

岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における 土地利用に関する基本方針

令和5年3月

岡 崎 市

岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における 土地利用に関する基本方針

目 次

第1章 制度の検討にあたって	1- 1
1 策定の背景・目的等.....	1- 1
2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等.....	1- 4
第2章 市街化調整区域等の現状と上位関連計画における位置付け	2- 1
1 現状.....	2- 1
2 上位計画における都市像等.....	2- 9
3 関連計画.....	2-15
第3章 主要課題の整理と対策方針	3- 1
1 対策すべき主要な課題.....	3- 1
2 対策方針.....	3- 5
第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方	4- 1
1 集落維持のあり方（あるべき姿）	4- 1
2 他都市の事例.....	4- 3
3 集落維持に向けた市の対応.....	4- 7
第5章 自然環境等・災害に関する対策方針について	5- 1
1 自然環境等の維持.....	5- 1
2 災害に対応した地域づくり.....	5- 3
第6章 産業に関する対策方針について	6- 1
1 産業施設の適切な立地誘導.....	6- 1
第7章 集落維持の進め方	7- 1
1 集落維持手法の検討の流れ.....	7- 1
2 集落維持手法の決定.....	7- 4
第8章 施策の実現に向けて	8- 1
1 市及び地域の取組み.....	8- 1
2 施策の進行管理.....	8- 6

第1章 制度の検討にあたって

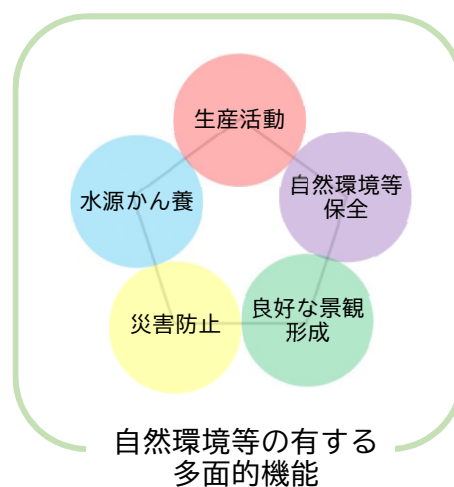
1 策定の背景・目的等

(1) 策定の背景・目的

本市では、1970（昭和45）年に旧岡崎市域が都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分され、以降、市街化区域においては、土地区画整理事業等による市街地整備が進み、市街化調整区域においては、農地や森林等の自然環境（以下、「自然環境等」という）が、継続して保全されています。また、2006（平成18）年に当時都市計画区域外であった旧額田町と合併し、2010（平成22）年には旧額田町の豊富地区周辺が都市計画区域（市街化調整区域）に指定され、都市計画区域外を含め旧額田町地域全体においても、自然環境等の保全が図られています。

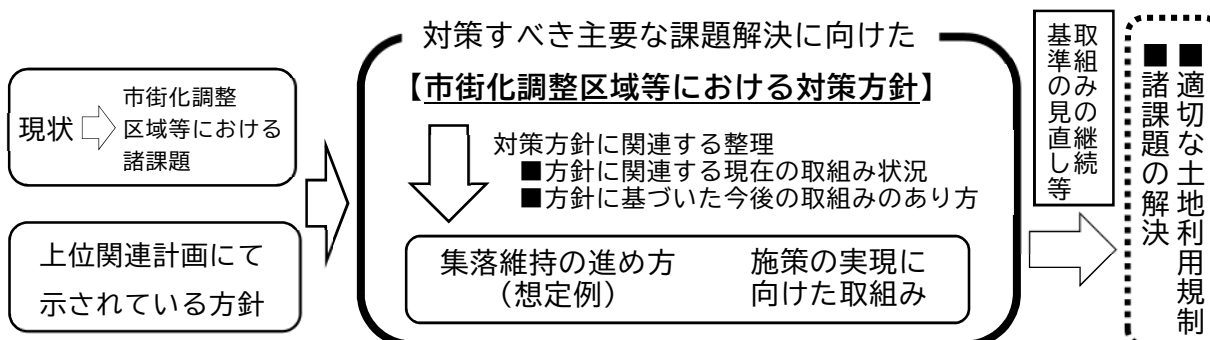
都市の合理的な土地利用や自然環境等の維持保全等を目的とした土地利用規制・誘導は、都市計画法の他、森林法、農業振興地域の整備に関する法律等の法令や条例等に基づいて行われています。

自然環境等については、近年、単なる農林業の生産活動の場という観点のみではなく、「水源のかん養」「自然環境等の保全」「良好な景観の形成」「災害の防止」等、多くの機能を有するものとして、これまで以上に維持保全の必要性があると認識されています。



一方で国勢調査において、本市の人口は依然増加傾向ですが、市街化調整区域及び都市計画区域外（以下、「市街化調整区域等」という）の人口は既に減少傾向に入っており、その結果、地域コミュニティの低下や空き家の増加等の諸課題が生じ始めています。

こうした諸課題に対応するため、今回策定する本方針では、市街化調整区域等における「適切な土地利用規制」「諸課題の解決」を目的として、各分野の現状、各種課題及び第7次岡崎市総合計画、岡崎市都市計画マスタープラン等の上位関連計画にて示されている土地利用の方針について整理し、対策方針及び今後の取組み等を示します。



※ 本方針における「地域コミュニティ」とは、各集落内の住民同士のつながりや集まり等を指します。

地域コミュニティは、住民間の交流や課題解決への取組み、災害時における助け合い等、生活する上で非常に重要な役割を果たします。

人口減少が進む中、現状程度の密度を維持した集落形成を図ること、また、既存ストックの活用を図る等の取組みを行うことにより、「地域コミュニティの維持」に繋がると考えられます。

(2) 国の対応方針及び社会情勢等

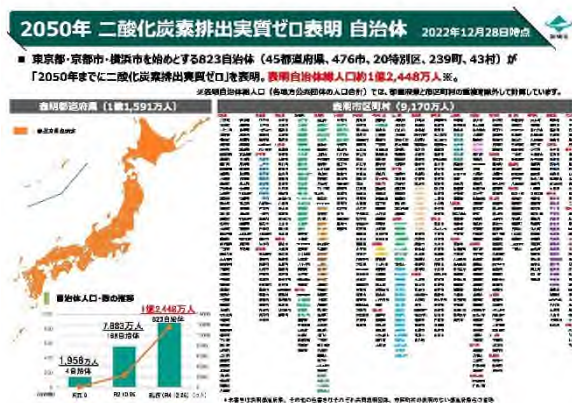
2021（令和3）年6月に国土交通省によりとりまとめられた「国土の管理構想」では、今後の人口減少や自治体の財政悪化は回避できないものとしており、そういった状況下においても、国土の適切な管理・利用のため「集落の生活環境の維持」「コミュニティの活性化」「地域資源の保全・活用」「防災・減災」等の課題への対応が急務であることが示されています。特に、人口減少が顕著である中山間地域においては、より一層それら課題への対応が必要であるとされています。併せて、「テレワークの拡大」「若い世代の地方移住意欲の向上」「二地域居住やワーケーションへの着目」等のライフスタイルや働き方の変化の中で、自然環境等の魅力が再認識されることが想定され、このような変化への対応も必要であることが示されています。

また、我が国においては、「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包括性のある社会の実現を目的としたSDGsの達成に向けて積極的な取組みが行われています。2020（令和2）年7月に「SDGs未来都市」に選定された本市においても、SDGsの考え方を活用した誰一人取り残さないまちづくりを進めています。その中の取組みの一つとして、2020（令和2）年2月にゼロカーボンシティの表明を行い、2050（令和32）年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、脱炭素社会の実現に向けた取組みを進めています。

脱炭素の取組みにおけるCO2削減への寄与、SDGsの各目標「目標2：飢餓をゼロに」「目標13：気候変動に具体的な対策を」「目標15：陸の豊かさを守ろう」等を考慮すると、自然環境等の維持保全は一層欠かせないものとなっています。

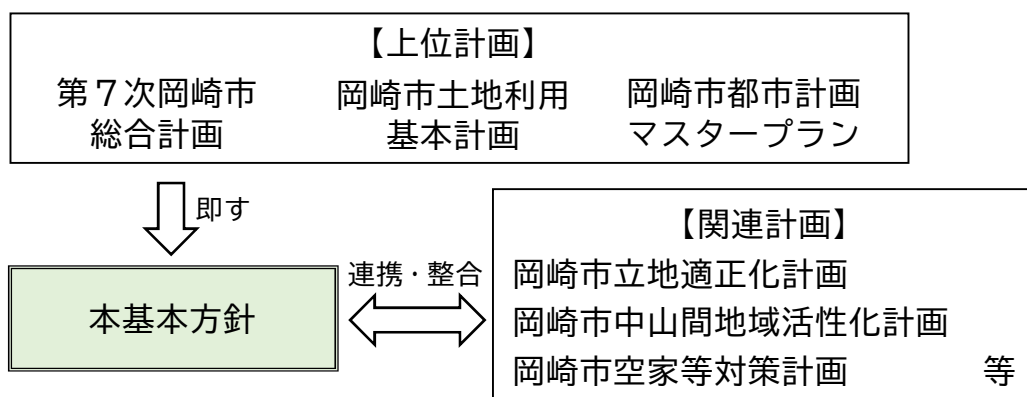


資料：持続可能な開発目標（環境省）

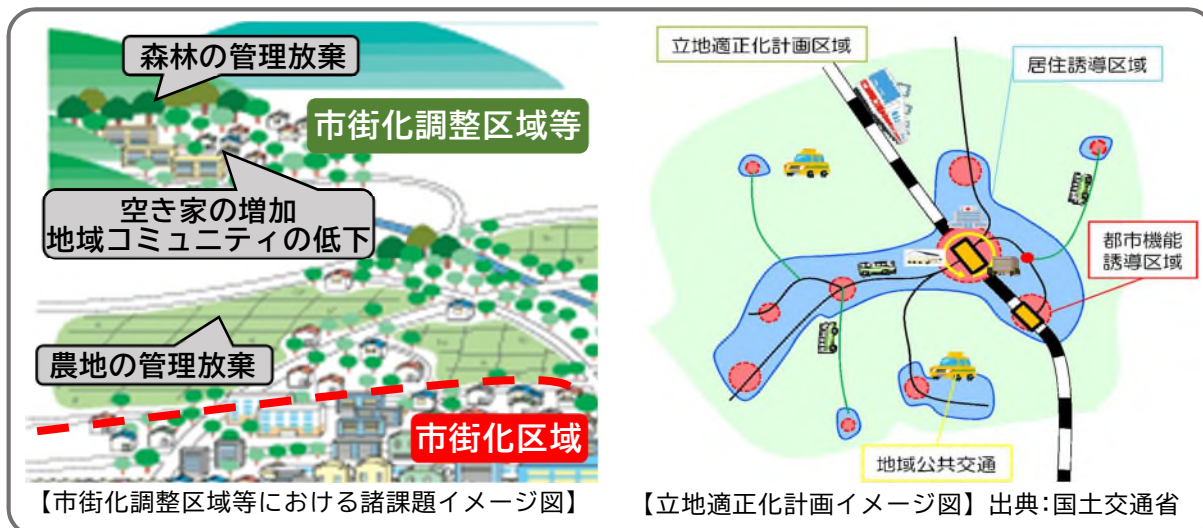


資料：環境省

(3) 上位関連計画との関係



上位関連計画である第7次岡崎市総合計画や岡崎市都市計画マスタープラン、岡崎市立地適正化計画では、持続可能な都市形成を目的に、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造構築を掲げ、都市機能（業務、交通、文化等）集積地への人口集積に取り組んでいます。特に岡崎市立地適正化計画では市街化区域における人口誘導を図るべき区域として居住誘導区域を定める等、一層人口集積を図るよう取組みが進められています。また、「(1) 策定の背景・目的」で記載しているとおり、市街化調整区域等において発生している「地域コミュニティの低下」「空き家の増加」等の諸課題は自然環境等の管理放棄に繋がる等、本市全体に影響を及ぼすものであるため対策を講じる必要があります。



これらのことから、本方針に基づく取組みは、市街化調整区域等における諸課題解決とコンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる持続可能な都市構造への転換に繋がるものである必要があります。

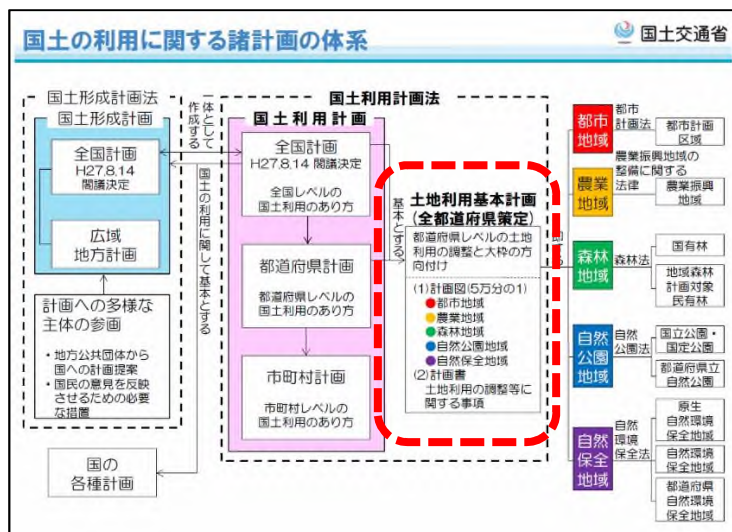
(4) 目標年度

本方針は、上位計画である岡崎市都市計画マスタープランと同様に、概ね20年後である2040（令和22）年を見据えつつ、10年間の方針とし、2032（令和14）年度を目標年度とします。

2 市街化調整区域等における土地利用規制の概要等

(1) 愛知県土地利用基本計画（令和3年3月策定）

愛知県の県土について、適正かつ合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき、愛知県土地利用基本計画が定められています。当該基本計画は、土地利用に関する開発行為の規制その他の措置を実施するにあたっての基本となる計画であり、都市計画法、農業振興地域の整備に関する法律、森林法等の個別規制法による土地利用規制・誘導等の基本となるものです。



当該計画において、土地利用基本計画図に「都市地域」「農業地域」「森林地域」「自然公園地域」「自然保全地域」の5地域が示され、それぞれの原則が定められています。先にあげた個別規制法については、当該原則に基づき、適正な土地利用が図られるよう規制・誘導を行うこととされています。

愛知県土地利用基本計画における土地利用の原則（抜粋）	
都市地域	<ul style="list-style-type: none"> 都市地域は、一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域です。 市街化区域については、人口減少に対応した集約型の市街地の開発整備等を行うことにより計画的な市街地の形成を図ります。 市街化調整区域については、特定の場合を除いて市街化を抑制し、他の土地利用との調和を図りつつ秩序ある整備を行います。
農業地域	<ul style="list-style-type: none"> 農業地域は、農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域です。 この地域においては、都市近郊又は山間地域としての特色を生かした農業の振興を図ります。
森林地域	<ul style="list-style-type: none"> 森林地域は、森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域です。
自然公園地域	<ul style="list-style-type: none"> 自然公園地域は、優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要がある地域であり、限られた自然の風景地として、その機能の維持に努めます。
自然保全地域	<ul style="list-style-type: none"> 自然保全地域は良好な自然環境を形成し、その自然環境の保全を図る必要がある地域であり、自然環境を保全するため土地の利用目的を変更しないものとします。

(2) 都市計画法による規制

愛知県土地利用基本計画の5地域のうち都市地域は「一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域」とされており、都市計画法により、区域区分（市街化区域と市街化調整区域との区分）を始めとした各都市計画が定められています。

また、都市計画法では、市街化調整区域に対する直接的な規制が明記されています。

市街化調整区域における具体的な規制としては、農林漁業に関する建築物等を除いて市街化調整区域での建築立地を許可制としており、都市計画法第34条において、市街化調整区域での立地が許可される建築物を規定しています。

当該許可については、市街化を促進するおそれがないことや、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる等の要件を満たすかという観点で許可の基準が設けられており、具体的には「日常生活のため必要な店舗」「地区計画の内容に合致する施設」「分家住宅」等の許可基準が設けられています。

許可基準	主な許可用途	主な許可（指定）基準
【法第34条第1号】 公益上必要な施設 日常生活のため必要な施設	保育所、小中学校 診療所、デイサービス 食料品小売店舗、飲食店 地区集会所、防災倉庫	■建物の立ち並び（45戸以上の立地） ■一定以下の規模（敷地、床面積） ■一定規模以上の道路への接続
【法第34条第10号】 地区計画内の開発・建築	戸建て住宅 店舗兼用住宅	■都市計画マスタープランにおける位置付け ■一定規模以上の道路への接続
【法第34条第11号】 条例で指定した区域内における開発・建築	戸建て住宅 店舗兼用住宅 共同住宅	■都市計画マスタープランにおける位置付け ■市街化区域に近隣接 ■市街化区域と一体的な日常生活圏
【法第34条第12号(1)】 分家住宅	戸建て住宅 店舗兼用住宅	■直系3親等以内の親族 ■市街化調整区域指定以前からの土地所有等
【法第34条第12号(13)】 住宅の用途（使用者）変更	戸建て住宅 店舗兼用住宅	■10年以上適正に利用された住宅等 ■使用不可となるやむを得ない理由
【法第34条第12号(14)】 既存の宅地における建築・開発	戸建て住宅（賃貸可） 共同住宅 小規模な店舗	■市街化調整区域指定以前から宅地 ■建物の立ち並び（45戸以上の立地）

また、都市計画区域外においては、一定規模（1ha）以上の開発行為を行う場合は許可を受ける必要があり、排水設備の設置や樹木の保存等、周辺環境への影響を考慮した技術基準が設けられています。

