

令和4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4年10月19日(水) 午後2時

2 会議の場所 岡崎市役所 福社会館2階 201号室

3 会議の議題

- (1) 第5号議案 西三河都市計画特別用途地区の変更について(付議)
- (2) 第6号議案 西三河都市計画阿知和地区計画の変更について(付議)
- (3) 第7号議案 西三河都市計画生産緑地地区の変更について(付議)
- (4) 第8号議案 特定生産緑地指定について(諮問)
- (5) 報告第3号 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針について(報告)

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 原田 章代(WEB会議システム)
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 土谷 直樹(WEB会議システム)
岡崎市議会議員 鈴木 静男(WEB会議システム)
岡崎市議会議員 柴田 敏光
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 竹下 智
愛知県西三河建設事務所長 寺西 億人
市の住民 伊藤 佳子(WEB会議システム)
市の住民 岩月 美穂

5 説明者

都市基盤部公園緑地課長 浅井 隆
都市政策部都市計画課長 吉居 誉治

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、羽根田委員及び鈴木静男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等の説明を行い、1名の方から傍聴希望の申込みがあったこと及び会議を公開することについて確認した。

8 第5号議案 西三河都市計画特別用途地区の変更について（付議）（説明）

議長が第5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（浅井公園緑地課長）から説明した

- （1）特別用途地区の概要
- （2）変更の内容
- （3）理由書について
- （4）住民説明会及び縦覧について

9 第5号議案 西三河都市計画特別用途地区の変更について（付議）（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：

今回の内容は第一種住居地域の制限とされる床面積をクリアしようということだと思っている。そこにおいて特別用途地区の指定を行うことになるが、建築基準法の用途制限を緩和するようであれば、建築基準法第48条の制限内容を、公益上やむを得ないと認めて許可することもできると思うが、特別用途地区の指定に至った経緯について聞きたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

今年3月に南公園基本計画を策定している。これはアンケート、パブリックコメント、ほっとミーティング、フォーラムを通して広く市民の意見を聞き、まとめたものである。この計画に従い市民ニーズをふまえた施設整備を行うと、公園内の施設の床面積の合計が3,000㎡を超える見込みとなる。そのため、再整備の実現に向け、建築基準法、都市計画法の担保をゆるぎないものとし、事業者より創意工夫のある魅力的な提案を引き出すために、市民が良好な恩恵を受けやすい環境を事業者募集時までを整えられるように関係部局と調整してきた。建築基準法第48条ただし書きによる制限緩和も検討したが、南公園再整備の事業者募集の時点では法的な担保がないとなると事業参画に消極的になりかねないということや再整備完成後に増改築する場合にも同じ問題が発生するというような問題が残る。このようなことから都市計画上に位置付ける特別用途地区の指定と国土交通大臣に承認をとり、建築基準法第49条の規定による建築物の制限緩和条例を組み合わせたプランが最適であるという結論に至っている。

蜂須賀委員：

特別用途地区を指定し、この地区内の建築物の規制緩和に関する条例により、3,000 m²の規制緩和がされることが南公園の整備にとってメリットがあると分かったが、緩和容積率についてかかるものであると思っている。実際に公園施設の建築設計をしていくとなると建築可能な面積の上限はどれくらいになるのかだとか、この地域に建ぺい率は都市公園法の2%とか、建物を含めれば10%とかあるが、建築物の高さや高度地区や風致地区の制限など数々の制限が絡んでいると思っている。特別用途地区指定後の南公園における建築物の制限について今一度説明を願いたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

南公園においては、建築物を設計する場合に建築基準法の他に委員が御指摘されたような都市公園法や風致地区の規制がかかっている。各項目の一番厳しい数値を守っていただくことになる。例えば建物の高さは風致地区内における建築等の規制に関する条例第7条に基づき、15m以下となる。建ぺい率は都市公園法第4条に基づき2%以下、特例的に教養施設や開放的なものについては10%以下という規制になる。容積率については新たに制定する建築物の制限緩和条例の規定が採用されることとなる。建築可能な上限面積については、新たに創設する建築物の制限緩和条例に具体的な数値は設定していない。理由としては、建築可能な建築面積は都市公園法で定められた建ぺい率、一部緩和もあるが2%以下の制限がかかっているため、建物の高さは風致地区における建築物の規制に関する条例に定められている15m以下という規制がかかる。容積率も建築面積と高さの相関関係により、許容される範囲が決まってくるため上限を設定していない。

柴田委員：

特別用途地区は馴染みのない都市計画手法のように感じるが、本市として特別用途地区の指定の実績はあるのか。また、南公園と同じように公園の特別用途地区として指定しているその他の市町村があるか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

本市での特別用途地区の指定はこの南公園レクリエーション地区が初めてとなる。他の都市だと春日井市の朝宮公園がスポーツレクリエーション施設に指定されている。その他に豊川市の豊川公園においても特別用途地区の指定の手続きが進められていると聞いている。

柴田委員：

二点目としては特別用途地区ということで縛りというか境が3,000 m²ということではあるが、今後、南公園における建築物の合計の延べ床面積と、現状と整備の後どのようなようになるのか聞きたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

