

平成 26 年度第 2 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 26 年 10 月 6 日（月） 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 3 号議案「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」
- (2) 報告第 2 号「岡崎市土地利用基本条例の制定について」

4 会議に出席した委員（10 名）

学識経験者	小川 英明
学識経験者	前山 敏昭
学識経験者	小久井 正秋
岡崎市議会議員	鈴木 雅子
岡崎市議会議員	井町 圭孝
岡崎市議会議員	鈴木 静男
岡崎市議会議員	村越 恵子
岡崎市議会議員	蜂須賀 喜久好
市の住民	石井 美紀
市の住民	森本 剛正

5 説明者

都市整備部都市計画課長 靱井 泰晴

6 開会宣言及び議事録署名委員の指名

議長（小川会長）が開会の宣言をした後、岡崎市都市計画審議会運営規程第 9 条第 1 項の規定により、前山委員及び村越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（鈴木都市整備部都市計画課総務班長）から、岡崎市都市計画審議会運営規程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 3 号議案「西三河都市計画生産緑地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（靱井都市計画課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 変更理由
- (3) 変更状況調書

(4) 縦覧結果報告

9 第3号議案「西三河都市計画生産緑地地区の変更について」(質疑)

次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

本市においては、平成4年に生産緑地地区の指定を開始し、平成34年に指定期間の満了を迎えるわけであるが、今後の生産緑地制度の方向性についてどのように考えているのか伺いたい。

事務局（松澤都市計画課計画班長）：

生産緑地は都市計画の決定後30年を経過すると、生産緑地法第10条の規定により買取りの申し出ができるようになる。しかし、30年を経過しても自動的に解除されるものではないため、継続して生産緑地の指定を受ける地権者が多いと想定される。これまでどおり、公共施設の敷地としての需要や都市内における緑地としての環境保全の観点と市街化区域内の農地の保全に資するとともに、今後の都市計画と土地利用に対する国の考え方を反映しながら、地権者の協力を得ていきたいと考えている。

蜂須賀委員：

生産緑地は親族間で親の代から継承できると記憶しているが、この点について確認しておきたい。

事務局（都市計画課計画班長）：

相続等により、親の代からの生産緑地は継承することができる。ただし、農作業に従事する後継者がいない場合は辞退されることになると思う。基本的には営農を継続する希望があれば生産緑地としての権利は継続することができる。

蜂須賀委員：

つまり、農地としてきちんと管理できるということが条件になっているという理解で良いか。

事務局（都市計画課計画班長）：

はい。

鈴木（雅）委員：

資料図面の24ページと25ページの中で、岡崎駅南土地地区画整理事業の換地計画によって減歩が発生し、換地上に新たな生産緑地が発生しているわけであるが、この地区を通る都市計画道路福岡線に張り付くような形で今回生産緑地が換地されている。通常、生産緑地というのは、農地を計画的に保全し良好な都市環境形成を図ることを目的とするのが生産緑地であると思うが、本来、生産緑地として今後農業を続けていくということであれば、もう少し川沿いにするとか、あるいは一団にするなどの方法もあったと思う。大きな道路

沿いは、いずれは店舗が出店するとか、住宅地になる可能性が高いと思うが、計画性という観点から言えば、大きな道路沿いに生産緑地を指定するというのはいかがなものか。

事務局（都市計画課計画班長）：

本来の目的についてはそのとおりだが、生産緑地の計画と区画整理の仮換地の指定を相互に関連させることは困難である。区画整理の換地は地権者の権利に関する部分であり、都市計画の立場で生産緑地を特定の場所に指定することは実情としてできるものではない。30年経過した後、農地として継続する地権者もあるだろうし、区画整理が行われたということで都市的な土地利用を考える地権者もあると思う。区画整理を行った区域における土地利用に対し、新たな土地利用を否定できるものではないと考える。

鈴木（雅）委員：

仕組みとしては理解するところであるし、反対するものでもないが、これだけ道路に接するように生産緑地の換地がされるということは、生産緑地制度の本来の趣旨からは少し外れているのではないかとも思う。生産緑地の目的として、農地を計画的に保全し良好な都市環境形成を図るという趣旨からすると、行政やあるいはこの都市計画審議会ができることというのはどのような点にあると考えるか。

事務局（都市計画課計画班長）：

区画整理の予定地として生産緑地の変更が行われる例としては、この岡崎駅南土地区画整理事業は規模の大きなものとなる。生産緑地自体は区画整理の整備予定の有無に関わらず指定ができることになっており、平成4年の時点では区画整理の整備の動向が見通せない中、生産緑地としてかなりの地区を指定した経緯がある。それから20年以上が経過し、土地利用を取り巻く状況が変化する中、都市的な土地利用の高度化を図ろうということで、このような形での指定の仕方になったことについてはその他の地域の生産緑地とはやや性格を異にするものではあるが、都市的な土地利用が進められるということと都市内の農地の保全を進めていく中で、区画整理の換地による新たな生産緑地の指定についても地権者の同意を得ながら進めていく考えである。