(3) その他法令による規制

土地利用基本計画の5地域のうち都市地域を除く4地域は、各地域に多く存在する自然環境等を保護する目的で、個別法による規制等がされています。

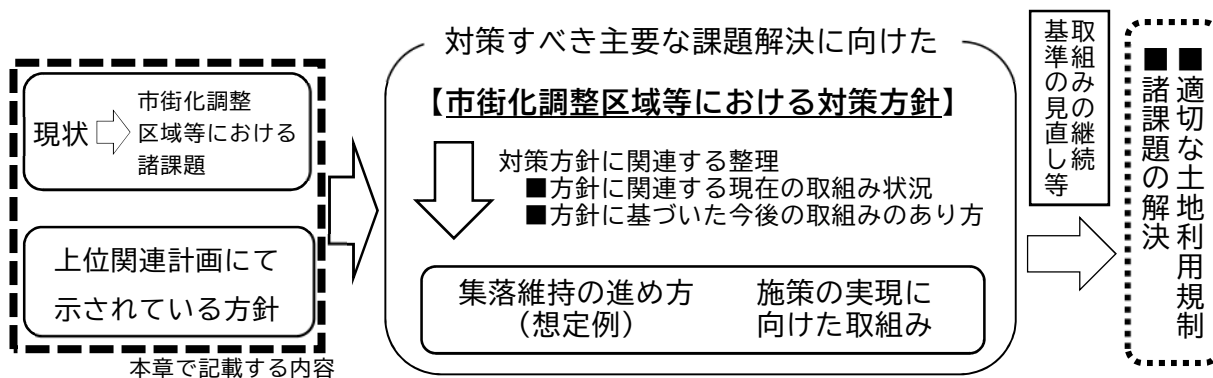
農業地域は、農業振興地域の整備に関する法律による優良農地の保全及び整備を、森林地域は、森林法による森林の保全及び整備を、自然公園地域は、自然公園法による優れた自然の風景地の保護及び整備を、自然保全地域は、自然環境保全法による自然環境の保全を目的に各種規制等を行っています。

また、本市では都市計画区域外における立地規制等(都市計画法によるものを除く)として「岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手続き及び実施に関する条例」による大規模小売店舗や産業廃棄物処理施設等の立地規制、「岡崎市都市計画区域外における開発行為に関する条例」による周辺環境への配慮等を目的とした技術基準の付加等を行っています。

第2章 市街化調整区域等の現状と上位関連計画における位置付け

【本章の目的】

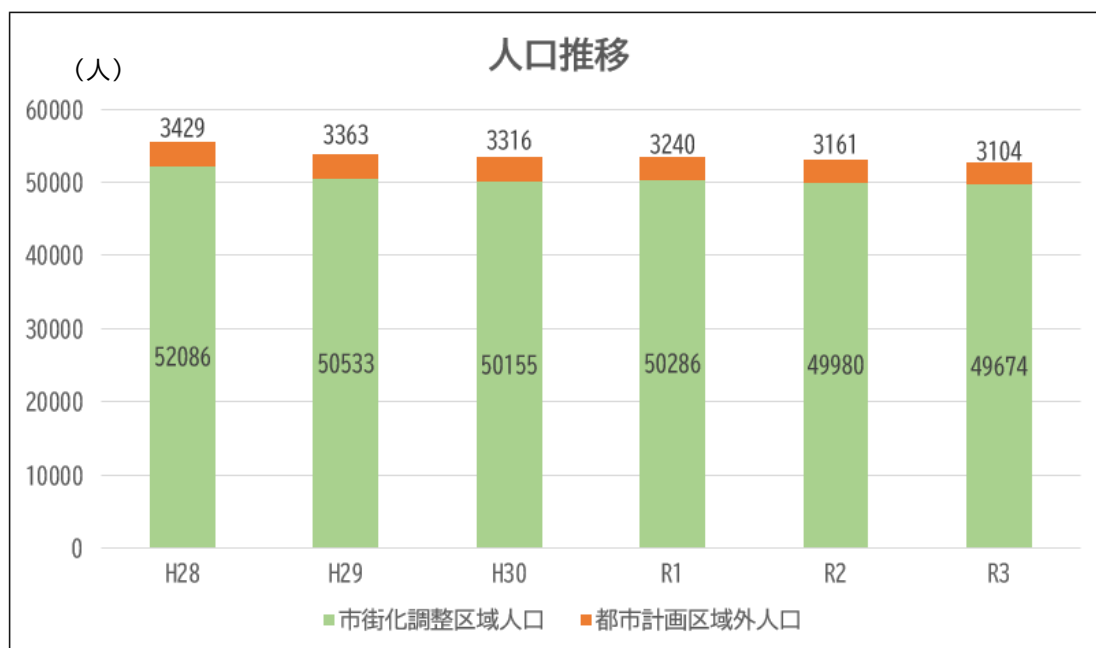
本章においては、次章以降に続く「主要な課題」「対策方針」等の根拠となるよう、市街化調整区域等に関する「人口、空き家等の現状」「上位計画等の位置付け」等の整理を行います。



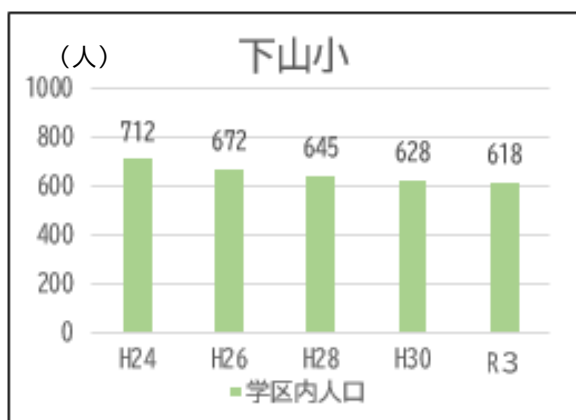
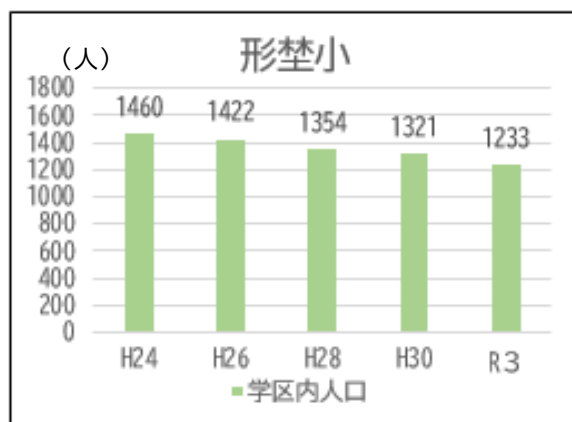
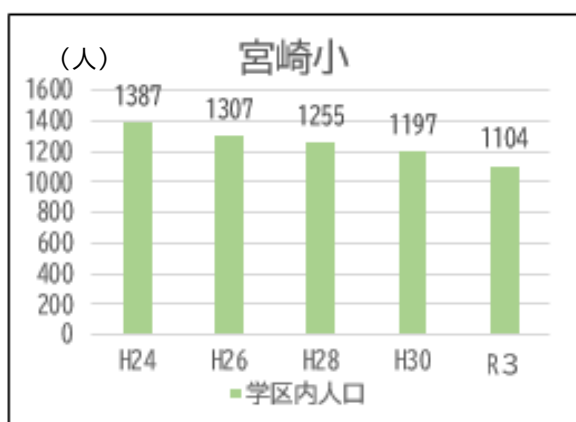
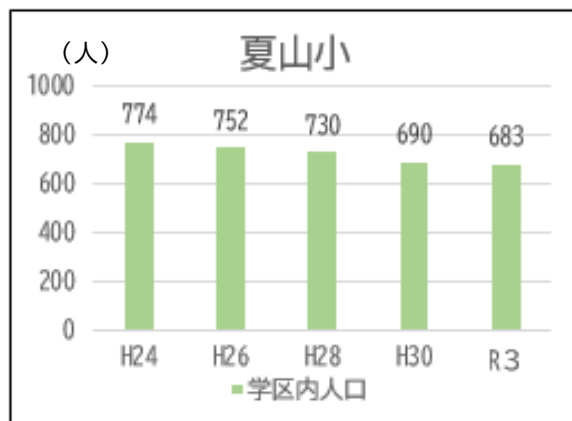
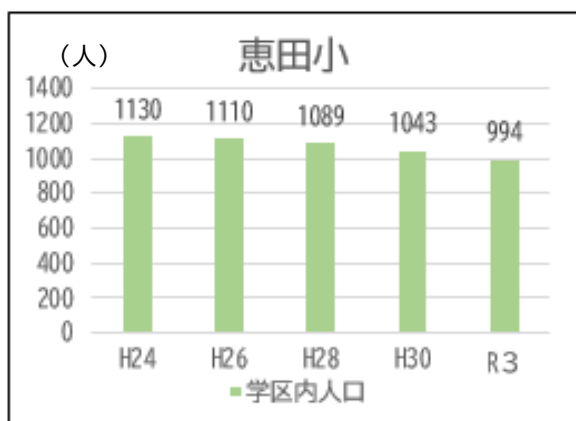
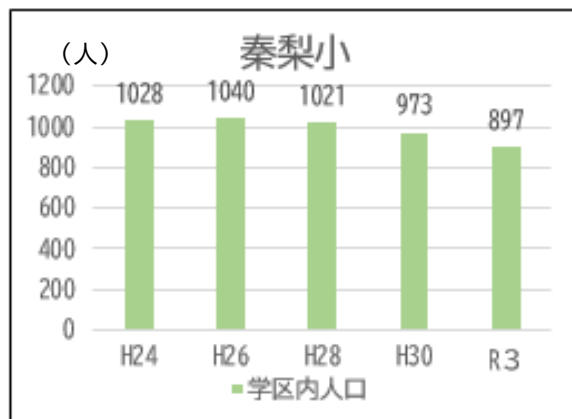
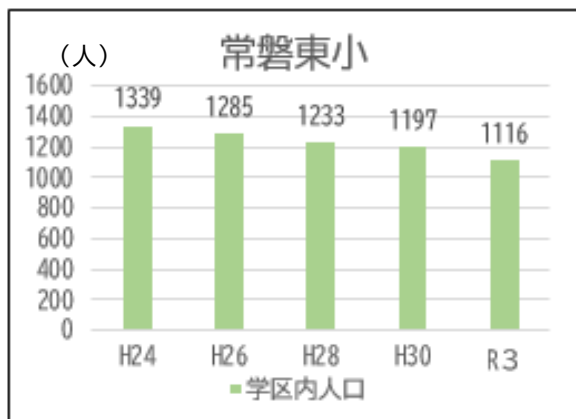
1 現状

(1) 人口

本市の人口は、2015（平成27）年時点の381,051人から都市計画マスタープランの目標年度の2030（令和12）年で394,412人に増加し、2035（令和17）年にピークを向かえると推計されています。一方で、市街化調整区域等における近年の人口推移は、既に減少傾向にあります。特に、小学校区毎の人口推移では、2012（平成24）年から2021（令和3）年の10年間で、7学区で10%以上人口が減少しており、当該7学区は市街化調整区域、若しくは都市計画区域外を有する学区となっています。



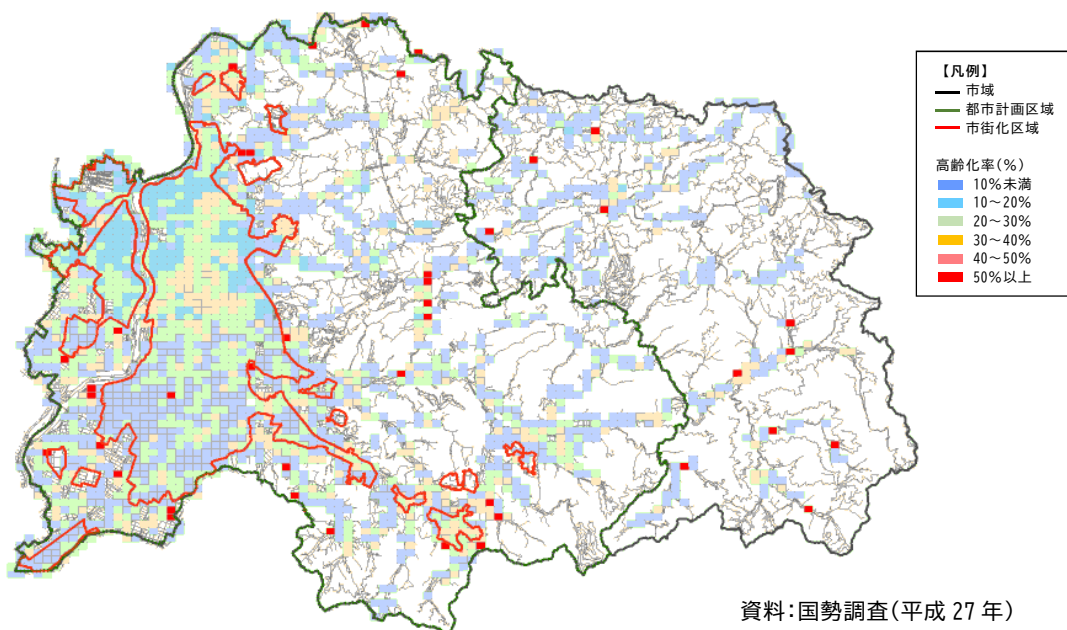
資料：市資料



資料:市資料

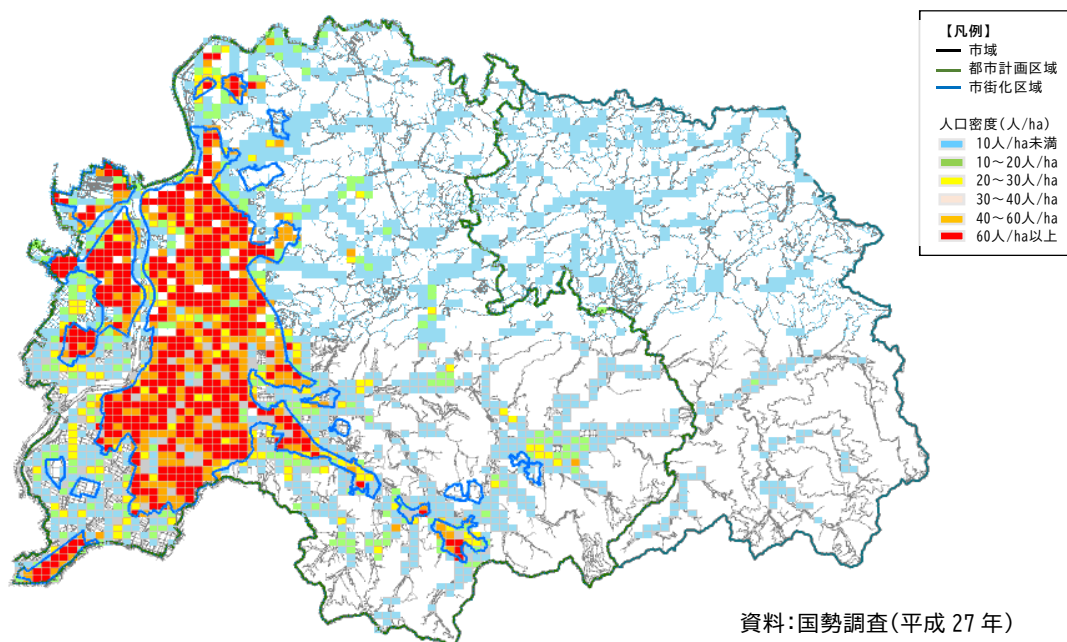
(2) 高齢者割合

本市全体の人口に対する高齢者(65歳以上)割合は、約24%であり、市街化調整区域等における人口に対する高齢者割合は約30%です。特に、都市計画区域外を含む中山間地域や市域西側の市街化調整区域においては、高齢化率が50%を超える地域が点在しています。



