

令和4年度第3回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和4年12月23日(金) 午後1時30分

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9号議案 西三河都市計画区域区分の変更について(諮問)
- (2) 第10号議案 西三河都市計画用途地域の変更について(付議)
- (3) 第11号議案 西三河都市計画準防火地域の変更について(付議)
- (4) 第12号議案 西三河都市計画岡崎東部広域観光交流拠点地区計画の決定について(付議)
- (5) 第13号議案 西三河都市計画岡崎本宿池舞土地区画整理事業の決定について(付議)
- (6) 第14号議案 西三河都市計画下水道の変更について(付議)
- (7) 報告第4号 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の改定について(報告)
- (8) 報告第5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(15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 鶴田 佳子(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 前田 麗子
岡崎市議会議員 野島 さつき
岡崎市議会議員 原 紀彦
岡崎市議会議員 原田 範次
愛知県岡崎警察署長(代理)交通課 塚本 貴之
愛知県西三河建設事務所長(代理) 岩月 康男
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

都市政策部都市計画課長 吉居 誉治
都市基盤部市街地整備課長 杉山 幹昌
上下水道部下水工事課 富永 道彦

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、鶴田委員及び鈴木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、3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9号議案 西三河都市計画区域区分の変更について（諮問）（説明）
- 第10号議案 西三河都市計画用途地域の変更について（付議）（説明）
- 第11号議案 西三河都市計画準防火地域の変更について（付議）（説明）
- 第12号議案 西三河都市計画岡崎東部広域観光交流拠点地区計画の決定について（付議）（説明）
- 第13号議案 西三河都市計画岡崎本宿池舞土地区画整理事業の決定について（付議）（説明）
- 第14号議案 西三河都市計画下水道の変更について（付議）（説明）

第9号議案から第14号議案について相互に関連する内容を含むことから、会長が一括での説明を求め、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、杉山市街地整備課長、富永下水工事課長）から説明した。

- (1) 区域区分の概要
- (2) 区域区分の変更内容について
- (3) 用途地域の概要
- (4) 用途地域の変更内容について
- (5) 準防火地域の概要
- (6) 準防火地域の変更内容について
- (7) 地区計画の概要
- (8) 岡崎東部広域観光交流拠点地区計画の内容について
- (9) 意見書について
- (10) 岡崎本宿池舞土地区画整理事業の内容について
- (11) 意見書について

(12) 下水道の変更について

- 9 第9号議案 西三河都市計画区域区分の変更について(諮問)(質疑)
- 第10号議案 西三河都市計画用途地域の変更について(付議)(質疑)
- 第11号議案 西三河都市計画準防火地域の変更について(付議)(質疑)
- 第12号議案 西三河都市計画岡崎東部広域観光交流拠点地区計画の決定について(付議)(質疑)
- 第13号議案 西三河都市計画岡崎本宿池舞土地区画整理事業の決定について(付議)(質疑)
- 第14号議案 西三河都市計画下水道の変更について(付議)(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

原田委員：

東部の方で大きな土地区画整理を行っていただくことは地域の活性化に有意義な事業だと思っているが、これによりこの地域にどのくらいの人口が流入して、それによる教育環境についてであるが、小学校へ流入する生徒数をどのように見込まれているか。見込みに対してどのような対策を考えているか聞きたい。

事務局(都市計画課企画調査2係長)：

市街化区域編入に伴って地域に新たに入る人口は約1,000人を想定している。教育環境についてはまだ具体的にどういった世代の方がお住まいになるのかが決まっていないため、具体的な生徒数については予測が難しいところではあるが、人口が増えれば生徒が増えることも当然のことながら発生しているため、具体的なまちづくりを進める中で学校や教育委員会と情報交換をしながら対応させていただければと思う。具体的には駅南の土地区画整理の中でもまちづくりが進む前に学校の増床等で対応しているため、そういったかたちが取れたらいいなと思っている。

会長：

小学校、中学校の場所と通学路はどのようになっているか。

事務局(都市計画課企画調査2係長)：

小学校区が2つにまたがっており、本宿小学校と山中小学校、中学校は東海中学校がある。通学路については、先ほどの広域観光交流拠点、用途地域でいうと近隣商業地域を張り付けるところに対して既存の集落があるため、その一部が通学路になっているが、今回の事業に伴い、事業者も学校側と調整しながら通学路対策を進めているため、生徒の安全は守られるかなと考えている。

会長：

いずれにせよ市街化編入することにより居住人口が増えるが、小学校、中学校へのアクセスは可能であり、通学路の安全の確保も目指してもらえということである。

鈴木委員：

ここは調整区域で更に農業振興地域、いわゆる青地だと思う。ほ場を行って大変優良な田畑をつくったわけであるが、いつほ場が行われたのか、どれだけの公費が投入されたのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

編入区域で行われているほ場整備について、県営ほ場整備事業の池舞地区である。事業費は約123億円が使われている。ただ、今回の区域全てが含まれているというわけではなく、一部の区域ということになる。事業期間が終わっているのが平成12年であるため、事業が終わってから20年以上経っている状況である。農地を市街化区域編入することについては、愛知県の農政部局や東海農政局と事前に調整しながら進めており、影響がないということで理解をいただき、今の手続きを進めているという状況である。

鈴木委員：

123億円のうち、面積割するとこの部分が何割になるかのが出てくると思うため、ほ場を行ったうちの何割を市街化区域に編入するのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

即答しかねるため、確認が取れ次第回答する。

鈴木委員：

今回、調整区域から市街化区域へ直接編入するという手法をとる。今言われたように県の農政局の理解は得られているということだが、本来青地というのは解除をしてはならない、原則農地転用禁止の区域である。ここは農地をきちんと青地から解除して、まずは農地転用をしてから市街化にという手順が順当であると思うが、なぜ青地を解除せずに直接市街化編入を行うのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回の市街化区域編入に合わせて、委員が仰られるような青地の解除の手続きの調整も進めている。仰られるように市街化区域の編入の予定時期としては令和5年3月までにということであるが、編入するまでに青地の除外も併せて市の農地部局が手続きを進めているため、除外してから編入という流れになる。

