

平成 28 年度第 4 回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 平成 29 年 1 月 23 日（月） 午後 1 時 30 分

2 会議の場所 岡崎市役所 東庁舎 2 階 大会議室

3 会議の議題

- (1) 第 3 号議案「西三河都市計画岡崎駅土地地区画整理事業の変更について」
- (2) 第 4 号議案「西三河都市計画美合平地東地区計画の決定について」
- (3) 第 5 号議案「西三河都市計画岡崎駅南地区計画の決定について」
- (4) 第 6 号議案「岡崎市立地適正化計画の策定について」
- (5) 第 7 号議案「岡崎市景観計画の一部変更について」

4 会議に出席した委員（15 名）

| | |
|------------------|--------|
| 学識経験者 | 小川 英明 |
| 学識経験者 | 松本 壮一郎 |
| 学識経験者 | 松本 幸正 |
| 学識経験者 | 宇野 勇治 |
| 学識経験者 | 清水 啓子 |
| 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 | 小木曾 智洋 |
| 岡崎市議会議員 | 江村 力 |
| 岡崎市議会議員 | 畔柳 敏彦 |
| 岡崎市議会議員 | 加藤 学 |
| 愛知県岡崎警察署長（代理）交通課 | 春田 尚宏 |
| 愛知県西三河建設事務所長 | 高野 昌彦 |
| 市の住民 | 石井 美紀 |
| 市の住民 | 齋尾 裕史 |

5 説明者

都市整備部市街地整備課長 本多 徳行
都市整備部都市計画課長 新井 正徳

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、清水委員及び小木曾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「西三河都市計画岡崎駅土地区画整理事業の変更について」(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(本多市街地整備課長)から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 変更の内容
- (3) 変更の概要
- (4) 都市の将来像における位置づけ
- (5) 都市計画変更の必要性及び理由
- (6) 縦覧結果報告
- (7) 今後の手続きについて

9 第3号議案「西三河都市計画岡崎駅土地区画整理事業の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木委員：

事業区域に入っていないので区画整理事業には影響がないとの説明であったが、駅西地区の区画整理については13年前に終わり、清算が済んでおり、駅東地区の区画整理についてもほぼ終わりつつあるが、それについての影響はないということで良いか。また、事業計画を立てた時点で駅西地区区画整理の方は、南側に広がっていく可能性があるとして字境をそのまま計画区域として残しておいたことは理解するが、駅東地区区画整理の方の北側の僅かな土地の変更については、事業計画を立てる段階ですでに判っていたのではないかと思うが、もう少し早く計画の変更ができなかったのか。

事務局(市街地整備課長)：

駅西及び駅東地区の区画整理事業に対して今回の変更の影響はない。また、北側の2筆の変更については、現実的に変更する機会はこれまでであったと思われるが、隣接する針崎若松地区区画整理事業の計画区域において、10年から15年ほど前には事業区域から外してほしいという要望もあったため、区域の総見直しを一回で行いたいという考えもあり、針崎・若松地区区画整理の事業化区域のメドが立った時点で変更したものである。

松本(幸)委員：

今回対象区域から外れた部分の地権者については、今まで53条制限があったわけだが、区域から外れたことによる不利益、あるいは今まで区域から外れなかったことによる不利益や不満などはなかったか。

事務局(太田市街地整備課計画班長)：

今回対象区域から外れる部分の地権者には、平成27年12月に直接説明を行っている。現時点及び将来にわたり、該当地の土地利用について不利益はないことを、説明を行うな

かで確認いただき、ご理解もいただいている。

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 第4号議案「西三河都市計画美合平地東地区計画の決定について」(説明)

議長が第4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(新井都市計画課長)から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 地区の概要
- (3) 地区計画の策定理由
- (4) 現況の都市計画の概要
- (5) 都市の将来像における位置づけ及び必要性
- (6) 地区の位置、区域、規模について
- (7) 地区計画の内容
- (8) 地区の計画に係る検討経緯
- (9) 縦覧結果報告

11 第4号議案「西三河都市計画美合平地東地区計画の決定について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木委員：