現在建築されている公園施設の延べ床面積の総合計は約 1,500 m²であり、建築基準法に適合した数字になっている。今後の予定としては南公園基本計画に沿って、屋内遊戯施設や大屋根広場、公園施設を整備すれば床面積の合計は 3,000 m²を超える見込みであるが、再整備の事業者募集の前であるため具体的なプランは不確定な状況である。

柴田委員：

最後に、質問というよりも意見であるが、市民の皆様が求めてみえる建築物をこれから南公園に色々なものが出来てくると想定されるが、それが中途半端なものを作るという、制限の中でやるというのは市民の方にとっても良くないと思うため、ぜひこの内容を進めていただいて皆さんが望んでいるようなものをしっかりとつくっていただきたい。

会長：

14.8ha で緩和されない場合の 2% というと大体どれくらいになるのか。3,000 m² 切れるくらいになるのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

緩和されない 2% というのはトイレや管理施設になるため、大屋根部分等でいくともう少し現実的には多くなっていく。大屋根の場合は開放型のため 10% に入る。単純に 2% 部分でいくと 2,960 m² になる。

会長：

トイレも共用部分であるため、そこも含まれない。その他を含めて 3,000 m² 弱。ただし開放型、共用部分を含めず 10% ということでそこに関しては 14,800 m² までいける。特別用途地区に関しては名古屋市でも指定されている実績はある。

鈴木雅子委員：

南公園の基本計画、いわゆる開発には現在のグラウンドとプール、テニスコートを廃止する計画があり、岡崎市の公共施設管理計画の中では稼働率が高いものについては、施設は廃止しない代わりに代替物をつくりなさいと書かれており、私ども会派も一貫して替えるのであればグラウンドやテニスコートの代替地をつくりなさいと求めてきたが、現在その目途が立ったうえで今回の提案をしているのか聞きたい。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

代替地については今検討を進めている段階である。

鈴木雅子委員：

なかなか部署が違うということで答えにくいと思うが、グラウンドについては駐車場も付いていてかなり難しいと思う。

北側は梅林や野鳥のための森があって、散策される方も大変多い。一部手が入っていないために暗くて怖い部分もあるが、一般的には皆さんが散策に使われている。今回、開発にかからない北側も特別用途地区に入るが、その際北側にも同様に建物を建てたりすることが出来るようになるのか。ほっとミーティングでも近所の方から大変いい場所なのでここは残してほしいという意見もあった。今回の特別用途地区について北側がどうなるのかということと、上限については 14,800 m²が本当の上限だと思うが、これだと風致地区には引っかかる。緩和後の絶対これ以上はダメという建物面積の上限はどれくらいになるのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

地区の北側の梅林を残すという話について、募集前になるためまだ具体的な画が無い状況になるが、こちらからの募集に関する規制というか条件でその辺りは触らないようにと付けていく予定でいる。

会長：

それは南公園の基本方針で定められているのか。その方針に従って公募することか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

そうなる。

会長：

基本的には今の段階では守られるという提案を募集することになる。

また、先ほどは都市公園法の面積上限であったが、それ以外を含めて実際にはどこまでが上限になるのか。一番厳しいのが上限だと思う。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

風致の条件が第三種風致地区になり、緑地率も関係してくるため正確な数字は出ていないが、10,000 m²前後になると思う。

鈴木雅子委員：

基本方針の中では確かにはないが、今後形が変わった時には北側に大きなものが出ないかなという心配があるため、北側だけ外すことは出来ないのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

公園敷地一体に規制をかけるということになり、公園の半分に規制がかかったとしても一つの敷地で考えた場合に過半に区域がかかっていれば全域で規制がかかってしまうということになる。敷地半分だけかけるということは制度上難しい。

鈴木雅子委員：

市民にとっても大変な財産であるため、残す方向で条例の中でも明記してもらいたい。

もう一つ、地元の説明会が行われたが参加者3名である。実は私が見つけて、もう一人を誘い、その方がもう一人を誘った3名である。市民の方には全く知らされていない。参加者の中にも意見があったが、せめてもっとミーティングに参加をされた方や周辺の町の役員さんや周囲の地権者の方に御案内をされたのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

周知方法に不手際があり申し訳ありません。近隣の総代さんには5総代に事前に説明させていただいている。地権者の方も3名ほどみえて事前に説明させていただいた。説明会の周知自体は広報、ホームページでお知らせした。

鈴木雅子委員：

意見になるが、市民参加型市政の指針も出たがこれからなのかなと思う。都市計画関連の説明会は参加者が少ないのが通例になってしまっている。どうしたら市民の皆様に関心をもっていただけるかが今後の検討課題であると思う。

意見として、南公園の開発について私どもはPFI事業にするべきではないと基本的に反対してきた。今回の議案はこれには関係ないが先ほど質問したように、テニスコート、グラウンドを利用している人の中からは本当にこのまま続けていけるのかという不安の声も出ているため、スポーツ振興の立場から現在の場所を残すか代替地を求めたい。代替地なくして整備なしというのが私の立場であるため、今回特定地区をつくればそれが進行されていくことで議案には賛成しかねる。

会長：

先ほど周知に関して不手際があったと言ったが不手際とは何か。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

