

# 平成 29 年度第 5 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 30 年 1 月 29 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) 第 6 号議案「西三河都市計画墓園の変更について」
- (2) 第 7 号議案「西三河都市計画道路の変更について」
- (3) 第 8 号議案「西三河都市計画小針地区計画の変更について」
- (4) 第 9 号議案「西三河都市計画葵工業団地地区計画の変更について」
- (5) 第 10 号議案「西三河都市計画八帖地区計画の変更について」
- (6) 第 11 号議案「西三河都市計画仁木地区計画の変更について」
- (7) 第 12 号議案「西三河都市計画南ヶ丘地区計画の変更について」
- (8) 第 13 号議案「岡崎市景観計画の変更について」
- (9) 報告第 7 号「長期未整備都市計画公園の対処に向けて」
- (10) 報告第 8 号「区域区分見直しに係る市素案について」
- (11) 報告第 9 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（15 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	木全 昭子
岡崎市議会議員	蜂須賀 喜久好
岡崎市議会議員	野本 篤
岡崎市議会議員	畑尻 宣長
岡崎市議会議員	三宅 健司
愛知県岡崎警察署長（代理）交通課	春田 尚宏
愛知県西三河建設事務所長	山田 和久
市の住民	石井 美紀
市の住民	齋尾 裕史

## 5 説明者

保健部次長（保健企画課長） 中根 勝人  
都市整備部都市計画課長 新井 正徳  
都市整備部次長（まちづくりデザイン課長） 杉山 弘朗

## 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、宇野委員及び蜂須賀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係係長）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 第6号議案「西三河都市計画墓園の変更について」（説明）

議長が第6号議案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（中根保健部次長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 墓園の位置と概要について
- (3) 変更内容について
- (4) 変更理由について
- (5) 地元説明会の結果
- (6) 縦覧結果

## 9 第6号議案「西三河都市計画墓園の変更について」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

新たに墓地が整備されることに対応する駐車場は何台分ほどあるのか。また、既存の墓園区域においても側溝の蓋がされていないことから、既存区域も含めて側溝の蓋の整備をお願いしたい。また、納骨堂が手狭になってきているようだが今後の方向性をどのように考えているか。

事務局（藤田保健企画課施設整備係主任主査）：

駐車場については、2箇所に分かれているがそれぞれ45台で計90台となる。側溝の覆蓋については、今後、必要な部分から順次整備を検討していきたい。納骨堂については、現在の利用率が40パーセント程度であることから、まだ余裕があるものと考えている。

畑尻委員：

今回の区域変更により編入しようとしている区域に既存の墓地が存在している理由は何か。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

当該区域については、平成10年に造成をおこなったものであるが、その当時は都市計画決定せずに造成を先に進めるといった判断をしたものであり、今回の区域変更にあわせて編入するものである。

畑尻委員：

今回造成する区域より既存区域に近い場所が空いているのに、わざわざ離れた区域から造成する理由は何か。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

今回、1,600区画という規模の造成が可能な面積を持つ区域を選定したものである。

畑尻委員：

平成10年の造成時に駐車場をあわせて整備するべきだったのではないか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

平成10年の造成時には、墓地区画の数的な確保を最大限優先したものと理解している。

畑尻委員：

現況における墓園全体での駐車台数は充足されていると理解して良いか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

既存の駐車台数は区画割りしていない部分も含めておよそ120台であるが、お盆やお彼岸の繁忙期には区域内の道路に路上駐車してもらわないと収まらない状況であり、現況においては、駐車台数が決して充足しているわけではない。

三宅委員：

既存の区域内においては階段部分に手摺が設置していない場所が見られるが、新たに造成する区域ではどのように考えているか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

新しく造成する区域については、バリアフリーの観点からもほぼフラットな形状で設計されており、駐車場からの車椅子使用でもお参りできるようになっている。既存の区域については、4段以上の階段がある箇所には手摺を設置している。