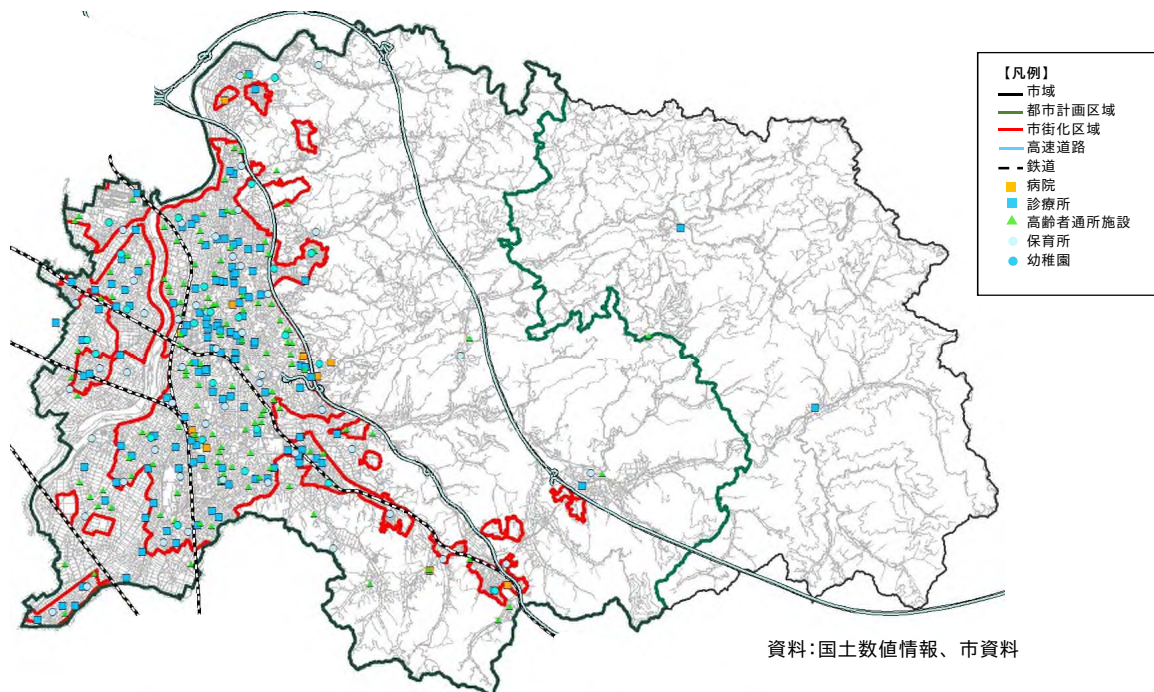
(3) 人口密度

本市の人口密度分布状況を見ると、市街化区域内においては、40人/ha以上の地域、市街化調整区域等においては、10人/ha未満の地域が多くみられます。

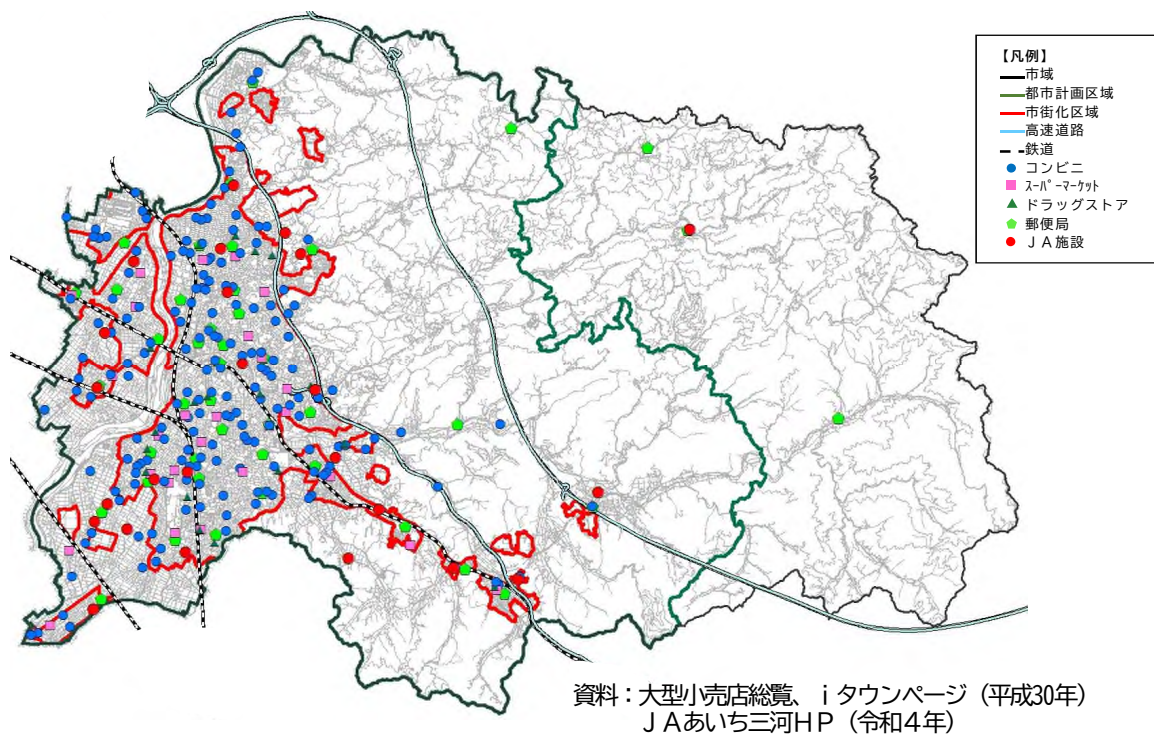


(4) 公共公益施設・生活利便施設

市街化調整区域等において、医療施設や福祉施設、保育所等子育て関連施設等の公共公益施設が立地していない地域が存在します。

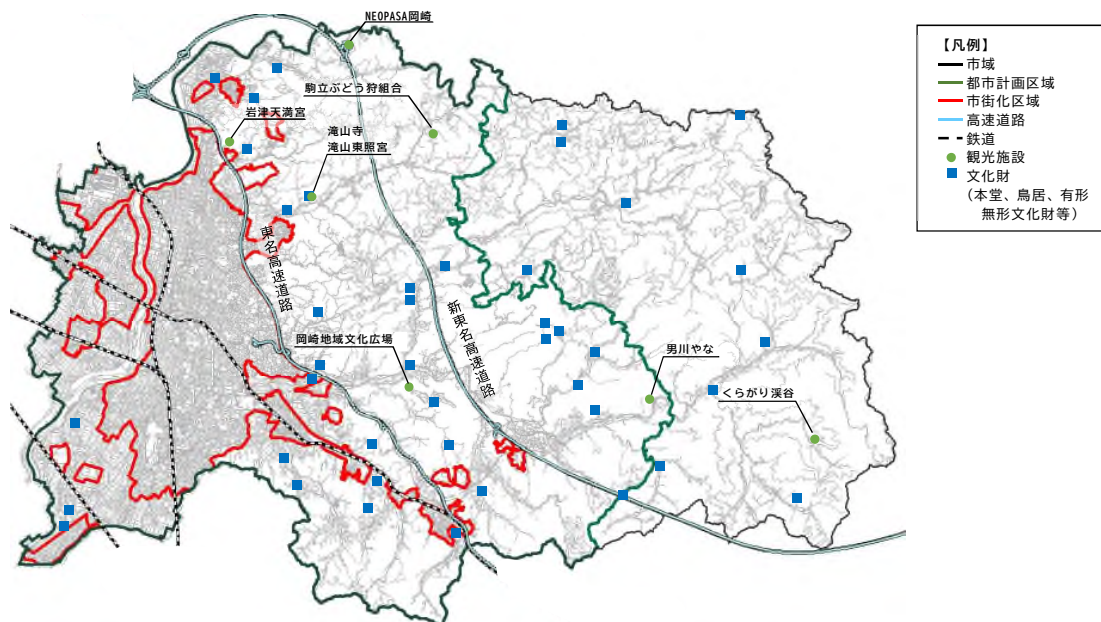


商業施設（スーパーマーケット、コンビニ等）や郵便局等の生活利便施設は、市街化調整区域等において立地していない地域が存在します。なお、市境付近の集落においては、他市町に立地する生活利便施設を利用していることも想定されます。



(5) 地域資源

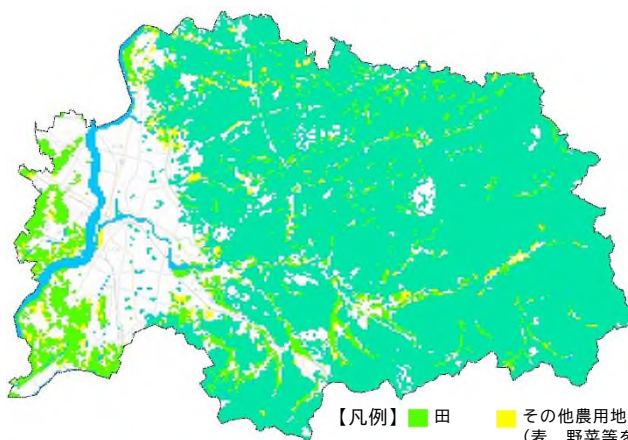
滝山寺や駒立のブドウ園、くらがり溪谷等をはじめ、本市の市街化調整区域等においては他市からの集客を見込める文化財・観光施設等が多数存在しています。また、ぶどう、いちご、米をはじめ自然豊かな環境を生かした、多くの魅力ある農林水産物が、「岡崎市農林産物ブランド化推進品目(産地ブランド)」として指定されています。



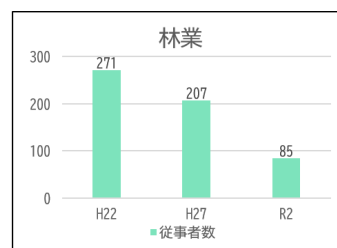
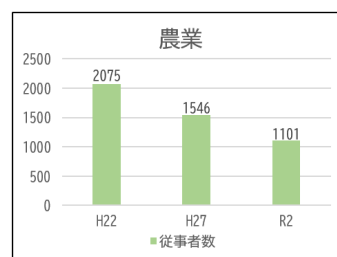
資料:愛知県観光レクリエーション利用者統計(令和2年)、市資料
 ※観光施設、文化財については市街化調整区域等に存するもののみを表示

(6) 緑被地及び農林業従事者

本市の緑被地は、中央から東側の山地にかけてまとまった森林が分布し、西側の平野や河川沿いの平坦地に水田、畑などの農地が広がります。これら緑地の管理に係る農林業従事者について、2010(平成22)年と2020(令和2)年を比較すると農業従事者は50%程度に減少しており、林業従事者は30%程度に減少しています。



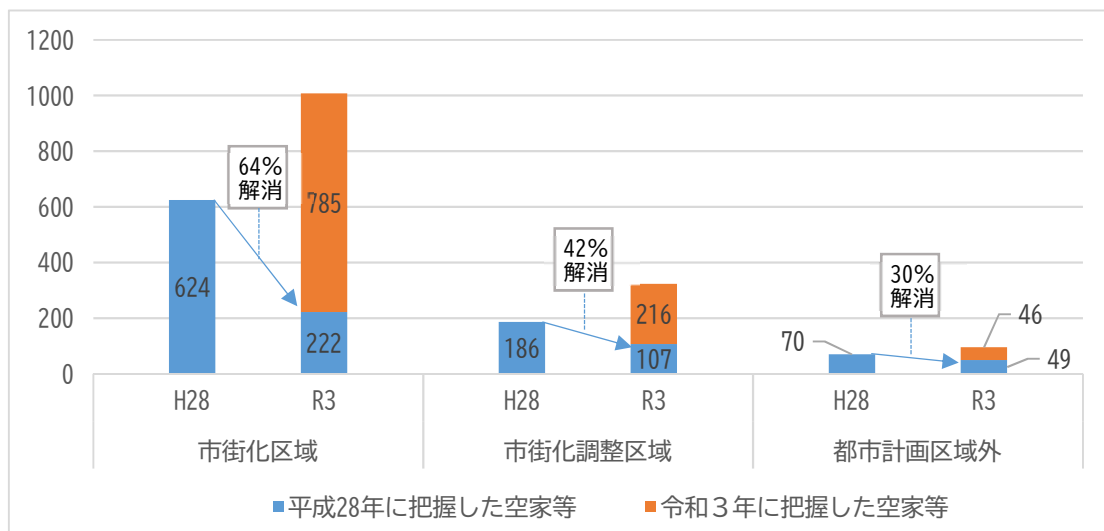
資料:国土数値情報



資料:農林業センサス

(7) 空き家

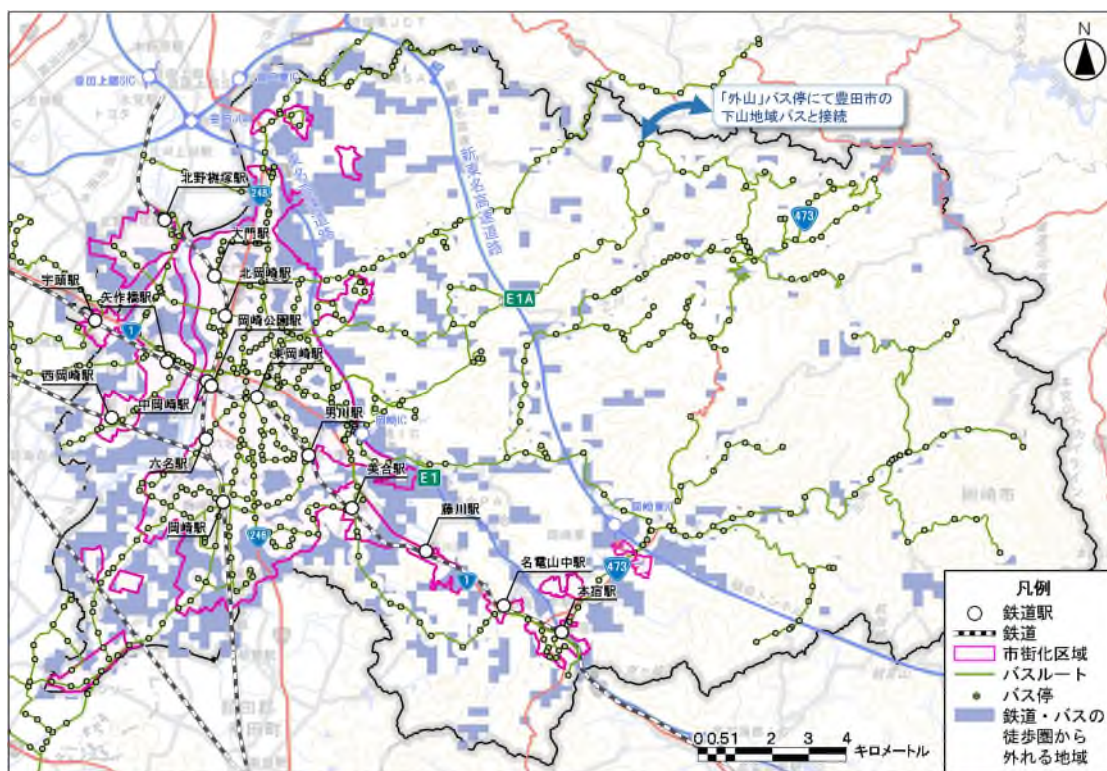
2016（平成28）年及び2021（令和3）年に実施した空家等の実態調査の都市計画区分ごとの内訳は、以下グラフに示すとおりです。市街化区域に比べ、市街化調整区域等における空家等の除却や活用が進んでいない状況となっています。



資料：岡崎市空家等対策計画(令和5年3月改定)における空家等の実態調査

(8) 公共交通

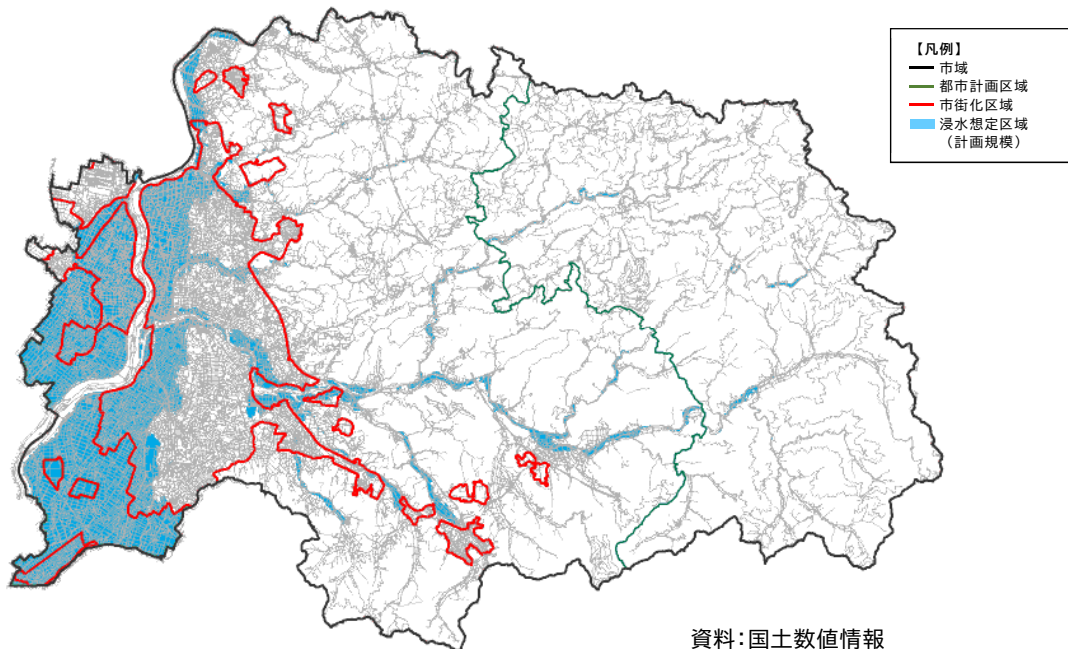
市街化区域の大部分は、鉄道・バスの徒歩圏（鉄道駅：800m、バス停：300m圏内）に含まれていますが、市域南西側の平野部や東側の中山間地域の居住地においては、鉄道・バス利用圏から外れる地域が多く存在しています。



資料：岡崎市、安城市HP、西尾市HP、名鉄バス株式会社HP、名鉄東部交通株式会社HP、東海旅客鉄道株式会社HP、名古屋鉄道株式会社HP、愛知環状鉄道株式会社HP

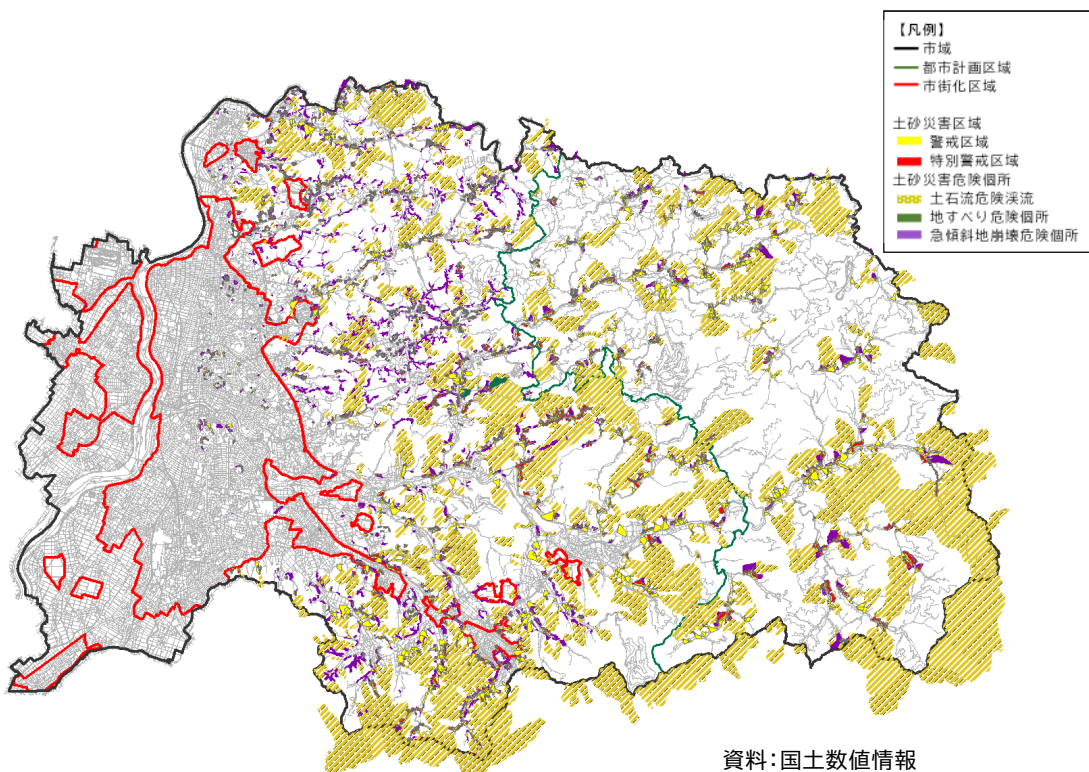
(9) 災害リスク

矢作川、広田川が氾濫した場合、市域南西側の市街化調整区域には、広く浸水するエリアがあります。また、中央から東側の市街化調整区域等には、乙川が氾濫した場合、浸水するエリアがあります。



