

平成 30 年度第 1 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 30 年 5 月 10 日（木） 午前 10 時

2 会議の場所 岡崎市役所 東庁舎 7 階 701 号室

3 会議の議題

- (1) 会長の選挙
- (2) 会長職務代理者の指定
- (3) 議事録署名委員の指名
- (4) 報告第 1 号 「都市計画マスタープランの部分改定について」
- (5) 報告第 2 号 「立地適正化計画の検討状況について」
- (6) 報告第 3 号 「岡崎市防災都市づくり計画について」
- (7) 報告第 4 号 「生産緑地地区の制度改正について」

4 会議に出席した委員（12 名）

学識経験者	松本 幸正
学識経験者	宮崎 幸恵
学識経験者	鶴田 佳子
学識経験者	白濱 小夜子
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	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	中井 崇之
愛知県西三河建設事務所長（代理）企画調整監	大野 伸二
市の住民	石井 美紀
市の住民	片桐 政勝

5 説明者

都市整備部都市計画課長 新井 正徳

6 新委員等の紹介

事務局（鈴木都市整備部都市計画課総務係長）から就任した委員及び事務局異動職員の紹介をした。

7 会長の選挙

事務局（都市計画課総務係長）から会長の選挙は岡崎市都市計画審議会運営規程第 2 条第 3 項の規定による指名推選の方法による旨の提案があり、全会一致で承認された後、委員から松本委員を推選する旨の発言があり、全会一致で承認され松本委員が会長に就

任した。

8 会長職務代理者の指定

松本会長が岡崎市都市計画審議会条例第5条第3項の規定により、会長の職務代理者に宮崎委員を指定した。

9 議事録署名委員の指名

議長（松本会長）が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、宮崎委員及び三宅委員を議事録署名委員に指名した。

10 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（都市計画課総務係長）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。

11 報告第1号「都市計画マスタープランの部分改定について」（説明）

議長が報告第1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) 資料の確認
- (2) 部分改定の背景
- (3) 部分改定の概要
- (4) 今後のスケジュール

12 報告第1号「都市計画マスタープランの部分改定について」（質疑）

次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

人口の推移について、平成42年を境としてどのような推移を示すと見込んでいるのか。

鈴木都市計画課企画調査係係長：

都市計画マスタープランは20年後を見据えたうえでの10年間の計画が基本となっている中で、今回、愛知県が平成30年度末に見直しを行うにあたり平成42年度を目標とするものである。岡崎市の人口が平成42年度前後でどのようになっているかについては、岡崎市の人口ビジョンの基準になっているケースにおいては、平成42年度の人口が約39万6千人強であり、そのあたりがピークになるが、いずれにしても現在の人口よりも増加するというトレンド値となっている。

木全委員：

今回の見直しで本宿駅周辺を広域観光交流拠点として位置付けていくとのことだが、広域観光交流拠点として位置付けられるものについて、本宿としては何があるのか。

都市計画課企画調査係係長：

観光入込客数にカウントできる施設を想定している。単に商業施設というだけではこの観光入込客数にカウントできないことから、岡崎市内はもとより西三河・東三河地域への滞留に寄与する施設というものを想定している。

木全委員：

今の説明では、具体的な施設像は示されなかったように思うが、議会等で話に出ているアウトレットモールとの関連はどのようになるのか。

都市計画課企画調査係係長：

アウトレットモールは観光入込客数にカウントできる施設である。東部地域においては新東名高速道路や国道473号バイパスが開通し、岡崎東インターチェンジと国道1号が結ばれたことにより、この地域での広域的な交流が可能になる。また、本宿駅が急行の停車駅であることも踏まえ、広域観光交流拠点の形成を位置付けている。

木全委員：

今後、本宿周辺の市街化調整区域を市街化編入する手続きにおいて、農業委員会等との関わりはどのようになるのか。また、これまでに該当地においてほ場整備にかかった事業費はどれくらいか。

都市計画課企画調査係係長：

該当地は農振農用地であることから、当然、農政部局との協議を進める中で、農政サイドとしての適地性の判断がなされるものと考えている。ほ場整備の事業費については手元に資料を持ち合わせていない。

畑尻委員：

住宅地や産業地が不足しているとする根拠を説明してほしい。

都市計画課企画調査係係長：

住宅地については、将来の人口推計と現在の市街化区域の規模から、現在の市街化区域の規模では収容しきれない人口を算出し、その人口を基に面積で割り返したものを必要規模として算定している。産業地についても同じような考え方に拠っており、今回は岡崎市内のGDPのようなものを用い、その伸びとそれに関係する土地の面積を算出、また不足する分についても算出して、面積に割り戻すという作業をおこなっている。