森本委員：

生産緑地法の買取りの申し出について、説明の中で22件の買取り申し出があったということだが、岡崎市が直に買取りしたケースはあるか。

事務局（都市計画課計画班長）：

制度上は買取りができることになっており、実際に都市計画として既に公園緑地等の計画があるところでの買取りの申し出があれば、岡崎市として買収の対応をしていくことになるが、これまでのところ、これに該当する事例はなかった。一方で、都市内の緑地の保全という趣旨から、そのような配慮の必要性は認識しているが、昨今の財政状況の中では予算措置も難しく、買取りの申し出に対して本市が直に買取りした事例はない。

森本委員：

財政負担などの問題もあるのでその点は理解するところだが、そうすると、現在の生産緑地の大部分がいずれは指定解除となり宅地などに転売されていくのではないかと思われる。都市農地が減少していくことについてどのように考えるか。

事務局（都市計画課計画班長）：

農地の保全については、岡崎市として考えていかなければならない事項である。一方で、生産緑地について、都市計画の制度としては農地の保全というところまで権限を与えられていないため、農政部局と連携をとることによりこの問題について考えていきたい。

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。

10 報告第2号「岡崎市土地利用基本条例の制定について」

議長が報告第2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（都市計画課長）から説明した。

- (1) 経緯説明
- (2) 条例を制定する理由
- (3) 条例の項目について
- (4) 各項目の内容及び解説
- (5) 今後のスケジュールについて

11 報告第2号「岡崎市土地利用基本条例の制定について」（質疑）

次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木（静）委員：

条例の中では、土地利用に関する審議会を立ち上げるということで、この審議会については、都市計画審議会を考えているとの説明があったが、土地利用に関する事項について、この都市計画審議会で審議していくという考えに至った経緯、理由を伺いたい。

事務局（植山都市計画課土地利用班長）

この都市計画審議会は都市計画法第77条第1項に基づく審議会であり、その審議事項については市町村の都市計画に関する事項と定められている。現在の本市の都市計画マスタープランは平成22年に策定したが、その中で都市計画区域外を含めた一体的なまちづくりを進めるということで全体構想については基本的な考え方が示されている。この条例に基づく審議会においては市内全域の土地利用に関する事項を審議いただくことになるわけであるが、その審議事項が大きく異なるものではないことから、新たな審議会は設置せず、この都市計画審議会を当該審議会として位置付けていきたいと考えている。

村越委員：

土地利用基本条例について、同種条例の例えば県内及び全国中核市での設置の状況を伺いたい。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

県内の状況については、都市計画区域外を含めた土地利用の基本計画について定めた条例を制定している市町村は県内にはない。唯一、みよし市は条例を制定しているが、みよし市の場合は都市計画区域外の区域が存在しないため、いわば都市計画マスタープランを位置づける意味合いでの条例となっている。全国の中核市においても、都市計画区域外を含めた土地利用の基本計画について定めた条例を制定している都市は現在のところ確認していない。参考までに、今回の条例策定においてモデルとしたのは横須賀市である。横須賀市の場合も都市計画区域外の区域は存在しないが、土地利用に関する政策の先進事例として参考にさせてもらった。また、都市計画区域外の区域を有する都市の事例としては安曇野市があり、本市との状況の違いはあるが、あわせて参考にさせてもらった。

村越委員：

横須賀市の条例には、「市の責務」、「事業者の責務」、「市民の責務」についての記載などとともに「土地利用に関する市民参画」についての記載や関連条例についての記載があるが、今回の案にはこの部分の記載がない。ただ、横須賀市の場合は10年程前に制定されており、この間に大きく状況が変わったところなどもあると思うので、すべて同じである必要はないと思うが、先進事例を参考にするにあたり、様々なアドバイスなどもいただいていると思うので、そのあたりについて伺いたい。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

横須賀市の場合は、平成17年に条例が制定されている。市民参画についての条例への記載については、10年程前と比べて、行政への市民参画の意識向上やそれを実現するための手法が整備されてきていることから、あらためて条例に記載する必要はないと考えている。また、関連条例についても、必要な条項等の改正は当然行っていくことになるが、この条例の中にあえて関連条例を列記することは考えていない。