三宅委員：

高齢者が増えている中、全ての階段部分に手摺が必要と考えるので、今後検討していただきたい。

石井委員：

資料中に付番された数字の順番に整備していくということか。北東側の既設区域については現在でも駐車場が不足しており、新設の区画造成とともに駐車場の早急な整備が望ま

れる。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

数字の順番に整備するわけではない。北東側の新設駐車場については新設の区画造成にあわせて整備していきたい。

石井委員：

駐車場が付近にない区域については、利用者が路上駐車せざるを得ない現状にあるため、駐車場の空白地帯には早めに整備していただきたい。

野本委員：

年間に 130 基ほどの墓の新設があるとのことだが、逆に返還される区画はどれくらいあるのか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

130 基というのは現在の年間の募集区画である。返還については、使用状況の調査をおこなっており、使用実態のない区画については返還を促している。

野本委員：

返還数の実績は把握しているか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

手元に数字を持ち合わせていない。

松本（幸）委員：

岡崎市は、この場所以外に墓園を所有しているのか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

中町と欠町に市営の墓地があるが、こちらは現在募集をしていない。

松本（幸）委員：

市としての墓園全体の計画はあるのか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

墓地需要については、岡崎市全体で平成 51 年までに約 2 万基の需要があると見込んでいる。時代の変遷により、墓地のあり方についての考えも変わっていくため、時代のニーズにあった形態の墓地を整備していくことを考えている。

松本（幸）委員：

都市計画的な観点からすると、もう少し中長期的な視点に立った方針の決定が必要なのではないか。例えば、今後 20 年、30 年先の需要が大幅に増えるという予測であれば、よ

り大きな面積を区域変更して編入することも考えられる。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

中長期的な視点を持たないということではなく、例えば、従来からの和型墓地の他に合葬墓の需要が高まるようであれば、これに対応する形態を用意するなど、あくまで需要形態の変化に柔軟に対応していくことを考えている。

松本（幸）委員：

今回の区域編入については、ある程度将来の中長期的な需要予測にも対応できるよう検討されたものと理解させていただく。区域から除外する部分については、今になって錯誤が判明したということか。また、今回の区域変更で（編入及び除外のそれぞれにおいて）不利益を被る地権者はいるか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

今回、図面上の錯誤があった箇所、境界が確定した箇所について、あわせて区域変更するものであり、実際に不利益を被った方はないものと認識している。

松本（幸）委員：

新しく整備する北東側の区域については、バスが付近まで乗り入れるようになるのか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

道路幅員が狭いため、大型バスの乗り入れには支障があると考えます。

松本（幸）委員：

せっかくこのように都市計画決定して墓園を整備するのであれば、インフラ整備の中で公共交通のアクセスについても合わせて検討していただきたい。また、この周辺に土砂災害危険区域は存在するのか。

事務局（保健企画課施設整備係主任主査）：

この周辺には存在しないと認識している。

小久井委員：

民間の墓地の中には道幅が狭く自動車が入れないような所も多くある。また、お寺の墓地などはなかなか空きがない状況であり、このように大型の公共バスが発着できる大規模な墓園があるのは有り難いことだと思う。

小川会長：

可能であれば、次の都市計画マスタープランの見直しに合わせて、墓園の将来的な需要の見通しについて精査していただけるとありがたい。

議長が第6号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一

致で可決された。

#### 10 第7号議案「西三河都市計画道路の変更について」(説明)

議長が第7号議案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) 資料の確認
- (2) 位置について
- (3) 変更内容について
- (4) 縦覧結果

#### 11 第7号議案「西三河都市計画道路の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

変更後の断面の厚さを具体的に教えてほしい。また、この地域はかつてのゲリラ豪雨の際に被害を受けた場所であるが、今回の計画道路の変更において豪雨による浸水の対策がなされているのか。また、変更後の道路はJRの線路をアンダーパスすることになっており、これに伴い踏切が1箇所廃止されることが地元で話し合われていると思うが、最終的に廃止する踏切は1箇所だけなのか、それとも他に廃止する踏切があるのか。

