

	質問	回答
1	第一種・第二種高度地区について、どのように決めたのか。今建っている建物の平均高さで決めたのか。(竜美丘)	建物分布が多いのは2階建て以下であるが、10m以下では二世帯住宅を建てる際等、上に積み増すことが難しい。集合住宅を建てたい方もおり、それらを配慮して第一種高度地区は18mとする。太陽光発電パネルも建物高さに算定されるという動きもあり、あまり厳しい値とすると需要に合わなくなるため、少し緩やかな制限値としている。
2	第二種高度地区は25mでは高すぎる。(竜美丘)	周囲に2階建て以下の建物が建ち並んでいる区域では、25mでは高すぎることは重々承知している。現在、岡崎市全体で制限を設けることを検討しており、25mでは高すぎる場合は地区計画の活用により高さ制限を厳しくすることが可能。
3	地区計画の区域や内容は町内で決めるのか(竜美丘)	高根山地区計画は、地域活動の中で住民が制限内容を考え、アンケートを配布し、合意形成を図った。近隣の南ヶ丘地区では、地区計画を定めて建物高さを12m以下とするよう、現在活動が行われている。
4	地区計画を定めれば、高度地区より地区計画の制限が優先されるのか。(竜美丘)	地域でもっと高さ制限を厳しくしたいという話が持ち上がった際、地区計画によって規制の強化が可能となる。対象区域を決め、区域内住民の概ね7～8割の同意が得られれば地区計画を定める手続きを進めることが可能。地区計画も告示行為であり、告示後から効力を発生する。
5	地区計画区域内の土地が売買され、建築工事に着工する時点で、市から町へ着工の可否の問い合わせがあるのか。(竜美丘)	問い合わせはしない。町内の空き地にマンションが建つ恐れがあれば、マンションが建つ前に地域の皆さんで合意を図って地区計画を定めれば、制限値以上のものは建てられなくなる。告示前に着工すれば制限に反する建物も建ってしまうが、告示前に着工しなければ、建築確認

		が下りていても変更せざるを得なくなる。
6	竜美丘地区の現在の高さ制限、今後どのような制限が定められるかを説明して欲しい。(竜美丘)	第一種低層住居専用地域内は高さが10m以下に制限されている。第一種中高層住居専用地域内は高さ制限はないが、高根山地区計画の区域内は10m以下に制限されている。その他地域については、現在高さ制限は定められていない。住居系用途地域では、高度地区により高さを18m以下または25m以下に制限する予定。
7	制限がまたがる土地を所有している場合はどうなるのか。(竜美丘)	1つの土地で複数の制限がまたがる場合、それぞれの敷地の部分ごとに制限が適用される。
8	商業地域に指定されている区域がわかりにくい。整形な区域に変更することはできないか。(竜美丘)	用途地域の指定基準により、商業地域と住居専用地域を隣接させることができない。そのため、第一種中高層住居専用地域と近隣商業地域の間には20mのバッファ帯を設け、バッファ帯を第一種住居地域に指定している。近隣商業地域内に戸建が建ち並べば用途地域を変更することは可能だが、店舗等があり変更は難しい。
9	近隣商業地域の一部を第二種高度地区に指定できないか。(竜美丘)	商業系用途地域内は高度地区を定める予定はない。高度地区指定の大きな目的は住環境の保全であり、用途地域とリンクさせた内容となっている。近隣商業地域内は土地の高度利用を優先させたい。どうしても高さを抑えたいということであれば、地区計画の活用により実現が可能。
10	地区計画は90%近い住民の同意が必要では。高根山地区は、市有地を多く含んでいたため容易に地区計画を定めることができたのでは。(竜美丘)	市有地の面積は関係なく、高根山地区は、地区内の居住者及び不在地主の意向を調査し、市が地区計画を決定した。南ヶ丘地区も同様に、地域の方々が現在地区内の居住者にアンケート調査を実施しているところである。土地の面積の比率は関係なく、地区内の居住者と土地所有者の

