

令和3年度第1回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和3年5月19日（水） 午後3時

2 会議の場所 岡崎市役所 分館2階 202号室

3 会議の議題

- (1) 報告第1号 「岡崎市都市拠点基本計画（素案）について」
- (2) 報告第2号 「都市計画道路岡崎一色線の西尾市内一部廃止に伴う路線の名称変更について」
- (3) 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改定について」

4 会議に出席した議員（12名）

学識経験者 松本 幸正
学識経験者 宇野 勇治（WEB 会議システム）
学識経験者 関 広子
学識経験者 羽根田 正志
岡崎市議会議員 廣重 敦（WEB 会議システム）
岡崎市議会議員 近藤 敏浩（WEB 会議システム）
岡崎市議会議員 畑尻 宣長
岡崎市議会議員 鈴木 英樹
岡崎市議会議員 蜂須賀 喜久好
愛知県西三河建設事務所長 浅井 厚視（WEB 会議システム）
市の住民 片桐 政勝
市の住民 伊藤 佳子（WEB 会議システム）

5 説明者

都市政策部都市計画課長 吉居 誉治

6 新委員等の紹介

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

7 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定第9条第1項の規定により、関委員及び畑尻委員を議事録署名委員に指名した。

8 傍聴及び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（都市計画課総務係係長）から、岡崎市都市計画審議会運営規定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、2名の方から傍聴希望の申込みがあり、傍聴を認めること及び会議を公開すべき旨提案したところ、全会一致で承認された。

9 報告第1号「岡崎市都市拠点基本計画（素案）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（吉居都市計画課長）から説明した。

- (1) 岡崎市都市拠点基本計画の概要
- (2) 現状の整理
- (3) 区域の将来像等とエリアの設定
- (4) 集中的に事業・施策を実施すべきエリアの選定
- (5) 今後のスケジュール

10 報告第1号「岡崎市都市拠点基本計画（素案）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。

鈴木委員：

2-8ページの2つの地区（東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺）の災害、人口の状況、特性8項目の情報、凡例5つの計13の情報が資料の中にある。課題に対する情報としては理解しているが、特性のゾーニングのところが凡例の災害の状況の色とマッチングしてひと目でわからない状況になっている。提案だが、できれば特性のところに番号を振ったものをゾーニングのところに振るだとか、課題について重要なところがここだとか導きがあると課題認識がしっかりされてくるのではと思う。特に東岡崎駅は13の情報がA3の1シートですべて入っているため、配慮してもらえるとありがたい。

事務局（都市計画課企画調査1係係長）：

2-8、2-9ページの図面については人口や高齢者などの13の情報についても示しているが、例えば人口については籠田公園やシビコ周辺で濃い青色で囲われたエリアであったり、空き家はげんき館周辺の青色に近い色で楕円のようなかたちで細長く囲っている。同色系で図示をしてしまっているため、見やすさについては委員ご指摘のとおり番号を記したり引き出し線などで示して、表示の仕方を改めたいと思う。

蜂須賀委員：

一番大事なのが岡崎市が将来に渡って持続可能なまちづくり、基本計画に挙げるような良質な公共空間の形成を質の高い開発を行っていくことで、にぎわいのあるまち

づくりのために公民連携やコンパクトな土地づくりの構築というような総合計画の基本方針に合致した内容でやっていかななくてはならないと思っている。

岡崎市都市拠点基本計画は、東岡崎周辺の都市拠点に限られた施設展開になっているのかと思う。また、岡崎市については将来像のまちづくりの方向性が漠然と示されていて分かりづらくなっている。また、岡崎駅周辺でも土地区画整理事業を行っている。公共投資を進めているが岡崎駅周辺で施設展開に要する提案や方針があったら聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査1係係長）：