事務局(鈴木都市計画課計画係係長)：

変更後における部材の厚みについてはエレメントが850mm、内装のコンクリート厚については300mm、裏込のコンクリート厚については200mmである。雨水排水の対策については、現在、事業担当部署によりボックスの排水方法について詳細の検討をおこなっているところであるが、今のところポンプによる強制排水を考えているとのことである。排水先やポンプの規模・能力については検討中とのことである。踏切について、都市計画道路若松線の整備にあたり「若松踏切」を廃止することについて地元での説明会等をおこない、平成22年7月に地元の総代などから承諾の書面をいただいている。今回の若松線の計画変更に伴い廃止する踏切は「若松踏切」1箇所のみである。

木全委員：

平成22年からかなり年数が経過しており、今現在において、どれくらいの方々に説明がいき届き、どれほどの規模での合意が形成されているのか。また、雨水対策については、発生時における対応の計画のようなものも検討の中に入れていただきたい。

事務局(都市計画課計画係係長)：

平成22年の説明以降において、踏切単体としての説明会はおこなっていないが、都市計画道路ということで該当路線全体としての説明会を平成28年に1回おこなっている。その中では、踏切改変についての質問は特になかった。今後事業を進めていく過程においても、必要な説明は都度おこなっていくことを考えている。

木全委員：

廃止する踏切は通学路になっているのではないか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

手元に資料を持ち合わせていないため回答しかねるが、当該踏切を代替する道路が整備された後に廃止することを条件として地元の同意をいただいていることから、若松線の整備が完了した後に当該踏切が廃止されるものと考えている。

野本委員：

若松線の整備にあたっては、砂川の河川改修との連携が必要であると考えているが、事業の連携に関する今後の方向性についてどのように考えているか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

ご指摘のとおり、若松線のボックスと砂川が近接していることから、まず若松線のボックスを砂川の仮の河川として利用するなど、若松線の整備と砂川の改修を一体的に進めていくものと考えている。

野本委員：

南公園周辺の池などへの排水の影響について調査しているのか。

事務局（松澤都市計画課副課長）：

若松線については、平成 25 年度に計画の変更をおこなっているが、その当時から若松線と砂川が非常に近接しているということで、河川改修の施工計画と道路整備の施工計画を連動させたいという考えで、今回の計画変更を作り上げていったことから、砂川の改修に伴う周辺の池などへの排水の影響についても、担当部局において検討されているものと理解している。

畑尻委員：

実質的な道路の車道幅については、変更はないという理解で良いか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

車道の幅については変更しない。

畑尻委員：

線路をアンダーパスする箇所については、水が溜まりやすくなると考えられるが、これに対しては何か考慮されているのか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

現時点においては、ポンプにより強制排水することを考えている。あわせて、例えば道路の路面に注意喚起の表示を施すなど、利用者の安全性に配慮した施工計画になるものと考えている。

議長が第7号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で可決された。

- 12 第8号議案「西三河都市計画小針地区計画の変更について」
- 第9号議案「西三河都市計画葵工業団地地区計画の変更について」
- 第10号議案「西三河都市計画八帖地区計画の変更について」
- 第11号議案「西三河都市計画仁木地区計画の変更について」
- 第12号議案「西三河都市計画南ヶ丘地区計画の変更について」(説明)

議長が第8号議案から第12号議案までの5議案については、内容が関係法令の一部改正に伴う字句の修正について諮られるものであるため、事務局から一括説明を受け、その後一括で審議した後、議案ごとに順次採決することについて諮り、全会一致で承認された。

議長が第8～12号議案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) 資料の確認
- (2) 建築基準法の改正について
- (3) 変更の内容
- (4) 縦覧結果