住民説明会での反対者の意見はどのように聞いてきたか。また、推進委員、代表住民の構成人数は何人か、また、垣さくの制限に関連し、隅切りの無い交差点は、生垣や透過性のないフェンスだと見通しが悪い。隅切りに関して議論はされなかったか。

事務局(瀧波都市計画課計画班主任主査)：

住民説明会での反対者の意見については、この地区計画の策定にあたっては当初から地元が積極的に関わってきた経緯があり、説明会への参加率も非常に高いものであった。その中で、際立った反対意見は無く、個々の制限内容の数値などの個別の意見は出たが、それも皆さんとお話しする中でこの案にまとまってきたものである。

推進委員については、町内会の各組単位で代表の方が選出され12~13名程度で構成されていたと把握している。資料に代表住民とあるのは、町の会議に出席されていた役員及び組長などを表記したものである。

垣さくの制限と隅切りについて、この地区は民間開発等により比較的きれいな市街地が形成され、地区内の道路幅員も5~6mの道路がほとんどであり、隅切りについても概ね確保されている状況である。よって、地区計画の中では地区施設としての道路や隅切りの設定はせず、建物の建て方の制限について考えてきたものである。

石井委員：

説明の中で美合駅の近隣で計画から外した場所があるとのことであったが、位置はどこ

で現況は何があるのか。

事務局（松澤都市計画課計画班長）：

計画図2 ページの記号ク及びキの上部にあたる名鉄沿線の土地が当該地である。現況は中川ヒューム管工業株式会社が製品置場として使用している土地である。

石井委員：

町内会においても、当該地は対象エリア外とする合意は得られていると理解して良いか。

事務局（都市計画課計画班長）：

説明会の中で地元の方々には合意をいただいている。本市としても、当該地は企業の所有地ということで計画区域からは外している。

小久井委員：

この地区内はほとんどの場所で現況既に住宅が建っているので、この計画については、現実的には建替えの際にルールを守ってもらうということになると思う。

松本（幸）委員：

計画策定のプロセスとして地元の合意は必須であるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

手法として、行政側からの発案というパターンと地元からの発案というパターンがあるが、今回は地元からの申し出があったものである。ただし、提案型の都市計画ではないので、計画自体は市が策定する必要があるため、勉強会から始め、説明会を行い、地元の合意を得たうえで市として計画案を策定したものである。

松本（幸）委員：

発案は地元であっても、法的な手続きや縦覧等も含めた同意や合意の形成については、市が責任を持って行うという理解でよいか。

事務局（都市計画課計画班長）：

はい。

松本（壮）委員：

この地区計画は何を目指しての計画であるかという意図が見えにくい。敷地最低面積を設定したり、高さ制限を10メートル程度、敷地後退も1メートル程度に設定することなど、広い視野での住環境というものがどういうことなのか行政がうまくリードして理解を得ることが必要だったのではないかと。また、北側に近接する市営住宅や公園の部分も計画区域に含めてほしいとも思うが、市営住宅の建替えの機会には、その北側に位置する公園への抜け道の役割を果たす通路を設ける必要があるのではないかと。地区計画を定めるのであれば、当該地区住民だけのためのものではなく、広い意味での地区の環境を考慮したもので

あってほしい。

事務局（都市計画課計画班長）：

地区計画における理想的な形として、ご意見にあった事項等を踏まえて計画策定を検討していくことが望ましいことは理解している。ただ、近隣の菟川南部区画整理地区において最高高さ制限 12メートルが設定された経緯があり、この地域における連続性等も考慮したうえで、地元においても 12メートル制限の希望でまとまったこと、また、壁面後退についても、当該地区内はほとんどの場所で既に住宅が建っており、現状 0.5メートルの敷地後退であることから市としてもやむを得ないものと考えている。当該地区においては、住民が次世代における住環境ということも考慮する中で合意形成がなされてきたことから、市としても地元の発案内容を尊重したものである。また、北側の市営住宅については、現在、本市住宅課において建替えの計画検討が進められていることから、本審議会においていただいた意見として伝えておく。

畔柳委員：

この地区計画について、次の世代になった時に地元において現行の規制がそぐわないという機運が高まった場合、これを変更する手段等はあるのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