資料：国土数値情報

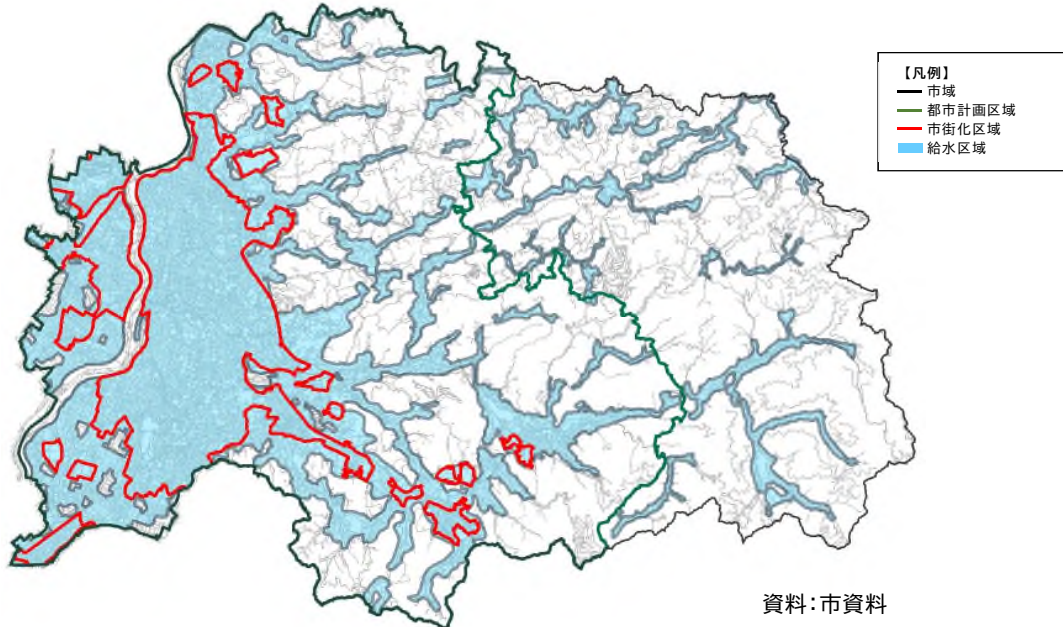
土砂災害警戒区域・特別警戒区域は、市域中央から東側の丘陵地や山地等市街化調整区域等に多く分布しています。



資料：国土数値情報

(10) 給水区域

将来的な人口減少が見込まれる中、水道事業の安定化を目的として、令和2年4月1日に給水区域が見直（縮小）されました。なお、水道法の規定により、給水区域外のエリアについては、給水されません。



(11) ニーズ

市街化調整区域等の住民を対象としたアンケート等において、プラス要因として「恵まれた自然環境」「地域住民のまとまり」等の意見が、マイナス要因として「農林漁業の担い手不足」「少子高齢化」等の意見が挙げられています。また、本方針策定にあたり実施した住民アンケートや中学生アンケートにおいても同様の意見が挙げられています。

【プラス要因】

里山の風景が残っている

農業がしやすい環境

山・川などの自然に恵まれている

地域住民のまとまりがよい

高速道路が近い

【マイナス要因】

森林・農地の管理放棄

鳥獣害が多い

農林漁業の担い手不足

少子高齢化

建築規制が厳しい

空き家の増加

資料：岡崎市中山間地域活性化計画（令和4年3月）策定におけるアンケート調査
本方針策定における住民アンケート、中学生アンケート調査

2 上位計画における都市像等

(1) 第7次岡崎市総合計画（令和3年3月）

第7次岡崎市総合計画の総合政策指針においては、本市の30年後にあるべき姿として「将来都市像」を定め、その実現に向けた「基本方針」「都市のグランドデザイン」を明示しています。

ア 将来都市像

利便性や先進性の高い暮らしが実現できる都市として三河地域の発展を牽引する役割を担っていることを目指し以下の都市像を掲げています。

「一歩先の暮らしで三河を拓く 中枢・中核都市おかざき」

イ 基本方針

将来都市像の実現に向け、以下4つの基本方針を掲げています。

- (ア) 公民連携による成長戦略の推進
- (イ) コンパクトな都市構造の構築
- (ウ) まちへの誇りが育まれる社会づくり
- (エ) 周辺都市との連携の推進

ウ 都市のグランドデザイン

基本方針に「コンパクトな都市構造の構築」を掲げているように、まちづくりへの投資・保全や都市の強靱化により、集約型都市構造の実現を目指すこととしています。そのイメージとして、エリアの特性に合わせた30年後の「グランドデザイン」を示しています。

(ア) 市域中心部

- a 都市機能用地や居住地の確保と強靱化
- b 居住の促進

(イ) 市域周辺部

- a 居住地の確保
- b 産業用地の確保
- c 自然環境の保全

(ウ) コンパクト・プラス・ネットワーク

市域中心部と市域周辺部や、市内と周辺都市の交通ネットワークを見据えながら、高齢者の生活移動手段の確保や渋滞対策など、暮らしに直結する交通課題への対策に取り組み集約連携型都市構造の構築を図ります。



〈本方針に反映すべき事項〉

- コンパクトな都市構造の構築
- 市域周辺部での居住地・産業用地の確保、自然環境の保全

(2) 岡崎市土地利用基本計画（令和5年3月）

岡崎市土地利用基本計画は、市街化区域における用途の混在や低未利用地の有効活用の課題、市街化調整区域等における緩やかなスプロール化や人口減少に伴う土地の管理水準の低下等の課題に対応するため、全市的な土地利用の方針を示し、市民生活と自然環境が調和した、快適で秩序と魅力あるまちづくりの推進及び地域社会の健全な発展への寄与を目的として策定した計画です。この中で、土地利用の目標として「目指す土地利用」、土地利用の基本原則として「基本原則」を明記しています。

ア 目指す土地利用

第7次総合計画の総合政策指針で示された将来都市像を考慮し、目指す土地利用を以下のように設定しています。

(ア) 都市機能が集積した集約型の都市

都心、市域中心部、地域の拠点へ都市機能の集積、居住を誘導することで集約型都市の形成を促進する土地利用の推進

(イ) 安全安心な暮らしの確保

水害、土砂災害等大規模な自然災害に対する安全の確保に配慮した土地利用の推進

(ウ) 持続可能性への配慮

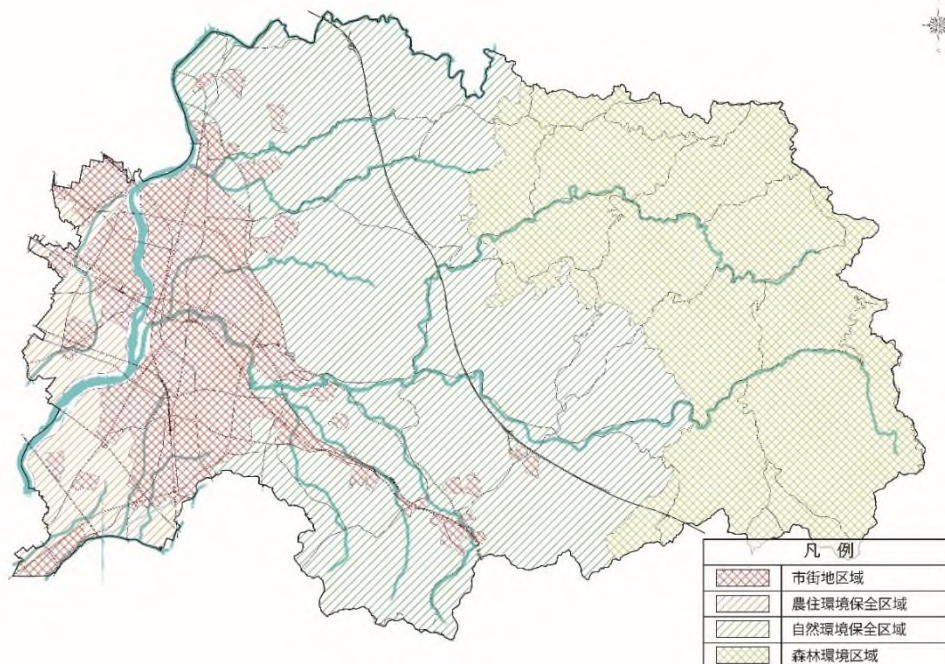
森林など自然環境及び農地の保全を原則とし、排出CO₂の削減、生物多様性確保等、環境負荷が少なく、持続可能性のある土地利用の推進

(エ) 産業の立地誘導

都市活力の維持のため、一定の都市基盤が整備された市街化調整区域の周辺環境と調和した産業系土地利用集積・誘導の推進

イ 基本原則

基本原則として以下を掲げています。



【市街地区域】

住宅地における市民生活への影響を考慮し、及び地域的特性を十分に踏まえた土地利用を行い、水辺、都市緑地等の自然環境、歴史及び文化と調和した秩序ある市街地の形成に資する配慮を行うこと

【農住環境保全区域】

優良農地による田園風景を保全するとともに、集落地では田園と調和した良好な景観を形成し、農住一体となった配慮を行うこと

【自然環境保全区域】

無秩序な開発を抑制し、自然環境の保全と連携した良好な環境への配慮を行うこと

【森林環境区域】

森林、里山、棚田等の良好な自然環境を保全し、及び市民の命の源である水源を確保するための配慮を行うこと



〈本方針に反映すべき事項〉

- 自然災害に対する安全の確保
- 森林など自然環境及び農地の保全
- 一定の都市基盤が整備された地域における周辺環境と調和した産業系土地利用集積・誘導

(3) 岡崎市都市計画マスタープラン（令和3年3月）

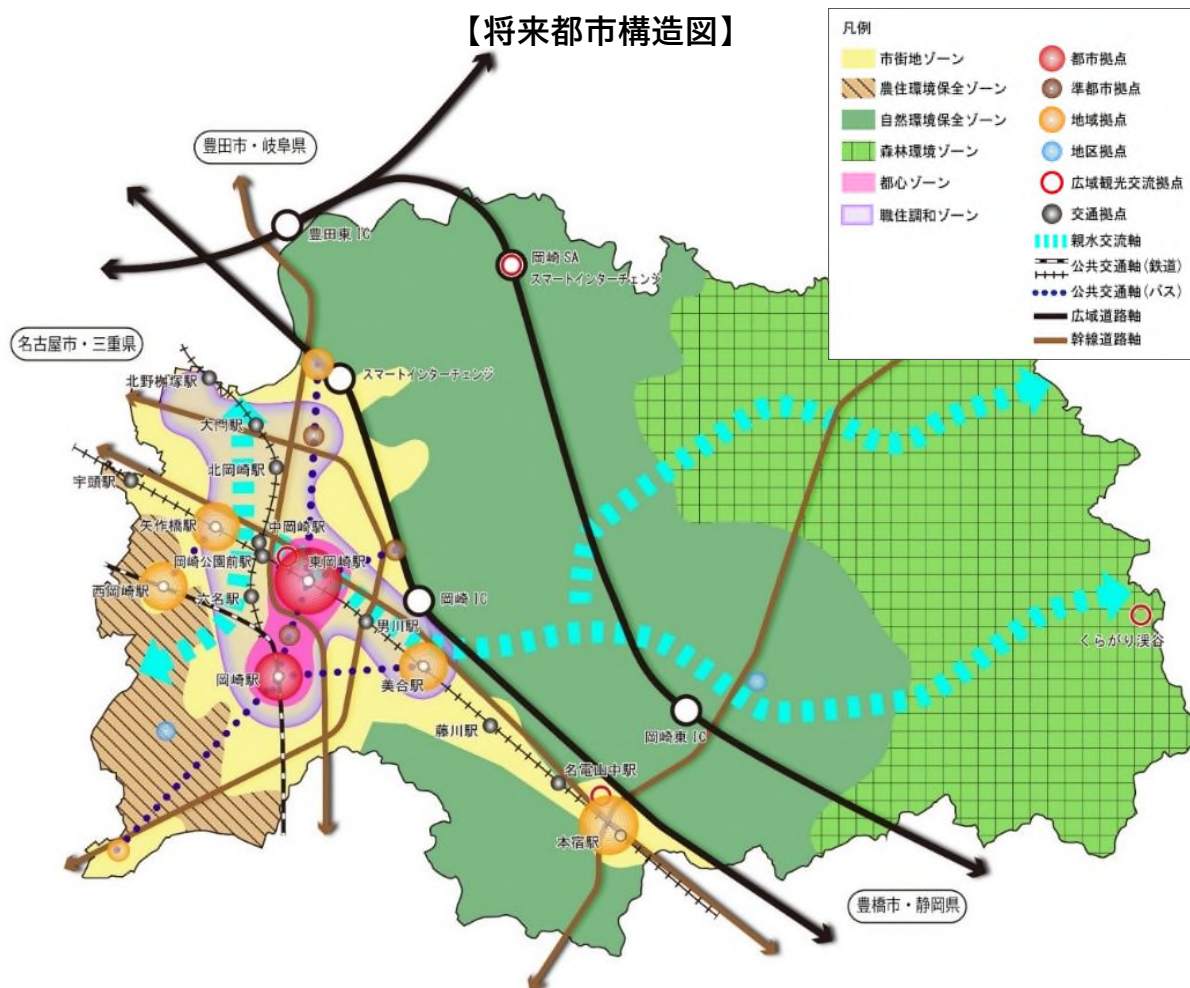
都市計画マスタープランでは、第7次岡崎市総合計画の目指す将来都市像を実現するため、『自然・歴史・文化を礎に新たなくらしと活力を創造する風格ある都市 岡崎』を都市づくりの基本理念として、5つの都市像と都市づくりの目標を定めています。

都市像と都市づくりの目標

<p>【都市像1】 新たな活力を創造する都市</p> <p>目標1 新たな企業用地確保とその周辺の基盤整備による西三河都市計画区域の拠点としての機能の強化 目標2 市内企業の産業競争力の向上 目標3 駅や駅周辺の都市機能強化による産業振興</p>	<p>【都市像3】 住みやすい、住み続けられる都市</p> <p>目標1 暮らしやすさと豊かさを実感できる快適な居住環境の創造 目標2 地域資源を生かした魅力ある生活空間づくりの推進 目標3 誰にもやさしい交通環境の整備</p>
<p>【都市像2】 将来にわたって持続可能な都市</p> <p>目標1 コンパクト・プラス・ネットワークの取組みによる持続可能な都市構造への転換 目標2 公民連携まちづくりや既存ストックの効率的な利活用の推進 目標3 地域コミュニティの維持 目標4 自然環境と調和した都市づくり 目標5 新技術導入による持続可能な都市の実現</p>	<p>【都市像4】 自然・歴史・文化の趣を実感できる都市</p> <p>目標1 地域資源を活用した観光まちづくりの推進 目標2 賑わい・交流を促進する環境の創造 目標3 地域資源のリデザインによる魅力ある公共空間の整備</p>
	<p>【都市像5】 安全安心に暮らせる都市</p> <p>目標1 防災機能の強化により誰もが安全で安心に暮らせる市街地の形成 目標2 被害を最小限に抑制するため市民や事業者等と行政が一体となった防災力の強化</p>

そして、将来都市構造を目指した都市づくりを進めるため、7つの分野（土地利用、市街地整備、道路・公共交通、公園・緑地、河川・上下水道、景観・自然環境、防災）別に都市づくりの基本方針を定めており、「土地利用」分野の基本方針として、「市街化調整区域等の農住環境や自然環境、森林環境の保全」「必要に応じて生活拠点を位置付けて地域のコミュニティ維持を図る」等を掲げています。

また、5つの都市像を踏まえて、将来都市構造を「土地利用（ゾーン）」、「拠点」、「軸」で示しています。「土地利用（ゾーン）」は、現況の土地利用や地形を踏まえた、市街地、郊外部、山間部の土地利用区分を、「拠点」は、鉄道駅など都市機能を集約すべき箇所を、「軸」は、各拠点同士を結ぶ役割を果たす道路等をあらわしています。



ゾーン名	考え方
市街地ゾーン	市街地では、計画的な都市基盤整備、低未利用地の有効活用などにより、市民の多様なニーズを踏まえた、快適な居住環境の創出を図ります。また、大規模な工業団地などが集積する地区では、工業機能の高度化や集積強化、魅力ある就業環境の創出を図ります。
農住環境保全ゾーン	既存集落地周辺の優良農地が連たんする地域では、生業としての農業を維持するため <u>優良農地の保全</u> と計画的な生産基盤の整備を進めます。また、魅力ある生活空間を創出するため、既存集落地の生活環境の整備や田園環境に親しむ交流環境づくりなど、 <u>農業と居住環境が調和した土地利用</u> を進めます。
自然環境保全ゾーン	市街地周辺の森林、農地、河川などは本市の都市構造を支える重要な要素であり、無秩序な市街化を抑制し、その <u>自然環境などの保全</u> を図ります。また、既存集落地などにおける生活環境の充実や、自然を生かした交流空間などの市民が憩える場を創出するなど、 <u>自然と共生する地域</u> づくりを進めます。
森林環境ゾーン	水源地域を形成する森林地域では、水源涵養機能や特色ある <u>農林水産資源の保全</u> に努めるとともに、地域資源である豊富な自然を活用した観光産業や林業の振興、交流環境づくりによる賑わいと活気を創出するといった <u>森林と共生する地域</u> づくりを進めます。

※一部ゾーンを抜粋

第2章 市街化調整区域等の現状と上位関連計画における位置付け


拠点名	拠点の定義	該当する箇所
都市拠点 (2カ所)	本市の中心であり、市内外の広域的な圏域を想定した拠点	東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺
準都市拠点 (3カ所)	都市拠点とともに、比較的広域から人が集まる圏域を想定した拠点	大樹寺バスターミナル周辺、欠町・洞町周辺、戸崎町周辺
地域拠点 (6カ所)	市街化区域内で概ね支所圏域を対象とした公共交通機関を利用して都心ゾーンにアクセスすることができる鉄道駅周辺、主要なバス停周辺とした拠点	美合駅周辺、本宿駅周辺、矢作橋駅周辺、西岡崎駅周辺、岩津バス停周辺、中島バス停周辺
<u>地区拠点</u> (2カ所)	<u>地区の日常生活圏の中心となり、地域拠点を補完する拠点</u>	<u>六ツ美市民センター周辺、額田センター周辺</u>
広域観光交流拠点 (4カ所)	広域交通の優位性や地域資源を活用した多様な広域交流の拠点	岡崎城周辺、本宿駅西周辺、岡崎SA周辺、くらがり溪谷周辺
交通拠点 (10カ所)	日常生活に密接する鉄道駅を中心とした拠点	宇頭駅、岡崎公園前駅、男川駅、藤川駅、名電山中駅、北野柵塚駅、大門駅、北岡崎駅、中岡崎駅、六名駅
<u>生活拠点</u>	<u>市街化調整区域や都市計画区域外で生活する上で必要となる機能やサービスがある拠点</u>	<u>今後、地元を主体として機能や位置を検討</u>




〈本方針に反映すべき事項〉

- 農住環境や自然環境、森林環境の保全
- 地域のコミュニティ維持
- 地区の日常生活圏の中心となり、地域拠点を補完する拠点（地区拠点）の形成
- 市街化調整区域等で生活する上で必要となる機能やサービスがある拠点（生活拠点）の形成

