

令和4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4年5月20日（金） 午後2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1号議案 西三河都市計画市街地再開発事業の決定について（付議）
- (2) 第2号議案 西三河都市計画高度利用地区の変更について（付議）
- (3) 第3号議案 西三河都市計画交通広場の変更について（付議）
- (4) 第4号議案 西三河都市計画道路の変更について（付議）
- (5) 報告第1号 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針について（報告）
- (6) 報告第2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）

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 宮崎 幸恵（WEB 会議システム）
学識経験者 原田 章代（WEB 会議システム）
学識経験者 羽根田 正志
岡崎市議会議員 鈴木 雅子
岡崎市議会議員 土谷 直樹
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
愛知県岡崎警察署長（代理）交通課長 稲吉 昌志
愛知県西三河建設事務所長 寺西 億人
市の住民 伊藤 佳子（WEB 会議システム）
市の住民 岩月 美穂

5 説明者

都市政策部拠点整備課長 松澤 耕
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）から委員及び事務局職員の紹介をした。

7 会長の選挙

事務局（都市計画課総務係係長）から会長の選挙は岡崎市都市計画審議会運営規定第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宇野委員を指定した。

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定第9条第1項の規定により、宮崎委員及び土谷委員を議事録署名委員に指名した。

10 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等の説明を行い、2名の方から傍聴希望の申込みがあったこと及び会議を公開することについて確認した。

11 第1号議案 西三河都市計画市街地再開発事業の決定について（付議）（説明）

第2号議案 西三河都市計画高度利用地区の変更について（付議）（説明）

第3号議案 西三河都市計画交通広場の変更について（付議）（説明）

第4号議案 西三河都市計画道路の変更について（付議）（説明）

第1号議案から第4号議案について相互に関連する内容を含むことから、議長が一括での説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（松澤拠点整備課長）から説明した。

- (1) 西三河都市計画市街地再開発事業の決定について
- (2) 西三河都市計画高度利用地区の変更について
- (3) 変更する理由について
- (4) 西三河都市計画交通広場の変更について
- (5) 西三河都市計画道路の変更について
- (6) 案の縦覧について

- 12 第1号議案 西三河都市計画市街地再開発事業の決定について（付議）（質疑）
第2号議案 西三河都市計画高度利用地区の変更について（付議）（質疑）
第3号議案 西三河都市計画交通広場の変更について（付議）（質疑）
第4号議案 西三河都市計画道路の変更について（付議）（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：

第2号議案について、高度利用地区において説明や資料にあったように容積率の限度が600%になっている。一方で第1号議案の市街地再開発事業において、建築物に関する整備計画で建築物の容積率が300%と示されていて、最高限度の2分の1になっているかと思う。1号、2号議案の理由にも書かれているとおり、市街地再開発事業の目的は土地の合理的かつ健全な高度利用を図ることと理解するところである。高度利用を図るという観点から見て整備計画の容積率が都市計画の目的に合致するものであるか聞きたい。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

1号、2号議案の理由書に書かれている、土地の合理的かつ健全な高度利用とは、道路など十分な公共施設を確保し、周辺を含めた日照や通風等の都市環境について配慮した上で、個別の市街地の状況に応じて有効な空地の確保や、一定規模以上の敷地規模の確保などにより都市計画上適正と考えられる土地の利用を図ることである。本事業によって建築される施設建築物について、必ずしも都市計画によって定められた容積率の最高限度に対して同等であるとか、相当程度高い容積率を確保しなければならないとかを求める趣旨ではなく、容積率の最低限度、建築面積の最低限度をクリアし、いわゆるペンシルビル等の建設が計画されていないことから適正であると考えている。

蜂須賀委員：

第3号議案について、交通広場の地区と第1号議案における市街地再開発事業における建築敷地が重複しているように感じるが、このような場合、交通広場の都市施設を整備する立体的な範囲を都市計画上明確にする立体都市計画にすることも考えられるのではないかと考えている。交通広場を平面での都市計画とした理由について聞きたい。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

委員が仰る立体都市計画というのは、立体的な範囲を都市計画上明確にして、都市施設の区域内であっても建築行為が当該施設の整備に著しく支障が及ばないことが明らかである場合に、建築制限を適用除外としたり、建築許可をすることを事前に明示することにより、建築の自由度を高め適正かつ合理的な土地利用の促進を図る制度

である。今回、委員の仰るとおり立体的な施設整備を計画しており、そういった場合は立体都市計画制度を活用することが望ましいとされている。しかし、今回同時に都市計画決定する市街地再開発事業の性格上、都市計画を定める時期において施設建築物に係る建築計画の熟度が低く、区域と同時に立体的な範囲を定めることが有効な都市計画制限ではないという判断により、参考図書で示した各階平面図と断面図にその概要を示すに留めている。なお、変更前の東岡崎駅交通広場もそうであるが、従来より都市施設の区域内の上下空間に建築物の建築を行う場合は、参考図書に示された構造図や横断面に基づいて、整備の支障にならない建築物は都市計画法第 53 条の建築許可を行っており、都市施設の上下空間に建築物を建築することは可能である。また、今回重複する第 1 号東岡崎駅交通広場はその他の交通施設という位置付けであり、建築基準法上の道路には該当しないため、道路内建築制限の適用もない。