村越委員：

この条例において新たな対象区域となる額田地域についてはそのほとんどが山林であり、現在まで関係法令により大規模開発を規制してきたと思うが、例えば森林法などでは、この条例が目指す規制の範囲をカバーできないのか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

森林法においては、開発行為をするにあたり、1ヘクタール未満の面積での開発等については、第5条で規定する届出によりその行為が可能になる。また、届出そのものについても市を経由するが、最終的には県が受理することになっており、市としてその開発行為に対して意見を付す機会がない。もちろん、他法令にも関連する事案であれば、それに関する意見を付す機会はあるわけであるが、単純に森林法5条にのみに関連するいわゆる普通山林の改変事案の場合は、市として規制等に関する意見を付す機会がないのが現状である。

村越委員：

額田地域における保安林の割合は把握しているか。

事務局（都市計画課土地利用班長）

保安林の割合についてはこの場では把握していないが、たとえば、くらがり溪谷の中には水源涵養のための保安林があり、これは国定公園の中である。それ以外は、どちらかといえば、合併前の旧岡崎市域の方が土砂流出防止保安林などの割合が高く、額田地域については、旧岡崎市域に比べて保安林の割合が低いと認識している。

鈴木（雅）委員：

現在、都市計画区域外の規制についてはどのようになっており、この条例・計画を施行した時にどのように変わっていくのか。また、説明の中で、規制と誘導を行っていくとのことであったが、岡崎市が想定する規制と誘導とはどのようなものであるか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

都市計画区域外の規制については、都市計画区域外の開発に関する条例において、100 m²以上の開発は届出が必要となり、さらに面積が大きくなると協議が必要となる。また、水と緑・歴史と文化のまちづくり条例においては、3,000 m²以上の開発について協議が必要となり、廃棄物処理施設や福祉施設などの特定施設については市内全域で事前協議が必要である。ただ、現状においては、接道や排水など一定の条件を満たせば開発が可能であるため、今後、例えば水源として永続的に守るべき区域等を指定し、その区域内での開発を抑制するような仕組みを考えている。また、誘導に関しては、例えば福祉施設についてはあまり山間部ではなく、集落の周辺に立地するような意見を付していくことなどを基本計画の中で定めていきたいと考えている。

小川会長：

先ほどの質問にも関連するが、都市計画区域内の事案を担当とする都市計画審議会が都市計画区域外の事案について審議する根拠について伺いたい。

事務局（都市計画課土地利用班長）

条例に記載する予定である基本計画と大規模開発行為についてご審議いただくことを考えている。基本計画については、土地利用に関し、都市計画区域内と都市計画区域外を全市一体的に対象として計画を策定する考えであり、これについて今後ご審議いただきたい。また、大規模開発行為については、まず庁内の連絡会議を設け、この会議に案件を諮るなかで、都市計画審議会にも諮る必要があると判断する案件については、連絡会議における案件への意見や方向性を示したうえで、審議会に意見をお聞きしていきたいと考えている。また、一定規模以上の面積の開発案件については、直接審議会に諮ることも考えている。

小川会長：

一定規模以上の大規模開発行為とは、この条例で予定している1,000 m²以上ということになると思うが、そもそも大規模開発行為に係る所管課というのは都市計画課であるとい

う理解でよいか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

現在、都市計画区域外の開発に対して適用できる条例（都市計画区域外の開発に関する条例）については建築指導課が所管しているが、この土地利用基本条例については都市計画課が所管する予定である。

小川会長：

条例そのものの所管課はそうだと、事例として大規模開発の予定が発生した時に、実際に相談に行く窓口としての所管課はどこになるのか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

この条例の適用に該当する開発の案件については、都市計画課が所管する予定である。

小川会長：

ということは、都市計画区域外における案件であっても、この条例の適用範囲であれば同じ市域内ということで都市計画課が所管するという理解でよいか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

はい。

小川会長：

この土地利用基本計画が都市計画区域内外を一体的に扱うことから都市計画審議会に拠るといふ考えは理解するが、都市計画審議会が都市計画区域内の事項を範囲とする都市計画法にその設置根拠があることを考えると、そのあたりの整合性はどうかということもある。また、岡崎市では土地利用に関する審議会として環境審議会や開発審査会があるが、例えば水源涵養の問題などについては環境審議会の担当範囲であると考えているが、こういった審議会間の横の連携についてどのように考えているか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

庁内の調整会議において案件を諮り調整するなかで、関連する審議会にも諮ったほうがよいとの結論を得れば、該当の審議会に案件を提出していきたいと考えている。

小川会長：

庁内会議が審議会意見の最終確認を行う場であるとして、一つの案件に対して該当する審議会が複数に渡る場合、特に審議会によって意見が異なる場合は、どの審議会での決定事項を根拠とするのか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

