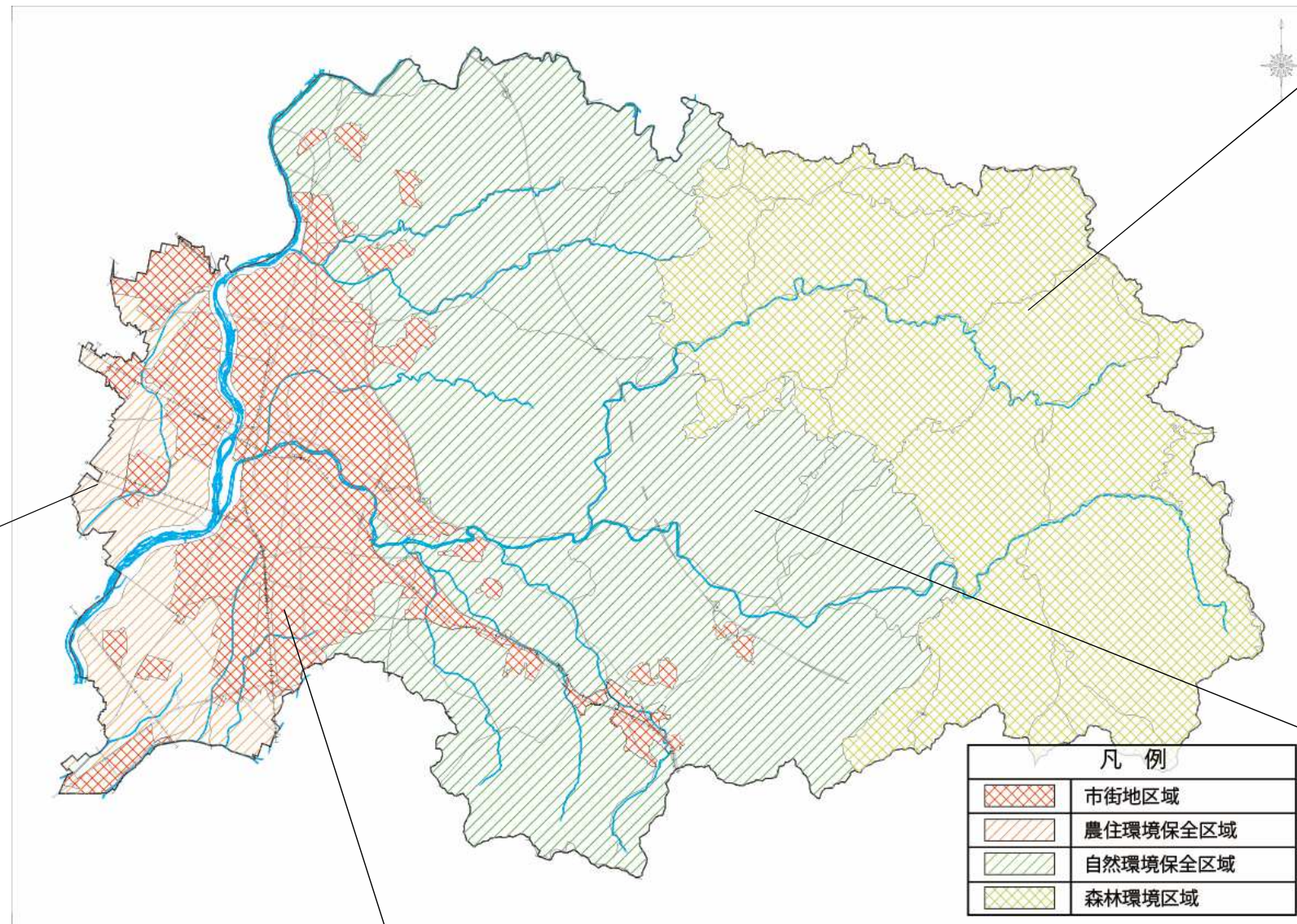
【基本原則】

優良農地による田園風景を保全するとともに、集落地では田園と調和した良好な景観を形成し、農住一体となった配慮を行うこと

【地域・地区指定の方針】

区域の多くが、圃場整備が実施されている田園であるため、田園景観も含めて農住環境の保全・保護を図ります。

既に一定の都市的土地利用が進んでいる部分とその周辺については、田園と調和した市街地形成や新たな産業の立地を誘導し、その他の土地における無秩序な土地利用を抑制します。