鈴木委員：

手順としては最終的には除外をしてから転入というかたちになることは分かった。原則、青地は変えてはいけないところである。岡崎市だけの問題ではなく全国的にそういうことがなされて開発が進められているため、岡崎市だけがということではないが、まず青地を解除するところから始めてほしかったと思う。

先日行われたアウトレットの特定事業の説明会の中で、区域外の隣接した人の中から通学路や渋滞の問題について質問が多く出された。その点は境界の中の人たちには説明をされていたと思うが、周辺部、境界部の人たちについてはまちづくりの説明がされていたのか。特に下水道の関係で市街化区域か市街化調整区域かによってなぜうちは下水が引かれないのかという意見も受けた。その点でまちづくりについての説明会と、市街化編入かそのまま残すかというきちんとした説明をされたのか。されたのであればいつされたのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

区域内外の地元への周知については、令和4年5月29日にむらさき館で本宿山中地区の方を対象に説明会を行っている。周知の方法としては、先ほど申上げた本宿学区、山中学区の2つの学区の方に対して、まず説明会の案内として回覧をさせていただいた。併せて、市の市政だよりも説明会を行うことを周知し、その中で本宿山中地区のまちづくりについて周知させていただいている。その後、11月11日から28日にかけて都市計画の案について縦覧を行っている。これについても当然のことながら市政だよりで周知させていただいている。

もうひとつ特定事業の説明会の中で通学路や渋滞対策といった話であるが、私も説明会を見学させていただいて、そのような意見があったことは認識している。事業者の回答として、通学路については、確か学校側とも調整しながら地元にもしっかりと周知して対応させていただきたいとのことだった。渋滞対策については、先ほどの資料でも御説明させていただいたが、市道池金本宿線、ちょうど消防署の前の道路であるが、そちらを20mに拡幅し、市道池金本宿線と県道生平幸田線の交通の流れをスムーズにするために主従変更をし、国道1号の本宿の城屋敷の交差点で交通がスムーズに入るように右折帯の延長をするといった話もされており、市も当然のことながらそのような計画で進めているため、渋滞に対しても配慮されているのではと思う。

鈴木委員：

配慮はされているが、今まで周辺部、東側というか北側の方たちは、特に中学校でいえば田んぼを真直ぐ通って1号線まで行ってそこから渡れた。ところが今回はアウトレット予定地の中は入れないため、ぐるっと回っていかなければならないことや、交通量の多い池金線を通っていかなければならなくなるという心配があると思ったため、事前にもっと早く周辺の人たちに説明会をするべきだと思うが、先ほど言われ

た説明会には何名くらいお見えになったのかと、市街化区域に入るか入らないかということを説明されたのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

市で開催した5月29日の説明会については、合計で76名の方に御参加いただいた。どこの区域が市街化区域に入るかについても、もちろん区域区分の都市計画で決まることであるため、しっかりと御説明させていただいている。入る区域と入らない区域については、明確に説明しているという状況である。

鈴木委員：

76名は全体からするとかなり少ない人数だと思う。もっとこまめに説明していただきたかったし、特に池金の周辺の皆さんには、具体的にこの町に入って、あなたのところは市街化区域に入らないから、下水道が通らないですよという説明までされたのか。逆に、市街化区域に入れば都市計画税がかかりますよということも説明されたのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

区域区分の説明の中で、説明会76名ではあったが、地元の回覧に対しても同様にこの区域が市街化区域に入るという図面をつけて回覧をさせている。そうすると基本的には皆さん回覧を御覧になられているため、説明会に来られていない方でも、ちょうどコロナ禍という時期もあったため、周知が図れているというように考えている。

会長：

その前に、この市街化編入する区域の設定をどのようにしたか、そこの補足をいただきたい。多分、そのプロセスで地域の方々の御意向等々も聞いているのであればそれもちょうど御説明いただけるか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

まず、区域の設定については都市計画マスタープランにおいて、当該地区というのは広域観光交流拠点と地域拠点に位置付けているため、基本的にはそこに該当するエリアをとということであるが、ただ都市計画の編入の決定については、道路や河川といった地形地物を中心にして定めていくものであるため、現況の土地利用の状況を見ながら、また都市計画マスタープランでの東部地域の位置付けの図面を見ながら、区域を設定しているという状況である。

会長：

そうすると地形地物と現況の道路だけで、特に御地元の意向等々は聞かずに設定をされたということではよろしいか。そうすると、鈴木委員が言われたとおり、区域に入

った場合には、都市計画税の納付が必要になるが、都市計画区域として施設の整備等々インフラの利用ができる。一方でそうではない場合には都市計画税の納付は不要であるが、例えば下水道には接続できないということもある、そういうこともちゃんと説明いただいているかということである。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回の市街化区域編入に合わせて基盤整備の確実性というのも都市計画の基準の中で設けられている。基盤整備の確実性というのは、基本的には区画整理事業によって街区をしっかりと作っていく。若しくは開発によって街区をしっかりと作っていく。

そのため、そういったことについては、基本的に今回区域に入らなかった方たちの区域を仮に入れるとなると、同じように区画整理をやっていかないとはいけませんよというようなお話をさせていただきながら、区域を定めているという状況である。

鈴木委員：

区画整理の区域についてはそういうお話があったと思う。アウトレットは事業者がすべて買収をするかたちで、1人の権利者で区画整理をAゾーンというように行うということである。そのためその周辺がより大事だったので、今会長に補足していただいたが、やっぱり決めた時にどうだったか。最初はここは東部の玄関口で、町が綺麗になって欲しい、何か欲しいという願いは皆さんおありになったと思う。そこからまちづくりのいろんな話が始まっていたと思うため、地元からいろんな話があったと思うが、その説明が不足していたのではないかと思う。その上で、アウトレットが来る部分についてはすでにほとんど買収が終わったと言うように聞いているが、大体何割ぐらい合意があったのか。また、住居系の区画整理のところの合意率を聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

まず広域観光交流拠点の方の合意については100%と聞いている。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

地域拠点の方は発起人会で、組合区画整理に向けて検討を進めていただいている。検討を進めるにあたっての前段階として、令和2年度末までに仮同意というものを収集している。仮同意では、地権者ベースで87.6%の同意をいただいていると聞いている。

