

令和5年度第2回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和5年8月18日（金） 午後2時00分

2 会議の場所 岡崎市役所 福社会館2階 201号室

3 会議の議題

- (1) 報告第5号 事前復興まちづくり計画の策定について（報告）
- (2) 報告第6号 集落維持を目的とした市街化調整区域内の建物用途規制の見直しについて（報告）
- (3) 報告第7号 集落維持を目的とした開発行為の許可等に関する条例の一部改正について（報告）

4 会議に出席した議員（14名）

学識経験者 松本 幸正
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 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 前田 麗子
岡崎市議会議員 野島 さつき
岡崎市議会議員 原 紀彦
岡崎市議会議員 原田 範次
愛知県岡崎警察署長（代理） 交通課 竹下 智
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

都市政策部都市計画課長 吉居 誉治
都市政策部建築指導課長 加藤 宏幸

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、宮崎委

員及び原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等の説明を行った。

8 報告第5号 事前復興まちづくり計画の策定について（報告）（説明）

議長が報告第5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）事前復興まちづくり計画の策定背景
- （2）事前復興まちづくり計画とは
- （3）策定エリア及び策定のながれ
- （4）スケジュールについて

9 報告第5号 事前復興まちづくり計画の策定について（報告）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

前田委員：

今回の計画策定により、有事の際に町の復興が速やかになるということは理解した。東海地震、南海トラフ地震の時には岡崎市以外の自治体でも同様の被害が想定されると思うが、他の自治体における事前復興のまちづくり計画の策定状況について確認したい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

他の自治体における策定状況であるが、国土交通省の調査によると、地震などの有事を想定した都市の復興のための事前準備は全国的に進みつつあるようだが、いまだ多くの自治体が、職員による復興体制や復興手順の検討に留まっているのが現状である。

ただ、本市が取組む予定の復興まちづくりの具体的な計画を事前に策定している自治体は、こちらで調べている範囲だと県内では見当たるところはなかったが、全国的に見ると、東京の例えば豊島区や葛飾区など一部の自治体でこういったものを策定していると聞いている。

前田委員：

この取組みが全国的に見ても先進的な取組みであることは理解した。この計画を事前に策定することにより、速やかな都市の復興に繋がるということだが、事前にこの計画を策定した場合と、そうでない場合の復興着手までの期間というものを少しイメージできたらと思うが、どの程度の期間を短縮することができるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

東日本大震災を例に挙げると、震災から復興事業の着手まで、3年以上掛かったという事例も聞いている。和歌山県で平成30年2月に策定された復興都市計画事前策定の手引によると、事前に計画を策定することで具体的な整備手法を検討整理できており、また地域住民と復興の方針をあらかじめ共有することができるため、復興事業の着手まで3年半以上かかったという東日本の事例があるが、約2年半の期間の短縮が可能であるということが報告に書いてある。そのため、2年半ぐらいの短縮はできるかと考えている。

原委員：

2点聞きたい。1点は、計画の策定における構成メンバーを教えてもらいたい。もう1点は、そこに住まわれている地域の住民がこの策定にどのように関わっていくのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

計画の策定メンバーであるが、事前復興まちづくり計画の策定方法として、大きく2つある。一つは、まず行政がたたき台となるプランを作って、それを地元で共有を図るというやり方と、もう一つは地域と一緒に作り上げていくというやり方である。どちらもよく使われる方法ではあるが、いきなり地域の方と作ることはハードルが高く、難しいため、行政の方でプランをある程度考えながら、それを地元の役員の方にお示ししながら、こういった手順でやるとこういった形になるがどうかという御意見を伺い、その中でもう少しこうして欲しいという意見があれば、それを計画に反映していくというように今は進めている。

2点目の地域との関わり方についてだが、策定の段階では地域全員の方と関わることはなかなか難しいため、地元の役員の方と一緒に作っている段階ではあるが、この計画が策定されている段階で、地域の方に何らかの方法で共有することも考えているし、作って終わりではなくて、その後もより良いものにしていくために、地域の方と引き続き考えていけたらと考えている。

野島委員：

平成25年に広幡地区で、事前復興まちづくり体験というのをやっているかと思う。こういったことも今回の計画に当然活かされていると思うが、それがどう反映されているのかということ、広幡地区で、最初にいろいろとやっているため、矢作から始める理由を聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

1点目の平成25年に広幡地区で行ったまちづくり体験をどう活かしていくかということだが、当時平成25年の時に、地元の方から意見は伺っており、例えばこういったところに道路が欲しいとか、地域としてこういったものを残して欲しいというような方向性は示し

ていただいているため、復興まちづくりのプランを考えるときに、なるべく地元の声を反映できるような計画に組み込んでいけると思うため、平成 25 年に議論してもらったものは、今回の検討の中に活かしていけるかと考えております。

次に、なぜ広幡地区ではなくて、矢作を先に行ったかということだが、資料 1 の 3 策定エリアのところ、今回の策定エリアということで、5 つ地区を着色しているが、まず広幡の方の元能見町ほか 2 箇町や福寿町ほか 5 箇町と、矢作の方も基本的には、岡崎市が実施した災害危険度判定調査の中では同等に危ない地区である。どちらを先にやっていくかということだが、矢作の方に関しては、令和 3 年度に矢作の地区計画で、防災に係る地区計画を策定していることもあり、まずは矢作の方からということで考えさせていただいている。スケジュールだとまず矢作でやらせていただき、次の段階の令和 7 年度で、広幡でやるというかたちで入っていけたらと思う。どちらが先というのはないが、地元とコミュニケーションが今も続いている矢作で先にやらせていただいて、過去にやった広幡はその次にやらせていただこうと考えている。