水源涵養機能を保全し自然と交流するための森林環境区域

【基本原則】

森林、里山、棚田等の良好な自然環境を保全し、及び市民の命の源である水源を確保するための配慮を行うこと

【地域・地区指定の方針】

水源、森林、里山等の良好な自然環境を保全します。

既に工業地化されている部分及びその周辺については、新たな産業の立地を誘導し、その他の土地については開発を抑制します。

自然環境や優良農地の保全を図り無秩序な市街地化を抑制する自然環境保全区域

【基本原則】

無秩序な開発を抑制し、自然環境の保全と連携した良好な環境への配慮を行うこと

【地域・地区指定の方針】

自然環境の保全を原則とし、森林、田園の機能に応じた保全・保護を図ります。

既に一定の都市的土地利用が進んでいる部分及びその周辺については、既存集落等の維持や田園と調和した市街地形成、又は新たな産業の立地を誘導し、その他の土地における無秩序な土地利用を抑制します。

水と緑・歴史と文化が保全される市街地区域

【基本原則】

住宅地における市民生活への影響を考慮し、及び地域的特性を十分に踏まえた土地利用を行い、水辺、都市緑地等の自然環境、歴史及び文化と調和した秩序ある市街地の形成に資する配慮を行うこと

【地域・地区指定の方針】

秩序ある市街地の形成に資するように、地域の特性に応じた計画的な都市基盤整備、低未利用地の有効活用による居住・就業用地の確保等を通じ、持続可能な都市的土地利用を行う区域とします。また、コンパクト・プラス・ネットワークの形成を目標とし、集約連携型都市の構築を促進する土地利用を行います。

IV 地域

- ・条例第6条第4項第2号に規定される土地利用の基本的施策は、「地域」を定めることを行います。
- ・「地域」は、愛知県土地利用基本計画における各地域に準じて設定します。
- ・「地域」で定める施策を基本とし、関連計画や各分野の条例、要綱、要領等で定める基準により実現を図ります。

1 都市的利用地域

計画的な都市的土地利用による、秩序ある市街地の整備の促進と用途間の調和を図る地域として市街化区域全域を指定します。

土地利用の施策	<ul style="list-style-type: none">・立地適正化計画で定める各誘導区域に、都市機能と居住の誘導を図ります。・都心ゾーン、地域拠点では土地の高度利用化を促進します。・土地利用が混在する地域については用途間相互の調和を図ります。・災害リスクの高いエリアについて、より安全に配慮した土地利用を推進します。
指定する区域	市街化区域
関連計画	岡崎市都市計画マスタープラン、岡崎市立地適正化計画

2 森林整備地域

林業をはじめとした森林の利活用促進及び、生物多様性の保全、排出CO2削減、土砂災害の防止等森林が持つ多面的機能の維持・保全を目的とした整備が必要な、市街化調整区域、都市計画区域外の山林（田園地域除く）を指定します。

土地利用の施策	<ul style="list-style-type: none">・森林の種別に応じた適切な保育・間伐・活用等を促進し、多面的機能を維持します。・治山、砂防事業、保安林整備の促進を図ります。・森林との交流を促進し、多様な主体により森林を管理する仕組みの構築と参加の促進を図ります。
指定する区域	自然環境保全区域、森林環境区域
関連計画	岡崎市森林整備ビジョン、岡崎市森林整備計画

3 水源保全地域

森林整備地域のうちで、本市の水源として特に保全が必要となる乙川及び巴川流域の山林を指定します。

土地利用の施策	<ul style="list-style-type: none">・地域内での森林施業以外の土地利用行為に係る伐採及び土地改変を原則抑制します。・良質な水の供給を確保するため、適切な保育、間伐を促進します。・治山砂防事業及び保安林整備の促進を図ります。・健全な水環境の維持・確保を図ります。
指定する区域	自然環境保全区域、森林環境区域
関連計画	岡崎市森林整備ビジョン、岡崎市森林整備計画、岡崎市水循環総合計画

4 田園地域

農業の健全な発展を目指し農地の効率的な利用を図り、農業振興のための各種施策を計画的に実施するために定めた岡崎市農業振興地域整備計画の地域と一体となった田園を指定します。

