

第34回 大垣市都市計画景観審議会議事録
(令和7年2月4日)

第34回 大垣市都市計画景観審議会議事録

第34回大垣市都市計画景観審議会を、令和7年2月4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 大垣市立地適正化計画の変更について
- 2 第2号議案 大垣市景観計画の変更について

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、竹内委員、田中委員、溝口委員、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、日比野委員、梅崎委員、吉田委員（代理出席：大垣警察署 交通第一課 規制係長 高橋氏）、広瀬委員、板垣委員、高木委員、岩下委員、佐竹委員

欠席委員

なし

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
都市計画課長 (計画調整担当)	佐竹 一仁
都市計画課長	清水 克人
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	松原 寛典
都市計画課主幹	桐山 知弘

本日の書記は、次のとおりである。

都市計画課主任	矢田 佳大
都市計画課主事	河合 姫那

(開会時刻 午後1時00分)

事務局

(都市計画課長)

皆様、こんにちは。

定刻となりましたので、ただ今から、第34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。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計画調整担当課長の佐竹でございます。どうぞよろしくお願いたします。

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、5名の委員様がZoomによるリモート出席でございます。本審議会がスムーズに進行できますよう、ご協力のほど、よろしくお願申し上げます。

なお、吉田委員様は、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規制係長の高橋様に代理でご出席いただいております。

また、本日は、委員の皆様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、会議が成立いたしますことをご報告申し上げます。

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)

ありがとうございました。

それでは、ここからの議事進行につきましては、審議会設置条例第6条第2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、よろしくお願いたします。

会 長

こんにちは。それでは、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Web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Web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、日比野委員と広瀬委員にお願いしたいと思っております。どうぞよろしくお願ひします。

また、本日の審議会におきまして、 の 様ほか1名から傍聴希望がございますが、傍聴を許可してよろしいでしょうか。

※ 委員より異議なし

それでは、審議会の傍聴を許可します。

※ 傍聴者入室

なお、これ以降、審議会の途中に傍聴希望者がいらっしやった場合は、同様に入場を許可したいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

※ 委員より異議なし

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2件でございます。

いずれも令和6年8月30日付け都第150号で諮問のあったもので、前回の審議会から継続審議となっている議案でございます。

では、第1号議案といたしまして、「大垣市立地適正化計画の変更について」を議題とします。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「大垣市立地適正化計画の変更について」のご説明をさせていただきます。

前回、令和6年10月18日の審議会と、その後の意見照会において、委員の皆さんからご意見をいただきました。

また、令和6年10月1日から30日まで、パブリックコメントを実施し、市民の皆さんからご意見をいただいております。

それでは、はじめに、委員の皆さんからいただきました主なご意見に対する市の考えについて、ご説明いたします。

第1号議案、参考資料の1ページをご覧ください。

一つ目は、■■■■委員さんからいただいたご意見でございます。地球温暖化が進む中で、立地適正化計画に絡めて、緑地面積を増やす施策を進めた方が良いというご意見でございます。

こちらにつきましては、計画書14ページに記載しております関連計画の「大垣市みどりの基本計画」において、街路樹の維持管理や、公園緑地の整備に努めることとしております。引き続き、健康で快適なまちづく

りを推進してまいりたいと考えております。

二つ目は、■■■■委員さんと、■■■■委員さんからいただいたご意見でございます。計画書134ページの防災指針の評価指標に、ハード整備に関する指標を設定した方がよいというご意見でございます。

こちらにつきましては、関連計画の中でハード整備に関する計画として「第2次治水10か年計画」がございしますが、その計画期間が令和7年までであり、令和8年以降の計画については、現在、策定中でございますので、立地適正化計画の計画期間である令和12年までのハード整備に関する評価指標を設定することが、現時点では大変難しい状況です。

したがって、ハード整備に関する評価指標の設定は次回の見直しに向けた課題とさせていただきたいと考えております。

次に、2ページにまいりまして、前回の審議会後に佐竹委員さんから提出されたご意見でございます。

一つ目は、計画書の84ページに記載しております「大垣西インターチェンジ周辺土地利用推進地区」に関するご意見でございます。

ご意見の趣旨といたしましては、一昨年の中NHK大河ドラマや、今話題の海外の連続ドラマなどのブームにより関ヶ原古戦場記念館の来場者が増加していますが、団体客の食事や休憩に適した施設が近隣にないため、大垣西インターチェンジ周辺に団体客を受け入れることができる施設が整備されることを期待するというご意見でございます。

こちらにつきましては、現在、大垣西インターチェンジ周辺の土地利用の方針について検討を行っているところ

ろであり、整備する施設につきましては、今後、学識経験者や地元住民等の皆様のご意見をお聞きしながら、市民の皆さんに永く愛される施設整備に努めてまいりたいと考えております。