鈴木委員：

大きく 3 点伺いたい。先ほど原委員の質問で言われた手法として、行政がたたき台を作り、地元の役員さんに意見を伺っていることはわかった。ただ、起きていない災害をあらかじめ想定しながら本当に真剣に本気になって御意見をいただくというのはなかなか難しいと思うが、その点はどのように御苦労されるのか。進め方に何か考えがあれば聞きたいのが 1 点。

それから、神戸などでは確かに復興が進んだが、やはり住民置き去りの復興区画整理などが進んだ。そうならないようにという今回の事前の計画づくりだと思うが、実際に本当に被害が起きたときに、程度も違えば場所も違えば、それぞれの住んでいる感覚からすれば、やはり違うことはたくさん起きてくると思う。そうした時に、今回の計画で 2 ヶ月間はそのままということで、それ以降はこの計画に沿って進めていくということになっていると思うが、やはり現場と計画は違ってくるのではないかと思うが、その辺りはいかがか。2 ヶ月で大規模災害が起こって、住民の生活が安定するとは思えないため、その辺りはあくまで計画は計画として、本当に実際に起こった場合には、また、変わってくるものなのかというのが 2 点。

それから 3 点目、復興まちづくりと離れるかもしれないが、国土交通省の出している資料では、復興まちづくりだけではなくて実際に事前の準備の取組みというものもあると思うが、例えば津波タワーを作るとか、備蓄倉庫を作るとか、いわゆる減災メニューもあるが、今回はそういうかたちでは予算や計画がつくのかつかないのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

1 点目の、実際にどれぐらいの災害が起きるかというのはイメージがつかない中で、何をよりどころにするかということだが、資料の中でも御説明したが、平成 26 年度に岡崎市に

においては市内全域で災害危険度判定調査という、阪神淡路大震災と同等の地震災害が起きたら、どういった被害が最大で想定されるのかという情報がある。もう一つ、現状の建物や木造家屋や建築年などをもとに、学術的にも被害の想定を行うことができる。そのため、今回、住民の方にお見せする情報というのは、それが正しいのかどうかということはあるが、そういったものに基づいて行くと、最悪こういった場合が起こる、もしかしたらこれより軽いかもかもしれないけれども、こういったことが起きたときにどうしようかというのを、一緒に考えていけたら良いと思っている。

2点目の実際の被害は規模も違えば場所も違うというのは確かに仰るとおりだと思う。ただ、地元の方と考えるという行為が大事だと認識しているため、被害も違う、場所も違うが考えるということで経験を積んでおけば、いざ事が起きたときに、少し違うがこれを参考にこのようにやっていければ良いという前向きな考えが出てくる。被害も違えば場所も違うからということは何もやってないと、やはりいざという時に全然進まないため、被害も違う場所も違うということは、地元の方にも認識していただきながら考えていけたらと思う。

3点目の津波タワーや防災倉庫などを、実際に今回の事前復興まちづくり計画の中で整備していく想定はしていない。ただ、被災して町が壊滅的にダメージを受けた時に、例えば防災倉庫があると良いというように、事前にやれるのであれば倉庫を設置することは考えられるが、ただ、すでに防災課の方で、防災倉庫は各小学校や必要な箇所に設置しているため、今回はそこまでのことは想定しておらず、あくまでも被災した時にどういった計画で町を立ち直らせようかというのを事前に考えるというように考えている。

鈴木委員：

例えば、その危険度判定調査で矢作についてはこういったことが起きた時にこうなるという、具体例があれば教えていただきたいのが一つ。

それと津波タワーはほぼ岡崎では大丈夫かと思うし、防災備蓄倉庫についてもそうだが、矢作で一番心配なのはやはり液状化の問題だと思う。だからそれに対して、住民の皆さんから事前に公共でこういうものを作ってほしいとか、あるいは津波タワーのような避難場所みたいなものとか、高い高層のところを借りられるのかという話が出て不思議ではないのかと思う。ある意味、減災やあらかじめ命を救うということである。そういうことがあって初めて次の復興ということだと思うため、そういう話についてはどう対応されていくのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

矢作で何がどう危ないのかということであるが、まず木造家屋が密集しているエリアもあるため、地震によって火事が発生してしまうと極端な例だが糸魚川の大火災のように燃え広がってしまう可能性もある。また、道が狭いところもあるため、道が狭いと建物が倒れると道路を塞いでしまう、道路を塞いでしまうと住民の方が避難できない、避難しにくくな

る。消防車や救急車が通れなくなって辿り着けない。そういったことが、市の他の地区よりもリスクが高いというような状況である。

液状化等で、公共でこういったものを作ってほしいという点については、なかなか現状でできるものとできないものはある。この矢作地区に関してだとそのようなものはあるが、被災したときには道が狭いというような課題もあるため、例えば、きちんとした広い道路が整備できると良いということは過去の地元との取組みの中から意見は聞いているため、そういったものを計画の中に反映していけたらと考えている。

