

	質問	回答
153	都心ゾーンは高さ制限が定められているのか。(小豆坂)	都心ゾーンは高さ制限は定めず、土地の高度利用を図りたい。康生の商業地や東岡崎駅周辺、J R 岡崎駅周辺、その間を結ぶ区間を都心ゾーンとしており、住居系の用途地域が指定されていても高さ制限は定めない。
154	既存建築物の建替えについて、建替え後の高さを基準時より低くする場合は、制限高さを超える部分で、減らす分の延べ床面積を容積率で除した分だけの敷地面積の増を認めるとのことであるが、「敷地面積の増を認める」というのは仮想の話か。(小豆坂)	高さを抑えていただく分容積率は下がるので、敷地が確保できれば横に建て増しすることが可能。資料中の「制限を超える既存建物についてイメージ図」に○印が付いている例は、同一高さの建替を行う場合は、同一敷地でなければならないと規定している。高さを制限値に近い値まで下げていただけるのであれば、高さを下げた分をカバーするために土地の確保が可能であれば、横への積み増しを認めている。
155	どのタイミングまで、制限を超える建物が建てられるのか。(小豆坂)	告示により効力を発する。告示時点で着工されているものには適用されない。建築確認が下りていても着工されていない場合は、制限に適合するよう変更が必要となる。
156	建物の高さの捉え方は。(小豆坂)	基本的には、建築基準法における高さの考え方と合わせており、地盤高からの高さとなる。但し、傾斜地等は平均地盤高からの高さとなる。建替等の予定があれば、建築士に相談して欲しい。
157	屋上に突出した部分の取り扱いは。(小豆坂)	建築面積の 1/8 以内であれば問題ない。
158	小豆坂学区は丘が多い。山や丘の上に建つ場合と谷の上に建つ場合とでは、受ける印象が大きく異なるが、建てる地盤の高さからの制限となるのか。(小豆坂)	そうである。それぞれの建物を建てる地盤の高さから計算する。
159	目的と効果において、住環境の保全を挙	小豆坂学区においては、他の地域に比べ

	<p>げているが 新しく建つ建物は戸建住宅よりマンションの方が強い印象が強い。それに対する市の見解は。(小豆坂)</p>	<p>て高層建築物の建設が多いと思う。ただ、戸建住宅とマンションの数を比べると、戸建住宅の方が強いという印象。地盤の高いところにマンションが建っているため、圧迫感を感じているのではないかと察する。</p>
160	<p>岡崎市といえば岡崎城。子どもの頃は、どこからでもお城が見えたが、現在はほとんど見えない。制限を定めるのが遅い。岡崎は何もないまちで、唯一のシンボルが岡崎城である。</p> <p>その反面、高さを制限することでマンションの建設が抑えられるが、岡崎の発展のためにはこれで良いのか。(小豆坂)</p>	<p>現在、マンションを建てる場合はまちづくりに基づき地元説明会が開催されるが、今年度は1～2件しか開催されていない。つまり、今はマンション需要が低いと思う。</p> <p>岡崎城が見えにくくなってきてしまっているのは確か。岡崎城はまちなかにあるが、周辺は土地の高度利用を図りたいと考えている。但し、大樹寺から岡崎城を望む眺望ラインは守られている。架け替えた矢作橋や、殿橋、明代橋からもお城は見えるようにしている。岡崎城を望む眺望を守るため、行政も景観計画の策定等の取組みを行っている。</p>
161	<p>康生及び東岡崎駅周辺と岡崎駅周辺の市のまちづくりの方針は。(小豆坂)</p>	<p>東岡崎駅周辺は、北口のロータリーや駐車場の整備などを進めている。完成時期ははっきりしていないが、今より使い勝手の良い駅になるよう整備を行っている。</p> <p>岡崎駅周辺は、区画整理事業が進んで面的整備が行われている。</p>
162	<p>区画整理事業の実施にかなり時間がかかり、事業が行われても都市的に整備されたわけでもない。岡崎駅の駅前に高い建物はなく、変わったまちという印象を持って帰る人が多いのでは。岡崎市の方針を高く掲げ、導いた後に高度地区の制限を定めるならともかく、現状では場当たりの計画のように思える。(小豆坂)</p>	<p>よくそのように言われている。おっしゃることもわかる。今回高度地区を定め、住宅系用途地域内は高さを抑える反面、高度活用を図る地区においては高い建物を誘導していくといった計画である。まちなかの動きが必要となるため、バス停周辺も幅を持って都心ゾーンに指定している。</p>