鈴木委員：

残り12.4%の人たちの中には、まだ相続の途中だとか色々な方もお見えになるが、基本的に入りたくない、区画整理はやりたくないという方はお見えになるのか。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

詳細まで把握しているわけではないが、そういう方もいるものと考えている。

岩月委員：

先ほどの続きではあるが、アウトレット用地とかその辺で農地がたくさんあるということから、その農地の状況というか今の使用率はどのような状況なのか。使われてない、放置されているというか継承できないような場所だったのか、何か使われるような予定があったのかということでは一応前提として聞いておきたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

使用率については、現況は農地としてすべて使っているという状況である。

岩月委員：

先ほどの話ではそれがもう売買契約というか合意がなされた状況になってるため、農地で使ってる人たちも納得の上でということか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

そのように伺っている。

岩月委員：

放棄されていたのであればもう少し納得ができたが、使用されていたというのは少しもったいないとは思ったが、その中でアウトレットや商業施設が入るということで、アウトレットは現状の問題だと地域から少し囲われた存在で、スケールもかなり大きくなってしまい、町の連続や今までのヒューマンスケールな人たちとは変わってきてしまうような建物の建ち方や配置の仕方などになっていってしまうことがほとんどであるため、今回そういうものを誘致する時には、ヒューマンスケールだとか人が歩く道も、今までどおりに通過させるような計画を、建物内でもやるだとか、色々やり方はあると思うがその辺りの配慮は必要だと思う。アウトレットというよりは、道の駅とかだとそのようなものを考慮する計画もあると思うし、駐車場の配置の仕方だけでも危険な状況というよりは、人の歩く場所をしっかりと確保して動線を整理した中で、人が困らないような生活ができるような配置をするだとかもある。前提としてそういうことがとても大切であるため、これを前提として誘致した方がいいのかと思う。

また、ここは広域観光地域拠点ということもあるため、そこだけの世界というよりは岡崎市の玄関口としてどう広がっていくかという話があると思うため、その辺りの配慮もとても必要な場所なのではと思った。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

先ほどの鈴木委員の御質問に対する回答についてだが、事業費の金額を訂正させていただく。正しくは12億円である。面積割合でいくと55.8haのうち、今回15.4haが含まれるものである。割合だと27%、金額だと約3億円弱である。

会長：

多い少ないの問題ではないと思うが、現実的にはこのようなかたちで農振地域の開発が進んでいるというのが現状である。これは日本の農業、農政との関係もあるし、土地利用との関係もある。一概に岡崎市のこれは駄目だとかそういうことは言えないと思うが、事実として今の数値を御理解いただければと思う。

それから先ほど鈴木委員が言われた市街化調整区域だから下水道に接続できないというような話があったが、決してそうとは限らないということによろしかったか。

事務局（下水工事課長）：

市街化調整区域はすべて下水道整備をしていないわけではなく、整備している地域もある。しかし、汚水処理については公共下水道だけでなく、合併浄化槽もあり、岡崎市汚水適正処理構想の中で、適正な汚水処理を進めているため、公共下水道がすべてではない。この地域についても、市街化調整区域については、公共下水道を整備している区域としてない区域はあるため、御理解いただきたい。

会長：

線引きで繋がる、繋がらないというわけではなく、別途岡崎市の方針があってその中で決まっていく。たまたま今回のこの地区においては、線引きによって繋がらないということになっているという理解で良いか。

事務局（下水工事課長）：

この地区でも、先ほどの構想により下水道を整備している区域と、未整備の区域があり、公共下水道ではない地区は合併浄化槽での汚水処理区域となっている。

宇野委員：

先ほどの岩月委員の意見と重複するかもしれないが、景観形成についての方針や考えがあれば伺いたいと思っている。本宿らしさや岡崎らしさ、その産地を背景としながら田園風景があってというようなところで、国道もあるが、せっかくこれだけの大規模な開発整備になるため、ガイドライン等をもって丁寧に建築ができると、良い景観にもなっていくのではと思うため、そういったところで指針なり方向性をもってやっていけると良いのではと思う。併せて緑地や緑化に関して考え等があればお聞かせいただきたい。

会長：

宇野委員が言われるのは、例えば景観あるいは緑地は、地区計画でももう少し縛ったらどうだということか。

宇野委員：

地区計画で縛るのか、何らかの景観のガイドライン的なもので縛っていくのかわからないが、どこにでもあるような無秩序や無国籍的な景観になってしまうのではなくて、この地域の玄関口としてふさわしいであろうものに誘導していけると良いのではと思う。

会長：

都市計画的な手法以外でも何かそのようなことを考えているのかということによってよろしいか。

宇野委員：

はい。

会長：

主として、担当部局が違うのかもしれないが。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

岡崎市だと景観協議というのがある。事業を行うにあたって、基本的には建築行為に関する法令に基づく許可の申請その他の手続きを行おうとする日の60日前までにということであるため、その中で協議がされていくと思う。一応、緑地ではないが、都市計画上での景観への配慮というと、地区計画の中で、周辺環境と調和するように高さ制限18mということで、近隣商業地域だと通常であれば街中を見ていただくともう少し高い建物が建っている状況ではあるが、すぐ傍が市街化調整区域に隣接しているため、高さ制限も踏まえて周りに配慮していくということも定めている。

宇野委員：

色彩のコントロールはあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

地区計画では色彩、マンセル値等によるコントロールは行っていない。

宇野委員：

その辺りは特に今後やっていかないということか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今回の広域観光交流拠点においてはそこまでは行っていないという方針である。

会長：

一方で岡崎らしさ本宿らしさを考えた場合には、景観コントロール等々もあった方が望ましいのではないかという意見だと思うため、関係部局にそのような意見が出たと伝えていただきたい。

原委員：

今までの質疑の中で疑問に思ったことになるが、まず市街化調整区域から市街化区域へ編入するというところで、特に本宿町のこのエリアを見ると民家も何軒もあり、先ほどの都市計画税の納付の話があったが、どれぐらいの方が対象になるのか。あとはその方々にそういった変化点があるという御説明ができているのかというのが一つ目である。