会長：

鈴木委員の御意見は、復興まちづくり計画を策定していく中で、住民の方々と災害に対するリスク、あるいは課題が明らかになった際に、事前にこんな予防措置をとってくれというような声も出てくるのではないかと、もしそういうのが出てきたときどうするのかということが多分趣旨だと思うが、今のお話だと何もそこに対しての手立ては考えてないということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

矢作でいうと、令和3年度に地区計画を打って、道路に面するブロック塀は禁止したいという町の思いがあり、それを都市計画で決定して担保したという事例はある。都市計画としてできるもの、例えば地区計画の内容を少し肉付けしてバージョンアップさせていきたいという御要望が出て来れば、一緒になって進めていくことを考えている。

会長：

それが重要で、せつかく住民の方々と一緒に策定するため、そういった要望が出てきて、減災対策が望まれるのであれば、都市計画だけではなく関係部署とも情報共有しながら、ぜひ安全なまちづくりを進めていただきたい。そこが約束されるのであれば、この計画策定の有効性もものすごく高まるのではないかと思うため、ぜひ他の部署とも情報共有、連携をお願いしたい。

岩月委員：

周辺の地区がどのようにやっているかというような質問も先ほど出たが、矢作川を共有しているということで、やはり一番近いところとしては岡崎市の隣の豊田市だと思う。豊田市は検索すると、築堤護岸や高潮堤といった工事をかなり前からやっていて、積極的に河川改修工事やられていると思うが、そうすると岡崎市はやっているのかということに繋がってくるかとどうしても思う。その辺りについ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係長）：

水害リスクに対しては、今、都市計画課の方でも、立地適正化計画の中で防災指針を策定して、関係部署とどのような取組みができるかというのを整理して、今後、取組んでいくように考えているため、そういったかたちで少しでも安全になっていけば良いかと思う。

岩月委員：

復興するといっても根本的な問題が解決しないと、区画を整備したとしても同じような問題が起きれば同じことになってしまうと思うため、川幅を太くするだとか、少し上げるだとか、そういった根本的な問題を解決することが将来的にも一番良いのではないかと思う。復興まちづくり計画を考えていくのはすごく良いことだが、やはり根本的なところを豊田市は考えているのであれば、岡崎市もそういうところは考えてやっていった方が良いのかと思うがその点はどうか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

事前復興まちづくりの計画の策定の対象としている災害については、地震災害になる。矢作川の河川改修については岡崎市の方でも、豊橋河川事務所が河川のバランスを見ながら、堤防改修などを行っているため、その辺りは豊田市だけが進んでいるということではないかと感じている。ただ想定外のことが起きてしまうと、やはり先ほど申し上げたように防災指針の取組みを上手く入れながら、まずは生命を守るというようなことに結びつけていけたらと考えている。

岩月委員：

これは地震のみのことなのか。矢作川の浸水などはここでは関係ないということか。地域的には矢作川の曲がるところで増水する場所と同じような場所だと思うが、これは地震のみに限る必要があるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

対象としている災害は地震のみである。ただ、事前復興まちづくり計画で被害状況が大小とあるが、川が氾濫して建物が流れてしまえば、結局焼けてなくなるのと同じであるため、もしそういったことが起きれば、どういった町にしようかというプランは水害だろうが地震災害だろうが目指す方向性は同じだと思うため、それは適用できるかと考えている。

岩月委員：

できれば地震のみではなくて、水の浸水という意味では危ない地域であるため、そういったことを別に分けるのではなくて同時に考えていかないとあらゆる震災に対応できないと

ということになってしまうのではないかと思うため、その辺りも同時に考えていくという姿勢は重要なのではないかと思う。

会長：

仰るとおりだと思う。ただ、今回想定すべきは南海トラフということで、そこで発生した際の復興を速やかにしていこうというところがあるかと思う。一方で、雨の降り方が本当に変わってきている中で、町の中の建物が全部流されるような大氾濫が起きる可能性も皆無ではないと思う。そういう意味ではそういったことの対応もどこか頭の片隅に置きながら、考えていくという必要はあると思っている。ただ基本的には、そんなにすごい洪水は起きてくれないだろうという思いは皆さんの中にあるし、河川管理としてもそこまではない大丈夫だろうという思いはあるはずだと思うため、そこは願わくばになるが、起きないでほしいということかと思っている。

それから河川に関しては、豊田市でやっているとか岡崎でやっているわけではなくて、矢作川流域全体で全体のバランスを見ながら必要な箇所から進めているため、どっかの自治体だけすごく強固にしているということはないため、そこは御心配いただくなくても結構かと思っている。

鈴木委員：

先ほど、会長から私の意見の補足をしていただいたが、国土交通省の出している復興事前準備の取組みへの支援というものの中に、このまちづくり復興支援事業があると思うが、その他のメニューとして、都市防災総合推進事業というのがあって、その中に例えば地区公共施設等の整備とか、都市防災不燃化促進とか木造老朽建築物除却事業というのが入っているため、まちづくりだけを分離するのではなくてあるいは防災課と住み分けをするのではなくて、やはり減災ということも、視野に入れながら、話し合いの中で使えるメニューはぜひ早く使って行ってほしいと思う。