都市計画としての決定をする以上、20年程度先の状況を検討したうえで手続きを進めていくことになるが、この地区については、美合駅周辺における土地の高度利用の機運が高まり、これが都市計画として合理的な説明が可能であると判断した場合には、将来的に高度利用の可能性が全くない訳ではないが、当面は現状より高度な土地利用に転換することはないものと考えている。

議長が第4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。

12 第5号議案「西三河都市計画岡崎駅南地区計画の決定について」(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（都市計画課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 地区の概要
- (3) 地区計画の策定理由
- (4) 現況の都市計画の概要
- (5) 都市の将来像における位置づけ及び必要性
- (6) 地区の位置、区域、規模について
- (7) 地区計画の内容
- (8) 地区計画に係る策定経緯
- (9) 縦覧結果報告

13 第5号議案「西三河都市計画岡崎駅南地区計画の決定について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木委員：

高さ制限を20メートル及び25メートルに設定した理由は何か。また、全地権者の数とそのうち何人の地権者にこの地区計画についての周知がされているのか。

事務局(都市計画課計画班長)：

高さ制限について、JR岡崎駅は本市の中で都市拠点として位置付けられており、また、今回の地区計画対象エリアの北側3分の1から半分程度は都心ゾーンとして岡崎市総合計画及び都市計画マスタープランにおいて位置づけているエリアであるため、相応の高度な土地利用を図っていきたいと考えている。ただし、従来から決定している地域地区を住居系の用途で定めているため、都心ゾーンから外れるエリアについては元々25メートルの高さ制限を定めており、これらを総合的に勘案する中で主に住宅系の土地利用を想定している区域には25メートルの高さ制限を設定したものである。また、20メートルの高さ制限については、高次医療施設の配置を予定しているF地区という区域に設定しているものであり、資料17ページに記載しているが、周辺に対する配慮の観点から、境界から8メートルの範囲は壁面後退を定め、たうえで外周道路境界より12メートルの範囲において高さ制限を20メートルとしている。また、対象となる土地は区画整理の事業区域であるため、区画整理の組合員はすべて対象地権者である。都市計画上の説明会を実施する段階では、既に区画整理組合における勉強会や説明会を兼ねて十分に説明がなされており、この地区計画の内容についてもよく理解され、かつ相当な計画であると認めていただいていることから都市計画上の説明会における参加者が少なかったものと認識している。説明会への地権者の参加は67名であり、組合全体の構成員としては250名程度と把握している。

鈴木委員：

この地区にこれから住宅等を建てようとしている方々への周知はどのように考えているか。住宅を建てようとしている方にとっては、高さ制限はそれほど影響がないように思うが、壁面後退については影響が大きいのではないか。説明にあったように地権者対象の説明会については、全地権者の4分の1程度の出席者という状況であり、周知が不十分であると思う。住宅系の建設を想定した場合、高さ制限については割に緩やかであるため、区域内の所有地を売却する場合にはメリットが大きい。この場所に家を建てるしか選択肢のない方々に対する規制の影響を考えると、十分に説明したとする根拠をもう少し詳しく聞かせてほしい。

事務局(都市計画課計画班長)：

現在の地権者は全員区画整理組合の組合員であり、組合を通じて通知や情報提供等の周知活動も行われている。また、総会等において同意をいただいたうえでこの計画を進めてきたことから、現在の地権者でこの計画について知らないという方は原則ないものと考えている。現在、既に建っている住宅については、支障移転の対象でない限り、現況において計画の制限事項をクリアしていると考えられるため、特に反対はなかったという状況で

ある。また、今後売却があった際に知らずに買ってしまうという懸念に関して、実際の不動産取引にあたり都市計画の情報として重要伝達事項に相当することから、不動産の売買契約の際に買い手側に間違いなく伝わった上で売買が行われるものと解釈される。

鈴木委員：

組合を通じて情報伝達がなされているとのことだが、わざわざ組合に足を運んで説明を受けないと、組合側からの情報提供は非常に少ないと聞いている。このような状況から、組合員全体の僅か4分の1程度が出席した説明会だけでなく、もう少し勉強する機会を設け、実質的な合意を得たうえで地区計画を定めるべきである。

