

	質問	回答
177	第一種、第二種の線引きは住民の意見で変わるのか。(矢作南)	今回説明した内容は素案という形で、今市が考えているものに対して皆さんの御意見を伺っている段階。案を練り直すことも出てくる。
178	高度地区の指定によって、税や土地の評価はどのようになるのか。(矢作南)	都市計画と固定資産税では評価の仕方が違うため、必ずしも上がるか下がるかはここでは申し上げられない。都市計画がダイレクトに税金に反映されることはないと思う。
179	矢作南学区は第一種住居地域となっているが、これは現在ある建物から判断をしたのか。(矢作南)	用途地域は昭和 46 年から決められている。JR 西岡崎駅ができたときに駅周辺が近隣商業地域になった以外は、名称の変更などはあったが、内容的には住居系用途地域で 46 年から変わりはない。
180	岡崎城の近くに高層マンションが建ったのは都心ゾーンだからなのか。城の周りに高い建物が建つと城が貧弱に見えるが、マンションなどを建てるにあたり何か問題はないのか。(矢作南)	康生地区は昔からの中心市街地ということで、建ぺい率 80%、容積率 600%と大きくなっているため、都市計画的には問題はない。ただし景観という面から見ると、岡崎城の後背地となることがある。高度利用できる地区であるため、岡崎城を中心とした歴史的・観光的資源を守りたいという市の考えと、事業者や地主などとの考えとが一致しないことがあるが根気強く交渉していく段階であると思う。
181	住居地域ということでもともと高さ制限が 20m と認識していたが、今回制限が 25m となると、逆行しているのでは。(矢作南)	用途地域的には現在 20m という制限はないため、その値は、敷地面積や道路幅員などから算出された上限値ではないかと思う。
182	25m の制限では 8 階建ての建物も建てられるのでは。今現在 7 階建ての建物が建っているが、圧迫感や日影の問題などがすごくある。また、人だけ集まってもコミュニケーションがないのでは、今住ん	25m で 8 階建てとなるとかなり厳しいものとなると考えている。今後は高さに算入される太陽光発電パネルの設置や、階高にゆとりをもって空間を広く使う傾向があるため、25m では 7 階建て程度と説

	でいる住民の生活が成り立たなくなる。そのため、25mという制限は考え直してほしい。18mでも制限として高いと思う。(矢作南)	明させてもらっている。制限値については、地形や建物の状況、土地の空き具合を見て再度検討させていただきたい。
183	高層建築物が建つときは住民への説明会はないのか。(矢作南)	5階以上もしくは高さ18mを超える建物を建てる時は、周辺住民に事前に説明をするというまちづくり条例がある。
184	まちづくり条例ができたのはいつか。(矢作南)	平成15年施行である。
185	その説明会で反対意見が多ければ建てられないのか。(矢作南)	地域の意見となるので、事業者はそれを聞かなければならないが、必ずしも反映させなければならぬわけではない。しかし過去には住民の猛反対によりマンションの計画が戸建住宅に変わった事例もあると聞いている。
186	制限値を超える建築物に対する対応について、高さを下げた分横に広がると日影の関係で引っかかると思うが、それでも建つのか。どちらが優先されるのか。(矢作南)	横に広げた分が新たに日影規制に関わるのであれば、影響のない範囲にしなければならない。
187	マンションなどにだけ救済措置があるのは不公平ではないか。建ぺい率、容積率を超えて建っている建物の建替えの際には、制限値まで下げて建替えなければならないのであれば、高さ制限についても同様に、建替えの際には制限値以下にするべきなのではないのか。(矢作南)	高さの制限内容は戸建、マンション問わず同じである。マンションなどでは区分所有という概念があり、規模を小さくすると住めない方が出てきたりするなど、所有権を侵害することになる。そのため最低限同一規模までは建替えられるようにしている。
188	これから先の時代の話で、高さ制限があるにも関わらず、既存の高い建物がずっと残っていくのはよくないのでは。(矢作南)	できる限り高さを抑えてほしいと行政としては説明をしていくが、現在の高さまでは建替可能ということになる。
189	神戸などでは震災後、同じ建物が建てられなくなったという問題があるが、今回の高さ制限もそれと同じルールが適用されるべきではないのか。(矢作南)	神戸では救済措置を定めていなかったため、建てられなくなることがあった。岡崎市ではそのようなことがないように、戸建もマンションも同様の救済措置を定

		めようとしている。
--	--	-----------