土谷委員：

追加資料の 1 ページ目に表の通りからの完成図はあるが、反対側から見たイメージがあまりよく分からない。追加資料 2 ページ目にある自由通路の角度が直線的に変わったが、図の下側にある直線的に繋がった先の出口の最終的な通路は平面と道路面と接するスロープか何かができるのか、完全に平面に当たるのか。

また、バスターミナルが追加資料の 2 ページ目にスイッチバックの方式で 8 レーンあるが、これが変更後には 6 レーンに見える。8 レーン確保されているのか。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

自由通路の形体については、参考資料の右下 6 ページをご覧ください。第 1 号東岡崎駅交通広場を横から見た断面図である。上の A-A' 断面図が東西方向に輪切りしたもの、下の B-B' 断面図が南北方向に輪切りした図面である。B-B' 断面の右手が北を示し、左手が南を示している。自由通路については線路を越えてから階段とエスカレーターで地上と接続する。

バス駐車帯の数が 6 バースに減らされているのではということについて、今回計画の見直しに伴い、路線バス事業者である名鉄バス株式会社と調整した結果、現行と同じ 6 バースとしている。

柴田委員：

松本会長の御挨拶にもあったように 100 年先を見て数十年先を見てということが都市計画審議会だと仰っていた。まさしく数十年前に東岡崎駅の計画を当時なされて、この計画が流れたり復活したりと繰返して着工できるように前に進めたということで、会長が言われたとおり先を見据えた計画が実現してくるが、計画される中で民間企業が商業施設やオフィスの計画をなされていくということで、本市もこれに先立ち北東街区をやられて、今回この駅周辺をやるということであるが、次の先を見据えてということで、今後この周辺を開発していくには面として考えていかないといけ

ないということで、北西または西側にかなり古い建物が入っていると思う。民間の建物であるため行政がここですぐに回答するのは難しいかもしれないが、面として考えるには西側の方も数十年先を見据えて考えていかなければならないと思う。示せる範囲で行政はどのように考えているのか。西側は駅正面を含めて正面から西方が古いビルや商店街がある。駅開発をする自治体は開発で面として整備されているため、中核市として目を向けていかないといけないのではと思った。私有地の自分の建物であれば回答できると思うが、民間の建物であるためすぐに回答はできないと思っている。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

実際に動きがあるところは都市計画的な観点とは異なるが、東岡崎駅北側の北東街区の隣の街区である中央街区において、地権者有志の発意により、地権者の皆様が参加した名鉄東岡崎駅北口中央街区まちづくり勉強会が昨年度から開催されている。今まで2回勉強会が開催されている。この勉強会は、東岡崎駅北口中央街区を対象として、本市の玄関口として重要な位置づけを持つこのエリアの、秩序ある将来のまちづくりに関する意見交換を行うことを目的に、地権者の皆様を主体として立ち上げられたものである。運営については、地権者の中から岡崎信用金庫を幹事とし、この他に3名の世話人が加わる形で開催されている。勉強会の実務を担う事務局は、公的な機関として公平性、中立性を生かした政策的意義の高い都市再生を推進でき、まちづくりに豊富なノウハウと実績を有する、独立行政法人都市再生機構中部支社がその役割を担っていただく運びとなり、本市からもまちづくりの構想を共同して検討するために書面で要請をさせていただいている。本市は現時点ではオブザーバーとしてこの勉強会に参加しており、東岡崎駅第二期整備との連携、民間による多様な都市機能の集積と地域の特性に応じた良質で利便性の高い東岡崎エリアの魅力を高めるまちづくりの推進と課題解決のために支援などを行う。この勉強会は今後も定期的で開催され、本市としても地権者の皆様と地区の将来像を共有してまちづくりの素案の策定を目指して検討を進めていく予定。

柴田委員：

中央街区について市として関わるところは関わり、バックアップをしていただくとともに、西側も協議会が起こせるとまた西側も開発が進むと思うため、こちらも地権者さんと関係を持って協議会を立ち上げられるように努力をしていただいて、面として将来に繋げられるように市としても関わっていけるようお願いしたい。

鈴木雅子委員：

都市計画決定で何が決定されるのか。1号議案の再開発事業について、ここに書かれていることになるのかとは思いますが、これによって作られる建物の形状や高さ、施設の配置や施設の内容まで決定されるのか。同じく交通広場についてもバスターミナル、にぎわい広場、自由通路も今回の決定の中身に入ってくるのか。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

市街地再開発事業の建築物の整備に関する計画については、容積率や建ぺい率等で示しているが、都市計画決定をした後、実施設計を進めていくことになる。都市再開発事業を具現化していく中で計画に差異が生じる場合がある。については必要に応じて都市計画変更が必要かどうかの判断をしていくことになるが、建築面積等についてはある程度の差異であれば都市計画変更を要しないという運用がされている。そのため、完全に固定されているわけではない。

