

第36回 大垣市都市計画景観審議会議事録
(令和8年1月29日)

第36回 大垣市都市計画景観審議会議事録

第36回大垣市都市計画景観審議会を、令和8年1月29日（木）市役所4階情報会議室において開催した。

その次第は、次のとおりである。

議 題

- 1 第1号議案 大垣市都市計画マスタープランの変更について
- 2 第2号議案 大垣都市計画用途地域の変更について
- 3 第3号議案 大垣都市計画特別用途地区の変更について
- 4 第4号議案 大垣都市計画下水道の変更について
- 5 第5号議案 用途地域の指定のない区域（白地地域）における容積率等の指定について

本日の委員の出欠席は、次のとおりである。

出席委員

車戸会長、岩井豊太郎副会長、井口委員、臼井委員、竹内委員、田中委員、安田聖子委員、安田光利委員、林委員、石川委員、岩井哲二委員、種田委員、宮脇委員、遠藤委員（代理出席：大垣警察署 交通第一課長 伊藤氏）、広瀬委員、岩本委員、高木委員、岩下委員、佐竹委員

欠席委員

溝口委員

本日の会議出席者は、次のとおりである。

都市計画部長	河瀬 良康
都市計画部長 (プロジェクト担当)	高木 俊介
都市計画課長	佐竹 一仁
都市計画課長 (公共施設プロジェクト担当)	河田 憲章
建築指導課長	富田 肇
下水道課長	北村 好章
都市計画課主幹	伊藤 孝弘
都市計画課主幹	廣島 功二
都市計画課主幹	高田 康成
都市計画課主幹	高木 明弘
建築指導課主幹	細井 知直
建築指導課主幹	桐山 典久
下水道課主幹	伊藤 義明

本日の書記は、次のとおりである。

都市計画課主査	矢田 佳大
都市計画課主事	角 夏希

(開会時刻 午後1時00分)

事務局

(都市計画課長)

皆さま、こんにちは。

定刻となりましたので、ただ今から、第36回大垣市都市計画景観審議会を始めさせていただきます。

本日は、お忙しいところ、ご出席いただき、誠にありがとうございます。私は、本日、司会進行を務めさせていただきます都市計画課長の佐竹でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、事務局からの報告でございます。今回も、Web会議併用のハイブリッド会議として開催しております。4名の委員様がZoomによるリモート出席でございます。

田中委員におかれましては、ご都合により1時50分頃までのご参加となることを伺っておりますので、あらかじめお伝えさせていただきます。

なお、遠藤委員は、ご都合によりご欠席でございますが、大垣警察署交通第一課長の伊藤様に代理でご出席いただいております。

本審議会がスムーズに進行できますよう、ご協力のほど、よろしくお願い申し上げます。

本日、溝口委員におかれましては、欠席でございますが、過半数以上の皆さまにご出席いただいておりますので、大垣市附属機関設置条例により、会議が成立しておりますことをご報告させていただきます。

次に、本日の審議会は、個人情報など非公開にすべき事案がないことから、大垣市情報公開条例の規定に基づき、公開とさせていただきます。

本日は傍聴希望者がお見えです。[]様から傍聴の申し出がございましたので、入室させていただきます。

なお、議事の途中で傍聴希望者がいらっしゃった際も
随時入室していただきますので、ご承知おきいただきま
すようよろしくお願いいたします。

それでは、開会にあたり、都市計画部長の河瀬より、
ご挨拶を申し上げます。

事務局
(都市計画部長)

あいさつ (略)

事務局
(都市計画課長)

それでは、ここからの議事進行につきましては、大垣
市附属機関設置条例第6条第1項の規定により、車戸会長
にお願いしたいと存じます。

車戸会長、よろしくお願いいたします。

会 長

こんにちは。それでは、議事次第に従いまして、進めさ
せていただきます。

冒頭に事務局から説明がありましたとおり、本日も
We b会議併用開催となっております。

つきましては、「大垣市都市計画景観審議会における
We b会議システムを利用した会議運営について」に則
り、議事を進行させていただきます。

出席や退席の扱いはこの指針のとおりとさせていただきます
しますので、ご承知おきください。

本日の議事録署名者でございますが、種田委員と広瀬委
員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議案の審議に入りたいと思います。
本日審議する議案は5件でございます。

