

# 令和3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3年8月16日(月) 午後3時

2 会議の場所 岡崎市役所 分館2階 202号室

## 3 会議の議題

(1) 第1号議案「岡崎市都市計画審議会運営規程の改正について(付議)」

(2) 第2号議案「特定生産緑地指定について(諮問)」

(3) 報告第4号「開発行為の許可等に関する条例の改正について」

## 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 宇野 勇治(WEB会議システム)

学識経験者 宮崎 幸恵(WEB会議システム)

学識経験者 関 広子(WEB会議システム)

学識経験者 羽根田 正志

岡崎市議会議員 廣重 敦(WEB会議システム)

岡崎市議会議員 近藤 敏浩

岡崎市議会議員 畑尻 宣長

岡崎市議会議員 鈴木 英樹

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 稲吉 昌志

愛知県西三河建設事務所長(代理) 杉山 謙

市の住民 片桐 政勝(WEB会議システム)

市の住民 伊藤 佳子(WEB会議システム)

## 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 根本 健一

## 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、羽根田委員及び近藤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の説明を行うとともに、3名の方から傍聴希望の申込みがあった。

## 8 第1号議案「岡崎市都市計画審議会運営規程の改正について（付議）」（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- (1) 改正のあらまし
- (2) 新旧対照表

## 9 第1号議案「岡崎市都市計画審議会運営規程の改正について（付議）」（質疑）

事務局の説明後、質問は出なかった。

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

## 10 第2号議案「特定生産緑地指定について（諮問）」（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- (1) 特定生産緑地制度の概要
- (2) 所有者に対する周知活動
- (3) 意見聴取を行う生産緑地地区
- (4) 添付書類について
- (5) 指定申出書類の提出状況について
- (6) 今後の予定

鈴木委員：

指定申出書類の提出状況について、30.5%の人がいまだに未提出となっている。平成31年3月から説明会等で周知を図っていることは理解するところではあるが、先ほどの説明で8月に再度手続きの依頼を送付し、その後居宅の訪問をするとあるが、実際に行政側として残り2か月で未提出状況をどのように捉えているのか。個別に訪問した時にどのように促されるか。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

30.5%の未提出者が2パターンに分かれている。迷っているが10月までには必ず提出するという方もいれば、何らかの理由で検討が進んでいないという方もいる。先週、督促を送ったところ反響も大きく、連絡等をいただいている。数字的には3割で多いと思うが、8月9月10月の3ヶ月で提出率が上がってくるかと思う。どうしても未提出のものが出てくると思うため、そういったものについては提出漏れがないように配達記録が残る郵便や、コロナの時期でなかなか難しい状況ではあるが、市内であれば個別に訪問し制度についての説明など丁寧な対応を検討して、なるべく未提出者がないようにしていきたいと考えている。

畑尻委員：

平成4年から始まった生産緑地制度だが、目的としては緑地の環境機能を維持するとか宅地への積極的な転用を進めていくという宅地化農地という両方の考え方があって始まったと思うが、30年経ったということで合計をみると約21.7haであるが、平成4年当時は何haあって現状こうなのかが分かれば教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

平成4年に制度がスタートして約155.38haが都市計画決定された面積になっている。令和2年度の都決時点で77.5haであるため、現時点で半分まで減っている状況である。

畑尻委員：

今回調査すると今のところの指定意向なしが約1割でどんどん減り続けていることが見受けられるが、減っていくばかりではなくて環境のことを考えると今後生産緑地を増やしていくことが可能なのか。他市だとやっているところもあるのではと思う。そのあたりを踏まえて今後の考えがあれば聞かせてほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係係長）：

当初から約半分まで減ってしまっているということで、昨年度に策定した都市計画マスタープランや公園緑地課で管理している緑の基本計画のなかでも、生産緑地は良好な都市環境の形成や災害時の防災空間など多様な機能を持っている。また、農業振興ビジョン等でも生産緑地の追加指定、農住に調和したまちづくりという記載もあるため、非常に大事なものだと考えている。今の特定生産緑地の指定の状況や農業部局と調整を図りながら追加指定について検討してい

きたいと思う。他市の状況については県内の自治体で追加指定を行っているところもあれば、手続き中の自治体もあると聞いている。制度的にも生産緑地の追加指定は可能。これらの自治体のやり方を参考にしながら検討していければと思う。

