

■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。

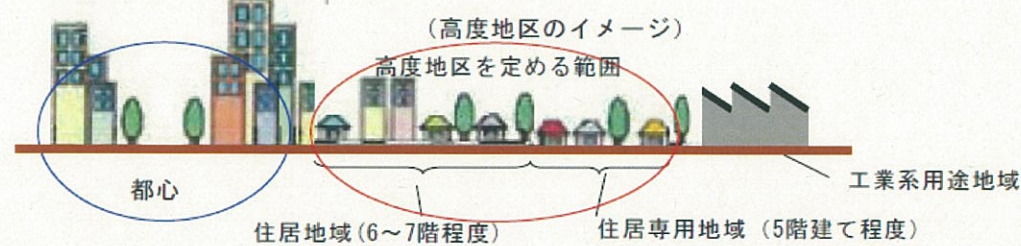
■背景

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。



■概要

【概要一覧】

市街化区域の用途地域（1 中高～準住）に指定します。（約 48%）

高度地区の種類 (面積/割合)	最高 高さ	指定する用途地域 (容積率%)	階数のイ メージ	制限値を超え る建築物※
第一種高度地区 (909ha/16%)	18m 以下	第一種中高層住居専用 地域 (150、200)、第二種中高層住 居専用地域 (200)	5 階程度	42/21,730 棟 0.2%
第二種高度地区 (1,866ha/32%)	25m 以下	第一種住居地域、第二種住居 地域、準住居地域 (200)	6、7 階程度	11/42,261 棟 0.02%

【高度地区の制限を適用しないもの（裏面参照）】

※H22 消防/H17 都市計画基礎調査より

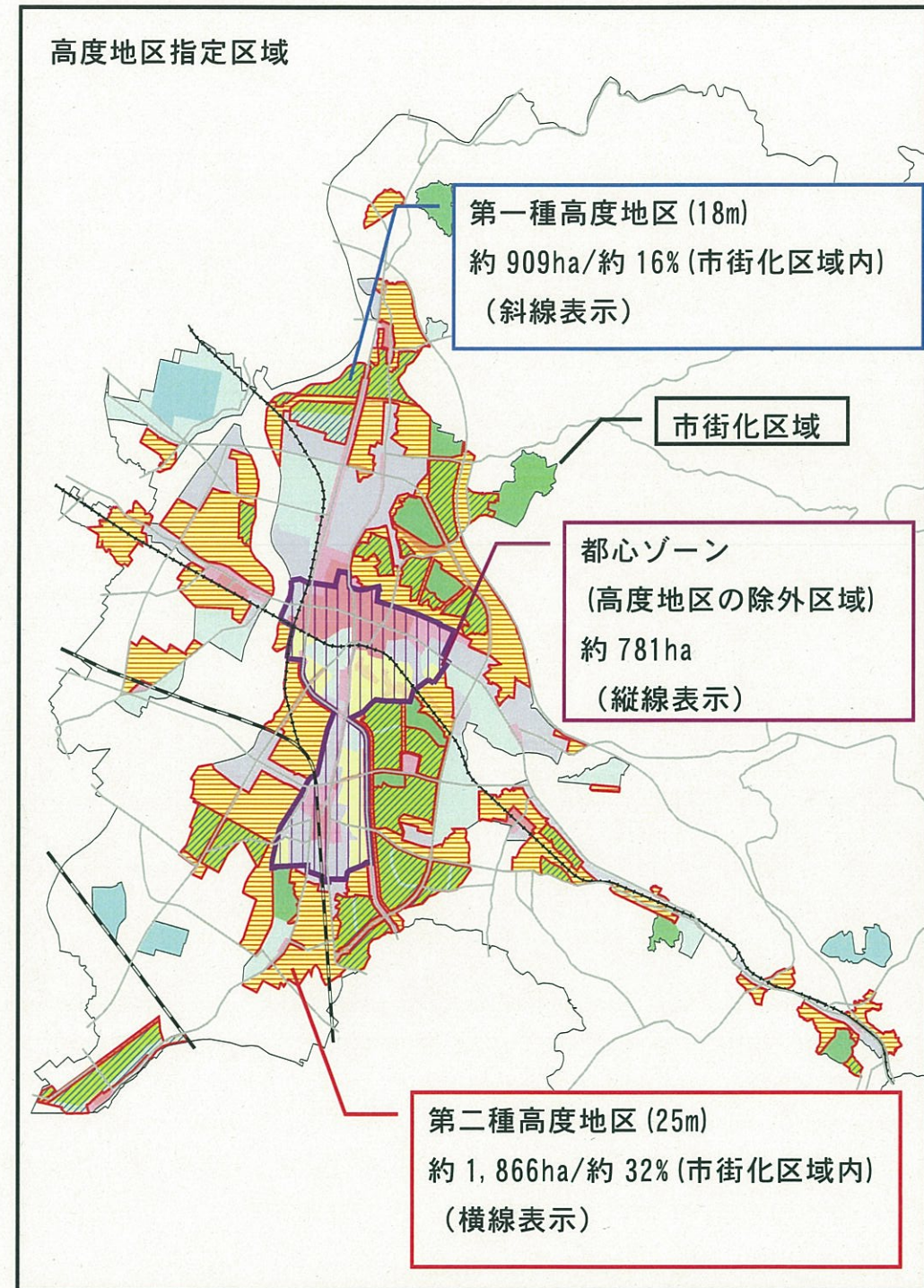
- ①風致地区、地区計画等で高さの制限の定めのある区域は、その制限を優先します
- ②都心ゾーン（約 781ha）の建築物
- ③既存の制限値を超える建築物とその建替え等