土地利用の施策	<ul style="list-style-type: none">・農地が持つ多面的機能維持のため、保全・整備を図ります。・田園景観の保全を図ります。・農地法等に基づく農地制度の目的を考慮し、田園景観と調和した土地利用を規制・誘導します。
指定する区域	農住環境保全区域、自然環境保全区域、森林環境区域
関連計画	岡崎市農業振興地域整備計画

地域図

都市的利用地域

【指定する区域】

市街地区域

【都市計画法による区分】

市街化区域

【県指定地域】

都市地域

森林整備地域

【指定する区域】

自然環境保全区域、
森林環境区域

【都市計画法による区分】

市街化調整区域、
都市計画区域外

【県指定地域】

森林地域

水源保全地域

【指定する区域】

自然環境保全区域、
森林環境区域

【都市計画法による区分】

市街化調整区域、
都市計画区域外

【県指定地域】

森林地域

田園地域

【指定する区域】

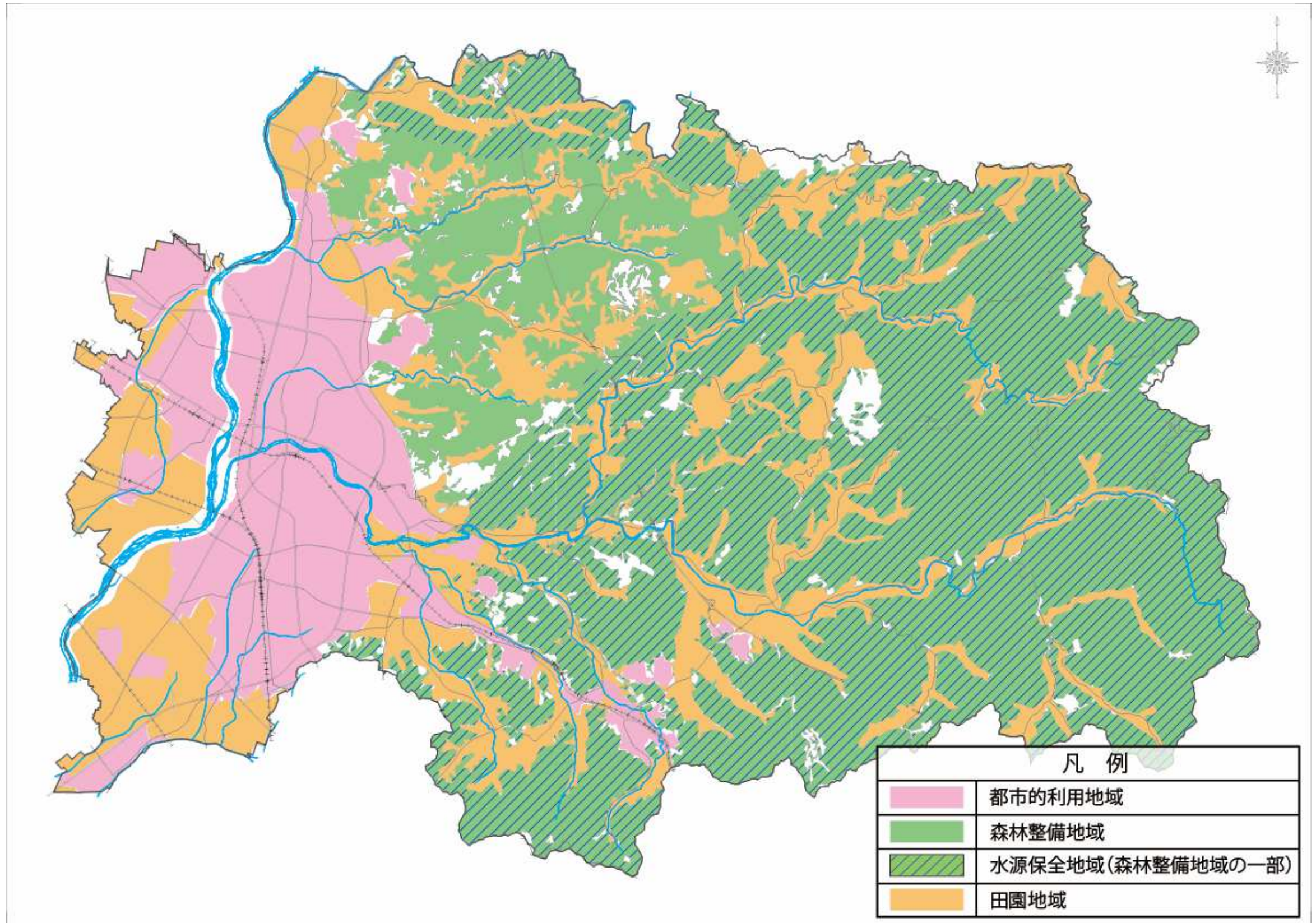
農住環境保全区域、
自然環境保全区域、
森林環境区域

【都市計画法による区分】

市街化調整区域、
都市計画区域外

【県指定地域】

農業地域



※「県指定地域」：愛知県土地利用基本計画における指定地域をいう

V 地区

- ・法令の規定によらず、本市が独自に土地の特性に応じた特例的施策を行うエリアを限定的に「地区」として指定します。
- ・保護・対策のための施策を行う「地区」と、誘導のための施策を行う「地区」を定めます。
- ・各地区で行う事業の実施については、各種の法令等の手続きを行い、許可を受ける必要があり、個別の案件について、諸法令の許可等を保証するものではありません。

1 保護・対策

(1) 特別保護地区

自然環境の保護、周囲の自然環境と密接に関わる歴史的景観等特別に保護が必要なエリアを指定します。

【指定箇所】

- ・ **岡崎市北山湿地自然環境保護区**
(岡崎市自然環境保全条例の自然環境保護地区)
- ・ **小呂湿地自然環境保護区**