鶴田委員：

大きく分けて2つある。策定エリアの抽出方法であるが、皆さん先ほどから水害もと仰っているが、地震に限ったとしても延焼だけではないと思う。例えば、阪神淡路大震災の時に壊滅的な被害を受けて区画整理事業を行った長田地区は、ほぼ全部が古い長屋で全滅しており、そこはほぼ皆さん賃貸で、人がいなくなってしまった。建物が旧耐震のものがたくさん集積していて、エリアとして倒壊するものが多い。そうすると避難活動となるが道路も閉塞してくるため、そういった延焼以外の含めていないものについても、地震の中のリスクとしてあると思うがそれは選び方で、建物の倒壊を拾えていると思って良いのかということが一つ。

それからエリアの決め方であるが、資料1の4策定のながれの表1について、これが区画

整理事業というところに出ているためこれがネックになっていくと思うが、例えばA地区やB地区、A地区は結構広いと思うが、復興区分の1から3まで全部入っているのか、入っていないのか。入っているとすれば区分3は区画整理事業はやらないとっているため、そこに全部区画整理事業の網掛けがあるのは非常におかしい気がする。例えば、先ほど話に出たように、ブロック塀をやめるということであれば地区計画や建築協定で良い話であるし、復興計画をみんなで作りましょうと言いつつ、条件を打って決めつけるようにみえる。このエリアはこのようなところがあるからこういうまちづくりの手法でやっていきましょうということをしめ細かにしながらやっていかないと、結局、事前復興まちづくり計画を作っても、実際にやろうと思ったときに住民の合意が得られなかったり、得るのに時間がかかったりすると思うが、その辺りを聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

まず1点目で、延焼以外で、建物の倒壊などを策定エリアの抽出の中で考慮しているかという点であるが、災害危険度判定調査の中では建物倒壊といったような危険度も評価しているため、考慮した結果となっている。

2点目の、なかなかエリアが広い中でどう進めていくかということであるが、この復興区分の設定において、例えばA地区全体で復興区分が1なのか2なのか3なのかというように決めるのではなくて、これを地区の中を見て、広い道路などでまちづくりの単位となる概ね1ヘクタールずつぐらいで地区を区割りして、そのA地区の中でも、この部分は復興区分1、この部分は復興区分2という細分化して、それを踏まえてどうするかというのを考えていく。

また、どのようにやっていくのかというのは、今それも含めて整理はしているが、全部が全部一緒というわけではなくて、地区の状況に応じてなるべく実現性が高くなるように考えているということである。

鶴田委員：

こういう被害がありそうだということで、住民と一緒に考えて、地区計画でやるとか区画整理事業でやるとかだと思う。ここには区画整理事業をやると書いてあるがそうではないということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

例えば復興区分1に該当する場合、区画整理事業が望ましい。ただ、事業をやるに当たってもそうであるが、都市計画を決定するに当たっても地元住民の合意というのが必要になってくるため、仮にいざ事が起きた時に、復興区分1でも全く合意が得られないようだ、区画整理事業も難しいと考えられるが、都市計画の立場からいうと、地元住民が反対するから諦めるのではなく、その辺りは実際事が起きてからになるかと思うが、粘り強く説明して

いきたいと思う。実際、阪神淡路大震災の時も、都市計画の手続きで縦覧を行って意見書が1000何通提出されたというのも確か内閣府の報告にも載っていて、職員の方たちが頑張ったというのもあるため、そのように見習っていきたいと思う。

鶴田委員：

復興区分1は区画整理事業でやると言っていたが、それを住民と一緒に相談しながらその結果に持っていくというそのプロセスは事前に復興計画でされるというのが理想で、このようにやっていると思うが、復興区分1は、もちろん自治体の方は区画整理事業をするつもりかもしれないが、それは住民の方に区画整理事業が行われないと防災上危険だと思っていたきながら、区画整理事業をやりたいから事前復興計画を策定すると思っているため、そのスタンスでやっていただけるのがありがたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

鶴田委員の仰るとおりだと思うため、その辺りはしっかりと対応していきたいと思う。

会長：

計画策定の流れは、いわゆる計画を作る手順が書かれているが、実際の流れとして法的な位置付けあるいは誰がどのタイミングで承認するかとか、その辺りはどうなっているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回のまちづくり計画の策定についての法的な位置付けも無いし、どこかと協議して承認してもらうということも特に無い。あくまでも行政と地元との話である。

会長：

任意の計画でまさに地区の方々のコミュニケーションを図って、その結果を計画として持つておくということである。それがいざ発災した時の復興に役立つだろうということである。そうすると、趣旨としては、その計画策定というよりはやはり地区の方々との意見交換、あるいはリスクの認識、そして将来どうしたいかというところのコミュニケーションだと思うため、ぜひその辺りをしっかり認識しながらやっていただければと思う。

あとは、鈴木委員も言われていたが、どんな災害がどのように起きるか全くわからない状態で作っていかないといけないため、あまりそこを問い詰めてやっても進まないと思うため、先ほど事務局も言われていたが最悪の事態を想定してということであればそれをベースに、実際の発災状況に応じてまた地域とコミュニケーションをとりながら進めていくことが大事だと思ったため、ぜひそういう形で進めていただければと思う。

10 報告第6号 集落維持を目的とした市街化調整区域内の建物用途規制の見直しについて（報告）（説明）

報告第7号 集落維持を目的とした開発行為の許可等に関する条例の一部改正について（報告）（説明）

報告第6号から報告第7号について相互に関連する内容を含むことから、会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（吉居都市計画課長、加藤建築指導課長）から説明した。

