

令和5年度第5回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和6年2月26日(月) 午後2時00分

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8号議案 岡崎市立地適正化計画の改定(防災指針の策定)について(諮問)
- (2) 報告第12号 岡崎市立地適正化計画の改定(中間見直し)について(報告)
- (3) 報告第13号 駐車場整備計画等の見直しについて(報告)
- (4) 報告第14号 岡崎市開発行為の許可等に関する条例施行規則の一部改正について(報告)

4 会議に出席した議員(12名)

学識経験者 松本 幸正
学識経験者 宇野 勇治
学識経験者 羽根田 正志
岡崎市議会議員 中根 善明
岡崎市議会議員 土谷 直樹
岡崎市議会議員 青山 晃子
岡崎市議会議員 加藤 学
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 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

都市政策部都市計画課長 吉居 誉治
都市政策部建築指導課長 加藤 宏幸

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、羽根田委員及び土谷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った。

8 第8号議案 岡崎市立地適正化計画の改定（防災指針の策定）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) 立地適正化計画について
- (2) 防災指針について
- (3) 災害リスクの分析
- (4) 防災・減災の課題と取組
- (5) 市民啓発について
- (6) パブリックコメントの実施について

9 第8号議案 岡崎市立地適正化計画の改定（防災指針の策定）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。

土谷委員：

正月に大きな震災があり、最近、水害においても思いもよらない短期的な大雨によって、いろいろ浸水被害があるが、今回、防災指針の案を策定されているが、防災指針においても水害等の情報更新によって、変更、中間見直しを今後行うことはあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

防災指針の更新についても、立地適正化計画のまちづくり方針と同様に、策定後の概ね5年に1度のタイミングで中間見直しを実施する予定である。

また、先ほど御紹介した最大規模や計画規模の浸水想定区域の見直しや、大規模な水害発生などにより、災害ハザード情報が更新される場合や、防災減災に対する新たな取り組みが追加される場合があれば、中間見直しを実施したいと思う。

中根委員：

前回の都市計画審議会の中で、実効性のあるものにどうやっていくのかということで、それに対応してこの参考資料が作られたと思う。これを見るといろいろ書いてあるが、実際に市民の人が見て、自分の地域はこうなっていた、だから何をすればいいのかというのが分かりにくいと思う。これを見ても、この災害にどの課が何をするかは出ているが、実際にどういう施策があるのかまで結びつけるといいのかと思う。例えば、河川課における止水板、これがいくらで、こういう補助金が出ているとか、そういうところまで落とし込めると、より

実際の動きに近づけられる、実効性あるものになるかと思うため、意見として申し上げる。

会長：

他の部局も含めてそういう整理がされているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

防災減災の取組を各課に聞き取りしたときには、具体的にこういったことをやっていると聞いている。ただ、それを全て載せるとボリュームが増えてしまったため今回御紹介しているものについては、一覧ということで主な概要を載せている状況である。委員が仰られるように、確かに市民の方が見て分かりやすいように、可能な限り具体的にどんな施策がリンクしているか、それがホームページのどこに書いてあるかなどもお示ししながら、対応できたらと思う。

青山委員：

1点目が、中根委員の質問と関係するが、パブリックコメントについて、イオンモールと西庁舎1階での展示を見たが、意見が繋がりにくかったというのは分かる気がする。自分の地区はこれだけ水に浸かる、それでどうするのかという、そこから先について自分がどう意見して良いのか、結局、どのような施策があつてそこに意見したらいいのかが分かりにくかったと感じた。パブリックコメント全体であるが、ただ発信したではなく意見が欲しいのであればどんな人にも分かってもらえるような情報提示の仕方というか、噛み砕いたものというような形になってくれると嬉しいと思っている。

もう1点が、6ページの「基本的な対応方針 ソフト対策の取組方針」で災害リスクの周知や意識啓発、避難体制の強化等の取組を進めていきますとあるが、市民、事業者による取組、自助共助が必要だということについて、6月2日の水害の際に、ちょうど議会中で昼には閉まるため帰ってくださいと言われて。夫も娘も市内のこの辺りにいて、合わせて連れて帰らないといけないとなったときに、議会の判断が早く自分は昼過ぎにはもう動けたが、学校と一般の事業所を待っていたら、結局4時ごろまで市内から動けなかった。地震と違って水害は前もって準備できるという割には、実態はできてないと感じた。あのときに、学校で帰り道の確認をして、うちの学区は大丈夫だから歩いて帰らせる、うちの学区は危ないから迎えに来てくださいなど、大変混乱を起こしていた。ある程度もう少し前倒しができるのではないかということが、事業所についてもこの避難体制の強化に繋がってくると思う。そのあたりが、もう少し具体的なところで進めていただけるとありがたいと思うため、現在把握しているところで事業者向けの避難基準はどのような啓発告知をしているのか、どのような取組をお願いしていくのかが、分かれば教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

1点目のパブリックコメントについて、防災指針が少し難しい内容で分かりにくかったという点はあるが、イオンモールと市役所でやったときに、恐怖心をあおるわけではないが、「市民の2人に1人が浸水の可能性がある」という1つのキーワードで啓発した。20万人と言ってもびんどこないため、2人に1人と言うと、自分ごとと思って興味を引けたらと思った。

また、三次元データを使って、立体的に見えるようにとか、それに対してどういった取組ができるかというの、簡潔に整理したというところではあるが、今後、そういったことを理解していただくようにさらに努力していけたらと思う。

