

令和2年度第1回  
岡崎市都市計画審議会  
議 事 録

# 令和2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2年6月19日（金） 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) 会長の選挙

(2) 報告第1号「板田町地内における都市計画提案について」

(3) その他「書面により行った報告案件について」

## 4 会議に出席した議員（15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 稲垣 栄子

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 大原 昌幸

岡崎市議会議員 杉浦 久直

岡崎市議会議員 井町 圭孝

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 大和 洋之

愛知県西三河建設事務所長 市石 誠

市の住民 片桐 勝政

市の住民 伊藤 佳子

## 5 説明者

都市整備部都市計画課長 新井 正徳

## 6 新委員等の紹介

事務局（都市計画課総務係係長）から就任した委員及び事務局異動職員の紹介をした。

## 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、鶴田委員及び大原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の説明を行うとともに、2名の方から傍聴希望の申込みがあり、傍聴を認めること及び会議を公開すべき旨提案したところ、全会一致で承認された。

## 11 報告第1号「板田町地内における都市計画提案について（諮問）」（説明）

議長が第1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）都市計画提案制度の概要
- （2）都市計画提案の手続きの流れ
- （3）都市計画の素案と提案に関する評価委員会の見解

## 12 報告第1号「板田町地内における都市計画提案について」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

松本会長：

都市計画提案制度は、住民と共に街づくりを進めていこうとするひとつの規制緩和や地方分権といった、より良いまちづくりに寄与するひとつの手法だと思います。今回、その手法を使い、この板田地区における都市計画が提案され、市の都市計画提案評価委員会の結果では、都市計画の決定は不要だということになったということであります。

鈴木委員：

私自身は調整区域のところに大規模な開発というのはすべきではないと思うが、こうして提案された中で3つ、疑問があります。

1つ目は、不必要と認めた理由の1番大きいものが、当該地に業を行う企業の決定が未だに至っていないというのが一番大きな理由なのかと思うが、市や県が工業団地を造るとき企業を決めないままできると思うが、これはなぜ公共が行うときと違うのかという点。

2つ目は、申請者の方から出された意見の中で3年間の猶予を認めてほしいとあるが、3年間の猶予が認められるのか。また、市として認めるのかどうか。

3つ目は、土地利用基本計画などにおいて産業立地誘導区域などが定められていると思うが、この区域は誘導区域ではないと思うがどうか、また逆に保護地区になっていないか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

1つ目の点については、今回の市街化調整区域地区計画においては、事業の実現性が求められており、この実現性がみえないという点で認められないと判断した。

2つ目の点は、都市計画法において、都市計画提案に対し『遅滞なく判断』とある。提案者と3年の間で、何度かやりとりをする中で保安林の解除の進展がみえないことから判断した。

3つ目は、当該地は、産業立地誘導区域に指定されていない。また、都市計画マスタープランにおいては、森林保全地に位置づけられている。

大原委員：

第1号議案参考資料③より、都市計画提案書と書いてあるが、このフォーマットは岡崎市が作ったフォーマットなのかという点と、参考資料3の下のほうに添付資料のうち、土地所有者等一覧表、同意書、提案者としての要件を備えていることを証明する書類というこの3つが添付されていないが、これはもともと提案者が提案をした時から添付されていなかったのか、それとも添付されてはいるが個人情報等の観点からこの審議会では添付しなかったのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

様式は岡崎市が定めている。土地所有者一覧表、同意書など添付されていないことについては、提出はされているが個人情報保護のため添付していない。

大原委員：

提案者としての要件を備えていることを証明する書類もあるということによいか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

はい。提出はされているが、添付していない。

大原委員：

提案者としての要件を備えていることを証明する書類を都市計画審議会で出さない理由があるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

提案者が土地所有者であり、同意がいないということで添付していない。

松本会長：

提案者は三敬の代表取締役となっているが。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

三敬が土地所有者ということです。

松本会長：

土地を所有しているから、それだけで提案者としての要件を満たしているということですね。

蜂須賀委員：

現地は現在どのようになっているか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

現地は、木が伐採され更地となっている。

蜂須賀委員：

いろいろな所に保安林があると思うが、なかなか解除できないものだと思っている。公共性を有するものには県が許可を出すと思うが、解除についてどのあたりまで可能かというような厳格な定めがあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