事務局（都市計画課計画班長）：

意見として承っておくが、説明会の開催に際しては確実に対象者全員に案内を通知しており、他の都市計画の案件に関する説明会と同様のものと理解して、都市計画の手続き上はこれを進めていくものと考えている。

松本（壮）委員：

地区計画はそこにどのような建物が建つかが分かるような状態で計画が定められるべきである。以前の岡崎市の地区計画は建物の向きまで明らかになっているものもあったが、最近の、特に大規模な地区計画になると主要な道路しか書いていない、画地も分からないような状態で地区計画と言われても、従来の都市計画とどこが違うのかということになるので、もう少し丁寧に示すべきではないか。高度医療施設ができる区域は個人に換地される可能性はあるのか、現況は組合の保留地になっているのか。個人に権利移転されることがないためにこのような敷地後退を設定しているのか。壁面後退についても、もっと大胆に10メートル程度後退させても良いのではないか。それから、なぜA、B、C、D地区まで計画区域に入れなければならないのか。高度医療施設を誘致するということは市にとって大変有益なことなので、E、F、G地区だけの計画ではいけなかったのか。また、B、C地区における駅までの接続はどのようになっているか。

事務局（都市計画課計画班長）：

最近の地区計画の傾向としては、市街地整備事業と連動し、特に今回の岡崎駅南地区の地区計画においては区画整理事業を事業決定したうえで、地区計画の策定にとりかかっているため、基本的な道路の配置であったり、宅地の割り付けについては区画整理事業設計の中で保障されているものを、あえて地区計画の中で計画を謳うことは二重の設定になるためおこなっていない。次に、F地区についてであるが、まさに組合の保留地となっており、将来に渡って一体的な土地利用がなされていくことになる。次に、市の姿勢として4メートルを追加して12メートルの壁面後退を設定することについて、高次医療施設をこの場所に誘致し計画的な土地の利用を図っており、建築の計画に対して日陰の影響など隣接街区への影響なども検討した結果、出来得る限りの建物の高さ制限、周辺への当該建物の高さ起因する圧迫感を抑えたいと考える中で、4メートル追加した部分については、いきなり25メートルの高さ制限にするのではなく、5メートル低い20メートルの高さ制限とする配慮をする工夫をしたものである。次に、A～D地区については、新たな区画整理

事業をおこなった際には、良好な街並みを形成していく上でそれなりの地区のルールを定めるといふ形で近年やってきている中で、区画整理組合に対して、地区の整備計画である地区計画を策定していくことについて、組合が立ち上がった当初から市と協議をして進めてきたところであり、そのことについて組合側としても地区計画を持ちましょうという役員や組合員の方々の意見の集約という形で、A～D地区も地区計画の範囲としている。次に、B、C地区における駅までの接続について、ここは駅西区画整理の換地をしている区域（一部に地区外があるが）であるが、そのような中で、都市計画道路としては福岡線、井内新村線が地区幹線道路としてあるいは都市幹線的な道路として整備がされているので、これらが駅までの動線としてはしっかりと確保されていくことと、区画街路については、駅西区画整理と今回の駅南地区計画の中で整備されていくことになる。あと、一部区画整理区域に入らなかった部分については、昔ながらの狭い道が残る場所もあるが、そのような場所については、地元から区画整理を希望されなかった場所ということで将来に向けての課題ということになるかとは思いますが、駅西区画整理については事業完了後相当の年数が経過しており、それなりの土地利用は図られているので、ここに住宅系以外の建物が建つということは現況において可能性は少ないと思うが、駅南区画整理区域については、それなりに高度な土地利用が図られることになると考えている。

松本（壮）委員：

A地区やB地区は、住宅に特化した区域ではないということか。

事務局（都市計画課計画班長）：

はい。

小木曾委員：

A地区とD地区については25メートルの高さ制限であるが、この地域は建ぺい率60パーセント、容積率200パーセントであり、高さ25メートルということは単純に1階あたり3メートルとすると約8階建てとなり、8階建てで容積率200パーセントとすると建ぺい率は25パーセント程度にしないとこのような建物は建たないわけだが、どのような土地利用を想定してこの25メートルという数字が出てきたのか、また、どのような利用方法を想定しているのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

