

	質問	回答
123	<p>近隣商業地域に指定されている国道 248 号沿線の内側は第二種高度地区の区域となっているが、現状は空き地が少なく、住宅が建ち並んでいる。なぜ 25m以下の制限とするのか。今までは青天井だったのか。(上地)</p>	<p>国道 248 号から 50m～100mの区間は第一種住居地域に指定されており、100m以上離れた区間は第一種中高層住居専用地域に指定されている。第一種住居地域と第一種中高層住居専用地域の建ぺい率・容積率は同じであり、建ぺい率及び容積率、敷地の大きさや斜線制限によって、建てられる建物の大きさは決まってくるが絶対高さを定め、高さを抑えたいと考えている。沿道部では 25m以下、その内側は 18m以下の制限を定めたいと考えている。現在は建物が建ち並んでいて空き地もないとのことであるが、将来的に空き地が出てくる可能性はある。国道沿線の一定区間を住居専用地域とのバッファ帯として第一種住居地域を指定し、その内側にさらに住宅に特化した第一種中高層住居専用地域を指定している。そのため、高度地区も国道沿線から段階的に厳しい制限を定める予定である。</p>
124	<p>南公園内は 25m以下の制限となるのか。(上地)</p>	<p>高度地区の制限は用途地域とリンクしており、第一種住居地域内であるため第二種高度地区の区域となる。</p>
125	<p>用途地域が指定された時点では、建物もさほど建ち並んでいなかったのでは。用途地域指定当初と現況は異なっており、新たにこのような制限を定めるのであれば、現況に合わせた制限内容とすべきである。(上地)</p>	<p>今回は用途地域の変更は考えておらず、新たに高さ制限のみを定める。</p>
126	<p>上地は山を削って谷を均した造成地である。谷を均したところでは、地震発生時に液状化する恐れがある。事業者がマンションを建てる際に住民の要請でボーリング調査を実施したところ、12m下の地</p>	<p>高度地区はそこまで制限できるものではない。建築主にボーリング調査まで強制はできない。岡崎市のまちづくり条例において、5階建てまたは 18mを超える建物を建てる際は地域住民への説明を義務</p>

	盤に水脈があったため事業者としては想定以上の設備投資が必要となった事例がある。用途地域に合わせて一律の制限を定めず、ボーリング調査を実施し、液状化する恐れのある土地においては高い建物が建てられないよう市が規制すべきでは。(上地)	付けている。説明会の場で意見を述べていただければ、事業者が対応を考える。行政としても、できるだけ働きかけをすることとなる。
127	市内で地区計画が 21 地区定められているとのことであるが、詳細はホームページ等で確認できるのか。(上地)	都市計画課のホームページに各地区計画の詳細について紹介している。「地区計画」で検索していただければ該当ページがヒットする。
129	風致地区はどのようなところに指定されるのか。(上地)	風致地区は、市街地の背後地に緑を残すために都市計画決定している。土地自体は市が買収するものではなく、私有地が大半である。緑を残すために、建ぺい率等厳しい制限が定められており、高さも 10m 以下または 15m 以下に制限されている。都市計画決定となる。
129	住環境が悪化してきたから規制をかけるのか。それとも、都市計画的な見地から政策誘導的に規制をかけるのか。市の姿勢を聞かせて欲しい。(上地)	近年、大都市を中心に住環境を守りたいという声が大きくなってきた。岡崎市内でもマンション紛争が起こっており、マンションが建てづらい状況になってきている。そこで、今後マンションが建つときには、少しでも高さを抑えられるよう、行政として施策で引っ張っていきたいと考えている。住居系用途地域においては、将来にわたって 18m ないし 25m 以上の建物は新しく建てられないようにしたいと考えている。
130	近隣商業地域内においても、高さ制限が定められるのか。(上地)	商業系用途地域においては、商業系の建物を誘導したいと考えている。高密度な建物は建たないかもしれないが、高度利用を図るため高い建物も許容したいと考えている。
131	政策誘導的な計画とのことであるが、現	国道 248 号の南から北まで近隣商業地域

	<p>状は国道 248 号と環状線はほとんど同じような利用がされているのに制限が異なる理由は。(上地)</p>	<p>が張り付いているのは、ロードサービス系の立地を誘導し、地域住民が国道 248 号へ出れば何らかの買い物ができるようにしている。一方、環状線は区画整理によって整備された住宅地の真ん中を走っており、少し住居系を強調した土地利用制限となっている。市は、国道 248 号及び国道 1 号の沿線は商業系に誘導したいと考えている。環状線沿線は、住宅地の中を通るため、住居系を意識した制限にしたいと考えている。</p>
132	<p>都市計画課としてはそのように考えていても、現状は国道 248 号と環状線の設備も状況も変わらない。同じような利用がされている気がするが。(上地)</p>	<p>国道 248 号も環状線も道路の中心に中央分離帯があり、片側 2 車線の同じような道路だと思うが、交通量は国道 248 号の方がかなり多い。幹線道路としては国道 248 号を、住宅地の中の日常幹線道路として環状線を位置づけている。</p>
133	<p>建ぺい率・容積率を変えることなく高さのみを制限するという事は、今まで鉛筆のようなものは建てられたが、これからはソーセージのようなものしか建てられないということか。(上地)</p>	<p>絶対高さを定めることで、容積率に余剰があっても上に積み増すことができなくなる。</p>
134	<p>鉛筆型がソーセージ型になることのメリットは。マンションの上から覗かれることを防ぐことが今回の目的か。(上地)</p>	<p>高い建物が建つと、日影がかなり制限されてる。夏場は良いが、日が短くなる冬場はほとんど日が当たらなくなったという事例もあり、高さを抑えることで、影響を受ける範囲を小さくすることができる。単純に高さを抑えるだけではなく、日照等も考慮して高度地区の導入を検討している。</p>
135	<p>日影規制で規制ができないのか。(上地)</p>	<p>日影規制は用途地域の中で定めており、それは引き続き守っていただく。</p>
136	<p>あまりメリットのない計画のように思える。国道 248 号の東側には 50m~100m 区間に第一種住居地域が指定されている</p>	<p>環状線沿線の準住居地域は、住宅系の用途地域である。</p>

