

平成 26 年度第 3 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 27 年 1 月 26 日（月） 午後 1 時 30 分

2 会議の場所 岡崎市役所 西庁舎 7 階 701 号室

3 会議の議題

- (1) 報告第 3 号「岡崎市土地利用基本条例の制定に伴う岡崎市都市計画審議会条例の一部改正について」
- (2) 報告第 4 号「眺望景観の保全に係る眺望計画制度について」

4 会議に出席した委員（14 名）

学識経験者	小川 英明
学識経験者	宮川 泰夫
学識経験者	松本 壮一郎
学識経験者	松本 幸正
学識経験者	小久井 正秋
岡崎市議会議員	木全 昭子
岡崎市議会議員	井村 伸幸
岡崎市議会議員	川上 守
岡崎市議会議員	山崎 憲伸
岡崎市議会議員	村越 恵子
愛知県岡崎警察署長（代理）交通課	佐藤 敏宏
愛知県西三河建設事務所長	多田 哲也
市の住民	石井 美紀
市の住民	森本 剛正

5 説明者

都市整備部都市計画課長 靱井 泰晴

6 開会宣言及び議事録署名委員の指名

議長（小川会長）が開会の宣言をした後、岡崎市都市計画審議会運営規程第 9 条第 1 項の規定により、宮川委員及び山崎委員を議事録署名委員に指名した。

7 会議の公開の可否に関する確認

本日の会議について、事務局（鈴木都市整備部都市計画課総務班長）から、岡崎市都市計画審議会運営規程及び岡崎市情報公開条例における会議の公開に関する諸規定の説明を行うとともに、公開すべき旨提案したところ、全会一致で承認された。

8 報告第 3 号「岡崎市土地利用基本条例の制定に伴う岡崎市都市計画審議会条例の一部

改正について」(説明)

議長が報告第3号に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局(梶井都市計画課長)から説明した。

- (1) 土地利用基本条例(案)における審議会に関する規定について
- (2) 都市計画審議会条例の一部改正(案)について
- (3) 今後のスケジュールについて

9 報告第3号「岡崎市土地利用基本条例の制定に伴う岡崎市都市計画審議会条例の一部改正について」(質疑)

次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

現行の都市計画審議会条例においては所掌事務についてどのような規定がされているのか、規定されていなかったとしても今まで支障なく運営されてきたと思うが、なぜ今回、所掌事務を細かく規定することにしたのか。

また、条例案の策定にあたり実施したパブリックコメントにおいては一件も意見がなかったということであるが、前回の都市計画審議会において、この条例を制定する目的の一つとして、額田地域における土地利用に関し、一面においては一定の規制を設けるというものがあったと思うが、このことについて、額田地域の住民に対する説明をどのような形で行ってきたのか。

事務局(植山都市計画課土地利用班長)：

現行の都市計画審議会条例においては所掌事務の規定はないが、都市計画に関わる様々な事項を審議してきたところである。審議事項の内容については、都市計画法の規定に基づく事項については当然のことであるが、都市計画法以外の法令において都市計画審議会での審議が規定されている事項についても審議対象としてきた。今回、土地利用基本条例を制定するにあたり、所掌事務を整理し明記しておく必要があるとの考えから都市計画審議会条例の条項をあわせて追加するものである。審議会条例第2条第1号については都市計画法第19条に規定する事項、第2号については同法77条の2第1項に規定する事項、第3号については同法77条の2第2項に規定する事項、第4号については都市計画法以外の法令によって都市計画審議会での審議することが規定されている事項、第5号については土地利用基本条例に規定する事項、ということで所掌事務として明記するものである。

また、額田地域の一部を占める都市計画区域外の地域については、都市計画マスタープランの対象区域外であり、現在、土地利用に関する規制や誘導の方針が示されていないことから、市域全域を土地利用基本条例の対象範囲としたものである。額田地域の住民に対する意見聴取の機会としては、条例制定の過程においては今回のパブリックコメントをその機会として位置付けたものであるが、計画策定の際に意見を聞く機会を設けることについては、その手法なども含め今後検討していきたい。

