

平成 30 年度第 3 回  
岡崎市都市計画審議会  
議 事 録

# 平成 30 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 30 年 10 月 15 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 2 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 6 号「岡崎市立地適正化計画の検討状況について」
- (3) 報告第 7 号「岡崎市都市計画マスタープランの部分改定について」

## 4 会議に出席した委員（14 名）

学識経験者	松本 幸正
学識経験者	宇野 勇治
学識経験者	宮崎 幸恵
学識経験者	鶴田 佳子
学識経験者	白濱 小夜子
岡崎市議会議員	木全 昭子
岡崎市議会議員	蜂須賀 喜久好
岡崎市議会議員	野本 篤
岡崎市議会議員	畑尻 宣長
岡崎市議会議員	三宅 健司
愛知県岡崎警察署長（代理）交通課	中井 崇之
愛知県西三河建設事務所長（代理）企画調整監	大野 伸二
市の住民	石井 美紀
市の住民	片桐 政勝

## 5 説明者

都市整備部都市計画課長 新井 正徳

## 6 開会宣言及び議事録署名委員の指名

議長（松本会長）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、白濱委員及び畑尻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（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 2 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2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) 変更の概要
- (2) 変更の理由
- (3) 変更箇所の説明

## 9 第2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。

木全委員：

今回、面積要件が300㎡であれば解除せずにする事例があったのか。また、資料に記載の84.5haのうち、いわゆる30年問題を抱えている面積はどれくらいあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

現状500㎡の下限がある中で、団の組替えにより生産緑地としての存続が可能なものについてはできるだけ対応の努力をしている。また、平成4年の生産緑地の設定から以後、追加で生産緑地を指定した事例はないため、すべての面積が30年問題に対応が必要な対象となる。

木全委員：

30年度問題への対応について、どの程度まで検討が進んでいるのか。また、今回面積要件が足りずに解除になった生産緑地の所有者に、生産緑地を続ける意思があるかどうかの意向確認や今後の制度変更に関する情報が周知されたのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

今年度については、該当する土地所有者へ情報を周知することを考えている。来年度以降に、所有者の意向調査や説明会の開催などを考えている。また、特定生産緑地の指定の機会は複数回設けることを考えている。

行為制限から道連れ解除となる生産緑地の所有者にも情報は周知しているが、現状、意向調査まではしていない。

片桐委員：

相続された方が営農を続けない事例が今後増えると思われるが、市としてはどのように対応していくのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

死亡や故障による買取の申出、行為制限の解除については、法律に基づき適正に対応していく。一方で、2022年以降はいつでも買取の申出ができる状況になるため、本市としても特定生産緑地の制度を活用して、現存する生産緑地をしっかりと守っていくことを考えている。

木全委員：

2022年以降も、相続税や固定資産税の軽減など生産緑地に対する優遇措置などはあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

特定生産緑地に指定されれば、引き続き相続税の納税猶予が受けられると聞いている。

野本委員：

買取申出の数に対して、実際に買取に至った割合はどれくらいあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

岡崎市として買取った事例はなく、すべて行為制限解除の手続きが取られている。

松本会長：

今回解除となった生産緑地の中で、道路や公園など都市計画決定がされている土地はないということでしょうか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

はい。

片桐委員：

特定生産緑地に移行した場合、農産物の直売所や農家レストランの設置ができるようになるなどの緩和要件もあるようだが、市として生産緑地を守るために、これらの要件の活用を検討することや具体的な支援を行っている事例があるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

現時点で具体的な支援をおこなっていないが、今後、農政部局とも調整を図りながら検討していきたい。

石井委員：

道連れ解除になる所有者の方たちの意向も把握しなければ、今後面積要件の変更に對しても有効な施策が打てないのではないかと。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

これまでの道連れ解除となった事例を分析しながら、今後の面積要件引き下げについて判断していきたい。

松本会長：

市としての市街化区域内の農地の位置づけを明確にして、面積要件の引き下げや指定について検討していくことが大切であるとする。

片桐委員：

今までどおり農業を継続してくださいとお願いするだけでは将来的に厳しいと思われる。農業の6次産業化への支援などの方策を打ち出すべきでは。

蜂須賀委員：

解除される生産緑地について、その土地が優良な場所であると判断する土地であれば、行政として、確保していくような施策をとるべきではないか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

今後の業務において、市街化区域内の農地で公共用地としてのポテンシャルの高い場所はどこかということも考えていきたい。

宮崎委員：

生産緑地は防災の面からも非常に重要な意味合いを持ってくると思うので、市としてこれ以上は生産緑地を減らさないという目標値を設定し、それに向けてどのような施策を打つのかということを考えていただきたい。

議長が第2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6号「岡崎市立地適正化計画の検討状況について」（説明）

議長が報告第6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（新井都市計画課長）から説明した。

- (1) 立地適正化計画要点
- (2) 現計画の軽微な変更

#### 11 報告第6号「岡崎市立地適正化計画の検討状況について」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

石井委員：

説明会への声掛けの範囲と出席者の居住地等を把握しているか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