二つ目は、アウトレット事業についての今後のスケジュール感がどのようになっているのかということと、先ほど下水道の工事の話もあったが、工事はしっかり間に合っていくのか。また、この事業を進める上での今後の弊害というか、課題があればお示しいただければと思う。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

最初の御質問は、地域拠点の市街化区域編入に関する地権者の数ということでもろしかったか。

原委員：

はい。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

地域拠点側は地権者ベースでは約130名弱の方が地権者としていらっしゃる。地区内には既存の建物をお持ちの方も約30弱ある。これらの方々については、市街化区域編入の説明会の中で、今後都市計画税というのが、このように発生していくという話をさせていただいている。

今後のスケジュールであるが、いつ事業に着手できて、いつこの街が完成するというのは、この地域拠点についても事業計画、区画整理の具体的な検討を発起人会と一緒に市も後押ししながら進めているところであり、まだ明確にいつからいつまでということが申し上げられない状況である。広域観光交流拠点の方についても、先日特定事業の説明会が行われ、事業のスケジュールについてもこれからしっかりと公表されていくことになるかと思っている。まだはっきりと今の時点で我々の方からお答えできるような内容ではない。

事務局（下水工事課長）：

下水道は、名電山中駅付近に下水幹線があり、今回の地区からそこに接続するよう、県道生平幸田線を北上し、鉢地川を超えるところまでの管渠を令和5年度から令和6年度の2箇年で、市が整備する予定である。なお、市街化編入区域内は区画整理で、面的に整備していただきたいと考えている。

鶴田委員：

土地区画整理事業をやる範囲の近隣商業地域しか地区計画がなく、住居系はない。それは先ほど色々な方から話があるみたいに、もう少しきちんとコントロールするのであれば、地区計画を指定してもいいのかと思うが、それをやらなかったという理由が何かあると思う。第一種低層住居専用地域なので、不要という判断もあるかもしれないが、どのような考えなのかというのが一点。

もう一つは、雨水抑制施設の関係が、区画整理事業では調整地でやると言っていて、地区計画では貯留施設を3ヶ所設定しているが、調整池の計画図を見ると調整池が近隣商業地域の方で取れないため、施設を作る時に雨水貯留施設をというように読める。そうであるとすれば、駐車場の地下を使うようだが、他にも多く駐車場があるためもっと設置できるような気がする。雨水関係の処理の方法を地区計画と区画整理事業でそれぞれ別々に施設として入れられた理由と、近隣商業地域の方は規模が小さいように思うがその辺りをどのように考えるか伺いたい。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

まず一つ目の地域拠点の地区計画が、今回ここに挙げていない話であるが、土地区画整理事業で土地利用の事業計画を整えて、仮換地指定を行うタイミングで将来の街の姿をしっかりと担保するために、地区計画なのかその他の方法なのかは、ひょっとしたらこれからしっかり検討しないといけないかもしれないが、現時点の方針としては、仮換地指定に合わせて、先ほどの用途地域の話もあったように、将来の土地利用計画に合わせたふさわしい用途地域を検討していくということもあるため、それに合わせて地区計画も策定していくという現時点の方針である。

鶴田委員：

仮換地してしまうということは、例えば建物に関するものや緑化はできると思うが、例えば遊歩道を入れるといった地区施設の関係、特に道路関係は仮換地が終わっているということは道路設計も終わっているはずであるため、仮換地の前にやらないといけない部分も地区施設であればいると思うが、それは考えられないということか。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

今回、土地区画整理事業で、街自体を新たに作っていくことになるため、基本的には区画整理の事業計画において、必要な公共施設は先に担保してしまうということ

考えている。その上で、宅地に係る部分について良好な市街地環境の形成ということで、地区整備計画にて建物の制限等をかけていくと考えている。必要に応じて、区画整理事業計画以上に、地区の公共施設を担保しなければならない場合には、地区整備計画の指定も考えていかなければならないと思っている。

鶴田委員：

もう1点、雨水関係をお願いしたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

13号議案の区画整理の設計図には、駐車場になっていて、9号議案の交通治水対策の資料には調整池で入っているが、この調整池の形状については、今回の設計では駐車場の下に配備する地下式という貯留を考えている。規模としては30年降雨に対応したかたちで、この区域に適切な容量で設計されている。13号議案の図面に載せてないのは、地表に出るものではなく下に埋まっているということで、記載が省略されているという状況である。

鶴田委員：

そういう意味ではなく、どうして区画整理事業と地区計画で別々なのかという話を聞いた。おそらく地区計画でかけている方は事業者が建物を建てる時に、雨水貯留施設を作っていたため地区計画で縛っているという解釈で、住居系は区画整理事業をする時に既に作っているという違いでよろしいか。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

広域観光交流拠点の方も事業手法としては、土地区画整理事業で実施するという方針で計画がされている。区画整理上、公共用地として調整池を確保する場合と、宅地の中にきちんと調整機能を確保して調整池をつくるというケースの2種類、民間の29条の開発でも同様だがそういうケースがある。広域観光交流拠点は、公共用地として調整池を確保するのではなく、区画整理の宅地側に、調整容量をきちんと確保して調整池を作るという計画で進めていくということで、公共用地にならないのでそのための担保として、地区計画で地区施設として定めていくことになっている。そのため区画整理の設計図の中に調整池という用地が出てこないが、この駐車場の地下できちんと機能と容量を確保するという計画でいる。この区画整理の設計図の中では平面の用地ベースで記載があるため、ここには現れていないという違いである。

前田委員：

福祉の視点でお聞きしたいが、先ほど岩月委員から、町の連続性や人が歩く道という話が出た。この地区の方は岡崎市の中で比較的高齢になると、自宅から出掛けられなくなるという方の割合が高いというデータを確か岡崎市で出されたものを見たこ

とがある。ということは、免許を返納した方が出掛ける機会がぐっと減るのではと予想されるが、そういった中で、そういう方は歩くことがなかなか難しい。そうすると、シニアカー、電動車椅子というが、そういうもので町の中を移動できるとアウトレットでも出掛けてみようと、モーニングに行ってみようという場づくりができると、世代間交流とか、アウトレットに高齢者の方もいけるんじゃないかなと予測されるが何か仕掛けがあったら教えてほしい。