- （1）集落維持を目的とした建物用途規制の見直し背景
- （2）区域指定制度における要件の必要性及び具体的な要件
- （3）今後のスケジュール
- （4）都市計画法の開発許可制度について
- （5）許可申請までのフロー
- （6）規制緩和する内容
- （7）開発審査会からの意見

11 報告第6号 集落維持を目的とした市街化調整区域内の建物用途規制の見直しについて（報告）（質疑）

報告第7号 集落維持を目的とした開発行為の許可等に関する条例の一部改正について（報告）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

前田委員：

今回の見直しのもと立地適正化計画との整合性というところで、どのように理解して良いかということをお願い。今回の見直しは、人口減少や地域コミュニティの維持を目的にして、市街化調整区域に対して条件を満たせば、建築ができるように見直しているということで理解した。一方で、立地適正化計画においては、人口減少や高齢化に対応するためコンパクトなまちづくりを進めていく、市街化区域内の居住誘導区域に対して人口を誘導しているという計画である。市街化区域と市街化調整区域の双方に対策を行っていくということであるが、今回の見直しと立地適正化計画双方の整合がとれているかということを確認したい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の見直しについては、今年の3月に策定した基本方針に基づいて、市街化調整区域等における地域コミュニティの低下や空き家の増加などといった、諸課題の解決を図ることを目的としており、市街化調整区域などへの人口増加を誘導するものではない。また、立地適正化計画においても居住誘導区域以外の地域においても、世代間バランスを確保し、地域

コミュニティが将来にわたって維持できるように検討していくということとしており、市街化調整区域の人口を維持することを目標に掲げている。また、今回の見直しにおいては、コンパクトなまちづくりに支障をきたさないよう、市街化調整区域における将来的な集落の集約という観点から、指定区域の要件として集落性を求める、50戸連たんを条件にしている。こういったことから、今回の見直しと立地適正化計画双方の整合は取れていると考えている。

野島委員：

資料5の裏側の地図について、オレンジ色の部分が50戸以上の要件を満たす集落ということになっていると思うが、そうすると市街化区域と非常に隣接しているところがある。市街化区域と隣接しているということは条件的には市街化区域に近いように思うため、そういうところだと税金も安くて非常に魅力的なエリアとなって、適度な住宅建築が進んでしまうのではという懸念があるかと思うが、その辺りはいかがか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

現在、地図で示している条件の場合、オレンジ色で着色している集落については、人口が減少していれば今回の制度の対象となってしまう。しかし、昨年度に定めた基本方針において、市街化区域近接の開発を許可する都市計画法第34条第11号は、市街化区域からの住居の滲み出しなど、本市が目指すコンパクトなまちづくりと相反することから、適用がそぐわないというようにも明記している。そのため、委員から御指摘いただいたように、都市計画法第34条第12号を活用した制度においては、市街化区域から離れていることという要件を追加していく必要があると考えている。

鈴木委員：

先ほどの前田委員の質問のお答えには納得しかねる。そもそも立地適正化計画というのは、人口減少する中でそれほどインフラ整備などの色んなことにお金が使えないから、中心部に集まってもらってというようなコンパクトシティの計画だと思うが、立地適正化計画を作る中で、周辺部を取り残すのかとか居住誘導区域にどれぐらい人が集まるのかという話の中で、今ある集落はなくしていくわけではないとか、あるいは居住誘導区域にはすでにたくさんの人たちが住んでいるためこれ以上広げないとか、色々な矛盾点が立地適正化計画を話し合う中で出てきたと思うが、ただ、やはりその集落の維持とはいうものの、これから全体的に人口が減ってくかもしれない。合計特殊出生率が増えていかない限り人口が減っていく中で、周辺部の維持はしていく。しかしながら、全体のパイは縮まっているため、当然、中央のところの人口も減っていく話になる。結局コンパクトシティそのものの目的であると思うが、要するに都市基盤にお金をかけることはやめようというところと少し外れていくような気がする。その点で私はどうも矛盾があるような気がする。周辺部の集落の維

持、維持ではないけどいわゆる拡大も認める。減らないのを増やすか維持するため、拡大だと思うが、それは認めていこうというようなことである。矛盾があるのは理解ができないため御説明いただきたい。それとコンパクトシティを作る中で、拠点になる地域からその周辺部には必ず公共交通のネットワークを走らせようという計画があるが、この周辺部50戸の連たん部分に人口維持という新たな集落を維持する計画があった場合に、そこにきちんと公共交通を通してネットワークを作ると、そこまでやってこそその計画だと思うが、コンパクトシティとの関係でその点はどうか。

もう一つは、具体的にこうした規制緩和をしてほしいという要望が出ている地域があるのか、また、出てくるのが想定される地域があるのか、もしくは行政側からここはやってほしいという地域が具体的にどこにあるのかどうか聞きたい。

あと3つ目に、細かい話にはなるが、A3横の資料1の今後のスケジュール中の8月のところに、条例等原案とあるが今回は別に原案的なものは出てない。この要綱みたいなものが原案ということで理解して良いか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