宇野委員：

平成4年に指定されて、今回は10年延長というような書かれ方がされているが、今後の予定としては10年刻みでこのような確認されていくということか。このあたりの手続きを教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回の特定生産緑地の制度については10年刻みの延長になる。令和4年の12月4日指定すると有効期限は10年後の令和14年になる。10年後のこれくらいの時期に制度が継続すれば特定生産緑地の指定ということで事務手続きを進めることになると思う。

会長：

この制度が何年続くのかは今の時点では明らかになっていないのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

現在のところ、これがもう10年続くかというのかは明らかになっていない。時期が過ぎたときに国土交通省や愛知県の方針に従って事務を進めることになると思う。

会長：

生産緑地制度はこのまま続くため、岡崎で新規で申請を認めるということになると10年のものと30年のものという2階建てになる。少し煩雑になり得るということも踏まえて今後の検討が必要である。

今回解除されるところが特定生産緑地ということで新たに指定されるが、都市計画的に緑地として指定すべき場所、買取申出があるが都市計画的に市が買い取る場所があるのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

都市計画的に緑地として指定すべき場所、広い意味でいえば防災空地とかそういうところが不足するようなことがあれば指定していくべきなのかなと考えている。買取申出に対しての買取になると、買取申出があがってきたところと

買いたいタイミング、事業のタイミングが合わないとなかなか買取が成立しないケースもあるため、必ずしも買取申出があったからといって買い取るということはない。

会長：

例えば都市計画公園として決定しているところで買取申出があったら買えるような、何かそういったことを考えているべきだと思うし、それが都市計画ではないかと思う。現実的には予算がなく難しいのはよく分かっているが。

ちなみに最後の最後まで意向が確認できなければそのまま指定解除になる。その時に色んなケースがあると思うが検討しているか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

指定の意向を提出されない場合は生産緑地の指定はそのまま残るが特定生産緑地に指定されないため、税金が段階的にあがる。その制度を知らなくて切り替わってしまったということがないように配達記録の残る郵便などを活用して、必ず何らかのコンタクトはとって指定しないという決め方をしていきたい。

会長：

マイナスの不動産ということで、土地の所有者が分からず売ることも活用することもできないということが多々ある。理由はいくつかあり、例えば海外に居住されているとか、高齢者福祉施設等に入られていて明確な意思疎通ができないこともある。そういうことも想定して対応を考えていくということによろしいか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

そうなる。

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、全会一致で同意された。

## 11 報告第4号「開発行為の許可等に関する条例の改正について」（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（根本建築指導課長）から説明した。

- (1) 国の改正内容
- (2) 法令改正に伴う条例改正の方針
- (3) スケジュール

## 12 報告第4号「開発行為の許可等に関する条例の改正について」(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：

今回の法の改正は頻発・激甚化する自然災害に対してどうすれば安全なまちづくりができるかということだと思う。土地利用に新たな規制をかける方針については市民の財産に関し大きな影響を与える。注目するところは市街化調整区域の開発抑制の厳格化である。自然災害の激甚化が懸念されることに加え、本市は人口減少社会を控えている。こうした自然的・社会的な動向を踏まえたなかで土地利用が制限されている市街化調整区域において、開発許可のあり方をどのように考えていくかだと思う。難しい判断ではあるがどのように考えているか。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

今回の都市計画法の改正に際して本市の開発行政に与える影響は大きなものだと認識している。改正される都市計画法では災害ハザードエリアにおける開発抑制やレッドからの移転促進といった対策を講じることが記載されている。特に市街化調整区域における開発許可の厳格化にあわせて本市においても対応が必要になっていく。委員ご指摘のとおり、我が国の社会情勢を見れば市街化調整区域の開発許可のあり方について本市全体を見据えた上で総合的な観点から検討していくべきだと考えている。それらを踏まえて開発許可の枠組みの部分を担っている本市の開発許可の条例を改正するものとして、12月議会に上程して議論していただく予定である。

蜂須賀委員：

本市全体をみると開発許可制度の枠組みについては12月議会を出していただくということでしっかり議論していく必要がある。条例で枠組みが決まったとしても許認可にかかる審査基準の制度を担保することが重要になってくる。緩和すれば改正法が骨抜きになってしまう。厳しくすれば個人を制限する。難しいことではあるが安全な防災まちづくりの観点からすると、個人がもっている財産と防災の観点のバランスが難しいと思う。どのように進めていこうと考えているのか。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

