

第28回 大垣市都市計画景観審議会議事録
(令和3年6月29日)

第28回 大垣市都市計画景観審議会議事録

第28回大垣市都市計画景観審議会を、令和3年6月29日（火）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 大垣都市計画用途地域の変更について
- 2 第2号議案 大垣都市計画準防火地域の変更について

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、高木委員、馬淵委員、溝口委員、安田委員、林委員、高橋委員、岩井哲二委員、田中委員、近沢委員、奥田委員、田代委員（代理出席：交通第一課長 小路 和広）、山田委員、後藤委員、平田委員、山崎委員

欠席委員

宮川委員

本日の会議出席者は、次のとおりである。

市	長	石田	仁
都市計画部長		豊田	富士人
都市計画課長		真鍋	和生
都市計画課主幹		不破	雅裕
都市計画課主幹		藤墳	達也
都市計画課主幹		西森	純
都市計画課主任		矢田	佳大
都市計画課主事		田中	俊真

本日の書記は、次のとおりである。

都市計画課主任		若山	千秋
---------	--	----	----

(開会時刻 午後1時00分)

事務局

(都市計画部長)

皆様、こんにちは。

ただいまから第28回大垣市都市計画景観審議会を開催させていただきます。

私は、都市計画部長を務めさせていただいております、豊田でございます。

よろしく願いいたします。

今回、本審議会初の試みといたしまして、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。7名の委員様にZoomによるリモート出席にご協力いただきました。先ほど接続の確認も取らせていただきましたので、このまま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。

さて、本日の委員様の出欠状況でございますが、宮川委員様のご都合によりご欠席でございます。また、田代委員様もご都合によりご欠席でございますが、交通第一課長の小路様に代理でご出席いただいております。

なお、本審議会の委員としてお世話になっておりました大垣市議会議員の北野ひとし委員様、不破光司委員様より、令和3年5月6日付けで辞任届の提出を受けております。

それに伴いまして、今回の審議会より、大垣市議会議員の田中孝典様、近沢正様に、新しく審議会委員にご就任いただいております。

本来であれば任命書をお渡しさせていただくのが、本意でございますが、時間の都合等により、お手元に任命

書をお配りさせていただいております。

また、ご紹介につきましては、お手元にお配りしてございます名簿、席次表をもちまして、ご紹介にかえさせていただきますので、ご了承くださいますようお願いいたします。

本日の審議会でございますが、委員の皆様の2分の1以上のご出席をいただいておりますので、大垣市都市計画景観審議会設置条例第6条第3項の規定によりまして、会議が成立いたしておりますことをご報告申し上げます。

それでは、会議に先立ちまして、石田市長からごあいさつ申し上げます。

事務局（市長）

改めまして皆様、こんにちは。

本日はご多用のなか、第28回大垣市都市計画景観審議会へご出席いただき、心より感謝申し上げます。また、Webでご参加の委員様も、本当にお忙しい中ご参加いただき、ありがとうございます。

日ごろから、委員の皆様には、都市計画、都市景観の分野を中心に、市政全般にわたってご高配を賜り、心から感謝申し上げます。

ご紹介いただきました、大垣市長の石田 仁と申します。4月の市長選挙におきまして、市民の皆様のご信託をいただき、第14代大垣市長として現在執務に入らせていただいております。希望あふれる大垣市を創っていくために、皆様方とともに精一杯頑張ってまいりたいと

思っておりますので、今後ともご協力をよろしくお願いいたします。

さて、新型コロナウイルス感染症はまだまだ猛威を振るっております。6月20日で岐阜県の「まん延防止等重点措置地域」の指定は解除となりましたが、岐阜市、大垣市をはじめとする6市町については、営業時間短縮の継続をお願いするなど、未だ予断の許さない状況が続いております。

切り札の一つと言われております、ワクチン接種につきましては、市民会館を中心に、医師会、市民病院、また職員も一生懸命に務め、順調に進んでいるところだと認識しております。

また、以前から言われておりますように、少子高齢化が進み、子育て世代が安心して暮らせるまち、また高齢者が自立して暮らしていけるまち、様々な世代の方が安心して暮らせるまちづくりをしていかなければならないと考えております。

