

第35回 大垣市都市計画景観審議会議事録
(令和7年9月30日)

第35回 大垣市都市計画景観審議会議事録

第35回大垣市都市計画景観審議会を、令和7年9月30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 大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更について

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、臼井委員、竹内委員、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、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）、岩本委員、高木委員、岩下委員

欠席委員

井口委員、田中委員、広瀬委員、佐竹委員

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
市街地整備課長	西脇 好尚
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	高木 明弘
市街地整備課主幹	小倉 基靖
市街地整備課主幹	横山 智広
市街地整備課主幹	吉國 豪

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)

皆様、こんにちは。

定刻となりましたので、ただ今から、第35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。5名の委員様がZoomによるリモート出席でございます。

なお、遠藤委員様は、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、井口委員、田中委員、広瀬委員、佐竹委員におかれましては、欠席でございますが、過半数以上の皆様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。[REDACTED]様他2名の方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やっした際も随時入室させ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、宮脇委員と岩本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2件でございます。

令和7年8月22日付け都第180号で諮問のございました、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」及び第2号議案「大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」です。

なお、本日お諮りする第1号議案につきましては、本日の審議会事務局から内容の説明を行い、次回の審議会継続審議とさせていただき予定でございます。

それでは第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。

大垣市都市計画マスタープランとは、都市計画法第18条の2に基づいて、市町村が定める計画で、まちづくりの基本理念や土地利用、都市施設の整備に関する基本方針を明らかにすることで、都市計画の総合的な指針としての役割を果たすものでございます。

本市では、平成28年度に本計画を策定し、令和2年度に改定を行いました。

今回、令和2年度に実施した都市計画の定期見直しから、本年度末で5年が経過することから、定期見直し以降、本市が取り組んでいる各種事業や、関連計画等を反映するため、内容の見直しを行うものでございます。

なお、修正箇所につきましては、第1号議案の計画書本編に、朱書きでお示ししております。

それでは、今回の見直しによる主な変更点をご説明いたします。

議案集の、1号議案 参考資料の9ページ、参考資料No.2「主な変更について」をご覧ください。

ここでは、本計画の主な変更内容について、本市の

主要事業や都市計画の方針に関わる8項目を挙げており、上段に位置図を、下段に各項目の変更内容を記載しております。

それでは、主な変更内容について、順番にご説明いたします。

1つ目に、「大垣西インターチェンジ周辺地区」につきましては、これまで当地区は、工業や物流系の土地利用を図るという方針を記載しておりましたが、昨年度策定いたしました「大垣西インターチェンジ周辺土地利用構想」を踏まえ、道の駅を核として、商業系、工業系などの複合的な土地利用を図るという内容に変更しました。

2つ目に、「中曽根町地区」につきましては、既存の工業地周辺において、周辺環境との調和を図りながら、適切な規模の工業用地への転換を図る旨の記載を追加しております。

3つ目と4つ目の「恵比寿町北7丁目ほか地区」と「荒尾町ほか地区」につきましては、この2つの地区はいずれも準工業地域ではございますが、現況が住居系土地利用となっており、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、適正な住居系の用途地域への見直しを図る旨、記載を追加しました。

なお、この2つの地区につきましては、現在、都市計画の変更手続きを進めており、今後、本審議会におきまして、ご審議いただく予定でございます。

5つ目の「旧 I A M A S 用地」につきましては、こちらは情報科学芸術大学院大学（I A M A S）が、現在のソフトピアジャパン地区へ移転する前に置かれていた領家町地内の土地でございます。広い道路に面する

約2.5ヘクタールとまとまった土地でありながら、現在は利用されていないことから、その地の利を生かした、地域の利便性や地域交流等、地域振興につながる土地利用への転換を図る旨の記載を追加しました。