審査基準の細部の設計については今後議論を深めていく必要がある。市民のみなさんに分かりやすい制度になるように検討したい。規制の度合いの balan

スについては設計次第で緩くもきつくもなり非常に難しい。しかし、許認可の事務については明確な基準の設定が必須になっている。今事務局で考えているのは、例えば浸水ハザードエリアで建築する場合は浸水の深さ以上の上層階に避難スペースを確保することや敷地内に水が入ってこないように水の侵入を防ぐ止水板を設けるというような設備の強化の対策、また、一般的な避難指示エリアについては、一段早いタイミングで避難を開始するといった避難行動の強化対策など、ハードとソフトの事業の対策を織り交ぜつつ、建物の用途によって制限の強弱を工夫するなど、法改正の趣旨を十分鑑みて検討を進めていきたい。

蜂須賀委員：

規制強化に係る議論は往々として総論賛成各論反対という議論になることが多いかと考えている。難しい局面ではあるが、国や各自治体の対応を総合的に研究し、防災上安全なまちづくりの実現をしていかななくてはならない。個人の財産にできるだけマイナスの影響を与えないようにする必要がある。ハード、ソフト面からも制度設計を進めてほしい。先ほどの説明には未確定な部分も多くあり、こうしたところを審議会等できちんと説明していただければと思う。

昭和34年9月26日に伊勢湾台風が発生した。その際、大変な状況になった。矢作川が決壊するというので避難をした訳だが、水が一面はっていて、どこが道路か、田か川かさっぱり分からないような状況になっていた。いかに水害の被害が大変かということが分かる。そうした中で、昭和40年から50年にかけて都市の再開発、区画整理事業が行われ、都市の開発としては大変素晴らしかったが、昭和40年以降住宅がなかったところに住宅が建ち、商業施設が建って、安全がいささか忌避されてきた。今回、大きな河川に加えて小中の1万5千ほどの河川を含めることになっている。小中の河川が内水反乱を起こして周りに大きな災害を与えるため、開発要件はとてつもないと思っているしきちんとやっていかななくてはならない。本市は国が示すものを総合計画の中でコンパクトシティとして打ち出している。これにあたり災害と調整区域の開発は真逆の話になってしまう。ここをきちんとしていかなければならないと思う。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

詳細の設計については、ただでさえ市街化調整区域というのは基本的に許可というのは特例である。今回、特例に特例を重ねるような制度の検討になっている。引き続き、国や愛知県、近隣市の動向に注視しながら事前に開発審査会の審議を経る必要があるため、開発審査会の委員のみなさまの意見を十分にうかがいながら検討を進めていく。新しい審査基準の案ができたなら都市計画審議会において報告させていただく。

廣重委員：

例えば浸水ハザードエリア等の開発規制の見直しということで、ここ数日、日本のいろんなところで大変な状況になっているため、この方向は間違っていないと思う。一方、他都市の対応状況ということで自治体によって対応が違うことを大変気にしている。例えば浸水がシビアな環境にある六ツ美のすぐ隣が西尾市になる。岡崎市がしっかりしても、例えば西尾市が同じようなことをしなければ、環境としては厳しいが乗り切るために事業所が移っていくとかそういう所を利用するとなると、なかなかあるべき方向に進んでいかない。岡崎市だけでのコントロールは難しいかもしれないが、ぜひ近隣の都市と連携しながらより安全で安心な将来のコンパクトシティに向かえるようなかたちに繋がっていくと良いと思う。何かやりようがあるかどうか教えてほしい。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

近隣市の状況は11ページにまとめているが、同じ矢作川流域で考えても幸田町の一部を除いて12号の条例を整備している自治体は本市だけである。12号条例がない場合、矢作川流域でいえば豊田や西尾や安城となるが、ないということで制限のしようがないのが現状である。ただ近隣と連絡等は取りあっているため、本当にそれでいいのかという投げかけはしている。仮にうちは関係ないという回答が来ても、本市においては長い目で見たときにハード・ソフトの両面から対策を考え、将来に向けて岡崎市はいいまちづくりをしていると、調整区域は災害から守るために開発を抑えていると、そういった将来岡崎市の土地に価値が生まれる可能性も含めて対応を進めていく。14号は審査会基準になるが、基準の設定に際しては将来を見据えた総合的な観点から災害に対する対応を進めていく必要があると考えている。