交通広場については位置、面積と名前を都市計画に定めるものであるため、中の機能、配置というものが都市計画によって固定されるものではない。

鈴木雅子委員：

1号、3号議案ともに3ページについて規定をされるということで理解する。その中の高さについてだが、都市再開発法の第4条には建築物については容積率や建築面積、高さ、配列までも都市計画に定める事項の中に入っていると思うが、今回は高さや配列はこの表にはないが書かれなくて良いのか。容積率と面積で代替されるのか。高さについて規定がないのはそれで良いのか。今後計画を具体化していく設計の段階で計画変更もありという話で、建築については、面積1割は良いという話だったが、設計図面を書きながら変更もあるということと、変更する場合の手続きはどうなるのか。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

市街地再開発事業について、都市計画においては本旨に基づいて必要な内容を適切に定めるというのは当然であるが、一方で内容を過度に詳細に定めた場合に都市計画変更が必要になり、かえって事業の遅延を招きかねない。このため都市計画に定める内容は必要不可欠なものに留め、容積や建築面積については概ねの数値を、用途構成については主要用途のみ記載している。

変更の手続きについては先ほど1割と紹介したが、今回、都市計画に定めた面積から1割以上の変更があったり、主要な用途に変更がある場合については都市計画の変更の手続きが必要である。

鈴木雅子委員：

自由度をある程度もたせてという話だと思う。もう一つ、都市計画再開発事業を決定できる地域としてその条件の一つに高度利用地区というものがある。説明もあったが、今回は名鉄と岡崎市が地権者ということで一般の住民や企業には影響がなかったためこうなるかと思うが、本来は高度利用地区を先にかけておいて、その中において再開発という手順が逆ではないかと思うため、法的に支障が無いという風にされていると思うが見解を知りたい。

第3号の中の交通広場の中には自由通路あるいは橋上駅も含まれているが、これは再開発事業の対象になっていない。また、南口も名鉄さんがビルを新しく建替えられる計画があるが、これも再開発事業の中には含まれないという風だと思うがそれがなぜなのか。南口について再開発に含めるような話が名鉄さん側からなかったのか。

事務局（拠点整備課長）：

再開発の区域の決定と高度利用地区の決定の時期について、高度利用地区を先に定めた方が良いのではという意見だが、康生地区もそうであるが当時2つとも同時に決定している。理想を言えば高度利用地区を先に定めて、その後で再開発の都市計画を定めるというのが教科書どおりのやり方かもしれないが、いかんせん機運が盛り上がった時において適正な都市計画を定めるということで、今回においては同時の決定ということになっている。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

再開発の区域の設定で南口を含めなかったかということについては、市街地再開発事業は民間活力を利用して市街地の更新や再構築を図る事業になるため、民間事業者の意思決定が必要な都市計画になっている。南口に関しては名古屋鉄道株式会社から市街地再開発事業を実施したいという要望はいただいている。

鈴木雅子委員：

東岡崎駅の駅前若しくは駅ビルがきれいになってほしいというのは玄関口として多くの皆さんが長年望んでみえたことである。先ほど縦覧についての結果があって、縦覧をされた方が0名、意見書も0名だった。市民参加型市政の指針ができる中で、例えば最低でもパブリックコメントをやりなさいとか意見徴収などの機会を持ちなさいということが言われてきている。今回、本来使っている一番利用する利用者の方たちや影響のある周辺住民や商店街の皆さん、こうした方たちの意見を聞いた上での計画決定をするべきかと思うが、パブリックコメントも含めてどのようにこの間計画の説明をされてきたのか、説明会の回数や内容、集まった方々を聞きたい。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

都市計画法の手続きでは16条第1項で都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは公聴会、説明会の開催等の住民の意見を反映させるために必要な措置を講じることと規定されており、令和4年2月21日月曜日の午後7時より福社会館6階ホールにて地元説明会を実施している。説明会については9名が参加し、質疑はなかった。今回の都市計画決定、また変更の内容については地域住民を対象とした地域検討会であったり、駅利用者のアンケート及びパブリックコメント等の市民参加の機会を経て平成22年に策定した東岡崎駅北口広場整備計画、並びに整備計画に基づく現在の都市計画決定の内容の実現に向けて関係機関とこれまでに

協議を進めてきた。民間活力を活用することで更なる利便性、快適性及び賑わいの充実を図るために、この計画をより豊かなものにするために、都市計画変更及び都市計画決定は必要な手続きだと考えている。今後については事業の進展に合わせて市民の皆様へ丁寧な説明と情報提供を心掛けるとともに、にぎわい広場についてはより多くの方に使っていただける施設となるよう様々な声に耳を傾けていきたいと考えている。

鈴木雅子委員：

最後には皆さんの声を丁寧に聞いていきたいということで安心するところであるが、なかなか形が見えてこないと現実的に考えられないということも確かにあって、福祉会館の9名の参加も致し方ないと思うが、使われる方にも工事の期間中御迷惑をかけるし、階段の位置やスロープの傾斜など利用者でないと分からない使い勝手というものもあるし、駅周辺の人にしてみれば自分のお店の前を歩いてほしいとかそこに賑わいをつくってほしいという意見もある。そういうところも含めて皆さんの意見を聞きながら進めていただきたい。決定をしてからではなく途中経過でお願いをしたい。