3 関連計画

関連計画	計画の概要と本計画策定にあたり考慮すべき事項
<p>岡崎市立地 適正化計画 (平成31年3月)</p>	<p>【計画の概要】 都市計画区域内の区域を対象として、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造の構築を目的に、「都市機能誘導区域、居住誘導重点区域、居住誘導区域」を定め、医療・福祉施設や商業施設、住居の誘導を図ります。 また、各種誘導区域や誘導対象施設を設定するにあたり、「住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針」として以下を掲げています。</p> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>①重点方針（特に力点を置くまちづくりの方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●居住を支える生活機能や広域的な都市機能が集積し、にぎわいと交流あふれる都心ゾーンと公共交通基幹軸を中心に、歩いて暮らしやすい生活圏を形成する。 </div> <div style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>②一般方針（市街化区域全体を見渡したまちづくりの方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●現在の居住者に加え、就労と居住の関係性も重視した上で、多様な生活スタイルを尊重した暮らしを維持する。 ●一定の生活利便性を確保し、自動車依存を低減するため、ゆるやかに集約型の都市構造へ誘導する。 ●地域での助け合い・支え合いの礎となるコミュニティを維持するとともに、地域性・歴史性を尊重する。 </div> <p>基礎的方針（長期的な人口動向等を踏まえ都市全体を見渡したまちづくりの方針）</p> <ul style="list-style-type: none"> ■災害に対して安全安心な生活を維持する。 ■整った既存の都市基盤（道路、公園、上下水道などのインフラ施設）を活かす。 <div style="border: 1px solid blue; border-radius: 10px; padding: 10px; margin: 10px 0; background-color: #e6f2ff;"> <p>【市街化調整区域等に関するその他事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■世代間バランスの確保 ■地域コミュニティの維持 </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px;"> <p>〈本方針に反映すべき事項〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ■災害に対して安全安心な生活を維持する ■整った既存の都市基盤（道路、公園、上下水道などのインフラ施設）を活かす ■世代間バランスの確保 ■地域コミュニティの維持 </div>

<p>岡崎市中山間 地域活性化計画 (令和4年3月)</p>	<p>【計画の概要】</p> <p>中山間地域において、人口減少が進み、地域コミュニティの衰弱や農林水産業の担い手不足が深刻化しているため、それら諸課題の解決を図り、農地・森林・河川などの豊かな自然環境の維持と生活環境の維持を図ります。</p> <p>また、中山間地域を魅力ある持続可能な地域としていくために、30年後を見据え、基本理念、基本方針、重点事項を以下のように掲げています。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>【基本理念】</p> <p>住み慣れた地域で暮らし続けるための仕組みづくり</p> </div> <div style="background-color: #e6f2ff; border-radius: 20px; padding: 20px; margin: 10px 0;"> <p>【基本方針1】「くらし」の仕組みづくり</p> <p>重点事項① <u>地域コミュニティ機能の維持や強化</u></p> <p style="padding-left: 20px;">② <u>多面的機能の発揮の促進</u></p> <p style="padding-left: 20px;">③ 生活インフラ等の確保</p> <p style="padding-left: 20px;">④ 鳥獣害対策の推進</p> <p>【基本方針2】「しごと」の仕組みづくり</p> <p>重点事項⑤ 地域の特性を活かした複合経営等の推進</p> <p style="padding-left: 20px;">⑥ <u>地域経済循環の拡大</u></p> <p style="padding-left: 20px;">⑦ 新たなライフスタイルの推進</p> <p>【基本方針3】「交流」の仕組みづくり</p> <p>重点事項⑧ 関係人口の創出・拡大、地域を支える体制及び人材づくり</p> <p style="padding-left: 20px;">⑨ 魅力の向上・発信</p> <p style="padding-left: 20px;">⑩ 多面的機能に関する市民理解の促進</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>〈本方針に反映すべき事項〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ■地域コミュニティ機能の維持や強化 ■多面的機能の発揮の促進 ■地域経済循環の拡大 </div>
--	--

岡崎市空家等
対策計画
(令和5年3月)

【計画の概要】

空家等対策を総合的かつ計画的に実施することにより、良好な生活環境を維持するとともに、まちが抱える課題を解消し、誰にとっても暮らしやすいまちづくりを実現することを目的とし、以下のように「目標」「基本方針」に基づき各種取組みを掲げています。

【計画の目標】

安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等を減らすことはもとより、その発生を予防し、空家等の増加を抑制する

【計画の基本方針】

快適な生活環境を保全し、災害に強いまちづくりを目指すとともに、地域活性化を図るため、庁内での連携はもとより、市、空家等の所有者等、市民等が協働することによって、**空家等対策を効果的かつ効率的に実施**する

【具体的な取組み】

- 空家等の発生抑制
- 空家等の活用促進
- 空家等の管理不全解消
- 跡地の活用促進



〈本方針に反映すべき事項〉

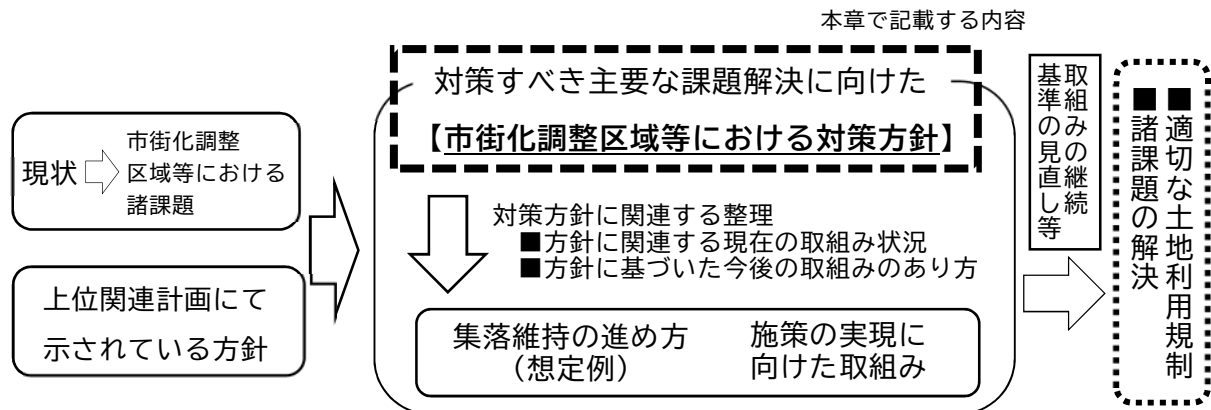
- 快適な生活環境の保全
- 効果的かつ効率的な空家等対策による地域の活性化

<p>その他の計画</p>	<p>1 岡崎市住生活基本計画（令和4年3月）</p> <p>【基本目標】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 多様な居住者のニーズに応える住まい・居住環境の実現 ■ 安全安心で持続可能な魅力ある住まい・居住環境の形成 ■ 多様で良質な住宅ストックの形成 <p>2 岡崎市地域公共交通計画（令和4年3月）</p> <p>【基本目標（抜粋）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 交流を支え都市の魅力を高める ■ 地域のニーズにあった地域主体の交通 <p>3 岡崎市農業振興ビジョン2030（令和3年3月）</p> <p>【基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 農業の担い手の育成・確保 ■ 農業経営の安定化 ■ 地消地産の推進 ■ 農業の多面的機能の維持 ■ 中山間地域対策 ■ 都市農業の推進 <p>4 岡崎市森林整備ビジョン（令和3年3月）</p> <p>【基本方針】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 林業及び木材産業の振興と森林資源の循環利用の促進 ■ 豊かな市民生活の源となる健全で美しい森林づくりの推進 ■ 森林づくりを支える地域の環（わ）・人の環（わ）の形成 <p>5 岡崎市歴史的風致維持向上計画（平成28年7月）</p> <p>【岡崎市の維持向上すべき歴史的風致（抜粋）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 滝山寺鬼祭りにみる歴史的風致 ■ 六ツ美地区の稲作儀礼にみる歴史的風致 ■ 額田地区の山里のくらしにみる歴史的風致
---------------	--

第3章 主要課題の整理と対策方針

【本章の目的】

本章においては、第2章で整理した「現状」「上位関連計画において示された方針」等から「対策すべき主要な課題」を設定します。また、将来都市構造図において区分されたゾーン毎に、課題解決に向けた「対策方針」を示します。



1 対策すべき主要な課題

(1) 現況から想定される影響等

市街化調整区域等において「人口減少」「農林漁業の担い手不足」等の状況が続いた場合、「森林・農地等の管理が行届かなくなる」「居住環境の悪化」等の影響を与えることが想定されます。これらの影響が続くことにより、「人口減少」等の状況がより深刻化することも想定されます。

【市街化調整区域等における現況】

- 人口減少が進行している
- 市街化区域に比べ高齢者割合が高い
- 公共公益施設等へのアクセスが悪い地域がある
- 守り続けるべき地域資源・自然環境等がある
- 農林漁業の担い手が不足している
- 市街化区域に比べ空き家の活用等が進んでいない
- 災害リスクの高いエリアが多い
- 鉄道・バスの徒歩圏外の集落が存在する

現況と影響が連動

【想定される影響】

- 地域資源・自然環境等の管理が行届かなくなる
- 地域コミュニティの低下
- 居住環境の悪化
- 災害による被害

(2) 上位関連計画に掲げる課題

「第7次岡崎市総合計画」「岡崎市都市計画マスタープラン」等の上位関連計画の中で、市街化調整区域等に関する課題として、「自然環境の保全」「地域コミュニティの低下」等を掲げており、「(1) 現況から想定される影響等」にて示されている事項と共通する部分が見られます。



(3) 対策すべき主要な課題の設定

「(1) 現況から想定される影響等」「(2) 上位関連計画に掲げる課題」に共通している事項や上位関連計画に記載されている「本方針に反映すべき事項」等から、本市の市街化調整区域等の土地利用分野において対策すべき3つの主要課題を設定します。

【主要課題1 人口減少への対応】

- 市街化調整区域等においては、既に人口減少が進んでいるため、複数学区にまたがるエリア内の拠点や学区内の拠点、学区内の個々の集落等、各居住地の規模を考慮した「人口維持」「人口の緩やかな減少」等を見据えた取組みを地域住民の十分な合意形成の下進めることが必要です。
- 地域コミュニティの維持を図るために定める拠点や集落等において目標とする人口は、都市機能や公共公益施設、公共交通ネットワークの整備状況等地域の現状を考慮した上で、適切に判断する必要があります。
- 集落外における建築規制の見直し等により、集落の無秩序な拡大を抑制した上で、地域コミュニティの維持に向けて、集落内の空き家の再利用や利活用を図る等の既存ストックを活用した取組みが必要です。

【主要課題2 環境の維持・保全】

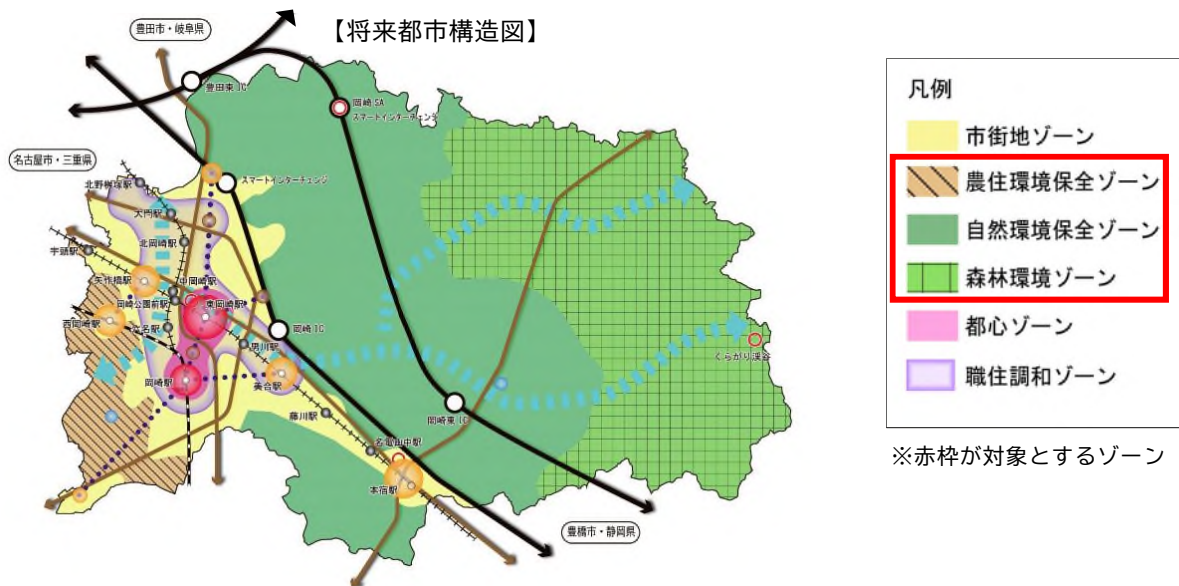
- 農業や林業等の担い手が不足しており、本市が有する豊富な自然環境等の管理が行届かなくなる懸念があるため、担い手不足解消に向けた取組みが必要です。
- 管理が適切にされていない空き家の増加により、「倒壊の危険性」等、周辺住民へ影響を及ぼすことが懸念されるため、居住環境の維持・改善に向け、更なる空き家対策に関する取組みが必要です。
- 公共公益施設及び生活利便施設へのアクセスが困難な地域については、土地利用規制の見直し検討のほか買い物支援等のサービスによる対応等地域の実情に合わせた対策が必要です。
- 災害リスクのあるエリアの宅地については、拠点内へ移転を促す等、被災リスクの減少に向けた取組みが必要です。

【主要課題3 産業施設の規制・誘導】

- 産業施設の立地は、既存ストックの活用や環境負荷の低減等の観点から、インターチェンジや既存産業集積地に近接するエリア等へ誘導を図る必要があります。
- 産業施設の立地については、その規模等に応じた地域への貢献も重要であり、「地域雇用の創出」「地域産品の利活用促進」「地域防災力の向上」「地球温暖化対策への貢献」等、様々な観点を考慮し、各施策を検討する必要があります。

2 対策方針

対策すべき主要な課題への対策方針を、将来都市構造図における市街地ゾーン以外の各ゾーンに設定します。

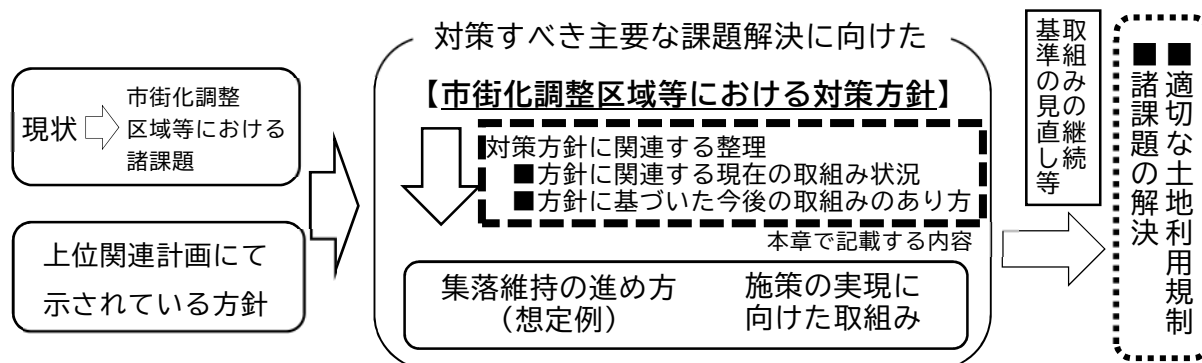


対象ゾーン	対策方針
全対象ゾーン	居住環境及び自然環境等の維持 <ul style="list-style-type: none"> ・無秩序な開発を抑制の上、既存ストックの有効活用を促し、空き家の増加等への対策を講じることで、居住環境の維持改善を図ります。 ・農林漁業等の担い手不足への対策を講じ自然環境等の維持保全を図ります。
	地域コミュニティの維持 <ul style="list-style-type: none"> ・各集落における人口密度を維持する等、地域コミュニティの維持を図ります。
	産業施設の適切な立地誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・既存ストックの活用や環境負荷の低減等の観点から、インターチェンジや既存産業集積地周辺等へ産業施設の立地誘導を図ります。
農住環境保全ゾーン	災害（浸水）に対応した地域づくり <ul style="list-style-type: none"> ・浸水リスクの高いエリアでは、災害リスクに備えた対策を図ります。
	駅周辺及び各拠点への居住の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な都市づくりに資するよう、駅周辺及び各拠点等への居住の誘導を図ります。
自然環境保全ゾーン	災害（土砂災害）に対応した地域づくり <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害リスクの高いエリアでは、災害リスクに備えた対策を図ります。
	駅周辺及び各拠点への居住の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・持続可能な都市づくりに資するよう、駅周辺及び各拠点等への居住の誘導を図ります。
森林環境ゾーン	災害（土砂災害）に対応した地域づくり <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害リスクの高いエリアでは、災害リスクに備えた対策を図ります。

第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

【本章の目的】

本章においては、前章で掲げた対策方針のうち、「地域コミュニティの維持」「居住環境の維持」等の集落維持に向けた各施策検討にあたり、こうした集落維持のあり方（あるべき姿）や他都市の施策事例、集落維持に向けた本市の取組みの方向性について示します。



1 集落維持のあり方（あるべき姿）

本市の市街化調整区域等に存する各集落は、集落内の人口・年齢構成や公共交通ネットワーク、インフラの整備状況、また、災害リスク等、様々な特性を保有しています。「地域コミュニティの維持」「居住環境の維持」等の集落維持に向けた取組みを進めるにあたっては、こうした各集落の特性を考慮した上で、集落維持の方向性や目標等を定めることが重要です。集落維持の方向性等を検討する際は、例えば、「第2章1」にて挙げている、各項目について考慮すること等が考えられます。ここでは、各項目を考慮する際の留意点について以下に示します。

(1) 規制等

集落維持の取組みを検討するにあたり、その集落にどのような規制があるか確認する必要があります。確認する内容は、以下に示すような事項が想定されます。特に災害エリアについては、集落維持の方向性を決定する上でも、その指定状況を考慮することが必要です。例えば、「災害エリアに含まれる若しくは近接する集落については生活拠点に位置付けない」等、周辺を含めた区域の指定状況を考慮した上で、集落の位置付けを判断する必要があります。

確認事項	区域名称等
都市計画法による規制	市街化調整区域、都市計画区域外
その他個別規制法による規制	保安林、農用地等
災害エリア	土砂災害特別警戒区域、浸水想定区域等

(2) 人口

「人口」に関する確認事項として、現状の集落の総人数と年齢構成、人口密度や一定期間（10年程度）の変化率等が、集落の位置付け、集落維持の方向性を判断する上で非常に重要な項目となります。本市全体における将来人口はやがて減少傾向に入ることが確実な中、市街化調整区域では、大規模な住宅開発を伴う人口増を期待するのではなく、人口の維持や緩やかな減少といった、現在の地域コミュニティ維持が図られる規模で集落のあり方を考えることが必要です。

