

令和3年度第5回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和4年2月21日(月) 午前10時

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) 第12号議案 岡崎市景観計画の変更(案)について(諮問)
- (2) 第13号議案 特定生産緑地指定について(諮問)
- (3) 第14号議案 岡崎市立地適正化計画懇談会設置要綱(案)について(諮問)
- (4) 報告第8号 本宿地区市街化区域編入に関する取組みについて(報告)
- (5) 報告第9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(報告)
- (6) 報告第10号 開発行為の許可等に関する条例施行規則の改正について(報告)

4 会議に出席した議員(13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 宮崎 幸恵(WEB会議システム)
学識経験者 鶴田 佳子(WEB会議システム)
学識経験者 関 広子(WEB会議システム)
岡崎市議会議員 鈴木 雅子(WEB会議システム)
岡崎市議会議員 土谷 直樹(WEB会議システム)
岡崎市議会議員 鈴木 静男(WEB会議システム)
岡崎市議会議員 柴田 敏光
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
市の住民 片桐 政勝(WEB会議システム)
市の住民 伊藤 佳子(WEB会議システム)

5 説明者

都市政策部まちづくりデザイン課長 市川 正史
都市政策部都市計画課長 吉居 誉治
都市政策部建築指導課長 根本 健一

6 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、宇野委員及び鈴木雅子委員を議事録署名委員に指名した。

7 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、5名の方から傍聴希望の申込みがあった。本日審議予定の内容は岡崎市情報公開条例第7条に規定する非開示情報を含まないため、会議の議事全部を公開することとした。

8 第12号議案 「岡崎市景観計画の変更（案）について（諮問）」（説明）

議長が第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（市川まちづくりデザイン課長）から説明した。

- （1）概要
- （2）景観計画の変更案
- （3）景観計画変更に係る手続き
- （4）スケジュール

9 第12号議案 「岡崎市景観計画の変更（案）について（諮問）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

岡崎市景観計画の変更は、中心市街地地区を中心とした景観重要公共施設の追加指定だと思っている。どのような効果を狙われているか聞きたい。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

本市では、これまで市が管理している施設への指定を行っていたが、今回の追加指定では国や県が管理している道路も含めての指定となっている。これに対する効果は、指定によって管理者の異なる道路も景観計画に定める整備の方針に従って、統一した整備が行われていくものと考えている。

蜂須賀委員：

今の説明だと今までは道路等は指定の中に含まれていなかったということだが、これから国、県、市が管理を一体化すると思っている。今後予定している追加指定はあるか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

今後の追加指定の予定については、地域の良い景観の保全や創出を推進する地区である景観形成重点地区や、地域の良い骨格を成す建造物周辺の道路などの公共施設を施設管理者や景観審議会等の関係各所と協議、調整をしながら進めていきたいと考えている。

柴田委員：

国道一号線が今後整備されてくる中で、国と市との協議はどのようになっているのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

国道一号線は、歩行者の多い区間にあっては歩道の幅員は3.5m以上、自転車歩行車道であれば4m以上であるが、その他の区間にあっては2m以上を確保するということを定めている。その他には、他の景観重要公共施設にも共通するものにはなってくるが、周辺の環境との調和や地域の歴史性に配慮した整備をお願いしているところである。

柴田委員：

構造物等の色などは配慮して行うということで、私も数年前に地元からの要望で康生地区の伊賀川沿いにブラウンの防護柵を設置してもらったということで、白からブラウンに変わったということで景観が非常に良くなったと聞いている。色にも配慮して行っていただきたい。先ほど無電柱化の話もあったが、私の地域では開発された中でグレーのセメントで固めた電柱だけのイメージがあったが、ブラウンの電柱を立てていた。そのような電柱も考えていけたらと思うが、市の見解が聞きたい。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

電柱をブラウンに、というところも市道の周辺で一部設置をしている路線もある。これも周辺の環境に配慮しながら、整備をする施設管理者や景観部局と調整、協議しながら進めていきたいと思っている。

柴田委員：

橋梁も殿橋、明代橋という説明があったが、先日、若者が橋から落ちて死亡事故が発生したということで、あのような事故が起きると今後建造物をどのようにしていくかということも心配される場所である。しかしあそこに手を加えてしまうと景観を良くなってしまおうという中で、市としては安全対策をどのように考えながら景観を維持していくのか、考えがあれば聞きたい。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