他の方法で告知というものも考えたが新しい方法で良いものが思いつかず、既存の周知方法のみで周知させていただいたという趣旨である。

会長：

従来どおりの周知の方法はしっかりやっていただいたという上で、更により多くの方々に知っていただくことを前提にすれば不手際と言うのか分からないが、事務局として努力不足だったのかもしれないという意味であるということだと思う。やるべきことはやっているということで良いか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

そのとおりである。

会長：

やるべきことはやっているし、これまでもこれからも都市計画の決定手順に沿ってやっていくが、現実的にはなかなか届かない。岡崎市のことだけではないが、もっと住民の方々に届く方法、あるいは参加いただく方法を考えていかないといけない気がする。

北側の緑地をどう守るかということだが、今回は基本方針に書かれているため守られていくと思うが、将来に渡って守れるかという点とまた違ってくる。そういうのはまた都市計画と違うが公園で守るべきものは守れるように、そんな方策を考えてもらうと良いのかもしれない。

岩月委員：

南公園のレクリエーション地区で開発していこうという流れがあることは知らなかったが、皆さんが仰るように梅まつりの梅が綺麗だったり、池で水鳥や鯉に子どもたちが餌をやったりというのがあって、子どもたちが遊べる場所だったり梅を楽しむ場所で、年配の方も楽しめる場所になっている。風致地区ということで自然豊かな場所であるし、基本的に岡崎は山に近くて愛知県の中でも自然豊かな場所でありながら都市としても機能している住みやすい場所という、街が素晴らしいポテンシャルを持っているため、そういうものを活かした公園づくりを目指していただきたいと思っていて、公園の基本方針を守ることが書いてあるなら良いが、それを守りながら、活かしながら皆さんが楽しめるような空間になるように、応募の時には何かしらの評価軸や目標を据えてその評価にあったものを選ぶことになると思うため、評価軸をしっかりと決めてもらいたい。建築の設計をしている立場からしても、周辺環境や土地の歴史や、いろんなことを分析したらここに何が重要かということをしっかり分析する、それは海外とかでもやられていることではあるが、しっかり分析をしてそれに合った案を選ぶということが岡崎市の街がより良い方向に行くと思うため、その辺りを明確化していただくと良いと思う。

一つ気になったのはグラウンドやテニスコートは代替地がないという話だったが、プールについてはどうなったのか。プールは大会などで岡崎市としても使われていた

り、客席があったりして家族で子どもを応援するような場所になっていたがどうなる予定なのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

プールについては市民の方からも色んな意見をいただいております、既存の泳げるようなプールではなく、親水施設、噴水のような子どもが夏遊べるような施設に作り替えていくという計画を持っている。

岩月委員：

親水施設等でなくてもそれはそれで水で楽しめるということがあると思うため良いかなと思う。

寺西委員：

施工する業者が決まってからだと思うが、国道 248 号線沿いの公園で賑わいが出ることは非常に喜ばしいことであるが、必要に応じて交通アクセスの円滑化の話があれば早め一緒に知恵を出し合っていたらと思うため、ゆくゆく御指導をお願いしたい。

会長：

再整備に伴って来場者が増えて交通アクセス等の問題が出るようであれば、早めに県と相談いただければと思う。

今後条例が定められるということだと思うが、万が一条例が成立しなかったらここでの決定はどうなるのか。

事務局（公園緑地課計画整備係長）：

都市計画としてはここで決定されて、条例として緩和の部分なくなる。特別用途地区はそのまま残ることとなる。

議長が第 5 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、賛成多数のため可決された。

10 第 6 号議案 西三河都市計画阿知和地区計画の変更について（付議）（説明）

議長が第 6 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) 地区計画の概要について
- (2) 阿知和地区計画について
- (3) 変更内容及び理由について
- (4) 縦覧の状況

11 第6号議案 西三河都市計画阿知和地区計画の変更について（付議）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木雅子委員：

既に去年の3月に可決をされている地区計画で、文言上のブレを直すだけであるため内容とは外れているとは思いますが、電気事業者の設置を認めるということでメガソーラー等を想定していると思うが、実際に事業者から要望はあったのか。

また、あり得ないことだと思うが、再生エネルギーの中に原子力発電を入れるかどうかは色んな議論があるが、立地的にできるものではないと思うが、原子力発電所は条件として可能なのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

メガソーラーの要望の有無等については現在特にない。再生エネルギーに関しては主にバイオマスを想定しているため、原子力発電所はなく、立地は可能ではない。

議長が第6号議案に関する質疑の終結を宣言した後、各議案について採決し、全会一致で可決された。

12 第7号議案 西三河都市計画生産緑地地区の変更について（付議）（説明）

議長が第7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) 変更の概要について
- (2) 変更の理由及び内容について
- (3) 縦覧の結果について

13 第7号議案 西三河都市計画生産緑地地区の変更について（付議）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木雅子委員：

今回、道路整備のためというのがかなり多く占めているが、これはどういう理由か。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

道路整備等が関係する生産緑地法8条4項が多い理由としては、この後の議案でもある特定生産緑地の指定の関係で登記簿謄本約1,500筆に対して所有者等の内容の確認を行った。その結果、残念ながら所有が岡崎市のままになっている、つまり8条4項の提出が忘れられていたものが見受けられたため、このタイミングで8条4項を出してもらったためこのような件数になっている。ただ全てがというわけではなくて、