2点目の避難関係についてだが、まず事業所については資料1の8ページ(2)取組内容(ソフト対策)①の住宅や事業所等における個別の水害対策の支援・啓発において、一番下に、取組内容を記載している。基本的には事業所の対応は、事業所の方で取組んでいくという内容であるが、商工労政課という部署にも一緒に働きかけて、より良いものにできたらと思う。先日、防災に関する研修会を受けたときに、企業や学校については、災害が起きたら一気に帰ってしまうと混乱するため、被害が落ち着くまでは帰さないでということが東日本大震災以降に取組まれているということもある。今後、企業のBCPがどのようなものが作られたかというの把握しながら、整理していけたらと思う。続いて、学校についてだが、こちらも防災指針を策定するに当たって、教育委員会にも意見を聞きながら伺っているため、いざ事が起きたときに、どういったように帰宅をさせるのかなど、その辺りも詳しく詰めていけたらと思っている。

青山委員：

西庁舎のパブリックコメントのときにシール貼るようになっていたと思うが、大変分かりやすかったと思った。3Dの映像も分かりやすかったしこういったものをどんどん進めていただきたい。シールを貼るかたちは今までなかったと思う。意見を聞くタイプのものが掲示コーナーに出たことが嬉しかったため、是非またよろしくお願ひしたい。

会長：

イオンモールでの説明、これよりぶらでもやられていたが、ポスター自体はかなり工夫ただいて分かりやすいかたちにはなっていたと思っている。ただ先ほど言われたように、自分の住んでいる地区でどうなるのかというところまでは、情報として残念ながら提供できていなかったと思う。よく言われるのは、河川改修する、矢作川も改修すると順番に行っていくって、では自分のところはいつなのかを知りたいということだが、なかなかそれを明確にすることができない。ただ、住民の方々はそこを知りたいため、できることできないことはあるが、自分が住んでいる地区でどのような対策が行われて、自分が何をすべきかということが分かるような、情報提供を今後目指していただければと思っている。学校に関しては、もっと学校側に、保護者の方々と情報を密にしてコミュニケーションをとっていただいて、

どのような基準でどのような判断でどういった行動をするのかということをきちんと情報共有するように伝えていただければと思う。それを全部都市計画の方でやるのは不可能だと思うため、そこはうまく役割分担していただくことが重要かと思っている。ただ、この防災指針を基にこのようにやりなさいという司令塔には是非なっただけであればと思う。

加藤委員：

1点だけ質問したい。7ページ取組内容（ハード対策）で先ほど説明があった内水浸水シミュレーションに基づいた対策ということで、岡崎市も平成20年8月豪雨以降、床上浸水の解消ということでずっと進められてきたと思うが、今回内水浸水シミュレーションという言葉はあまり聞いたことがないような気がするが、何か変わったような方法でシミュレーションするのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の資料でお見せしているのは、仮に河川の堤防が決壊したら、どこが浸水するかという、一般的に外水というが、そのシミュレーションに対する結果である。内水シミュレーションというのは、雨が降って、川に水が流れていけないとき、どこが陸地で浸水するかというのを時間的に見ていくもので、このシミュレーションをやっていくというように聞いている。基本的に川が氾濫してどこが浸かるというのではなく、川に水を流すことができなくて、雨を流す下水管がいっぱいになって流れていかなかったときにどこが浸水してしまうかというのをお示しすることを検討していく。

事務局（都市計画課副課長）：

補足すると、岡崎市で2回、東海豪雨と8月末豪雨があつて全部内水であり、内水被害は内水被害であるが、このシミュレーションではいろいろな雨の降らし方で検証ができるため、それをどうするかということである。また、例えば、最初矢作川に水が流れるが、矢作川の水位が上がってない時や下がっている時というような、そういった条件をいろいろなパターンでシミュレーションができるため、それに基づいてこの場合はこうだということにお示しできるようになる。

会長：

防災指針は十分に検討がされており、これまでの対策としては十分だと思っている。ただ、今回の能登半島の震災を受けて問題になっているのが、やはり避難所での生活、いわゆる関連死といったものである。東日本大震災のときにも実際にはあつたがそれほど大きくクローズアップされていなかったが、やはり避難所での生活をいかに支えていくか、改善していくかということが大変重要になってきている。防災指針を見ていただくと、基本的には起きるまで、そして起きた後の避難までになっている。もちろんそれが何よりも大事であるが、

実際には今回もう 1 ヶ月過ぎていて、そこでの生活というのがどんどん疲弊していつていくということである。そこへの対策が望まれているということがだんだん明らかになってきた。まだこの後、いろいろな方面でいろいろな検討があつてそういった指針がまた出てくるかと思う。先ほどシミュレーションの結果も含めて、流量も含めて見直すというような機会もあるということであるため、見直しの機会があつたときには避難後をどうするかといったところも検討いただく必要があるかと思つている。これについては今後ということ結構だと思つている。

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。

10 報告第 12 号 岡崎市立地適正化計画の改定（中間見直し）について（報告）（説明）

議長が報告第 12 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）見直しの内容
- （2）評価指標・効果指標の中間評価について
- （3）今後のスケジュールについて

11 報告第 12 号 岡崎市立地適正化計画の改定（中間見直し）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。

土谷委員：

4 ページの評価指標の目標だが、居住誘導重点区域では人口密度を 1 ha 当たり 100 人、居住誘導区域では 1 ha 当たり 95 人と設定しているが、その設定の根拠を聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

設計の根拠については、居住誘導重点区域における人口密度の根拠については都市計画法の技術的な助言である。都市計画運用指針において、住宅用地の人口密度に対する考え方として、土地の高度利用を図るべき区域、岡崎市でいうと居住誘導重点区域が該当しているが、これに当たっては 1 ha 当たり 100 人以上を目標とすることが望ましいと定められているため、この考え方を引用している。

居住誘導区域については、人口密度の根拠として、同じく都市計画運用指針において、土地の高度利用を図るべき区域以外でも、1 ha 当たり 80 人以上を目標とすることが望ましいと定められているが、本市の居住誘導区域における人口密度がもうすでに 2015 年時点で 93.5 人で、80 人以上であったため、本計画で定めた居住誘導施策による人口増加を期待して、1 ha 当たり 95 人と定めている。