■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（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



【高度地区の制限を適用しないもの】

今回、高度地区を指定する中で、適用除外について以下のとおり検討しています。

① 風致地区、地区計画等により、高さ制限の定めのある区域

既に風致地区及び地区計画等により建築物の高さの定めがある区域の建築物に関しては、高度地区の適用をせず、風致地区及び地区計画による制限値による制限を適用することとします。

風致地区は種類によって、最高高さを10～15mに建築物の高さが制限されています。地区計画は、地区の特性に応じ、10、12m等に建築物の高さが制限されています。

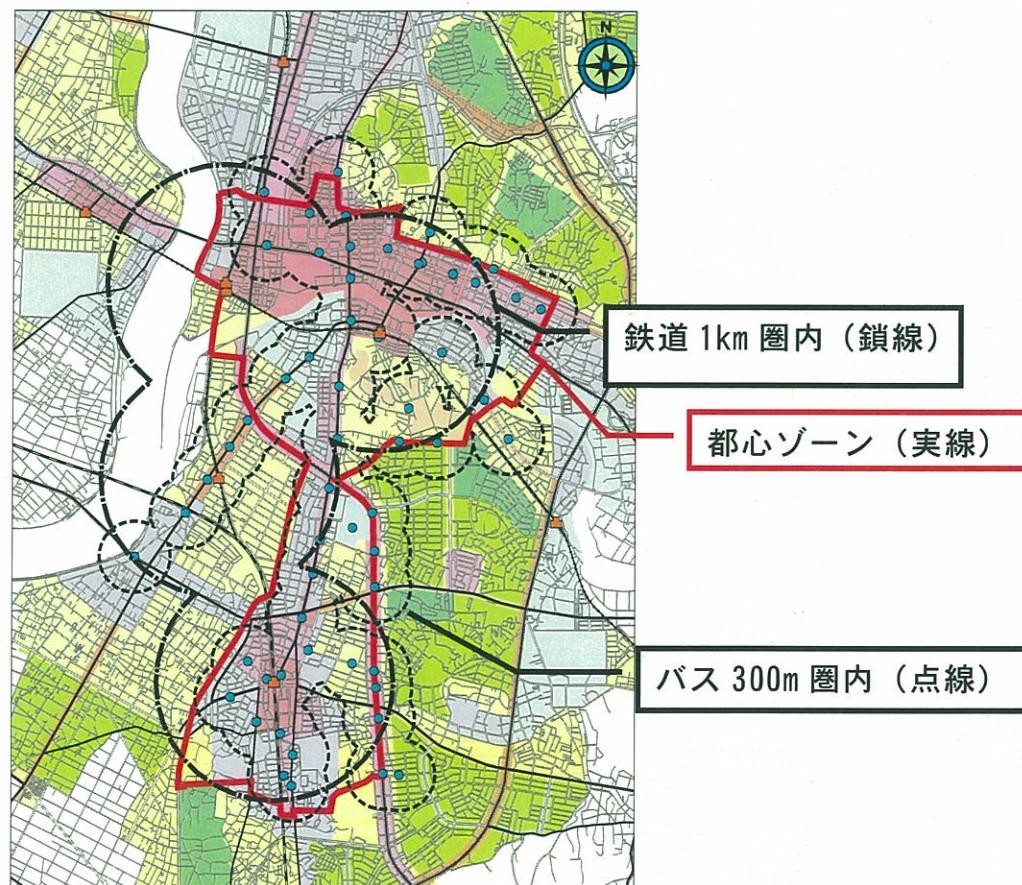
(風致地区及び地区計画における高さの制限の例)

名称		制限高さ
風致地区	第3種大樹寺風致地区等8地区	15m
地区計画	小針地区計画等8地区	10m又は12m等

② 都心ゾーンについて

高度地区の除外区域になる都心ゾーン(約781ha)は、都市計画マスタープランにおける都心ゾーンを参考にし、中心市街地区域、名鉄東岡崎駅及びJR岡崎駅の1km圏内、バス基幹軸のバス停300m圏を基本に設定しています。

(都心ゾーン区域図)