今回の説明会については市政だよりにてお知らせさせていただいた。よって、声かけの範囲としては市内全域への周知と考えている。第1回目の説明会への参加者は2名であり、説明会終了後にお声掛けさせていただいた。1名は事業者の方であり、もう1名は市街化調整区域にお住まいの方であった。

石井委員：

今回の参加者2名という結果を踏まえ、今後の説明会への周知についてどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

市政だよりに加えてホームページでの案内をしている。また、近隣市の状況を確認すると、参加者数は他市も同じような状況のようである。広報に記載する説明会のご案内についてもできるだけわかりやすい表現になるよう心掛けているが、なかなか関心を持っていただけないのが現状である。

木全委員：

市街化区域の中で53%が浸水想定区域といわれているが、この数字は今まで岡崎市が行ってきた各種の雨水対策の結果を踏まえたものか。今後引き続き雨水対策を継続しても変わらないものであるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

これは現状での数値と認識している。今後、河川整備等対策が進めばもう少し数字が下がるものと考えている。

木全委員：

各種施策を実施した後に、この数値をどれくらいまで下げたいというような目標値はあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

具体的な目標値については、現在のところ持ち合わせていない。

木全委員：

資料に記載されている立地誘導促進施設協定とは何か。これによって、例えば既存の店舗撤退等の歯止めになり得るのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

いわゆるコモンズ協定は低未利用地の活用という観点で、空き地や駐車場などの集約化をする枠組みという制度である。このような取り組みをする民間事業者や土地所有者全員の合意を得たうえで取り組まれる内容となっており、手続き上、行政への認可申請が必要になってくる。

畑尻委員：

岡崎市の場合は、計画期間内においてまだ人口が増加することを前提として計画を策定しているのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

人口が増加することを前提に計画をしている。

畑尻委員：

人口減少に対応する計画変更等の修正対応はいつごろから始めるのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

計画の評価は概ね5年ごとに実施する予定である。居住誘導区域や都市機能誘導区域の今後については、今後20年間、策定時の状態のままで運用していくというわけではなく、必要に応じた区域の増減や、位置の変更は可能性としてあり得ると考えている。

宇野委員：

コモンズ協定によって駐車場を集約することにより、居住誘導という観点から何かメリットはあるか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

単に駐車場を集約化することに加えて、中心部の賑わいづくりに活用できる制度であると聞いている。

宇野委員：

この計画における目標値とは、人口や駅の乗降者数のことであるという認識でよいか。もう少しソフトの面というか、より豊かに居住できる環境を作ることなど目指すべき姿のような目標も掲げられていた方がよいのではないか。

議長が報告第6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7号「岡崎市都市計画マスタープランの部分改定について」（説明）

議長が報告第7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（新井都市計画課長）から説明した。

- (1) 岡崎都市計画マスタープランについて
- (2) マスタープラン見直しの背景
- (3) 見直しの概要
- (4) 現状の整理
- (5) 上位・関連計画の整理
- (6) 課題等の分析
- (7) 部分改定について

## 13 報告第7号「岡崎市都市計画マスタープランの部分改定について」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

木全委員：

本宿駅周辺を広域観光交流拠点として位置付けているが、アウトレットに訪れた人が例えば地元の歴史的な名所旧跡などへ回遊して交流するというような絵を描くことができるのか。

事務局（鈴木都市計画課企画調査係係長）：

広域交通の利便性の良い場所ということで、今回、広域観光交流拠点としての位置付けをしているが、この東部地域には豊かな自然や歴史的な観光資源がたくさんある。広域観光交流拠点を設けることによって、ここを訪れた方が東部地域や額田地域の自然豊かな所を巡っていただきたい。あるいは、岡崎市内の歴史や文化にも触れていただきたい。これらのことは、マスタープランへの位置づけだけではなく、今後具体的な施策が重要になると考えている。

木全委員：

新東名を利用してアウトレットに来る人たち又は岡崎市民が希望のように回遊するのか。具体的なポイントがあって回遊するバスができたり、額田まで行けたりするものがあるならと思うが、ここで広域観光交流施設と言われてもアウトレットを造る為の準備としか理解できない。

また、この地域に日常生活に必要な機能の集積を誘導するとあるが、全国的なアウトレットを見ても日常生活用品があるとは思えない。何か他のものを考えているのか。ここでいう広域観光交流施設は具体的には何があるのか。

もう1つ、アウトレットのところは圃場整備をされたところであるが、地主の皆さんはこの構想についての賛否というのはきちんと示されているのでしょうか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

広域観光交流拠点と日常生活に必要な機能の集積というのは別の区域で、日常生活に必要な機能の集積は、広域観光交流拠点と本宿駅との間の位置での街づくりを目指すところです。東部地域に必要な買物の施設や不足する医療施設等の立地をはかるため検討しています。