通常どおり令和3年度に道路用地等になったもので8条4項に提出が出されたものも含まれている。

鈴木雅子委員：

道路を買収した時に生産緑地解除の申請をしなかったということだが、何年前から忘れられていたのか。どうしてこのようなことが行政の中で気づかずにここまで来たのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

何年前からということについては、遡ると一番古いもので平成5年からある。どうしてこのようなことが起きてしまったかであるが、最近では生産緑地が公共用地になった場合は8条4項の通知を出すように毎年関係課に通知を行っているが、推測にはなるが、過去にそういった通知を行っていたとしても出し忘れたものがあったと考えられる。

会長：

手続き的には忘れていたが実質的な不利益を被ったり住民の方々に御迷惑をおかけしたりすることはなかったということで良いか。今に関しては通知を出しているためこのようなミスはない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）：

そのとおりである。

岩月委員：

団地が減ったことと生産緑地を除外することの関係性について詳しく教えてもらいたい。団地が減ることによって生産緑地が除外される理由を知りたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

そもそも生産緑地は一筆一筆で構成されており、ある程度まとまったものを一団ということで定めている。一団で定められたものの生産緑地が解除されると、生産緑地も減るし、一団も減る。

岩月委員：

団地一つに対して生産緑地を何㎡くらい取らないといけないというものがあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

そのとおりである。今の制度だと一団で300㎡以上ないといけないことになる。

伊藤委員：

18 ページ図面右下の岡崎小学校の南にある 2-539 と 2-540 について、ここは既存の生産緑地地区となっているが、造成中ともなっている。資料 6 ページ一覧の部分にもこの番号が載っていないためここはどういう扱いになっているのか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

こちらは駅南の土地区画整理事業地内になる。もともと事業前に生産緑地が存在した。事業を進めるにあたって、仮換地を行ったと同時に生産緑地の指定も変更している。緑に着色されているのは仮換地に合わせた指定になる。ただ、地形は造成の時に撮影したものになるため、現状の地形が造成中という表記になっている。一覧にないのは変更がないから載せていないということである。

伊藤委員：

今ここは生産緑地ではないということになるのか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

緑に着色してあるように生産緑地地区になる。

会長：

この土地の形で仮換地されて生産緑地ということで登録されていることになる。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

4 ページからの表については今回解除するもの一覧になるため、18 ページの 2-539 と 2-540 については解除するものではないため、一覧表には載っていない。

伊藤委員：

順番としては造成する前に生産緑地ではなくなる手続きをするのではないのか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

仮換地指定をされたときに生産緑地を変更するという都市計画の手続きは行っているため、現状ここに着色されているということになる。

会長：

ちなみに今も造成中なのか。

事務局（都市計画課企画調査 2 係長）：

造成が終わったところもあるが、地形図が 5 年に 1 回の更新になるため、現状より古い情報となっている。

会長：

造成が終わっている部分が生産緑地に指定されているということである。

会長：

今回、面積要件不足で道連れ解除は幸いゼロということで緩和したおかげで営農が続けられて良かったと思う。今回、買取申出があったところで都市計画決定がされている道路あるいは公園の用地等々はあったのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回も買取申出のあったところで道路、公園用地になったものはない。

議長が第7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。

14 第8号議案 特定生産緑地指定について（諮問）（説明）

議長が第8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） 特定生産緑地の概要
- （2） 申出書類の提出状況
- （3） 特定生産緑地の指定箇所について
- （4） 今後の予定について

15 第8号議案 特定生産緑地指定について（諮問）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

羽根田委員：

この30年間で買取請求、あるいは斡旋が出ていると思うがそれが成立した件数は何件くらいあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

平成4年から制度を運用しているが、買取申出申請していただいて斡旋が成立したものは残念ながら0件になる。

羽根田委員：

市が買ったものもないということか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

斡旋ではないが、8条4項で公共施設になったものということで通知が来たものがある。申請が出される売り手側のタイミングと公共がやりたいという買い手側のタイミングが合わず、こういう状況になっている。

羽根田委員：

せっかくの生産緑地の運用の仕方だが、新聞で読んだものなので目で見たものではないが、東京都の市と区の中で生産緑地の買取請求が来たのを市や区で買っているという実例があるようである。それを一部県か市か区で補助して園芸施設のようなものを造って、それを農家の方に貸出してという実例があるようなので、もし岡崎市でもこうしたことが良いのではということがあったら、そういった面でも別の使い方とか、斡旋だけするというのではなく、何か市で手助けをしていただけたら、やれることがあったら応援していただきたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

東京都の事例を勉強させていただいて、何か市でできることがあればというのは今後検討させていただきたい。

鈴木雅子委員：

約8割の方が残られたということと、最後結論の出なかった方が3名まで進められて、3名についても把握されていることで、かなり努力があったのかと思う。直接関係はないが、今まで生産緑地の制度が始まってから、生産緑地が減ることはあっても増やすことはしてこなかった。ただ、都市農園や都市緑化という中で今後特定生産緑地に指定されるこの機会に、もし地権者の方から新たな生産緑地に指定したいという申出があった時には今までどおり受けられないのかどうか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回、現状の生産緑地の中で8割残っていくということになり、この結果を受けて、都市計画の運用指針の中でも生産緑地はグリーンインフラだけでなく多面的な機能があるため、指定することが望ましいということもあり、岡崎市で定める緑の基本計画や都市計画マスタープランにおいても良好な都市環境の形成や災害時の防災空間等の効果もあるため、現状、市の農務課や農業委員会、防災課といった関係部局と今後生産緑地の新規指定をどうしていこうかと検討している。方向性が出たら御報告させていただきます。