会長：

駅ビルやバスターミナルの形やレイアウトを都市計画決定するわけではないため別途変更があるかもしれないし、そこに関しては鈴木委員が言われたとおり、皆さんの意見を反映していきながらということである。イメージや図面が出てくるためこれで決定されると思われるかもしれないがそういうわけではない。それは都市計画決定ではないということは御認識いただければと思う。

岩月委員：

利便性、快適性を確保した上でできるだけ道からの繋がりや明るさを考えてもらいたいと思っている。第2号議案の4ページに、建築物の建築面積の最低限度が200㎡と決められているが、これについての目的と敷地ラインや敷地面積がどれくらいの大きさになるのを想定して200㎡を設定しているのか。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

高度利用地区で建築物の最低限度や建築面積の最低限度を定めることについては、宅地の細分化によるペンシルビルのような階段や共有部が非常に多く、実際に使える空間が少なかったり、道路に対する間口が狭かったりする効率の悪い建物を抑制するために最低限度を定めるものである。

岩月委員：

現状は建築面積の最低限度を定めている場所はあるのか。これが岡崎市の中では新しい試みなのか。

事務局（拠点整備課長）：

高度利用地区で規制をかける内容であるため、康生には建築面積の最低限度がもともとかかっている。高度利用地区をかけるということに関しては再開発を進める上で土地の細分化が図られることはもともと無い。都市計画の制限として民間の建築行為に対して規制をかけるということが目的であるため、今回の場合については施設建築物の計画が再開発によって明らかになっているため、わざわざこれを定める必要があるかという、いささか効力的には実行力は無いかと思う。高度利用地区を定めるにあたっては目的として狭小な建築物ができないように制限を加えるという目的で建築面積の最低限度を定めている。

岩月委員：

その時の具体的な敷地でいうとア〜クというところが全体の敷地の 200 m²の対象であるのか。

事務局（拠点整備課長）：

高度利用地区を定めるのがア〜クまでの赤い破線の区域で、ここは全体で 6,000 m² ある。ただ、ここの中の土地については外周に岡崎市が所有する土地があり、内側に名鉄が所有する土地があるという状況で、今回狭小な宅地が無い事情であるが、一般的な事例でいうと、密集市街地など数 10 m²の土地に建物を建てているところや老朽化した木造住宅などがあるところがあり、そこを改良するために高度利用地区をかけて都市計画の制限をかけたということもある。本来の使い方とすればそういうことに対して都市計画上で制限をかけるという使い方をしている。ただ一方で今回の都市計画に関しては再開発等を進めるにあたって都市再開発法で土地利用について制限がかかっている地区ではないと再開発の都市計画決定ができないという法律の規定になっているため、そちらと整合を図るために高度利用地区を決定しているという実情である。

会長：

極端な話、今回の都市計画決定で西側で交通広場の決定をしなかった場合、第3号議案の2ページ目を見ていただいて、今回の都市計画決定でここに 200 m²未満の土地の開発はできない。逆にいうとここに 200 m²の土地の開発は可能である。そんなことはないと思うが高度地区にはそういう制限がある。要はここで 200 m²以下の開発は許さないということである。

岩月委員：

その時に建ぺい率も 10 分の 8 は守ってやるということなので、最低限度の敷地の大きさは出てくるというか、敷地も細分化しないである程度広く開発していくことに自然となっていくということか。

会長：

そのとおりである。最低限度が200㎡であるため、200㎡未満まではこま切れさせないということである。ちなみに敷地の最低限度は岡崎の地区計画では定められるところがある。最低限度は他のところでもあんまり細切れにはしてはいけないと定めている。

寺西委員：

今後の岡崎市の発展にとって非常に良い計画であるため楽しみではあるが、半分ほど、駅の表側は県道も関わっているため、今後成功するために例えば歩道のあり方など、県事業として連携するメニューがあれば、一緒に相談して進めていただけるとより良くなると思うため、機会があれば相談の場をお願いしたい。

南側の階段が曲がっているが、曲がっているところに昔のスポーツクラブがあるため、今後上手く出入り口と民間施設が連携した良い使い勝手ができると良いと思っている。良い話があれば教えてほしい。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

南口のスポーツクラブが取り壊されてしまったところについては、名古屋鉄道が3階建ての商業ビルの建設を計画している。スケジュールとしては2023年度開業ということでそちら側の開発が先行していくことにはなると思うが、自由通路を直接商業ビルに乗り入れができるように現在考えている。南北一体の再開発計画に市としてもバックアップしていきたいと考えている。

会長：

基本的に今回の都市計画決定では環境空間が圧倒的に不足していると思っている。ただそれは2階のところを整備するということが市としての意向として理解している。ただ制度上担保されていない。それが心配である。先ほどの説明では熟度が高まっていないため立体の都市計画は打たないということであるが、穿った見方をすると環境空間をつくらなくても整備が可能になってしまうことになる。そこをどうやって必ず環境空間ができるのかということ担保してもらえかが気がかりであるがどうか。