		合意が図れば、地区計画を定めることができる。
11	居住地区では、アパートやマンションが多いため、高さ制限を定めることは難しいと市職員に言われたことがあるが、地区計画を定めることは可能か。(竜美丘)	当時、趣旨がずれて伝わってしまったかもしれないが、高根山地区は、地区内の空き地にマンションが建つ恐れがあるため、住民の皆さんが意見を調整してまとめ、地区計画を定めた。
12	3年位前にマンションが建つこととなった際、市に相談したら行動計画を立てることを進められ協議会を立ち上げたが、建物高さの制限はできなかった。説明不足である。市の怠慢では。(竜美丘)	これ以上マンションが建つことを防ぎたいのであれば、まちづくり活動の中で地区計画制度を活用して欲しい。制度の周知がされておらず、申し訳ない。
13	第一種低層住居専用地域は10m以下の制限だが、隣接している第一種住居地域が25m以下では高すぎるのでは。(竜美丘)	第一種住居地域は、第一種中高層住居専用地域と比べ、事務所や店舗の立地について緩やかな制限であるため、18m以下ではなく、25m以下の制限を検討している。
14	竜美東1～3丁目は、全域が高さ10m以下の制限が定められていると認識していたが。(竜美丘)	名鉄沿線は高さ制限は定められていない。都市計画の制限と町丁目区域は一致していない。同じ字名でも地番によって都市計画制限が異なる場合もある。
15	町で話し合いをすれば、制限は定められるのか。(竜美丘)	地区計画制度を用いることで、高さを抑えることは可能。
16	地区計画の単位は。(竜美丘)	区域の面積は概ね1ha以上必要。町内会単位で考えていただければ、面積要件はクリアできる。南ヶ丘地区でも、町内会区域を中心として地区計画を検討している。制限を設けるということは、自身にも制限がかかることをあらかじめ御了承願いたい。
17	地区計画で厳しい制限が定められていても、適用除外とすることを検討しているだけで、実際にはどうなるかわからないように思える。配布資料に、地区計画区域であっても、用途地域に沿った制限内	承知した。資料がわかりにくく申し訳ない。環境部はまちづくり条例に基づき、特定事業に該当する場合は説明会の開催を義務付けている。環境部職員が都市計画について認識しておらず、誤った説明

	<p>容が記載されている意図は。わかりにくいし、誤解を招く表現である。行政の説明不足。明確な資料を提供していただかなければ、市民はわからない。地区計画を優先するのであれば、そのように明記して欲しい。</p> <p>担当部署によって説明が異なるということは、行政としてあってはならない話。市民は無力。調整はきちんとしておいて欲しい。(竜美丘)</p>	<p>がされていたようで申し訳ない。今後そのようなことが内容、担当部署と情報共有しておく。</p> <p>説明会は今回が第1回目であるため、資料は順次修正していきたいと考えている。</p>
18	<p>高度地区の導入は突飛な印象があるが、導入を検討している背景は。(竜美丘)</p>	<p>愛知県内で全市的に高度地区が定められているのは名古屋市と尾張旭市のみ。岡崎市は県下3番目の事例となる。</p> <p>高度地区導入の背景は、現在土地の動きがかなり鈍くなっており、空き地に急にマンションが建つことも少ないため、住居系用途地域内は高さ制限を設けて住環境を保全する方向へ持って行きたいと考えている。首都圏や関西圏の都心部では31m以下の高さ制限を設けているところがある。その他は、25mや18mは一般的に用いられている制限値である。</p>
19	<p>住宅地の高さ制限を定めるよう、国から指示等があったのか。(竜美丘)</p>	<p>国からの指導等はない。市の施策として、住環境を保全するための制限を定めたいと考えている。</p>
20	<p>制限を課すことに対して、土地所有者は権利を失われることとなる。反対された場合はどうなるのか。(竜美丘)</p>	<p>都市計画手続きに、「縦覧」という案に対する意見を述べる機会がある。6月頃に縦覧を行う予定だが、縦覧期間中に意見書を提出することが可能。今回は地元説明会として地区住民に素案を説明しているが、不動産関係者や建築士会へは事前に説明している。</p> <p>縦覧期間は2週間あり、縦覧期間中に提出された意見書の内容は都市計画審議会へ報告し、審議する。個人的な意見等、</p>

