

平成 29 年度第 3 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 29 年 10 月 16 日（月） 午後 1 時 30 分

2 会議の場所 岡崎市役所 東庁舎 2 階 大会議室

3 会議の議題

- (1) 第 4 号議案「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」
- (2) 報告第 3 号「第 6 回線引き総見直し岡崎市素案に関する中間報告」
- (3) 報告第 4 号「長期未整備都市計画公園の対処に向けて」

4 会議に出席した委員（14 名）

学識経験者 小川 英明
学識経験者 松本 壮一郎
学識経験者 松本 幸正
学識経験者 宇野 勇治
学識経験者 清水 啓子
学識経験者 小久井 正秋
岡崎市議会議員 鈴木 雅子
岡崎市議会議員 小木曾 智洋
岡崎市議会議員 江村 力
岡崎市議会議員 畔柳 敏彦
岡崎市議会議員 加藤 学
愛知県岡崎警察署長（代理）交通課 春田 尚宏
愛知県西三河建設事務所長 山田 和久
市の住民 石井 美紀

5 説明者

都市整備部都市計画課長 新井 正徳
都市整備部公園緑地課長 横山 晴男

6 開会宣言及び議事録署名委員の指名

議長（小川会長）が開会の宣言をした後、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、小久井委員及び畔柳委員を議事録署名委員に指名した。

7 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（鈴木都市整備部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。

8 第4号議案「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」(説明)

議長が第4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(新井都市計画課長)から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 変更理由について
- (3) 変更状況調書
- (4) 縦覧結果報告

9 第4号議案「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

松本(幸)委員：

変更理由の4-⑤、いわゆる道連れ解除の箇所について、どこかに紐付けて生産緑地にしないのか。買取りの申出があった中で、都市計画決定されている箇所はないか。また、地積更生とは何か。

事務局(鈴木都市計画課計画係係長)：

道連れ解除については、資料P11における2-244が該当するが、通常、団の組み方に関しては4m程度の道路であればめがねで紐付けを改めて組んだりし、なるべく残そうと努めていくものではあるが、今回区画整理の中で、一団で結べる状況ではなかったため、このような形の解除となった。

買取りの申出があった中で、道路や公園等の都市計画決定されている箇所はない。

地積更生については、土地の確定測量等で面積が明らかになった場合、今回の解除によって面積に差がでてくるのでその部分を変更するものである。

松本(幸)委員：

道連れ解除になってしまった箇所に関して、営農の意思はないということによろしいか。営農したいのに税金が上がってしまう等のことが生じると思われるが、そのあたりの意思確認はできているのか。

事務局(都市計画課計画係係長)：

申出を受ける際に、道連れになる箇所の所有者に意思確認を行い、営農する意思がない旨を確認している。

松本(壮)委員：

故障による制限解除の具体的な故障内容は。また、どのような形でそれを確認しているか。

事務局(都市計画課計画係係長)：

故障については様々であるが、法律あるいは政令のなかで、買取り可能な病気や状態について列挙されており、今回そのような病気及び状態に適合していること、医師の診断書

により今後営農が不可能なことを適切に判断し、処理を行っている。

松本（壮）委員：

そのような故障に該当している状況であったが、審議会後、故障の状態に該当しなくなっている事例も耳にしているので、しっかり確認だけはしていただきたい。

小川会長：

道連れ解除の場合で営農の意思があった場合に、税金が上がってしまうようなことに対して岡崎市としての対処はしているのか。また、生産緑地制度が数年後には終了し生産緑地地区の法律等も改正されるということを伺っているが、今後の岡崎市としての方針についてはどのように考えているのか。

事務局（都市計画課計画係係長）：

道連れ解除について、可能な限り団の組み換えを行い、生産緑地として残すようにしていきたい。しかしながら、今回のように紐付けできない場合は生産緑地の解除になってしまう。買取り申出をされる方と隣の生産緑地を持つ方の事前の情報共有をしっかりといただけるように、我々としても依頼をしている。

生産緑地法が制定されて平成34年で30年が経過することにより、今までは買取りの申出ができなかったものが、今後は要件がなくなり、故障しなくても買取りの申出ができる状況となる。特定生産緑地制度というものが平成30年4月より施行される等生産緑地の法律の改正が行われるが、近隣の市町もこのような国の動きに注目をしており、岡崎市としても近隣の市町及び愛知県と調整を行いながら、どのように生産緑地としての都市計画を運用していくか、引き続き研究を進めていきたい。

議長が第4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、全会一致で可決された。

10 報告第3号「第6回線引き総見直し岡崎市素案に関する中間報告」（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（都市計画課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 区域区分総見直しの概要について
- (3) 区域区分見直しの基本的方針について
- (4) 市素案の概要について
- (5) 今後の主な予定について

11 報告第3号「第6回線引き総見直し岡崎市素案に関する中間報告」（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：

本宿地区について、市街化編入することや区画整理により開発することを地権者へいつ

どのタイミングで説明するのか、あるいは説明したのか。住宅地の規模はどの程度のものか。また、葵地区について、20ha以上の既存工業地であるから編入するというが、この条件は前回の見直しの時からあったのではないか。なぜ、今回このタイミングで編入をするのかということと20ha以上で市街化編入とする根拠を教えてください。