6つ目と7つ目の「北公園」と「大垣公園」につきましては、現在、いずれも再整備に取り組んでいることから、記載を追加しております。

8つ目の「大垣駅南前地区」につきましては、現在、市街地再開発事業が進められていることから、記載を追加しました。

以上が、本市の主要事業や都市計画の方針に関わる主な変更点でございます。

このほか、各種関連計画の改定内容の反映や、人口密度をはじめ、本市の現状を示す数値等の更新などを行っております。

今後の予定につきましては、本日の審議会後に、この計画変更に関する意見照会をさせていただきまして、そこで頂いた委員の皆様のご意見や、明日10月1日から10月30日まで実施するパブリックコメントの結果を踏まえ、次回の本審議会にてご審議いただき、その後、市議会へ本計画の案を報告した後に、告示を行う予定でございます。

以上が、第1号議案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

はい。ありがとうございました。それでは、ただ今の議案につきまして、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

意見なし

会長

よろしいでしょうか。では、こちらの議案につきましては、次回審議会において継続審議とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

続きまして、第2号議案「大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」を議題といたします。

第2号議案につきましては、私が大垣駅南前地区市街地再開発準備組合へのアドバイザーですので、議事進行するのは適切ではないと考えます。

したがって、第2号議案の議事進行につきましては、岩井副会長にお願いしたいと思います。

委員の皆様、ご了承いただけますでしょうか。

委員

異議なし

会長

それでは、岩井副会長、よろしくお願いいたします。

副会長

ただいま、車戸会長からご指名いただきましたので、第2号議案の議事進行は私が行います。

それでは第2号議案の「大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」事務局から説明をお願いします

事務局

(市街地整備課長)

今回、ご審議をいただきます「第2号議案 大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更について」ですが、はじめに、都市計画変更の対象地区である「大垣駅南前地区」についてご説明をさせていただきます。

その後、第2号議案をご説明させていただきますので、

宜しくお願いいたします。

それでは、はじめにお手元の議案集の第2号議案（参考資料）1ページ、「大垣駅南前地区について」をご覧くださいと存じます。

1の「概要」でございます。

大垣駅南前地区は、大垣駅南口から約200メートルに位置しておりますが、旧百貨店の空きビルや青空駐車場などがあり、低未利用な区域となっております。

そうした中、本地区におきまして、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、中心市街地への居住促進と賑わいの創出を目的とした市街地再開発事業の事業化に向け、令和4年に土地や建物の権利者による準備組合が設立されました。

今年度は、準備組合において、事業計画がまとめられ、今後、地盤調査や建築設計など、より具体的な事業を行う予定となっております。

2の「対象地区」でございます。

旧百貨店周辺の高屋町、桐ヶ崎町、宮町の一部を含む赤枠で囲まれた約1.2ヘクタールの区域となっております。

3の「準備組合」でございます。

名称は、「大垣駅南前地区市街地再開発準備組合」で、理事長は、松本正平様でございます。

準備組合の設立は、令和4年11月25日で、組合員は、権利者である個人と法人を合わせて16名でございます。

裏面の2ページをご覧ください。

4の「施設計画（準備組合）」でございます。

準備組合により作成された事業計画によりますと、計画区域内を3つの街区に分けて計画されております。

区域東側の黄色で示しております「第1街区」では、南側は3階建、北側は17階建の建物が計画されております。

南側の1階から3階と、北側の1階から2階につきましては店舗が、また、北側の3階から17階につきましては、約120戸の住宅が計画されております。

区域南側の青色で示しております「第2街区」では、3層4段の自走式立体駐車場が計画されております。

その北側の緑色で示しております「第3街区」では、6階建ての公益施設が計画されております。

5の「都市計画の変更」でございます。

令和6年4月に都市計画決定を行いました「大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業」の一部を変更するものでございます。

都市計画の変更案及び変更理由につきましては、この後、議案に沿ってご説明させていただきます。

6の「工事着手までの流れ」でございます。

今回の都市計画の変更後、準備組合におかれましては、知事からの組合設立認可を受けて組合を設立し、その後、権利変換手続きなどを行い、工事着手という流れになります。

なお、現在、準備組合では、令和7年度中の組合設立を目指して、様々な手続きを進められております。

それでは、「第2号議案大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更」を、ご説明させていただきます。