畑尻委員：

現状、空き家が増えて空洞化が進んでいると思われる。また、将来的には人口が減少するのは明らかであるのに、新しい住宅用地を用意するというのは矛盾するように思われるが、どのように考えているか。

松本会長：

さきほどの木全委員の発言も同様の趣旨だと思われるが、平成 47 年まで人口が増加することに対応していくことは理解するが、その後を含めてどのように考えているか。

都市計画課企画調査係係長：

フレームとしては 20 ヘクタール程度の住宅地という規模であるが、新たに必要となる住宅地の算出にあたっては、現在の低未利用地も含めて必要面積を算出している。また、駅周辺など高密度で土地利用する地域については人口密度も高めた形の中で計算している。現在 20 ヘクタールの住宅地が足りないから、その分をすべて市街化編入しようと考えているわけではなく、住宅地として開発できる見込みが確実にしなければ市街化編入はしない。本市としても、市街化調整区域については原則として開発を抑制するという方針を持っており、無秩序に市街化編入して開発を進めようということではなく、マスタープランの位置づけや土地利用の熟度に基づき進めていく方針である。

畑尻委員：

現状、工業用地として設定されている場所においても、既存の工場が移転し、跡地に住宅が建つケースが見受けられる。そうすると、従前からその場所で工場を営んでいる方々が、音などの観点から苦情の対象となるケースも考えられることから、将来にわたっても住宅用地と産業用地のバランスをよく考慮して区域設定をしていただきたい。

都市計画課企画調査係係長：

都市計画自体が 20 年後を見据えた 10 年間の計画ということで、その 10 年間の中で都市計画として不足する部分については対応していかなければならないと考えている。一方で、長期的な視点に立った時には人口は減少していくという観点もあることから、立地適正化計画を定めてコンパクトプラスネットワークの観点から市街化区域の中にも都市機能誘導区域や居住誘導区域を定めていく。今回、この東部地域のまちづくりに関しては、本宿駅周辺が現在でも地域拠点に位置付けられており、さきほども無秩序に市街化区域を拡大するわけではないことを申し上げたところであるが、現在の既存の交通インフラを活かしながら、メリハリあるまちづくりをすることが必要であると考えている。

木全委員：

現状、まちの中心部に空き家が増えており、3 千ほどの空き家が存在しているが、このような空き家をもっと活用することを考えるべきで、そこにお金や知恵を出すべきではないか。もともと、まちの中心部は利便性が高いからそこに人が住んでいたわけで、これを上手に活用することも連携して考えていくべきではないか。

都市計画課企画調査係係長：

本市においても、平成 29 年 3 月に立地適正化計画を定め、まずは都心ゾーンに都市機能誘導区域を 2 箇所設定したところである。空き家対策そのものは建築部門の施策になるわけであるが、これらの施策ともタイアップしながら、土地利用の集約化であったり、土地の高度利用を考えていく必要があると認識したうえで、都市計画行政を適切に運用していくことを考えている。一方で、空き地や空き家が現状存在するから新たに市街化区域への

編入ができないということではないと考えており、都心部での施策も図りながら、新しいまちづくりについても並行して進めていきたいと考えている。

松本会長：

まとめると、現状、空き家や空き地は増えているが、これらを全部活用したとしても直近の人口増加に対応できないため市街化区域を拡大するという基本姿勢である。しかし、市街化区域を拡大するためには、既存の空き地や空き家をすべて埋めた後でなければならぬかといえは決してそういうことではなく、将来的には人口が減少していくことから、将来に亘りずっと住み続けることができるような利便性の高い場所において市街化区域を拡大していくとともに、将来の人口減少に対応するため、立地適正化計画を設定し、中心部など利便性の高い場所に人を誘導して、不便な場所から人口を減らしていくことを並行して取り組んでいこうとしている。また、産業に関しても同様で、住宅地に隣接して工場が立地し住民から苦情が出るような状況を解消し、可能かどうかはともかくとして、工場立地に適した場所に誘導していくことで、工場が移転した後の土地を新たに居住地として設定していくという施策もあり得るかもしれない。将来的に人口が減少した後の状況に対応するだけでなく、人口が減少していく過程の段階においてもふさわしい計画になるよう対応していこうとしている。このような理解でよいか。

都市計画課企画調査係係長：

はい。

片桐委員：

産業用地として60ヘクタールほど足りないとのことであるが、現状、後継者の問題であるとか大企業の誘致の問題などがあると思うが、そのあたりはどのように見通したうえで、この60ヘクタール足りないという考えになるのか。