二つ目は、市の行う防災出前講座に関するご意見でございます。

ご意見の趣旨といたしましては、現在、自治会等から防災出前講座の依頼をいただきますと、本市を拠点に防災活動を行うNPO法人に講師の派遣をお願いしておりますが、その講師が市の防災の取り組みについて十分PRできるように、市から講師への指導が必要であるというご意見でございます。

こちらにつきましては、講師を派遣いただいているNPO法人と市の危機管理室が、定期的に意見交換を行い、市の取り組みについてNPO法人に紹介し、出前講座でPRいただけるようお願いしておりますので、引き続き、NPO法人との情報共有に努めて参りたいと考えております。

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。

参考資料の3ページをご覧ください。

結果といたしましては、3名の方から、1件の賛同と、2件のご意見をいただきました。

ご意見といたしましては、一つ目が、立地適正化計画に追加した「防災指針」と「大垣市地域防災計画」との整合性や関連性に関するご意見でございます。

こちらにつきましては、「防災指針」は、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避・低減させるために必要な防災・減災対策について記載しており、災害

リスクの分析や、防災・減災対策の考え方などについて、「大垣市地域防災計画」と整合性を図っております。

二つ目は、今回の変更で都市機能誘導施設に位置付けられた「大学、高等専門学校」について、具体的な予定があるのかというものでございます。

こちらにつきましては、現時点では予定はありませんが、駅周辺に設置される大学のサテライトキャンパスのような施設を想定しているものでございます。

いただいたご意見を踏まえた最終的な変更案は、1号議案のとおりでございます。

前回から本文等の内容にかかわる大きな変更はありません。

今後の予定につきましては、来月、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

はい。ありがとうございました。それでは、特に■■■■委員、■■■■委員、■■■■委員、■■■■委員は、只今の説明について、追加のご意見、ご質問等ございましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。

ご意見等なければ、第1号議案は原案の通りということで答申したいと思いますが、よろしいでしょうか。

委 員

異議なし

会 長

わかりました。では、第1号議案につきましては、原案を適当と認めることといたします。

事務局
(都市計画主幹)

それでは、続きまして、第2号議案「大垣市景観計画の変更について」を議題といたします。

事務局から説明をお願いします。

都市計画課の高田でございます。

それでは、第2号議案「大垣市景観計画の変更について」のご説明をさせていただきます。

前回、令和6年10月18日の審議会でご説明させていただきました。

また、令和6年10月1日から30日まで、パブリックコメントを実施し、市民の皆さんからご意見をいただいておりますので、その結果についてご説明させていただきます。

第2号議案、参考資料の1ページをご覧ください。

実施結果につきましては、4名の方から、2件のご賛同と、2件のご意見をいただきました。

ご意見といたしましては、一つ目が、城郭・武家屋敷景観形成重点地域の目指す具体的なイメージを、イラストがあると、より理解しやすいとのご意見でございます。

こちらにつきましては、大垣城天守の眺望景観保全や、城郭・武家屋敷景観形成重点地域における修景イメージを示すまちなみイラストなどを活用して、周知・広報を進めてまいります。

二つ目は、景観形成重点地域内で違反した場合の罰則の有無、求める規制による建築コストの上昇に関するご意見をいただいております。

こちらにつきましては、景観計画は比較的緩やかな規制であり、罰則規定はありません。また、城郭・武家屋敷景観形成重点地域における修景基準に基づいた整備

については、他自治体補助制度を参考にして、現行補助制度の充実を進めてまいります。

いただいたご意見を踏まえた最終的な変更案は、2号議案のとおりでございます。

イメージがより分かりやすいものにイラストの一部修正等を行いました。前回から本文等の内容にかかわる大きな変更点はありません。

今後の予定につきましては、来月、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2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

はい。ありがとうございました。この件に関しましては、委員の方からのご意見はなく、パブリックコメントの意見に対しての回答がございました。今回の変更に伴って追加される行為の制限は、私有財産に関わるものですが、罰則はなく、努力目標的な内容となっております。

何かご意見がございましたら、お願いいたします。

私の方から少しだけお尋ねしたいのですが、建築基準法上では、既存不適格という言い方がありますが、もし現在建っている建物でこの計画に合っていない、制限値を超えたものがある場合はどうなるのでしょうか。教えていただけますでしょうか。

事務局

(都市計画課長)

はい。建築基準法で既存不適格という言葉があるとおりの、その言葉を使って指導していくということになるかと思えます。

会 長

はい。わかりました。

あくまで既存不適格で、違反ではないのですが、建て替えや何か改修等をする時には、既存不適格ですからこの計画に則ってお願いしますねということですね。

よろしいでしょうか。

それから、もう一つ、城郭・武家屋敷景観形成重点地域の区画の範囲は、20ページの図でよろしかったでしょうか。

事務局
(都市計画主幹)