土谷委員：

実際に何か具体的に試算があるのか。今は概要のような感じであるがある程度このような予定があるため、こういう計算になったというのがあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

この100人と、95人が現状より増える試算ということによろしいか。

土谷委員：

はい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

この立地適正化計画策定当時にも検討しているが、国勢調査の人口データをもとに、社会人口研究問題所（通称：社人研）でも人口推計を出しており、その推計を使って岡崎市版の人口を企画課が推計していくと、当時はまだまだ2040年近くまでは人口が増えていくという推計であったため、この間増えていくのであればということでこの考え方を引用した。

土谷委員：

日本全体としては人口が減っていくが、この地域においては増える可能性が十分あると考えていると捉えて良いか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

そのとおりである。

会長：

その見込みはあるが具体的にどこにどれだけの居住を想定するかといった詳細のシミュレーションをしているわけではないということが良いか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

はい。

青山委員：

人口集積を図っていく地域があるのは分かったが、一方でそれこそ額田の方や、今までコンパクトシティを抜けてこっちに集めていくというのがあったと思うが、水源地をやはり守らなくてはいけないというのもあって、その辺りの整合性がよく分からなくなる。市内の中の不便な地域にいる人たちをこちら側にまとめた、抜けたところには中山間が頑張っ

ているような、それでも、その自然に魅力を感じる人が住んでくれれば良いという人の入れ方をするのか。しかし、人を呼ぶにしても地元の人が抜けるような地域は魅力的なのかとも思うし、そういう意味での集積なのか、都会の学区の中でも居住誘導重点区域でないところとなっているところがあるため、学区の中での集積という意味合いなのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

岡崎市だけではなくて、市外からの居住の集積を図るということでこれを設定している。

青山委員

外から、岡崎市に呼び込むときには便利なところに来てというイメージで良いか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

はい。

青山委員：

もう1点はお願いである。本宿山中地区の住民説明会の件であるが、今回ゴミの関係をとても丁寧に細かく説明会をしていて、そこまで細かくとは言わないが、去年も一度税金絡みで説明会があったが、週末昼間の1回だけだと参加者に偏りが出るというか、現役世代では参加しにくいところもあるため、そのようなこともあって地元の関心が薄いと感じるため、夜間であったり、平日や週末であったりと日にちの設定を分けて開催していただけたら嬉しいと思う。

また、質問が1点、3ページの、小中学校の都市計画決定の中間見直しに反映する、順次改修更新というところであるが、改修更新内容がどのような目線のものが含まれるのか。なぜ伺うかという、上に生活の安全性や利便性の維持・向上を図ることが求められることからとあるが、小学校とか避難所に指定される主に体育館であるが、そこから外のマンホールトイレに行くまでの間に、明らかに危ないところがある、直して欲しい、避難所としてどうかと思うという話が出たときに、児童の教育には支障がないため後回しだという回答が来る。今回、もしかして先ほどの防災指針のことであったり、生活の安全性という単語の中で優先されるようになったりするかどうかという、少し期待があって、お聞かせいただきたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の小中学校の老朽化した施設の改修ということで考えている事業としては、当然のことながらトイレも老朽化してくるためそういったものの改修も行っていく。教室自体も作られてから大分古くなってきたりするため、木を壁に貼ったりとかそのような教室の木装化といった改修事業は行う。それが全てその避難所、防災に直結するかというところではないものもあるし、結果として繋がるものもあるため、そういった改修をやりながら少しで

も良いものにしていけたらと思っている。

会長：

一方で、防災指針の策定もしたように、防災面としての機能の向上というのも望まれているため、その辺りも加味しながら改修を進めてもらう必要があるのだろうと思っている。

また、住民説明会はどうか。これはきちんと次世代も参画できるような時間帯の開催は予定されているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

本宿の市街化編入のときの説明会が確かに休日の1回だけだった。ただ、なるべく皆さんが多く集まりやすい時間帯というように設定したが、ただ来られない方もお見えになったと思う。そういった方への対応として、説明内容についてはホームページで周知して、それをホームページでも記載しているとお知らせをした状況である。今回の居住誘導区域の設定についても同様のやり方で考えていた。回数を増やすのかということについては会場の関係等あるため、どういった方法が良いかというのは適切に考えながら、基本的には皆さんが一番集まる段階には1回やって、その他の方法としてホームページとかデジタルとかそのようなものを使って周知していけたらと思っている。

原田委員：

4ページの評価指標1、2について、居住誘導重点区域の可住地人口密度の評価指標1の数値が目標数100人で、評価指標2は95人とあるが、この目標値の違いはどこを区分けしているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

まず、居住誘導重点区域についてであるが、これは東岡崎駅康生の周辺と、岡崎駅周辺、あとそれを結ぶ六名や戸崎を繋ぐ辺りで居住誘導重点区域を設定している。居住誘導区域については、市街化区域の中から、人が住めないような工業専用地域や、先ほど紹介した土砂災害の危険がある区域とかを除いたもう少し広いエリアで設定している。やはり居住誘導重点区域というと、東岡崎駅、岡崎駅、康生の部分といった、人が集まる施設が多いといったこともある。こちらについては、居住誘導重点区域でより人を集めるということで、目標値を多く設定している。

原田委員：

考え方が、まちづくりとかいろいろなものにも出ていて、特別委員会でも未来のまちづくり推進特別委員会というのをやって、いろいろな人口の推移というデータが出されているため、それでいうとやはり地域差がかなり出てきた。先ほど額田の話も出たが、今岡崎では、

基本的には支所単位での人口推移というのを考えていると思う。ということは、8ヶ所の動きを大体見ていると思っている。やはり岡崎の中心部、そして岡崎地区と言われる誘導区域はほとんど横ばいであるが、他のところは軒並み下がってくるという動きの中での、そうしたものが指針としてはどうなって他のところの指針というのはどうなるのかというのを聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