そのような中で、大垣市では、「大垣市都市計画マスタープラン」を策定し、去年は委員の皆様のご尽力により改定版を作成することができたとお聞きしております。

この改定版によりまして、コンパクトシティを実現し、本当に住みやすいまちを創っていきたいと考えております。

まだまだ市長として不慣れな部分がございますが、し

っかりと将来を見据えて務めてまいりたいと思っております。

本日は、河間町地区の「大垣都市計画用途地域の変更」と「大垣都市計画準防火地域の変更」の2点について皆様方に諮問させていただいております。

本市の基幹産業の拡充・高度化を図るための重要な地域でございます。委員の皆様には、どうか忌憚のないご意見をいただき、適切なお審査を賜りますようお願い申し上げます。

今後とも都市計画・景観を中心として大垣市の発展のためにご協力を賜りますようお願い申し上げ、ごあいさつとさせていただきます。どうぞ本日はよろしく願いいたします。

事務局
(都市計画部長)

ありがとうございました。
ここで、市長は公務により退席させていただきます。
よろしく願いいたします。

(市長退席)

事務局
(都市計画部長)

これよりの議事は、審議会設置条例第6条第2項の規定によりまして、会長が審議会の議長となります。
それでは車戸会長、議事の進行をよろしく願いいたします。

車戸会長

こんにちは。

本日はお忙しいところ、ありがとうございます。

先ほど、市長のごあいさつや事務局からの説明にもございましたとおり、まだコロナ禍が終息していないということで、本日はWeb会議併用の開催とさせていただきました。

5月11日付けで「大垣市都市計画景観審議会におけるWeb会議システムを利用した会議運営について」という書面を皆様のお手元にお送りしております。これに則りまして、本日は議事を進行させていただきたいと存じます。遅れましたが、着座のまま進行させていただきます。

この会則には、映像、音声の両方が送受信できなくなった場合は退席とみなし、音声を送受信できるようになった場合に再度出席したものとみなすという趣旨のことが記載してあります。

わたくしも初めてのことで、滞りなく進行できるかわかりませんが、皆様のご協力のもと進めていきたいと思っております。何か支障があった際には、この場で協議しながら進行していきたいと思っております。

本日の議事録署名者でございますが、近沢委員様と、奥田委員様にお願いいたしたいと存じます。よろしくお願いいたします。

また、本日は傍聴希望者はございませんでしたので、このまま進めていきたいと思っております。

それでは、本日の議案の審議に入りたいと存じます。
本日の議案は、2件でございます。

令和3年5月10日付け都第32号で諮問のございました、第1号議案「大垣都市計画用途地域の変更について」及び第2号議案「大垣都市計画準防火地域の変更について」です。

これにつきましては、内容が関連しておりますので、第1号議案、第2号議案の2つの案件について、続けて説明をお願いし、質疑などにつきましては、後ほどまとめて行うということで、進めさせていただきます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局
(都市計画課長)

それでは、ご説明させていただきます。

いま会長からご説明がありましたが、第1号議案及び第2号議案については、関連性がございますので、同時にご説明をさせていただきます。

今回は、河間町地区において容積率の限度を上げる「用途地域の変更」、また、容積率の変更と併せて、本地区に準防火地域を追加指定する「準防火地域の変更」について、ご審議いただきたいと思います。

お手数でございますが、第1号議案の3ページをご覧ください。大垣市の総括図でございます。

今回、都市計画変更を行うのは、市の北部に位置する赤で囲ったエリアになります。

当該地区は、昭和14年に事業場として開設され、大規模工場が立地するなど、古くから工業系の土地利用が進められてまいりました。

昭和50年に市街化区域に編入され、工業地域として容積率200%、建蔽率60%が指定されております。

また、市マスタープランにおいても、当該地区を既存工業施設が立地し、今後も工業系用途の施設等の誘導を図るエリアとして、「産業誘導ゾーン」に設定し、戦略的な土地利用を進めることとしております。

当該地区の北側には都市計画道路・昼飯大島線が位置し、また東海環状自動車道大垣西インターチェンジからアクセスが良好であることなどから、工業地として高度利用を図るのに適した土地でございます。