立地適正化計画の取組みと矛盾していくのではないかとということだが、立地適正化計画の中でも人口減少に対応するためにどうすべきかは考えているが、計画の中でもこのまま何もしないと、市街化調整区域の人口は自然増だけでは減ってしまう。やはり何か社会増となるような取組みを含めながら、現状の人口を維持していく。必ずしも町中すべてに誘導するというのではなく、調整区域の中でも地区の拠点となるようなところ、例えば今回でいくと集落で50戸以上といったものが形成されているところにも誘導しつつ、劇的に減っていくのではなく、緩やかに減少していくという狙いを含めて行っている。あと、都市計画マスタープランの中でも、地域コミュニティの維持を目標に掲げていたり、中山間の計画の中でも、その辺りの空き家対策や中山間地域の集落の維持の必要性も明記されているため、その辺りの関連計画とも整合をとっていく上で、今回の取組みは過度に緩和しているというわけではないため、妥当な範囲であるというように事務局としては考えている。

2点目の公共交通ネットワークの点であるが、集落があるところで公共交通ネットワークがどれだけあるかということにはなるが、例えばネットワークというバス路線などとなかなかそういったところには来ていないような状況であるため、それをすべて条件にしてしまうと、こういった集落はすべて切り落とされてしまう。ただ、そういったバランスも必要になると思うため、要綱についてだが、作って未来永劫この内容で運用していくのかというところではなく、人口の動向や社会的条件を見ながら、必要に応じて時代に沿ったものにしていくと良いと考えているため、今は公共交通ネットワークをこれに向けて作るのか、条件として入れるのかそういったようなことは、考慮していないような状況である。

3点目の資料1下段の、8月の都市計画審議会の中旬の条例等原案についてだが、今回、条例の原案を委員の皆様にお示ししているかということ、まだ原案まで至ったものではな

いが、などということ、原案を作成するに当たってこういったようなことを考えているということで、こういった表現で対応している。

また、どこか要望があって想定しているところがあるかという質問についてだが、現在、何か具体的にここでやりたいとか、やっていこうといったところはないが、集落を維持していくためにどうしようかと相談を受けているところはある。例えば恵田学区全体であったり、上衣文町であったり、檜山町の地元の代表者から、人口が減少していくし集落も衰退してしまうためどうすればいいかというような御相談を受けている。

鈴木委員：

立地適正化計画＝コンパクトシティであるのかないのかというところがずっと紆余曲折する中でわからないままであるが、むしろ逆にきちんとコンパクトにすると言われなかったの方が住んでいる住民にとっては良いとは思う。ただ、公共交通ネットワークについては、そもそも立地適正化計画なりコンパクトシティをやるときの条件だった。それがいまだにできていないため、それが条件になってその集落を決めるかどうかではなく、やはりこうしたものを作る時にせめて、公共交通のネットワークをともに考えて欲しいという意味で意見した。

会長：

おそらく、今回規制緩和で建物等々が建つことにはなったが、一方で生活利便性を高めてあげることによってその集落の活性化も見込まれる。その一つとして公共交通を新たに通すという手もあるのではないかということだと思つたため、こういう都市計画的な規制緩和の手法とともに、例えば交通部門と連携しながらそういったところへのアクセス手段の確保等々も図っていただくとうよろしいのではないかと思う。ただし、それが立地適正化計画との整合でいうとどうかかわからないということだと思つている。

寺西委員：

ポイントは各地域の交流拠点を何とか守ろうという観点だと思つたため、この御提案の中で、当然、防災上危ないところは認めないという話は誠にそのとおりで結構だと思つているが、50軒以上の方は所々危ない地域に寄り添った方もお見えだとすると、現に今、県は市と連携して、例えば急傾斜や砂防整備をやっているが、必要に応じて例えば避難所の裏山やあるいは大事な路線沿いというところは、新たに指定しないがコミュニティとして防災事業を一部ちゃんとやってあげるという御相談をさせてあげた方が魅力のある拠点になるとするならば、新たな部分は認めないが既存のものは守っていくということもないと、安心して住んでいただける地域にならないため、ぜひとも市と連携が必要なのではないかという意見である。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

寺西委員が仰られたように愛知県と岡崎市も連携しながら、より安全に暮らせるように集落の維持に取り組んでいけたらと思う。

会長：

今回の規制緩和のところで、拡大するわけではないが既存の集落維持のために、危険な箇所についての対策が必要であれば県に要望していくとか、あるいは対策を一緒に取っていくということをお願いしたいと思う。

鶴田委員：

すでに計画策定されている土地利用に関する基本方針の中で集落維持に関してだが、都市計画法第34条第11号は先ほど言われたように滲み出しで不適切であるため、法第34条第12号か法第34条第10号の地区計画かを使っていく。それは適宜そのつど判断することであるが、12号を運用するのか地区計画を運用するのかはどのような基準を考えていて誰がどう判断していくのかということが知りたい。

建物の用途の基準に出てくるが用途変更が許容されるのか。使われなくなった小学校を福祉施設や宿泊施設にしたいというときに法に引っ掛かってできないということがあったが、ここでいう用途というのは元々ある用途を変更することができるのか。用途変更をどのように考えているか知りたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

法第34条第10号でいくのかの法第34条第12号でいくのかをどう判断していくかということだが、法第34条第10号の市街化調整区域の地区計画においては、基本的には規模は面積要件として1ヘクタール以上5ヘクタール未満で住居系に関してはかなり大きい要件となっている。基本的に集落の維持を希望されている地元、御相談にあがっているところもそうだが、そこまで大きいものはやらず、あくまでも少し集落を活性化するために、例えば数軒所々に入ってくれば良いというような声もある。今回は法第34条第12号という中で、新しい取組みを整理して運用していけたらと考えている。