委員が仰られたように、人口は減っていってしまうということが確かに推計に出てきているような状況である。立地適正化計画で、これをいつ見直すのかということであるが、まず上位計画である総合計画や、関連計画である都市計画マスタープラン、その辺りの改定の中で、人口減少社会に対してどう都市としてあるべきかというのを整理した上で、その方針を持って、立地適正化計画の中でもそれを反映させるためにどうすべきかということ、考えていけたらと思うため、今回の中では、特にその点については触れていないという状況である。

原田委員：

立地適正化計画の見直しというのは、大体何年周期だとか、次のそういうものの歯車というか、ポイントは何年周期でこれを確認していくのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

立地適正化計画は10年に1回、大きな見直し、作り替えを行う。今回のように、ちょうど半分の5年経ったタイミングで、軽微な見直しを行っていく状況である。先ほど防災指針の中でもあったが、社会情勢が変化した、劇的に取扱いが変わったというような状況があれば必要に応じて見直しということをやっていくが、まずは大きく10年に1回、そして中間で5年に1回で、あとはその他必要に応じてということで行っていく状況である。

会長：

いわゆる人口推計が市でも行われているのか、社人研でも行われていて、それが主に支所単位で出されてきている。そういうものがある中で、今回は居住誘導重点区域、居住誘導区域でこのような密度が目標とされている。そうすると推計値とは整合がとれないということである。一方で、コンパクトプラスネットワーク化をこの立地適正化でやりながら、また報告の3番目にあるが、集落維持のための規制緩和等々もある中で、いろいろなものが果たして整合がとれているのだろうかということだと思う。先ほどの答えでは外から取ってくるということだったが、隣の例えば豊田市でも同じような立地適正化をやっている、当然人口を増やしていくというような計画になっているためどこから取ってくるのか。

一方で、日本全体で見ると中部地方から東京にどんどん吸い取られているとい

うことであるため、どこかで検証が本当は必要なのかもしれないという気は薄々感じているながら、その辺りは片目を瞑りながら、こういうことを進めていくのであればどこかで、いずれ立ち行かなくなるというか、その辺りの不整合が余りにも大きくなってしまいうことが出てくるかもしれないため、しっかり考えていかないといけないのだろうと思う。ただし、重要なのは趨勢の人口変動に加えて、このような施策を打つことによって人を集めていく、すなわち趨勢の予測とは違う人口の変動をもたらそうという、それを立地適正化では書いているということであるため、そこだけは切り分けて良いかと思う。ただし、それをどこから持ってくるのかというのは本当に大きな疑問だというのは思うところである。

一つは、やはり外国人を受入れることだと思う。ただしそれを受入れるかどうかというのは、簡単にはいかない。地域の方々にとっても市にとってもということであるため、1つの方策ではあるもののそれが可能かどうかというのはまた別の話だと思っている。

宇野委員：

まず1つは、5ページの東岡崎駅岡崎駅の乗客数だが、令和3年のものということでもう少し新しいデータだとまた傾向が変わるのかと思った。

あともう1つが、6ページの市民意識調査における居住継続意向であるが、これは誘導地域の中のデータなのかそれとも市域全般のデータなのか確認したい。

それから、これを色々な都市の居住継続意向を比較するというところを行ったが、83や85というのは結構高い方だと思うため、またぜひ継続してより高みを目指していただくと良いかと思う。それに左右するのが、やはり交通利便性というのは非常によく聞いていて、不便な地域は離れたいというような意向が割と強く出ている。それがより強く出るのが中学生に聞いている都市もあるが、高校生である。そのため、例えばこの平均値が出ているのもこの地域によるムラというものもあり、1つの都市の中を見ている、駅周辺のエリアは非常に高いが、それから離れたところは非常に低いというような都市もあったりして、その辺りをどのように市としてデザインしていくかも大事かと思う。平均値だけを見ってしまうと、まあまあ良いじゃないかというふうで終わってしまうが、実はとても不便で困っている地域があったり、他に移転したいと考えているエリアもあったりということもあり得るため、先ほどの話もいろいろとあると思うが、エリアごとに丁寧に分析すると今後の都市政策にも反映できるという気がする。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

鉄道のデータについては、統計上集計している最新の令和3年でやっている。市民アンケートについては居住誘導区域ではなくて、市域全体でやっているものである。その結果を使って評価・効果指標ということで掲載はしている。ただ、委員が仰られるように、地域でムラが出てくるといふこともあるため、エリアごとに分析結果を見ながら、どうすべきかは考えていけたらと思う。

中根委員：

先ほど電車の鉄道の利用状況というのがあったが、状況が少し違うかと思っている。リモートワーク等もある中で、電車を使わなくなる人も出てくるため、数字的な部分で目標値をどこに置くのかというのは、再度考えた方が良いかと思うが、それについてはどう思うか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

令和元年では約4万4,000人乗っていた。これがコロナによって、通勤通学に影響が出て、今回一時的に減っていることも考えられる。ただ、委員が仰られるように、それを機に働き方や通学のあり方が変わってきているのかとも思う。そのため、今後もその辺りの動向は見据えながら、10年経ったときの次回の改定のときに、乗降客数をどうするべきかは、整理していけたらと思う。今回はまだ一時的にということで、原因が突き止められない部分もあるため、もう少し様子を見ながら整理していけたらと思っている。

会長：

ただ、コロナ前のピークよりは少し下げているということである。

加藤委員：

5ページの効果指標2の岡崎駅周辺についてだが、すでに目標値を達成しているということであるが、この要因というか、分析はされているのかということと、新たな目標値について検討するというようにあるが、この目標値はどのように考えているか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

まず1点目の、目標値において何が原因でここまで達成できたかということであるが、やはり一番大きな要因としては駅南の土地区画整理事業の進捗が順調に進んで達成できた。それに加えて、駅南土地区画整理事業の中にも生産緑地というものもあり、今現在も残っているものもあるが、そこが宅地化された。それが目標を達成できた要因ではないかと思っている。目標値の設定の仕方であるが、立てるときに将来見込んでいる事業や、図られる土地利用等によって、影響を受けて土地がどれだけ動くかを、可能な限り予想して、概ねこのぐらいできるのではないかと行っている。