議案集の第2号議案をご覧いただきたいと存じます。

はじめに、1ページの「大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更（大垣市決定）」をご覧ください。

大垣駅南前地区第一種市街地再開発事業において、

都市計画に定める事項を記載しておりますが、令和6年4月に都市計画決定を行いました事項のうち、準備組合で作成された事業計画に合わせて、今回、変更となる部分について、ご説明させていただきます。

2ページの「大垣都市計画第一種市街地再開発事業の変更新旧対照表」をご覧ください。

新旧対照表では、変更箇所を二段書きとし、変更前を赤色で表記しております。

はじめに、表中の上段に記載しております「公共施設の配置及び規模」につきましては、道路の「延長」において、施行区域の外周道路の延長を、すべて含めておりましたが、既設マンションなど、施行区域に含まれない部分の延長を減じたことにより変更しております。

次に、表中の中段に記載しております「建築物の整備に関する計画」につきましては、街区全体の建築物の「建築面積」を約4,800平方メートルから約4,400平方メートルに、「延べ面積」を約30,800平方メートルから約24,100平方メートルに変更しております。

また、敷地面積に対する「建築面積の割合」及び「建築物の延べ面積の割合」につきましても、建築面積と延べ面積の変更に伴い、変更しております。

「主要用途」につきましては、店舗、住宅、駐車場、福祉施設のうち、「福祉施設」を福祉施設も含めた「公益施設」に変更しております。

次に、表中の下段に記載しております「住宅建設の目標」につきましては、住宅の「戸数」を約140戸から約120戸に、また、「面積」を約12,700平方メートルから約11,100平方メートルに変更しております。

3ページは「大垣市 都市計画総括図」、4ページは「大

垣都市計画第一種市街地再開発事業計画図」、5ページは「変更理由書」でございます。

変更の理由といたしましては、準備組合において、事業計画の検討を進める中、事業の採算性や実現性を高めるため、第1街区の建物を21階建から17階建へ変更するなど、住宅や駐車場等の「建築面積」や「延べ面積」を変更する必要が生じました。

また、併せて、大垣駅南前地区の「都心居住の促進」と「賑わいの創出」を確実に実現するため、主要用途を「福祉施設」から、福祉施設を含めた公共の利益に供する「公益施設」に変更して事業計画が作成されたことによるものでございます。

次に、これまでの経緯および、今後の予定についてご説明させていただきます。

この都市計画の変更案につきましては、令和7年7月22日に地権者及び近隣住民の皆様などに説明会を開催したところ、28の方が参加されました。

説明会において都市計画の変更の手続きを進めることに、反対意見はございませんでした。

その後、令和7年9月2日から9月16日の間、都市計画法に基づく都市計画の変更（案）の縦覧を実施しましたところ、市街地再開発事業の変更についての縦覧者は1名で、意見書の提出はございませんでした。

この議案につきましては、市の決定案件でございますので、当審議会でご了承いただいたのち、知事協議を経て、決定告示を行っていく予定でございます。

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、お願い申し上げます。

副会長

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

主要用途の福祉施設から公益施設に変更されましたが、公益施設とは具体的にどういう施設でしょうか。

事務局

(市街地整備課長)

公益施設でございますが、こちらは地域住民の公共の福祉、または利益のために必要な施設でございます。

具体的には福祉施設に加え、医療施設、教育施設、文化施設、コミュニティ施設などを公益施設として考えております。どのような施設を導入するかにつきましては今後、準備組合において検討することになります。よろしく願いいたします。

委 員

7月24日付けの中日新聞に第3街区に教育文化施設や医療機関、サテライトキャンパスなど、幅広い事業者が入居する公益施設が設けられるという記載がございましたが、誤り等はございませんか。

事務局

(市街地整備課長)