		<p>内容によっては案の変更には至らない場合もある。</p> <p>地区計画を定めるにあたっては、案について地区住民の合意形成を図ることが大切である。合意率が高ければ高いほど、案として通りやすい。</p>
21	地区計画制度の詳細は何を見ればわかるか。(竜美丘)	<p>ホームページに掲載しているが、オーダーメイドの内容となるため、何かあれば市に電話をいただければ出向いて説明する。制度の内容について知りたいということであれば、夜でも休日でも出向くので、気軽に連絡して欲しい。南ヶ丘地区でも、平日の夜や土日に勉強会を実施している。遠慮なく連絡して欲しい。</p>
22	広い土地があれば、マンションが建つのではないかと心配している人もいると思う。いつまでに市へマンション建設の申請をすれば建てられるのか。(竜美丘)	<p>9月の告示までに着工すれば建てられる。滑り込みで建てられる可能性もある。但し、地質調査、住民の意向確認等を行う必要があり、1年でマンション建設まではたどり着かないケースが多いと考えている。</p>
23	杭が1本でも建っていれば、着工したとみなされるのか。(竜美丘)	<p>建築確認が下り、着工とみなす可能性はある。</p>
24	告示されるまでの間、高度地区の計画があるため着工はやめて欲しいと市から事業者へお願いすることはできないか。(竜美丘)	<p>あくまでも、告示後に効力を発する。告示までは計画についての説明は行うが、マンションを建ててしまう可能性もある。</p> <p>地区計画も同様に、地区の中で心配事があるため、急いで計画を立てようとするが、焦って進めて後で揉めてしまうこともあるため、住民の合意を図って進めていきたい。</p>
25	大西二区と南ヶ丘町の町境の辺りで、一部高根山地区計画区域に含まれていない箇所がある。その高さ制限は。(竜美丘)	<p>高さ制限は定められていない。</p>
26	高根山地区計画を定めるための署名を行	<p>御意見をいただいたので、南ヶ丘町で地</p>

	<p>っていた際、1年以内に南ヶ丘町も高さ制限を定めると市が説明していたが、その後何の連絡もない。経緯を説明して欲しい。市の言うことは信用できない。(竜美丘)</p>	<p>区計画の説明会を2回実施したが、合意が得られず地区計画の策定に至らなかった。</p> <p>現在、地区計画策定に向けて地元が動いており、アンケートを実施している段階である。高根山地区計画区域から外れている大西二区の一部も区域に含んで、地区計画を検討している。おそらく、住民の合意を得て地区計画の策定へ動き出せると思う。</p>
27	<p>1年以内に定めると説明していたことに対し、なぜ返答がなかったのか。経過を説明するべきではなかったか。(竜美丘)</p>	<p>その件については申し訳なかった。地区計画を定めようと働きかけはしたが、結局は定められなかった。報告をしなかった点については大変申し訳なかった。</p>
28	<p>マンション建設の建築確認申請が提出された際は、周辺住民への周知を徹底しなければこれからは問題が起きると思われる。住民が反対運動を始めた時点ではすでに遅い。(竜美丘)</p>	<p>5階建て以上または18mを超える建物を建てる場合は、まちづくり条例により地域住民への説明を義務付けている。</p>
30	<p>まちづくり条例に基づく住民説明は、一方的であり、抑止力にならない。住民としては、第一種高度地区を10m以下、第二種高度地区を15m以下または18m以下としていただければ地区計画を定めなくて済む。素案を見直して欲しい。(竜美丘)</p>	<p>御意見としてお伺いしておく。</p>
31	<p>国道248号の東側は高度地区の制限を定めない理由は。(竜美丘)</p>	<p>国道248号の東側から50m区間は近隣商業地域に指定されているため、高度地区の対象外としている。近隣商業地域から50mの区間は第一種住居地域に指定されているため、第二種高度地区区域としている。</p>
32	<p>都心ゾーンは高さ制限を定めないのか(竜美丘)</p>	<p>高度地区の対象外としている。</p>
33	<p>1枚ですべてがわかるような資料を作れ</p>	<p>今後気をつける。</p>