対象の区画の範囲としては資料の16ページに景観形成重点地域の範囲をお示ししております。

会 長

こちらですね。わかりました。

20ページの図は景観形成重点地域ではないということでもよろしいですね。

委 員

質問してよろしいでしょうか。

既存不適格の場合、違反ではないが行政指導はあるということでしょうか。

事務局
(都市計画課長)

法の成立以前に存在したものであるということで基本的には違法というわけではなく、適法として建てられたものですが、後から追加された規制によって既存不適格となってしまったという案件でございますので、建替えをする際に規制の範囲内での建替えをお願いするということになります。

以上でございます。

委 員

はい。分かりました。ありがとうございます。

会 長

では、建て替えの時には、これに則ってということですね。

これはどちらかと言えば努力目標で、建築基準法に合っていればそちらが優先されてしまいますが、一つの合意形成として、大垣城を市民にとってのシンボルとして大切にしていこうということをお願いし、説得することを通じて、地域の中で共有していきたいというのが、趣旨なのだろうと思います。

委 員

内容については賛同いたしておりますが、先程の既存不適格という言葉が、少し厳しいという印象を受けました。

要するに、法律に違反しているものではなく、法律の制定以前からあったものなので、既存不適格という言い方をするというのが建築基準法の言い方でして、今回の件ですと、厳密な法律というわけではなく罰則規定もないものに対して、不適格という言い方をするのが若干、強いという印象を受けます。

それから先ほど会長がおっしゃった話で言いますと、新しく建物を建てる時に、この計画に則っていない建物に対しては、違法とは言えないわけですね。

建築基準法の場合は新しく建てるものが法律を守っていないと違法と言いますので、その建築基準法という言葉の使い方と、今回の計画での言葉の使い方が少しずれてくるので、そこの言い方については、もう少し慎重に議論されてはどうかと考えます。

会 長

はい。そうですね。既存不適格というのと、やはり違反してますよという意味に理解されがちですので、何かいい言葉があればいいのですが。

景観計画に対しては、違反してますというか、ちょっと外れておりますという所でしょうか。

■ 委員の方では何かいい言葉はないでしょうか。

委 員

先程の既存不適格というのは、建築基準法上の不適格という言葉で、事務局では考えているということでしょうか。

会 長

いえ、建築基準法上は違反していませんが、今回の景観計画にそぐわないという場合を表す言葉ですね。

委 員

そうですね。景観に関する要綱や条例で定められたものが無い時には、既存のものについては特に改修等は求めず、何か建築行為が行われる時に計画に沿ったものにしてほしいという縛りがかかってくるということですね。

今回の計画は既にあるものの適否の判断をするものではなく、今後、変更を図るときにこういう風をお願いしますという制度だと理解しておりましたので、今あるものについて、建築基準法上の既存不適格というようなラベルを一つずつ貼っていくような制度ではないと理解しております。

今後、何かある場合にこれに沿ってほしいということですね。

会 長

そうですね。既存不適格というのが無いということはわかりました。

例えば、この計画の趣旨は分かるけれども、私はもう少し高い建物を建てたいといった時に、建築基準法上は問題ないが、この景観計画には沿っていないという時、その状態を表す適切な言い方はありますか。

委 員

そうですね、それはこの景観計画の基準にはあっていませんという言い方しかないかと思います。

それに対する是正命令とか厳しい許可基準を作っている自治体はありますが、今回は17ページの基準にはあっていないという事だと思います。

今後、そうした事例が出てきたときの対応の方法というのは、別途、考えていかなければいけないところではあると思います。

会 長

分かりました。ありがとうございます。

既存不適格という言葉は建築基準法上の言葉ですが、今回は法的なものでは無く、罰則規定も無いので、事務局の方でも言葉に少し気を付けていただいて、何かいい言葉を見つけていただければと思います。

よろしく願いいたします。

他にいかがでしょうか。

せっかくお集まりいただいておりますので、何かご意見がありましたらどうぞ。

この計画は難しい部分が含まれておりますが、今まではこうした規制は無かったため、大垣城は大垣のアイデンティティで、立地としてもJRの駅からかなり近いところにあり、大垣市民がシンボルとして、大切にしてい

きたものですから、それをこれからも大切にしていこうということをお示しして、今回の計画ではっきりと市民へお示しして、いこうという事がベースとなっていますね。

委 員

ご報告ですが、この景観計画の変更については景観遺産審議会でも審議をしております。その中で、こうした景観形成重点地域というのは適用する区域を決めて線を引くこととなりますが、今回の城郭・武家屋敷景観形成重点地域の場合は特に、そのエリアに接続している周辺の境界部分について、道を隔てた反対側が何もなくていいのかという所が議論としてあがっております。実際に景観遺産でも今後、そうした接続区域の案件を扱う可能性があることから、接続区域をどう扱うのかということが検討課題となっています。