委員の方からご質問いただきました内容でございますが、都市計画の変更の説明会において、一般的な例として説明させていただいた内容でございます。具体的には何も決まっていない状況でございますが、大垣市には大垣市公共施設再編実行計画中心市街地編という計画等もございますので、そういった計画も踏まえながら今後庁内の関係部局が連携し、市民の皆様のご意見や、準備組合とも協議しながら、何を導入させてもらえるかということも含めて検討してまいりたいと考えております。以上でございます。

委 員 理解しました。第1街区の住宅につきまして、戸数を約140戸から約120戸、階数を21階から17階へ減少させた理由を教えてください。

事務局 (市街地整備課長) 階数を減らした理由でございますが、準備組合において採算性を含めて事業全体を再度検討いたしましたところ、規模を縮小して事業を計画することで、より実現性が高まるため、21階建てから17階建てに変更したと伺っております。以上でございます。

委 員 費用についてお尋ねしたいのですが、解体から建設に総額182億円かかると聞いております。費用分担についてお伺いしたいと思います。

事務局 (市街地整備課長) 事業計画では、総事業費は約182億円、国県市を含めた補助金は約84億円、うち市費が約32億円となっております。残りの約98億円が準備組合で負担する費用となります。よろしく願いいたします。

委 員 準備組合が98億円を準備しなければいけないので、大変心配をしております。また、大垣市の32億の拠出は市民の血税であることを踏まえて事業を進めていただきたいと思っております。

事務局 (市街地整備課長) この区域だけに限らず、大垣市にとって、周辺地域にとってよりよい事業となるように準備組合とも協議を進めてまいりたいと考えておりますのでよろしく願いいたします。

委 員

組合員の数、個人が10名、法人が6社ですけれども、構成員の方々の情報を教えていただけますか。

事務局

(市街地整備課長)

準備組合の情報となりますので、私からは、お答えすることはできません。ご理解いただきますよう、よろしくお願いたします。

委 員

分かりました。

副会長

その他の方で質問ございますでしょうか。

委 員

先ほど委員から質問がありましたように、公益施設に関してですが、元々は福祉施設だけだったものを、検討の幅を大きくできるように主要用途を変更したという理解で合っておりますでしょうか。

事務局

(市街地整備課長)

はい、そのとおりでございます。福祉施設だけに限らず、幅広く様々な施設を検討するため、公益施設に変更するものでございます。よろしくお願いたします。

委 員

ありがとうございます。おそらくその方が今後のことを考えるといいのかなと思っております。

もう一点ですけれども、建物の階数が減る話でしたが、再開発がサステナブルになりうるのかは、テナントさんが入居できるのかという観点がございます。それは、テナント賃料が影響するわけですけれどもテナント賃料を下げるために住居部分を増やして下の階を安くするといったやり方があると思いますが、基本的なお考えを教えてください。

事務局
(市街地整備課長)

建物の階数を上げれば収入も増えますが、それに比例して建築コストも大きくなってまいります。そういったバランスを見ながら最も採算性、事業効率がいいところを準備組合の方で検討されたと伺っております。以上でございます。

委 員

分かりました。ありがとうございます。

副会長

よろしいでしょうか。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

副会長

ありがとうございます。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いたしたいと存じます。

慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。それでは、審議が終わりましたので、議事進行を車戸会長にお戻しします。

会 長

岩井副会長、ありがとうございました。

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。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、委員の皆様には、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。

本日の第1号議案につきましては、意見照会をさせていただきますので、ご意見がある場合は、お配りさせていただいた「第35回大垣市都市計画景観審議会 意見書」にて10月31日（金）までに、提出いただきますようお願いいたします。

なお、意見がない場合は提出不要です。

第2号議案につきましては、原案のとおりご承認いただきまして、ありがとうございます。

また、本日は、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す。

いただいたご意見につきましては、今後の都市計画に活用させていただきたいと存じます。

最後に、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、今回、継続審議といたしました大垣市都市計画マスタープランの変更についてのほか、大垣都市計画用途地域の変更などを予定しております。

なお、日程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、よろしくお願いいいたします。

本日も委員の皆様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。

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2時5分)