事務局（都市計画課計画係長）：

市街化編入にあたり、区域区分総見直しに係る市案の申出の前に地元説明会を行うことが手続き上必要となる。また、区画整理を実施するにあたっては、区画整理の都市計画決定および事業認可の手続きが必要となり、事業を開始する前に地権者の意向を確認し、仮同意、本同意といった区画整理法に基づく同意の手続きが必要となるが、現時点では、区画整理法に規定する同意の手続きが済んでいるわけではない。住宅地の規模については、低層の戸建て住宅が建ち並ぶゾーンと店舗や事務所が建ち並ぶゾーンの両方が併存する土地利用を想定している。葵地区の市街化編入の根拠については、愛知県が示している編入基準に既存の工業団地については20ha以上が基準となることが謳われている。このタイミングでの編入の理由については、新東名高速道路の岡崎東インターチェンジの開通や国道23号バイパスの整備が進んでいることなど、周辺の土地のポテンシャルが高まっていることや工業団地が開設されて20年程経過するなかで、立地している企業の中でも設備更新の需要が高まっていることなどが挙げられる。

鈴木委員：

本宿地区について、今後の整備の進め方や地元説明についてのスケジュールをどのように考えているか。また、葵地区について、工業団地の年数の経過による設備更新の需要が高まっているとのことであるが、調整区域のままである場合と市街化区域になった場合の違いは何か。

事務局（都市計画課計画係長）：

本宿地区の市街化編入の時期については、愛知県からも平成30年度の総見直しと平成31年度以降の随時見直しの手法について示されており、本市としては、地元の意向の熟度を見極めながら適切な時期に見直しを行っていきたいと考えている。葵地区については、市街化区域に編入した場合、立地する企業にとっては税の負担が増加するという現実があるが、市街化編入することにより、例えば工業立地法に規定する緑地率の要件の緩和など、所有する敷地を有効に活用する機会ができるという面もある。

江村委員：

本宿地区について、アウトレットモール誘致の話がうまくいかなかった場合は、代替としてどのような施設の立地を想定しているか。

事務局（松澤都市計画課副課長）：

仮に、現在すすめている商業施設の誘致の見込がなくなった場合には、市としては市街化編入の手続きを一旦中断するという判断になるものと考えているが、現時点では、相手方の企業による事業実施の確実性は堅いものと判断しており、今後も確実性についての見極め

を慎重に行いながら、手続きを進めていくことになると考えている。

小久井委員：

本宿地区について、今後、農地転用の手続きなどもあるので、区画整理を進める場合も、工程を2段階ぐらいに分けないと難しいのではないかと。抜け道対策等も含めて道路整備の計画をきちんと立ててから手続きを進めてほしい。

松本（幸）委員：

本宿地区について、一般住宅地は何戸ぐらいの規模を想定しているか。立地適正化計画における中心部への居住誘導の考えと相反するのではないかとと思われるが、これとの整合性、人口フレームとして元々想定していた居住誘導地域にプラスしてこの地区も開発する必要があるという理論構築をする必要があるのではないかと。

事務局（都市計画課計画係長）：

現時点では開発予定面積からの逆算ということになるが、戸数は300戸程度を想定している。立地適正化計画との整合性については、都市計画マスタープランにも本宿駅をこの地域の拠点として位置付けており、本市としてこの地区を東部地域の拠点として整備する位置づけで考えている。

松本（幸）委員：

本宿駅から一般住宅地までの距離ほどの程度か。

事務局（都市計画課計画係長）：

概ね1kmの範囲に入っている。

松本（幸）委員：

道路の整備はもとより、下水道や場合によっては公共交通などのインフラ整備も遅滞なく進めてほしい。また、葵地区について、工業地としての周辺整備はどのように考えているか。

事務局（都市計画課計画係長）：

これまでも交差点改良などは実施してきたが、今後、局所的な視点だけではなく、市域全体を見るなかで道路ネットワークや交通安全の観点も踏まえて基盤施設整備に取り組んでいきたいと考えている。

松本（幸）委員：

線引きにあたっては、将来的な必要性を考慮のうえ柔軟に対応してほしい。

松本（壮）委員：

本宿地区について、商業系用途での開発については拠点整備の観点からも理解するが、既存の市街化区域の中にまだ未利用の住宅系用途が残っている中で新たに住宅系用途での

開発をおこなうのはいかがなものか。葵地区について、工業団地の市街化編入に合わせ、近接する大学の周辺を市街化編入する考えはあるか。また、人口減少に対応するための計画は今回示されていないが、市街化区域から市街化調整区域への逆線引きの計画も同時におこなうべきではないか。市全体の土地利用の計画について都計審にももっと相対的に示したほうがよいのではないか。

事務局（都市計画課計画係長）：

本宿地区については、観光交流拠点だけの新たなまちづくりということではなく、地元が希望するような医療施設などの建設にも対応できる新市街地を駅側に整備していくものであり、今回市街化編入を目指している範囲すべてを観光交流拠点として位置付けるものではない。また、市街化調整区域における大学の建設については、郊外に大学を誘致していた過去の政策によるものと認識しているが、現時点において、今回の総見直しでの市街化編入は考えていない。