会長：

もし今現段階であればだが、なければ、大変重要な御指摘だと思うため、事業を進めるにあたって、ぜひお伝えいただきたいと思う。例えば十分な歩道の幅員を取る、もちろんバリアフリーにすることは当然やっていただけたらと思うが、周辺の御高齢の方々やお住まいの方々にとっても、今回開発する地区が便利に使えるような御配慮をお願いしたいということを伝えてほしい。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

具体の計画はまだまだこれからの部分にはなるが、地域拠点の区画整理の検討には、将来的にここは業務代行方式の区画整理というのを目指しており、組合施行の区画整理だが、民間の事業者にも加わっていただいて、民間の活力も活用しながら地元の負担も少ないようにという区画整理を検討している。その候補となる事業化検討パートナーという形で、事業者と連携をして一緒にまちづくりの検討をしている。その中ではここに新しく住宅地を作るものであるため、先ほどあったような、例えば本宿小学校に住宅から通う時の歩行者動線であったり、その他の周辺市街地を歩く動線だとか、福祉の視点も含めて人の動線をどのように設定しようということを真剣に考えながら、街区の設定を検討してくださっている。そのため現時点であるが計画の段階で、そういう視点は取り入れながら、どこまでそれが街に表現されるかというのはまだまだこれからだが、視点としてはそういったものも含まれていることは市としても把握している。

また、地域からもここで日常生活に必要な機能を集積したいという中で、医療や福祉といった機能も、この地区に誘導していきたいということで、なかなかどういった事業者がどういった事業をやるというところまでは決まっていらないが、このエリア内だけでなく、既存の本宿山中のエリアの方々にも利用していただけるようなまちづくりをしていきたいということで発起人が民間とも連携しながら御検討されている。これからまちづくりの計画を作っていくところであるため、我々としても寄り添って一緒にそういうことを意識しながら計画を進めていきたい。

会長：

先ほどの岩月委員の御意見もそうだったが、事務局がよく地域と言われるのは、いわゆる市街化編入する区域内の方だけではなく、その周辺にお住まいの方々も含めたかたちで地域ということに理解してよろしいか。

事務局：

はい。

会長：

それがとても大事だと思う。

また、先ほど岩月委員の言葉をお借りすると、現状、この田んぼの中を通過しているということであるため、アウトレットで全部壁ができてしまうと通れなくなってしまふ。セキュリティ上やむを得ないところがあると思いつつも、通行できるような空間ができると地域の方々にとっても便利になる可能性はある。

鈴木委員：

先ほどの下水の件からだか、確かに岡崎市も調整区域で下水道が通る計画が入っている。例えばこの機会に下水道区域を変えると、お宅も下水道処理ができますけどどうしますかという投げかけをされたのかと思う。もちろんこれには、適正化計画の変更や色々な手数がかかるが、よく矢作の方でも意見があるが、隣がもう下水道が繋がっているのにうちはどうして下水道が繋がらないのかと。せっかくここまでやってすぐ近くに家があるならば、そういう話をされても良かった。下水道を決める区域を変えても良かったのかと思うが、その辺りはどうなのか。

事務局（下水工事課長）：

平成 28 年の岡崎市汚水適正処理構想において、市内の合併処理浄化槽区域を大幅に拡大変更している。この時、合併浄化槽で汚水処理する方が有利となった区域の方々には既に個人負担で合併浄化槽を設置しており、公共下水道での整備に転換すると新たな費用負担が発生するなど、様々な課題が出てくる。そのため、新たに市街化編入するなどの特殊な理由がない限りは、汚水適正処理構想に基づいた汚水処理方法で整備していくのが現在の方針である。

鈴木委員：

もちろん地元の当事者の方の御意見が大事であるため、ただ行く末そういう話も出てくるのではないかなと、準備をしておいてほしいという話である。

もう一つは、先ほど鶴田委員も仰っていたが、30 年降雨にもつという計画だという話があったが、この汚水処理の計画の中で、先ほど区画整理からも鉢地川に全部雨水を流し込むという話だった。ここはすべて田んぼであるため、すべて舗装道路や敷地

になってしまうと、計算上の流出件数よりもかなり流出量が増えると思う。鉢地川のこの辺りは一度切れたことがあるため、雨水の流出をすべて鉢地川に流して良いのか聞きたい。

事務局（都市計画課副課長）：

この地区は鉢地川流域であるため、この地区の排水は鉢地川へ流す計画である。雨水の流出については、舗装や建築物ができると流出量は増加するが、30年確率降雨により鉢地川下流の一番排水能力が低いネック地点で流量チェックして、流出量が増加しないように調整池の容量を計算している。

鈴木委員：

もちろん流出するところは変わらないため、できたら計算上OKの下限ではなく、もっと上限のところで調整池のできるだけ大きいものを取って、今本当にゲリラ豪雨等で大変であるため、作っていただけたらと思っている。もう一つは先ほど宇野委員の言われたことと少し違うかもしれないが、観光交流拠点の地区計画についてだが、観光交流拠点地区計画とあるが、観光に係る地区計画という意味ではないのか。単に頭の冠ということだけか。例えばアウトレットが撤退してしまった場合は、この地区計画はどうなるのかお聞かせいただきたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

都市計画として定めるため、仮に事業者さんが撤退した後でも地区計画は残る。仮に次に新しい事業者が来た場合は、この地区計画の内容に沿ったもので建築を行っていただくことになる。

鈴木委員：

そうすると、例えばここに合うものであれば、観光に関係ないものでもできてしまうということである。東の玄関口として皆さんが望まれることは、当然、普段日常買いのできるスーパーもそうだが、玄関口にふさわしいまちづくりということで始めたのに、アウトレットが来て賑わいが出たのに、それがもし無くなってしまったら普通の市街化区域と同じになってしまっているのかと思うため、ある程度、賑わいのできるようなものというか、アウトレットが来るか来ないかに左右されるようなまちづくりではいけないのではと思う。景観上でもそうだが、色彩の規制がないという話なので、ある程度規制があっても良いのかと思った。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