都市計画課企画調査係係長：

本市においても、所管部署において各種の奨励制度等の施策により既存の企業に対する支援をおこなっており、また、工業団地の整備計画などにより新たな企業の誘致を図っているところである。産業用地の規模を設定するにあたっては、市内のGDPから算出するという手法を採っており、新たな企業の誘致にこれだけ必要だからという観点から規模を設定しているわけではない。

松本会長：

愛知県が掲げた区域マスタープランがあり、それを受けて岡崎市がマスタープランを改定していくものである。そのなかでひとつ本宿が大きく位置づけられる。それとともに、乙川リバーフロント地区整備を始めとする水辺の活用についても、今回明確に位置付けている。また、観光という視点から歴史・文化を活かしてという言葉も追加している、ということである。ただいま様々のご意見をいただいたので、必要な部分については施策に反映していただくとともに、大切なのはその後どうしていくのかということであると思う。マスタープランに位置付けたということは、他の部門との施策の共有や連携が可能になる

と思う。特に先ほどの観光交流拠点については都市計画だけではできないと思うので、然るべき部署との間で、ここに位置付けた形での連携がなされるようお願いしておく。

議長が報告第1号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

13 報告第2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2号に関する説明を求め、事務局(都市計画課長)から提出した資料に基づき次の事項について説明した。

- (1) 概要説明
- (2) 昨年度の検討状況について
- (3) 居住誘導区域について
- (4) 今後の予定

14 報告第2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：

公共交通の組み立てとして、公共交通基幹軸にアクセスする枝の部分の公共交通網を充実させることが重要であると考えているが、今回の計画では、基幹軸のみに重点を置いて計画を作っているのか。

鈴木都市計画課企画調査係係長：

基幹軸だけにスポットを当てて居住誘導区域を設定しているわけではなく、利便度評価を用いて公共交通の利便性について評価をしている。鉄道については、駅から800mの距離を基準とし、それぞれの駅に停車する電車の種類(特急、急行など)に応じて利便度を評価している。バスについては、停留所から300mの範囲を基準とし、運行本数等に応じて利便度を評価している。これに、その他の諸条件も加味して点数化した結果、ランク7以上の区域を居住誘導区域として設定している。一方で、バスの基幹軸あるいは都心ゾーンについては、関連計画である都市計画マスタープランの中でも都心ゾーンという位置づけでの集約的な都市構造を目指すとしており、本市独自に、都市機能や居住の人口密度を高めるような施策を打ち出すために色分けしたものである。

松本会長：

バスの基幹軸についても図に反映してはどうか。公共交通網形成計画とも連携しながらこの計画策定を進めていることが分かるような形で示してもらえればと思う。

木全委員：

バス路線を図に反映してほしい。視覚的に見えるような形にしないと、住民の方々が自分たちの地域にバス路線が充足しているのか、あるいはまだまだ足りていないのか判断することが難しいと思う。

畑尻委員：

アンケートの実施に際し、配布数を3千人とした根拠と、配布先をどのように選定したのか。

都市計画課企画調査係係長：

アンケートの結果については、母集団の大きさと回収数が重要であると考えており、統計学的には5百ぐらいのサンプルで一定の傾向が出るとの考えもあるようだが、本市の中でも様々な地域性があることなども踏まえ、最低でも1千以上のサンプルを取ることを念頭に3千の配布数とした。一方で、調査対象については、このアンケートが立地適正化計画を定めることを目的としておこなうものであることから、市街化区域に居住している18歳以上の方を対象とした。

畑尻委員：

アンケートの結果により、計画に反映された部分はあるか。

都市計画課企画調査係係長：

居住の条件として、公共交通へのアクセス性や買い物のしやすさ、病院の利用しやすさなどに高いニーズがあることが明らかになったため、これに関連する立地利便度評価の点数を重点的に配分することにより、アンケート結果を居住誘導区域の設定に反映したものである。また、今後においても、施策の検討をしていくうえでこのアンケートを活用していきたいと考えている。

畑尻委員：

例えば、アンケートの結果、人気の高い地区を居住誘導区域に設定するような区域設定をしようとしているのか、あるいは、ある程度行政側でこのエリアに誘導したいという前提があり、そのエリアを区域設定しようとしているのか。

