

平成 28 年度第 2 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 28 年 7 月 25 日（月） 午後 1 時 30 分

2 会議の場所 岡崎市役所 東庁舎 2 階 大会議室

3 会議の議題

- (1) 報告第 2 号「(仮称) 岡崎市開発許可基本条例の制定について (素案)」
- (2) 報告第 3 号「岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の制定について」
- (3) 報告第 4 号「立地適正化計画の検討状況について」

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	松本 壮一郎
学識経験者	松本 幸正
学識経験者	宇野 勇治
学識経験者	清水 啓子
学識経験者	小久井 正秋
岡崎市議会議員	鈴木 雅子
岡崎市議会議員	杉浦 久直
岡崎市議会議員	三浦 康宏
岡崎市議会議員	鈴木 英樹
岡崎市議会議員	村越 恵子
愛知県西三河建設事務所長	高野 昌彦
市の住民	石井 美紀
市の住民	齋尾 裕史

5 説明者

建築部建築指導課長 鈴木 広行
都市整備部都市計画課長 新井 正徳

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、小久井委員及び村越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2号「(仮称)岡崎市開発許可基本条例の制定について(素案)」(説明)

議長が報告第2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(鈴木建築指導課長)から説明した。

- (1) 条例を制定する理由について
- (2) 条例制定の方針について
- (3) 各項目の内容(素案)について
- (4) 今後のスケジュールについて

9 報告第2号「(仮称)岡崎市開発許可基本条例の制定について(素案)」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

高野委員：

県内の条例化の事例はないので、特に緩和事項については国の指導方針もあるので、愛知県建築指導課に再度確認を行い調整していただきたい。

事務局(鈴木建築指導課長)：

県内の全体への影響を考慮して早期に調整を行っていく。

杉浦委員：

産業立地誘導地区で建築可能な建築物として物流施設があるが、土地利用基本計画で言及してある商業施設との関係は。

事務局(滝川建築指導課開発審査班主任主査)：

物流施設は工場に準じるものとして位置付けている。

鈴木(雅)委員：

条例化をするのは大変珍しいことで、条例を改正するには議会の承認手続きも必要となることから時間がかかり直しづらい。なぜ今、条例化をするのか。また、この条例の理念は、岡崎市土地利用基本計画なのか。

事務局(倉橋建築指導課開発審査班長)：

なぜ今、条例化をするのかについては、土地利用基本計画が全体を見据えた土地利用の基本方針であるため、その実効性の担保を確保するものである。なぜ今かというよりは、方針の作成と同時に進めていくものと考えている。

背景については、岡崎市全体を見据えた上位施策の土地利用基本計画の推進に向けた、その手法としている。

鈴木(雅)委員：

開発の際に何を守るのか。再度、土地利用基本計画と今回の条例との関係を確認したい。

事務局（建築指導課開発審査班主任主査）：

条例に関して、調整区域の許認可を担ってきたが、今後の調整区域のあり方を考えた許可の方針が都市計画マスタープランにはなかった。土地利用基本計画には、調整区域の中でも抑制という基本的な立場に立ちながら、さらに保全すべき区域が位置付けられ、調整区域の許認可、許可基準を定める際の最も基本的な拠り所となるものができたと考えている。

鈴木（雅）委員：

穿った見方をすれば、調整区域で工場を建てるために作った制度のようにも見える。工場の立地は、本来は市街化区域で行うべきではないか。地域説明の範囲が不十分ではないか。

事務局（建築指導課開発審査班長）：

市街化調整区域は原則、開発ができないところであるが、基準に合致するものは許可されることとなっている。今回は、従来基準を条例化するもので、その本質が変わるものではない。地域説明についてはまちづくり条例等もあるので、適切に対応していく。

鈴木（雅）委員：

規制を強化した部分と緩和した部分はどこか。

事務局（建築指導課開発審査班長）：

おおまかにいって強化した部分は社会福祉施設、緩和した部分は産業立地誘導地区への工場立地ということになる。

松本（幸）委員：

条例化は市民にとって良いこと。条例は議会の承認が必要となるが、市議を通じて、市民の皆さんにこの条例の趣旨を広く知ってもらいたいと思う。条例は、自治体ごとに創意工夫をすることもできると思うがどうか。目先の工場立地ではなく、将来の岡崎市にとって必要と考えたことは何か。