- 13 第8号議案「西三河都市計画小針地区計画の変更について」
- 第9号議案「西三河都市計画葵工業団地地区計画の変更について」
- 第10号議案「西三河都市計画八帖地区計画の変更について」
- 第11号議案「西三河都市計画仁木地区計画の変更について」
- 第12号議案「西三河都市計画南ヶ丘地区計画の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

建築基準法の改正により、用途地域に田園住居地域が新設されるということだと思われるが、どうして国はこの時期に田園住居地域を加えるのか、国の思惑は。市内では田園住居地域に該当するところはないと伺っているが、該当する地域もあるのではないか。

事務局(都市計画課計画係長)：

田園住居地域が創設された背景としては、都市緑地法の一部を改正する法律があり、公園緑地などのオープンスペースや都市の中の農地等の役割を見直すもので、緑地空間の民間による活用や保全を進めていく主旨でこの法律ができた。その都市農地の保全活用というなかで、新たな用途地域の類型として田園住居地域が創設された。地域の特性に応じて建築制限や農地の開発規制をするものである。田園住居地域における建築制限の内容としては、第1種低層住居専用地域、戸建て等の住居の利用に特化した用途地域に加えて、たとえば、農家レストランや農協用の生産資材の貯蔵が建築可能となっている。これが田園住居地域の制限の内容である。

市内に田園住居地域を定めるような地区があるかどうかについては、岡崎市の第1種低

層住居専用地域が定まっているところは、主に大規模な住宅団地が整備されているところであり、農地等のオープンペースがあるところではないので、田園住居地域を定めることは考えていない。そのため、今回の地区計画変更の議案に関しても、項の変更のみとしている。

宇野委員：

イメージとしては、市街化区域というよりは、市街化調整区域の中に規制緩和的な位置づけの地域ということか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

用途地域は市街化区域に定めることが原則となっているため、積極的に市街化調整区域に設置することは考えていない。そのため、岡崎市内では田園住居地域を定めることはないが、たとえば、市街化区域の中で農地が広がっており、周りが戸建の住宅が立ち並んでいる場所がこの田園住居地域のイメージだと思われるので、西三河というよりも、関東の方で該当するものと思われる。

松本（壮）委員：

生産緑地が広がっている地域に観光農園を積極的に推進していけば、生産緑地が残せていいのではないかと思うが。

事務局（都市計画課計画係係長）：

建築基準法の改正のほか、生産緑地の点では、生産緑地法の改正も行われ、生産緑地地区内では基本的に建築物は建てられないとなっていたが、農産物の直売所や農家レストランの設置が可能となってくる。したがって、第1種中高層住居専用地域以上であれば一定規模のお店も建築できるので、現行の用途地域の中で十分にそのような取り組みはされていくと思われる。

蜂須賀委員：

生産緑地の解除が2022年、概ねあと4年を目安にされるが、先ほど農家レストランやJAなどの例があがっていたが、その他に検討していることはないのか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

生産緑地の30年後の対応については今後でてくると思っている。生産緑地の30年問題に関して順番にどのように対応するか、国からの基準や県内の動向を確認しながら対応をしていきたいと考えている。

小久井委員：

固定資産税はどのくらい上がるのか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

今回の地区計画の変更としては具体的な制限等の内容の変更はないので、今回の変更に

よって税金が上がることはない。法改正により今後、生産緑地のなかに建物が建てられるのであれば、税金の変更があるかもしれないが、税金がどのようになるのかはこの場ではお答えできない。

小川会長：

都市計画審議会においては毎年、生産緑地の意見をいただいているところではあるが、2022年に生産緑地が解除されると生産緑地に関しては買取りの申出がでてくると予想され、市としては購入した事例はないため、岡崎市の不動産業界に大量の農地が放出される可能性がでてくる。そのなかで生産を継続したい方が生産緑地でできなくなることもどうするか。そのことも都市計画的にはおおきな観点かと思われる。