25メートルについては、元々平成25年に高度地区の設定をしているが、今の岡崎市都市計画マスタープラン2010を策定した際に、都心ゾーン以外の住居系の土地利用については、マンションの乱立を防ぐ趣旨から高度地区を定めていくことをマスタープランに定めている。それに従って、都心ゾーン以外の住居系用途についてはルールとして25メートルの高度地区を定めたという経緯があるため、建ぺい率25パーセントぐらいでないとは8階建てが建たないのではということについてはご指摘のとおりであり、どのような土地利用を想定しているのかということについては、実際に事業者の方が高層の建物を建てようとする場合にはそれなりの敷地を確保して建てる必要があり、この地区での中高層のマンションというのは土地利用の方針として避けていく考え方になっている。

畔柳委員：

F地区というのは、高次医療施設を主体とした地区ということで、高さ制限が40メートルということだと思うが、40メートルというのは、この高次医療施設の建設計画において検討している高さを十分にクリアしているのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

医療機関としては着々と計画が進んでいる状況の中で、実際の建物の間取りであったりとか、割り付けであったりとか、各階の利用状況というところは、先方の設計事業者と相互に確認をとりながら、周辺の土地に及ぼす影響というのでも検討できるところは検討する中で、40メートルの高さ制限を決定してきた経緯があるので、実際にできる建物の詳細の高さはまだこれから決まる所であるが、40メートルの高さがあれば、予定している医療施設としての必要十分な高さはクリアできるということで、この設計事業者と確認を取り合っている。

石井委員：

この岡崎駅周辺は岡崎駅東があり、岡崎駅西があり、針崎があり、駅南があるということで、この周辺はかなり区画整理区域がある。今、駅南の話がされたが、先ほどの議題の中で菘川南部と美合の話の時に、菘川南部が高さ制限12メートルだったので、美合の方も12メートルとして相互関連があるようにしたということであったが、今の話の中では、それぞれの区画整理事業が何をコンセプトにしようとしているのかがわからなくて、とりあえずこの駅南が都心ゾーンにあるということなので、高度利用しなければならないという理屈はよくわかるが、それプラス居住もしなければいけないということで、その他の区画整理区域で例えば駅東は低層の住居をめざしているとか、それぞれの区画整理区域の関連性がわからない。JR岡崎駅の周辺の区画整理が一体的に整備されているものなのか、それぞれ単独で行われているものなのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

まちづくりとしてコンセプトを持った上で計画を策定しより良い街にしていく、ということについてはご意見のとおりであると受けとめている。ただ、それぞれの区画整理が立ち上がった時期というのがばらばらであり、事業の施工時期もばらばらであるため、全ての整合をとって、ひとつの方向に向かっていくというのはなかなか難しい。特に、駅西の区画整理は非常に古い時期に事業に着手し、完了もし、結果として住宅がメインの土地利用になってしまった。それから、駅東については、駅西のそうした経験を踏まえた中で、それなりの土地利用が図られるような誘導がなされる中で、最近少しずつ様子が変わってきているところである。それから、駅南の地区については、長い期間にわたって未利用地になっていた場所がようやく区画整理の事業の計画が出来上がって事業に着手することができたということで、最近の流れの中で街を形成していくということもあるし、地権者の方の意向も変わってきているであろうし、それぞれの地区で減歩の割合もどんどん変わってきているということはあると思うので、理想としてはきちんとそれぞれのコンセプトが組みあがってシナリオが出来上がっているという整理ができると望ましいことだとは思いますが、限界はあると感じている。

松本（壮）委員：

いまの説明はわからないことはないが、現時点でもう一度（コンセプトを）作り直すべきだと思う。それはそれとして、この地区はどのようにしたいのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

今回の地区計画の中でも、必要性であったり、方向性というものは示しているが、都市計画マスタープランの中で示している中で、都心ゾーンに含まれるエリアに入っている所もあるので、ある程度の高度な土地利用を、駅に近い所と都市計画道路の沿道については、そのような（方向性を）展開していく必要がある。その他の地区については、住宅として良好な環境を形成しておくということが基本的な方向性であると認識している。