安全対策は非常に大事なことだと私共も考えている。ただ景観に配慮した整備と安全を確保するというのは、時には相反するときもあると思う。その場合もハード整備が必要なのか、ソフトの方策で対策ができるのかケースバイケースで対応方法が変わってくるかと思う。そこも施設管理者と整備について協議しながら進めて参りたいと思っている。

柴田委員：

答えられれば結構だが、この八帖地区と岡崎城周辺の地区は景観の縛りがかかっているということだが、中岡崎を含めたエリアは縛りが無いということはどうしても線を面として考えるということであれば、こちらは景観重点地区として整備されるということ、例えば桜まつりでお客さんたちがこの動線を使う中で一部歯抜けのようになっているとどうしても違和感があるが、今後この辺りで何か考えがあるのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

今回の指定範囲で申し上げますと、市道の部分で東海道二十七曲りの部分を景観重要公共施設に指定をさせていただきたいということで挙げている。議員御指摘のとおり、八帖の景観形成重点地区と中心市街地地区は一部歯抜けのように白地にはなっているが、ここについても今回の指定が最終形態ではないため、今後の検討課題だと思っている。

会長：

国道県道が今回新たに景観重要公共施設に指定され、それに伴って何か新たな整備、修景が行われるのか。現状から何か手が入るのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

今聞いているのが国道一号線の電線共同溝の整備が進んでいくと聞いている。その他に、県道だと景観計画案 5 ページの県③で示した路線は整備が進んでいくと思う。施設の名称でいうと県道東大見岡崎線になる。この指定に伴って進んでいく市道については、今回指定の範囲ではないが、市⑩の通称城見通りと呼ばれている乙川左岸の堤防道路は進んでいくと聞いている。

土谷委員：

地域の中のコンビニの景観についてだが、八帖地域だと暖簾を掛けたようにして雰囲気を出しているところがあったと思うが、他の地域にもコンビニが点在していると思うがそういったところに今後依頼をしていくのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

景観重要公共施設の周辺の施設について、市側から依頼していくのかということについてということだが、景観重要公共施設ということを知りながら、周辺の波及効果を期待していくということでもひとまず回答とさせていただきたい。

会長：

八帖の景観形成重点地区においては何らかの指針があるということだが、道路の周辺に関しては指針や強制力はなく、民間の方々が景観の意識が高まって行って自ら修景することを期待したいということか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

その通りである。

鶴田委員：

全体の印象としては、立地適正化計画の都市機能誘導区域と歴まちの重点区域の重なる部分について、エリア全体に掛ける感じで公共重点地区を増やされているという意味では非常に分かりやすく、他の計画と整合をとられている点で非常に良かったと思う。幅員の狭い道路も入れられているため、そのあたりに意欲を感じる。ただその中でウォークビリティの推進も岡崎市はやっていると思うが、そういう意味でも道路空間の整備が進んでいく中で景観に配慮していくというように思っている。安全と景観がマッチングしないと話題になったが、景観であっても安全安心やウォークビリティといった機能性を担保しつつ、いかに景観を良くしていくのかというのが今後重要な課題となってくると思う。その際にガイドラインの作成を検討するというようにあったが、そう考えると一つ一つの空間に対して安全安心の確保、あるいはウォークビリティを高めながら景観をどうしていくのかというガイドラインを個別に作られていくとイメージするがそれであるのか。また、ガイドラインについては検討することだが、道路だと沿道が長くなるため、関係する利害関係者や地権者が多くなると思うが、どのように作られるのか。どのようにイメージしているのか。あるいはこの計画の中に書き込むことができるのか。

事務局（まちづくりデザイン課景観まちづくり係長）：

岡崎市の景観部局では、対話型の景観協議というものをさせていただいている。個別具体については、その都度対話型の景観協議の中で整理をしていく事業者や施設管理者と協議をさせていただいているところである。個別のガイドラインについては、必要に応じて整備をしていくというようにしか現時点ではお答えできない。検討していくと計画に記載しているため、検討はしていくものではあるが、統一したガイドラインというものがふさわしいのか、それとも対話型の景観協議の中でやっていくのがふさわしいのか、今後の検討課題かと思う。計画に書き込むかということについても