都市計画課企画調査係係長：

この評価については、現状の公共交通網に対して評価をしているので、現状における居住誘導区域あるいは居住誘導重点区域の設定に留まっている。一方で、公共交通網形成計画の中でも基幹軸の位置づけが重要であると考えているので、基幹軸については施策的に利便度評価に加えて居住誘導重点区域という形で位置づけをしているので、このような区域に設定したからバスの路線を充実していくというようなアプローチとは違う、現状での評価における区域設定となっている。当然、今後の施策の展開というものは、この立地適正化計画と公共交通政策を所管する部門とも連携して調整を図りながら検討していかなければならないと考えている。

松本会長：

これについては大きな制度的な問題があり、公共交通網形成計画は5年程度先までの計画であるが、立地適正化計画は20年から30年先までの計画であり、時間軸が全く違う。公共交通網形成計画で30年後を描くのは難しく、ほぼ現状の幹線を追随するということに

なるため、それにあわせて現状で評価することになる。アンケート結果の反映ということ言えば、住民の方々が自身のお住まいの地域の将来的なまちづくりの方向性についてどのようなことを望んでいるかということが立地適正化計画にとっては大事だと思っており、この結果を見ると、スーパーマーケットや病院など日常生活に必要な施設の充実、鉄道やバス路線等の公共交通の利用のしやすさ、公共公益施設の充実などが多く望まれている。あと、少ないながらも自動車利用が便利な交通環境を望む意見もある。居住誘導の区域設定にあたり、これらの傾向を設定の重み付けにしているということもあると思う。

鶴田委員：

ひとつは、先ほどの都市計画マスタープランの部分改定についての議論と連動してくるが、人口フレームが上がっていくので市街化区域を拡げるとするのは少し早計と思われるかもしれない。もちろん、まちなかの方がインフラは揃っているのも、そのインフラを使いながら空き家・空き地を活用していくということが求められる姿ではあるが、それでも足りないのでは市街化区域を外へ拡げていくという話であったと思うが、それを踏まえて、居住誘導区域として設定しようとしているところをみるとほぼ市街化区域の中で収まっていることと、居住誘導区域のエリアがほぼ市街化区域全体といってもいいほどの割合を占めているため、先ほどの議題で出た市街化区域自体が足りないという話に繋がっていると思われる。提示された居住誘導区域設定案において、市街化区域のなかで居住誘導区域に設定されていない場所というのは、おそらく工業地域など人が住めない場所であると思われる、これを除いていくとほぼ市街化区域全体を設定せざるを得なくなるのではと思う。市街化調整区域の中にも評価値が5や4のエリアがあり、おそらくこういったエリアを将来的に市街化区域に編入しようとしているものと思われるが、立地適正化計画策定で得られたものを都市計画マスタープランの改定にうまく関連づけて説明できるとよいのではないかと。立地適正化計画そのものは第二の線引きと言われており、本来的には、市街化区域をもっと絞り込んだ形でのエリア設定となるはずであるが、岡崎市の場合は、居住誘導区域イコール市街化区域に近い状況となっているので、このあたりをきちんと説明してあげるとみなさん納得されるのではないかと。

もうひとつは、拠点の話であるが、既に都市機能誘導区域として2つのエリアを定めているが、それ以外の生活拠点を今回定めるということで、これ自体は立地適正化の制度に則って設定しているため、今からの話は、制度の枠外の話になるので参考までにとということになるが、市街化区域の中でしか拠点が設定できないとなるとどうしても偏りが出ることになる。今回のアンケートも制度に基づき市街化区域内の住民の方々を対象としているわけであるが、実際には市街化調整区域に住んでいる方もいるわけで、例えば、他市の例でいうと、市街化調整区域において拠点に相当するエリアを設定している事例もある。岡崎市の場合は、市街化区域が西側半分に偏っており、将来的に市民の方々が歩いて暮らせるまちということを考えた場合、この拠点設定でいいのかどうかということは考えておいたほうが良いかも知れない。

松本会長：

市街化調整区域における拠点の設定の話については、立地適正化計画ではなく別の施策の中で検討していくことを考えていくという理解でよいか。

事務局：

はい。

議長が報告第2号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

15 報告第3号「岡崎市防災都市づくり計画について」(説明)

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

- (1) 防災都市づくり計画について
- (2) 防災都市づくりのビジョン及び取組みについて
- (3) 地域の防災まちづくりと連携した防災性の向上について
- (4) 計画の推進に向けて

16 報告第3号「岡崎市防災都市づくり計画について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

石井委員：

消防団などの自主防災組織が人手不足などの事情により無くなってしまった地域も少なくないようだが、自主防災組織への支援というより、一から組織を再構築しなければならないような状況の地域も多いのではないか。もっと行政が地域ごとの実情を把握しながら主体的に地域の防災組織を構築していくような取り組みが必要ではないか。

