



令和4年7月17日

# 南公園地区における特別用途地区指定に 関する都市計画素案の説明会

- 1 特別用途地区の概要について
- 2 用途地域について
- 3 都市計画マスタープランについて
- 4 特別用途地区  
(南公園レクリエーション地区) について
- 5 今後の手続き (予定)
- 6 質疑



# 1 特別用途地区の概要について

## 【特別用途地区とは】

特別用途地区は、市が定める都市計画（まちづくりのルール）です。

用途地域内の一定の地区内で、その地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等、特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区です。

特別用途地区内においては、条例によって、建築物の用途に係る規制の強化又は緩和がされます。

### 特別用途地区の例

- ①文教地区：教育文化施設の環境保護等を図る地区
- ②特別工業地区：産業をより振興させるために定めた地区
- ③スポーツ・レクリエーション地区：スポーツ・レクリエーション施設の利便増進等を図る地区

# 2 用途地域について

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。

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。

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便利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。

## 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するための地域です。住宅や店舗のほかは小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

## 商業系

## 工業系

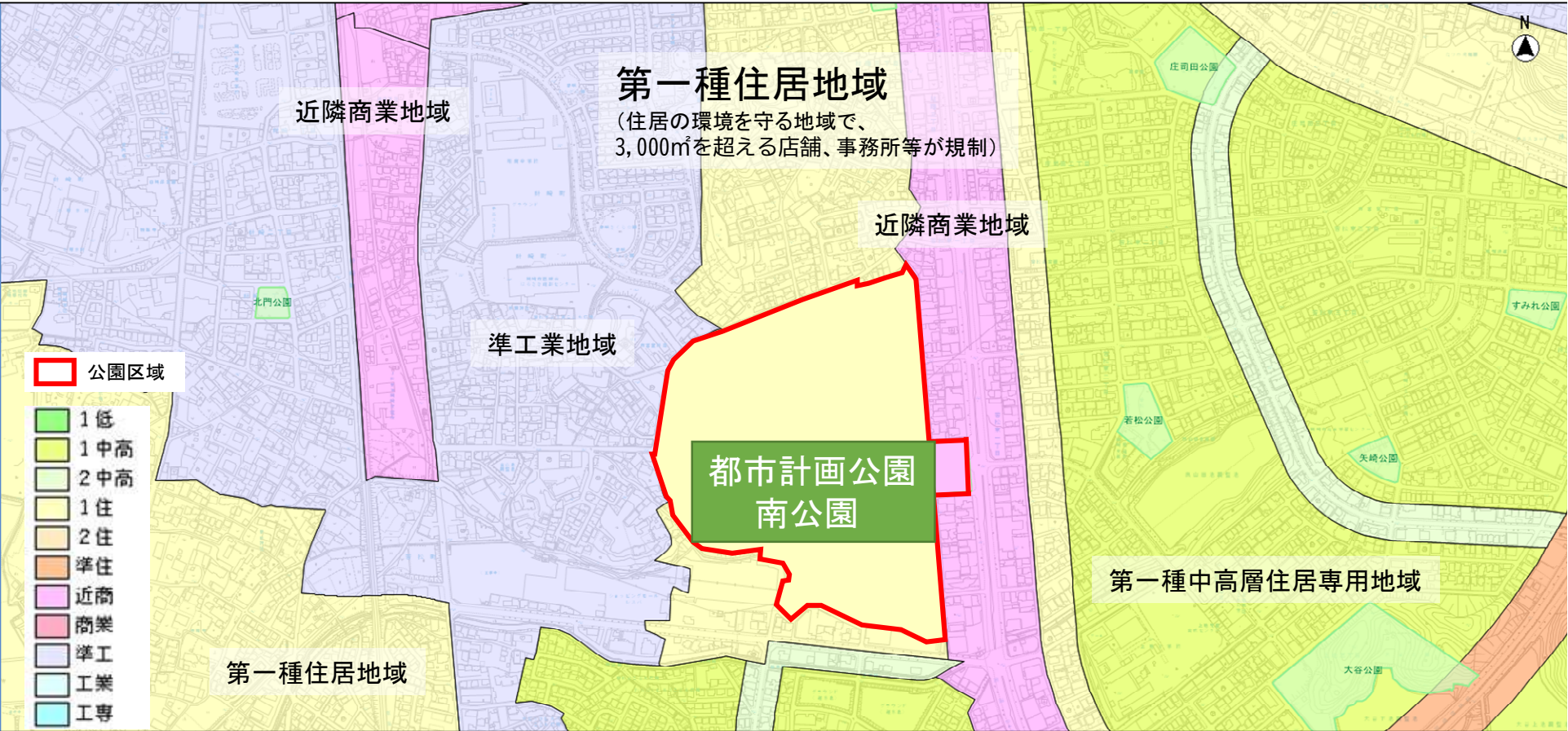
用途地域に応じて

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

## 南公園周辺の用途地域】



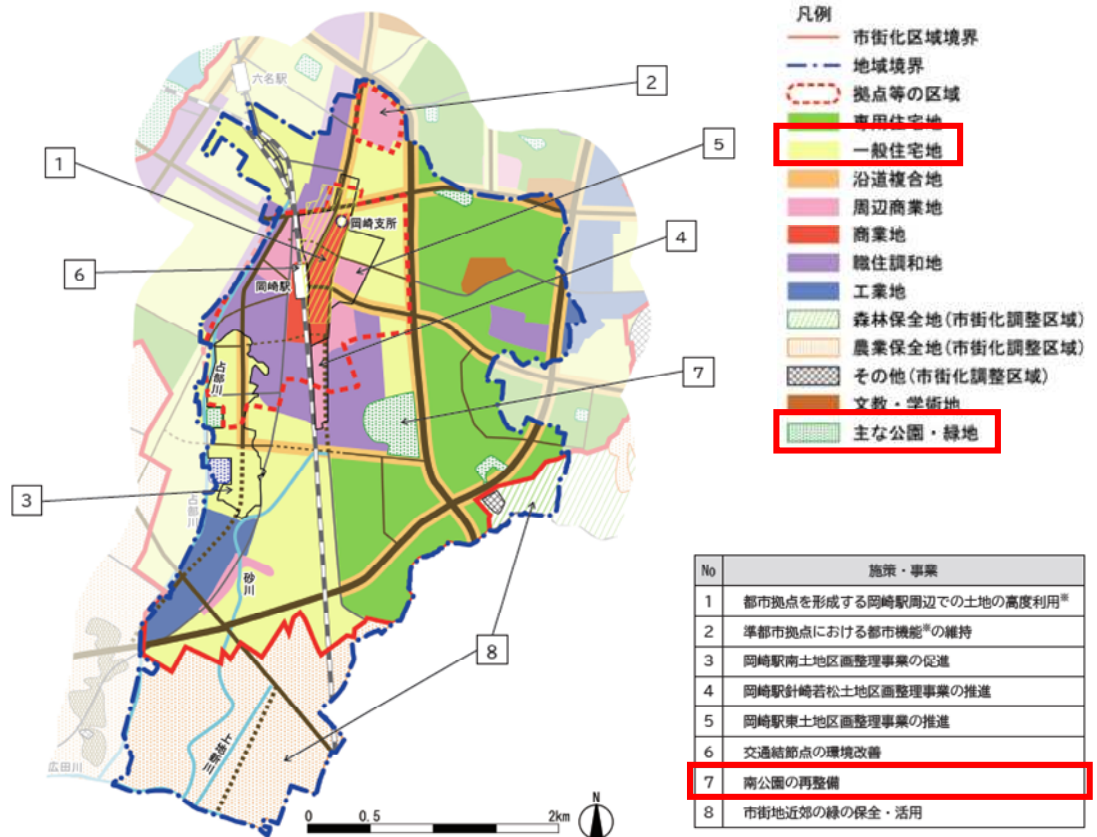
# 3 都市計画マスタープランについて

## 【都市計画マスタープランにおける南公園の位置付け】

用途地域などの都市計画は、都市計画の方針である「岡崎市都市計画マスタープラン」に基づいて指定しています。

地域別構想図（岡崎地域）

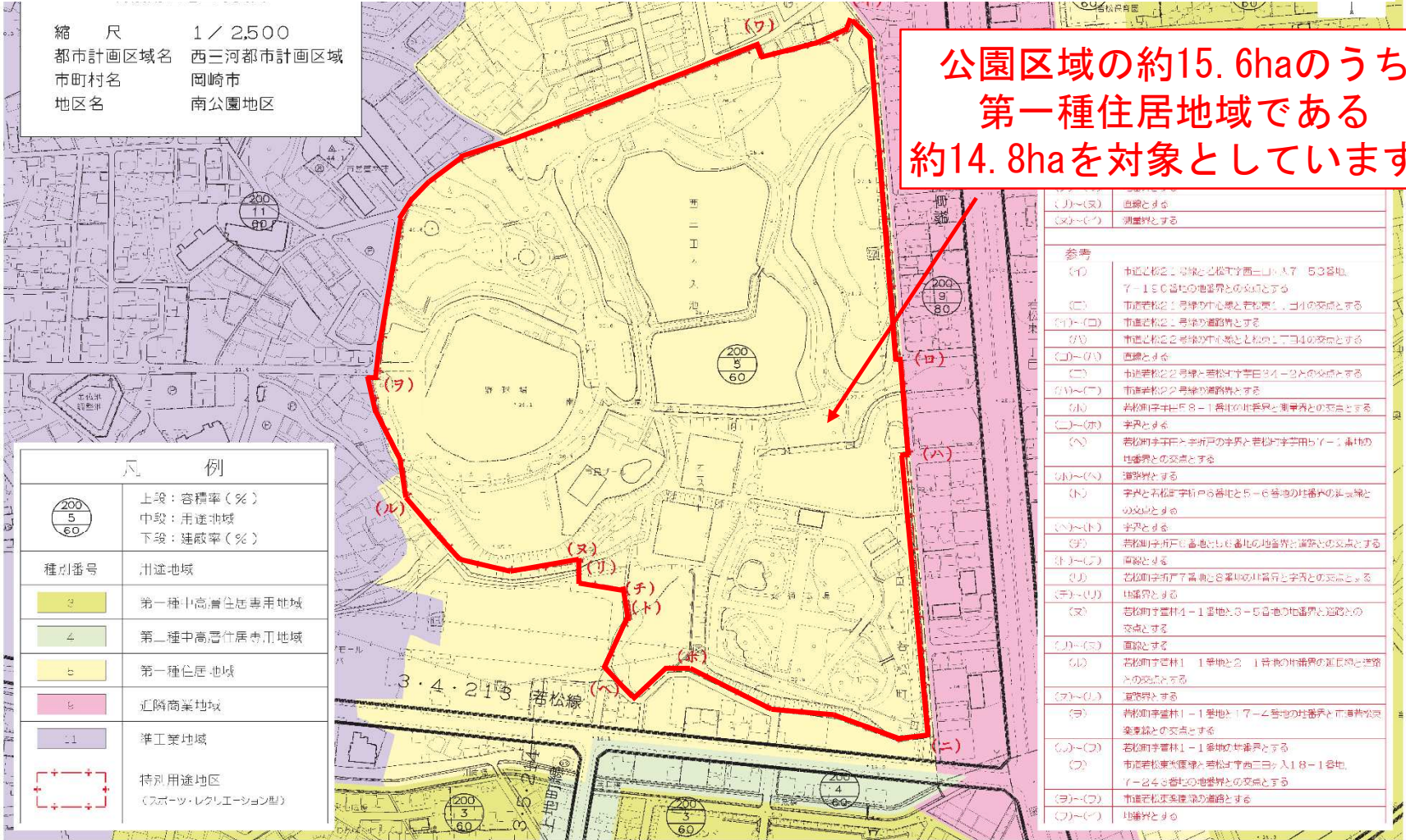
- ・ 地域別構想（岡崎地域）に、南公園の再整備を掲載
- ・ 「家族レクリエーション型の公園として魅力向上を図るため、老朽化した施設の計画的な改修や、市民ニーズに合わせた施設整備を進め、来園者に対する日常的な利用の拡大や利用促進、安全で安心して利用できる公園づくりを進める」と施策を明示



## 【特別用途地区（南公園レクリエーション地区）】

縮尺 1 / 2,500  
 都市計画区域名 西三河都市計画区域  
 市町村名 岡崎市  
 地区名 南公園地区

公園区域の約15.6haのうち  
 第一種住居地域である  
 約14.8haを対象としています。



凡 例	
	上段：容積率(%) 中段：用途地域 下段：建蔽率(%)
種別番号	用途地域
3	第一種中高層住居専用地域