都市拠点基本計画ということで、昨年度策定した都市計画マスタープラン、あるいは平成30年に策定した立地適正化計画、第7次総合計画に掲げているようなコンパクトプラスネットワークの観点での施策を基本計画の中で織り込んでいくというかたちで考えている。一方で都市拠点というものが東岡崎駅周辺と岡崎駅周辺で約550haくらいあるということで、すべてのエリアで記載のあるような事業をすることはなかなか短期間のうちに行うことは難しい。魅力ある市街地形成につながるような民間開発を誘導するためには、施策の対象エリアや期間を絞って集中的に事業を実施することで効果的に土地効果が表れるのではないかと考えている。東岡崎駅周辺はQRUWA戦略をはじめとした公共投資が一段落していて、民間の土地を活用した公民連携のまちづくりを進めていく段階に入ってきているため、今回3エリアを選定した訳である。一方で岡崎駅周辺も駅東、駅南、針崎若松の3つの区画整理、2つの公共と、1つの組合事業で施工している最中ということもあって、岡崎駅周辺とは少し公共投資の段階が違うのかと思う。また、公民連携の機運の高まりに関しては一昨年度からアンケート等、ヒアリングしていく中では東岡崎駅周辺ほど高まっていないことから、東岡崎駅周辺に限った政策展開というかたちでまとめているところである。今後のまちづくりの動向によってはこの計画を見直すなどして取り組みを加速出来たらと考えている。

宇野委員：

3-1について、岡崎駅周辺の目指すべき姿や色合いといったテイストを感じられるような何か加わるとより良いかなと思った。東岡崎駅の方だと歴史文化や風格といったキーワードが入っているかと思うが、岡崎駅の方は一般的なもののように思える。これから整備していくため、先進的であったりデザイン性のような言葉であったり、健康福祉やスマートシティなど現行進んでいるものと重なるものがあれば、目指している都市像が伝わるような言葉が将来像に入ると良いと思う。

事務局（都市計画課企画調査1係係長）：

東岡崎駅周辺と比べると一般的すぎると思うため、岡崎駅周辺の特性が出るような言葉、あるいは将来像にできるようにもう少し検討させていただきたい。

畑尻委員：

1－2 ページ計画の位置付けということで、都市拠点基本計画を中心に総合計画、マスタープランのかたちを都市拠点としてまとめたものだと思うが、この計画の下や横に QURUWA 戦略があったりということで見やすくなっているなどは思う。さらに詳しいかたちで拠点について説明がなされている中で、3－1 の将来像があるが、実際将来像を指し示した上でこのあとの事業や計画に発展させていくということがあってこの記入の仕方をしているのか。

事務局（都市計画課企画調査 1 係係長）：

行政がこれまでもインフラの整備してきたため、次の段階としては民間の方からまちづくりを頑張っていたらいい。その中で岡崎市としてこういった方向性で考えていると示した上でまちづくりの方向性にご理解いただいて、協力していただけるような事業に対して、まちづくりに関する制限の緩和であったり、事業と施策ということで、4－2 の一つ目に優良建築物等整備事業ということで民間のまちづくりに関して公費を投入していくことを施策として考えている。

事務局（都市計画課課長）：

本日欠席の岡崎警察署様より 2 件意見をいただいているため紹介させていただく。

1 点目、都市拠点基本計画は街中のまちづくりの計画ということであるが、大規模商業施設等が進出する、誘致をする場合には一般の交通に与える影響が大変大きい。計画の際には道路整備や警察の方に協議願いたいということ。

2 点目、駅前の整備については送迎車両などにより一般の交通に影響を与えるなど駐車対策に配慮のうえ設置を願いたい。

このような事業を進める際には警察の方に協議させていただきたいと思う。

会長：

拠点基本計画は最終的にはエリアまで絞って、このエリアに重点的に施策を実施していくという計画なのだが、一方で拠点という言葉が岡崎市が使用するの、例えば立地適正化でいうと 1－5 ページの都市拠点ということだからかなりの広範囲が拠点である。あと準都市拠点、地域拠点という言葉が使われているがスケール感がだいぶ違う。拠点の中の重点エリアに対する施策というように思うがタイトルは拠点基本計画で良いか。ここという場所が具体化されているため、あくまでも重点的に政策を推進していくようなタイトルが許されるのであれば、そちらでも良いと思う。あるいはこれから拡大していくため、結果として拠点全体となっていくのであればこのような計画で良いと思う。市として使っている拠点という言葉のイメージと実際の中身が少し齟齬があるように感じる。タイトルについて検討いただきたい。

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。

11 報告第2号「都市計画道路岡崎一色線の西尾市内一部廃止に伴う路線の名称変更について」(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(吉居都市計画課長)から説明した。