広域観光交流施設については、国土交通省の観光入込客数に計上出来る施設というものが観光拠点であると愛知県から示されているのでそれに合致する施設ということで考えている。

最後に、広域観光交流拠点に該当する土地の地権者の考えですが、これまで意向調査や説明会等を実施している中で概ね理解いただけていると考えている。また、地元よりまちづくりに関する要望を岡崎市に対していただいております、まちづくりに対して同じ方向を向いているという認識です。

木全委員：

概ねというのは100%ではないという理解でよいか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

すべての方が1つの事業に対してすぐに理解をいただくというのはなかなか難しいため、地元でも協議会を立ち上げて機運の盛り上げあるいはまちづくりへの一体感を高めていると考えている。

木全委員：



地権者のうち、何%が賛成をしているのか。

松本会長：

位置づけもはっきりしていない段階で同意のプロセスが必要なのか。今、マスタープランに位置付ける段階で答えとして必要かどうかを含めて回答してください。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

マスタープランの部分改定においては全ての方の同意は必要ではないと思います。今後、まちづくりを具体的に進めていく中で合意形成はより重要になってくると考えています。

松本会長：

木全委員から前も同じように広域性をもたせるのをどうするのかという質問がありました。今回まだ答えがないようですが、広域観光・広域収入が生まれるような施策あるいは施設整備などを考えとして各課で共有し、実現してもらいたい。

畑尻委員：

今後、他の支所管内にもこのような鉄道駅や観光拠点を中心としたまちづくりを考えているのか。東部地域だから行うまちづくりと考えてよいのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

立地適正化計画において、鉄道駅を中心とした都市機能誘導区域を定めており、今後はこうした鉄道駅など公共交通を中心とした都市機能の集約を誘導していくことになると考えている。広域的な観光交流拠点となると、広域的な道路網というものが非常に大事になってくるため、今後もインターチェンジ、スマートインターなどを活用しながら引き続き取り組んでいく必要があると考えている。

大野委員：

資料の5ページをみると、図の中で国道473号線は概成済となっている。平成30年3月末現在であればすでに開通しており、概成済みとする理由は。また、改良済の延長が189,530mとなっているが、この数字には概成を入れているのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

国道1号から東名高速道路を少し超えたところまでは4車線で整備していただいているため改良済ということで、実線で書いている。そこから東インターチェンジにかけては2車線で供用開始されている。2車線と4車線の差でこのように表現している。延長については概成済も広報等はしていたという風に認識している。

松本会長：

改良済の延長は189,530m、全都市計画道路の占める割合は79%となっていますが、概成も改良済ですか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

少し表現がわかりにくい部分もあるので整えていきたいと思う。

松本会長：

一般的には概成は入れずにちゃんとフル規格で記載するのが本来の都計道と思う。

宇野委員：

東部地域の人口減少に歯止めをかけるためには、本宿駅周辺へ機能を一極集中させる以外に対応策はないと考えているか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

地元からは生活利便施設や医療施設など生活に必要な施設へのニーズが高い。一方で、今の市街化区域の範囲ではこれらのニーズを充足するようなまとまった市街地を確保することはなかなか難しい現状にある。マスタープランに基づく地域拠点位置づけをすることでこうしたニーズに対する受け皿づくりをするものである。極端に本宿駅周辺へ集中させる考えではない。

松本会長：

12 ページでは商業にぎわい地と住宅地で位置づけられている。13 ページにいくと広域観光交流拠点と位置づけられている。14 ページでは商業にぎわい地域となっているがこれはそれぞれ重なった機能を持っているという理解でよいのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

マスタープランでは将来都市構造を拠点と軸とエリアという形で定めている。当該地は広域観光交流拠点として、拠点としての位置づけをしている。14 ページの地域別構想では、拠点を示しつつ、その中で用途地域を想定しつつ商業にぎわい地や一般住宅地という形に分けている。12 ページの市街地の土地利用誘導は、用途地域よりもう少し大きい範囲で住居系の土地利用や商業系の土地利用を示したものです。13 ページの企業誘致の受け皿づくりの方針図については、これまでは岡崎市が賑わいを創造する元気な都市、活力創造都市においては工業地の位置づけしかなかった。今後は観光というものも賑わいを創造する産業と定義づけをしているところであり、それを工業地とするのはいささか乱暴ではないかとかんがえ、広域観光交流拠点としている。

石井委員：

観光交流拠点がクローズアップされがちだが、元々本宿駅は急行が止まる駅なのに今までは住居系と商業系が弱かったので、観光交流拠点の位置づけをきっかけにこれらの弱点を強化していくというような書き方がよいのではないか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

ご意見を参考にさせていただき、地域拠点についての記載をもう少し厚くする方向で考えていきたい。

議長が報告第7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

事務局から次回の都市計画審議会の開催日程は12月21日午後の開催を予定しており、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。

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。