(岡崎市自然環境保全条例の自然環境保護地区)
- ・ **桜井寺シロバイ自生地**
(生物多様性おかざき戦略の『将来に残したい地域』)
- ・ **悠紀の里保全地区**
(後世に残したい文化資産)

【施策の方針】

特別保護地区に指定された箇所においては、開発行為等の土地改変行為を抑制し、各地区を保全するために必要な施策を実施するものとします。

(2) 浸水対策地区

本市の地勢、水環境等から潜在的な水害リスクの高さを念頭に、排水施設の整備状況や地形上特性により市街化区域内で内水氾濫のリスクが高いエリアを指定します。

【施策の方針】

浸水対策は浸水被害が想定されるエリアのみならず、エリア外においても実施していく必要があることから、全市域において市・市民・事業者の三者が、浸水に対して実施すべき施策を明確にし、各施策の周知、推進を図ります。

2 誘導

(1) 準市街化形成地区

市街化調整区域内で、一定の規模の住居や産業、公共施設等が存在し、道路等の基盤整備が実施済み又は整備の見込みがある等、市街地環境の形成がされている若しくは、所定の施策の実施によって市街化区域としての基準を満たすことができると想定されるエリアを指定します。

【施策の方針】

市街地環境を保全し、秩序ある土地利用の規制・誘導を行うことにより、周辺環境への調和に配慮した良好な市街地形成を図ります。

(2) 産業立地誘導地区

市街化調整区域内又は都市計画区域外で、主として市街化区域又は産業等の既存集積がある地域に隣接又は広域ネットワークへの接続が容易な地域で、一定の幅員の道路等が整備されているエリアを、工業系産業施設や文化教育等の施設を誘導するエリアに指定します。

【施策の方針】

周辺環境への配慮やインフラの整備等、立地における条件を付加した上で、適正な規模の産業の新規立地を促進します。

(3) 住環調和地区

市街化調整区域内の既存集落で、著しい人口減少により集落や学校、既存インフラの維持が困難となることが想定されるエリアを、既存集落内に一定程度の住居等の設置が可能となるエリアとして指定します。