先ほどの回答と同じになってしまうが、今後の協議の中で検討していくというものだと思っている。

議長が第 12 号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で同意された。

10 第 13 号議案 「特定生産緑地指定について（諮問）」（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）特定生産緑地の概要
- （2）指定申出書類の提出状況について
- （3）指定一覧表と指定図について
- （4）今後の予定について

11 第 13 号議案 「特定生産緑地指定について（諮問）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

12 名の方がまだ未提出ということだが、その方たちの今後の対応について確認したい。簡易書留や内容証明付きのような、所有者が直接書類を受け取ったという事実確認を行っていくことが必要だと思うがどのように行っていくのか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

未提出者への対応だが、これまでは普通郵便で対応をしていた。宛先不明で岡崎市に戻ってきたようなものはないが、個人の財産に係る内容のため、所有者に必ず到達したという記録を残す必要がある。御助言いただいたように、一般書留郵便に配達証明サービスを合わせての送付を考えている。これにより配達までの送達過程を記録し、併せて配達の実事が証明できるというように考えている。

蜂須賀委員：

確かにそういった事実が必要かと思うが、受取りが確認されても提出がない場合はどのような対応をするか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

受取りが確認されても提出がない場合は想定されると思う。コロナ禍ではあるが、住所等は把握しているため、所有者宅を訪問する予定でいる。また、訪問時に留守宅で不在の場合は郵便受けに提出物のお願いといった通知文を入れることを考えている。可能な限り未提出者ゼロを目指していきたい。

蜂須賀委員：

令和4年12月4日までに公示を行うためには、これから未提出者に対して提出期限を決めていく必要があると思う。期限を定めるとするならいつ頃と考えているか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

公示を行う前にでてきた提出書類の審査、公示に必要な一覧表や図面の作成、場合によっては相続税の納税猶予を受けられている方は税務署の同意協議（これは市で一括で取得する必要があるが）といった作業が必要になる。これらの作業期間を考慮すると提出期限は令和4年5月末とする予定である。なお、この期限については未提出者に対するお知らせの通知文の中で周知することも考えている。

柴田委員：

蜂須賀委員の質問と関連するが、12名の未提出の方はそれぞれお考えがあつてのことだと思うが、土地を売却される方、通知を見ていない方それぞれだと思うが、例えば提出済の方でも今後世代が代わってそれを処分したいという方がみえた場合は、破棄して売却することが可能なのか。未提出の方は通知を受取ったかどうか確認しつつということだが、蜂須賀委員が言われたとおり、しっかり確認しないと税制優遇が受けられなくなり急に税金が上がるということで、後でもめる元になってしまうと思う。そのあたりも直接面談をしてしっかりと確認をするため良いと思うが、どのように受け止めてどのように処理するか確認したい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

提出済の方でも相続等が発生して意向が変わるといったこともある。売買によって意向が変わるということも想定している。先ほどの未提出の方については5月末までということでお知らせをするとともに、今検討しているのが、市政だよりやJAだよりなどを利用してそういったことが起きた場合も5月末までに御報告してくださいと周知をする予定である。もう一つ未提出者の方に対して税制優遇が変わってしまう恐れがある。未提出者の方への通知文の中に、特定生産緑地に指定しないと概ね100～200倍というようなことでこれまで周知をしていたが、税務部局と調整しておおよそ例えば150倍になるということ、自分の身に税金が上がるということが分かるようなお知らせも入れて周知する予定でいる。留守宅の場合は1回だけではなく定期的に訪問し、近所の方にこの方はいつ帰って来られるかということも聞きながら丁寧な対応を心掛けていきたい。

柴田委員：

今回30年経過して延長10年ということだが、10年後というのはこれから10年ピッチで更新していくのか10年後また何か変化があるのか確認したい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回の特定生産緑地の制度が10年という期間である。今後10年後どうなるかという、このまま制度が続けば10年後同じようなかたちで所有者の意向を確認するという手続きをし、その後も続けばというかたちでやっていきたい。次どうなるかということがまだ分かりかねるような状況であるため、制度が続けば同じようにやっていく。

土谷委員：

未提出者の方が12件あると思うが、主な理由や対応策はどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

未提出者の主な要因は、コンタクトが取れている方はまだ相続予定人の方の意向がまとまっていないという方もいれば、もうすぐ相続が確定し、指定意向を出しているという方もいる。個別具体で一件一件の確認はしていないが、相続で整理のできていない方と悩まれている方と考えている。