- (1) (都)岡崎一色線の都市計画決定状況
- (2) 都市計画変更の概要
- (3) 都市計画変更の内容
- (4) 都市計画変更スケジュール
- (5) 愛知県からの意見照会に対する回答について

12 報告第2号「都市計画道路岡崎一色線の西尾市内一部廃止に伴う路線の名称変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

廣重委員：

岡崎一色線は時間によっては大変渋滞が激しい路線で、交通への影響は少ないという話ではあるが、当初計画どおりであれば、例えば時間帯が分散される可能性があったとか、通勤時間帯はこの時間に集中しているというのが、将来的にこの計画が変わったことで相変わらず集中するのか、時間帯も含めてそのあたりの影響があるのかなのか。

事務局(都市計画課企画調査1係係長)：

西尾市から報告しているとおりであるが、岡崎市の中で将来都市計画道路における交通量推計を回している中で、西尾市側に近い岡崎一色線の将来交通量については西尾市側で令和17年度の推計値の中で1日あたり7,000台くらいで将来予測をしているところである。一方で現状の交通量は西尾市付近では11,000台くらいの交通量である。混雑度も約1.2で現状の交通量の中でも朝夕で混雑が確認できている。

今回の廃止によってこの数値自体が悪化することはないのかと思う。現状、代替路線も二車線で確保されていることを確認しているため、今回の見直しによっても今の数字よりも悪くなることはないのかと思う。あるいは将来推計においても、ネットワーク的には繋がっているということで影響はないと考えている。

会長：

岡崎一色線の交通渋滞が激しいことに対する対応等々は検討されているのか。

事務局(都市計画課企画調査1係係長)：

現時点では渋滞対策に対して効果的な施策は持ち合わせていない。

会長：

今回、岡崎市として西尾の部分廃止に対して色々言える立場ではないと思う。一方で広域の都市計画道路の一部が途絶えてしまって、都市計画道路のネットワークとしてはいびつな形になってしまうと思う。県としてはどのように考えているか。

浅井委員：

現状からするとなかなか整備が進まないようなところもあって、見直しは非常に長い間懸案になっていた。そのため個々の路線で事業の実効性等も含めて現道としての道路があればネットワーク上はいびつな形になるかもしれないが、個々に検討した結果ということで理解している。理想形はあるかと思うが都市計画決定だけしてなかなか事業が進まない実態もあるため、現実的な考えを加えた中で整理をしたと理解している。

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。

13 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改定について」(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(吉居都市計画課長)から説明した。

- (1) 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の位置づけ等について
- (2) 見直しの経緯等
- (3) 見直し検討方法案
- (4) 策定スケジュール

14 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改定について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

近藤委員：

愛知県ガイドラインをもとに青枠項目を検討するということだが、仮に青色部分をオレンジ色に変えるときに具体的なプランがあれば教えてほしい。無いにしてもイメージを教えてほしい。

事務局(都市計画課長)：

具体的なプランはない。庁内の関係各課と協議しながら検討していきたい。

近藤委員：

具体的なプランがないことは承知しているが、例えば跡地利用型というのがオレンジ色になった場合にはこのようになるのではないかと、なんとなくイメージができるように例えで教えてほしい。

事務局（都市計画課長）：

記載しているとおりに、跡地利用型というような大規模な施設があったところの跡地を利用するとか、住居系でいうと駅近接型というのがあり、本市の鉄道駅は全て市街化区域にあるが、そこから割と近いところに調整区域がある場合については、そちらも検討していく必要があるのかと思う。

宇野委員：

市街化調整区域のまま地区計画を関連付けることで開発が可能になるということと一般的な地区計画だと住民がいて行政がいてというイメージがあるが、どちらかという行政が指導しながらエリアの開発を進めるために、市街化調整区域のまま地区計画で開発が可能な状況に持っていくというイメージか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

市街化調整区域のまま開発を進めていく方針になる。調整区域で大規模開発が認められるという制度があった。今後人口減少社会を迎えて秩序ある開発を担保していくということでこの制度が始まっている。そのため市街化調整区域のまま開発を行うことを考えている。

宇野委員：

一般的に業者側から開発が挙がってくる場合と行政が推進する場合と両方考えられるのかなと思うが、そういった場合はどちらか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