保安林は基本的には保全するものであり、積極的に解除するものではないという回答を県からいただいている。どういう案件であればという点については、面積ではなく、公共性やここでなければいけないという理由が問われる。

蜂須賀委員：

今回の案件では、解除するにはどういった理由が必要か。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

保安林の解除は事業の実現性がまず問われる。加えて都市計画マスタープランの位置づけが大事になる。保安林については特にこの場所でなくてはいけないという理由、保安林以外の場所でできないのかということが問われるので、この場所でなければダメだという説明が必要になります。

蜂須賀委員：

既に開発がされている場所があると思うが、どこまでが市、県が関わって許可をされたのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

市が許可ということはしていない。保安林のため県に手続きするべきものである。この件については県に問い合わせたところ、必要な指導をしていると聞いている。

片桐委員：

参考資料③の地図の表記が宅地になっているが工業用地ではないのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

工業用地として宅地を示している。

片桐委員：

先ほどの回答の中で保安林だから解除が難しいと言っていたが、都市計画決定をしない理由は保安林だからなのか、業者が見つからず実現性がないからなのか。この説明が分かりにくい。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

保安林の解除の要件の1つに事業の実現性が問われている。加えて都市計画マスタープランで森林保全地となっており、位置づけをどうしていくのかが次のステップである。事業の実現性がないということで今回は都市計画決定しないものとした。

片桐委員：

この提案がそもそも事業の実現性が非常に薄いものを計画して出されたと理解してよいか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

提案提出においては、こうしたことをしたいということで受け取っており、その後関係各課へ聞き取りをした内容を提案者にお返して対応を求めている。その後の進展がなかったということであり、はじめから事業の実現性があったかどうかということではない。

片桐委員：

結果として保安林の解除ができないから、事業の実現性がないとなってしまうように思う。どちらが優先されるものなのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

どちらかというものではなく、並行してという回答になる。事業の実現性がないと保安林の解除は見込めないし、それがクリアされなければ都市計画の変更はできない。どちらが先ということではない。

松本会長：

そのあたりが分かりづらい。先ほどステップがあるという話になったが、市のマスタープランに位置づけがなかったり、県のマスタープランに位置づけがなかったり、市の市街化調整区域地区計画の運用指針にあわないということもあたりして、最初にどの適合を見るのかといわれると必ずしもステップがあるというわけではない気がする。それよりもすべてが並列で、これがだめ、これがだめという説明の方が理解しやすい。その中で今回の一番のハードルは実現性ということである。事務局としては実現性イコール保安林の解除にもつながり、市街化調整区域地区計画運用指針にもつながり、それらが関連してクリアできなくなるため、根本となる実現性を理由としたということ。わかりづらいところがあるので、審議会で出た意見として議事録に残してもらいたい。また都市計画的には位置づけが明確でないところが重要であると思う。

鶴田委員：

まず都市計画運用指針に区切りについて3年という期限の明記があるのか。それとも全国的な事例から設けたのか。

2点目は、市街化調整区域地区計画運用指針や都市計画マスタープランが改定されている中で、当初提案者が見ていた都市マスや市の都市計画の取り組みが現状と異なってきていると思うが、当初確認されたものと現行の都市計画の内容が違っているということはないか。

3点目は、保安林が指定されていることが分かっているのであれば、事前相談の時点で保安林解除の見込みがたってから提出させるという選択肢はなかったのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

3年の区切りについて明確に年数をうたっているものはない。岡崎市では様々な状況を踏まえた上で、法律関係の部署と相談し、3年という区切りをつけたものである。2点目については、提案制度に基づく事前相談を受理したときは、土地利用基本計画が公表前であったことが違っている点であるが、このことを含め、都市計画マスター