	ないのか。(竜美丘)	
34	<p>高さを 18m以下、25m以下と決めた基準が曖昧だと感じた。説明会でいただいた貴重な意見をどうフィードバックしていただけるのか。説明会参加者の意見を吸い上げ、フィードバックするのが行政と住民の相互共助では。</p> <p>1筆の中で用途地域が異なれば高さ制限が異なるのはおかしい。地域に応じて柔軟に対応できないか。もう少しきちんと住民と議論するのが普通では。(竜美丘)</p>	説明会でいただいた意見は、持ち帰って整理する。いただいた意見は、会場ごとにまとめて市のホームページに掲載する。いただいた意見に対する市の見解を載せることも検討している。
35	案が変更された場合はどうなるのか。(竜美丘)	変更があった地区においては今回同様説明会を開催する必要があると感じている。
36	案を取り下げる場合も、ホームページで一方的に伝えるのではなく説明会の場で説明すべきでは。また、説明会を開催したという事実だけでなく、行政は住民とコミュニケーションをとって進めていって欲しい。再検討結果について、再度説明会を開催して欲しい。(竜美丘)	10月中旬に24箇所で開催を行う。今回はその第1回目。出された意見は、集約して都市計画審議会へ報告する。案を変更することとなれば、再度今回のように説明会を開催しながら御理解いただく必要があると感じている。
37	意見はあったが案を変更しないという場合は、再度説明会を開催しないのか。そこが大事なのでは。(竜美丘)	案を変更しない場合は、説明会を再度開催する予定はない。説明会で出た意見のフィードバックについては、検討させていただきたい。
38	竜美南まちづくり協議会では、数年前に地区計画を検討したが、市から地権者の限りなく多くの賛成がなければ地区計画は成立しない、と説明を受けた。先程の説明では70~80%の賛成があれば良いとのことだが、法律が変わったのか。(竜美丘)	法律は変わっていない。同意率が高いほど、効力が発生したときにもめごとが少ない。当時の担当の想いで、そのような説明になったのではないかと思う。法律の変更点としては、都市計画提案制度が創設され、同意率は3分の2以上という数字が示されている。3分の2以上の同意が得られれば制度上、都市計画変更が可能となるため、70%~80%の同意が得られていれば手続きを進めることは可能

		だと考えている。
39	地区計画では、90%以上の同意が必要なのでは。(竜美丘)	90%以上の同意があれば、行政としては安心である。不在地主へは、行政から意思確認を行う。
40	高根山地区は、地区計画検討時点では10m以上の建物は1棟のみで、その他は2階建て以下の住宅であった。そのため、90%以上の賛同が得られたと思うが、それを引き合いに出されて90%近くの同意がなければ地区計画は認められないと言われた。そこで運動を諦めてしまったが、時代によって説明内容が変わるようでは困る。筋が通っていない。(竜美丘)	90%に固執はしていない。環境部職員からそのような説明があったのであれば、指導しておく。今後のまちづくりにおいて地区計画を検討するということであれば、都市計画課へ相談して欲しい。
41	現在、まちづくり協議会で6～8割の署名があるが、総代と相談しそのまま地区計画へ移行することは可能か。(竜美丘)	可能。但し、住民が入れ替わりがないかの確認と、区域の明示はしていただきたい。
42	都市計画課の判断以外に、環境部の判断があるとの説明があったが、地区計画はどのような部署が関係して、最終的には誰が判断するのか。(竜美丘)	まちづくり条例の主管課が環境総務課。まちづくり条例に基づく説明会に参加し、質問が出ればその場で回答しているが、都市計画の主管課は都市計画課であり、うまく橋渡しが出来ていなかった。都市計画の決定は、愛知県決定と岡崎市決定の2種類ある。地区計画は市決定であり、最終判断を下すのは岡崎市長。
43	企業で考えれば住民はお客様。客のニーズや問題点を解決するため、都市計画課だけの判断ではなく関係部署と定期的に打ち合わせをし、積極的に意見を聞き出さなければならないのでは。行政の中で仕組みが出来ていない。仕事が増えるから意見の拾い出しはしない、ということであれば改めて欲しい。 説明会の場で質問を受ける人は、ただ謝っていても仕方ない。問題が生じれば、関係部署と連絡を取って次回の開催時は	今後気をつける。まちづくり条例に関する意見については、担当部署へ伝えておく。



	<p>関係部署の職員を同席させて欲しい。責任者でなくて良いので明るい職員に出席してもらい、その場で住民の質問に回答していただければ早い。今回は1回目なので仕方ないかもしれないが、質疑応答の対応者はすでに多く課題を背負っている。他部署の担当者に同席していただければ、解決する問題もある。(竜美丘)</p>	
44	<p>説明会で出た意見については必ず回答をいただきたい。(竜美丘)</p>	<p>承知した。また説明会を開催する。</p>