地区計画の12号議案の3ページ目に、地区計画の目標が定めてある。具体的な内容については、先ほど御説明した4ページになるが、そもそも大前提となる地区計画の目標で、広域観光交流拠点の形成を目標にという文言から東の玄関口でというよう

にインターから近いとか、国道1号に近接しているというような位置付けのところで魅力ある広域観光交流拠点の形成を目標とするということであるため、建物の制限の中ではそういったことは可能かもしれないが、そもそもの地区計画の目標方針として定めているため、万が一撤退した後も次に同じような拠点が形成されるように調整できたらというように考えている。

鈴木委員：

そうかなと思って読んでいたが、ここが十分活かされるようにしてほしい。もちろん町の人たちの意見が、もういらないというなら別の話だと思うが考えていただきたい。

最後になるが、13号議案の7ページで区画整理事業の中で初めて道路の図面で分かりやすい形を見たが、ピンクの部分に商業施設が来るということである。今でもそうだが、インターから来る473号線が高架になっていてかなり分かりにくい道路になっている。このピンクの部分がおそらく近隣商業地域だと思うが、ここの中は道路が多く走っている。ここにもし大型スーパー、中型スーパーが来たときに、スーパーにどうやって人が行くか、どうやって出るかという動線がすごく難しいと思うが、その辺りは考慮されているのか。

もう一つは、インターを出たり入ったりしてアウトレットへ来られる方も多いが、インターから出た方がどうやってアウトレットに入るのか、それからどうやって帰られるのか、この道筋がどうなっているのか教えていただきたい。

会長：

まず、これはあくまでも現段階で確定ではないが、その中でどんな検討されているか。

それから色塗りも実際には皆さんに議決いただくのは、ここは暫定用途で第一種住居専用地域になるが、将来的には近隣商業地域か商業地域か分からないがピンク色に塗るという前提で御説明いただければと思う。

事務局（市街地整備課組合支援係長）：

会長が言われたように、まず、まだこれは検討中の図面である。その中で区画整理が行われる以前からある既存の道路として、赤く塗ってある国道473号、少し濃い目の茶色で塗ってある予定1号線、予定2号線、予定3号線と、茶色い骨格となる道路は現在こういう線形をしていて、この中で市道池金本宿線については20mの拡幅の整備が予定されている。区画整理を検討する前段階として、インターを降りてアウトレットへ向かう動線としては、国道473号を降りてきて、ループになっているところから予定2号線に入り、予定1号線へ左折してアウトレットへ向かう。反対にインターに向かう方は、予定1号線から予定3号線へ右折をして入って、国道473号を上っていくというルートが想定される。この誘導に関しては今後アウトレット事業者が、

交通処理計画を検討される中ではっきりしてくるため、現時点では想定である。ピンク色のところは、実は区画整理の設計図の土地利用の色というのが、都市計画の用途地域とそのまゝイコールになるものではなく、土地利用上、この土地がどう使われるかという色分けがこの設計図であり、黄色は住宅地で、ピンク色が商業施設、日常生活に必要な商業や業務などの機能を誘導していくところと考えている。そのためこのピンクが近隣商業地域だとか商業の用途地域になるという訳ではない。必要なところは、土地利用に合わせてふさわしい用途地域を張るべきところはあるかと思っているが、すべてが商業系の用途地域になるという訳ではない。

住居系の用途地域の中でできるものもある、日常生活に必要な機能のレベルであるため、できるものもあるということも想定しながら考えている。その中で目の前の交通がどれぐらいなのかを色々と踏まえながら、どういった機能をここに誘導していくのかということを経元でも事業者も交えながら考えているところである。

鈴木委員：

東部の皆さん、本宿地域の皆さんたちの一番の思いは、色々なスーパーが出てきても、儲からずに撤退をしてしまうというケースもあって、私は買い物ができる場所というのは期待をされていると思う。例えばそこに行きづらいとか出づらいつか地元の人がそうであってはいけないと思うので、道路計画をきちんとしていただきたいと思っている。

そろそろ議決になると思うため、意見を述べて良いか。9号議案については、先ほど述べたように、やはり原則青地は禁止と、この立場に立った地区編入の手続きをしていただきたいということでこれは賛同しかねる。あと区画整理についても、先ほど合意率が87.6%だった。当然組合施行であるため8割あれば十分であるが、この市街化なり区画整理の決定をしてしまうと、それで物事が進んでいってしまうため、やはり100%を目指した合意をした上で、それに近い合意の上で区画整理事業を決定していただきたいと思うため、13号議案については反対をさせていただきたい。14号議案についてもギリギリだが、まだそこに住んでいる方の下水道についての思いもあるため、これはまた今後、変更があれば、住民の意思に沿っていただきたいと思っている。

会長：

少なくとも9号議案と13号議案は採決にさせていただければということである。ちなみに、市街化編入が反対であるなら色も当然塗れないと思うが、その辺りはどうするか。そこは切り分けていいか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

市街化区域編入ができて用途地域が定められる、用途地域が定められて近隣商業地域のところに準防火地域が定められるという、連携があるため9号議案が反対なら、この二つ（10号議案、11号議案）も反対になるかと思う。

会長：

ということであるが、あるいは市街化編入は反対、ただし市街化編入されるのであれば、もうそれは色塗りも賛成ということか。

鈴木委員：

それも全て考えて、そうすると9号から14号議案まで全部反対だと思った。ただ、地元の意向を考えると、市街化編入そのものはしていかないといけない問題だと思っている。ただ、この手法での編入は反対だということと、先ほど言った反対の方がお見えになるという、その2点である。

会長：

必ずしも全部反対という意味ではないので、別々で独立で検討させてもらいたいと思う。

会長：

一つは雨水に関しては、地下に、地盤に浸透させるようなものを検討してもらおうと良いかと思っている。貯留も貯留浸透施設と書かれているためひょっとしたら地下の方に浸透するような構造になっているかもしれないが、地表に降った雨水をそのまま地下に流すという基本的にはそのような構造にしてあげると良いと思っている。ただそこで溢れたものは川に流していくといった自然のままというのをできるだけ再現してもらおうといいかなと思っている。