鈴木雅子委員：

SDGs や地球温暖化と言われる中で、これまで生産緑地はなかなか拡大ができなかった。今後都市農業の振興や都市緑化というような観点からは、生産緑地の拡大をするというのが岡崎市の意向としてはないのか。また、法律的には拡大ができるのかどうか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

生産緑地の拡大について法律的には問題なく、県内の自治体でも拡大しているところはある。岡崎市における追加指定の考えは、都市計画マスタープランにおいても都市農業の保全やグリーンインフラの観点から生産緑地の保全と利用推進をしている。そのため、生産緑地の新たな指定については、今回の特定生産緑地の指定結果を参考にして農業部局と連携を取りながら検討していきたいと考えている。

会長：

岡崎市は面積緩和や団地の構成の緩和までして、できるだけ道連れ解除がないようにということが進められているが、今回指定をしないと申出があったところには道連れが発生したのではないかと思うがその状況は。また道連れによって営農できなくなることが出てくると思うが、その方の御意向の状況について聞きたい。また、生産緑地はグリーンインフラであり防災緑地であり、環境の保全のために都市計画的には必要な緑地であると思う。そういったところを伝えて意向を聞いたのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

非指定の意向に伴う道連れの状況については、実際相談を受けている中で一件あった。御本人のお話を伺うと隣の方がやめられてしまうためやむを得ないものとして認識しているため、自分も非指定とするとのことだった。グリーンインフラや防災緑地のために必要なものだという件について所有者に周知をしたかという点については、特定生産緑地の手続きの御案内の中ではそういったことを明文化して入れているというわけではないが、窓口等で御相談に来られた際にそういった必要な観点から行政としても手続きを行っていますと口頭での説明はしている。

議長が第13号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で同意された。

12 第14号議案「岡崎市立地適正化計画懇談会設置要綱（案）について（諮問）」（説明）

議長が第14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（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）立地適正化計画懇談会の概要
- （2）適正化計画懇談会設置要綱改定内容
- （3）立地適正化計画懇談会の委員について
- （4）第4回都市計画審議会の質問に対する回答

13 第14号議案「岡崎市立地適正化計画懇談会設置要綱（案）について（諮問）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木雅子委員：

要綱の第5条について、会議を年4回から3回に会議を減らす理由があれば聞きたい。また、浸水想定区域について、委員会の中でも出たと思うが、お答えがあったように対策を防災指針として整理していくという話があったが、具体的には強制的な縛りを持っていったり法的な指針を作ったり、またいつまでに作るのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

4回から3回に回数を減らすことについては、今回の防災指針の策定に向けて懇談会や市の関係課との調整という工程の案を組立てていく中で、今回は3回程度の意見交換が進められるという予定で変更をした。また、浸水の件で法的に何か定めがあるのかについては、基本的にはそこに住んではいけない等という制限までは今回の立地適正化計画の中ではかけていく予定ではないが、例えば防災課でいうと矢作川避難計画、河川整備、下水部局の雨水調整施設の整備といった関係各課の施策等も立地適正

化計画の防災指針の中に記述をしていきたいと考えている。防災指針の策定については令和4年度、5年度の2年で行い、令和5年度末に防災指針の策定が完了する見込みである。

鈴木雅子委員：

乙川も一度氾濫したことがあり、そのリスクはきちんと押さえて居住に関わる問題であるため、住民にきちんと知らせてほしい。実際、実効ある防災指針にしていきたい。

柴田委員：

会議を4回から3回に回数を減らすことについて、今回はという言い方を説明の中で言われたが、変更する可能性があるのか。また、不思議に思ったのが、関係団体で岡崎商工会議所と六ツ美商工会は入っているが、額田がここに入らない理由は何かあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

先ほど回数の変更を伝えさせていただいたが、特に次年度以降4回にするのかという回数の変更は特には考えていない。前回に比べて3回程度の議論で策定が進めていける見込みであるため回数の変更をした。また、額田商工会が懇談会のメンバーに入っていない点については、立地適正化計画の対象とするエリアが、市街化区域の居住誘導区域と都市機能誘導区域を対象としているため、居住誘導区域と都市機能誘導区域を設定するにあたって関係する団体として選ばせていただいている。