新たな目標値について検討していくということだが、今後、土地区画整理事業もまだまだ事業が進んでいくし、今でいうと、岡崎駅西口の自転車の駐輪場の工事も行っているし、都市計画でいくと都市計画道路柱町線も進んでいくため、そういったことを踏まえた上で、新たな目標値を設定できたらと考えている。

岩月委員：

この内容については以前から話されていることで質問はないが、ただ中間見直しということで、この立地適正化計画でより良くしていくための新たな施策はどう生み出すのかということについて、先ほど時間的な見直しの話が出たが、そういったビジョンについて聞きたい。中心市街地だと、老朽化した建物や耐震的にはかなり旧耐震のような建物が多くなっていて、それが新規に活性化していくのにも、なかなか難しい現状になっているという問題もあるかと思う。更地などの何もないところに新しいものを作るのは簡単であるが、耐震的なところも含めて中心市街地の古い建物をどうしていくかという問題は、都市の大きな問題だと思うため、そのような点ではどう考えているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

中心市街地の活性化ということであると、立地適正化計画の中だとやはり QURUWA 戦略と連携していったらということを決めて位置付けているため、活性化に向けて事業ができるかと考えている。今回の中間見直しで、中心市街地等もあるが、やはり大きいのは市街化編入を行った新たなまちづくりである本宿のところをどうしていくかとか、そのような中で誘導施策、誘導施設をどう定めるのかということも、社会情勢の変化というか、都市計画によって新たに定められたところに対して考えていく内容も中間見直しに入れているため、その辺りを踏まえながら中間見直しを進めて、一度それで5年間様子見て、その結果を踏まえて次回の改定のときにどうしていくのか、さらに良くするためには何をすべきかを考えられたらと思う。

会長：

立地適正化計画のようなものは、5年、10年で効果が出てくるようなものではなく、やはり20年スパンだと思っている。とはいえ、見直すべきところは随時見直そうということで、5年くらいで見直しを行っていく。そのときに、最初に立てた計画の方向性は合っているのかということでこの中間評価をしている。結論的には、今の計画をそのまま推進すれば良いということで、今回、マイナーチェンジということになっている。したがって、中間見直しで大きくビジョンや方向性が変わるということはないという判断だと思う。そんな中で、本宿の市街化編入等も入ってきているというように御理解いただくと良いと思う。

12 報告第13号 駐車場整備計画等の見直しについて（報告）（説明）

議長が報告第13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) 昨年度（令和4年度）の検討内容
- (2) 駐車場整備地区及び駐車場整備計画の見直し
- (3) 駐車場配置適正化区域の指定検討
- (4) 岡崎市駐車施設条例の見直し

(5) 今後のスケジュール

13 報告第13号 駐車場整備計画等の見直しについて(報告)(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

土谷委員：

12 ページに令和6年度に改定する予定だとあった。9 ページ以降に駐車施設条例の改正とあるが、実際にはいつの建築物から適用されるのか。もう1つ、既存のものに対しては、どのように扱っていくのかという2点質問をしたい。

事務局(都市計画課企画調査係長)：

駐車施設条例の附則欄に適用時期が定められており、基本的に建築物の工事に着手しているものに対する駐車施設の附置義務は、従前の例によるというように定められている。具体的に言えば、例えば、令和7年4月1日に条例を施行した場合、4月1日より前に建築物の工事に着手していれば改正前の基準が適応される。仮に4月1日より後に建築物の工事に着手する場合は、改正後の基準が適用されることになる。既存のもの扱いということですが、特に建築行為が発生していないため、特にすぐに変えるということはない。

土谷委員：

例えば、駐車場の台数を増やしたいときは、長さの基準等も変わると思うが、既存の建物に対してそういったことが可能か。

事務局(都市計画課企画調査係長)：

仮に台数を増やしたいといった場合、もともとの施設自体が床面積で附置義務の台数が定められており、それに基づいて担保されているということになるため、新たに作るものに対して、一番の理想はその新しい基準に合致したもので作っていただくことであるが、もうすでに合致しているということでそれを適用させなければいけないといったことはない。

会長：

すなわち、この区域に指定されても自分のところは駐車場をもっと設置したいという場合には設置が可能だということである。

それから幅も奥行きも最低基準である。最近、スーパーなどの駐車場は思いやり駐車場という広い駐車場もある。そういうのを作らないと来なくなってしまう。そのため大きく作ってもらう分には構わないというように御理解いただければ良い。

一方で、できるだけ土地を有効活用したいという場合はここまで小さくすることも可能

だということである。

岩月委員：

駐車場の幅が2.3mであるが、前は2.5mということだったと思う。一般的には2.5mというのが普通で、長さが5mなのは一般的だと思うが、2.3mだとどうしても運転しづらい方もいらっしゃると思う。2.3mにした理由や、指標が他の市であったのか聞きたい。

また、この計画についてはとても素晴らしいと思った。ウォークブルを推進していく視点でこのように駐車場の台数をそこまで多くしなくても良いという条例の見直しはとても有効だと思う。市の集約駐車場が使えるというのも大変素晴らしいと思う。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

一般的に、2.5mの駐車場幅であるというのは把握している。基準の案として、2.3m以上とした根拠については、国で定める基準の中で、基本的には小型自動車については幅2.3m以上、長さが5m以上という基準がある。2.5m以上という案もあったが、この2.5m以上に対しては国の基準は示されていない。以上ということであれば、事業者が実情に合わせて、2.5m幅のものも設置することができるため、国の基準に従って2.3mを案として考えた。

