

第 2 2 3 回

岐 阜 県 都 市 計 画 審 議 会

議 事 録

と き：令和 7 年 3 月 1 8 日（火）午後 2 時 0 0 分から

ところ：岐阜県庁 議会棟大会議室

【事務局】

都市政策課長の渡辺です。定刻となりましたので、ただいまから、第223回岐阜県都市計画審議会を開会させていただきます。委員の皆様方におかれましては、お忙しいところ、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

審議の前に、お手元の資料の確認をさせていただきます。本審議会は、ペーパーレスで開催しておりますので、資料はお手元のタブレット端末でご覧ください。

まず始めに、本日ご出席の皆様のご紹介につきましては、お手元の資料1「委員名簿」と資料2「委員座席図」とおりですので、ご紹介に代えさせていただきます。また、本日は、委員及び臨時委員計24名中、16名のご出席をいただいております。定足数に達していることをご報告いたします。それでは、本日の議事の概要について説明させていただきます。お手元の資料3「議案一覧表」をご覧ください。

本日お諮りする議案は、議第1号「大垣都市計画区域区分の変更について」および、議第2号「大垣都市計画区域のうち垂井町における用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率、前面道路及び隣地境界線からの距離に対する高さを定める数値等の変更について」の2件です。このほか、「令和6年度市町都市計画決定（変更）一覧について」及び「白地地域の形態規制変更に係る都市計画審議会への諮問について」の2件の報告事項を取り上げさせていただきます。

では、以降の議事進行につきましては、倉内会長にお願いします。よろしくお願いいたします。

【倉内会長】

まず、議事に入る前に、本日の審議会の議事録署名委員を指名したいと思います。が、会長に一任いただけますでしょうか。

（「異議なし」の声あり。）

一任いただきましたので、本日の議事録署名は、出村委員と尾藤委員にお願いします。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。議第1号「大垣都市計画区域区分の変更について」を議題とします。それでは、事務局の説明を求めます。

【事務局】

都市政策課技術総括監の窪田です。議第1号「大垣都市計画区域区分の変更について」ご説明いたします。資料は、お手元の議案書1-1から1-9ページです。前方のスクリーンも合わせてご覧ください。

大垣都市計画区域は、昭和46年3月に市街化区域と市街化調整区域の区分を設定し、これまでに8回の見直しを経て、現在に至っています。

今回の変更は、民間開発による、計画的な市街地整備が確実な土地である「宮代地区」において、約４．１ヘクタールを市街化区域へ編入するものです。

こちらは、大垣都市計画区域の総括図です。「宮代地区」は、垂井町役場の南側、国道２１号及び養老垂井線の沿線に位置しており、大垣都市計画区域マスタープランでは、集約型都市構造への転換を目指して各地域の中心市街地の再構築によるまちづくりが位置付けられており、「宮代地区」は計画的に市街化を図るべき区域となっています。また垂井町都市計画マスタープランでは、ＪＲ垂井駅と垂井町役場を中心市街地の核として、ＪＲ駅周辺は居住機能、ＪＲ駅南側や国道２１号などの沿道は商業・業務等の都市機能を集約したまちづくりが位置付けられています。

続いて、「宮代地区」の拡大図です。黄色で着色している区域が市街化区域、着色されていない区域が市街化調整区域です。今回、市街化区域へ編入するのは赤枠で囲まれた約４．１ヘクタールの区域で、商業系の用途地域指定を予定しています。今回の変更では、国道２１号及び養老垂井線の幹線道路の交通利便性を活かして商業・業務施設等への土地利用を行い、北側の垂井町役場とともに都市機能を集積し中心市街地の拠点形成を図ります。

続いて、「宮代地区」の航空写真です。今回、市街化区域へ編入するのは赤枠で囲まれた区域です。地区内の現況は、農地と工業用地、駐車場の土地利用がなされています。

次に、都市計画手続きの状況です。これまで、町による説明会、都市計画案の公告・縦覧、関係市町への意見聴取などを経て、本日の都市計画審議会を迎えています。なお、昨年９月の変更に関する公聴会は、公述申出期間に公述の申出は無かったため実施していません。また、令和７年１月に行いました公告縦覧では意見書の提出はなく、大垣都市計画区域を構成している大垣市、垂井町、神戸町及び安八町に対して行いました意見聴取においても「意見なし」との回答を得ています。