令和7年8月22日付け都第180号で諮問があり、継続審議としている第1号議案「大垣市都市計画マスタープランの変更について」。

また、新たに令和7年12月1日付け都第311号で諮問のありました、第2号議案「大垣都市計画用途地域の変更について」、第3号議案「大垣都市計画特別用途地区の変更について」、第4号議案「大垣都市計画下水道の変更について」、第5号議案「用途地域の指定のない区域（白地地域）における容積率等の指定について」でございます。

それでは、前回の会議において継続審議としていた、第1号議案の「大垣市都市計画マスタープランの変更について」事務局から説明をお願いします。

事務局

(都市計画主幹)

都市計画課の伊藤でございます。

それでは、第1号議案「大垣市都市計画マスタープランの変更について」のご説明をさせていただきます。

前回、昨年9月30日の審議会後の意見照会において、委員の皆さまにご意見をお願いしておりました。

また、昨年10月1日から30日まで、パブリックコメントを実施し、市民の皆さまからご意見をいただいております。

それでは、はじめに、前回の審議会後に■■■■委員から提出されたご意見に対してご回答させていただきます。

第1号議案参考資料の1ページ「第1号議案 大垣市都市計画マスタープランの変更について 委員からの意見に対する回答」をご覧ください。

■■■■委員から、計画書の38ページ (1)土地利用の基本方針の「①集約型都市構造への転換」につきまして、「③戦略的土地利用の推進」と同じように、市街化区域への

編入についての記載があるため、「③戦略的土地利用の推進」の一番最後の段落の「なお、市街化区域への編入は、農林漁業との調整措置が整った場合において実施します。」という文章を、「①集約型都市構造への転換」の文章中に追記した方が良いという内容のご意見をいただきました。

こちらにつきましては、いただいたご意見のとおり、計画書38ページの「①集約型都市構造への転換」の5行目に、「なお、市街化区域への編入は、農林漁業との調整措置が整った場合において実施します。」を追記いたしました。

続きまして、昨年10月に実施いたしました、パブリックコメントの結果について、ご説明させていただきます。

1枚めくっていただきまして、参考資料の2ページをご覧ください。

パブリックコメントの結果といたしましては、13名の方から、10件の賛同と、3件のご意見をいただきました。

ご意見といたしましては、表に記載のとおりです。いずれもまちづくりに前向きなご意見として頂戴したものであり、パブリックコメントを踏まえた計画書の修正は行っておりません。

これまでの各種手続きを踏まえた最終的な変更案は、第1号議案のとおりでございます。

今後の予定につきましては、3月に市議会へ本計画の案を報告後、告示を行う予定でございます。

以上が第1号議案の説明でございます。

よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

会 長

ありがとうございました。■■■■委員、こちらの記載でよろしかったでしょうか。

委 員

はい、問題ありません。

会 長

ありがとうございます。他にご意見がないようですので、原案を適当と認めることにご異議ございませんでしょうか。

委 員

異議なし

会 長

ありがとうございました。それでは、原案を適当と認めることといたします。

続きまして、第2号議案から第5号議案までは、内容が関連しておりますので、一括で説明をお願いし、質疑は後ほどまとめて行うとうことで進めさせていただきたいと思います。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、ご説明させていただきます。

(都市計画主幹)

今回、第2号議案の用途地域の変更に伴いまして、第3号議案の特別用途地区の変更、第4号議案の都市計画下水道の変更、第5号議案の用途地域の指定のない区域の容積率等の指定を行うもので、これらの議案は関連性が高いため、一括でご説明させていただきます。

はじめに、第2号議案「大垣都市計画用途地域の変更について」をご説明いたします。

本年、用途地域の変更を行う理由といたしましては、本年が本市の都市計画を見直す時期であるためでござい

ます。

都市計画の見直しにつきましては、10年に一度行う大きな定期見直しと、その中間にあたる5年のタイミングで行う、中間見直しがございます。

大垣都市計画区域につきましては、大きな定期見直しを令和2年に実施しております。

そのため、令和2年から5年が経過する、本年が中間見直しを行う時期に該当します。

今回の変更につきましては、いずれもこの中間見直しに伴って実施した基礎調査の解析結果を踏まえ、これまでの経緯等も含めて総合的に勘案し、実施するものでございます。

それでは議案集の第2号議案、6ページをご覧ください。

今回、この総括図に記載させていただいているとおり、

「長沢・犬ヶ渚町地区」、「恵比寿町北7丁目ほか地区」、

「荒尾町ほか地区」の3地区の用途地域を変更するものです。

はじめに、「長沢・犬ヶ渚町地区」からご説明させていただきます。1枚めくっていただきまして7ページの計画図をご覧ください。

「長沢・犬ヶ渚町地区」は、大垣江南線と大垣一宮線の分かれる長沢町5交差点の南側に位置する、赤枠で示した区域でございます。現在、この地区は市街化調整区域ですが、用途地域、第一種中高層住居専用地域が指定されており、面積は約13.8ヘクタールでございます。