次に4ページをご覧くださいと存じます。

区域の計画図でございます。

黄色の枠が変更前、赤色の枠が変更後を示しております。

赤枠で囲んだエリアは、現在、本市の基幹産業である電子・デバイス関連の工場が稼働しており、今後も地域経済を牽引する基幹産業の拡充・高度化が見込まれている重要な地域でございます。

この赤枠で囲んだ区域約5.5ヘクタールにつきまして

は、事業者において、今後も基幹産業としての高度化や新技術を導入した工場の立地等が見込まれており、本市の考え方と同じ方向性であることから、今回、容積率の上限を200%から300%に変更するものでございます。

ページ戻りまして1ページをご覧くださいますと、用途地域の指定内容を示してございます。次に2ページでは用途地域の新旧対照表を掲載しております。

今回の変更によりまして、「工業地域」のうち容積率の限度が300%の面積が、約5.5ヘクタールとなり、容積率の限度が200%の面積が5.5ヘクタール減少して、約232ヘクタールとなります。「工業地域」全体の面積約238ヘクタールに変更はございません。

続きまして、議案集の第2号議案をご覧ください。

まずは、4ページの計画図をご覧ください。

赤枠で囲んだエリアになりますが、先ほどご説明させていただいた用途地域を変更する区域と同じ区域について、準防火地域を指定いたします。

当区域の容積率の限度を200%から300%に変更することから、建築物の不燃化を推進し、近隣環境の安全性の向上を図る観点から、準防火地域を指定するものでございます。

ページ戻りまして1ページをご覧くださいますと、都市計画準防火地域の面積を示しております。

次に2ページでは、準防火地域の新旧対照表を掲載しております。

今回の変更によりまして、準防火地域の面積が約182ヘクタールから約5.5ヘクタール増加するため、合計で、約187.5ヘクタールとなります。

3ページ目の総括図をご覧ください。今回追加いたします河間町地区と駅周辺の商業地域の赤色の外郭斜線で囲った区域が、本市の「準防火地域」になります。

これら2議案の変更につきまして、公聴会手続きを実施し、公述申出期間として、素案の閲覧を本年3月19日から4月2日まで設けましたが、公述申出はありませんでした。

4月9日に公聴会を開催する予定でしたが、公述申出がなかったため、取りやめとしました。

その後、5月24日から6月7日まで、都市計画の案の縦覧を行いましたところ、用途地域及び準防火地域の変更につきましては、縦覧者はなく、意見も提出されませんでした。

最後に、今後のスケジュールでございますが、本審議会にて、ご答申いただけましたら、県知事との協議を行い、本年8月中に都市計画変更する予定でございます。

以上、簡単ではございますが、説明を終わらせていただきます。

よろしくご審議賜りますようお願い申し上げます。

車戸会長

ありがとうございました。

都市計画法の中でもかなり専門的な領域になりますが、何かご意見、ご質問等ございますか。

建築基準法において工業地域では、容積率は400%までと規定されておりますが、今までに400%に指定した例は岐阜県下ではないと思います。また、岐阜県のガイドラインにもありまして、今回は200%から300%に変更するということです。

どうでしょうか、何かご意見ございますか。

溝口委員

溝口ですが、一点よろしいでしょうか。

車戸会長

はい、どうぞ。

溝口委員

昔と現在では、工場建築のあり方自体が変わってきていますので、昔のようにのこぎり屋根の建物が立ち並んでいて、煙突から煙がもくもくと出ているというような工場ではありませんから、今回の容積率を変更することに違和感はありませんけども、中長期的に考えると、この工場が別の場所へ移転する可能性も当然あると思います。そうしたときに、周辺の用途地域との接続を考えて、再度容積率を変更するなどの対応を考えているのかどうか、教えていただきたいと思います。

車戸会長

今のお話は、昔のようなのこぎり屋根の工場の煙突か

ら煤煙が出ているというようなものから、精密機械の製造など、非常にクリーンな工場が中心となってきており、ずいぶん雰囲気が変わってきているということです。

溝口委員

はい、工場に対してマイナスイメージはなく、今回の提案そのものに異議はありません。ただ一方では、このような産業では当然、生産拠点の移転ということも考えられるので、その場合、容積率がこの地域だけ突出して300%ということになりますから、工場が移転した後の見通しについて、大垣市としてどのようにお考えか、お聞かせください。今後検討していくということであれば、それでも結構です。