この場合は特に行政からということではなく、民間開発の方から提案等があり始まっていくというように感じている。

蜂須賀委員：

（市街化調整区域で）開発を行っていくことは重々承知しているが、そういった地域に需要が出て、今までの市街化区域の中の地域が崩壊していくことも心配される。岡崎市においては北斗台の団地、滝団地で空き家がどんどん増えている。これが進むと自治会がなかなか運営していかない。土地が有用な土地としてある程度評価されていたが、沿線に移ることによってその地域が評価されなくなっている。国はコンパクトシティをはっきり打ち出しており、岡崎市は2032年の時点で人口は40万人にたどり着かないところまでで、その後人口が下がってくる。国が8,000万人減る中で、岡崎市は32万で留まると言っているが、18%で留まるのはあり得ないと思っている。そうした中で開発は一時的な特効薬かなと思うが、後で副作用が出てくるのが懸念される。3年に1回固定資産税の見直しがあり一時バブルがはじけたときに路線価よりも評価額の方が上がっていたが、路線価の方が上になり通常売買されている土地の

方が下がってしまった。このような現象が必ず起きると思う。そういったことを防がなくてはいけないと思う。将来にわたって人口減少社会になることを踏まえた場合、しっかりと都市計画をしてもらい 30 年後の岡崎市の像を総合計画を組む。暮らしを支える都市づくり、暮らしを守る強靱な都市づくり、持続可能な循環型の都市づくりと謳っているが果たして実現できるのか。ここについて真剣になって考えないと、間違った政策を 30 年後に行ってしまうと思う。

事務局（都市計画課企画調査 2 係係長）：

岡崎市においても立地適正化計画で定めるようにコンパクトな都市構造へ変換していくことが重要であると考えている。対策について関係各課と連携して引き続き検討が必要な状況である。一方で、市街化区域内の既存集落内においても人口減少における地域コミュニティの維持が難しいという状況もある。総合計画や都市マスの中でも地域コミュニティの維持や拠点に関するまちづくりもあるため、このあたりについても目を向けていく必要があるのかと考えている。将来的にはご指摘いただいているように 2060 年には大きく人口が減るという状況がある。立地適正化計画においては 2040 年で市街化調整区域の人口が自然増減だけでいくとそのまま減っていく。こういった状況もある中で拠点、居住誘導区域に人口を誘導しながら、現状の調整区域の人口を維持していかないといけないというような目標を掲げている。ご指摘いただいた内容も含めて慎重に考えていきたい。

蜂須賀委員：

このまま事業化をしていかないと人口減少がもっと急激に進むため、行っていかなくてはいけない。都市間競争ということは重々承知している。しかし、岡崎市の中で人口が大きく減少した場合、市街化区域が調整区域に変わることができるのか。そういった事例はあるのか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係係長）：

制度としてはあるが、本市としては実情として逆線引きはない。

蜂須賀委員：

市街化区域にすれば固定資産税は調整区域のだいたい 100 倍は上がる。100 倍上がった土地がその評価で固定資産税、都市計画税合わせて 1.7%払っている。それが本当に払える状況ならば良いが、人口減少が進んだらどのようにして土地の評価を維持していくかということになる。ものの価格が下がりに入ったら昨年の底値が今年の高値になってしまう。とんでもない状況になってしまうことをよく踏まえて行っていただきたい。市街化調整区域の場所で、第一種、第二種、第三種、青地があるが制限がかかっているようではかかっておらず、ここで乱開発が進む。その上でこのようなこと

を進めていくとどうなってしまうのか。そういった面についてどのように考えているのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

調整区域の地区計画のガイドラインを改定していくということはそういったことが考えられる。そういったことがなるべく起こらないように庁内の関係各課、例えば開発の関係をしている建築指導課や住宅系や空き家関係の部署などの施策とも連携を取りながら慎重に検討をしていけたらと思う。

事務局（都市計画課長）：

都市間競争も気になるころではあるが、将来確実に人口が減少していく中でどのようにまちづくりをしていくかが重要だと思う。目先のものにとらわれずに持続可能なまちづくりに重きを置いて慎重に進めていきたいと思っている。

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。

15 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、次回第2回都市計画審議会の開催は8月を予定しており、詳しい日時については後日改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、令和3年度第1回都市計画審議会を閉会した。