最終的には、この条例に規定する審議会での決定事項が根拠になると考えている。

小川会長：

開発の規制については、対象が 1,000 m²以上になることで実務の作業量は増えるかもしれないが、岡崎市域の空間を適切に制御するという観点からも必要であると考えている。半面で、立地誘導に関しては、今後人口減少が予想されることも含めて、もう少し積極的に踏み込んでいく必要があると考えている。土地利用基本計画においては、市街化区域をコンパクトにしたり、拠点化するというような構想も含めた計画になるのか、あるいは、もう少しシンプルな計画になるのか、想定がどのあたりにあるのか考えを伺いたい。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

現時点で明確な方向性を固めているわけではないが、例えば、集落を存続させたり学校を存続させたりということについても課題のひとつであると考えているし、市街化区域内においても、用途地域が区分どおりの活用がされているとは言い難い現状もある。そうした中で市街化調整区域や都市計画区域外に工業を誘導していくことなども想定の一つとして考えている。

小川会長：

基本計画ということで概念的な内容になるのかもしれないが、岡崎市の土地利用の方向性について示すということは非常に重要なことだと考える。次に、国土利用計画法 8 条に示されている市長村計画について、土地の利用目的に応じた規模の目標とその地域の概要などについて、岡崎市では総合計画などで決めているのか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

第 5 次総合計画の時には、この国土利用計画法第 8 条に示すターゲットではないかもしれないが、総合計画の中で土地利用という内容での記載があった。第 6 次総合計画の時に、各施策において土地利用も含めた施策の記載になった経緯があり、現在は全市的な土地利用構想について施策として提示した計画がないのが現状である。

小川会長：

資料中に土地利用に 4 つの原則という区分の記載があり、これは都市計画マスタープランと同じであるとの説明があったが、都市計画マスタープランの記載と微妙に表現が異なっているようであり、これは何か意図があるのか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

まったく同じというわけではなく、都市計画区域外も含まれているということも含めて、対象範囲がより大きな計画であることを示したものである。

小川会長：

今後、この土地利用基本計画における 4 つのゾーンについての記載との整合性という観点から、都市計画マスタープランにおけるゾーンの記載について変更する可能性があるのかということも少し気になる。また、最上位計画である総合計画との関係性や各計画間の序列という位置づけ、この基本計画の計画期間などについても今後整理していく必要がある

あると考える。それから、資料7ページ15の適用除外について、「協議の結果を個別条例の承認等の処分において考慮する。」と記載があるが、これはどういう意味か。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

大規模開発についての協議があった場合、変更の意見等についても基本的に協議の中での合意形成を目指しているが、結果として協議による合意が得られないケースでの措置を想定したものであるが、記載内容については再度精査していきたい。

小川会長：

同じく適用除外について、「土地利用計画に沿った合意の実施が求められることから、条例の精神に則した事業の実施が求められる。」とあるが、適用除外なので基本的には都市計画を通過しないわけで、これについて「土地利用基本計画に沿って」確認したり、相談したりする仕組みについてどのように考えているか。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

もちろん、市が事業主体となる場合は範を垂れるべきことと考えている。各事業課に対しては、条例の趣旨に沿った事業が実施されるよう、啓発等に努めていきたいと考えている。

小川会長：

市の庁内案件の場合はそれほど難しいことではないと思うが、国や県が岡崎市内において実施する事業等についても同様に啓発等に努めていただくようお願いしたい。あと、基本計画策定のスケジュールについて、来年度中に素案をまとめてパブリックコメントを実施するとのことだが、策定段階において、都市計画審議会の委員が策定作業に関わるのか、あるいはコンサルティング会社等に委託するのか、または庁内で策定作業を進めていくのか、など今後の予定やスケジュールについて伺いたい。

事務局（都市計画課土地利用班長）：

現時点では、庁内の関係部局をあつめて計画の素案を策定していきたいと考えている。策定の第一段階で素案を都市計画審議会に諮ってご議論いただき、いただいた意見を策定作業にフィードバックしていきたい。以後も、パブリックコメントの結果が出た時など、必要な機会に審議会でご議論いただくことを考えている。

小川会長：

都市計画審議会の委員のみなさんが計画策定のワーキングを行うわけではないとのことなので、委員のみなさまにおかれましてはご承知いただきたい。

議長が報告第2号に関する質疑の終結を宣言した後、当該案件における会議意見の反映の検討について意見を付し、議事を終了した。

12 その他

事務局から次回の第3回都市計画審議会の開催日時が平成27年1月26日（月）午後1時30分の予定であることを説明した。

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。

平成 年 月 日

岡崎市都市計画審議会会長

議事録署名者

議事録署名者