一方で都市緑地法も改正される。都市の中における緑地において今回、農地を含めて積極的に入れたという点で大きな意義があるという意見もあるが、それも含め公園緑地課と協議をし、どうやって農地を都市の中の緑として確定していくか。また、立地適正化計画における緑をどう考えるのか。田園住居地域を岡崎市で設定するかどうかの問題以上に、今回の法の趣旨からすれば検討するところや調整すべきところが非常に大きいかと思われる。本日、そこまでその議論はできないが研究していただきたい。

議長が第8～12号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について各議案ごとに採決し、5議案とも全会一致で可決された。

#### 14 第13号議案「岡崎市景観計画の変更について」(説明)

議長が第13号議案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(杉山都市整備部次長)から説明した。

- (1) 前回の審議会における質問・意見に対する回答
- (2) 資料の説明
- (3) 今後のスケジュールについて

#### 15 第13号議案「岡崎市景観計画の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

眺望計画案の縦覧について、周知をどのようにおこなったか。

事務局(鈴木まちづくりデザイン課景観推進係係長)：

平成29年度に開催した3回の地元説明会において、縦覧等今後のスケジュールについて説明している。あわせて、市政だよりも縦覧の実施について掲載しており、全市的にも周知をおこなっていると考えている。

畑尻委員：

眺望計画にかかる建築物について、計画策定後には、所有者に対して建て直しを求めるのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

現時点でのスケジュールでは、平成 30 年 3 月に眺望計画の策定についての告示を行う予定であり、約 3 箇月間の周知期間を設けた後、7 月より施行予定となる。既存の建物等については、次回建て替えをする機会などにおいて規制の範囲内に収まるよう促していくことになる。

畑尻委員：

現状で規制の対象となる既存の建物については、所有者自身が該当の建物であることを認識していると理解してよいか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

対象となる所有者の方々すべてに説明会のご案内をしており、また、要望のあった建物等の所有者には個別に説明もおこなっているので、基本的には認識されているものと考えている。

畑尻委員：

形態や意匠についても市側から積極的に望ましい姿を働きかけ、あわせて支援措置を考えていくことも必要ではないか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

建て替え等への支援措置とともに今後検討していきたい。

蜂須賀委員：

このような規制に関しては、本来的には地役権を設定すべきものと考えているが、財政的な負担が非常に大きいことも理解できるため、現実的には、地権者に対する丁寧な説明をお願いしておきたい。

齋尾委員：

無電柱化の実施については、どのようなスケジュールを考えているか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

関係機関との協議・調整や予算措置等が必要となることから明確な実施完了時期の見込みを示すことは難しいが、実施順の優先順位も精査しながら、できるだけ早いタイミングで進めていきたい。

事務局（杉山まちづくりデザイン課長）：

電柱の移設であるが、来年度その一部の移設について予算化を検討している。電線の地中化については、平成 37 年度までの実施期間である歴史的風致維持向上計画の中で取り組んでいきたい。

石井委員：

税の軽減に関して、対象者には固定資産税の納税通知にこの規制に係る軽減の内容が明記されているのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

今までに開催した説明会には固定資産税の担当課も同席しており、税の軽減の内容について説明している。また、納税通知には個々の軽減の内容までは記載しないが、お問い合わせがあれば当然説明させていただくとのことである。

石井委員：

規制の内容の周知については、今後も継続しておこなっていただきたい。

松本（壮）委員：

ビスタラインを保全するためには、商業系などから低層の住宅系へ用途地域を変更するなど、土地の利用形態を根本的に見直す施策が必要ではないか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

ビスタラインの対象区域が非常に細長い形状であり、この部分だけ用途を変更することは現実的ではないため、今回の計画策定にあたっては現時点で最適と考えられる手法を取り入れたものであるが、今後も将来的な動向を見据えながら検討を続けていきたい。