車戸会長

これは難しい質問ですが、容積率を変更することによって従前資産の評価が高くなります。そこが空き地になった場合に、工業地域に指定されたままで、この地域だけ容積率が高いという状況になります。今の単なる工業という視点だけでなく、そのような地域に対してどう対応されていくのかというご質問です。お答えください。

事務局

(都市計画課長)

大変難しいご質問でございますが、先ほどご説明しましたとおり、この地域を電子・デバイス関連の先進基地として事業を進めていきたいという市の考えと、この地域に操業している企業の考えが一致していること、また、長期的にこの地域に設備投資を行って事業を進めていきたいという企業の意向を確認しております。先生がおっしゃるような、企業が立ち退くということは想定しておりません。そうならないためにも、今回、容積率を

変更したという認識でございますので、ご理解いただければと存じます。

車戸会長

容積率の変更を指定した後、元に戻すというのは非常に難しいと思います。かといって、同様の精密機械工場が参入するかというと、それも難しいかと思いますが…

溝口委員

都市部においては、土地の有効利用を目的に容積率を上げるということはあるかと思いますが、今回の地域は市街化区域の端に位置し、周辺は第1種住居地域で容積率200%となっています。これまでの都市計画では300%から200%といったダウンサイズというのはあまり聞きませんが、今後は可能性があるでしょうから、課題は課題として認識していただきたいと思います。

車戸会長

確かに課題でありまして、これだけ世の中が変わってきますと、工業そのもののあり方が違ってきていますので、一律に工業地域と指定する方法から細分化するなどに変更していかなければならないと感じています。

地域の基幹産業だからという理由で変更するというのも理解できますが、全体のバランスや今後のことも踏まえて、用途地域を指定していかないと非常にアンバランスなものになってしまうのではないかというご指摘だろうと思います。

ただ、今後のエネルギー政策からすると、イビデンさんは揖斐川水系での自家水力発電のメリットが相当ある

と聞いていますので、揖斐川水系が枯れない限りは、他に土地を買って出ていくより、この地域で操業していただけるものと期待しています。

しかし、今のご指摘を踏まえて、ガイドラインに関わらず、今後の工業のあり方や容積率のあり方、工業の質の問題等も踏まえて検討していただくよう、上位機関に上申していただきたいということかと思えます。

溝口先生、よろしいでしょうか。

溝口委員

はい、課題があるということをご認識いただき、今後は30年、40年、50年というスパンでの中長期的な見通しも検討していただきたいという程度で結構です。

車戸会長

容積率が上がると、ボリュームのある建物ができる可能性がありますので、周りの景観に配慮した外観の色彩等については、景観アドバイザーとして先生にご検討いただけるようお願いいたします。

他にご意見等ございませんか。

臼井委員

よろしいでしょうか。

車戸会長

どうぞ。

臼井委員

臼井です。今回の件に関しては特に意見はございません。ただ気になったのが、いま大垣市内の工業地域の容積率は200%となっていますが、他の地域で同様に容積率を300%にしたいという話が出た場合には、変更の可

否をどのように判断していくのでしょうか。

例えば、大垣市の中心部にも工業地域がありますが、こちらも300%にしたいという話が出るなど、今回の地域を変更することによって、他の地域も同様に変更したいという話が出た際に、どのようにコントロールしていくのかというのは悩ましい問題だと思います。

ただ一方で、一律に規制していくのも時代遅れなのではないかとも感じていますし、溝口先生がご指摘されましたように、工業のあり方自体も変わっていますので、柔軟に対応していく必要があり、そのためにこうした審議会が設けられているものと認識しています。

そのあたりを、今後どのように運用していくのか何かお考えがあればお伺いしたいと思った次第です。

車戸会長

これも非常に難しいご質問ですが、都市計画部長、お願いします。

事務局

(都市計画部長)

いま、ご意見いただいた内容に関しましては、市の内部でも議論いたしました。

工業地域の建築物の規制内容はかなり前に指定したものであり、重厚長大物が建てられることを前提として指定しています。しかし、先ほどからのお話にございますように、工業のあり方が変わってきており、工業の種類によっては、音も煙も出ないクリーンな工場となっています。

