

●説明会の概要

名 称 本宿地区における都市計画決定・変更の素案に関する説明会
日 時 令和8年8月23日（日） 10時00分～11時00分
場 所 東部市民センター 体育集会室
参 加 者 62名

●質疑応答一覧

質問 1	土地区画整理事業の仮換地指定案に不信感がある。市としてはどの程度関与しているのか。
回答 1	市の関与としては、設計など様々な面で土地区画整理組合への支援を行っているところです。 仮換地指定案については、土地評価基準や換地規程といった基準に基づいて設計されており、現時点では案として提示されている状況と伺っています。ご意見等があれば土地区画整理組合に伝えていただければと思います。
質問 2	駅前街区には、いろいろな施設が来るのか。
回答 2	駅前街区には、ふさわしい用途地域を定めてまいります。 具体的な施設については、まちづくりの進展に合わせて東の玄関口にふさわしいものが順次検討される予定で、現時点でお示しできるものではありません。
質問 3	『調整池（地下）』とは、地下式なのか掘下げのオープン式なのか。また、調整池にルールはあるのか。
回答 3	『調整池（地下）』としたものは地下式であり、上面を利用しながら治水に対する安全性を高める一般的な手法です。管理面で地下式を採用しない場合もありますので、今回は地下式とオープン式を併用しております。 新たなまちづくりによって農地の湛水機能が失われ、雨が一度に川に流れ出ることを防ぐためのもので、基準としては30年に1度の確率の雨に対応できるように調整池を配置していくものです。
質問 4	B地区の商業・業務エリアと駅前街区の近隣商業地域の差はなぜつけたのか。メインとなる道路沿いは商店やスーパー等が望ましく、純粋な住居が立ち並ぶことはもったいないように感じられるが、市が誘導できるのか。
回答 4	駅周辺は商業系の利用を高めていくべき土地であるため、近隣商業地域を指定いたします。第二種住居地域では業務利用も可能となりますので、B地区については業務利用のための第二種住居地域として指定するものです。 都市計画として、これ以上に厳しく規制はできかねますが、土地区画整理事業は、土地利用をある程度誘導しながら進めていく手法となります。こうした中、B地区においては商業・業務エリアを将来像とするものとして、市と土地区画整理組合で認識を共有しております。

質問 5	B 地区に商店、テナント、クリニック、塾等を建てるにあたって制限されることはあるか。
回答 5	第二種住居地域または地区計画として、制限される用途が定められております。ご質問にあった用途については、建築可能かと思われます。（規模によっては制限があるものがあります）
質問 6	東名高速沿いの D 地区については商業・業務エリアでもよいと思われるが、なぜ住居系エリアなのか。
回答 6	D 地区については、土地地区画整理組合が検討している土地利用の方針として住居とされております。東側の D 地区周辺に現在お住まいの方もいることからこの位置に住居系エリアを設けることは妥当であろうと考えております。
質問 7	A・C・D 地区に囲まれた、河川の南の街区は B 地区か。
回答 7	当該街区は B 地区です。
質問 8	そこまで大きい街区ではないと思われるが、延床面積 1 万㎡を上回る施設を制限するのはなぜか。
回答 8	容積率が 300%まで認められますので、高さによっては延床面積が 1 万㎡を上回る可能性がございます。 立地する具体的な施設が定まっていない中では、自動車交通に大きな影響を与えることが懸念される大規模集客施設については制限すべきであろうと考えたものです。
質問 9	市として施設を誘致・整備していくことは考えているか。
回答 9	市が率先して誘致しているというよりは、土地地区画整理組合を支援する立場としてより良いまちづくりができるように動いているところです。地域の声を反映し、日常生活の利便性に資するものを、ということは土地地区画整理組合と共有しております。
質問 10	実際に利用できるようになるのはいつ頃か。
回答 10	まずは、暫定的に最も制限を厳しくしている用途地域を変更することがスタートとなります。この後、仮換地指定、使用収益等といった手続きを経てまいりますので、現時点で具体的にいつまでに土地利用ができる、といったことはお示しできません。
質問 11	アンケートなど、住民意見は本当に反映されているのか。
回答 11	本説明会もご意見を頂く場となっておりますが、こうした機会が少ないということはご意見として承ります。 今後も縦覧等といった機会は設けてまいりますので、ご意見があればお伝えいただければと思います。

質問 12	仮換地案が不服であり現状維持の方がよいと考えた場合、今回の対象区域においても端部に位置するため、都市計画変更の区域から除外してもらっても構わないと考えているがどうか。
回答 12	都市計画については、面として考えるものですので個人様の一筆を除外するということとはできかねます。 仮換地案に不服がある場合は、土地区画整理組合にご意見としてお伝えいただければと思います。

●お問合せ先

岡崎市都市政策部都市計画課 計画 2 係

T E L : 0564-23-6267

F A X : 0564-23-6514

E メール : toshikei@city.okazaki.lg.jp