事務局（建築指導課開発審査班長）：

産業立地誘導地区へ工場の立地を誘導していくということは、その他の地域への工場立地が困難になるということ。こういった考え方は、他都市では実施していない。

松本（幸）委員：

もっと先、20年後、30年後はどうか。

事務局（建築指導課開発審査班長）：

その部分は都市計画の領域だと考えている。

松本（幸）委員：

条例だからといって、硬直的な運用とならないように望んでいる。もう1点、社会福祉施設の整備計画は、土地利用基本計画に合致しているのか。社会福祉施設の配置について、立地適正化計画で市街化区域に集めようという考え方と整合を図りつつ、今後の検討を進めていただきたい。

事務局（建築指導課長）：

ご意見として参考にさせていただく。また、パブリックコメントにより広く市民の意見を聞き、今後の検討を進めていくものとする。

小久井委員：

開発に至るまでに地元の同意、農地の転用等があるので、条例化されたからといって開発ができるわけではないことを理解いただきたい。

石井委員：

愛知県の中で先進的事例になるとのことだが、県との調整で困難が想定される点はあるのか。岡崎市の独自性はあるのか。

事務局（建築指導課開発審査班主任主査）：

総合的体系化をしたという点は、岡崎市の独自性といえる。もともと愛知県の基準を利用していたところから、中核市移行を経て岡崎市なりにカスタマイズしてきたものなので、調整が難しい部分はないものと想定している。

宇野委員：

景観をコントロールするような許可基準などは難しいのだろうか。

事務局（建築指導課開発審査班長）：

都市計画課の景観担当との調整を図りながら検討を進めていく。

小川会長：

土地利用基本計画や立地適正計画など、土地利用に関する多くの計画が現在動いている。岡崎市のまちづくりのあり方について、大局的に考えて進めていただきたい。

議長が報告第2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3号「岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の制定について」（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（新井都市計画課長）から説明した。

- (1) 概要説明
- (2) 背景・目的について

- (3) 愛知県市街化調整区域内地区計画ガイドラインの概要について
- (4) 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の内容について
- (5) 今後のスケジュールについて

11 報告第3号「岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の制定について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

村越委員：

農業集落排水施設の整備が完了している地区の現状と接続率は。

事務局（瀧波都市計画課計画班主任主査）：

農業集落排水施設の整備完了地区は10地区あるが、そのうち宮崎地区は都市計画区域外であるため対象外となる。旧額田も含めた対象9地区のうち、4地区は接続率が9割を超えているが、人口の増減に伴い、9割を超えるか超えないかといった地区もいくつかある。

村越委員：

多くの費用を使い、農業集落排水施設を作ったわけだが、高齢者が残り、若者は利便性の良いところへ行ってしまう。分家は建てられるが、新しいコミュニティを維持するには、下水道部局との連携が不可欠である。まずは、決めるだけという意味合いなのか、すぐに連携を図るのか。

事務局（松澤都市計画課計画班長）：

農業集落排水施設を整備した地区などは既存のストックを活用していただき、地元で接続率を上げる努力をしていただいた。そういった地区については、地区計画の適用を大前提にすることを根底に据えた。具体的に行政から地元への働きかけは行っておらず、まずは制度として、既存の市街化調整区域のコミュニティ維持のための手法となるように土地利用基本計画に基づき運用指針を定めた。

村越委員：

コミュニティを維持することだが、住民が理解していないと意味がない。指針を作ったからには行政がどう運用していくかが大事であることを理解いただきたい。

齋尾委員：

3ページに「住居系の集落地域の地域コミュニティや小学校の存続等の観点から、大規模既存集落型のみとする」とあるが大規模既存集落型に限定する理由は。

事務局（都市計画課計画班長）：

岡崎市の中で住居系の運用指針を定めていく中で、県が定めている「②跡地利用型」の該当がない。「③拠点地区型」については、旧檜山町のあたりが該当するが、最終的に市街化区域を意識しながら今後も取組みを進めていくため対象とならない。「④駅近隣型」も実情として該当がないため、「①大規模集落既存型」に限定される。また、土地利用基本計画