【施策の方針】

岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針に基づき、既存集落のコミュニティ維持を図ります。

地区図

保護・対策

特別保護地区

自然環境の保護、周囲の自然環境と密接に関わる歴史的景観等特別に保護が必要なエリア

浸水対策地区

市街化区域内において排水施設の整備状況や地形上特性から、内水氾濫のリスクが高いエリア

誘導

準市街化形成地区

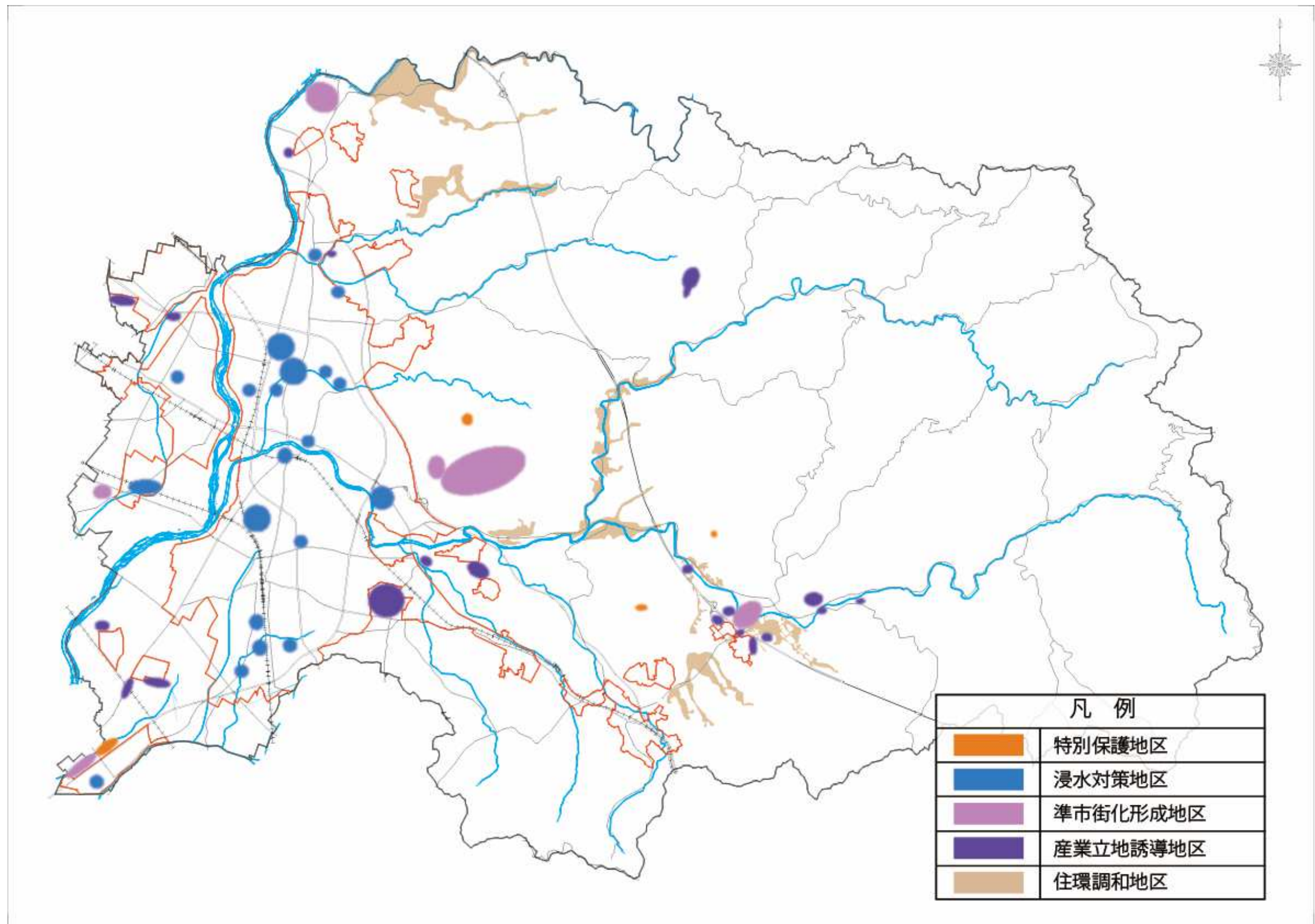
市街地環境の形成がされている若しくは、所定の施策の実施によって市街化区域としての基準を満たすことができると想定されるエリア

産業立地誘導地区

主として工業系産業施設や、文化教育等の施設を誘導するエリア

住環調和地区

市街化調整区域内で、集落や学校、既存インフラの維持が困難となることが想定されるエリア



赤枠内は市街化区域