蜂須賀委員：

概ね18%ということで、全国平均と同じくらいの生産緑地の解除が行われてしまうのかなと思う。本市においても約18%の解除というのは大きな影響があると思う。

今回はなくても、今後また次の10年となると40%、50%になるという可能性も重々考えられる。そうなる羽根田委員が仰られた東京都のような問題が起きてくると思う。このところを慎重に御審議願って考えていただいて行ってほしい。

会長：

基本的に生産緑地が解除されるわけではなく、非指定ではあるが生産緑地のまま所有される方もいる。急に開発されるとは限らない。

議長が第8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。

16 報告第3号 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針について（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（吉居都市計画課長）から説明した

- （1）基本方針第1章～第8章の内容について
- （2）今後のスケジュール
- （3）第1回都市計画審議会意見とその対応

17 報告第3号 岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における土地利用に関する基本方針について（報告）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

柴田委員：

質問ではなく意見を述べさせていただく。報告第3号の資料1できれいにまとめている。ただ、少し厳しい言い方をしようであるが、理想であって現実はいささか違うのかなと思っている。なぜかということ意見をさせていただくが、例えば空き家の関係で、以前も話をさせていただいたかもしれないが、空き家対策ということで非常に市も力を入れていることは分かるが、空き家バンクの登録が非常に少ない。登録が少ないということは空き家を減らすことは厳しいのかなということである。私も3年ほど前に知り合いの方がアメリカから岡崎に帰ってくるため、額田で空き家を利用した住居を構えたいと相談されたが、その時は空き家バンクに登録してあったのが1件ということで、選択できないことに非常に残念な思いをされたということをお聞きしている。

また、コンパクトシティについて、先ほどから駅周辺に集積して多くの方に住んでいただきたいということで、非常に理想的で私も理解するところではあるが、やはり山間部から駅周辺に移り住むということは、駅周辺は土地の評価額も高いということで簡単にはそこに投資して移住することは非常に考えにくい。市がこれだけ助成する

からここに移り住んでくださいという話であれば可能かなと思うが、それも予算のかかることであってなかなか厳しい中で、理想を語るのは良いが非常に現実では難しいことを少し理解していただきたいと思う。また、農林の関係で担い手不足ということで、こちらも会派で雲仙市にこの関係で視察に行ったが、雲仙市は4万人ほどの人口であるが、工業等がなく農業に力を入れないといけないということで、そこに担い手をしっかり確保するために、非常に厚い内容の予算取り又は助成金を充てるということで、今年度もその内容を提示して当初予算から6か月で予算が実行され、これから補正をかけるかどうかということでもそれくらい力を入れてやってみえる。本市は予算を取っていくが、そこまで真剣に取り組んでいけるかという温度差があるかなというのがあるため、その辺りも行政としてしっかり対応していただきたいと思う。

もう1点、公共交通の関係についてもネットワークづくりということで、どこの地域も公共交通がきてほしいという意見があるが、公共交通事業者は利益があがらないとそこに参入できないということがあるため、国又は市町が助成をする、大きな予算を与えていくという中で、やはりからっぽで走る公共交通機関では難しい。その辺りもしっかり取り組んでいただきたいと思う。今回のこういった説明も踏み込んでやっていただきたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

空き家対策、コンパクトシティについて、農林業の担い手のこと、公共交通ネットワークについてということで、今回の調整区域の基本方針においても密接に関わって内容だと感じている。委員の御意見を参考に今後施策等を検討していけたらと考えている。

会長：

柴田委員の懸念に対する対応方針、大きな基本方針としてはここに書かれている。あと実際にそれが現実とは違わない形で施策として実行できるように各部署と連携を進めていただければと思う。

蜂須賀委員：

市街化調整区域における法第34条10、12、14は、計画又は進捗も概ね図られる地域かなと思う。問題なのは市街化調整区域にも全くエリアの違う中山間地の地域において、日常生活圏が本市ばかりではなく、近隣市の商圈、またJAなどが利用されている場合もある。こうしたことから中山間地を抱える課題の解決は、本市だけだと限界があると感じる。他市との関係を結んでいくことも重要だと思っている。こういった施策をこれからも近隣市又はJA、企業と事業者の協力を考えて進めていく必要があると思うがどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

中山間地域のみならず、市域に近い集落については御指摘のとおり、地域に住まわれている方の日常の生活圏と行政の区域界が同一ではないことが十分考えられる。そうした場合においては、地域の課題解決のために本市の施策だけでなく、隣接する市の施策、事業者の経営方針等が連携したものである必要がある。一方で、施策連携については他の行政機関がそれぞれ方針等をお持ちであることから、慎重な調整を要するものだと考えている。今回いただいた御意見をもとに、まずは隣接する、具体的には例えば豊田市はまさしく中山間の北部の集落と隣接しているところであるため、本市の情報提供、共有を図ることから開始したいと思う。こういったことをスタートにして、将来的にはこの連携した施策やそういったものの可能性も一緒に検討できたらと考えている。