松本(幸)委員：

大規模土地利用行為について、審議会に諮る案件の尺度というか基準については、あく

まで市長が決定する、すなわち行政庁内での協議や調整により決定されるということか。何らかの一定の基準を設けることを考えているか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

一定の基準については今後、審議会に示していきたいと考えているが、それと同時に、案件によって規模の大小だけでは捉えきれない様々なケースが考えられるため、案件ごとの相談についても合わせて諮っていきたい。

議長が報告第3号に関する質疑の終結を宣言した後、当該案件における会議意見の反映の検討について意見を付し、議事を終了した。

10 報告第4号「眺望景観の保全に係る眺望計画制度について」

議長が報告第4号に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（都市計画課長）から説明した。

- (1) 大樹寺から岡崎城への眺望景観（ビスタライン）の概要について
- (2) 実効性のある眺望景観の保全に向けて（岡崎市景観計画）
- (3) 建築物の高さ制限の規制手法について
- (4) 新たな規制手法について
- (5) 「岡崎市水と緑・歴史と文化のまちづくり条例」の概要について
- (6) 眺望計画と上位計画との関連について
- (7) 眺望計画の概要について
- (8) 今後のスケジュールについて

11 報告第4号「眺望景観の保全に係る眺望計画制度について」（質疑）

次の趣旨の質疑がなされた。

山崎委員：

罰則については、特別区域内における原状回復等の命令への違反者に対して適用していくものであるということだが、「違反した建物」についてはどのような取り扱いをしていくのか。

事務局（木下都市計画課景観推進班長）：

原状回復の命令に対し違反者が対応いただければ良いが、仮に命令に従っていただけない場合は、最終的には行政代執行ということで、市が告発して代執行を行い、違反者にその費用を請求することで対応していくことになる。

山崎委員：

行政代執行については、例えば違法建築に対する代執行など過去の事例では随分時間がかかるようだが、この案件で想定される対象についてはもっとスピード感を持って執行できるものなのか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

おそらくは違法建築等に対する代執行と同程度の時間がかかるものと想定している。そうならないための抑止力という意味も含めて、このような制度が必要であると考えている。

山崎委員：

計画の制度制定にあたり、何か障害になることは想定されるか。たとえば、今までは対象区域の地域住民のかたの厚意によって違反の対象となるような建物が建てられなかったのが、制限を設けることによって逆に反発の心理が働くことにもなりかねないのではないか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

ひとつには、良好な眺望景観が岡崎市民の共有の財産ということで、このような制限を設けさせていただくわけだが、一部の方のための景観の利益ということではなく、市民全体に「この景色が岡崎の財産である」ということをもっと周知していく必要があると考えている。もうひとつには、現状において、計画上で規制しようと考えている高さを超えて建っている建物が11件あるが、これらもただちに違反ということではなく、建替えの際に基準内に抑えてくださいということであるが、これについても規制だけということではなく、他市の事例にもあるような、例えば、建築士のアドバイスが受けられる制度であるとか、除却の際の金銭的な補助など支援措置についてもあわせて検討していく必要があると考えている。

山崎委員：

大切な制度であると考えてるので、着実にかつ丁寧に進めてもらいたい。

木全委員：

ビスタラインに関しては、このような規制が遅かったなという思いがあり、また、岡崎の眺望景観は岡崎城だけではないとも考えている。今回の案件はビスタラインに関するものであるが、今後、景観形成重点地区として検討しているエリアなどはあるか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

眺望景観は様々な権利関係もあり難しい面があるが、変更命令まで対応する眺望景観の保全制度ということでいえば、先例として把握しているのは京都市と石川県の2例であり、そういう意味では先駆となり得ると考えている。また、岡崎市は地形が起伏に富んでおり、さまざまな眺望があることは承知しているが、今回、ビスタラインをモデルとする眺望計画制度を創設することにより、今後、例えば市民アンケートを実施するなど、様々な位置づけをもって対応していきたいと考えている。