での住環調和地区というところを地域の維持、コミュニティ維持の方向性を出していくという観点より今回の運用指針を制定した。

齋尾委員：

大規模集落型以外は、適切な対象地域となるところがないという理解でよいか。

事務局（都市計画課計画班長）：

はい。

松本（壮）委員：

提案制度は、どういったケースを想定しているのか。

農業集落排水施設は、市街化調整区域内の何パーセントにあたるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

都市計画の提案制度で市街化調整区域の地区計画は何を想定しているかについては、まず、工業系は、土地利用基本計画で産業立地誘導地区を定めたが、本来であれば市街化区域の中で工業地を確保して、工業の土地利用を図るべきであるのに、工業系のまとまった未利用地が確保できないのが実情である。工業地に住工が混在しているため住民の苦情もある中で、近隣の西尾市、安城市が先々に市街化調整区域の地区計画で工業の誘導を図っているため、岡崎市の中小工業事業者が市外へ転出していってしまう。市街化調整区域の工業系の土地利用が可能なところを土地利用基本計画で指定したが、簡単に開発を認めてしまうのではなく、事業の担保性を確保したうえで進出していただきたい。そういったところから提案制度を活用した市街化調整区域の地区計画を想定している。

住居系についても、行政から市街化調整区域の地区計画を誘導するのではなく、地元の人が地域を守っていくという考えで進めていただくことが地域の活性化につながることをイメージして、提案型を指針に取り入れた。

割合についてはすぐにお答えできないが、農業集落排水施設の対象区域の人口としては、約8千人である。

松本（壮）委員：

大規模集落ではおおよそ地区計画が立てられるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

市街化調整区域の大規模集落については、農業集落排水施設の整備を積極的に進めた経緯があるので、調整区域内の既存の集落についてはおおよそ包含している状況である。

松本（幸）委員：

居住したい人は増えてこないのか。市街化区域内の宅地供給は、足りているのか。人口が増えても受け入れられる余裕はあるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

市街化調整区域内の地区計画の運用指針において、基本的には増やすという考えはなく、集落の維持、地域を保持していくための制度と考えている。

一方、市街化区域内は、立地適正化計画を策定していく中で、現在の面積で足りているのが実情だが、就労の場が近隣他市にある中で、30代40代の住宅の取得世代にとって取得しやすい土地は、市街化区域の縁辺部、若しくは市街化調整区域内で開発が可能で安く取得できる土地である。今後、市が進める立地適正化計画の中においては、そのような開発というのは将来を見据えたうえで望ましくないと思われるため、立地適正化計画の中で整備することを考えている。

松本（幸）委員：

市街化区域隣接型が設定できるのに今回設定しないのは、立地適正化計画があるからなのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

はい。

松本（幸）委員：

幹線道路沿道型について、幹線道路とは基本的にトラフィック機能であるので、できるだけ市街地に入る交通量を分散させ混雑を起こしてはならない。できれば沿道は開発しない方がいい。単純に沿道型だけの許可には気をつけていただきたい。沿道から概ね1キロ以内ということなので、沿道ではないところも入ると思われるので、交通状況、市街地への迂回等、道路の特性を踏まえたうえで、開発の許可、地区計画の設定を行っていただきたい。

小川会長：

今回、法の趣旨を曲げないで市街化調整区域のまちづくりを考えていくわけだが、市街化調整区域内地区計画運用指針を考えつつ、土地利用基本計画を考えつつ、立地適正化計画を取り入れるという中で非常に難しい問題であるが、矛盾しているわけではない。地区計画については住民発意の計画であってほしいとのことなので、住民にきちんと説明し、サポートをしていただきたい。

また、工業系が産業立地誘導地区に限定されるが、実質的に住居系も住環調和地区に限定される。それ以外の市街化調整区域の住居系の用途が主な場所についてはいろいろな問題を抱えているので、条例化の開発許可の基準が適用されるわけだが、そういったところの都市づくりの観点も含め、今後の検討を進めていただきたい。

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。

12 報告第4号「立地適正化計画の検討状況について」（説明）

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) 経過説明
- (2) 居住誘導に関する検討について
- (3) 都市機能誘導に関する検討について

13 報告第4号「立地適正化計画の検討状況について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木(雅)委員：