事務局（拠点整備課事業推進係長）：

今回の都市計画決定に先立ち、名古屋鉄道株式会社と東岡崎駅の二期整備と言われる北口駅ビルの再開発と環境空間である自由通路であったり広場空間の整備について、一緒にやっという協定を締結している。加えて市街地再開発については市が権利者として参画し、意見が正式に述べられる体制を維持して事業を進めていきたいと考えている。単なる民間開発ではなく、市と名鉄の共同事業による一体的な整備により、ゆとりのある駅前空間を整備していきたいと考えている。

会長：

先ほど設計変更1割なら認める、認めないという話があったが、それは都市計画審議会とは関係ない話ということか。ビルの形や面積は審議会で決定することではないということか。それは名鉄との間で図面が具体的に出てきてそれで1割程度ならという話で理解して良いか。

事務局（拠点整備課長）：

1割程度ならという話であるが、都市計画の内容の運用上において、愛知県が指針として持っていたと思うが、実際に都市計画決定をした後、都市計画事業として市街地再開発事業の認可を取得していくため、認可計画を立てた時に建築計画の熟度が高まっていくにしたがって、ただ都市計画の決定時に比べると若干施設の内容等が変わってくる中において、都市計画変更の対象とするのは概ね10%程度の規模が変わってきた場合には都市計画変更の対象としましょうという運用上の指針となっている。それを都市計画審議会では是非を審査していただくというものではなく、取扱いの方向性ということで御理解いただけるとありがたい。

会長：

例えば駅ビルが1割以上小さくなった場合、都市計画決定したことに関しては建ぺい、容積、敷地の範囲などに何ら影響はないと思うが、ただし今の話だと都市計画決定の変更すべき区域か。

事務局（拠点整備課長）：

規模が小さくなった場合においても当初考えていたものと目的が達成されないというようなケースに相当する場合は都市計画変更の対象として施設規模の縮小の是非を考えていただくということになると思う。

会長：

そうすると都市計画決定の付随としてビルの計画、ターミナルの計画、自由通路の計画、付帯の計画、建築物の計画というのが本来はセットであるということか。

事務局（拠点整備課長）：

高度利用を図る上で市街地再開発事業としてのおよその規模というものを都市計画で定めるということになっているため、会長が言われるとおりである。

会長：

本来はセットになっていて、建物一個一個については都市計画決定するものではないがそれを前提にしてということである。

議長が第1号から第4号議案に関する質疑の終結を宣言した後、各議案について採決し、全会一致で可決された。

13 報告第1号 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針について（報告）（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)概要
- (2)素案について
- (3)スケジュール

14 報告第1号 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針について（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：

昭和45年に市街化区域と調整区域に線引きが行われ、当時の人口は20万人程度であるが現在は概ね38万人と倍くらいになってきた。人口減少社会が進んできている中で危惧するのが、50年後に成人が8,600万人で、2010年を基準にすると67%である。0～14歳が2060年では46%になってしまう。現在の市街化調整区域では、過去に多くの造成がなされ、大規模な住宅団地ができた。今回、この方針を定めることは、市としてこうした住宅団地の開発を容認していくものなのか。コンパクトな街とそれとネットワークを目指す本市の都市計画と矛盾するのではないか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

本市は人口が増えてきたということについては、市街化区域内の土地利用が進み、区画整理等の人口集積や郊外型の住宅団地が一定程度寄与して街が発展してきたかと思うところではあるが、今回策定しようとしている指針において、過去のような大規模な住宅団地の開発というものを容認していくということではない。都市計画法が平成18年に改正され、市街化調整区域で相当程度の開発に関する許可は、地区計画に定められた内容に適合する場合に許可できるというものに限定された。この地区計画については、岡崎市では岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針というものを策定して、市街化区域に影響を及ぼさない範囲での運用をしているところである。策定を進めている基本方針では、地域コミュニティの維持や諸課題への対応を目的としており、一時的に人口が急激に増加するような一般的な郊外での大規模な住宅の開発というものを容認するものではなく、コンパクトプラスネットワークの目指す本市の都市計画に即した形での考えということである。

蜂須賀委員：

大規模住宅の造成は本市としては考えてないとのことだが、人口減少やコミュニティの問題が出てくると思っている。具体的な方策はあるか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

方針を策定して以降、来年度あたりから具体的な施策というものをを出していきたいと考えている。想定できるものとして既存ストックの活用というものがある。空き家の利活用については可能性を検討していきたいと考えている。今の開発許可の基準では空き家の利活用は自己用途に限定されているため、そういったものの体系が必要となるため、本指針の策定において許認可部署と緊密に連携しながら施策の検討を進めていきたい。岡崎市の市街化調整区域内地区計画の制度において既存の集落の保全型タイプの活用が考えられる。この制度のしっかりとした運用が具体的な方策にあたるのかということで考えている。

