

令和2年度第2回
岡崎市都市計画審議会
議 事 録

令和2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2年8月19日（水） 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) 第2号議案「西三河都市計画用途地域の変更について」

(2) 第3号議案「西三河都市計画風致地区の変更について」

(3) 報告第4号「岡崎市緑の基本計画策定 中間報告」

4 会議に出席した職員（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（代理）企画調整監 杉山 謙

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

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（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定第9条第1項の規定により、稲垣委員及び杉浦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（尾崎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、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「西三河都市計画区域用途地域の変更について」（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) 資料の確認
- (2) 用途地域の概要について
- (3) 用途地域の変更について
- (4) 説明会及び縦覧結果
- (5) 今後のスケジュール

9 第2号議案「西三河都市計画区域用途地域の変更について」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木委員：

元々ここは日清紡戸崎工場があり、イオン岡崎、西武百貨店が進出してきた日本でも有数の大規模店舗が立地をした場所である。それが約20年前であるが、その時に、なぜ工業地域のままなのか。大規模な商業施設が進出するなら用途変更すればいいのでは、と提言した記憶があるが、なぜその時点で変更せず、今行うのか。

そして今、西武百貨店は撤退を決めている。その後に含まれる店舗の様子をみても貸店舗業的なビルになってしまうという恐れがあり、この地域の商業に対するポテンシャルが20年前よりもかなり落ちていると思う。近隣商業地域にしてもいずれまた近いうちに変更がかかるのではないかと感じるが、商業地域のままこの場所を確保するという担保がどこにあるのかということの説明いただきたい。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

イオンは1995年に開業し、2000年に一度拡張している。その時は工業地域のままだが、当時の都市計画法では立地が可能であった。2006年に都市計画法が改正され、工業地域では基本的に大規模商業施設は立地できないこととなったが、2008年にシネマ館がオープンし、現在に至っている。その当時、なぜ工業地域から商業地域に変更しなかったかという点だが、工業地域でも立地ができたこと及び将来的に商業を継続してやっていけるのか、その当時ではわからなかったということがある。

今、このタイミングで変更したのは、立地適正化計画において岡崎市としてはここを、商業を中心とした準都市拠点に位置付けたためである。

近隣商業地域のままで発展が可能かということについては、20年先を見据えた立地適正化計画で商業を中心とした街と位置づけているため、維持していきたいと考えている。

鈴木委員：

その時も確かに工業地域でも立地できたという返事だった。しかし、それは都市計画のまちづくりの考え方としてはおかしいということをおっしゃっていただいた。工業地域というのはあくまで工場であるとか工業系のもので発展させるというもの。商業としてのポテンシャルが落ちているときに変更をしていいのか。また、市としてはここを商業として維持して欲しいという話だが、やるのはやはり民地なので地主さんのご意向があると思う。例えば近隣商業地域で住宅系に変更が出来るのか。また、高層マンションや住宅街にするというような変更が出てきた時に岡崎市としてはどう対応されるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

立地適正化計画で誘導施設として1万㎡以上の商業施設を位置付けており、イオンが撤退するかどうかはわからないが、将来にわたって大規模商業施設が維持されていくことを基本に交渉していきたいと考えている。

鈴木委員：

もし商業系が撤退し、高層マンションとなった場合は近隣商業地域という用途地域で立地が出来るのか。また今回、容積率は変わらないので建蔽率が変わることになるが、これによって地主さんの固定資産税などに影響はあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

共同住宅については近隣商業地域でも建てることは可能である。

固定資産税の件は、資産税課に確認したところ、用途地域が変わることによって固定資産税が変化することはないとの回答を頂いている。

松本会長：

直接的に用途地域を変えたからといって固定資産税が変わることはないが、ポテンシャルが変わればそれに応じて変わっていくということ。是非、今回の用途地域変更を機に魅力、ポテンシャル、評価が上がることによって固定資産税が増える。そんな絵を市としては描きたいということかと思う。

杉浦委員：

3月11日の説明会において、ご意見はどのようなものがあつたのか。

また、記載ミスだと思うが理由書3枚目の「4 当該都市計画の妥当性 (3)施設の配置等」の文章の中で、近隣商業地域の建蔽率が60%とあるが80%ではないのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

3月11日の説明会での意見としては、固定資産税が変わるのかという質問と、なぜこのタイミングで用途地域の変更をするのかという質問があつた。

松本会長：

議案書は修正でよろしいか。議案書になるのでどこをどのように修正するか指示いただきたい。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

A4の3枚目「4 当該都市計画の妥当性 (3)施設の配置等」5行目 近隣商業地域の建蔽率60%を80%に訂正させていただく。

松本会長：

議案書の訂正を60%から80%へお願いする。

直接関係はないが、西武百貨店の撤退というのは立地適正化計画の届出制度では届出をしてもらうことになるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

建物自体は変わらないと聞いているため、立地適正化計画の届出は必要ない。

松本会長：

用途地域変更により建蔽率が緩和になる。容積率を使い切っていなければ拡張は可能になると思うがそのあたりの計画はあるのか。それが周辺に及ぼす影響はあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

具体的にイオンからは計画を聞いていないため、これを機に変えていくのかもまだわからない。

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 第3号議案「西三河都市計画風致地区の変更について」(説明)

議長が第3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(横山公園緑地課長)から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 風致地区の変更について
- (3) 区域変更の箇所について
- (4) 各地区の計画について
- (5) 住民説明会の開催について
- (6) 縦覧の結果
- (7) 今後の手続きの流れ