この地区は、昭和46年から昭和50年にかけて、一旦は、市街化区域に指定されましたが、指定されてからも農業的土地利用が継続して行われ、宅地化が進まなかったため、平成3年に市街化調整区域となりました。

その際に、土地区画整理事業など、計画的な市街地整備の見通しがたった段階で、市街化区域に再び編入する可能性を考慮して、それまでの間に無秩序に開発が進んでしまわないよう、用途地域による規制を暫定的に残すことといたしました。

それ以降、市といたしましても継続的に検討を重ねて参りましたが、計画的な市街地整備の目途が立たないまま年月が経過する中で、社会情勢が変化し、全国的に人口が減少し始め、本市におきましても平成17年頃から人口が減少傾向に転じ、全国的にコンパクトなまちづくりが求められるようになった結果、この地区を市街化区域に再び編入するということが困難な状況となりました。

こうした事情や、今後の人口動態などを総合的に勘案し、これからも市街化区域への編入の見込みはないものと判断したため、用途地域、第一種中高層住居専用地域を廃止するものでございます。

次に、「恵比寿町北7丁目ほか地区」についてご説明させていただきます。1枚めくっていただきまして、8ページの計画図をご覧ください。

「恵比寿町北7丁目ほか地区」は、西濃総合庁舎や大垣警察署の北側に位置する赤枠で示した地区で、現在は、市街化区域、用途地域は準工業地域が指定されており、面積は約2.7ヘクタールでございます。

この地区は、工業系の土地利用を誘導する地区として準工業地域が指定されており、以前は繊維工場が立地しておりました。

しかしながら、工場の撤退後、昭和の終わりから平成の中頃にかけて徐々に住宅地として開発が進められ、現在は地区のほとんどが住居系の土地利用となっていま

す。

このように、指定している用途地域と現況の土地利用に乖離が生じていることから、今回、現況に合わせて第一種住居地域へと変更するものでございます。

次に、「荒尾町ほか地区」についてご説明させていただきます。1枚めくっていただきまして9ページの計画図をご覧ください。

「荒尾町ほか地区」は、荒尾町にございます「JAにしみの宇留生支店」の北側に位置する、赤枠で示す地区で、現在は、市街化区域、用途地域は準工業地域が指定されており、面積は約5.7ヘクタールでございます。

当地区につきましても、工業系の土地利用を誘導する地区として準工業地域が指定されており、以前は繊維工場が立地しておりました。

しかし、工場の撤退後、平成の中頃から住宅地として開発が進められ、現在は地区のほとんどが住居系の土地利用となっております。

この地区につきましても、指定している用途地域と現況の土地利用に乖離が生じていることから、今回、現況に合わせて第一種住居地域へと変更するものでございます。

少し戻りまして、5ページをご覧ください。「大垣都市計画用途地域の変更新旧対照表」と記載されているページで、今回の用途地域の変更に伴う面積の増減を示しています。

表の上から3段目、「第一種中高層住居専用地域」は、「長沢・犬ヶ渕町地区」の用途地域の廃止に伴いまして、13.8ヘクタール減少、その2段下、「第一種住居地域」は、「恵比寿町北7丁目ほか地区」及び「荒尾町ほか地区」の

用途地域の変更に伴いまして合計で8.4ヘクタール増加し、反対に、表の下から4段目、準工業地域は8.4ヘクタール減少することとなります。

以上が第2号議案のご説明でございます。

続きまして、第3号議案「大垣都市計画特別用途地区の変更について」をご説明いたします。

議案集の19ページの理由書をご覧ください。右下のページ番号19ページでございます。お開きいただけましたでしょうか。

本市では、都市機能の無秩序な拡散を防止し都市機能の適正な立地・集積を図るため、準工業地域における大規模な集客施設の立地を制限する「大垣都市計画特別用途地区」を平成20年に都市計画決定しております。