4	第二種中高層住居専用地域
5	第一種住居地域
6	近隣商業地域
11	準工業地域
	特別用途地区 (スポーツ・レクリエーション型)

(ア)~(エ)	道路とする
(エ)~(ウ)	調整線とする
参考	
(イ)	市道と松崎1号線と松崎宇西三河入17-15号地、7-15号地の地境界との交点とする
(ロ)	市道と松崎1号線と中心線と若松東1、3号地の交点とする
(ハ)~(ロ)	市道と松崎2号線の道路とする
(イ)	市道と松崎2号線と中心線との17-14の交点とする
(ウ)~(イ)	道路とする
(ロ)	市道と松崎2号線と若松宇西三河入17-12の交点とする
(イ)~(イ)	市道と松崎2号線の道路とする
(イ)	若松宇西三河入17-11番地の地境界と調整線との交点とする
(ロ)~(イ)	字界とする
(イ)	若松町宇西三河入と宇西三河の字界と若松町宇西三河17-1番地の地境界との交点とする
(ロ)~(イ)	調整線とする
(イ)	宇西三河と若松町宇西三河の各17-6番地の地境界の延長線との交点とする
(イ)~(ロ)	字界とする
(イ)	若松町宇西三河1番地と1番地の地境界と調整線との交点とする
(イ)~(イ)	道路とする
(イ)	若松町宇西三河1番地と1番地の地境界と宇西三河との交点とする
(イ)~(イ)	調整線とする
(イ)	若松町宇西三河1-1番地と1-1番地の地境界と道路との交点とする
(イ)~(イ)	道路とする
(イ)~(イ)	調整線とする
(イ)	若松町宇西三河1-1番地と1-7号地の地境界と市道若松東1号線との交点とする
(イ)~(イ)	若松町宇西三河1-1番地の地境界とする
(イ)	市道若松東1号線と若松宇西三河入17-18号地、7-24号地の地境界との交点とする
(イ)~(イ)	市道若松東1号線の道路とする
(イ)~(イ)	調整線とする