会長：

重要な観点を指摘いただいたと思う。規制が緩いところに進む可能性があるかもしれない。とはいえ、中長期的に見て最終的に岡崎が安全で安心に暮らせる街だと評価してもらえるようにしていくべきだという様な発言もあった。このようなところを今後の大きな方針として議会も含めて十分検討してもらえればと思う。市民の方々の意見も必要だと思う。

片桐委員：

規制をかけていくのは大賛成だが1点確認したい。先日の熱海での土石流は法にかからない部分、山の上の方で産業廃棄物なのか建設残土なのか分からないものを業者が勝手に持って行って埋め立てたものが結果として土石流を生



んで大きな災害になった。岡崎市も大きな川が2本流れているが、上の方は規制のかからない部分があるのではと思うが、法にかからない危険な行為はないのか尋ねたい。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

熱海市は盛土造成というかたちで大きくひとまとめで考えられている。盛土造成については、宅地造成や森林造成、農地造成、産業廃棄物の埋め立て造成があるが、盛土の造成というと他法令にかかっている。一概に回答するのは難しいが、開発で規制できるのは宅地造成であれば開発許可できっちり規制を加えることはできる。ただ規模が小さくなってしまふようなただの雑種地の造成みたいなものに関しては、今の法の網から漏れてしまうものがあるということで、今回を機に国がそういったものの問題、課題を明らかにして、今、全国的に盛土の調査をするように連絡が来ている。今の話だと宅地造成であれば都市計画法の問題になり、農地や山林になると農林水産省、産業廃棄物系だと環境省の管轄になる。そういったところと横の連携を取りながらどういうふうに制御していくかみんな考えていく。まずは横の連携をとって絶対量を調査しようという段階である。対策については連携を取りながらどのようにしていくかを国の方から地方公共団体の方に指示が出てくるため、本市としてはそれに沿って庁内でも連携を取りながら進めていくべきだと考えている。

片桐委員：

国でもまだ十分把握していなかったものになる。結局静岡県あるいは熱海市でも指導というかたちで業者に対して色々物を申ししていた。たしかにそこに法律がないから規制がかけられないため指導というかたちでやっていたのだと思うが、法の漏れる部分はそのようなところである。法がきちんとやっているところは災害が起きにくい。結局縦割りになっているところであるとか、説明があったようにここの部署とここの部署というかたちでやっていくと、どこかに漏れが出る。その漏れのところから悪徳業者が色々なことをする訳である。そういうものは早めにやっていかないと、いざ大きな災害があつてからこういうことがあつたというだけではなくて、法律がないからという話になってしまう。そこはきちんとやってもらわないと住民としては安全に暮らしていけないのできっちりやっていってもらいたい。

近藤委員：

方向性と逆になってしまうかもしれないが、個人の財産に制限をかける重要な改正だという話があつたため質問したい。条例の制定後、移行期間に対する措

置というか、駆け込み申請もあるのではないかと考えているがそれに対してはどのように考えているか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

駆け込み需要への対策について、開発許可に関する改正都市計画法は令和4年4月1日づけで施行される。令和4年3月31日の申請受付分までは許可日が4月1日以降になされる場合であっても従前の例によることとなる。

会長：

駆け込みを狙って申請をされるということはないことを祈りたいと思うが、ぜひ安全性というのはしっかり確認をしてもらいたい。

鈴木委員：

今回、命を守るというのがメインである。ただ先ほどから言われるように、レッドゾーンでいうと市街化調整区域から安全な市街化調整区域へ移転し開発行為ができるというところがある。審査を厳格にやられるということと総合的に判断して審査をしていく。移転であるため増えることはないと理解しているが、審査もそうであるが事業者若しくは市民の方にしっかり理解していただかないと、方向を間違ってしまうと市街化調整区域でも開発行為ができると誤解を招いてしまうと大変なことになる。命を守るために今回やっているという前提の定義が完全に必要だと思う。そのあたりを開発行為につながるころの周知や市民の方も理解いただけるために、どのようなかたちでそれを進められるか、考えがあれば教えてほしい。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