(3) 生活関連施設

学区の中心的な拠点として想定される生活拠点等は、区域内に公共公益施設が立地していることや公共交通ネットワークを利用した商業施設や医療施設へのアクセスが優れている等、適度な生活利便性が重要です。

道路や給排水設備等の整備状況は、各集落の位置付けを判断する上で考慮が必要な事項です。その整備状況に応じた、集落維持の方向性を決定することが必要と考えます。特に給水設備については、給水区域外である場合、給水がされず、取組みの内容等に大きく影響するため、集落維持を考える際、早期に確認する事項です。

(4) 建築物利用状況等

集落維持の取組みにおいては既存ストックを活用するという観点が重要です。既存ストックの中で「建築物」は、集落内に存する既存の建築物の棟数や現状の使用用途、空き家状況等、様々な内容を確認することが必要です。これらの確認項目は、集落の位置付け及び集落維持の方向性を判断する上で、非常に重要な項目となります。

(5) ニーズや課題の把握

集落維持の方向性を決定するにあたり、(1)から(4)に示すような、物理的、数値的な要素を考慮すると共に、集落居住者のニーズや課題等を考慮することも非常に重要です。「第2章1(11)」に示すような事項について、プラス要因については、それを損なわぬよう、また、マイナス要因については、それを改善するような方向性を決定することが、よりよい集落の維持形成に繋がります。

2 他都市の事例

本市における集落維持に向けた取組みを検討するにあたり、他都市の取組み事例を以下に示します。

(1) 事例都市1の取組み（人口約33万人 令和元年度実施）

ア 目的・概要

市街化調整区域における人口減少率が顕著であり、既存コミュニティの維持を図ることが喫緊の課題となっていたため、これを解決することを目的に、空き家の利活用を可能とする制度を新設

イ 緩和対象区域

新たに空き家の利活用が可能となる区域は、当該市内市街化調整区域全域が対象（※一定程度建物の立ち並びを要する）

ウ 主な緩和内容（用途等）

住宅について、他者へ賃貸することが可能

(2) 事例都市2の取組み（人口約79万人 平成29年度実施）

ア 目的・概要

市街化調整区域における空き家の増加により、倒壊、屋根材飛散の危険性、景観の悪化等が危惧されたため、これを解決することを目的に、空き家の利活用を可能とする制度を新設

イ 緩和対象区域

新たに空き家の利活用が可能となる区域は、当該市内市街化調整区域全域が対象

ウ 主な緩和内容（用途等）

空き家（事業系含む）について、その用途を住宅、店舗等に変更し他者へ賃貸することが可能

(3) 事例都市3の取組み（人口約11万人 平成28, 29年度実施）

ア 目的・概要

市街化調整区域における既存集落では、人口減少や少子高齢化により集落の活力が低下する等、地域コミュニティの維持が困難になることが懸念され、また、空き家の利活用が十分になされていないことを鑑み、住宅用途の建築及び賃貸を可能とする制度を新設

イ 緩和対象区域

新たに建築物の立地が可能となる区域は、建物の立ち並びや公共施設（道路、排水施設）の敷設状況等一定の要件を満たした区域として指定された区域内に限定

ウ 主な緩和内容（用途等）

戸建て住宅、店舗兼用住宅の建築（自己用）、及び空き家（事業系含む）について、その用途を住宅、店舗等に変更し他者へ賃貸することが可能

(4) 事例都市4の取組み（人口約25万人 平成29年度実施）

ア 目的・概要

市街化調整区域の集落内に点在する空き家や空き地を有効活用しながら、新たな移住・定住の促進や2地域居住を誘導し、誰もが暮らせる集落を形成するため、住宅用途の建築及び賃貸を可能とする制度を新設

イ 緩和対象区域

新たに建築物の立地が可能となる区域は、建物の立ち並びや市街化区域からの距離等一定の要件を満たした区域として指定された区域内に限定

ウ 主な緩和内容（用途等）

戸建て住宅、店舗兼用住宅、共同住宅、長屋等について、申請者の要件を制限することなく、建築、賃貸が可能

(5) 事例都市5の取組み（人口約161万人 平成27年度実施）

ア 目的・概要

市街化調整区域において、人口減少や高齢化の進行、年少人口の減少等を起因とした、地域コミュニティの衰退が懸念されたため、既存集落における地域コミュニティの維持及び活性化を目的に小規模な建築物の立地及び賃貸が可能となる制度を新設

イ 緩和対象区域

新たに建築物の立地が可能となる区域は、建物の立ち並びや道路幅員等の一定条件を満たした区域として指定された区域内に限定

ウ 主な緩和内容（用途等）

戸建て住宅、店舗兼用住宅、共同住宅、長屋、店舗等について、申請者の要件を制限することなく、建築、賃貸が可能

(6) 他都市取組みの傾向

事例として挙げた他都市の取組みの目的は、地域コミュニティの維持や空き家対策等であり、本市の目的と一致する内容です。また、緩和の対象区域や用途については、戸建て住宅の立地緩和等を行った都市は一定の要件を満たす区域内に限定した上で緩和を行っており、空き家の利活用のみを緩和した都市は、市街化調整区域全体を対象とした緩和を行っていることが確認できました。規模や課題、既存で設けられていた独自の許可基準等の状況により、取組み内容に違いはありますが、戸建て住宅等の立地緩和を行う場合には、本市では無秩序な市街化促進を誘発しないよう、区域を限定した上で緩和することが必要と考えます。また、賃貸を許可する条件として、「地元活動に参加、協力すること」と明記している都市もみられ、地域と調和のとれた集落維持を図るためには、対象区域、用途の他にも検討する必要がある事項は多岐に渡ると考えられます。

事例都市	主な目的	緩和用途	緩和対象区域
事例都市1 (令和元年度)	既存コミュニティの維持	(以下の賃貸) 戸建て住宅	市街化調整区域全域 ※建物の立ち並びが必要
事例都市2 (平成29年度)	空き家を原因とした倒壊、屋根材飛散の危険性、景観の悪化等の解消	(以下の賃貸) 戸建て住宅 店舗	市街化調整区域全域
事例都市3 (平成28, 29年度)	地域コミュニティの維持及び空き家の利活用	(以下の建築) 戸建て住宅 店舗兼用住宅 (以下の賃貸) 戸建て住宅 店舗	建物の立ち並びや道路幅員等の一定の基準を満たす区域指定が必要
事例都市4 (平成29年度)	新たな移住・定住の促進や2地域居住を誘導し、誰もが暮らせる集落の形成	(以下の建築・賃貸) 戸建て住宅 店舗兼用住宅 共同住宅	建物の立ち並びや公共施設(道路・排水)の敷設状況等一定の基準を満たす区域指定が必要
事例都市5 (平成27年度)	地域コミュニティの維持及び活性化	(以下の建築・賃貸) 戸建て住宅 共同住宅 店舗	建物の立ち並びや道路幅員等の一定の基準を満たす区域指定が必要

また、新たな区域指定及び用途の緩和を行う都市が見られる一方で、「市街地の拡散防止」等を理由に、都市計画法第34条第11号の規定による制度(条例)を廃止する都市が見られる等、活用する制度について慎重に判断する必要があると考えます。

第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方

(7) 都市計画区域外における取組み事例

都市計画区域外における、他都市の取組み事例は、都市計画法の規制対象外である小規模開発に対する技術基準の付加を行っている都市に比べ、特定の用途、規模の施設についての立地規制を行っている都市は少数でした。

事例都市	条例・要綱等名称	規制内容
事例都市6 (人口約73万人)	開発事業基準条例	都市計画法規制対象外となる1ha未満の開発行為について、道路、排水設備等、技術基準を付加
事例都市7 (人口約35万人)	都市計画区域外の開発事業に関する指導要綱	都市計画法規制対象外となる1ha未満の開発行為について、道路、排水設備等、技術基準を付加
事例都市8 (人口約72万人)	都市計画区域外の開発事業の調整に関する条例	都市計画法規制対象外となる1ha未満の開発行為について、道路、排水設備等、技術基準を付加
事例都市9 (人口約9万人)	適正な土地利用に関する条例	都市計画区域内外問わず、用途区分毎のエリア分け及び建物立地規制を行い、都計外においても一部エリアでの戸建て住宅建築を規制
(岡崎市)	岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の手続き及び実施に関する条例 (平成29年度)	都市計画区域外における、大規模小売店舗や産業廃棄物処理施設の立地を規制
	岡崎市都市計画区域外における開発行為に関する条例 (平成17年度)	都市計画法規制対象外となる1ha未満の開発行為について、道路、排水設備等、技術基準を付加

3 集落維持に向けた市の対応

(1) 現状の許可基準等

本市においては、店舗や住宅の立地基準等、集落維持に関連する制度（市街化調整区域に限る）として以下のような基準を設けています。

ア 都市計画法第34条第1号概要

当該号においては、市街化調整区域内の居住者が利用する公益上必要な施設や日常生活を行う上で必要な施設として以下に示す用途について、既存建物の立ち並び、道路幅員、施設の規模等一定の条件を満たす敷地への立地を認めています。

主な許可対象施設	主な許可の条件
<p>【公益上必要な施設】</p> <p>保育所、小学校、中学校</p> <p>地域子育て支援拠点、老人デイサービス施設</p> <p>診療所、障害福祉サービス施設</p>	<p>■建物の立ち並び（45戸以上の立地）</p> <p>■建物高さ10m以下</p> <p>■6～9m以上の道路への接道</p> <p>■適切な規模の駐車場配置</p>
<p>【日常生活に必要な施設】</p> <p>衣類、食料品、医薬品等小売店舗</p> <p>飲食店、美容院、学習塾</p> <p>地区集会所、防災資機材倉庫</p>	<p>■建物の立ち並び（45戸以上の立地）</p> <p>■建物高さ10m以下</p> <p>■敷地面積1,000㎡以下</p> <p>■延べ面積300㎡以下</p>

イ 都市計画法第34条第10号 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針概要（住居系）

地区計画を定めた区域内においては、住宅、店舗兼用住宅、診療所等の用途の立地を緩和することができます。地区計画を定めるにあたって、基本的には1ha以上の区域が必要でかつ、対象地区の道路や公園、調整池等地区施設の整備方法、整備主体、整備スケジュール等が明確である必要がある等、具体の開発計画前提の制度となっています。また、地区計画を定めるにあたっては、上位計画（岡崎市土地利用基本計画、岡崎市都市計画マスタープラン）における位置付けが必要である等、一定規模以上の集落を想定しています。

ウ 都市計画法第34条第11号概要

当該号においては、「市街化区域に隣接又は近接」「市街化区域と一体的な日常生活圏」「建物の立ち並び（45戸以上の立地）」等の各基準を満たす地域のうち、指定された区域内での建物用途の緩和が認められています。

本市では、額田地域の1地域において当該号に基づく区域指定及び用途緩和（戸建て住宅、店舗兼用住宅、共同住宅）がされていますが、許可を経て建築に至った事例は少ない状況です。また、2019（令和元）年7月「国土交通省都市計画基本問題小委員会」の中間とりまとめにおいて、「コンパクトなまちづくりを進める上で、市街地の拡散を抑制するという主旨から、当該号の廃止や区域の限定等が必要である」ととりまとめられており、本市においても当該号の運用の見直しや廃止等を検討する必要があると考えます。

エ 都市計画法第34条第12号概要（主な住居系）

当該号においては、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる行為として以下に示すような施設の立地が認められています。ただし、施設毎に細かな許可条件が設けられている点に注意することが必要です。

本市においては、災害エリア等を除いた市街化調整区域全域を対象に、これらの立地が認められています。今後、本方針に基づいた規制緩和等を行う場合は、無秩序な市街化促進を誘発しないよう、当該号の活用等により、緩和区域を限定することが必要と考えます。

許可対象施設	主な許可の条件
分家住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■直系3親等以内の親族 ■市街化調整区域指定以前からの土地所有若しくは居住 ■市街化に建築可能な土地を所有していない
自己用住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■市街化調整区域指定以前からの土地所有若しくは居住 ■市街化に建築可能な土地を所有していない
用途変更 (使用者の変更)	<ul style="list-style-type: none"> ■10年以上適正に利用された住宅 ■現居住者が使用不可となったやむを得ない理由 ■居住予定者の現家屋における過密、狭小等の理由
既存の宅地への 建築	<ul style="list-style-type: none"> ■市街化調整区域指定以前から宅地 ■建物の立ち並び（45戸以上の立地）

なお、都市計画運用指針には、「市街化調整区域における開発許可の在り方については、都市計画法第34条の趣旨に照らしながら、災害の防止等の観点から開発行為が行われても支障がない区域であるか、予定建築物の用途、目的、規模等が既存コミュニティの維持や社会経済情勢の変化への対応といった観点から必要性が認められる、開発予定区域周辺の公共施設の整備状況、開発行為に係る公共施設等の整備予定などを勘案して適切な開発と認められるか、規制市街地の空き地、空き家等の低未利用地の増加につながらないかなどについて総合的に勘案すると同時に、開発予定区域を含む都市計画区域における人口動態等を踏まえ、市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるという原則にも留意して行うべきである」旨の記載があり、こうした配慮が必要です。

(2) 集落維持に向けた取組みのあり方

「本章1」に記載したとおり、集落維持に向けた取組みは、各集落の特性に応じて決定することが必要です。取組みの例として「交流の場としての空き家の利活用にあたり、現状規制されている賃貸を許容する」等が想定されます。こうした取組みは、市街化調整区域全域を対象とするのではなく、地域コミュニティの維持という観点から、施策を実施する区域を限定した上で対応することが必要と考えます。本市において、市街化調整区域に係る開発許可の基準のうち、区域を限定した許可用途の指定が可能な制度は、以下のように設けられています。

基準	区域指定の主な要件
法第34条第10号（住居系） （市街化調整区域内地区計画）	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 ha以上の区域 ■ 道路等の整備方法を含めた具体の開発計画
法第34条第11号	<ul style="list-style-type: none"> ■ 市街化区域に近隣接 ■ 市街化区域と一体的な日常生活圏
法第34条第12号	<p>—</p> <p>※本市においては、市街化調整区域全域を対象として「分家」「用途（使用者）変更」「既存宅」等の基準を規定しているが、制度上、区域を限定した許可用途の指定も可能</p>

都市計画法第34条第10号（市街化調整区域内地区計画）については、一定規模の区域や具体の整備内容が必要であり、都市計画法第34条第11号については市街化区域近隣接等の条件が課されています。また、都市計画法第34条第12号については、他都市の事例のように区域を限定した上で許可用途の指定をすることが可能ですが、本市においてはそのような運用がされていないため、区域指定にあたっての要件について今後整理する必要があります。なお、都市計画法第34条第11号については、都市計画法上「市街化区域近隣接」という対象区域の条件があり、市街化区域からの住居の滲みだし等、本市が目指すコンパクトなまちづくりと相反する部分が見られるため、基本的には当該号の適用はそぐわないと考えます。

以上より

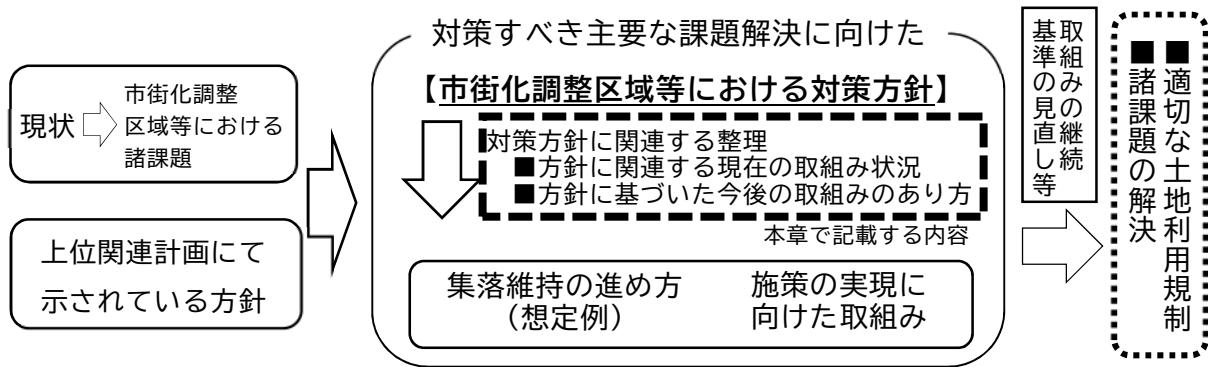


- 集落維持に向けた取組みにおいては、各集落の規模等に応じて、適用する制度（都市計画法第34条第10、12号等）を適宜判断し、区域を限定した上で対応する
- 集落維持に向けた取組みにあたり、区域及び許可用途の指定が可能となるよう、指定要件の整理等をした上で、制度の制定を行う

第5章 自然環境等・災害に関する対策方針について

【本章の目的】

本章においては、第3章に掲げた対策方針のうち、「自然環境等の維持」「災害に対応した地域づくり」に関する現在の取組み状況等について整理し、第4章と同様に、各方針に対するあり方を示します。



1 自然環境等の維持

(1) 現在の取組み状況

自然環境等の維持については、上位計画の「第7次岡崎市総合計画」「岡崎市土地利用基本計画」「岡崎市都市計画マスタープラン」に基本原則等の中に位置付けています。また、関連計画である岡崎市農業振興ビジョン2030では、「農業の担い手の育成確保」「農業経営の安定化」等を、岡崎市森林整備ビジョンにおいては「林業及び木材産業の振興と森林資源の循環利用の促進」等を基本方針として掲げています。このような土地利用分野における方針等に関連する具体的な取組みとしては、都市計画法において、以下に示す農林業関連施設の立地の許容や農林業以外の他目的土地利用の制限等が実施されています。

立地根拠	立地可能な具体的施設例
法第29条第1項第2号 (都市計画法施行令第20条) ※許可が不要な施設	■農林漁業従事者の住宅 ■農林水産物の生産又は集荷のための施設 ■農機具等収納施設 等
法第34条第1号 ※許可が必要な施設	■農業機械器具小売施設 ■食料品(野菜、果実、米麦)等小売施設 ■農業協同組合、森林組合 等
法第34条第4号 ※許可が必要な施設	■農産物等の貯蔵、加工等に必要な施設 ■観光農園に付随する事務所、販売所 ■畜産食料品製造所、製材所 等