	が、西側には同様の指定がされていない理由は。恣意的に制限を定めているのではないか。環状線は準住居地域と第一種中高層住居専用地域が隣接しているが、一気に環境が変わるのは良くないのでは。(上地)	
137	図面上のみで制限を考えている。現状を全く考慮していない。地形を考えるべきではないか。上地4丁目の交差点から北方面に向かっては北だれであり、なぜそこに25m以下の制限を定めようとするのか。18m以下が良い。計画を変えるには住民運動を起こせばよいのか。(上地)	細やかな制限を行う場合は地区計画で制限することは可能であり、18m以下ではなく、10m以下の高さ制限を定めることも可能である。
138	上地4丁目から北側は25m以下ではなく、18m以下の高さ制限とするよう、案を変更して欲しい。国道248号東側(若松保育園周辺)も同様に18m以下として欲しい。(上地)	意見として承る。
139	意見として承ったことについて、実効性はどこで確認できるのか。(上地)	各地区でさまざまな意見をいただいております、最終的にまとめ直しをする。再検討した案の周知についても検討する。
140	用途地域は周辺が山だった頃に県と市が勝手に決めたこと。現況に見合っていない用途地域に高度地区が従う必要はないと思う。(上地)	用途地域変更の予定はなく、意見があったということで承っておく。制限高さの変更については再度検討する。
141	場所によって状況は異なるため、個別の要望を整理して考えていただきたい。(上地)	検討させていただく。
142	地区計画を定めようと思っても、不在地主を含むほとんどの地主の承諾書が必要となるため、結局諦めることが多い。(上地)	不在地主の意向確認は市も協力して話し合いをする。現在、光ヶ丘女子高校付近で地区計画の決定に向けて地元が動いており、地区の意見のとりまとめを行っている段階である。
143	線引きの根拠としては土地利用と住環境の線引きだと思うが、よくわからない。	指摘を受けた部分については調べておく。どうしても地区の中に高い建物を建

	明確に説明して欲しい。(上地)	てて欲しくないということであれば、地区計画によって制限を強化できる。地区計画は住民の合意形成が難しいのでは、と二の足を踏みがちだが、実際に動いてみると賛同は得やすいと思う。但し、不在地主の方の合意形成が難しいという壁にぶち当たっているのも事実である。
144	若松町のレスパ南側は町が2つに分かれており、都市計画の制限も2種類に分かれているがなぜか。(上地)	指摘箇所はもともと準工業地域であったが、戸建住宅が建ち並んでいるため平成14年に用途地域を住居系用途地域に変更した。第一種中高層住居専用地域とするか第一種住居地域とするか悩んだが、現状の土地利用を考慮して第一種住居地域に変更した経緯がある。第一種住居地域に対して、25m以下の制限区域となっている。
145	第一種住居地域に変更したところを18m以下の制限としても問題ないのでは。将来に禍根を残さないよう、もっと現状を見て考えた方がいいのでは。(上地)	検討させていただく。
146	高さとは地面からの高さか。盛土をした場合、盛土した地面の上からの高さとなるのか。(上地)	平坦な場合は地面からの高さとなるが、土を盛って地盤高を上げている場合や斜面では平均地盤面からの高さとなるため、実際の地盤面からは少し低いところからの高さ制限となる。
147	建築確認を下ろす際に、水害の恐れがあるから地盤を高くするように、といった指導をしないのはなぜか。明らかに堤防より低い土地にグループホームの建築を認めるような馬鹿げた政策はやめて欲しい。(上地)	行政からハザードマップ等で水害情報は提供しているが、強制力を持つものではないため事業者がどこまで考慮するかによる。国として水害対策の検討は行っているところである。
148	建築確認の市と民間の割合は。(上地)	民間が8～9割と聞いている。
149	民間の方が建築確認の比率が高くても、基本的なことは市から指導できるのでは。(上地)	法的に適合しているか、構造面で支障はないかを確認するものであり、問題がなければ確認は下りてしまう。

150	高度地区の制限に違反した場合はどうなるのか。(上地)	撤去となる可能性もある。
151	用途地域を変える気がないのに住環境を守れるのか。(上地)	
152	用途地域は都市計画マスタープラン等に基づいて決められており、いろんな意見を持っている人がいるが、マスタープランが都市計画の方針である。それを納得の上で家を買っており、土地の状況に応じた価格となっているため、用途地域の指定には納得している。高い建物が建った後に住民が泣き寝入りすることのないよう制限が新たに定められることについては、もう少し住民も理解すべきだと思う。(上地)	