柴田委員：

調整区域の縛りに住民の方からなんとかしてほしいという声が非常に多い。線引きした時と現状はかなり変化がある。市として集落にストップをかけるのはできないが、徐々になだらかに減少を防ぐことを提示されてきたかと思う。核家族が増えてくる中で親元の近くで生活を希望する若者がいる中で、このような縛りがあることで地元を離れたたり市外へ出ないといけないうことで働く人口も岡崎から減少することも聞いている。そういうところもストップをかけていかなければならないと思うが、条件を付けて調整区域をある程度緩めることが可能なのか、また考えることができるのか。宅地に限らず人口が20万人から38万人になったということで商業施設等も増えてきた。これらが調整区域に進出したいというのがなかなか緩めることができずに進出ができないということも聞いている。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

市街化区域と市街化調整区域の区分というものは愛知県が定める都市計画であって、三大都市圏に位置する岡崎市では線引き制度を法律で必ずやらなければならない。調整区域における開発の基準も法律に列挙されたものでしか許可できないということで、調整区域に対しては厳しい土地利用の規制がある。やはり、調整区域というものは無秩序な開発を抑制し、それによって市街化区域がしっかりとした市街地として構成されていく。調整区域は農地や森林がしっかり守られていくということで、本市においても非常に大事な制度であり引続きしっかり運用をしていきたいと考えている。親の世代が調整区域に立地されている場合は、今の厳しい許可の基準の中でも分家住宅というメニューがあり、直系の三親等以内の血族が所有している調整区域内の土地には分家住宅が建築できるため、今の制度の中でしっかりと対応しているところではある。市街化調整区域内の人口が分家住宅の建築だけでは維持が難しくなっ

ている。また、商業施設の建築については、地域の方が日常に使われるようなコンビニエンスストアの建築は都市計画法上可能であるが、一方で建築される土地には都市計画法以外にも農地の法律、森林の法律などの他法令がかかってくるのが調整区域であるため、そういった法律の中で土地利用が規制されていくため建築が難しいというのが現実である。

柴田委員：

調整区域の土地を持っている方は分家というかたちで家を建てて住むことができるが、その地域に住んでみえる方で調整区域を購入して分家の位置づけで条件を付けてそこを購入して家を建てるのが可能になれば、地域の住民が他に転居することなく住居が構えられるのかと思う。非常に難しいと思うが、条件を付けてクリアできるように頑張っていたきたいがどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

開発の許認可部局とよく相談した上で適切な施策を考えていきたい。

会長：

商業施設は色々な制約があるためなかなか難しいとのことだが、そもそもなぜできないのか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

調整区域の場合は、法律あるいは条例に列挙されている建物しか建築することができないため、例えば大きなスーパーマーケットやドラッグストアのような規模のものは市街化調整区域には建築することができない。

会長：

これからの岡崎市にとって調整区域に大きなお店が出てくるとか新たに土地を買って分家が認められていく状況は防ごうということか。そもそもなぜそうなのかというのが大事である。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

岡崎市としても長期的には人口減少を見据えており、それは岡崎市立地適正化計画の中でも居住誘導区域や都市機能誘導区域を定めて都市の効率的な運営に努めていく。そういった中で調整区域に人がたくさん集まるような施設は岡崎市としても設置をしていくという考えはない。

会長：

個別の事案という意味では状況も良く理解できるが、市全体から見れば抑制するという方針であり、それが将来の土地利用、人口構成を考えた場合に抑制したほうがいいという考えなので、そういった視点を我々も持つ必要がある。ちなみに商業施設でいうと郊外の安い土地に出店したい商業施設はたくさんある。それが岡崎市にとってプラスなのかどうかということもやはり考えていかないといけない。岡崎市としては良い場所に建てて固定資産税を払っていただいで投資して、地域の魅力が上がっていく。この循環を良くしていかないといけない。全部がそういうわけではないが、様々な面も含めてどういう規制、緩和をしていくか考える必要があると思う。

鈴木雅子委員：

中山間地域の暮らしや林業を守ることは川下の人たちの生活にとっても大変重要で人がいなくなれば土地、森、川が荒れていく。今回、コミュニティを非常に重視した内容のように聞こえるが、具体策が出てこないとなかなかわからないことではあるが、ソフトなものをハードな都市計画で考えるのがそぐわないような気がするがいかか。

限界集落やコミュニティの崩壊が起きてきた背景、原因は何かということ、岡崎市だけではなく全国的な問題で、農村地域から例えば高度経済成長期に工場へ若い人たちが流れていった歴史もあるので一概には言えないが、現状ではなくなぜそうなったのかを分析した方が良い。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

大規模な開発ではなく、今ある既存ストックを活用して集落の人口維持や減少していくにしても急激にではなく緩やかな人口減少を図ろうと考えている。既存ストックの活用については、例えば空き家を活用しようとした場合においても、賃貸は許可の基準に無いため借家ができない。そのようなことを中山間において関心があり暮らししてみようかなと思ってもチャレンジしづらいということが調整区域ではあるのかと思う。新しく何かをつくるというハード的なことでなくても施策等での運用も土地利用の中で考えていけたらと思う。