(2) 自然環境等の維持に向けた取組みのあり方

自然環境等は、「水源のかん養」「災害の防止」等、多くの機能を持っています。また、脱炭素社会の実現や、SDGsの各目標を達成するためにも、その維持は一層欠かせないものとなっています。そのため、農林業以外の他目的土地利用規制の継続、農地や森林の維持に取組むことが原則となります。その上で、「地域コミュニティの維持」「災害に対応した地域づくり」「産業施設の適切な立地誘導」等の他対策方針（本ページにおいて「他の対策方針」という）に沿った取組みは、農地や森林の維持といった観点を前提として考えます。

また、他の対策方針に沿った取組み等は、「自然環境等の転用が必要不可欠か」「転用の範囲が最小限か」「農林業政策上重要な位置付けがなされていないか」等を考慮した上で、その施策の実施を判断することが必要です。これまでも、農地等の転用にあたっては、これらを考慮した上で厳格な制度の運用が行われています。今後も引き続き、転用する必要性等について具体の計画をもとに判断し、土地利用に関する許認可部局間では十分な調整を図る等、引き続き制度の厳格な運用が必要です。

自然環境等の維持には、農林漁業従事者数の維持に向けた取組みも必要です。「(1) 現在の取組み状況」に整理したとおり、現時点においても、一定程度の農林業関連施設の立地が容認されていますが、「第2章1」で示したとおり、従事者数は減少しつづけています。こうした中、2020（令和2）年8月から、一部地域において「空き家に付随した農地の取得要件の緩和」を実施し、2022（令和4）年10月1日からは、対象となる地域を拡大しました。今後も、一定程度の農林業関連施設の立地容認を継続しつつ、土地利用分野以外における取組みと、許認可を始めとした土地利用分野における取組みとの調整を図り、各取組みをより効果的にすることが重要であると考えます。



- 基本的には多面的機能を有する農地や森林の保全を優先する
- 個別の農地や森林の転用については、その必要性等を具体の計画をもとに判断する等、引き続き制度の厳格な運用を行う
- 集落維持等、他の対策方針に基づいた施策との調整を図る

2 災害に対応した地域づくり

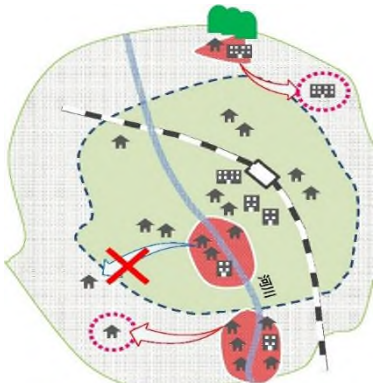
(1) 現在の取組み状況

土地利用に関する「災害に対応した地域づくり」については、被災が想定されるエリアにおける土地利用行為の規制や現居住者の移転促進が図られるような取組み等を運用しています。加えて、2022（令和4）年4月に都市計画法の改正により、土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域、浸水ハザードエリア等における、開発・建築行為が厳格化されました。災害エリアにおける建築行為については、都市計画法による規制に加え、建築基準法により、建物の構造を強固にする等の基準も設けられています。

	対象地	基準（開発・建築行為の厳格化）	
		令和4年3月31日以前	令和4年4月1日以降
改正内容①	市街化区域 市街化調整区域 都市計画区域外	土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域等における以下を目的とした開発行為の禁止 ■分譲住宅、賃貸住宅 ■貸オフィス、貸店舗 等	土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域等における以下を目的とした開発行為の禁止 ■分譲住宅、賃貸住宅 ■貸オフィス、貸店舗 ■ 自社オフィス、自社店舗 等
改正内容②	市街化調整区域	法第34条第11号及び12号により区域を指定する際、以下区域を除外 ■地すべり防止区域 ■土砂災害特別警戒区域 等	法第34条第11号及び12号により区域を指定する際、以下区域を除外 ■地すべり防止区域 ■土砂災害特別警戒区域 ■ 土砂災害警戒区域 ■ 浸水想定区域 等

また、当該法改正により、土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域内に立地している建築物について、一定の要件を満たす市街化調整区域内の土地への移転を許容する基準（都市計画法第34条第8の2号）が設けられました。

新基準

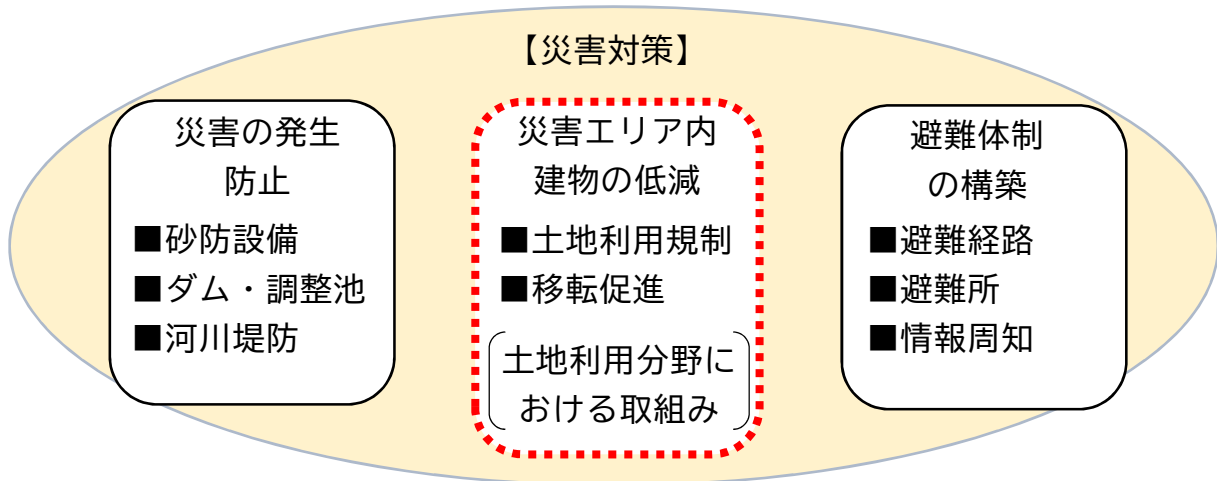


市街化調整区域内のレッドゾーン内にある住宅や施設が、同一の市街化調整区域のレッドゾーン外に移転する場合の基準を新設（以下主な基準）

- 既存施設が土砂災害防止法第26条第1項の勧告等に基づく移転の対象
- 移転先が市街化区域隣接または既存集落内 等

(2) 災害に対応した地域づくりに向けた取組みのあり方

災害対策については、土地利用分野における取組みだけでなく、災害発生の防止等のハード対策や避難体制の構築などのソフト対策等、他の各分野においても様々な取組みが実施されています。



災害対策の目的は、人命、財産の保護等、非常に重要なものであり、国においても法改正を行う等、積極的な取組みが行われているところです。そのため、土地利用分野においては、今後も「土地利用規制」「移転促進に繋がる取組み」を継続し、災害エリア内の建築物の低減を図ることが必要と考えます。また、都市計画法第34条第8の2号等、災害エリアからの移転促進に資する制度（取組み）については、例えばその移転先を集落維持の取組みを行う区域へ指定する等、集落維持の取組みを始めとした他対策方針に基づく取組みとの調整を図ることが重要と考えます。併せて、中山間地域の道路整備や砂防事業等の防災施策に依りて、集落維持の取組みを検討する等、他分野における取組みとの連携も重要と考えます。

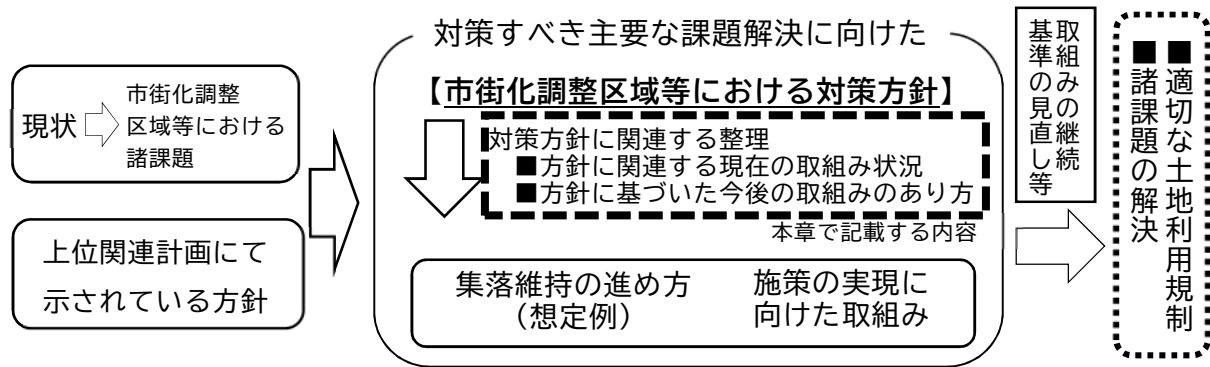


- 災害エリアの開発規制や当該エリア外への移転促進に資する取組みを継続する
- 災害エリアからの移転促進に資する取組みと集落維持を始めとした各対策方針と連携を図る

第6章 産業に関する対策方針について

【本章の目的】

本章においては、第3章に掲げた対策方針のうち、「産業施設の適切な立地誘導」に関する現在の取組み状況等について整理し、第4章と同様に、方針に対するあり方を示します。



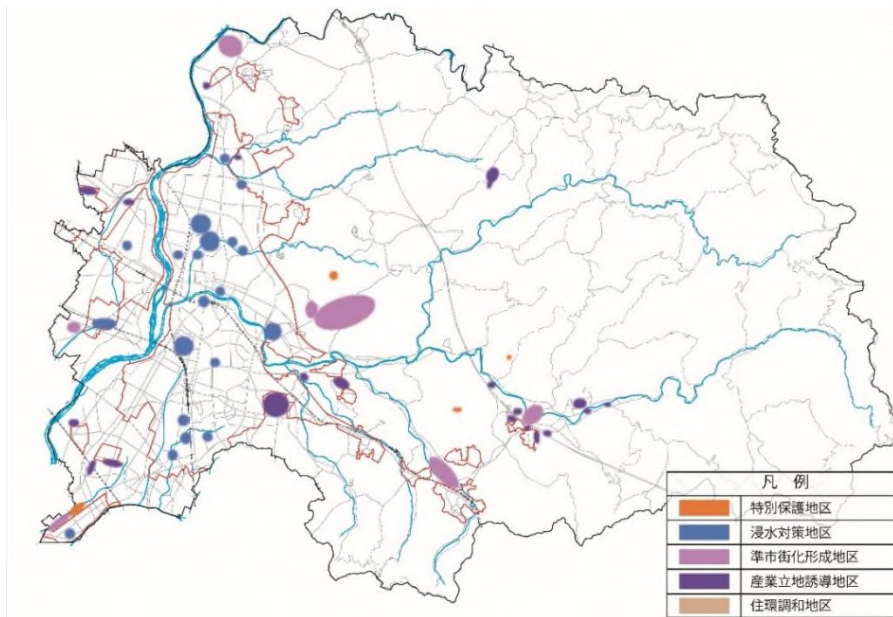
1 産業施設の適切な立地誘導

(1) 現在の取組み状況

市街化調整区域等への産業施設の立地は、地域雇用の創出の半面、その立地により交通量の増加や騒音等、周辺への影響が懸念されます。こうしたことから、市街化調整区域に立地することが止むを得ない事由の有無等を考慮した上で、以下に示すような施設に限りその立地が認められてきました。

許可対象施設	主な許可基準
既存工場と密接な関連を有する工場等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新設する工場が既存工場に近隣接(330m以内)すること ■ 新設する工場で使用使用する部品等の5割以上が既存工場からの供給であること <p style="text-align: right;">等</p>
大規模な既存集落における小規模な工場等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 申請者が市街化調整区域指定以前から大規模な既存集落(180戸以上の立ち並び)内に継続して居住していること ■ 敷地面積が1,000㎡以下であること ■ 申請者は他に工場等を有していないこと <p style="text-align: right;">等</p>

一方で、市街化調整区域等においても、インターチェンジや既存産業集積地周辺等、産業施設の立地に適したエリアが存在します。そのため、本市条例では流通業務施設に関する許可基準の創設や、2016(平成28)年からは、岡崎市土地利用基本計画において、インターチェンジや既存産業集積地からの距離、配置されている道路の状況等を鑑み、工業系産業施設等の施設を誘導すべきエリアとして、産業立地誘導地区を明示しています。流通業務施設と産業立地誘導地区に関する許可基準は次頁に示すとおりです。



基準名称	主な許可基準 (市街化調整区域内地区計画については運用指針概要)
法第34条第10号 (市街化調整区域内地区計画)	<ul style="list-style-type: none"> ■岡崎市都市計画マスタープラン若しくは土地利用基本計画において工業としての土地利用を図るべき地区と判断できるもの ■5 ha以上の概ね整形な区域であること ■日本産業分類に掲げる大分類H—運輸業、郵便業、大分類I—卸売業の用に供する物流施設、若しくは大分類E—製造業の用に供する工場施設及びそれに関連する研究開発施設であること <p style="text-align: right;">等</p>
法第34条第12号 (産業立地誘導地区における工場又は物流施設)	<ul style="list-style-type: none"> ■産業立地誘導地区内であること ■5 ha以下の区域であること ■日本産業分類に掲げる大分類H—運輸業、郵便業、大分類I—卸売業の用に供する物流施設、若しくは大分類E—製造業の用に供する工場施設及びそれに関連する研究開発施設であること <p style="text-align: right;">等</p>
法第34条第14号 (幹線道路の沿道等における流通業務施設)	<ul style="list-style-type: none"> ■積載重量5 t以上の大型自動車8台以上配置され又は一日あたりの発着貨物が80 t以上ある施設 ■4車線以上の国道、県道又は市道に接すること若しくは高速自動車国道のインターチェンジから1 km以内でその出入り口等から敷地まで幅員6 m以上の道路が整備されていること <p style="text-align: right;">等</p>

(2) 産業施設の適切な立地誘導に向けた取組みのあり方

市街化調整区域での立地が止むを得ないことや、周辺への影響及び既存ストック活用等の観点から、市街化調整区域では「当該区域において行うことが止むを得ない施設に限定した立地の容認」や「産業の立地を誘導するエリアでの産業施設の立地許容」等の施策を引続き継続します。なお、産業立地誘導地区の中で、個別の農地や森林を転用する場合は、「第5章1(2)」において整理したとおり、「転用の必要性」「転用の範囲」「具体の土地利用計画」「当該土地利用の各種計画における位置付け」を総合的に判断する等、引き続き、容易な転用に繋がらないよう対応することが必要です。

また、一部の産業立地誘導地区では、道路整備事業の検討を行う等、産業立地の促進に繋がる取組みが実施されているところであり、こうした取組みと併せて、土地利用調整計画の策定を検討するなど、今後も引き続き適地への産業施設の誘導を図ることが必要と考えます。



- 市街化調整区域において、産業施設の立地規制及び適地誘導を継続して行う
- 個別の農地や森林の転用については、「転用の必要性」「転用の範囲」「具体の土地利用計画」「当該土地利用の各種計画における位置付け」などを総合的に判断し、引き続き、容易な転用に繋がらないよう対応する
- 産業立地誘導地区においては、産業施設の立地に繋がる取組みを実施する

土地利用調整計画について

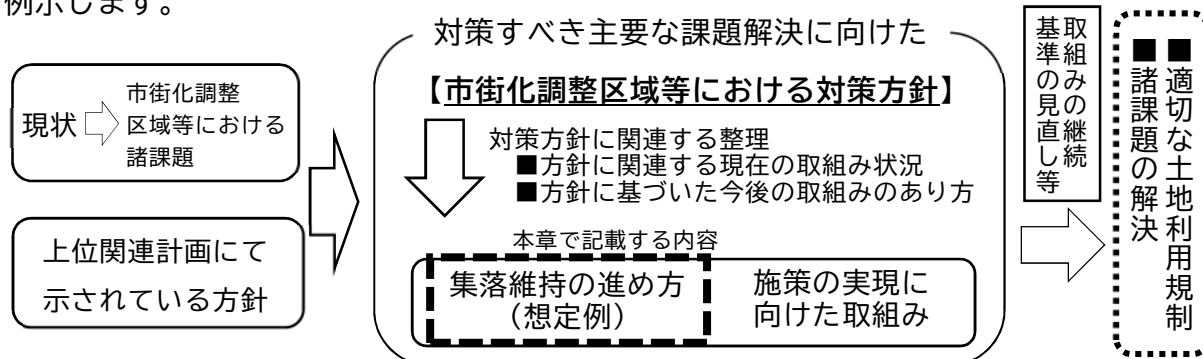
土地利用調整計画とは、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律第11条第1項の規定により市町村が定める計画です。当該計画において、「土地利用調整区域」「地域経済牽引事業を行おうとする者に関する事項」等を定めることにより、当該区域への民間事業者の誘致促進を図ります。

なお、当該地域に農地を含む場合は、あらかじめ農業振興地域制度担当部局、農地転用許可制度担当部局及び農業委員会との調整を、また、市街化調整区域を含む場合は、都市計画担当部局及び開発許可担当部局と十分調整をすることとされており、計画策定にあたっては関係部局との十分な調整が必要となります。

第7章 集落維持の進め方

【本章の目的】

本章においては、第4章において示した集落維持のあり方（あるべき姿）を基に、各集落における集落維持に向けた取組みの参考になるよう、具体的な集落維持の進め方を例示します。



1 集落維持手法の検討の流れ

(1) 基本的な流れ（市街化調整区域）

市街化調整区域における集落維持の取組みの進め方について、基本的な流れ（例）を以下に示します。なお、Step3に記載の「給水設備の整備状況」については、その有無による取組みへの影響が大きいため、必要に応じあらかじめ、地域の組織立ち上げ前に確認することも必要です。

Step1 地域の組織立ち上げ

- ・集落維持の課題や方向性、取組みの検討を進めるにあたって組織を立ち上げ
- ・組織内での話し合いと併せて、回覧や住民説明会等を主体となって実施

Step2 規制等の確認

- ・農用地、その他農地、保安林等
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域等

Step3 規模（位置付け）の確認

- ・集落内人口、高齢化率等の現況
- ・集落内建築物の棟数、用途、利用状況（空き家該当性）
- ・公共交通ネットワーク、道路、給排水設備の整備状況

Step4 規模に応じた集落維持の方向性の決定

- 例1 地区拠点の形成・維持に向けた居住誘導及び都市機能の維持
- 例2 生活拠点の形成・維持に向けた居住誘導及び小規模な店舗等の維持
- 例3 空き家の利活用による居住誘導及びコミュニティ施設としての利用促進