2点目の用途変更は許容されるのかという観点であるが、既存の空き家利用というかたちで、既存の建物について、住宅、店舗、事務所で利用されるものについては、生活環境の改善や将来的な定住を図るために認めていくというように考えている。

鶴田委員：

空き家というのは家になっているが、住宅ではなくてどのような建物の空き家だとしても建つということか。使われなくなったものはどのような建物であっても住宅、店舗、事務所転用できる、リノベーションできるということか。使われなくなった工場をちよつとし

た店舗にするとか農業用の販売施設にするとか、このような用途に転用できるのか。対象とする空き家というのがどのような用途であっても転用できるのか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

既存の用途にかかわらず、新たに設定する要件に合致すれば用途変更は可能と考えている。

鶴田委員：

もう一つ、意見ではあるが、これから令和5年度に検討されるという指定区域の要件であるが、私はずっとデンマークの農村地域の研究をしているが、そこにあって他にない唯一のものが指定する面積の広さである。何ヘクタールではなくて、今ある集落よりもあまり大きくしないという基準になっている。デンマークとは全然要素は違うため、農振農用地域や災害想定エリアを外せば、そんなに今ある集落の面積は増やせないと思ってしまえば良いのか。その辺りが先ほどから出ている、とても開発が進んでしまうのではないかという話を、そうではないというように言える。ある程度開発できる面積を絞るというのもヨーロッパは行っているがそういうことはできないのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の指定区域の要件として、資料1表1の上から4つ目に記載があるように、給水区域内であることということで、給水区域外でそういったことができないため、新たに大々的に広がることはない。もう一つ、その規模をコントロールするものとして、説明の中でも話したが、区域の面積が5ヘクタール未満であること、かつ、その既存の住宅用地が80%以上であること。これによって、1ヘクタール以上の新たな大規模な何かが行われるという土地利用はなくなるため、そういったところでコントロールしている状況である。

鶴田委員：

イメージとしては今ある集落の範囲だとしても、範囲を囲むことによって集落の中で空いているところがあるとそこも使えるという話になると思うが、20%で制限されるということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

そのとおりである。

会長：

第7号の資料を見ていただいて、指定図イメージがある。赤枠で囲ったところが今回の指定区域になるが、鶴田委員が御心配なのはこの赤枠を無秩序に広げられることを防がない

といけないということだったと思うが、これが面積80%、既存宅地が80%以上という縛りがあるため、幸いこの赤いところは無秩序に広がらないという意味である。

用途に関しては、今認められる用途である、宅地、住居、事務所、店舗への用途変更は可能だということである。工場にはならない。そのため、小学校の空き地が店舗、住宅、事務所にはなり得る。あるいは工場の跡地なんかもこの用途になり得る。

鶴田委員：

用途を決めるときに例えば一宮だと生産量の振れ幅を考えたり、兵庫県加西市は工場が調整区域の集落の中にあってそれを守るために用途指定をしたりといったイメージがあるが、実際に現行の調整区域の中にどういう建物が建っているのかを調べた上で、こういう用途であれば大丈夫と判断されているということの良いか。

会長：

現行の用途もオレンジで塗られていたが、実際の用途を調べた上で今回の提案で問題ないか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回、オレンジ色で着色したものは建物ということで、何か用途まで加味したものではない。あくまでも可能性があるところとして、おおよそこのくらい考えられるというイメージが想定できるように建物で拾っている。

先ほどの御質問に対して、1点追加で回答させていただきたいが、資料3の主な建築形態制限というところで、他の自治体は、例えば最低敷地面積や床面積の上限、建物の高さといったものを定めているため、岡崎市においても、どういった内容が一番望ましいかというのは検討しているため、例えば学校みたいな大きなものがそのまま、店舗になってしまうとか、大きい工場がそのまま店舗になってしまうといったようなことまでは考えず、あくまでも集落に影響のない範囲の規模設定というのは、引き続き検討していきたいと思う。

鶴田委員：

他都市の事例で兵庫県姫路市に小規模工業系事業所（地縁者限定）と記載があるが、実際に元々工場が集落のところにあるため用途に含めている。こういったことの漏れはないのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

指定建物用途の要件の中にこういったものを入れていかなくて大丈夫かという御確認だったと思うが、今回の趣旨が集落の維持というものもあるが、既存の住環境の保全という観点もあるため、まずはこういった工場が来てしまうと例えば大きいダンプが来たりとか配送

用のトラックが来たりというように、集落の環境に影響を及ぼすと判断して、あくまでも住宅系をメインにしなが、ただ地域の方が、暮らすのに必要な店舗、環境への影響も少ないと思われる小さな事務所といったようなものを認めていくというように考えている。

会長：

おそらく集落の中に大きな工場があつて、その工場に勤務される方がそばに住んでいるようなところがあつて、その工場を新しく建て替へたいとか、ちょっと規模を拡大したいというのは今回認められないということだが、それは大丈夫かということだと思ふ。その集落の維持にも繋がるし、さらにその活性化にも繋がる。ただ、今は全く市街化調整区域であるため拡大ができないし、建替へもできないということだが、その産業の育成、維持のためにもそういったところは認めるべきで、それを実際に調べられたかということだと思ふ。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の制度の中では認めていない。実際にそういった工場がオレンジ色で着色したところにどれだけあるのか調査したかということだが、この建物を着色したという時点で、具体的にどこに何個あるのかといった調査までは行っていない。