また、調べた結果、県外の事例ではあるが、最近では千葉県千葉市が同様に2.3mという基準を適用したとあった。

寺西委員：

幾つか出ているキーワードが非常に有効かと思うため確認である。配置適正化や優先的や、拠点間動線という話で、最後に極め付きが集約化という話で上手くキーワードを踏まえると、今、一生懸命市が行っているにぎわいやQURUWA でやっている話がせつかくあるため、岡崎の駐車場の特徴が、パッと行くとどこによその人が止めて良いか分かりにくいイメージがあるため、せつかく適正化とするなら、ここは集約について、ちょっとした買い物や街を体験した人が、ここは市や地域のお墨付きの駐車場なのだという分かりやすさがあると気軽に止められる。また、どこが有料なのかが分かりにくく、他の市では〇〇市駐車場という非常に分かりやすい看板も多いため、これも絡めていくとせつかくの施策がより一層にぎわい、車を停めやすいとか車で行きやすい場所ができればもう少しウォークブルが良いと思う。組み合わせるチャンスかと思うため、今後検討に生かされたらどうかと思う。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

委員が仰られるとおりで感じるため、今いただいた御意見も参考にしながら、次年度以降はまたしっかりと検討できたらと思う。

宇野委員：

私も設計しているが2.3mだと結構狭い。この数字を出してしまうことが良いのか。例えばお子さんや高齢者が乗り降りするとなると、コンパクトにしておきたいという意向は十分理解するが、利便性も含めた誘導施策といったときに、2.3という数字があんまりこう出してしまうのもどうかと思う。例えば2.5m程度というように、フレキシブルに判断できるような誘導でも良いかと思った。奥行は5mで十分だと思う。

また、促進措置を施し、附置義務の台数を緩和するといった場合に、これはどの程度の緩和を目安とされるのか。例えば1、2台程度とかいろいろあると思うが、どの程度の緩和をイメージしているのか。

それから、集約駐車場で確保というのはとても良いと思うが、例えば、どの程度の距離感、随分遠くても良いのか、近場でないとだめというような指導をするのか。

また、平場の駐車場がポツポツと虫食い状態にあるという状況よりも、やはりエリア全体としては、建物が建てられるところには建ててにぎわいを創出する。集約して駐車場を作るというように、居住誘導にも繋がると思うが住めるところを増やしていくという意味では良いと思う。その辺りの何かもう少し総合的な施策というか、考えがあれば教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

4点、質問いただいたと思う。まず1点目、2.5mでも良いのではないかという御意見であるが、2.3mを設定したのは国の基準に基づいてということで、ただ実情を考慮すると、2.5mでも良いのではないかという事務局側としての考えもあったが、明確な基準がなかったため少し迷ったところがある。そのため今回、都市計画審議会の委員の皆様からいただいた御意見と、もう少し他の自治体の状況を見ながら、2.3が良いのか、2.5が良いのかをしっかりと考えていけたらと思っている。

2点目が、附置義務台数の削減でどの程度を緩和するのか、1台なのか2台なのかという規模感の質問だと思う。具体的に何台ということまでのイメージはないが、例えばサイクリングシェアを行ったら10%とか、公共交通利用者の割引を行ったら10%とか、そういった割合での削減を考えている。ただ、いろいろな施策をやっていくと、ここで1割、ここで1割としていって100%になってしまうと少しやり過ぎなところがあるため、いろいろいくつかやったとしても割合の上限を決めて、各施策に対してもその効果が大きい少ないということで割合を決めながら、その組合わせで判断していけたらと思っている。

3点目が集約駐車場をどの程度の距離感で集約化としてみなすのかということだが、資料11ページの、下段の表で説明すると、現状、附置義務駐車場を敷地内で確保というように書いてあるが、その下に米印で、例外的に敷地外への設置も認めているということである。この敷地外への設置はどれだけということになるが、大体200mということやらせていただいているため、集約駐車場も基本的にはその施設から200m以内で運用していけたらと考えている。

最後、4点目、平場の駐車場のところができれば建物を建てて、まちのにぎわい等の創出

という話であるが、立地適正化計画であり、QURUWA 戦略であり、いろいろな施策の中でまちのにぎわいを創出していけたらと思う。立地適正化計画の中に、コモンズ協定というものがあり、基本的には一度契約を結ぶとその建物の地主が変わってもそこで結んだ内容というのはしっかりと担保されていくというルールもあるため、そのようなものを活用しながら、建物を建てたものが駐車場にならないような対策を考えていけたらと思う。

会長：

岩月委員も言われていたが、良い方向だと思う。駐車場減らしたい、ここまで作りたくない、もっと有効活用したいというようなニーズがあるということで良いか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

駐車場の台数を減らしたいというよりは、QURUWA 戦略等で定めるウォークブルなまちづくりを実現させるために魅力ある駐車場施策をやっていききたいという中で、いろいろと調べていくともう十分に供給量は足りていると分かった。

会長：

この中心市街地でもっと土地を有効活用したいので駐車場減らして高度利用したいから岡崎市何とかしてくれというのと、市側がもうそんなに駐車場はいらないから小さくしてもらおうという、2つの考え方があるが、今の話であればおそらく後者である。後者となるとインセンティブがいて思っている。すなわち、例えば先ほどのスーパーあるいは病院、医療施設といったところは、恐らく皆さん車で来られるため、できるだけ潤沢に駐車場を用意してあげる、止めやすいようにできるだけ広く作ってあげるというようにしないと、お客さんが来ない。どちらかというところそういうベクトルである。そのため、緩和したとしても設置者は、恐らくこれ以上の駐車場、これ以上に広い止めやすい駐車場を作ってしまうことになる。マンションもそうである。例えばこの基準で1戸につき1台の駐車場がなくても済むが、でも恐らく1戸につき1台以上の駐車場を用意すると思う。というのが多分ニーズである。でもそうではなくて、QURUWA に基づいてもっと有効活用したいということだったら小さくなるようなインセンティブがないとなかなか難しいのではないかと思う。そういう意味で、今回条例の見直しで緩和をしながら、より少ない方向に進められるようにしつつ、次のステップとして先ほど宇野委員が総合的などころと言われたが、何かそういった少ないほど、あるいは公共交通の活用をしてくれるほど、あるいは集約してくれるほど得になるような、そういうものを一緒に打たない限り、逆を向いてしまうか、全然機能しないのではないかという、何となく懸念があるため、そういったことも含めて、検討いただけると良いかと思っている。