計画の中の「誘導をする」という言葉が不自然に思えてしまう。なぜなら、大規模な病院など既に建設が決定しているものもある。その中で、誘導型の都市を作るという意味がよくわからない。例えば、東岡崎駅周辺とJR岡崎駅周辺の誘導施設案として似ている面があるが、現在、東岡崎駅周辺は飲食街となっているのに対し、JR岡崎駅は周辺の居住者のための交通結節点となっているため役割は異なると思う。コンパクトシティというが、本当に都市機能を誘導するのか。既存のものを利用してその枠の中で考えているのではないか。

人口減少を見据えて居住誘導をするということだが、JR岡崎駅周辺の保育園や学校が足りていない現況の中で、利便性が良いため住宅や高層マンションが次々と建てられている。都市基盤が遅れている中で、居住を誘導したいのであれば、都市機能D(公的生活機能)から考えていくべきではないか。都市機能を誘導するとはどういったことなのか。

事務局(都市計画課計画班長)：

都市機能の誘導については、これまでの都市計画制度においては、建築基準法の用途地域に定められている建物用途であれば、自由に建築可能であった制度であるのに対し、立地適正化計画は、民間で建設される建物自体に対して誘導を図っていくといった新しい取り組みである。民間の投資、進出に対する都市機能として、都市拠点、地域拠点に立地した方が好ましいと考えられる建物については、届出制を通じて市側から依頼をする。民間の都市機能と公共の都市機能の集約を図り、都市機能を高めていくことを考えている。

JR岡崎駅周辺で、保育園や学校が足りていないのではないかという点については、新たな施設の誘導を図るというものであるため、既存の施設に対する都市構造による学校等の不足に対しては、改めて施設を誘導するのではなく、別途市側が状況を把握していく中で、キャパシティの問題として取り組む内容であると考えている。

鈴木(雅)委員：

東岡崎駅の北東街区やJR岡崎駅周辺のコンベンションホール以外で新たに都市機能として民間にお願いするような土地や機能はあるのか。

居住誘導をするのであれば、保育園、学校等の子育て施設や病院、高齢者施設の配置を含めた居住誘導を決めていくべきである。

周辺部の公共施設の配置が今後どうなるかわからないが、周辺部と中心部を結ぶ問題や周辺部での生活の成り立ちの問題に対する計画は、今後具体化されるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

東岡崎駅、J R 岡崎駅以外の民間の進出に対して土地や機能が限定されるのかについては、定めた都市機能に対する投資、進出が行われる場合は都市機能誘導区域の中へ集まっただけ。土地の担保については、民間の中での手当となるため市側から具体的な機能を示すことはない。

居住誘導に関しては、東岡崎駅、J R 岡崎駅の都市機能を先行して検討したことと同等に、現況の立地条件、充足度を見定めたい。例えば、様々な意見を取り入れながら居住誘導区域の設定、方針について継続的に検討していく。

周辺部と中心部については、具体的には地域拠点を現時点でいくつか示してあるが、交通も含めて立地適正化計画を進めていく中で整備する必要があるため、今後、改めて示させていただきます。

齋尾委員：

人口を分散せずに集約するという目的を果たすうえで、都市機能を誘導しても効果はないのではないか。現実には、郊外の方が安価で住居が手に入るため、不便なところに住んでいる人が多く、今現在便利なところをもっと便利にしたところで郊外の住宅の供給がある以上、郊外へ行ってしまおうと思う。人口の集約を図るのであれば、中心部に公園を作るよりもマンションを作った方が人口の集約が図れるのではないかと。都市機能の誘導を図るより、安価な不動産・住宅の供給が必要ではないかと。

事務局（都市計画課計画班長）：

そのとおりである。別添資料 2 の図や特に東岡崎駅周辺の立地状況を見ていただくと、都市機能に関する部分は比較的充足されている。新たな目玉となる施設を持つてくるのであれば、都市機能としての誘導施設として効果のあるものになるが、一般的な都市機能と言われる施設の中で目立った効果を発揮するのは難しい。

一方で、まちなかに居住を置いていただくということは、実際に取得できる住宅をいかに提供するのか、もしくは土地は持っているが駐車場のままであったり、相続された土地であったり、そういった不動産の硬直自体がまちなかに住むことへのハードルになっている。今後、まちなかに住んでいただくための施策も検討していきたい。