松本（壮）委員：

それならば、なぜ沿道以外は（高さ制限を）10メートルとか12メートルにしないのか。それだけの中高層にしなければならぬだけの需要はあるのかという気もする。新しく作る土地であるならば、もう少し岡崎らしい街並みというものが考えられるのではないか。低層でいいのではないか。現に岡崎駅の北側の街並みも、大きな区画の所はりっぱな2階建てや3階建てなどになっているが、従前からある狭い区画の所は敷地が狭い所にいっぱい建っているような状況があって、時代がそうしたと言われればそうかも知れないが、もう少し手の打ちようがあったように思えてしかたがない。

事務局（都市計画課計画班長）：

ご指摘のことについて、誘導のとおりには個人の方の土地利用がなかなか進まないということも、これまでの日本の都市の実態としてあり、今後の岡崎らしさを実現していく中で、どのような取り組みができるのかということは課題として認識していきたいと思う。

鈴木委員：

今住んでいる人達の住環境やあるいはこれから子や孫たちに相続して、そこに子や孫たちに住んでもらいたいという人たちの想いよりも、この福岡線の幅広の沿道にいかにか商業施設などいろいろなものを呼び込んで、沿道の街をつくるために（高さ制限を）25メートルにしたということではないか。しかし、そのことがきちんと地権者に知らされているのかという点では非常に疑問であるし、なによりも、この南に延びる福岡線は、いったんこの区画整理のところで行き止まりになっており行き先がない。それで、結局は（地図上の下の方に見える）若松線によって東に出ていくしか当面は道がない。福岡線が南に延伸する計画は今のところないわけだから、結局はL字型に車が抜けていくような形の中で、本当に高度利用なんてできるのであろうか。そもそも、こういう原案にしようというのは、もちろん組合の合意を得たと書いてあるが、そもそもは市がきちんと（計画を）作ったなら作ったで、この計画はこのようになりませうということ、住民の方や、せめて組合の役員さんが説明できる程度に議論を重ねてもらいたかったと思う。この原案そのものは市が作って組合に提示したということの良いか。それとも、ここには民間の業者が入っているけれども、ここが（計画を）作って市と相談しているのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

合意（形成）の部分に関して、決して切り捨てで進めるということではなく、今定められている手続きの中で可能な限りのところは、きちんと対応していく必要があると思うが、なかなか住民の方の意見を集約するという事は、実務の面においては難しい部分があり、同時に、建設的な意見を言っただけのばかりではないということもあるので、そのあたりについてはやはり行政主導で考えていかなければならない部分というのも、まだまだ残っているというのが今の実情であると考えている。都計道の福岡線について、行き先がなく若松線のところでL字に曲がっていかなければならないのではないかと質問をいただいたが、実際には、道路の整備は、国、県、市とある中で、区画整理事業の区域内は事業の中で道路の整備が進んでいるが、福岡線については、区画整理の区域を外れると愛知県の事業となる中で、市の方から、継続して事業をおこなってもらい福岡線の開通が促進されるように要望しているところなので、時間はかかるかと思うが、そのような形で段階的に整備がなされていくということで、ご理解いただくとありがたい。それから、地区計画のプラン自体を市が作ったのかどうなのかという質問であるが、この話が進んでいく中で聞いているところによると、区画整理組合の方でコンサルタントが付いているので、組合とコンサルタントで話をしながら、一旦はプランを作っただき、そこに市が参画して確認をし、調整すべきところは調整をして計画の案を作ってきたと認識している。

松本（幸）委員：

事務局（市）としては区画整理組合の方で地区施設等の換地、あるいは区画道路などは既に決まっているから、この計画に出さなくても良いであろうということを出していないという理解で良いか。それを前提として、今回、用途地域よりもさらに上の地区計画を設定するので、もっと良好な環境が保てると、そのように理解すれば良いのか。審議会としてこの地区計画が相応しいかどうかを判断しようとした時に、どこに区画道路があって、どこに公園があって、どういう土地の区画ができるのかという、そこが重要である気がする。本来はそういうものも提示してもらったうえで、こういう地区計画である、こういう制限である、だから相応しいのではないかと判断をしたいのだが、今回その部分は（提示が）なかったため、我々としてどのように判断してよいのかわからないので、その部分をどのように考えれば良いか教えてほしい。