蜂須賀委員：

将来的には連携した施策を考えていかないと中山間地の維持ができないのではないかと考えている。資料いただいたところだと恵田小学校を見ていただくと分かるが、岩津からわずかに直線で数キロのところではある。岡崎市においても口元にもかかわらず人口でみると10年間で概ね140人減少している。常磐東についてもマイナス220人になっているという現実がある。大きな問題は何かというと通勤圏である。恵田も全く通勤圏である。しかしながら全く商業施設がなく、買い物する施設がない。結局買い物難民が出てしまっている。大沼へ伺ったときに9月に大沼のJAが廃店してしまう、JAが撤退してしまうということで、そうすると旧下山村の商圈が全滅してしまう。下山村だけの問題かと思っていたが、岡崎市の下山地区も買い物のエリア圏であるという。一つの施設がなくなることによって、その地域が急に崩壊していくことがとても心配されると申された。これをなんとか企業の皆さん、事業者の皆さん方を含めて、行政も力を合わせて維持をしていく、これが大事なことだと思っている。地域を守ることは岡崎市にとっても豊田市にとっても大きなメリットがあると思っている。地域に住んでいただくことによって、地域をきちんと整備、行政をきちんと守っていただけるということがある。中山間地ということばかりではなく、市街化調整区域のところも事業計画の中でしっかりと計画していただきたいということを意見する。

会長：

今のような中山間における生活基盤の確保についてはどのような位置付けがされているか。集落維持に入ってくるかと思う。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

現状では市内の集落維持に関する施設はまとめているところではあるが、委員御指摘のような隣接するエリアの整理ができていないというのが本編の現状である。

会長：

今ここで書かれているのはどちらかというと居住をベースに書かれているが、生活必需施設、病院あるいは商業施設等々について必ずしも言及がなかった。まして隣接自治体に生活圏があるような、あるいはそこに頼っているような場合については必ずしも書かれていなかったと思うので、今の御意見を伺いながら必要に応じて記載、変更をお願いできればと思う。

鈴木雅子委員：

ずっと疑問であるが、先ほど柴田委員も少し言われたが、集落を維持することと駅周辺の人口を増やすことは矛盾しないのか。駅周辺の人口を増やすのは例えば市街地から周辺地域に移るなら分かるが、中山間の人達が駅周辺に集まったら中山間からまた集落がなくなってしまうと思う。この計画の最後にもあるが、矛盾をしないかなど思っている。分かりやすい答えがあったら聞きたい。

また、災害の問題や雇用の問題で産業立地があるが、基本は住む人たちを減らさないということだと思うが、岡崎市も一部住宅地の規制緩和が調整区域にあったと思うが、他の市町は平成 28 年にやっていて、その効果みたいなものは何か出てきている地域があれば聞きたい。

もう一つ、先ほど中学生にアンケートをとというのがあり、法律の話はどうやって中学生にアンケート取るのかと思う。アンケートを取りましたというアリの的なものではなく、どのような形で中学生にこの計画についてのアンケートをとるのか、決まっていたら教えていただきたい。

事務局（都市計画課企画調査 1 係長）：

集落維持と駅周辺のコンパクトシティの施策が矛盾しないかというようなことについては、岡崎市総合計画の中では令和 22 年までの人口を予測している中で現状よりも人口は伸びていく。一方で調整区域や都市計画区域外は人口が減少しているというのが現実である。平成 31 年に策定した立地適正化計画において、将来人口と居住誘導区域、居住誘導重点区域、それから市街化調整区域、都市計画区域外において人口のあり方というものを整理している。目標とする人口密度という観点で整理をしているところで、そういった中で市街化調整区域というのは当時の国勢調査の最新である平成 27 年度時点の人口の維持を一つ目標にしようとしている。それから、都市計画区域外についてはこれまでの減少のなりで、加速度的に減少しないような形で人口を目標にしようとしている。その中で居住誘導地域の中では人口の密度、あるいは駅周辺といった利便性の高いところにおいては人口の密度を高めていこうという考えで将来人口をセットしているというところである。決して市の中での人口を単に移動するというようなことで、中山間地から駅周辺に移動させるだけではなく、人口増の中での人口間のバランスをしっかりと確保していくという形で考えている。

また、他都市の効果について、先ほど挙げた5都市の事例についてだが、福岡市においては111棟の許可というような実績を聞き取りで調査している。

中学生アンケートの内容については、今回の内容が非常に専門的というかなかなか難しい内容であるため、もう少し中学生に分かりやすいような内容について聞こうと思っている。例えば、自分達の住んでいる中学校区、住まいの辺りは自然環境が良いと思うのかとか、あるいは現状として周りの森とかが荒れていると思うのかとか、あるいは地域のお祭りや行事の大切さの感想や暮らしやすさなど、現時点では10項目程度アンケートをとろうと思っている。