ちなみに大店立地法の指針の基準と比べると、今回の見直しで、300㎡で1台が450㎡で1台の加算となるが、これはどちらが大きくなるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

大店立地法の方が必要台数は多くなる。

会長：

ではせっかく下げたのに、結局、大店立地法の方で引っかかって、より多くの台数を確保しないとイケない。さらに業態にもよるが、設置者は基準よりも一般的に多くの駐車場を設置されるため、そういう意味でせっかく良い方向の検討であるが、実効性の面で心配もあるためそこも含めて今後検討いただければと思う。

伊藤委員：

3ページの駐車需要率であるが、私の実体験と大きく違うと思った。この数字の出し方は、24時間駐車できるところに少しでも止められたら1台というカウントになっていないか。どのようなカウントの需要率になっているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

需要率のカウントについてであるが、基本的にはイベントが行われているときや、普段と少し違う動向ではない通常時の需要率で算出している。これを駐車場の時間単位で台数を計測して、何台停まったかというのと現状の駐車台数から需要率を算出していく。下の表に書いてある将来の駐車需給バランスについては、上段にある、将来開発により増加すると想定される駐車需要の合計3件を考慮した駐車需給バランスということで示している。

会長：

伊藤委員が言われる実感とは違うというのは、もっと混んでいるのではないかという実感ということか。

伊藤委員：

もっとがらんとしている印象であったため、80%も停まっているのかと疑問に思った。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

8割というのは、先ほど御説明した将来開発により増加すると想定される駐車需要台数を、含んだ値になっているため現状より少し多く出ているような状況である。

会長：

いずれにしても十分足りているという結論であるか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

そのとおりである。それを引くため実際にはもう少し需要率は低いという状況である。松本会長が仰られたように、十分に足りている状況である。

伊藤委員：

私も増やして欲しいと思っていないため、足りていると思う。

会長：

注意すべき点であるが、この緩和によって考えようによっては、駐車場を減らせるチャンスだからうちは駐車場を減らして新しく開発をし、少ない台数で駐車区画も小さくする、その代わりに車で来た人たちは、路上駐車してもらえば良い、あそこの施設の駐車場使ってもらえば良いというように、要は自分のところで吸収せずに他を利用してもらえばいいよねというのをぜひ許さないようにしてもらおうと良いと思う。そのため、思ったとおりにならないのと実はこれを上手に使うような、ふさわしくないような開発も進むことがないようにお願いしたいと思う。

14 報告第 14 号 岡崎市開発行為の許可等に関する条例施行規則の一部改正について （報告）（説明）

議長が報告第 14 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（加藤建築指導課長）から説明した

- （1）趣旨について
- （2）条例から規則に委任する事項
- （3）今後のスケジュールについて

15 報告第 14 号 岡崎市開発行為の許可等に関する条例施行規則の一部改正について （報告）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

加藤委員：

1「区域指定」の（1）50 戸連たんがとれない地域の特例について、規則に規定するならばということで、農林業従事者の育成、文化風習、歴史的風致の維持保全、本市が定める計画の実現に寄与するとあるが、なかなかイメージが沸かないが、具体的にはどのようなことなのか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

本市が定める計画の実現に寄与することについては、これは 50 戸連たんの規定の例外規

定の考え方というかたちになる。中山間地域などの計画が具体的な内容としてはある。そういった計画の実現に寄与するというのをイメージしているが、それ以外には文化風習や歴史的風致の維持保全を総合的に考えて、50戸連たんではなくて何戸連たんが良いのかを考えていくといったことである。

加藤委員：

この条例自体が集落維持を目的とするということであるが、先ほどから居住誘導地区あるいはコンパクトシティ等がある一方で、今度は市街化調整区域を少しずつ広げるということになると思うが、具体的にこの進め方というか、例えばそこまですぐに広がるとは思わないが、ある地区が手を挙げれば、条件はあるが無条件に開発が行われていくのか、ある程度、何らかの基準や規制があるのか。具体的にどのように進めていくか教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

そもそもこの制度自体で市街化調整区域の全てのエリアでこういったことができるかというところではない。指定区域の要件として、例えば農振農用地や保安林は含めることができない。あとは、災害のエリアを含まないことや、水道の給水区域内であるとか、過度に広げるということではなく、今ある集落の中でかつ安全な場所で、影響がない範囲でというような条件を定めているため、全ての区域ということではない。かといって、全ての区域ではないが、市街化調整区域の中で新たな宅地ができるということになるが、立地適正化計画の中でも、市街化調整区域では何もしないとそのまま人口が減ってしまうため、何らか施策をやりながら、人口を維持していきながら、総戸数としては減っていつてしまうが、緩やかな減少を維持していくというようなかたちで謳っているため、それを実現するためにもこういった制度を取り入れて、なるべく市街化調整区域の中でも集約化を図っていかれたらと考えている。

加藤委員：

具体的な進め方というか、地区から申請が出るとそれがどのように進んでいくか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

具体的な進め方としてはまず、地域からお話をいただく。その中で地元と行政も一緒になって、この地域の中で何が課題となっているのか、何が問題となっているのかといったことを話し合いながら、その課題を解決するために何をすべきか、住宅だけ建てられれば良いのかとか日常生活に必要なお店も建てられれば良いのかとか、そういったことを話し合いながら、もちろん法律で禁止されているところはできないがそれをどこの区域でやるのかということなどを話し合いながら計画を決めて、それを地元のから出していただき、その内容を市の関係課を踏まえて、これで問題がないかという意見照会や調整を行って、問題ないということ