11 第3号議案「西三河都市計画風致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。

蜂須賀委員：

竜宮風致地区において面積要件が34haから30haに減少し、4haにおいて高さ制限や建蔽率、樹木の伐採等々の制限が解除になると思う。市街化区域に隣接していると感じるが、この解除によってどの辺のところが解除されるのか。また、一団の地域で解除するのかを聞きたい。

事務局(公園緑地課計画係係長)：

竜宮風致地区で4ha減少する位置については、資料の17ページの黄色で塗られているところが削除区域となる。大きく減少しているのは地区の西側の方である。

蜂須賀委員：

竜宮風致地区は、一部市街化区域に入っているが、そうすると調整区域のところで風致地区を解除してしまうと、その地域は市街化区域になるのか。

事務局(公園緑地課計画係係長)：

風致地区が外れた場合に、市街化区域になるかという趣旨の質問でよいか。

松本会長：

竜宮風致地区は市街化区域境界と重なっている。風致地区が外れることによって市街化区域境界がどうなるのかということではないかと思う。

事務局(公園緑地課計画係係長)：

風致地区になっているかどうかで、市街化区域境界が変更するということはない。

松本会長：

今回、風致地区から外れたからといって市街化区域境界は変わらない。ただ、風致地区が外れたことによって土地利用規制は緩和される。一方で追加されたところは厳しくなる。そこに関しては大丈夫か。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

外れたところは今の制限というものはなくなる。市街化区域境界は変わらないが制限自体は緩和される。

蜂須賀委員：

市街化区域に隣接しているところは 50 戸連たんが取れるのではないか。制限が第三種になっているが、建蔽率が 40%で、高さ要件が満たされていれば建ってしまうと思う。そうなればこの辺りはどんどん浸食されてしまうのではないかと心配している。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今の区域から外れるところは、制限が外れるため、風致の高さ制限がない建物が建つような場所にはなる。区域を定めるのに、現状の地形図と比較し、適当な地形地物や筆がなく、愛知県との事前協議の中でもここの区域はどうするのかという話もした。現状畑といった場所であるため、今の地番に合わせて区域を定め、削除になるが現状風致地区というもの、景観を守るという部分では問題はないだろうということが一点。

また、竜宮風致地区に関しては丸山神明宮、竜宮溪谷の景観を守っていくという目的で定めているため、その目的に関しては引き続き達成できるものと考えて、今回はこのような区域変更ということになっている。

鈴木委員：

南部風致地区について、南公園のところが守られていて緑豊かであるが、その北側が春咲地区と併せて住宅開発が進んでいる。どちらかというとも住宅街の雰囲気がある。かなり緑が残されているため、風致を外さずに緑を残していただきたいと思うが、ただ、住宅が増えてきたときにこのまま風致として残すかどうかというのはこの境界を検討するときにあたって、南公園より北側の部分というのは検討されたのかどうか聞きたい。また風致地区とは関係ないが、春咲地区も住宅開発されているが用途地域が工業地域になっており、都市計画上まずいのではないか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今回行っているのは、あくまで昭和 45 年当時定められた区域と現状の地形図との整合が今取れていないという状態で、風致の申請が必要かどうか分かりにくくなっているため、区域の境界を現状の地形図に適合させることを進めている。区域そのも

のをどうするかというのはその後のことだと考えており、今回は検討まではしていない。

鈴木委員：

三種というところかなり住宅建設も緩くなっていると思う。風致は残すという観点から何らかの規制を岡崎市としても考えていただきたい。

松本会長：

今後、内容も見直すようなことが必要になるかもしれないため、そのようなときに今の意見を参考にさせていただければと思う。

鶴田委員：

質問が重なってしまうかもしれないが、今回追加したエリアの土地利用が農地や畑が多いとのことだが、建蔽率40%で厳しいため、現在の土地利用で既存不適格が出るような利用はないということよろしいか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

追加の部分に関しては既存不適格になるようなところはない。

宇野委員：

今まで境界が不明瞭であった部分で、対応が難しかったところもあるのかと思うのだが、これまでそういった部分をどのように扱っていたのか。今回はっきり線が引かれたことによって齟齬が生じることはないか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

不明瞭な部分は図面から読み取り、地番の中でまたがっているようなところに関しては、風致地区に入っている部分と入っていない部分で、緑地率を案分したり、建物の高さは区域内に入っている方は制限がかかる、入っていない方はかからないというような形で対応させていただいている。そこを明瞭にさせるためにということで今回現状の地形図に合わせた更新を進めている。

宇野委員：

暫定的なラインのようなものをみなしで現在の図面上に引いて運用しているということか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今ある図面が正解だと考えるしかないため、それに線を引き運用している。

議長が第3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。

12 報告第4号「岡崎市緑の基本計画策定 中間報告」(説明)

報告第4号の説明に先立ち、事務局から新型コロナウイルス感染症拡大防止のため議事時間短縮を図ることから、意見、質問がある場合は意見書またはメールで提出いただく形とし、後日回答をする旨の説明がなされた。

13 報告第4号「岡崎市緑の基本計画策定 中間報告」(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) 今後の予定

14 その他

事務局から報告案件に係る意見、質問は9月2日までに返信用封筒またはメールにて提出していただくよう求めた。

次回の第3回都市計画審議会の開催日程が令和2年10月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、第2回都市計画審議会を閉会した。