鈴木雅子委員：

福岡市などでは良い効果というか人口が増える方向で動いているが、ややもすると逆にそれが乱開発になってしまったり、今も岡崎市は水道の区域は決めてしまっているがインフラをどう整備していくかという整合性もある。ただ、やはり人口を維持してほしいし、鳥獣被害や山を守るという点でも中山間の皆様には頑張ってもらいたい。ソフトの面など、柴田委員や蜂須賀委員も言われたが、生活支援の部分が大事だと思っている、今のままでは何となく産業立地だけが優先していきそうな気がするため、その点御注意いただきたい。

寺西委員：

参考で結構だが、県も生活や命を守るという観点で中山間の道路整備や急傾斜、砂防事業をさせてもらっているため、地域コミュニティを守るという観点から、我々県が行っている防災施策も、地域の皆さんが引っ越したり空き家を活用したり地域に入って少しでも連携できることによって、命を守りながら少しでもコミュニティを守ることに繋がれば良いことだと思うため、我々の防災の施策と少しでも交流していただくのも良いのかと思う。

会長：

防災の観点からの集落の維持というのも確かに有り得ると思うがそういった記載はあったか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

本編5章の5-3、5-4ページにある。

会長：

これはどちらかというレッドやイエローからは避けましょうという話ではないか。それは当然だが、そうではなくて、集落で人がある程度住んでいることによって防災対策あるいは助け合い等ができる、そのための集落維持が必要であるということである。ある程度の集落の維持、防災対策という意味での集落の維持という、そうい

ったところの集落の維持の必要性が高まるということだと思つたため、もう少し確認いただけると良いと思う。

また、先ほどの鈴木委員の御心配であるが、基本的には乱開発はしませんということになっているため、産業立地ということも出てきているが、基本的には概要版の5ページのところに、「1 自然環境等の維持」の「(2)取組みのあり方」に、基本的には農地や森林の維持を優先するというように明確に書かれているため、この計画によって産業立地がどんどん進むということではないと理解しているが良いか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

そのとおりである。

土谷委員：

山の中山間地域の荒れた空き地についてだが、農林業の従事者が半数以上減少していると思うが、中山間の農地の荒廃が今以上に進むことが考えられる。福祉関連で使われる方が農業活動の場として利用が考えられると思うが、そういった取組みができるのか。色んなルールを変えていかないとそういった人たちが利用できないのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

福祉分野で農作業として農地を活用することについては福祉分野、農業分野それぞれの面でメリットがある位置付けだと思う。今で言うと農福連携というキーワードが出ている現状にある。本市においても岡崎市中山間地域活性化計画の中でこうした取組みについて位置付けをしている状況である。また、実際に農作業について除草や収穫といった作業を福祉事業所に依頼して実際の活動がされているという事例もある。本編の中では農福連携について、第8章の中ではまとめてない状況ではあるが、本方針においても施策の一つとして掲載可能かどうか一度検討したいと思う。

鈴木静男委員：

2点質問の後に、意見を述べさせていただく。

1点目が9ページのところで第8章の施策の位置付けに向けてということで、地域で今後集落単位の集落維持計画を立ち上げてもらいたいということだが、実際に地域というのは町単位を考えているのか、それとも学区を考えているのか。もしくは地形での地域を考えているのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

集落維持計画の単位としては中山間地域活性化計画の地区別計画との連携も視野に考えている。地区別計画の場合は学区単位で入っているのが現状であるため、この集落維持計画においてもまずは学区単位で入っていきたいと考えている。

鈴木静男委員：

まずは学区単位だと思うが、将来的には地形だとかもう少し細かいところで考えていった方が良いと思うため、それも検討しておいていただきたい。

次が地元への説明会を計画していただいているということで、私の意見も紹介していただいて中山間地の方は回数を増やしていただきたいと前回も述べさせていただいて、先ほども紹介いただいたが、実際に 11 月の住民説明会というのは直近だと思うが、何か所くらいでやられる予定なのか。

事務局（都市計画課企画調査 1 係長）：

概要版資料の最後の 12 ページを御覧いただきたい。こちらの方が説明会の日程と会場である。本庁、支所単位で 1 か所ずつ行う予定である。

鈴木静男委員：

本庁と支所単位であるため、できれば状況に応じて数を増やしていただきたいというのが希望である。

意見にはなるが、蜂須賀委員から地域との連携もしっかりと考えてもらいたいと発言いただいた。寺西委員からも防災面で道路等の関係について仰っていただいた。私の方も結果的に隣の市町との連携が大事だと思うが、その時にどうしても地形で言えば宮崎や鳥川の方はどちらかと言えば豊川や乙川の方と生活圈等が深いような状況がある。その時に防災的にも道路は非常に重要な施設ではあるが、東三河との境のところで道路環境が思わしくないという状況がある。そのため、西三河事務所管内と東三河事務所管内でどうしても担当管内が違うため、道路の状況が西三河と東三河で境を通った瞬間にかなり違いがある。東三河の方がとても狭く、通りづらい状況があるため、ぜひとも解消してもらえるように市としても訴えていただきたい。先ほどの福岡市の事案を報告いただいたと思う。ぜひとも福岡市の方で規制緩和の法第 34 条第 12 号の範囲が拡大されたものだと理解しているが、恐らく道路要件だとかそういったところもかなり基準を今後見直していただかないと、しっかりとした施策が実行できないと思っている。実際に中山間地の方でいくとどうしても道路幅が確実に 6 m というところはほとんどないに近い。その辺をしっかりと考えていただいて、道路要件についてもある程度誘導したい地域を限定していただいて、その地域においては道路幅の幅員もかなり緩和していただくような形でないと実際にそこに住宅が建たないような状況が考えられると思うため、そこはしっかりと柔軟な形で対応していただけるように現地の状況を見ていただいた上で施策をお願いしたい。