これにより、準工業地域では延床面積10,000㎡以上の大規模集客施設を建てられないことになっております。

今回の、「恵比寿町北7丁目ほか地区」及び「荒尾町ほか地区」の用途地域の変更により、準工業地域の面積が合計で約8.4ヘクタール減少するため、特別用途地区の面積も同様に減少し、約587ヘクタールとするものでございます。

以上が第3号議案のご説明でございます。

次に、第4号議案「大垣都市計画下水道の変更について」をご説明させていただきます

議案集の29ページ、参考図をご覧ください。変更区域は、「長沢・犬ヶ渕町地区」と同じ区域でございます。

都市計画下水道は、生活環境の改善と公共水域の水質保全及び浸水防除を目的として、都市基盤の整った良好な市街化形成を図るために都市計画決定しているものでございます。

今回の変更は、「長沢・犬ヶ渚町地区」の用途地域の廃止にあわせて行うものです。

これまでは将来的に市街化区域に編入する可能性を考慮して、「長沢・犬ヶ渚町地区」を都市計画下水道の区域に入れておりましたが、この地区の市街化区域への編入の見込みがなくなったことから、通常化市街化調整区域と同じように、都市計画下水道の区域から除外するものです。

少し戻りまして、議案集の24ページの新旧対照表をご覧ください。

今回、「長沢・犬ヶ渚町地区」約13.8ヘクタールを除外することにより大垣処理区の面積を、約3,388ヘクタールから、約3,374ヘクタールに変更するものでございます。

なお、平町処理区及び墨俣処理区に変更はございません。

以上が、第4号議案のご説明でございます。

最後に、第5号議案「用途地域の指定のない区域（白地地域）における容積率等の指定について」ご説明させていただきます。

議案集の32ページをご覧ください。

今回、「長沢・犬ヶ渚町地区」の用途地域を廃止することで、第一種中高層住居専用地域の指定がなくなるため、用途地域の指定のない区域、いわゆる白地地域における容積率等を指定するものです。

「白地地域」とは、都市計画区域のうち、用途地域の指定がされていない地域でございます。都市計画景観審議会の議を経て特定行政庁が定めることにより、建ぺい率、容積率、高さ制限等の建築形態に関する規制を適用するものでございます。

今回は大垣地域の面積を変更するものであり、用途地域を廃止する「長沢・犬ヶ渚町地区」約13.8ヘクタール分を新たに指定するものです。

面積といたしましては、4,575.9ヘクタールから4,589.7ヘクタールへ変更し、「長沢・犬ヶ渚町地区」は用途地域の廃止後、この表にごございます容積率や建ぺい率等を適用いたします。

以上が、第5号議案のご説明でございます。

なお、これらの議案につきましては、昨年10月に土地や建物所有者を対象に説明を行い、その後、用途地域の変更、特別用途地区の変更、下水道の変更については、都市計画決定事項であるため、本年1月5日から1月19日までの間、市役所の都市計画課窓口において都市計画の案の縦覧を行いました。縦覧された方、意見を提出された方はいらっしゃいませんでした。

今後のスケジュールにつきましては、本日の審議会におきましてご答申いただきました後、県知事との協議を経て、本年度中に都市計画決定する予定でございます。

なお、「用途地域の指定のない区域（白地地域）における容積率等の指定」につきましては、都市計画決定案件ではないため、縦覧などの手続は行わず、用途地域の変更告示と合わせて告示をする予定でございます。

簡単ではございますが、以上が第2号議案から第5号議案までのご説明でございます。

よろしくご審議賜りますようお願いいたします。

会 長

ありがとうございます。用途地域を除外したことによって用途地域の指定のない区域における容積率等の指定をしたこと、住宅化が進んだことで、工業系の用途地域

から住宅系の用途地域に変更したこと、それに伴い特別用途地区の指定を除外したことなどを地権者に説明し、了解を得られたというご説明でした。これらの変更により、用途地域や用途地域の指定のない区域の面積が変更されたということでした。

ただ今の事務局からの議案の説明につきまして、何かご意見、ご質問がございましたらご発言願います。

委 員

長沢・犬ヶ渚町地区の逆線引きに伴い、地権者に向けて説明会を開催していましたが、実際、何人の方が参加され、どのような質問がありましたか。

また、大垣市内で他に逆線引きを行った地域はありますか。

事務局

(都市計画課長)