以上のことから、県としては今回の都市計画変更案は適切なものであると考えています。議第１号の説明は以上です。ご審議の程、よろしくお願いいたします。

【倉内会長】

事務局の説明についてご意見・ご質問ありませんか。

【出村委員】

今の説明の中にもありましたが、最近、庁舎がかつての商業施設をリノベーションし、中に庁舎機能を入れてリニューアルしたという経緯があり、その時の議論では、垂井のエリアの人口中心がおおよそこの辺りだという調査データが出ていたと記憶しています。そういう意味では、今ここは市街化調整区域でずっと来ていますが、いずれやはり中心部に据えていくべき位置付けだろうと思うと、妥当かなと私は思いました。

質問ですが、水田を開発するということは4.1ヘクタール分の貯留機能を失うということになると思います。編入区域が排水の水路沿いになっていると思いますが、庁舎のすぐ隣であるという点で、治水の観点で何らかの措置があるのかどうかというところが気になります。

【事務局】

開発において、開発面積によって必要な貯留機能を持たせることになっていますので、開発計画の詳細が決まれば、調整池等の容量も適正に定めて開発が行われます。

【倉内会長】

その他ご意見・ご質問がないようですので、採決に移りたいと思います。議第1号について、原案どおり承認することにご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり。)

ご異議がないようですので、議第1号は原案どおり承認することと決しました。

続いて、議第2号「大垣都市計画区域のうち垂井町における用途地域の指定のない区域内の建築物の容積率、建蔽率、前面道路及び隣地境界線からの距離に対する高さを定める数値等の変更について」を議題とします。それでは、事務局の説明をよろしくお願いします。

【事務局】

建築指導課、建築構造審査監の本多です。議第2号について説明いたします。本議案は、都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域、いわゆる白地地域の形態規制の変更についてでございます。議第1号「大垣都市計画区域区分の変更」に併せて、垂井町が新たに用途地域の指定を行うこととなります。これに伴い、白地地域の指定区域を減少する変更を行うものです。

まず、建築物の形態規制の指定について説明します。用途地域内においては、市町村が容積率・建蔽率を都市計画において定めることが、都市計画法に規定されており、その用途地域及び容積率の数値に応じて、高さの制限が建築基準法で定められています。一方、白地地域においては、容積率・建蔽率・高さの制限について、「特定行政庁が、都道府県都市計画審議会の議を経て定める」と建築基準法に規定されているため、本審議会にお諮りしたうえで、特定行政庁である岐阜県知事が、その区域及び容積率等の規制数値等を指定しています。

今回の変更に係る区域の位置についてです。議第1号同様、赤色で着色した部分が今回の計画区域となります。

垂井町における白地地域の総括図です。垂井町は、町の一部が都市計画区域に指定されており、図で示している大垣都市計画区域のうち黄色で着色した範囲が用途地域の指定がある部分です。残りの部分が白地地域で、垂井町においては地区の状況に応じ、分類Ⅲから分類Ⅴの3つの分類に区分けして白地地域を指定しています。今回の変更に係る場所は赤色で着色した分類Ⅳの範囲となります。

こちらが変更区域を拡大したものです。無指定から新たに「近隣商業地域」の用途地域が指定される予定です。今回、用途地域の指定拡大に伴い、白地地域「分類Ⅳ」の区域が減少するため、審議会にお諮りするものです。

今回の手続きについて説明いたします。左側が白地地域の変更、右側が町が行う用途地域の変更です。まず、白地地域については、1月に変更案の縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。なお、用途地域の変更については、1月30日に町が垂井町都市計画審議会に諮問し、「適当と認める」との答申を受けております。5月に予定されている1号議案の区域区分の変更、及び垂井町の用途地域の変更の決定に合わせ、白地地域の指定範囲の変更を行いたいと考えております。説明は以上です。