プランについて説明している。3点目の保安林については、岡崎市からも、提案者へ説明をしたが、提案者でクリアできるということで、事前相談の後、提案書を受けている。

松本会長：

提案書には市の地区計画決定がされれば保安林解除が可能だと記載しているため、提案者からすると市で決定してもらえれば保安林が解除できると思っていると思われる。ただ、そもそも市として都市計画的に地区計画を決定しようと思ったら、都市計画マスタープラン、西三河マスタープランの位置づけが必要であり、市街化調整区域地区計画の運用指針にも合致していないといけない。同時並行的にすべてが関係してきており、保安林の解除と地区計画への位置づけはどちらが先というものではない。保安林が解除されればすべてクリアになるわけではないが、保安林が解除されれば都市計画的に問題がないということになるので、結果として同じ意味になる可能性はあるということかと思う。

松本会長：

A3の資料で公募面積が69,000平米なのに実測が99,000平米であるが、こんなにも差が出るものなのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

街なかであればほぼ一緒でなるが、山の場合はこういうことが間々ある。

鶴田委員：

都市計画マスタープランで森林保全地になっているため、今後、このエリアでやりたいという場合、都市マスに合致していないため、受け付けられないという対応となるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

都市計画マスタープランにおいて現在は森林保全地として位置づけられている。ご相談いただいた場合は、協議をしていきたいと思っている。

松本会長：

都市計画提案制度を活かすためには、位置づけがないことで門前払いにしてしまうと何もできなくなってしまふ。提案があつたら都市計画的にふさわしいかどうかを審議し、そのうえで重要だとみなされれば、マスタープランの改定を行うということになる。その道を閉ざす必要はない。社会状況やインフラの整備状況が変化する中で土地の活用方法が変わってくる可能性も十分あるので、位置づけがないから全くダメということではないと思う。



片桐委員：

今回ダメだという話になったとして、将来的に事業性が確保されて再提案されれば地区計画の決定は可能ということなのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

可能というわけではなく、相談があれば、提案について確認をさせてもらう。

片桐委員：

事業者が事業性のないことも含め再提案をした場合、話が進められるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

提案内容に対する協議は行うこととなる。

松本会長：

事業者がいて、実現性が高かったらよいのではなく、都市計画的によいのか、市のまちづくりとしてふさわしいのかをしっかりと審議していく必要がある。

井町委員：

提案の場所は隣接するところに高隆寺町があるが、この町は中総で大きなイベントがあるときには常に渋滞で困っている。提案者は、提案の前後で地元の理解が得て進められたのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

都市計画提案は提案の区域から約50mの住民に説明が必要となっている。高隆寺町については範囲に入っていないため、事前に説明はしていない。

松本会長：

都市計画提案する際にはそれは求められていない。それは色々な自治体で課題になる点だと思う。

稲垣委員：

保安林の問題は、審議会において事業性があるとみなした場合に、県に問いかけて進めることができるのか。県に事業計画の認可が下りないと言われた場合でも、保安林解除の難しさを伝えつつ、ストップをかけるわけ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2係係長）：

区域の半分以上は保安林であり、その解除が困難であることは伝えていく。保安林解除の交渉は申請者が県とするということになる。行政としてはその確認をおこなう立場であり、市が積極的に働きかけをするというわけではない。

松本会長：

異議はなかったと思うが、説明の仕方は少し問題がある。不透明な点もあったため、提案者にはしっかりと説明していただきたい。

議長が第1号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案の同意の意見について採決し、全会一致で可決された。

### 13 その他「書面により行った報告案件について」(説明)

議長がその他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(都市計画課企画調査1係係長、企画調査2係係長)から説明した。

- (1) 報告案件について
- (2) 委員からの再質問の回答について

### 14 その他「書面により行った報告案件について」(質疑)

事務局の説明後、質問は出なかった。

議長がその他に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

### 15 その他

事務局(都市計画課総務係係長)から次回の第2回都市計画審議会の開催日時が令和2年度8月上旬頃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、令和2年度第1回都市計画審議会を閉会した。