鈴木静男委員：

11月に地元説明会を支所単位でやるという話であるが、もう少し具体的にどういった方を対象にどういった周知の方法でというのが分かっていたら教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

説明会は支所単位ということで、岡崎市は本庁支所併せて8区分あるため8会場で行おうと思っている。周知については市政だより広報による案内を考えている。

鈴木静男委員：

今回の土地利用は市街化調整区域と調整区域外ということであるため、岡崎市内の8箇所でやるというのが、対象の方が市街地の方だとどうなのかと思う。調整区域が広い額田や岩津の方が面積的にも対象者が多いと思うが、そちらの方は回数を増やす等の考えはないのか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

対象者についてはお住いの方、関心を持たれる方、岡崎市全体として考えるのであれば市街化区域の方も話はしっかりと聞いていただきたい計画であると思っている。一方で、直接的な基本方針に関わるエリアの方に対しての対応というものも御意見いただいたため、丁寧に対応できるような方策を考えていきたいと思う。

鈴木静男委員：

丁寧な説明をしてそこでしっかりと御意見をいただきながら基本計画をまとめていただきたいと思う。市街化調整区域においては土地利用の規制が非常に厳しいということは説明の中で理解するところではあるが、今現状、中山間地の主なところが市街化調整区域の対象になると思うが、そちらの方は大幅に人口減少している。基本計画の中で重要課題として挙げられているとおり、人口の減少への対応と環境維持、保全、商業施設の規制誘導となっているが、人口減少への対応というのは重要度が高いが全国的に減少する傾向の中で中山間地域は恐らく通常の2～3倍の勢いで減ってくると思っている。そうすると土地利用の規制の緩和を考えていかないと無理だと考えている。そこで規制を緩める方向というのは国、県の兼ね合いもあるため無理かと思うが、その中でも中山間地域においては小学校が地域コミュニティの核になっている場所であり、立地適正化計画等の中において居住誘導地域を設定してある程度市街化区域の居住誘導地域へ人を集約していこうという考えもあると思うが、それと違って、中山間地域においてのコミュニティである小学校区域に小学校を核としたかたちでのコミュニティの集約を検討していくべきではないか。現在、岡崎市の都市の中の立地適正化コンパクトシティに繋がると同時に、まずそこにいきなり行くよりも中山間地域においてはコンパクトタウン、コミュニティタウンというようなところへ人口を誘導するような施策を研究していただいて、その後に市街化区域においては誘導地域へ、中山間においてはこれから核となるところを検討していただくと思うが、小学校を中心としたところにコンパクトタウンということでローカルタウンのようなかたちで集約していくような考え方をしていくことも重要だと思うが、この考え方について意見をいただきたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

本市の都市計画マスタープランにおいても中山間地域の中でも明示はしていないが、生活拠点というキーワードを掲げてコミュニティの維持を図る拠点を位置付けていくことを考えている。たくさんの人を集めるといったことではなく、例えば各集落

単位での維持が難しいとしても、委員御指摘のような小学校やもう少し広い範囲でのコミュニティの維持を考えた時に、数件の集落ではなくもう少し広い範囲での集落の維持、コミュニティの維持を図ることもひとつのアイデアだと思う。今後も本計画を策定する上で考えていけたらと思う。一方で地元の合意形成が重要になってくるため、方針を策定するとき、実際の施策を運用するにあたってもしっかりと地域の方々の声や思いを捉えた中で運用していかなければと思っている。

宇野委員：

国土全体の保全というか、森林、田畑、水源地を適切に維持していくのは非常に重要な観点だと思う。立地適正化計画から外れるからということで、一様にグリーンに塗られているが、これが成り行き任せの撤退や縮退で良いのかを検討いただくと良いと思う。単に経済的に発展させるためという観点だけではなく、バランスの良い国土の維持や保全といった観点も大事だと思う。成り行き任せでなんとなく人口が減ってきたから、減った集落から撤退していくというようなことではなく、計画的なアプローチが必要だと思う。全体的としては縮減していく方向ではあるが、その中に戦略が必要なのではないかと感じる。一方でデジタル田園構想を国が言ったりしているが、デジタルの活用は集落であっても色々な意味で活用できるのではないかと思う。農業であったり林業であったりというのが多いかもしれないが、デジタルを活用した産業であったり、オフィスであったり、生活の利便性を向上したり、福祉や医療にもデジタルを活用していくこともできると思う。単にお店や病院がなければということではなく、デジタルを活用すれば大きなインフラを投資しなくても集落の維持というものが可能になる可能性もあるため、ポジティブな捉え方での戦略を立案いただくと良いと思う。都市計画区域であればこういったテーマでやりましょうとか、スローガンがあってそれに向かって進めていったりすると思うが、都計外や市街化調整区域もスローガンがあって、中山間地をつくっていきましょうというような、そこに住まわれている方々や住みたいと思われている方にも安心感を持って見ることができるよう計画になっていくと良いと思う。個人的にはデジタルを活用したようなオフィスみたいなものがつくれると、例えば農業や林業とデジタルを活用したお仕事等があれば若い方も入って来やすくなるのかと思う。持続可能な形での地域と計画を考えていけたらいいなと思う。