それから渋滞対策に関しては心配している。この東西だけで処理できるのか、大丈夫かという気がしているため、ここは今後施設計画等々で、より詳細な検討がされると思うため、重要なのはせっきゃく駅そばに住宅地や良好な居住環境ができる中で、アウトレットに来る車で溢れてしまう、あるいはそこにお住まいの方々が出掛けることもできない、帰ってくることもできないというのは絶対避けないといけないと思うため、ここはしっかり検討いただければと思っている。ここは市街化編入するため、市としても責任を持って地元の御意向、あるいは事業者の御意向も大事であるが、市としてもコントロールするという姿勢を持っていただきたい。

それからもう一つだけ、観光交流拠点として位置付けているが、いまひとつ市としての役割が見えてこない。今回、市街化編入して広域観光交流拠点とする中で、何か市として関わりがあるのかと思っているため、これからここを整備していくにあたって、鈴木委員が言われたみたいに、未来永劫アウトレットではない。都市計画上、広

域観光交流拠点と位置付けているため、それに対して市の関与を考えてもらうと良いかという気がしている。すべて意見ということにさせてもらう。

議長が第9号議案から第14号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案についてそれぞれ採決し、第9号議案は賛成多数のため同意、第10号議案から第12号議案まではそれぞれ全会一致で可決、第13号議案は賛成多数のため可決、第14号議案は全会一致で可決された。

10 報告第4号 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の改定について（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（吉居都市計画課長）から説明した

- （1）改定内容について
- （2）今後の予定

11 報告第4号 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針の改定について（報告） （質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

会長：

今回、推進地区に関しては3つの内のいずれかを課すということで大変重要だと思っているが、1つ目はこれはおそらくの区域全体から確実な避難が可能であることを示す。それから3番はまさに地区内の人すべてなので区域である。2番は、想定浸水深以上に居室を設けてというのは個別の家のように感じるが、この辺りの運用を考えたときにどんな感じになるのか、どのように想定されているのか、教えていただきたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

まず先に、2番と3番について運用を御説明させていただく。2番、対策2の想定浸水深以上に居室を設けることというのが、先ほども議案にあった地区計画という都市計画のルールの中で定めることができる。そのため、そういったリスクがあるところについては、浸水深以上に居室を設けましょうというルールを地区計画の中で定めるため、基本的にその中で個別に家を建てられる方はそのルールに適した形のものを建築していただくことになる。3番の対策3の避難施設を設けることについても地区計画の中で、地区施設として定めることができる。これについては個別に居住者が作られるというよりは、この調整区域の地区計画でまちづくりを行う事業者が整備をして、地区施設としてそれを位置付けるということになる。1番の対策1の避難計画については、今回、市街化調整区域の地区計画をやりたいと言っ

た場合に、基本的には都市計画の提案制度を活用することになる。そのため、まずこの辺りの都市計画の提案制度の内容で地区計画がやりたいと出てきた時に、そういったリスクがある。対策として先ほど御説明した、2，3も含めてであるが、今回どの対策をとるか、仮に1番を取ると言った場合でも、こういったところは浸水のリスクがあるため地区外のどこの避難場所に逃げるのかといった計画をお示ししていただく。それを基に都市計画が仮に決定された場合、実際に個別に家を建てられる方への周知に関しては、地区計画の場合だと着手の30日前までに届出書を出していただくため、それに対する受理通知書というものを渡しているため、その中に事業者から出された避難計画を示し、一緒に同封して、こういったリスクがあるところだから避難する際はこういった避難を検討してくださいという周知を考えている。

会長：

きっちりこれが守られるというか、確実に実行されるというのがよく分かった。ちなみに、現実的にこの駅のそばで、開発が可能なところで、浸水深が、抛出なので3メートル未満かと思うが、結構該当としてはあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

市の西側の矢作の地域の方、駅名でいうと西岡崎駅周辺に市街化調整区域があるため、そういったところは浸水のリスクがある。

会長：

一方で、もう5mぐらい浸かるところはもうほぼ難しいということで、3階建ては可能なのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

高さ制限が18メートルまでであるため、建築的には建ぺい容積を満たせば3階建ても可能ではあるが、実際に5，6m浸かるようなところで床をそこまで上げてというのは現実的ではない。

会長：

共同住宅なら良いが、他の人の家の抛出では駄目である。

岩月委員：

市街化調整区域ということで、避難計画と避難施設というのは町の中であるかどうかという話になってきて、無い場合はこの対策2に行くかたちになるのかと思うが、その時に地域の中で1や3の対策ができないところは、個人として2というのを選択せざるをえないということになると思うが、その時に例えば補助金等で少し促すとい

うものや避難場所の計画とか、避難施設を作るときは公共の資金を導入して作るものだと思うが、それを市民の人たちに住む場合に代わりにやってもらうということにもなると思うため、少しは補助金みたいなものがあった方が、町の人たちも対策しやすいのかと思うがその辺りはどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

今現在、配慮したものに対しての補助金という制度は無い。今回御紹介する床の嵩上げや避難施設に対しては無い。ただこのルールとはかけ離れるが、止水版の設置の補助等を行っている状況であるため、貴重な御意見をいただいたということで関係部署に投げかけをしながら、何らか検討していけたらと思う。

岩月委員：

普通だったら公共的にあるものを個人の方でということになると思うため、そういったところで少し応援をしてあげるといふ姿勢は重要なのかと思う。

会長：

現実的には対応はほとんど1である。ところが、現実的にある避難施設にすごく集中してしまう可能性もある。可能ではあるが確実かと言われると確実じゃないかもしれないが、そういう意味では、3を市として進めるっていうのはありだと思う。それは公共的な意味合いも強いし、地区計画にも定めるため、3に対する補助みたいなものがあったらいいかなという印象である。内部で御検討いただければと思う。

12 報告第5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5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）修正内容について
- （2）アンケートの結果について
- （3）今後の予定

13 報告第5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。

宇野委員：

アンケートの結果を反映されていかれる意向もあるのかと思うが、規制を緩和できるところは緩和できれば良いのではないかという意見もあるわけだが、こういったところは市の判断で工夫の余地はあるものなのか、都市計画法上は厳しいのか。

これからの社会の中で、ある程度の緩和は必要な部分もあるのではと思うがその辺りはいかがか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