松本（壮）委員：

ビスタラインの対象区域を現在のライン上だけではなく、そこを含めたもう少し広い範囲で考えるべきではないか。対象区域を拡げてそこに優良な低層の住宅地を確保するようなまちづくりをしていくべきと考える。

松本（幸）委員：

大樹寺の総門と岡崎城は、ビスタラインという観点からは必須の建物であると思われるが、これを保全することについて担保されているのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

保全についての担保としては、岡崎城は景観重要建造物に指定しており、大樹寺の総門は文化財として指定されている。

松本（幸）委員：

都市計画的な観点から言えば、仮に災害等により滅失した場合でも建て替えするような担保がほしい。また、（逆方向である）岡崎城から大樹寺への眺望というものはないのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

現時点で逆方向への眺望はない。

松本（幸）委員：

逆方向への眺望について、過去に歴史的な価値が存在していたということはないのか。

事務局（浅井まちづくりデザイン課副課長）：

大樹寺から岡崎城天守への眺望ということで議案を提出したが、歴史的な観点も踏まえ、大樹寺から岡崎城天守と岡崎城天守から大樹寺への相互の眺望を確保していくものをご理解いただきたい。

松本（幸）委員：

ビスタラインのような施策について、国内の他の自治体でも取り組んでいる事例はあるのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観推進係係長）：

正確には把握していないが、おそらく本市特有の施策であると思われる。

松本（幸）委員：

さきほど質問があった無電柱化については、土地の私権より景観を重要視するという大きな価値観の変更であると認識しており、できるだけ早急に無電柱化を進めるべきであると考えている。

松本（壮）委員：

岡崎城を中心としたまちづくりを目指すのであれば、周辺地域についてももう少し面的な土地利用施策を展開するべきであると考えている。

野本委員：

面的に対象を拡大した場合、それだけ地権者などの関係者が増え、施策を実施するスピードにも影響があるものと思われる。施策の実行スピードと中長期的な視野のバランスを図ることがとても重要であり、かつとても難しい問題であると考えている。

議長が第13号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案への同意の意見について採決し、全会一致で可決された。

## 16 報告第7号「長期未整備都市計画公園の対処に向けて」（説明）

議長が報告第7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（横山公園緑地課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) スケジュールについて
- (3) 見直しガイドライン作成の目的、検討の前提
- (4) 都市公園等の現状、配置方針
- (5) 長期未整備都市計画公園の現状、見直しの方針

(6) パブリックコメントの意見と対応方針について

17 報告第7号「長期未整備都市計画公園の対処に向けて」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

廃止の方向性である公園についても、地元の方が利用している現状があり、財政的な問題や代替施設が近くにあるからといって安易に廃止すべきではない。また、一律半径 250 mで区切るのはいかなるものか。もう少し地元の声を丁寧に聞くべきではないか。

事務局（藤城公園緑地課計画係係長）：

財源の問題もあるが、より大きな問題として都市計画決定されている区域における私権制限があげられる。公園として順調に整備を進めることができているならば問題なかったが、現実には財源等の理由もありすべてを整備するのは困難であり、地権者の土地利用を制限している現状も踏まえ、一部廃止を含めた見直しが必要であると考え。ただ、廃止の方向性を打ち出した公園についても、これでただちに廃止が決定するというわけではなく、廃止の手続きの過程においては都市計画決定の変更が必要になることから、その過程において、地元説明会の開催や、都市計画審議会に諮るなどの手続きを踏んでいくことになる。半径 250mの区切りについては、このガイドラインの上位計画である「緑の基本計画」の中でこの考え方が了承されており、これを踏襲したものである。

木全委員：

人口の密集状況も違うなかで、一律 250mで区切るべきではないと考えるが。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

公園の配置間隔の見直しの是非については、今後「緑の基本計画」を改訂する際に検討していきたい。

齋尾委員：

今回の見直しについては、20年以上未整備である公園計画について見直しが図られているようであるが、逆に、見直しのタイミングとして20年もかけるのは長すぎるのではないか。周辺の状況は10年も経てばかなり変わるのでは。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