木全委員：

今回、眺望計画制度を位置づけるための「まちづくり条例」の改正について、パブリックコメントが実施されているが、意見の内容はどのようなものであったか。今後、その意見をどのように反映していくつもりであるか。また、岡崎城周辺の眺望景観の保全という

観点から、屋外広告物条例についてもあわせて改正すべきではないか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

パブリックコメントについては2件の意見をいただいております、いずれも賛成の立場であるが、ひとつは、このような眺望計画制度はぜひ必要なので着実かつ慎重に進めてほしいという意見、もうひとつは、景観全般についての視点から看板の設置に関する意見であった。

ビスタラインに限っていえば、区域が大樹寺の門からの視野というフレームで縁取られているが、例えば殿橋からの眺望については、岡崎城の周辺の景色も対象となるなど視野の広がりがあるため、周辺の看板の規制も同時に進めていく必要があると考えている。

屋外広告物条例については、条例の規定により広告景観地区を指定できることになっているが、屋外広告物条例の規定だけではより丁寧な地区指定の手続きが難しいことから、景観法や今後進めていく歴史まちづくりの中で、屋外広告物に関する制度の充実を進めていきたいと考えている。

村越委員：

今後、ビスタラインの区域内の住民に対して説明の機会を設けることとなると思うが、対象区域内における現在の地権者の数はどれくらいあるか。次に、ビスタライン及び殿橋、矢作橋、明神橋周辺以外で今後対象区域として予定している地域はあるか。また、対象区域を決めるにあたり、アンケートの実施など市民意見の反映を考えているか。次に、規制が掛かる区域に対する支援制度などは考えているか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

地権者の数についてはおよそ600人、土地の筆数としてはおよそ1,200筆を把握している。岡崎市の景観計画の中に景観資産制度というものがあり、重要な建造物や樹木等を指定できることになっている。この中に、今後、いわゆる「この場所から見える大切な景色」としての眺望点の候補のピックアップについて、市民からの提案をいただく機会を設けることも含め、景観まちづくりの啓発とも絡めて検討していきたい。規制が掛かる区域に対する支援制度については、例えば、既存不適格建築物を除却する際の一定の補助であるとか、まだ検討段階ではあるが、税の優遇措置というのも手法のひとつに挙げられると考えている。

村越委員：

建築行為の協議にあたり、事前にいわゆるシミュレーションの成果物を提出してもらうことなどが大切になると思うが、そのような手法について何か具体的に考えているか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

現在、景観協議制度に基づき、大規模な建築物についてはあらかじめ自己チェックをしていただくという手法をとっている。フォトモンタージュや影響図等の作成・提出については、多額の経費や時間もかかるため強制はしていないが、規模の大きい事業者の中には、協議にあたりこれらの資料を用意してくるケースもある。事務用パソコンでも簡易な資料

であれば作成できる環境になってきているので、今後はこれらの資料を用いて事前調整を行っていく必要性は認識しているが、現状では、影響図等の提出については事業者の自主性に任せている状況である。

石井委員：

現時点において既存不適格規制の建物が11件あるとのことだが、どのような建物が規制の対象になるのか具体的に聞きたい。次にこれだけ大規模な規制をかけることにより生み出される結果を、岡崎市としてあるいは岡崎市民としてどのように活用していこうとしているのか、その展望について聞きたい。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

資料中の縦断図に示してあるとおり、規制ラインから地盤面までの高さが規制高となり、対象区域内の地権者には規制図を配布して周知している。次に、岡崎市は現在、観光産業都市の創造ということで、市内に多数ある歴史的文化資産を守りつつ活かしつつまちづくりをしていくという方向性を打ち出している。それが冒頭でも説明させていただいた「歴史まちづくり」であるが、今後の活用に関して言えば、これまで守ってきた多くの文化資産の活用をこの歴史まちづくりの中で検討していきたいと考えている。