会長：

気になったのは西三河と東三河の道路の接続、連携が良くないということで、防災上の観点等から岡崎から豊川等へ行った方が良い、あるいは実際の生活域がそっちで

あれば、その道路の整備は重要だというように感じているが、その辺りは市としてはどのような認識か。

事務局（都市計画課長）：

鈴木静男委員が仰られるとおり岡崎地から豊川地に抜けるときに山を越えると急に道が狭くなったり、木がうっそうとしていたり、なかなか管理が難しいと見受けられる箇所が何か所かあると思う。そういったところについては防災の観点からも市の方から近隣の豊川市にお話しをさせていただいて、お互い相互に連携して県道が繋がっているため愛知県に要望するとか、対策については相談しながら進めていきたいと思っている。

会長：

事務所間の連携あるいは情報交換はどうか。

寺西委員：

皆さん御指摘の部分は多々あると思っているが、御存知のように、長年どうしても市境は要望や地域の声が挙がってこなかったという結果、どうしても皆さん町の中心部の方はお声が強くて、我々も一生懸命整備させていただいているが、中心から外、ましてや隣の市だとどうしても二の次になってしまっているのが事実である。先ほど申上げた全てのものとはできないため、今日の観点のテーマで言っても、この地域は是非ともという話が見えてくれば、県としても隣の市であろうと大事な路線であればしっかり連携して、的を絞れば手が届くため、先ほど申上げたように上手く繋がっていくことによって、上手く回っていく部分があれば少しでもという部分がある。何でもかんでもはできないが、これはというものを決めていただくことができれば県として責任もってやっていけるかと思う。

会長：

やはりまずは隣接自治体と情報交換していただきながら、このような計画を作っていますがいかがでしょうか、一緒にやりましょうといった形で進めていただき、必要に応じて県に御協力いただく。そういった形で進めていただければと思う。

地域懇談会は、今は支所単位であるがもっと細かくしてほしいという要望があれば可能なのか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

例えば学区とか単位で、岡崎市では出前講座のような制度もあるため、総代会長さんなどから御依頼いただければ対応させていただきたいと思う。

会長：

総代会長さんにお話しいただく時に個別の対応もできると伝えていただくとともに、議員の先生方、そういったことを地元にお持ち帰りいただいて、説明してもらえよと伝えていただければと思う。

ちなみに色んな考え方があるが、先ほどの4-3のところでは規制緩和の事例で高知、新潟、東近江、山形、福岡の事例を御紹介いただいているが、その下には逆に法第34条第11号の規定を廃止する都市、宇都宮、相模原市等も見られるということもあり、こちらの効果を知りたいところではあるが、岡崎市の将来にとってどちらが良いのかすごく大きな方向だと思うため、皆さんで議論をしながら進めていただければと思う。ただし今のところは、この方針に従ってやっていくことかと思う。

岩月委員：

駅の方はコンパクトシティということで都市化して住みやすくしていく、逆に岡崎は都市もあるけど山もあるということが魅力的な地域だと思う。そのため、中山間地域は守っていくというのは良いと思うし、ポテンシャルや可能性もあると思う。そのため、そういったところを守っていくとか人口維持に力を入れていくことも重要だと思っている。その時に例えば農業をやりたいとか、畑で取れたものをレストランでやりたいという方がいると思う。そういう場合に空き家問題でいうと、私も建築設計で経験しているが、やはり耐震診断や耐震補強ということがあったり、最近では断熱補強といったところもリアルに住むといったことを考えた時に出てくる問題になってくる。空き家を維持していくことを積極的にやった方が良いという観点からすると補助金、耐震診断では補助金が出ているが、耐震補強、断熱補強については出ていないこともあったりして、そういったところはどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

住宅施策になると都市計画分野としてはこの場でお答えできる材料を持ってはいないため、何とも言えない。

会長：

恐らくこの方針が定まって、建築部局と調整いただいて建築部局で作っていただくことになると思うため、この方針にそういったことが読み取れるかどうかだと思う。今のお話だと空き家の活用もあるし、あるいは農産品を売るような店舗の立地もできるというような方向だと思うため、今のような形の施策を打つかどうかは別であるが、打てるような方向になっているということで良いか。

事務局（都市政策部長）：

建築部局は住環境整備課といって、私どもの都市政策部にある。耐震補強、耐震診断といった無料診断か、非木造であれば補助を少し出すとか、耐震についても補助金

の制度はある。会長が仰ったとおり、この空き家の問題が解決したときにこういったものもどういう風にしましょうということを今後考えていくので御理解いただきたい。

会長：

基本方針に全てが書ける訳ではなく、これは方針でしかないので、この方針が定まった後、実際に施策に落とし込んでもらえるということだと思っている。この方針で皆さんが懸念されるようなものが読み取れるかどうかというところかと思うが、今の懸念に関しては十分いけるかなと思う。

18 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12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した。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、令和4年度第2回都市計画審議会を閉会した。