

	質問	回答
163	市街化調整区域から市街化区域へ変更されることはないか。(美合)	今のところ考えていない。人口等の要件があり、市街化区域へ変更することは難しいと考えている。
164	先日、県知事が条例を定めたと言っていたが。(美合)	開発の許可要件に関する条例が制定されたが、運用すれば都市計画としては市街化区域と市街化調整区域の線引きの意味がなくなってしまう。岡崎市では、開発事業の審査を行う建築指導課が主体となって、現在検討している。
165	技術専門校のあたりは、第二種高度地区の区域となっており、5階建て程度の建物はあるが大きな空き地は見当たらない。25mは高い印象がある。(美合)	現在、住居系用途地域に高さ制限を定めていないため、斜線制限等を満たせば、高い建物が建つ可能性がある。しかし、住環境を保全するため、住居系用と地域内は少し高さを抑え、25m以下に制限したいと考えている。心配なのは重々承知しているが、土地所有者には大きな規制となるため、市全体で考えて25mという制限値を示している。
166	美合駅周辺や農業大学校周辺の都市計画制限が変更される予定はないか。(美合)	予定はない。
167	美合学区周辺で第一種高度地区に指定される場所は。(美合)	蓑川の区画整理事業区域周辺が第一種中高層住居専用地域に指定されており、第一種高度地区の対象区域となる。 蓑川南部も区画整理事業が進んでおり、仮換地指定が終わり、これから道路整備等が行われる。蓑川南部地区では地区計画を定めており、地区計画により高さを12m以下に制限している。資料では第一種高度地区の区域内となっているが、実際には12m以下のものしか建てられない。
168	住民はいざ建物が建つとなれば心配になるが、美合周辺で不動産業者が高い建物を建てる予定があるのか。(美合)	別の地区でも同様の意見をいただいた。過去に区画整理事業を行っていない地区では、狭い道路が多く、高い建物を建て

		<p>ることができない。そのような地区で 25 m以下の高さ制限を定める必要があるのか、という意見をいただいております、持ち帰って検討させていただくこととなっている。</p>
169	<p>明大寺や竜美丘でマンション建設が持ち上がった際、度々地域住民の反対運動が起こっているという話を聞くが、結局建ってしまうのでは。(美合)</p>	<p>マンションは建ってしまうこともあるが、特に竜美丘地区は住民の意識が高く、同じようにマンションが建つことのないよう地区計画の決定を進めている。高根山地区計画は、マンション建設を発端に建物高さ 10m以下の制限を自ら定めた。現在、光ヶ丘周辺で地区計画策定に向けた動きがあり、建物高さ 12m以下の制限を検討している。</p>
170	<p>第一種及び第二種中高層住居専用地域を第一種高度地区に指定することだが、中高層住宅を建てるための地域では。(美合)</p>	<p>高度地区の種類の違いは、住居系用途地域のうち住居専用地域か否か。住居専用地域は、主に住宅を建てるための地域という位置づけであるため、第一種高度地区とし、第一種及び第二種住居地域、準住居地域は、住宅地の中で事務所や店舗を立地できる地域という位置づけであるため、少し緩やかな制限となる第二種高度地区の適用を検討している。</p>
171	<p>用途地域は現況に応じて指定されているのか、都市計画で方向性を決めて指定しているのか。(美合)</p>	<p>計画的なまちづくりを誘導するために用途地域を指定している。その中で、突出して低層住宅が集まって立地しているところもあるが、商店を営むことが可能で、生活の利便性があるのは住居地域。住居専用地域では一定規模以上の商店を営むことができない。</p>
172	<p>岡町では、第二種住居地域の対象地域。商店や工場も一部あるが、多くは一般住宅。現況がほとんど住宅であるにもかかわらず、比較的緩やかな第二種高度地区の制限がかかるのは違和感を感じる。(美</p>	<p>福岡学区でも同様の意見をいただいた。福岡学区のような市街化区域の外れや美合学区のように飛び地で市街化区域となっているところは、少し高さを抑えて 18 m以下としても良いのではないかと感じ</p>

	合)	ている。検討させていただきたい。
173	高さ制限は、地質的な高低差を考慮しているのか。斜面上に建物を建てる場合と盛土して建物を建てる場合では、印象が大きく異なるのでは。(美合)	高低差を考慮した制限ではない。斜面上に建物を建てる場合は、宅盤からの高さではなく、平均地盤面からの高さで制限する。