【倉内会長】

事務局の説明についてご意見・ご質問はありませんか。

【倉内会長】

新しく用途地域に入る4.1ヘクタールが減るという、面積の変更ということでよろしかったでしょうか。

【事務局】

そのとおりでございます。

【倉内会長】

その他ご意見・ご質問がないようですので、採決に移ります。議第2号について、原案どおり承認することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり。)

ご異議がないようですので、議第2号は原案どおり承認することが決しました。議案の審議が終了しましたので、続いて、知事に対する答申についてお諮りします。事務局から答申案の配布をお願いします。

ただいまお配りしました案は、本日も審議いただいた結果に基づき、議第1号お

よび議第2号について、原案を適当と認めるものになります。

この知事に対する答申について、案のとおり決定することにご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり。)

ご異議がないようですので、知事に対する答申については案のとおり決定します。続いて、報告事項に入ります。事務局から報告事項1について報告をお願いします。

【事務局】

都市政策課技術総括監の窪田です。お手元の「報告事項1」の資料をご覧ください。令和6年度における市町の都市計画決定の状況についてご報告いたします。

1ページをご覧ください。令和6年3月から令和7年2月末までの市町の都市計画決定について圏域別及び内容別に整理した総括表です。各案件の詳細につきましては、次のページ以降に記載しております。これらの案件は、都市計画法に基づき、各市町の都市計画審議会での審議や、県知事への協議が行われ、都市計画決定されています。

以上で、「令和6年度市町都市計画決定（変更）一覧について」の報告を終わります。

【倉内会長】

事務局より報告がありましたが、ご質問はございますか。

それでは、続いて報告事項（2）についての報告をお願いします。

【事務局】

建築指導課建築構造審査監の本多です。報告事項2、白地地域の形態規制変更に係る都市計画審議会への諮問について、ご説明いたします。こちらは、先ほどの議第2号に関連したもので、その手続きの変更に係る事項となります。

まず、白地地域の形態規制変更に係る手続きの背景・現状について説明します。白地地域の建築物の形態規制の数値は、建築基準法において、「特定行政庁が土地利用の状況等を考慮し当該区域を区分して都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの」とされております。このことから、白地地域の拡大等に伴い形態規制数値を定める場合の手続きは法に定めがある一方、白地地域が縮小する場合、形態規制数値を定めない場合の手続きは法に定めがなく、取扱いが特定行政庁である都道府県等毎に決められております。

当県では、平成16年4月1日の白地地域の形態規制の指定以来、新たな白地地

域の形態規制の指定に加え、あらゆる変更に対し都市計画審議会への諮問をしてきました。これまで、先ほどの議第２号のように、市町村決定である用途地域の拡大等に伴い白地地域が縮小する場合も都市計画審議会に諮問させていただいておりますが、諮問内容は市町村が決定する用途地域の拡大に起因するもの、つまり、用途地域との重複を解消するために区域を縮小するものであるため、当該案件については、新たに形態規制数値を定めるものではありません。

このことから、取扱い変更案として、白地地域が縮小する案件については、新たに形態規制数値を定めるものではないことから、先ほどの報告事項１「市町村の都市計画決定」でありました「用途地域の変更報告」と併せて、案件の報告をさせていただきたいと考えております。この取扱い変更は、白地地域が縮小する場合のみの対応であり、白地地域が拡大する場合や形態規制数値を変更する場合は、これまで同様に都市計画審議会へ諮問することとなります。この取扱いは令和７年度からを予定しております。説明は以上です。

【倉内会長】

報告事項２についてご質問はございますか。

【倉内会長】

議第２号のような事例が対象という理解でよろしいでしょうか。用途地域が設定され白地地域が縮小するケースにおいて適用される、ということですね。

【事務局】

そのとおりでございます。

【倉内会長】

その他ご質問もないようですので、これをもちまして、本日の議事を終了します。ご協力ありがとうございました。では、進行を事務局にお返しいたします。

【事務局】

倉内会長をはじめ、委員の皆様、本日はご審議ありがとうございました。

これをもちまして、第２２３回岐阜県都市計画審議会を閉会いたします。

(おわり)

議事録署名者

会 長

委 員

委 員