長沢・犬ヶ渚町地区の説明会につきましては、2回開催し、1回目が28人、2回目が32人の計60人の方にご参加いただきました。今回の都市計画の変更に関する説明会では、第一種中高層住居専用地域に指定されている用途地域を外し、無指定にするという説明でしたが、主に市街化区域に入る可能性や今回の変更による影響の有無に関する質問がございました。市街化区域の編入に関しましては、人口が減少し、コンパクトなまちづくりが求められている中で、既存の市街化区域の人口密度の低下を助長するような市街化区域の拡張は難しい状況でございますので、市街化区域の編入は難しい旨を説明させていただきました。

地権者の方々のメリットとデメリットにつきましては、現在は市街化調整区域であり、何らかの都市計画法上の許可がないと建築行為ができない、さらに建築する

場合において、第一種中高層住居専用地域という用途地域の規制が二重にかかっている状態でございます。市街化調整区域ではあるので自由に土地利用ができるわけではありませんが、用途地域の規制を取り除くことで、建築する際の自由度が若干増すという説明をさせていただき、住民の方のご了解を得られたと認識しております。

逆線引きに関しましては、大垣市で他に逆線引きを行った地域はございません。

委員

ありがとうございます。

会長

その他にご意見、ご質問などございましたらご発言願います。

委員

用途地域に関することですが、大垣市は現在、田園住居地域の用途地域に指定された地域はありませんが、今後指定する可能性はありますか。

事務局

(都市計画課長)

用途地域に関しましては、13種類の用途地域があり、大垣市においては、第二種中高層住居専用地域と田園住居地域の指定をしておりません。

田園住居地域は、農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域であり、住宅に加え、農産物の直売所などが建てられる地域で、第一種低層住居専用地域の用途制限に近い、農村地における用途地域でございます。

閑静な住宅地を守りつつ、農産物を販売できるような用途と認識しておりますが、現在、指定を検討している状況ではございません。

委員

大垣市の場合、中心市街地の周辺に農地が広がっており、そこに建物が建っているところが多くみられます。

委員を務める岐阜県開発審査会においても、そうした周辺部での案件が多くでてきます。これまでのスプロール抑制とは少し異なる方向性が必要だと感じる中で、田園住居地域という用途制限は有効に使えると考えています。

国土交通省のHPでは、田園住居地域の活用エリアイメージとして、1つ目は先ほどご説明にもあった第一種低層住居専用地域の話、2つ目は立地適正化計画において居住誘導区域外となる区域で、農地の開発やスプロール化を抑制し、良好な住環境を維持するエリア、となっています。立地適正化計画は既に策定してあると思いますので、居住誘導区域外でのスプロールを抑制するために、田園住居地域の活用を模索してはいかがかと思います。

会長

大垣市は、どちらかというところ産業都市であり、今後都市と農業の共生を考えていくときには田園住居地域を活用してみてもというご意見だと思います。

よろしいでしょうか。他にご意見がないようですので、これらの原案を適当と認めることにご異議ございませんでしょうか。

委員

異議なし

会長

ありがとうございました。それでは、原案を適当と認めることといたします。ただ今、ご審議いただきました5件の議案につきましては、後日、事務局を通じまして、市長さんに原案を適当と認める旨を答申したいと思

ます。

本日の議事は以上で全ての審議が終了いたしました。

次に、「4. その他」でございますが、せっかくの機会です
ので、全体を通して、ご意見などがございましたら、
お願いいたします。

委 員

意見無し

会 長

ありがとうございました。これを持ちまして審議を終
了します。円滑な進行にご協力いただき、誠にありがと
うございました。

それでは、事務局に進行をお返しします。

事務局

(都市計画課長)

車戸会長をはじめ、委員の皆さまには、長時間にわた
り、慎重なるご審議、誠にありがとうございました。

また、本市の都市計画に関して、何かお気づきの点が
ございましたら、その都度で結構ですので、直接事務局
へご連絡いただければと思っておりますのでよろしくお
願いいたします。

本日も委員の皆さまのご協力により会議を円滑に進行
することができました。重ねて厚くお礼申し上げます。

それでは、これを持ちまして大垣市都市計画景観審議
会を閉会とさせていただきます。

お気をつけてお帰りくださいませ。本日は、誠にあり
がとうございました。

(閉会時刻 午後1時40分)