現在都市計画決定されている未整備の公園は資料に記載のとおり、都市計画決定後20年以上経過しているものが今回見直しをしている23箇所と、都市計画決定後20年未満のものは整備を進めている駅南中央公園のみであり、今後あらたな都市計画決定をしない限り長期未整備の公園が増えることはない。また、これまでは人口一人あたりの公園面積について国が示す水準である一人あたり10㎡に達していなかったことから廃止の検討が難しい状況であったが、近年、ようやくこの水準に到達したことから、個々の公園について必要性を検証のうえ、廃止の検討も進められるようになった。

畑尻委員：

未整備の23箇所については、すべて財政的な理由によるものか。また、さきほど概ね半径250mの単位で公園が設置されているかを判断の基準にするような説明があったが、近年、新たに整備された公園はあるのか。

事務局（藤城公園緑地課計画係長）：

23箇所の中には、大門河川緑地のように予算措置ができて整備を進めている所もあれば、全く手つかずの所もある。未整備となった背景としては、文化財保護法など他法令の規制の影響を受ける場合、計画区域内に複数の地権者が存在しているなど地権者の理解を得ることが難しい場合、該当箇所の近くに区画整理事業や民間開発などに伴う新たな公園が整備された場合などがある。新たに整備された公園としては、区画整理事業などに伴い新たに整備された、都市計画決定が無い都市公園がいくつかある。

畑尻委員：

区画整理事業等に伴う公園以外で、地元要望等に基づいて整備した公園はあるか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

要望等に基づき整備した公園としては、都市公園に準ずる施設として位置づけている子ども広場等がある。さきほどの半径250mの範囲における空白地帯で公園整備の要望があった場合には、関係部局等とも協議のうえ整備の必要性について検討をおこない、必要と判断される場合は整備のための予算措置等を進めていくことになる。

畑尻委員：

都市計画決定された区域内の地権者において、具体的に不利益を被った例はあるか。また、地権者は都市計画決定がされていることを了承済みなのか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

区域内における私権制限の主なものとして2階建てまでの建物しか建築できない、鉄筋コンクリート造の建物が建てられないことなどが挙げられる。現時点において、これらの制限に関わる具体的なトラブルはないが、私権制限していることは事実であるため、この状況は解消すべきであると考えている。また、各地権者は代替わりなどで、都市計画決定がされた土地で制限があることを知らないこともあると思われるが、現時点ではトラブルに至っていない。

木全委員：

ガイドラインにおいて廃止の位置づけがされた公園については、これから新たに整備しようとして計画されていた部分について見直しをするということか。また、地権者が世代替わりするなかで、これらの建築制限については周知されているのか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

既存の住宅等の立ち退きを伴うような整備は、現在の状況からも見直していくべきと考え、ガイドラインを作成した。また、建築制限に関する周知については、相談等があれば当然説明を行っているものであるが、総体的には土地の売買の際に、建築業界において重要項目として周知されるものと理解している。

石井委員：

緑地系の公園などは、整備計画を廃止することによって将来的にどのような影響があるのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

市街化区域内においては、廃止されることにより、例えば3階建ての住宅が建つなどの変化が見られるようになるかもしれない。一方で、市街化調整区域においては、廃止によりすぐに宅地化が進行するなど顕著な変化が起こることは考えにくい。

松本（壮）委員：

既存施設での代替性の検証については、もっと議論を深めるべきでは。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今回のガイドラインにおいて示した方向性で即決定というわけではなく、実際に手続きを進めようとする際には、地元の意見等を踏まえたうえで都市計画変更していくことになるが、廃止の方向性を示した未整備公園については、現時点では整備を進める予定・計画がない。

松本（壮）委員：

区域内に土地を所有している方々からは、早く制限を解除してほしい旨の要望等がでてくるのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