石井委員：

ビスタラインの区域内における既存不適格建物については、事例としては、ほとんどが屋上看板であるのか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

事例の多くはビルの屋上にある塔屋などである。

石井委員：

建物用途の事例としては、個人の住宅が多いのか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

アパートなど共同住宅の事例もある。

石井委員：

罰則の内容がかなり厳しいので規制をかけるにあたっては慎重に進めてほしい。また、ビスタラインの存在について、岡崎市民にも十分周知されているとは思えないため、例えば小中学校の授業で扱うなど、周知をより促進したほうがよいと考えている。

松本（壮）委員：

ビスタラインについては、該当地域一帯を低層の住居系地域にするなど、ビスタラインを活用してまちづくりをするという視点で進めるべきと考えている。また、眺望の効果を活かすような施策を展開するべきと考えている。

宮川委員：

岡崎の歴史的文化資産を守り活用していくためには、外部の意見も取り入れながら岡崎市民自らがその方向性について常に考えていくことが重要であると考えている。そのためには、啓蒙促進のための小中学校等における郷土教育を充実させること、法令を活用しながら、例えば建ぺい率を変更するなど、どのような誘導ができるかを検討すること、策定した計画を実施するにあたり、前に進めるだけでなく立ち止まって修正する余地を残しておくことが大切であると考えている。

小久井委員：

一部の地域だけではなく、市域全体の眺望景観について考えてほしい。また、市民のかたへの啓蒙促進のため、やはり学校教育は重要であると考えている。

井村委員：

眺望制度を位置づけるためのまちづくり条例の改正議案を3月議会に提出する予定とのことだが、例えば、今回の審議会で出された様々な意見をどのように反映させていくのか、今後のスケジュール的な展開について聞きたい。

事務局（靱井都市計画課長）：

3月議会においては、計画を策定する前提としての条例改正をおこなうということであり、ただ今ご指摘のあった意見の反映ということについては、今後、計画を策定する段階において十分に反映していくべきことと考えている。したがって条例の改正案については、3月議会に上程させていただく予定である。

松本（幸）委員：

眺望景観については背景となる山も重要な要素であると考えているが、この制度ではどこまでが規制の対象となるのか、あるいは山自体が守られるような仕組みになっているのかを聞きたい。次に、今後もこのような眺望計画が出てきた時に、市域の境を越えるような場合が出てくる可能性があると思うが、その時に隣接する自治体との協力関係などについてはどのように考えているか。次に、せっかく規制を掛けるのであれば電線地中化などの対策についても何か考えているか。次に、地権者の立場からすると、協力的な方が多いとは思いますが、規制によって例えば土地の価格が下がってしまうということも考えられるため、資産価値が下がった場合などの支援措置についてはどのように考えているか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

市町村を跨ぐ条例の事例としては、石川県が行っている白山の眺望に関する事例や景観法の枠組みの中で複数の市が共同で取り組んでいる事例があり、そのような事例が出てきた場合には何らかの連携が可能であると考えている。次に、電線類については地中化を進め、より良い景色にしていくという作業を今後検討している。具体的には、歴史まちづくり事業の中に電線類の地中化を盛り込んで、規制と整備と活用をあわせて実施していきたいと考えている。次に、支援措置については、一般的には税の優遇措置をとるということが手法のひとつとして考えられるが、現在、税務部局と調整する中で、何らかの支援措置

がとれないか作業を進めているところである。

議長が報告第4号に関する質疑の終結を宣言した後、当該案件における会議意見の反映の検討について意見を付し、議事を終了した。

12 その他

事務局から、今年度の都市計画審議会については、新たな案件が発生しなければ今回で一旦終了の予定であり、次年度の予定等については後日あらためて各委員に連絡することを説明した。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、第3回都市計画審議会を閉会した。

平成 年 月 日

岡崎市都市計画審議会会長

議事録署名者

議事録署名者