瀧波都市計画課企画調査係主任主査：

計画自体は都市計画の観点から空間づくりとしてのまとめかたをしているが、このような地域の防災まちづくりに取り組むにあたっては、都市構造・ハード整備の話だけすればいいわけではないと考えている。そのため、今回の矢作地区のワークショップには防災部局とともに入り、ハード・ソフト両面での施策をおこないながら、地域の防災力を高めるよう計画に記載している。自主防災組織の活動に関しては、都市計画部門だけではカバーしきれないため、防災部局とも連携して、地域の組織づくりに取り組んでいくことが重要であると考えている。いただいたご意見は防災部局にも伝えるが、現実としては、市の方から地元に対して組織づくりを要請してもなかなか難しい面がある。防災部局において策定している地域防災計画に関連する計画として、地区防災計画という計画があり、これを地域で作っていくことに対する支援をソフトの施策としておこなっている。まずは、地元における発意が重要であると考えており、今回の矢作地区についても都市構造の問題から入ったが、災害危険度判定調査の結果を公表してご説明するところから始めた。この災害危険度判定調査の結果は岡崎市のホームページにある「わがまちガイド」というGISのサイトで全市を検索できるようになっており、これらのツールをまずは地域の方々に知っていただき、危険性を認識していただくことから始めるのが第一歩であると考えており、引き続き防災部局と連携しながら、このような地域の取り組みに参画していきたいと考えている。

松本会長：

誘導施策や具体的なアクションをいつまでに実施するというような目標はあるか。

都市計画課企画調査係主任主査：

現時点で、この防災都市づくり計画の中には、いつまでにとりうような記載はしていない。本市の中でも防災に関連する計画が種々あるなかで、地震対策アクションプランの中には、ソフトの施策だけではなく、一部ハードの施策についても指標が定められている。このアクションプランについては、防災都市づくり計画ともリンクする部分が多いため、今のところ、このアクションプランの指標を参考にしながら進めていくというイメージを持っている。

松本会長：

特にソフト施策についてより一層の充実を図っていただきたい。

議長が報告第3号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

17 報告第4号「生産緑地地区の制度改正について」(説明)

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

- (1) 生産緑地地区の概要
- (2) 近年の生産緑地地区に関する制度改正について
- (3) 今後の岡崎市の対応方針について

18 報告第4号「生産緑地地区の制度改正について」(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：

生産緑地に関しては、2022年が大きなキーワードになっていると思うが、今後、特定生産緑地に指定される際に農業従事者の年齢制限はあるか。

鈴木都市計画課企画調査係係長：

特に制限を設けることは考えていない。

木全委員：

今後、制度改正に係る素案が提示されるということだが、これは条例に関わる内容であるのか、また、いつごろ提示されるのか。

都市計画課企画調査係係長：

2022年にリミットが来るが、それ以前に特定生産緑地の指定をしたいと考えている。それまでに、面積要件の引き下げや「一団の農地」の運用改正について本市の考え方をまと

め、本審議会においてご意見をいただければと考えている。2019年度までに必要に応じて条例の改正、あるいは運用基準の見直しなど、必要な措置を講ずることを掲げており、これを一つの目途と考えている。

木全委員：

岡崎市としては、現在のおよそ87ヘクタールの生産緑地のうち、どれくらいの面積を残す必要があると考えているか。

都市計画課企画調査係係長：

必要面積については、今後、特定生産緑地に関する周知や意向調査等を踏まえて決定していくものと考えている。

木全委員：

買取りの申出がなされた土地のうち、これまで岡崎市など公共が買い取った事例はどれくらいあるか。

都市計画課企画調査係係長：

手元に資料を持ち合わせていないが、過去において買い取った事例はないものと認識している。

石井委員：

特定生産緑地の指定にあたり、当該生産緑地に係る利害関係人の同意を得る必要があるとのことだが、この利害関係人とは具体的には誰のことを指しているのか。

都市計画課企画調査係係長：

まず土地所有者、また、抵当権が設定されている場合はその関係者、それから耕作者がこれに該当する。

松本会長：

(特定生産緑地を指定した)10年後に市として明確な方針を打ち出せるようしっかり準備しておく必要がある。意向調査をして後追いで面積を決めることにならざるを得ないのかもしれないが、本来的には、市としてどのエリアにどれくらいの緑地が必要かということを描くことが都市計画の役割ということになると思う。

議長が報告第4号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

19 その他

事務局から次回の第2回都市計画審議会の開催日時が平成30年7月下旬頃の開催を予定しており、詳しい日時については後日あらためて通知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1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