会長：

回数が減ったことについて前はゼロから立地適正化計画を策定しているため密に検討する事項も多くて、ということであるが、今回は基本はあって防災指針の策定と中間的な見直しということであるため、3回程度で十分な検討ができるという意味か。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

その通りである。

鈴木静男委員：

今回、懇談会を設置するにあたって、懇談会の中に立地適正化計画に関する専門的な事項を調査することであるため、専門的な話し合いをしていただく方を人選していただいたと思っている。学識経験者の方の意見は重要かと認識をしているが、松本先生はいま座長でいらっしゃるのだから当然かと思うが、中居先生について名古屋工業大学大学院工学研究科の助教という肩書を教えていただいております、防災面に精通するとい

う若干の説明があったが、中居先生の経歴とどのような理由で選ばれたのか分かれば教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

名古屋工業大学の中居先生は、いかにして災害に強い社会を作ることができるのかやいかに地域防災に持続可能性を持たせるかをテーマに研究されており、避難計画等の分野にも精通されている先生である。また、豊橋市の立地適正化計画の防災指針の策定にも関わられている。今回本市においても防災指針を策定するにあたり、こうした研究テーマの観点は特に重要と考えているため、参加をお願いした次第である。

議長が第14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、全会一致で同意された。

14 報告第8号「本宿地区市街化区域編入に関する取組みについて（報告）」（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）区域区分の概要
- （2）市素案作成にあたっての考え方
- （3）市素案の概要
- （4）今後の予定

15 報告第8号「本宿地区市街化区域編入に関する取組みについて（報告）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

一般的に第一種低層住居専用地域は建ぺい率が30～60、容積率が50～200くらいあると思っているが、この地域の用途地域は第一種低層住居専用地域であるが、建ぺい率が最も厳しい30%、容積率が50%となっている。厳しい制限を行ったということについて説明してほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回、土地区画整理事業では仮換地指定によって街区形状が決まることから、それまでの間に計画の具体化を備えるために、用途地域の中でも最も厳しい第一種低層住居専用地域で建ぺい率が30%、容積率が50%を暫定的に定めている。そういった行為をすることによって事業の進捗に影響がないようなことを考慮している次第である。

会長：

土地利用をできるだけ進めたくないため、このような厳しい規制をかけて抑制したいということか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

その通りである。今後、区画整理事業でまちづくりを進めていく中で用途地域の見直しを行い、本来あるべき用途に変更していくということである。

会長：

ちなみに暫定用途であるものの、建ぺい率 30%、容積率 50%で実際に建物は建てられるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

建ぺい率 30%、容積率 50%で建てられるが、かなり厳しい制限である。

会長：

建ぺい率 30%、容積率 50%よりも厳しくすることはできるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

岡崎市の中では他の区画整理事業でも建ぺい率 30%、容積率 50%の暫定用途が一番厳しい規制である。

会長：

事実上その規制でうまく開発は抑制できていたということか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

はい。

鶴田委員：

立地適正化計画（居住誘導区域と都市機能誘導区域）との関連を説明してほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今現在、立地適正化計画の中での位置付けはない。ただ本宿地区の市街化区域編入に合わせて、先程も立地適正化計画の見直しを行っていくということで御説明させていただいたが、都市機能誘導区域や居住誘導区域の設定を考えていきたい。

鈴木雅子委員：

3点ほど伺いたい。1つは青地という農業振興地域、保存をかけてきたところを一度に市街化区域にしてしまうという、本来なら農業保全をすべき区域であるがそれについてである。本来、マスタープランの中で、市街化区域の中でまずは未利用地を優先的に選ぶべきではないかと思う。現在、17ha 若しくは20ha といった未利用地が市街化区域にあるのか。また、農業振興地域を潰すわけであるためそれに代わるものは何か考えているのか。2つ目は、資料1の左側の上の図について、名電山中駅という表示のあるところの右角が調整区域で残る。北側が今回かかるところ西側は既に市街化区域になっている。南側は名鉄本線と国道一号線があるため、南側とは隔離されたいわゆるドーナツ状に調整区域が残ることについての考え方を聞きたい。3つ目は建ぺい率の問題もあるが、地域拠点エリアにはもともと右上図に書いてあるように生活サービス施設や医療施設等々の誘導をしていく目標があって、地域の皆さんとしては一番に日用品が買える場所が欲しいという要望があったと思う。その誘導の現状の見込みと、これらが誘導されれば建ぺい率の変更もあると思うが、先程は暫定的と言われていたが、その点でこの地域の用途地域の変更があるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