会長：

集落維持という目的では鶴田委員が言われたことも一つの方策としてはあり得ると思ふため、詳細を検討いただければと思ふ。

岩月委員：

指定地区の赤枠で区画している状態のようになると思ふが、これは例えばわが街ガイドのような形で一般的に誰でも確認できるようになっているのか。

また、50戸というのが変わつた場合は、変形して修正していくような形なのかということも教えていただきたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

集落を指定した場合、わが街ガイドで誰でも確認できるのかということだが、まだ指定しているような状況ではないため、どうしていくかというのは今後検討していく必要があるが、ただ区域を指定した場合は、区域を指定したというようにわが街ガイドでなくても公表していくため、それをわが街ガイドと連動するというのも一つの行政サービスではないかと思ふ。今後、そこは考えさせていただけたらと思ふ。

指定した区域において、指定当初は50戸あるが、指定後に50戸なくなつてしまつた場合は区域がまた50戸とれるように変形していくのかということであるが、それをどうする

かという明確な答えは検討していない。基本的には指定した区域の中でやっていこうと思っており、仮に50戸から減ったとしても指定当初は、50戸あったからというような運用を考えてはいるが、区域指定は一度指定したらおしまいというものではなくて、地域の状況や社会的情勢を見ながら、その区域についても内容についても、この内容はやめたい、この内容を入れたいということを選択できるようにしていく。地域の状況に応じて対応できるような制度にしていけたらと思う。

岩月委員：

私も幸田町で市街化調整区域のプロジェクトを行っているが、近くの方は雨水側溝を使ってできるが、宅地なのに地形が違ってこちらは側溝が使えなかったり、上水についても、ここは上水が引いてある地区だけど、ここに引いてしまうと水圧が保てないとかで引けないからそれは自らお金を出してと言われたりした事例もある。そのように、少し隣でできていることが少し隣ではできないとか、そういったことも発生しかねないため、それをこの区域はどうなっているのかというのが初めに明らかにされていけば納得できるが、調べないとわからないとか、この区域は入っているがこの区域は入っていないというのは、クローズされているとどういう判断でそれを決めているのだろうかということにもなってしまうため、そういったことはできるだけ明らかにしてもらった方が、計画をする身としても想定がしやすいというところがあるため、そういったことは相手に入ってもらおうという意味でも、親切的な意味でしっかりやっていった方が良いのではないかと思う。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

なるべく検討していきたいと思う

会長：

わが街ガイドなどで皆さんが自分のところが対象かどうか、どこが入ってどこが入らないかがわかるようにしておくが良い。全部の条件を表示しようと思うとなかなか難しいが、最小限のところに関しては、わかるようにしておくが良いということだと思う。ぜひ御検討いただきたい。

会長：

開発審査会の意見も出ていたが、集落維持という崇高な理念よりも経済的効率性がまさってしまう恐れがあるということで、これは本当に懸念されることだと思う。こういったところで開発がどんどん進んでしまうと、先ほどから鈴木委員はじめ皆さんが心配している立地適正化との整合といったところもあるため、集落維持のビジョンをしっかりと立てていただいて、それに合わないような開発が進むことがないようにしていかないといけないと思っている。そういう意味では、申出制度要綱を見ると、2ページ目の集落維持を図る区

域及び必要な用途の申出ということで、区域と用途しか申出しないことになっている。そうではなくて、やはりどういった理念でこの集落を維持していく、どんな集落にしていきたいかといったところを明確にしてもらう必要があるかと思うため、その目的に沿ったかたちでの計画を作っていただいで申出してもらうようにしてもらいたいと思っている。

それから、2番目のインフラが脆弱な土地で開発が進むと住環境が悪化する恐れがある。これは先ほど、このあと建ぺい、容積等々も検討されるということだったため、建て詰まってしまって、そちらの方が密度が高まってしまわないようお願いしたいと思うし、それから、それだけ人が入ってくると今度は公共施設が欲しいという声も出てくるのではないかと思う。公園や公民館やもっと道路が欲しいということになるが、そことの整合もしっかり考えてもらわないといけないと思っている。そういう意味で、やはりその地区でのビジョン、理念をしっかりと作ってもらうことが必要という気がしている。

それから、ずっとこのままではなくて見直しをすると、要項あるいは条例についても途中で見直しをするというような発言があったかと思うが、ぜひそうしてもらいたいと思っている。そのためにはモニタリングが必要だと思っているため立地適正化においても、モニタリングをすることになっているため、今回こういう規制緩和をした暁には、それぞれの地区がどういう状況になっていくかをしっかりモニタリングしていただいで、場合によっては必要に応じて見直しができるような体制をとっておいてもらう必要があるかと思っている。特に経済的効率性が勝った時にはとんでもない開発が起きてしまう、これは困った、後戻りできないということにならないように、その時にはすぐに立ち止まれるような体制をとっておいていただくと良いかと思っている。そういうことも、要綱のところで見直しを行うとか、あるいは条例の方に書いていただくとよろしいかと思っている。

12 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、次回第3回都市計画審議会の開催は10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5年度第2回都市計画審議会を閉会した。