Step5 方向性に応じた取組みの検討

- ・指定対象区域、許可用途の検討
- ・空き家を利活用した交流施設整備手法の検討

Step6 集落維持計画の策定等

Step5までに整理した内容等を、集落毎にとりまとめ、それに応じて市の関係部局により都市計画や条例の変更等、必要な事務を行います。

(2) 基本的な流れ（都市計画区域外）

都市計画区域外における集落維持の取組みの進め方について、基本的な流れ（例）を以下に示します。なお、前章までに整理したとおり、都市計画区域外では、都市計画法に基づく土地利用規制は、一定規模（1 ha）以上の開発行為を行う場合にのみ技術基準が付加されるにとどまり、「立地規制の緩和による居住誘導」「一部地域の規制強化による居住誘導」を図ることは、実効性のある施策ではありません。そのため、中山間地域活性化計画に挙げられるような、「空き家改修補助事業の充実」「農地付き空き家の取得円滑化」「地域の魅力づくり・発信」等が、基本的な集落維持の取組みとなります。

都市計画区域外においても、中山間地域活性化計画に挙げられている地区別計画の策定等を行う上で、集落の現状、課題等を把握し、方向性等を決定することは集落維持に向けた重要な取組みです。

Step 1 地域の組織立ち上げ



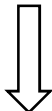
- ・集落維持の方向性や取組みの検討を進めるにあたって組織を立ち上げ
- ・組織内での話し合いと併せて、回覧や住民説明会等を主体となって実施

Step 2 法規制等の確認



- ・農用地、その他農地、保安林等
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域等

Step 3 規模（位置付け）の確認



- ・集落内人口、高齢化率等の現況
- ・集落内建築物の棟数、用途、利用状況（空き家該当性）
- ・公共交通ネットワーク、道路、給排水設備の整備状況

Step 4 規模に応じた集落維持の方向性の決定



- 例1 空き家の利活用による外部との交流機会の促進
- 例2 ICTの活用による生活利便性の向上

Step 5 方向性に応じた取組みの検討



- ・空き家を利活用した交流施設整備手法の検討
- ・ICTの活用により優先的に解決すべき課題の抽出

Step 6 地区別計画等への明示

Step 5 までに整理した内容を、中山間地域活性化計画に示す地区別計画等に定め、それに応じて、市の関係部局から必要な情報提供等を行い、地域と市が協力して集落維持の取組みを進めていきます。

(3) 各検討・調査の手法例等

法規制や各集落の現状を調査するにあたり、当該情報の確認方法等について以下に示します。

ア 規制等の確認

規制等の確認については、項目に応じて確認する手法が異なります。県が所管する内容についても確認が必要になる等、確認すべき情報が多岐に渡ります。

調査項目	調査・確認手法
都市計画法による規制	岡崎市わが街ガイド、都市計画総括図等
その他個別規制法による規制 (保安林、農用地等)	西三河農林水産事務所窓口 岡崎市農務課窓口
災害エリア	岡崎市わが街ガイド、マップあいち等

イ 人口

人口については、岡崎市統計ポータルサイトや国勢調査の結果等を確認することにより、集落内人口の総数や、一定期間による変化率、世代別バランスの確認等を行うことができます。また、町誌等、町保有の情報を活用することで、より詳細な情報を把握することも考えられます。

ウ 集落内建築物

集落内建築物の棟数について、総数や用途、一定期間における変化率等を調査するためには、資料の確認を行うと共に、現地の確認や住民への聞き取り等が必要と考えます。

調査項目	調査・確認手法
建物棟数	航空写真、地形図、住宅地図等
過去の建物棟数	過去の航空写真及び地形図等
用途	確認申請概要書、現地確認、住民への聞き取り等
建物利用状況	空家等に関するデータベース、現地確認等

エ 公共交通ネットワーク、インフラ等の整備状況

公共交通ネットワークや道路、給排水施設等の敷設状況については、主に以下の手法により確認することができます。また、給排水施設については、区域や敷設位置のみならず、その許容量等についても確認することが必要です。

調査項目	調査・確認手法
公共交通ネットワーク	岡崎市公共交通マップ
給水施設敷設状況	給水区域図、水道配管図（上下水道局窓口）
下水道施設敷設状況	岡崎市下水道整備予定図面 下水道台帳閲覧システム（上下水道局窓口）
道路整備状況	岡崎市わが街ガイド、現地確認

2 集落維持手法の決定

これまで整理した事項に基づき、集落維持に向けた地域での具体的な流れを以下に例示します。手法の決定までに、地域組織で次のような事項について検討・議論し、共有を図ることが必要です。

【生活拠点の維持を目指した空き家の活用（例）】

ア 集落の規制（想定）（Step2）

次のような地域内の規制等を確認します。

- (ア) 市街化調整区域内
- (イ) 集落内に農用地該当無
- (ウ) 集落外縁部に土砂災害警戒区域、特別警戒区域が点在

イ 集落の位置付け（想定）（Step3）

集落の位置付け決定にあたり、次のような事項について確認します。

- (ア) 人口150人程度（小学校区において最多）、高齢化率30～40%
- (イ) 集落内建物数約50棟（内5棟が空き家）
- (ウ) 鉄道・バスの徒歩圏（バス停：300m圏内）
- (エ) 集落内に幅員9m以上の道路有
- (オ) 給水区域内、公共下水道事業計画区域外

当該集落は、小学校区において最大の人口集積地であり、生活利便施設の立地やバス路線、道路の整備状況等から、小学校区において核となる「生活拠点」に位置付けます。

ウ 集落維持の方向性の決定（Step4）

集落の位置付けとして「生活拠点」に該当すること等から、次のような目標、方向性を決定します。

【集落維持に向けた目標と方向性】

- 対策方針の1つである「地域コミュニティの維持」に基づき、減少傾向にある人口の維持を目標とする（今後10年間で概ね150人を維持）
- 目標達成のため、既存ストックである空き家について、店舗や住居、子供達の交流の場として、賃貸も含み、その利活用を図る

エ 方向性に応じた取組みの検討（Step5）

決定した方向性等に応じた具体的な取組みとして、規制の緩和やその区域を検討します。その際は、市からの情報提供等により、各制度の確認を行います。この集落の外縁部においては、土砂災害警戒区域、特別警戒区域等が点在しているため、区域の指定範囲規制緩和の検討にあたり注意が必要です。

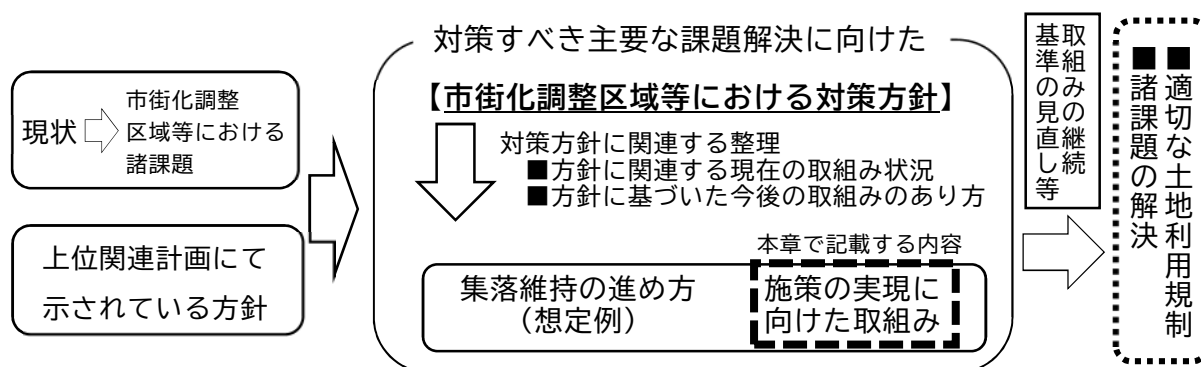
オ 集落維持計画への明示等（Step6）

集落維持計画に集落維持の方向性及び規制緩和の内容等を明記し、市の所管部局において、必要手続きを実施します。また、条例改正が必要な施策の場合は、条例改正に向けた事務を進めます。

第8章 施策の実現に向けて

【本章の目的】

本章においては、第1章から第7章までに整理した内容を踏まえて、集落維持に向けた市と地域の取組みや各対策方針に応じた土地利用に関する施策例を示します。なお、当該施策は、現時点で想定するものであり、今後の各施策の具体検討、施策の進行管理において、内容や進捗に差が生じることがあります。



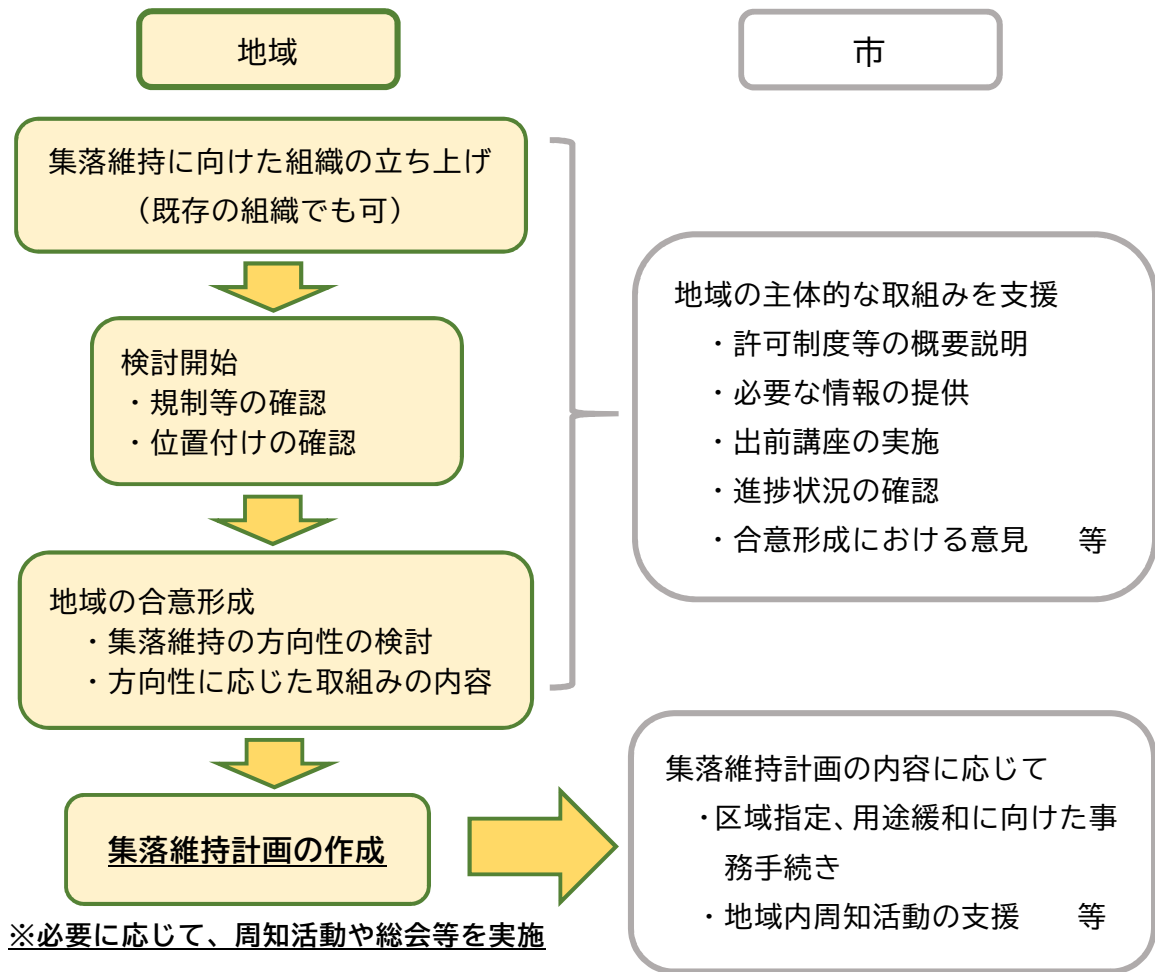
1 市及び地域の取組み

(1) 市と地域の関わり方

集落維持に向けた取組みによる効果は、集落外からの新規住民の定住化や地域コミュニティが維持されることによる集落の活性化等が考えられます。そのため、地域内で集落維持の方向性（人口の維持や緩やかな減少等）や取組み（空き家の利活用など）を決定する際には、地域内での十分な合意形成が必要であると考えます。そして、合意形成を進めるためには、地域内組織が必要です。

合意形成には、活動の内容や進捗状況等を適宜地域へ周知し、地域内で幅広く共有することが重要です。そして、集落の現状や課題を整理し、方向性を決めようとする際は、地域の一般住民を含めた検討の場を設ける等、地域内での合意形成が図られるよう、取組みを進める必要があります。その中で、市は地域の主体的な取組みを適宜支援し、地域の取組みが効果的に進められるよう努めます。

【市と地域の関わり方】



(2) 土地利用に関する施策

第1章から第7章までに整理した内容を踏まえて、各対策方針に応じた土地利用に関する施策を次頁以降に示します。各取組みの過程において、地域住民が積極的に関わり、市と地域が協力することにより、効果的に諸課題の解決が図られるものと考えます。また、「コンパクトシティの形成」「市街地の拡散防止」等を考慮し、他都市の取組みを参考にしながら、都市計画法第34条第11号の規定による区域指定制度(条例)の見直しについても併せて検討を行うことが必要と考えます。

【地域コミュニティの維持】【居住環境の維持】【各拠点への居住の誘導】

各集落における地域コミュニティの維持等を図るため、都市計画法第34第12号等に基づき区域指定や用途緩和を行います。どのような用途を緩和するかについては、既存許可基準等を踏まえて適切に判断する必要があります。



出典：国土交通省HP 他

【自然環境等の維持】

自然環境等の維持を目的として、都市計画法、森林法等に基づく土地利用の規制や農林業関連施設の立地の許容等を、継続して行い、農林業面積の維持や管理放棄地の減少等を図ります。



出典：気候変動適応情報プラットフォーム

【災害に対応した地域づくり】

災害エリア内における開発規制や災害エリアからの移転促進に資する取組みと集落維持に向けた取組みとの連携を図る等、他取組みと調整を行い災害に対応した地域づくりの促進を図ります。



出典：気候変動適応情報プラットフォーム

【産業施設の適切な立地誘導】

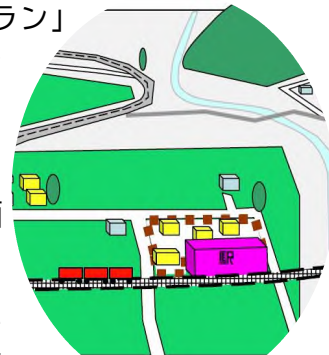
産業立地誘導地区への誘導を図るため、当該地区周辺の道路整備や土地利用調整計画の策定に向けた検討等を実施し、引き続き適地への産業施設の誘導を図ります。



【駅周辺への居住の誘導】

「第7次岡崎市総合計画」「岡崎市都市計画マスタープラン」「岡崎市立地適正化計画」等、各種計画において共通して示されているまちづくりの方向性として、「コンパクト・プラス・ネットワーク」が掲げられています。そのため必要に応じて都市計画法第34条第10号に基づく地区計画の指定による駅周辺への居住の誘導を図ります。

この場合は、将来的な居住誘導区域への指定を見据えた市街化区域編入についても検討する必要があると考えます。



(3) 施策における中山間地域活性化計画との関連

中山間地域活性化計画には、中山間部の市街化調整区域等における諸課題の解決に効果的な施策があげられています。特に、土地利用規制の緩和が効果的な施策ではない都市計画区域外においては、重要な施策となります。そのため、都市計画区域外（森林環境ゾーン）における集落維持が効果的に進められるよう、対策方針とそれら施策との関連を以下に示します。

なお、その他のゾーンにおいても、これら施策の実施は諸課題の解決に効果的であるため、土地利用に関する施策との連携が重要と考えます。

対策方針	中山間地域活性化計画における施策
地域コミュニティの維持	<p>【重点事項① 地域コミュニティ機能の維持や強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のビジョン（地区別計画）づくり支援 ・地域活動、交流等を促す小さな拠点の形成 ・空き家改修補助事業の充実による、移住・定住促進
居住環境の維持	<p>【重点事項③ 生活インフラ等の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域内交通、移動販売等の食料品アクセスの確保、維持 ・医療、教育等におけるICTの活用に向けた情報通信環境の整備 <p>【重点事項⑧ 関係人口の創出・拡大、地域を支える体制及び人材づくり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域づくり団体の形成による、買い物支援、子育て支援
自然環境等の維持	<p>【重点事項⑤ 地域の特性を活かした複合経営等の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農林業の担い手不足解消に向けた、先端技術の活用 ・株式会社もりまち（市出資）による林業の6次産業化 ・農福連携や林福連携による、農林業の担い手確保
災害に対応した地域づくり	<p>【重点事項② 多面的機能の発揮の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多面的機能の維持のための地域活動や営農活動に対する支援 <p>【重点事項⑩ 多面的機能に関する市民理解の促進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・森林、農地の保有する多面的機能の必要性の啓発

2 施策の進行管理

本方針においては、評価指標を設定することで、適切にその進行管理を行います。目標は、10年後（2032年度）において現状よりも改善若しくは向上されていることを基本とします。また、社会情勢の変化等により、実情に即さなくなる場合もあり得るため、本方針が現実と乖離していないか、5年後を目安に評価指標により検証し、必要に応じて適宜、本方針の見直しを行うものとしします。

関連対策方針	評価項目	現況	目標
地域コミュニティの維持 居住環境の維持 拠点への居住の誘導	集落維持計画等の 策定件数	—	3件 (2032年度末時点)
自然環境等の維持	新規就農支援 対策事業費補助金 交付人数（10年間）	30人 (2013～2022年度)	50人 (2023～2032年度)
	林業従事者数 (農林業センサス)	85人 (2020年度)	90人 (2030年度)
災害に対応した地域づくり	法第34条第8の2号の 開発許可件数	0件 (2022年度末時点) ※2022年度基準制定	3件 (2032年度末時点)
産業施設の適切な立地誘導	産業立地誘導地区に おける工場等の 開発許可件数	6件 (2022年度末時点) ※2017年度基準制定	16件 (2032年度末時点)
駅周辺への居住の誘導	駅周辺における 法第34条第10号の 開発許可件数	0件 (2022年度末時点) ※2022年度基準制定	1件 (2032年度末時点)

岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針

令和5年3月

お問合せ先 都市政策部都市計画課

住 所 岡崎市十王町二丁目9番地

T E L 0564-23-6260

F A X 0564-23-6514

メール toshikei@city.okazaki.lg.jp