1点目の低未利用地の有無については、都市計画マスタープランでは市街地整備に関する基本方針において、低未利用地の利活用の推進として都市基盤が未整備の地区や低未利用地が広がる地区では、土地区画整備事業や地区計画における計画的な市街地整備をはかるという方針を示している。また、市街化区域内の土地利用を調査する都市計画基礎調査では、平成30年度の市街化区域内の約9割の土地が宅地等の都市的土地利用をされており、残りの約1割は生産緑地を含む田畑や保安林、都市計画緑地等の低未利用地となっている。37haを満たすような大規模な低未利用地は市街化区域には現在はない。2点目が名電山中駅の東側でドーナツ状に残るものと思われるとの質問だが、名電山中駅の駅名の注記が丁度国道一号線に被さるような形になっているためドーナツ状に残るように見えてしまっているが、国道一号線の南側の市街化調整区域と連続しているため局所的に残るものではない。御指摘の区域は都市計画マスタープランにおいても一般住宅地として位置付けしており、今後地元をはじめ関係各所と調整を図りながら土地利用について検討していけたらと思う。3点目が誘導施設等の現状であるが、令和3年度に当地区について事業協力に関する協定を締結した複数の事業者から、地区拠点に必要な地区が求める施設として日常生活に必要な買回り品などの店舗について出店意欲を確認している。今後、区画整理事業の中で事業検討間パートナーとして選定した事業者と提携、協力して生活サービス施設等の立地の誘導を図っていけたらと思う。農振農用地については、農政部局と位置の妥当性等に対して協議を進め、調整している中で農産物の販売所などを設けることで農業の振興を図っていきたいと考えている。

会長：

代替の土地はないが、他の場所の生産性を高めるということか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

その通りである。

鈴木雅子委員：

農振の解除について理由はあまり的確ではないと思うが、農業部局とどうしていくかを含めて検討していただきたい。ドーナツ状の部分だが、地図上で見ると一号線の南にも調整区域が連続してあるが、現地の地形としては一号と名鉄のところに山があり、地域的にはすり鉢のようになっているところであるため、良いか悪いかは別として計画上としてどうしてこのように残すのかと思う。やるならば一度に市街化をかけることも可能だったのではないかと思うため、その点今後協議していくという話であるが、これについては計画上としてはどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

計画の方は、資料1の図2「岡崎市都市計画マスタープラン（R3.3策定）」を見ていただくと、市街化調整区域ではあるが一般住宅地として位置づけている。今後、地元も含めて調整しながら、山中学区の将来を共に考えながらこちらの土地利用についても検討していきたいと思う。

土谷委員：

開発される地域にあたって、局所的に集中豪雨が毎年のように発生していて、今までは水が逃げるところがあったが、開発によって水の逃げ道がなくなるということが発生すると思う。U字溝をかなり深いものにするとか水の対策については何か決まりがあるのか教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

水に対する対策としては、地区計画の中で地区施設として雨水貯留施設（調整池）が浸水を考慮した容量を設定するということを考えている。そういったことを事業者と調整していけたらと思う。あとは区画整理設計の中で浸水を考慮した計画とする予定である。

会長：

現状の浸水ハザードと土砂ハザードについて説明してほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

現状は、想定される最大規模の雨が降った場合、平均で1.2m程度の浸水が想定されてはいる。現状田んぼで低くなっているため、今後造成する時にその辺を考慮してやっていきたい。土砂については特にはない。

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。

**16 報告第9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（報告）」
（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）意見対応等について
- （2）意見対応を踏まえた今後の取組方針について
- （3）今後のスケジュール

**17 報告第9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（報告）」
（質疑）**

事務局の説明後、質問は出なかった。

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。

**18 報告第10号「開発行為の許可等に関する条例施行規則の改正について（報告）」
（説明）**

議長が報告第10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（根本建築指導課長）から説明した。

- （1）本報告の導入
- （2）本市の災害ハザードについて
- （3）条例の改正概要
- （4）ソフト、ハード対策について
- （5）規則案新旧対照表について

**19 報告第10号「開発行為の許可等に関する条例施行規則の改正について（報告）」
（質疑）**

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

法改正の背景や制度全体の仕組みについては、都市計画審議会でも報告いただいている。昨年12月の定例会において条例改正が諮られたが、今回新たに条例施行規則の

改正についての報告ということである。事務局の説明ではハード、ソフトどちらかの対策を講じるとされているが、開発行為の制度上許可後の建築行為に対して実効性の担保が大変厳しいものになると思っているが、これについてどのように考えているか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