特に解除に関する要望等がでてくるわけではない。

松本（壮）委員：

計画区域の周辺に住宅を建てた方などは、ここに緑地が担保されているから居住地として選択したという場合もあるのではないかと。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

先ほどの説明のとおり、実際に手続きを進めようとする際には、地元の意見等をしっかりお聞きしたうえで進めていきたい。

小川会長：

今回示されたガイドラインにおいては、長期未整備都市計画公園に関する市としての総体的な方向性が示されたものと受け止めており、次年度以降、個別の公園に関する対処の

具体案について議論を深めていただきたい。

議長が報告第7号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

#### 18 報告第8号「区域区分見直しに係る市素案について」(説明)

議長が報告第8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) 資料の確認
- (2) 区域区分見直しの概要
- (3) 市素案作成にあたっての考え方について
- (4) 市素案の概要
- (5) スケジュールについて

#### 19 報告第8号「区域区分見直しに係る市素案について」(質疑)

事務局の説明後、質疑はなかった。

議長が報告第8号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

#### 20 報告第9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9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) 資料の確認
- (2) 市民アンケートについて
- (3) 市民アンケート結果
- (4) 立地利便度評価の修正について
- (5) 立地利便度評価図について
- (6) 現在までの取組について
- (7) 今後の予定
- (8) 居住誘導区域の考え方について

#### 21 報告第9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。

木全委員：

資料の立地利便度評価図や居住の条件をみると、やはり市民は日々の生活のしやすさ、利便性の良いところが高くなっているが、利便度評価図はどのように岡崎市の行政にいかされるのか。市民の要求としては、どこでも自分が移動できるような公共交通であることの必要性を改めて思ったが、この評価図はどのようなところで市民の生活にいかしてもらえるのか。

事務局(都市計画課計画係長)：

立地利便度評価図を基準として立地適正化計画における居住誘導区域の設定を行っていく。利便度評価の高い区域のコントラストも出てきているので、そのようなことも誘導区域の中の設定において、重点的に考えていくべきことだと思われる。

齋尾委員：

居住誘導でみんなが便利だと思って住みたいと思っているところは、今後人口減少が懸念されるエリア。便利だから人が集まってくると思ったら間違いである。もし便利などころに集まるのであれば、駅前に人が集まりコンパクトシティに勝手になるためこのようなことは不要である。しかし現実問題としては、そこに家を買えないから、郊外に家を購入し、人が散らばるのである。こういう誘導区域を設けてもその先何をするのか。より便利にしても、人は増えない。それよりも安い住宅の供給や家を買った際の補助金など、その住宅供給を見直さないといけないと思われる。居住誘導区域にもっと便利な施設を作るのではなく、マンションを建てた方が解決策になるのではないかと思うので、今後そのようなことも検討していただければと思う。

事務局（都市計画課景計画係長）：

委員のご指摘の通りであり、誘導施策も大切になってくる。そういったことも含め、どのような政策が有効的なのかも検討していきたいと思う。

小川委員：

市民アンケートを実施していただき、だいたい考えられる範疇の回答ではあったが、立地利便度評価を県のモデルを基に行っていただき、多少の変更はあったが、おおかた想定されるような利便度となった。これを一つの考え方として今後、居住誘導区域の設定を行うと思われるので、懇談会での意見をふまえ、この都市計画審議会にて随時報告していただければと思う。

ただ、立地適正化計画は岡崎市の将来を変える大きなツールになるのか、逆ツールになるのかどうかはわからないが、どうやって良い意味でのコンパクトシティをつくっていくのか、居住誘導をするということは、居住排除や居住抑制をいかに考えるかということになる。これは強制するものではないとう建前は当然のことであり実際そのとおりだと思うが、立地適正化計画をつくれれば、その誘導施策もとれるので、どのような岡崎市に住んでいただくのか、というところを様々な視点で考えていただきたい。

議長が報告第9号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

## 22 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5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

---