あれば、先ほどの説明でもさせていただいたが、都市計画審議会や開発審査会といったところで委員の皆様の考えや意見を聞きながら、御理解いただきながら指定していくという流れになる。

会長：

一番重要なのは、まずこの地区がどういう将来像を描くかを明確にしてもらうことだと思っている。というのは、とにかく集落維持のためにディベロッパーに何でも良いから開発してもらえば良いというのが良いのかどうかということである。要はここに、恐らくその集落に縁もゆかりもない人達が入ってくることになると思う。そのような人たちと一緒にまちづくりを進めるといふ決意が必要だと思ふ。あるいはそれをどう作っていくかということも考えないといけないと思っている。許可制度あるいは開発とは違う部署で検討しないといけないが、やはり住民同士のコミュニティをどう維持していくかというのは非常に重要だと思っている。そういう意味では最初に皆さんで地域の方々に話し合ってもらって、外からの方々を受け入れる方針というのを明確にしてもらう必要があるなど思っている。そういうものを出してもらうことになっていたと思う。それであとは50戸連たんだとか、何ha以下だとかあるいはハザードが入っていたらダメとか、そういうものが入ってくるということである。

宇野委員：

50戸連たんが良いのかどうかという話もあったが、たまたま豊田市のものを見る機会があって、豊田市は45戸連たんだったと思う。岡崎市で建物間の距離というのは、何mかということであるが、豊田市は40mだったと思う。建物から建物であるが、途中で宅地が挟まったらそれもカウントして良いというような、その集落の建物自体がだんだん減ってきているというようなことであった。前であれば、以前建っていた家があればここで繋げたのに、もう今繋げなくなってしまったというように、かつて建っていた家をカウントできるようなことを認めてあげたり、当然、集落計画を立ててエリア的に頑張れるエリアは良いかと思うが、やはりそうでない場合に非常に困難になっていってしまうため、50戸連たんの岡崎市のルールが分からないがそのあたりを少し緩くしてあげるというものも1つ、あり得るのではないかという気がする。

それからもう1つは、先ほど会長が仰られたように、まちづくりのようなことを中心市街地で何か作るとか交流施設を作ると言えば、ワークショップを行って市が力を入れて外部の人も入って一緒に頑張るわけだが、市街化調整区域のまちづくりにおいても新しいかたちのワークショップ型か分からないが、参加しながらみんなで考えるというプロセスも取っていけると、その地域は地域で新しい盛り上がりもあり得るのではないかという

事務局（建築指導課開発審査係長）：

50戸連たんの考え方ということであるが、条例の規定の中で概ね50以上の建築物が連たんという表記となっている。この概ねというものの捉え方で、市街化調整区域の許可基準の他に大きな基準はあるが、1割を概ねとして、45戸で連たんが取れるといったような取り扱いを岡崎市でもしている。距離についても、50mというのが一般的であるが、55mという取り扱いをしているのもあるし、現に建物がなかった場合であっても、過去にあったところは、カウントができるというものもある。

今回の50戸連たんについても、概ねがついているため、その辺りを考慮した数え方を採用していくと考えている。

会長：

集落維持計画の策定には、市が関与するとともに新しいプロセスを導入してはということであるがどうか。

事務局（建築指導課開発審査係長）：

ワークショップ型のような、住民の方が参加していただいて一緒に計画を作っていくといった予定で考えている。

岩月委員：

A3資料の2(2)の、区域内の全体の面積に占める農地の割合は2割を超えないことというようにあり、それが開発行為を制限することに繋がるとあるが、農地の割合が多ければ多いほど開発行為に繋がらないのかと思った。この辺りの読み方がわかりづらかったため教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

この農地の割合の2割の考え方であるが、基本的には紫で囲まれている指定区域に対して農地が2割ということであるが、そもそもこの新制度の区域の面積上限が5haまでと決まっている。ここで仮に農地の割合を2割以下とすると、農地は何もないところであるため、新たに開発されるエリアが1ha以下となる。仮に農地の割合が5割以下になると、紫の部分の区域面積が5haとすると、2.5haと広がってしまうため、農地の面積の割合を下げることによって、新たに土地利用が行われるところが制限される。なぜ、5haの2割で1haとしたかということ、岡崎市の市街化調整区域内の地区計画運用指針の中で、そもそも住居系の開発を行う場合は面積が1ha以上から5haまでになっている、この新制度で2割以上という値を運用すると、結局この市街化調整区域の地区計画で定めるものと同規模のものができてしまう。今回の制度はそこまでの大規模のものを考えてない、集落の維持を目的としているため、1ha未満で運用ということで農地の2割を制限として加えている。

岩月委員：

農地の2割ということについて、市街化調整区域という区域自体を制限するためや都市計画区域外を守るための制度ということであるか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

あくまでこの2割というのは、開発されるエリアをそこまで大きくしないように定めたものとなる。

会長：

基本的に集落維持が目的である。ここにたくさんの人口を張りつけようということではない。その時に、どこまでの面積を認めるかという、制度的には1haが上限になる。それ以上だと調地区という他の制度が使えてしまうということで、簡単に言うと何でも開発しろということではない。最低限の集落維持のために必要なだけの開発に留めてほしいということで2割と考えていただければ良い。半分も開発してしまうと、半分新しい人になってしまう。それが本当に集落の維持に繋がるのか、新しい開発になってしまうのかということである。

答えがあるわけではなくて事務局の方でいろいろと検討し、このかたちにまとめたいただいている。これも実際にやってみながら集落が維持できるのか、あるいは想定外の開発が行われないのかしっかりと観察していただきながら、必要に応じて見直していくことが必要と思っている。その際には特に委員方には御協力いただくことになる。

16 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、来年度の都市計画審議会の日程等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5年度第5回都市計画審議会を閉会した。