### 【特別用途地区（南公園レクリエーション地区）指定】

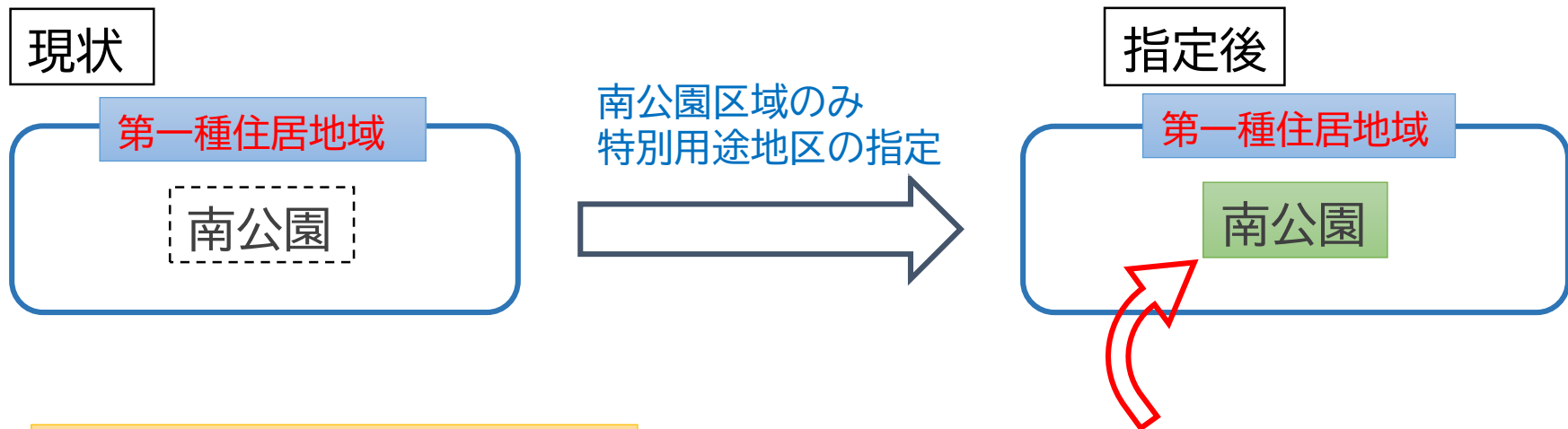
南公園の現在の用途地域は、一部地域を除いて大半が第一種住居地域に指定されており、床面積の合計が3,000㎡を超える公園施設の建築が規制されています。

今回、南公園レクリエーション地区として特別用途地区を指定し、公園施設の建築規制（3,000㎡）を緩和することで、開園60年を経過した南公園を都市計画マスタープランに基づいた家族レクリエーション型の公園としての再整備の実現を図ろうとするものです。



## 4 特別用途地区(南公園レクリエーション地区)について

### 【特別用途地区（南公園レクリエーション地区）指定】



#### 特別用途地区指定の影響

周辺の用途地域(第一種住居地域)について

- ・ 土地の用途
- ・ 税金等

影響無し

#### 特別用途地区(南公園レクリエーション地区)

第一種住居地域でありながら、床面積の合計が3,000㎡を超える公園施設の建築が可能

※ 南公園の区域だけの変更



## 5 今後の手続き(予定)

説明会

(都市計画法第16条第1項)・・・本日

案の縦覧

(法第17条第1項)・・・・・・・・令和4年9月頃  
(2週間実施します)

市 都市計画審議会  
(特別用途地区)

(法第19条第1項・第2項)・・・令和4年10月頃

都市計画の告示

(法第20条第1項)・・・・・・・・令和5年1月予定

※告示により効力が発生します(法第20条第3項)

都市計画素案の説明を終了いたします。

ご質問があれば挙手をお願いいたします。

【問い合わせ先】

岡崎市 都市基盤部 公園緑地課 計画整備係

電話番号：(0564) 23-6717

FAX：(0564) 23-6559

メールアドレス：koen@city.okazaki.lg.jp