16ページの城郭・武家屋敷景観形成重点地域で、大垣城の北側の所に点線が引かれているのですが、道路を挟んだその反対側にも建物はある訳で、道の左右で規制に違いがあっているのかというような意見もあり、そのあたりについては、今後、もう少し誘導施策も含めて、検討していく必要があるかもしれないという議論が景観遺産審議会においてございました。

会 長

はい。ありがとうございます。

それから、不動産鑑定士の■■■■委員にお聞きします。大変デリケートな問題ですが、こうした場合、この重点地域の内と外で土地の価値が変わることはありますか。

委 員

この重点地域の中で、統一感のある景観が形成されるということがあるのでしたら、土地の価値が上昇して

いくこともあると考えられますが、規制というわけではないので、土地の価値が変わることは無いと思います。

会 長

はい。ありがとうございます。

では、規制が無い以上は、土地の価値としてあまり変化は無いということですね。だから、私有財産には影響しないということですね。

委 員

はい。

会 長

分かりました。ありがとうございます。

そのあたりが一番、地域住民の皆様が気にかけていらっしゃる所だと思いますので、確認させていただきました。

他にご意見ございましたら、どうぞ。

委 員

先程の■■■■委員のお話しと関連して、16ページの重点地域の線引きの話ですが、地域住民の皆様から納得感を得るためにはどこを重点的な通りとするかが書かれていると、なぜこうした線引きになっているのか理解が進むかと思います。この図に書き入れるのか、どこかに補足的に説明書きを入れるかはお任せしますが、そうした説明書きがあれば個人的には納得感が出るかと思いますが、いかがでしょうか。

会 長

はい。線引きの意図の説明が必要なのではないかと
いうご意見ですね。

この枠内にお住いの方が、この線引きについて考えたときに「そうだよね」というような形で納得のいただけ

る説明があればというご意見ですが、事務局はいかがでしょうか。

事務局
(都市計画課主幹)

この線引きにつきましては、本丸の東側と北側のエリアは、本丸のすぐ後ろにマンションなどの高い建物が建つと、景観上問題のあるところを範囲に含めさせていただいています。また、本丸の西側につきましては、水門川にかかる興文橋からの眺望を確保するために必要な範囲を引かせていただいております。

委 員

重視されている通りとか面があるのかなと思いましたので、お尋ねさせていただきました。例えば、東側の民家が多い通りも一つメインの通りをイメージされて、その両端を基準にして線引きをされているのかなという風に見えました。恐らく現地に行くとはよくわかる話ではあるかと思いますが。

会 長

私の想像の話にはなりますが、やはり関ヶ原合戦の前夜は大垣城だったことでもありますので、少なくとも大垣城の天守から関ヶ原くらいは見えないとまずいんじゃないかというところもあり、西へ広がっているのかなと思いました。

他の都市だと軸となる山があってその眺望を守ったりとわかりやすかったりしますが、大垣ですとその軸がないものですから、そういうところが難しいところかと思えます。

委 員

景観計画は資料もなかなかわかりにくいもので、線引きの厳密な根拠という所までは少し難しいですが、

16ページの範囲は、基本的には前の7～12ページあたりのお城からの見通しや、公園の周りからお城を見たときに、市街地がどこまで迫ってきて高いものが建ってしまうとお城の背景に入ってきてしまうかというところをベースにしています。特にお城の天守は公園等を含めた全体の敷地の北の方に寄っておりますので、その北側、それから東側の郭町、先程、お話のあった西側の見通しを保全しないと、市街地ですので高層の建物が建ってしまう可能性があるため、そのエリアについて行為の制限を定めたと理解しております。

会 長

ありがとうございます。あまり規制をしすぎてしまうと、開発があまり進まず、都市としてのポテンシャルが低くなってしまいかもしれません。

今回の計画は、大垣がどんどん発展していったって色んなビルが建ってしまう前に、ある程度、規制しようということです。

保存と開発等色々なバランスを考える中で、一つの大垣市民のアイデンティティというものをこういう形で守っていきましょうという指針として捉えていただければと思います。

よろしいでしょうか。

それでは、第2号議案につきましても、原案を適当と認めることといたします。

只今、ご審議いただきました2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っております。

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。

よろしいでしょうか。その他、ご意見ご質問などございましたらご発言願います。

ご意見なども出つくしたようでございますので、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、委員の皆様には、長時間にわたり、ご審議いただき、誠にありがとうございました。

本日審議いただいた2議案につきましては、3月議会で結果を報告させていただいた後、告示を行う予定でございますので、よろしくお願いいたします。

また、この先の都市計画景観審議会の予定案件といたしましては、大垣市都市計画マスタープランの変更などを予定しております。

日程につきましては、未定でございますが決まり次第、ご案内させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、これを持ちまして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41分)