杉浦委員：

立地適正化計画策定のスケジュールについては。

事務局（都市計画課計画班長）：

立地適正化計画策定の取り組みを具体化するのには、平成 28 年度末までとなっている。一方、国においても居住誘導に関する事項を定めるには、住民の意見の集約、各方面の意見の調整が難しいことが想定されるため、猶予期間として平成 30 年度までに策定することになっている。

杉浦委員：

居住誘導区域の線引きは今後もっと具体的になるのか、それとも曖昧になるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

居住誘導区域については、具体的に地形地物や境界が明らかになれば、今後、具体的な線引きを行う。最終的には、A4判の全市の状況を個別の線で示し、2500分の1の計画図のような図で示すことを考えている。今後、個別の線については、考え方の部分や地域の歴史、まちの成り立ちの過程等の意見を踏まえ、再度、設定を行っていく。

杉浦委員：

都市機能誘導区域についても、商業的な土地利用として線が引かれているが、拠点の位置付けを含め、今後改めて見直しを行っていくのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

都市機能誘導区域についても、居住誘導区域と同様に具体的な地形地物で線を決めていく。今回、平成28年度に限っては、東岡崎駅とJR岡崎駅の都市機能誘導区域を年度内の決定に向けて調整を図っていくが、その他の準都市拠点、地域拠点に関する都市機能誘導区域の線や誘導施設、誘導施策については、地域の居住の誘導と密接に関わることなので継続的に検討を図っていきたい。

杉浦委員：

別添資料2の都市機能の分布状況について、都市機能分類の中で文化・集会施設の種類の中に図書館、美術館、ホール等とあるが、地域的な集会施設の位置付けを考えているのか。また、都市機能の分布状況が現況と合っていないのではないかと。

事務局（都市計画課計画班長）：

文化・集会施設については、国土交通省が定める立地適正化計画の手引きによるものとなっている。地域の集会施設については、都市機能に含まれていない。誘導施設の位置付けについては、入れるのかも含めて市町の計画の独自性となるため、今後、検討していきたい。

都市機能の分布状況については、国の立地適正化計画の資料をベースに岡崎市のタウンページ等より可能な限り載せている。時点の経過により分布状況が変わってきているため、適宜、修正を行い反映していく。

松本（壮）委員：

都市機能の線引きについて、現状と変わらないのではないかと。

居住誘導区域に誘導するだけであって、誘導区域以外に建てていけないわけではないので、もっと厳しく規制した方がいいのではないかと。20年後30年後の人口減、収入減を示して、誘導を図るべきではないかと。生活スタイルの変化についても具体的に示されていないため説得性がない。

事務局（都市計画課計画班長）：

線の引き方についてだが、ひとつの考え方として居住誘導区域をもっと絞ることが目指

すべきところであると考えている。特に誘導を図りたい地域との濃淡をつけるために、居住誘導重点区域を設定し、岡崎市の独自性を出して方針を定めた。人口の減少も緩やかであると思われるので、10年20年の間で居住の誘導が進むのではなく、もっと長い目でみて、30年50年先に立地適正化計画の意義がみられると良いと考えている。

松本（壮）委員：

準都市拠点と都市拠点を繋ぐ交通が必要となるのではないか。

事務局（都市計画課計画班長）：

交通の問題に関して、基幹交通とフィーダー交通と二重に分けて考える必要がある。地域公共交通網形成計画も含め、継続して検討していく課題である。

小久井委員：

岡崎市は、良いまちであるので都市計画の否定ばかりではなく、計画がもっと良くなる努力をしていただきたい。市民のために良くなる計画を行っていただきたい。

小川会長：

都市計画審議会の立場において、今までは主に土地利用を通じて都市をコントロールしてきたが、この立地適正化計画によって、人口そのもの、機能そのものに対する議論が必要となってきた。50年先、2万3千人の人口の減少が予想される。より良い生活を維持するためにはまちをコンパクトにしないといけないのか、そのまま良いのか議論が必要となる。市民にとっては、この概念はわかりづらいものである。居住誘導の観点からすると居住機能のサポートを特化した方が良いのかもしれない。岡崎市の現在の住み良さを維持するために様々なご意見を今後もいただきたい。

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。

14 その他

事務局から次回の第3回都市計画審議会の開催日時が平成28年9月26日（月）午後1時30分の予定であることを説明した。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、第2回都市計画審議会を閉会した。

平成 年 月 日

都市計画審議会会長

議事録署名者

議事録署名者