今後のあり方としましては、今回の河間町地区と同様の案件が出てきた場合、市としては、基本的には個別対応していきたいと考えています。

しかし、容積率200%の規制の中では工業が操業できないとして、例えば新しい土地を求めて市外に移転するとなると、せっかく工業指定した場所が未利用地となってしまうことになります。逆に市内の他の土地が新たに開発されてしまうことは、本末転倒ではないかと考えております。

都市計画におけるコンパクトシティということで、新たな土地を開発していくのではなく、既存の土地の中でやりくりをしていくことを前提と考えております。同様の案件が出てきた場合には、容積率を200%から300%へ上げる方向で調整したいと考えております。

これはあくまで個別対応ということで、その土地の工業のあり方について議論した中で、容積率を300%に上げることで、その土地で継続的に事業を行えることを考えていきたいと思っております。

車戸会長

ありがとうございました。臼井先生、よろしいですか。

臼井委員

イビデンさんのように古くから大垣で地に足をつけて、大垣の発展に貢献いただいているような企業であれば、大垣の風土や景観についても当然配慮していただい

るものと考えていますが、大垣に愛着がなく、安い土地を求めて外から参入してくるような企業については、どのように対応していくのか懸念しております。そのような点についてももう少し議論が必要かと思った次第です。以上です。

車戸会長

過去には繊維産業からショッピングセンターへ変わるというような劇的な変化も経験しておりますので、世の中の流れは読みづらいものと感じています。

容積率というのは周辺環境への配慮のための規制であると思いますので、過去の経験を踏まえて、未来を見定め、よりよい用途地域制を定めていただきたいと思います。また、都市計画景観審議会の委員の皆様もそのような観点から、ご審議、ご指導いただければと思います。

他にご意見はございませんか。なければ、原案通り適当と認めさせていただきますが、よろしいでしょうか。

ありがとうございました。

それでは、第1号議案、第2号議案ともに原案を適当と認めることといたします。

これにて、本日の議案については終了いたします。

その他に何かご質問、ご意見等ございましたらお伺いします。

溝口委員

溝口ですが、よろしいですか。

車戸会長

どうぞ。

溝口委員

審議が終わったところでお話しようと思っていました。容積率は重要な指標ではありますが、豊かな都市環境の実現は、容積率だけで縛ったりコントロールしたりできるものではないと考えています。

わたしのキャンパスの近くには三菱の大きな工場がありますが、その周辺は素敵な緑地帯となっています。道路に面して植栽が整備されており、周辺地域に対して快適な環境を提供しているという場合もあります。

やはり、容積率だけではなく、周辺に対する緑地の設け方など、周辺の方が豊かな都市環境を享受できるよう、行政からまちづくりを導いていただきたいと思います。豊かな都市を描くうえでは、そのような工夫も行っていくべきではないかと感じました。以上です。

車戸会長

ありがとうございました。

それでは、事務局へお返しします。

事務局

(都市計画部長)

本日は慎重審議のうえ、原案どおりご承認いただきましてありがとうございました。

また、委員の皆様より、貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。今後の都市計画に活用させていただきたいと思います。

先ほど、溝口委員様からのお話にもございましたが、実際にこのような開発を行う際には、開発行為に対しまして、市の各部署、地域住民、事業者とで協議をして、地

域や行政の方向性に即した開発を行うようにしております。

例えばイビデンの中央工場では、住宅側に緑地帯を設け開放するというようなことも行っています。ただ、法的な拘束ではなく、お願いにとどめていますので、企業努力によるところがございます。

このような点も踏まえまして、皆様方からよいご提案、ご意見等がございましたら、お寄せいただきたいと思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。

なお、次回の審議会でございますが、令和3年11月頃に「大垣都市計画道路の変更」を予定しておりますので、よろしくお願いいたします。

本日は、本審議会初のハイブリッド会議ということで、事務局が不慣れなところがございまして、皆様には大変ご迷惑をおかけいたしました。皆様のご協力により会議が円滑に終了いたしました。重ねて厚くお礼申し上げます。

それでは、これをも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。

ありがとうございました。

(閉会時刻 午後1時40分)

大垣市都市計画景観審議会

会 長

議事録署名者

議事録署名者