③ 制限を超える既存の建築物並びに同建築物の増改築及び建替え

制限を超える既存の建築物並びに同建築物の増改築及び建替えについては以下のとおりとしています。

ア 制限を超える既存の建築物は、高度地区を適用しません

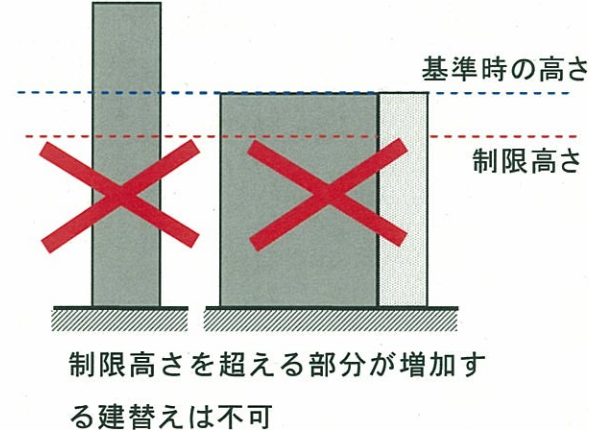
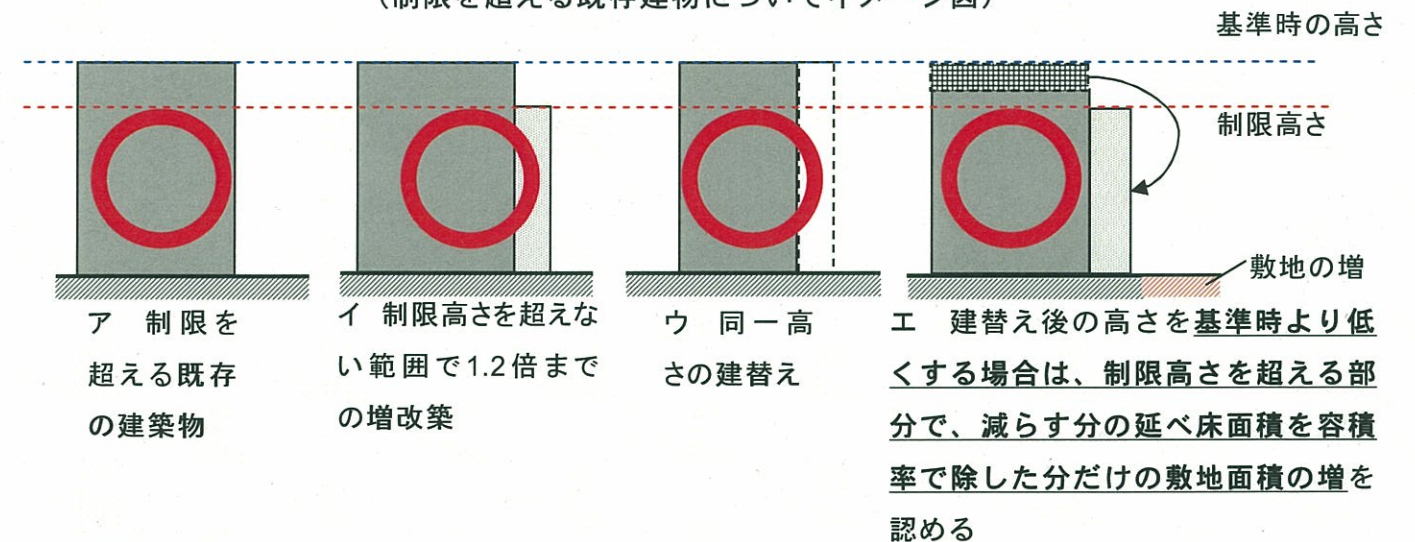
イ 増改築は、同一敷地で新たに制限値を超える部分を増加させず、延べ床面積の1.2倍までの場合は適用しません

ウ 建替えは、同一敷地、同一用途、同一高さの場合は適用しません

エ 建替えに際し、建築物の高さを低く誘導する検討を図ります

建替え後の建築物の高さが、制限高さを越えるものの、基準時の建築物の高さに比べ、低く建築する場合に限り、延べ床面積に応じて、隣接する敷地の買い増し等による敷地面積の割増しを認める等の方法を検討し、制限値を超える建築物の低層化を図ります。

(制限を超える既存建物についてイメージ図)



エの例:

- 従前敷地 2400㎡(容積率200%)15階  
1階当り床面積320㎡の建築物
- 減らす延べ床面積が640㎡(2階分)の場合  
 $640\text{㎡} \div 200\% = 320\text{㎡}$ (買い増可能面積)  
 $2400\text{㎡} + 320\text{㎡} = 2720\text{㎡}$
- 新たな敷地2720㎡(容積率200%)13階  
延べ床面積 =  $320\text{㎡} \times 13\text{階} = 4160\text{㎡}$   
延べ床面積  $5440\text{㎡} - 4160\text{㎡} = 1280\text{㎡}$   
1280㎡分の延べ床面積が、制限高さ内で新たに建築が可能となります。