また、市街化調整区域への編入については、愛知県が案として示す基本的事項に基準が示されており、現在の市街地において計画的な市街地の見込みがなく市街地としての整備をしなくても支障がない場所、将来にわたって農地として保全すべき相当の面積が存在する場所、土砂災害特別警戒区域など災害の発生の恐れがある場所、が謳われているが、現時点で岡崎市の市街化区域においてこれらに該当する所は見受けられないと判断しており、今回の中間報告の中では市街化調整区域への編入は考えていない。

小川会長：

線引き総見直しに関する今後のスケジュールについて、今年度中に今回の中間報告に次ぐ報告の予定はあるか。

事務局（都市計画課計画係長）：

県への市案の申出の前に、都市計画審議会への報告を考えている。

小川会長：

次回の審議会への報告の際には、見直しを予定する箇所について、もう少し具体的な図面を提示するとともに、総見直しで設定するとされているフレームごとの考えを示してほしい。これら将来の土地利用に関しての相対的な議論ができる資料を準備していただくようお願いする。

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。

12 報告第4号「長期未整備都市計画公園の対処に向けて」（説明）

議長が報告第4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（横山公園緑地課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) スケジュールについて
- (3) 目的及び検討の前提

- (4) 現状
- (5) 対処フローと見直し方針案について

13 報告第4号「長期未整備都市計画公園の対処に向けて」(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：

仁木河川緑地などの河川系緑地は、長期未整備となった主な背景が河川法の規制を受けるために調整が必要とのことであるが、具体的には、法のどの部分に抵触し、どのような調整が必要で、その結果未整備となっているのか。

事務局（藤城公園緑地課計画係長）：

河川系緑地については、ほとんどが公有地であるが、河川法により容易に建築物等が建てられないよう規制されており、例えば、遊具等の構造についてもかなり厳しい規制がある。グラウンドや園路等の水の流れを阻害しないものでないと許可を受けられないため、市民の方々からのニーズと合致しない場合がある。地域との調整ができた近隣公園や街区公園の整備を優先した結果、多くの河川系緑地が長期未整備となっている。

石井委員：

ハードルが高ければ、全てのニーズを満たしていなくても、ある程度のニーズを満たすようなラインで調整した計画で整備を進めても良いと思う。また、六名緑地について、この近くにある明神橋公園は代替の既存公園とはならないのか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

明神橋公園は別の目的を持って都市計画決定された公園であるため、河川系緑地の整備の代替ということにはならない。

鈴木委員：

岡崎公園や南公園の中で未整備となっているのはどの部分か。また、街区公園の整備が困難な場合に「近くに児童遊園があるから」ということを理由にすることは、そもそも公園の性格が違ふことかからいかなものか。それであれば、民家が立ち並ぶ民有地を買収することが難しいことを都市計画廃止の理由にして良いのではないか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

岡崎公園の場合は国道一号線沿いに民地の部分が一部あり、ここが都市計画決定されているが未整備となっている部分である。南公園については、テニスコートの南側に隣接する商業施設の駐車場の一部が公園としての都市計画決定がされており、この部分が未整備となっている。また、上地公園や針崎公園の未整備の理由についてであるが、都市計画運用指針の中で、「整備のために相当の費用がかかるから」というような理由で都市計画決定を変更することは難しいとされている。

加藤委員：

山地系緑地の目的や役割とは何か。

事務局（公園緑地課計画係長）：

山地系緑地の役割については、元々ある森や山を活かしながら緑地を整備していくことにより、具体的には山の中に散策路や展望台を整備したりして、森や山に親しめる環境を創ることが一番の目的である。今回、廃止の方向性を記載した山地系緑地については、環境部が所管している同等の機能を持った施設が整備されていることから、山地系緑地は廃止の位置づけとなったものである。

加藤委員：

高根山緑地について、今回の資料に記載がないということは、都市計画決定した部分がすべて整備済みという理解で良いか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

すべて整備済みである。

加藤委員：

六名緑地整備の実現性が乏しい理由をもう少し詳しく教えてほしい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

六名緑地は河川緑地の中にも関わらず民地が非常に多く、整備するのに非常に時間を要するものと考えており、また既存の代替施設となり得る場所もないのが現状である。今後、河川改修等が行われる際に用地買収が進むと、緑地の整備も進められるかもしれない。

畔柳委員：

戸崎公園について、未整備区域に隣接する土地が公園の駐車場として使われているが、公園を催しなどで使う場合は駐車場が足りないという声も聞いている。未整備区域一部廃止という位置づけだが、駐車場を拡張する考えはあるか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

戸崎公園の未整備区域については、用地買収を進めようとしていたが、結果として話がまとまらなかったものである。駐車場が不足しているという声があることは認識しており、既存の公園施設の中での整備の可能性を検討していきたい。

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。

14 その他

事務局から次回の第4回都市計画審議会の開催日時が平成29年12月18日（月）午後1時30分の予定であること説明した。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、第3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