事務局（都市計画課長）：

今後のまちづくりは持続可能で計画的なまちづくりというのが非常に重要だと考えている。御提案いただきましたデジタルの活用についても、研究をしながら関連部署と一緒にどういったことができるのかを検討していきたい。色んな人にどうしたら来ていただけるか、ただ調整区域になるためそこで発展するのではなく、いかに維持させていくのかということを重視しながら方針について考えていき、その中でどういった施策ができるのかを検討していきたい。

会長：

素朴な疑問として、岡崎市の人口は減り集落の維持はする、という一方で立地適正化計画では中心に人口を集めていきたいと思いますというのは矛盾している。よその自治体から人口の転入をするわけにはいかない。とはいえ鈴木静男委員が言われたとおり、中山間でも集約をしていくといったところで維持すべきところとそうでないところといった、中山間版立地適正化計画みたいなものが必要になってくるのかもしれない。全体の話の聞いていると必ずしも整合は取れないところもあるためそれも含めて御検討いただきたい。

岩月委員：

市街化調整区域は分家で三親等という話があったが、そうすると息子さんが東京等に出てしまうとそこを継ぐ人がいなくなって衰退していつてしまうという状況にあって、維持したい畑等が維持できないということに繋がってしまうと思う。例えば若い人でも農業に興味がある方がいると思し、ウクライナの戦争の影響で自給自足ができるだけやっ払いこうという話がある中で、市街化だけに集中するのではなく豊かな街では自給自足ができるという可能性を残しておくことが重要なのではと思う。今の状況では市街化調整区域の農業や林業の衰退が加速していつてしまうように思うため、宇野委員が仰られたような持続可能なとか戦略的なというのが重要だと思っていて、そうしないと衰退ということしかなくなってしまうと思うため、若い人が入れるような仕組みや、教育の一環として関わってそこから農業が活性化していくような方法等があれば良い街になっていくと思う。市街化調整区域で分家に限られてしまうとなかなかできないと思うが、何か方策はあるのか。

事務局（都市計画課長）：

若者の農業や耕作放棄地の違反への対応をどうしていくか、そういったところで対応していければ産業や農業も保全されるし、人口も維持できるのではないかという御意見であるが、まさにそのとおりで、ただ現在の状況ではなかなか難しい。そのためこういった基本的な方針の中でそのような考えを持って規制部局と調整しながら、地域の集落が衰退していくと色々な災害に繋がったりすることもあるため、そういったところをカバーし、維持できるような、耕作放棄地など、いきなりひと財産をはたいてそこへ来るとするのは難しいと思うため、お試しで借家ができるようなルールづくりができれば、興味がある方がそこにお住まいいただいて、農業、林業等をしていただいて、地域の活性化に繋がればと考えている。一方、地域に入って話をしていくが、その地域の方がそれを良しとするかしないかというものも相反する問題としてあるため、理想だけを掲げていくのではなく、地域に入ってそういうことをして人口、集落の維持をしていくけどどうかということを経験と一緒に考えていく必要があると思っている。方針として掲げるのは簡単であるが、実際現場の方でどうやって

いくかというのが大変難しいと思っている。それについては行政が地域に入って、地域の御意見を聞きながら丁寧に進めていかなければいけないと考えている。

会長：

基本的に市街化調整区域と都市計画区域外は課題が異なるし、施策や部署も異なってくると思うため、市街化調整区域等とひとまとめにしない方が良いと思う。特に施策に落とし込んでいく場合は、明らかにセクションが変わってくるため明確に分けた方が良い。この後施策が具体的に結びついていくことになると思うが、都市計画の方で策定する土地利用に関する基本方針との関連という意味では難しいと思っている。また、農林漁業の担い手不足への対応や人口の維持等をどういったかたちで具体的な施策に落とし込んでいきながら、土地利用基本計画との関連でどう記述するのかというのが難しいと思っているため整理していただければと思う。土地利用という意味では恐らく全国的に課題になっているのは太陽光発電、森林伐採あるいは休耕田によって太陽光発電がつくられて最初のうち良いがそのうちほったらかしになって放置されて荒れ放題ということも考えられる。場合によっては土砂崩れも起こりせつかく土地利用を考えるのであれば太陽光をどうするのか、あるいは土砂の埋立ての規制も非常に大きな問題になっているため、岡崎市で検討が始まっていないのであればこれを機に検討すべきである。その中で、中山間等で課題もあるため、せつかく土地利用の基本方針を掲げるのであればそこをしっかりと書いていただくと良いと思う。また、土地利用に関する基本方針には入りきれない内容がたくさん書かれることになり、果たして土地利用に関する基本方針というタイトルでいくのか、あるいはこの範囲での記述に留めるのか、そこの調整をしていただけると良い。ただ都市計画課で策定する範囲では土地利用に関する基本方針にならざるを得ないのかと思っているため、検討いただければと思っている。

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。

15 報告第2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) 検討内容について
- (2) 策定スケジュール

16 報告第2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2号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

17 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4年度第1回都市計画審議会を閉会した。