災害ハザードエリアにある市民の財産や命を守るためにということで、今回の改正は大変大きな影響がある。については12月議会において条例改正の議決をしていただいたら、4月の改正都市計画法の施行までに3か月間あるため、これは平成28年の条例制定時同様であるが、関係機関に対して説明会の実施等分かりやすい周知を図っていきたい。

会長：

ぜひ周知をお願いしたい。何よりも規制がかかっていくということだけがひとり歩きするのではなく、その主旨等をしっかりと伝えていただく、命を守るということが主旨であるということをもっと前面に出してもらいたいと思う。

宇野委員：

急傾斜地等の土砂災害が想定されるエリアに対してどのような具体的な規制や対策を求めていくことを考えているのか。

また、今回レッドゾーン、イエローゾーンが対象になってくると思うが、これまでの通常の業務の中でこういったエリアでの開発許可申請がどの程度の割合があったのかとか、具体的には何件程度が今後法の対象となっていくのか、さらにレッドゾーンでこれまでであれば建てられたものが建てられなくなる等、数的な見込みや想定があれば教えてほしい。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

ひとつ目に土砂系の方のハザードエリアの許可について、土砂レッドの場合は今までも許可できなかったが、イエローの場合は土砂災害警戒区域になるが、国の方からイエローゾーンだけれどもレッドゾーン並みの対応をすれば良いのではないかという技術的助言がある。具体的に言うと土砂が崩れてきたときに耐え得るような建物にする。例えば1階部分をRCで囲ってしまうだとか、土砂崩れにも耐え得るような土留め壁を家の真横に造るだとか、ハードで耐え得る様なものはどうかということと、ソフトの観点でどうかということが技術的助言のなかで読み取れる部分があるかと思う。

もう1点、割合については、令和2年度だと大体市街化調整区域の許可が170件くらいある。その中で分類は、概ね土砂が170件中の4件くらい、水防法の浸水区域のイエローゾーンは大体100件くらいということで、トータルにすると調整区域の許可の6割くらいはイエローの部分で許可しているという実績がある。大きく傾向がなければ今後も6割の部分をどのように安全に導くかというところが制度設計する上で課題となってくる。

宇野委員：

こういった方向性で進んでいくのはよろしいかと思うが、今回市街化調整区域が対象ではあるが市街化区域になった場合にはある意味手が打てないのが現状なのかなと思う。もし都市全体を強くしていくという意味では、市街化区域のイエローゾーンの対応にも工夫が必要だと思う。これについて何か考えているか。

事務局（建築指導課倉橋副課長）：

市街化区域の土地利用のあり方については、スライドの2ページ目の「都市計画画法及び都市再生特別措置法の改正概要」の立地適正化計画の強化ということで都市計画課所管の立地適正化計画の中で防災を主流化ということで防災指針

の作成や、人がある程度寄るように整備すべき区域であるならば防災の対策も併せてするようということが国から出ているため、それに沿って本市も対応を進めていく。

会長：

周辺自治体との連携という意味では岡崎だけでやるのはなかなか難しいと思うが、愛知県としては何か考えがあるか。県として何か調整が必要と感じていることはないか。

杉山委員：

話を聞いているとそういう部分はあると思うが、非常に難しい問題で災害に対する自治体ごとの需要度が違うと思う。その中で一律にするというのはなかなか難しいと思うし、今日議論があった中で、そのあたりの兼ね合いが難しいと考えている。

会長：

自治体ごとの災害に対する対応方針が違うなかで、どこが調整できるかといったら国や県である。そのあたりは県としての役割を果たしていただくことが県民の安全につながると思うため、このような意見が出たことを伝えてもらえればと思う。

いずれにしても大変厳しい判断が求められることだと思う。安全と土地利用の視点、ここはトレードオフの関係であり、さらに言えば岡崎だけが厳しくすると周辺に流れてしまうというようなことで非常に難しい。事務局からも総合的に判断してということもあったが、ぜひ議論を尽くしてもらいながら、そして住民の意見も聞きながら、客観的な事実に基づいた判断、さらにはそこに政治的な判断も加え、ソフト対策も含めて安全を守りながらも土地活用ができるような知恵を出してもらいたい。たくさん意見が出たので意見を踏まえながら、条例化あるいは技術基準の制定等を進めてもらえたらと思う。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、令和3年度第2回都市計画審議会を閉会した。

### 13 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。