委員御指摘のとおり、実効性の担保は大変大きな課題であると考えている。ソフト対策については他法令によるものを除き、発災前に計画どおりの避難行動をとってもらえるか否かは開発許可制度の中で担保することは非常に困難である。また、ハード対策についても建築物の対策を担保するのは開発許可制度上の限界があり、将来的な建築物の設計変更まで保証するものではない。しかし、これらの対策を開発許可申請の段階から明示することで、許可を受けた方々に対してハザードに対する意識付けを確実に行うものとして、それによって自主的な実効性が担保できるように努めていきたいと考えている。

蜂須賀委員

開発行為の仕組みだけでは法体制の実効性を担保するのは大変難しいことは理解している。開発行為の最初の許可申請の段階で行政側から災害ハザードに対する適正な指導を行うことによって、許可を受けた方々は災害への意識に繋がるのではと思っている。しっかりと防災意識を持っていただくことは大変重要なことだと考えている。一方で他法令による例えば山間地においては土砂災害、浸水区域においては水害の恐れといったものに対して、他の法令で対応することも必要ではないかと考える。関係部局とも連携をとっていただきながら、安心して安全なまちづくりを行っていただくことが重要と考えているが、どのように考えているか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

仰るとおりである。防災部局をはじめ福祉部局やその他関係する部署等々と連携をしながら安全安心に暮らせる都市の一助となるように事務を進めていきたいと考えている。

柴田委員：

非常に意見を言いたいことはたくさんあるが、絞って2点だけ確認したい。1点目は、市街化調整区域の内の災害レッドゾーンにある既存の住宅について、少し緩和をして安全なエリアに移転する基準を新設するというので説明があった。ただ、危ないところから安全なところに移りなさいということで緩和するが、緩和するだけでは高齢者世帯や一人暮らしなど色々な条件の方がすぐには移れない。移ることによって費用がかなり発生するというので、言うのは簡単だが移るのは大変である。本市だけでは対応は非常に難しいところもあると思うが、市としてどのように考えているか。また、第34条12号も同じような内容になるが有料老人ホームや介護老人保健施設と

いった高齢者の方たちが利用するところについて、昨今、色々な災害でこういった施設でかなりの人命が失われるという災害も起きているということで、こちらは改正法でしっかりとした対策を講じることで認めるということは書いてあるが、国交省も下に下ろしてくるのは簡単なことだが、責任がどこにあって市としてどこまで対応できるかということも非常に心配することであって、高齢者を守るという意味でも本市としてどのような対応をしていくか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

1点目が災害レッドゾーンからの既存の住宅等の移転についてであるが、これについては補助制度等がある。1つ目に岡崎市がけ地近接等危険住宅移転事業費補助制度という制度がある。これは移転に際して住宅の除却に要する費用の補助や建替えに要する資金の借入れをした分の、その金利分に対して補助する制度である。また、住宅金融支援機構で家屋の移転などに必要な資金の融資が受けられるといったものもある。2点目の福祉施設の災害対策については、ソフト対策の中で要配慮者利用施設が別立てで対策を考えている。これは土砂法や水防法で非難確保計画の策定が義務付けられているため、この中で計画を策定して避難訓練の実施等をしていただいで、要配慮者の方が災害に被災しないようなかたちで施設運営をしていただければいいのかなと思う。

土谷委員：

マイタイムラインの作成基準について詳しく分かれば知りたい。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

マイタイムラインの作成基準ということであるが、資料が非常に見づらいがソフト対策のところには作成例をつけている。中身としては、警戒レベルに応じてどういった行動をとるかといったものが示されたものである。市の防災部局から出されている資料で、これを参考に住まわれる方等が適切なかたちで作成していただければと考えており、こうしなければいけないというものではないため、臨機応変に避難計画を作成していただければと思う。

議長が報告第10号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

20 その他

事務局から令和4年度の都市計画審議会の開催日程については、委員の任期も新たになることから、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。

全ての議事日程の終了を告げ、令和3年度第5回都市計画審議会を閉会した。