アンケートの総論としては、我々が素案としてお示しさせていただいた内容について概ね出席者の方は御理解いただいていると思う。その中で我々として御提案させていただいた、例えば空き家の、今はできないけれども賃貸は緩和した方がいいかとか、あるいは地域コミュニティの維持のための住宅の新築も緩和した方がいいかという問いかけに対して回答いただいたと思う。一方で、どんなところでも緩和をしていくというのは、やはり市街化調整区域であり、保全をしていかなければいけない、あるいは災害リスクや既存ストックの面、水の関係、道路だとかそういったインフラ関係の観点からも、岡崎市としてはどこでも緩和しても良いということではないこともお示しさせていただいた中で、今後地元に入って、地元で新たな居住者の方を地域としてお迎えできるものなのか。そうであれば、この集落の中でどういったところで災害リスク等を考えながら既存ストックを活用しつつ地域コミュニティを維持するにはどの範囲で活用する区域を設定していけば良いかを我々も一緒に考えていきたいと思っている。

宇野委員：

個人的にはIT等を使って、働く場所が少ないというのも子どもたちの意見にあるが、工場や物流施設は市街化調整区域でもつくれるわけであるが、ITを駆使すればどこでも働ける事務所やオフィスがつくれるため、そういった働く場所づくりというのもしていけると良いのではと漠然と思うが、法的な部分もある。

あとは前段であったような開発が本宿でされていくと、お店が少ないという住民や中学生の声があるが、その辺りはある程度緩和される見込みがあれば、お聞かせいただきたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

資料4のアンケート結果が、全体を通した整理になっている。学校毎で、特徴が全体としては同じような方向性であったが、東海中学校の生徒においては、鉄道やバスの利便性、不便と感じるかというものについて、比較的割合としては少なかった。お店に関しても、不便だというのが概ね4分の3程度であったが、この辺りも若干少なかったりする傾向である。その辺りは地域性というのは出てくるころではある。今後、本宿での新たなまちづくりが進むにあたって、こういったグラフも変わっていくものなのかなと感じている。

会長：

先ほど調整区域内地区計画の見直しがあったが、災害に対応したまちづくりは整合がとれているということによろしいか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

土地利用に関する基本方針の第4章で、集落維持の地域コミュニティの維持のあり方を記載している。こちらの中でも、4-5の集落維持のあり方(1)の規制で、災害エリアの確認を前提として捉えている。具体的な取り組みの中でも、第7章で集落維持の進め方を記載している。その中でも7-3(3)アの規制の確認で、災害エリアを確認した上で集落維持の区域を御地元で我々もしっかり示させていただきながら、考えていくというかたちである。

会長：

岡崎市わが街ガイドで確認ができることになるのか。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

わが街ガイドというものが市民向けのインターネットGISであり、用途地域や災害ハザード情報、色々な行政が持っている情報を公開しているホームページサイトである。

岩月委員：

今回の基本方針で、市街化調整区域だったところだが少し商業地域なども入れていこうということで、その道としては国道1号線の旧東海道で、やはり玄関口であり岡崎の特徴があるため、その中でそういうところを活性化していきながら、市街化してるところとそこを繋げていくというような意味で、どこでもお店があったり住みやすい町にしていこうという計画があるのかと思うため、その点はすごく良いと思う。本宿駅も既存であるため、その駅からの動線は先ほどの話もあったが、やはり人が歩いてアクセスしやすいことはとても重要になると思う。住みやすさやアクセスのしやすさというのは、車だけじゃなく人が歩いてアクセスできるようにということがとても重要になる。今、岡崎市でもQURUWA戦略といって、どうやって歩いて人を動かして町を活性化していこうかという話も、市街地の中でもそういう話は出ているため、どうせここで新しく作るのであれば、そういったことも踏まえた方針になるといいのかと思う。せっかく今もQURUWA戦略をしているため、そういったことも本宿でも繋げていけたら良いと感じるし、それで岡崎がどんどん良くなっていけばいいのかと思う。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

先ほど御審議いただいた区域区分の変更などの議案は、あくまで市街化調整区域から市街化区域に変更するという内容である。基盤整備によって新たな町をつかって、色々な生活利便性を高めていくということである。今回の報告第5号においては、市街化調整区域の例えば山や中山間部における集落の維持という観点での考え方をお示しさせていただいているものであり、この中で先ほどの議案のような商業施設の立地を目指すものとは異なる。あとは駅の利便性を活かした既存ストックの活用は、先ほどの報告の中でも掲げさせていただいており、こちらと今回の基本方針とはしっかりと整合をとって、岡崎市として1つの計画でまとめているという状況である。

伊藤委員：

先ほど空き家の賃貸や、第7章において法第34条第11号の見直しをしていきたいと書かれているが、この進め方について目指している期間があったら聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

まず今年度はこの基本方針を策定し公表する。来年度以降で、関心のあるところに入って、その中で地域に必要な施策、あるいはどの区域でその施策をやるかということ議論していくかたちで考えている。いつ空き家の賃貸ができるかについては、今後地元に入りながら実現していくものであるため、具体的なスケジュール感というものは無い状況である。

また、法第34条第11号については、旧額田町の一部の区域で指定をしているところであるが、建築許可の事例は少ない状況であるため、基本方針に沿った制度の運用の中で是非を含めて検討をしていくものと考えている。

会長：

地区のアンケート結果から見ると、地元組織の立ち上げ、地域主体の取り組みは困難であるという意見が多く見られて、市がそこに介入しないと書かれているが、一方でQ7を見ると、声がかかれば参加するということであるため意欲はお持ちである。だから、どうやって地域でそういうことをやっていいかわからないため、スタートを市が関与しながらやっていこうということかと思う。やはり地域力があるため、地域によって上手く力を結集して問題を解決していくような方向が出てくると良い。特に集落の維持、あるいは防災の対策は地域の力が不可欠であるため、ぜひそういう力を伸ばしながら集落維持につなげていく、いわゆるハードだけではないと思うため、そういったところにも注力してもらえたら良いかと思う。若い人たちは祭りが大事だと言ってくれているし、そこは地域力の源泉であると思う。

22 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、次回第4回都市計画審議会の開催は2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3回都市計画審議会を閉会した。