事務局（都市計画課計画班長）：

ご発言のとおり、区画整理によって道路の位置などは示されているので、それを前提として、さらに良い環境の形成をするという意味合いで地区計画を定めていくということでご理解いただきたい。

松本（幸）委員：

区画整理で定められている都市施設の配置あるいは規模というのは適切になされているという前提で、今回の地区計画について我々は是非を考えるという理解で良いか。

事務局（都市計画課計画班長）：

結構です。

松本（壮）委員：

地区計画としてきちんと示すべきではないかと思う。市として、地区計画の策定に関する取り組み方が、住民が求めるからそれに応じていくというだけで良いのだろうか。今回の場合、組合が示したからそれでいいというものだろうか。地区計画で定めたものは都市計画になるわけで、裏付けがあるわけだから。それから、A地区とかB地区とかでどのような街になるのかということは、このままでは分かりにくい。本当にここにマンションが建っていいのだろうか。病院ができるとか、そういうことがあるので、あるいはそういうことが保留地になって、結構うまく地区計画ができて、区画整理が起きているというふうに見ているが、そういうメリットが全然伝わってこない。たぶん道路を通すために（計画が）できたと思えなくなってしまう。もっと、いろいろなところで、こういう超公共施設みたいなものを誘致したことによって、区画整理としてきれいないいものできたという、そういう絵が描けると一番いいのではないかと思うが。

事務局（都市計画課計画班長）：

地区計画というものが、作った時に期待した役割、それから運用してきた中で様々な変遷がある中で、今の都市計画法ができた昭和43年の当時からやはり区域区分それから地域地区だけでは対応ができなかった都市計画の中に、ドイツの都市計画の考え方を持ち込んで何とか日本の街を良くしようということで地区計画ができあがったと理解しているが、そういった中でドイツのと通りの運用ができれば非常に素晴らしい規制や拘束力を持ったものになるのではと思うが、なかなか日本の社会的な背景の中では、そのような状況にはならなかったという現状において、ご指摘いただいた部分については私ども実務担当者としてはやはり、都市計画の有する課題であるということで、今後も研究し、改善できる点があれば検討できれば良いと個人的には考えている。

小久井委員：

（占部）川沿いの土地で2か所除外されている場所があるが、なぜ除外されているのか。

事務局（都市計画課計画班長）：

除外されている所は、（地図上の）上の場所は、都市公園を計画している予定地である。下の場所は河川の調整池としての計画がある場所のため、区域からは除外している。

齋尾委員：

新しく病院施設ができて、当然その周りには関係者やその利用者などたくさんの方が集まってくる、住宅が必要になれば、新たな住人のための施設も必要になる。そうすると、近隣にマンションが建ったりスーパーマーケットが建つということ自体は、それはそれで必要であろうと思う。一戸建ての住宅は高価過ぎるのでマンションを購入するという人達にとっては、マンションが建たない地域というのは、住むことができない地域ということになってしまって、そのような立場の人にとってみると、ある程度手頃な価格で買えるマンションが建ってくれた方が良いということになるので、今回の制限内容を聞いて、個人的な印象としては、それほど問題があるようには思えなかった。

宇野委員：

緑化とか緑化率などについて定める予定はあるか。

事務局（都市計画課計画班長）：

必要性があれば、そのようなことも地区計画の中で定めることができるが、ただ今回の場所については、緑化ということに対する目的を地区計画の中で達成しようという意見であつたりとか方向性というのは、特に検討されなかったので、特に今回の地区計画の中では定めていない。一般的には、工業系の開発であるとか、そういった公園が少ない地区であるから、地区計画の中で緑化率であるとか緑地率であるとかいったものを担保しましょうといった場合には、そのようなことを地区計画の中で定めることができると考えている。

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、賛成多数で可決された。

14 第6号議案「岡崎市立地適正化計画の策定について」(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（都市計画課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) パブリックコメント結果報告
- (3) 素案からの主な修正内容
- (4) 今後のスケジュールについて

15 第6号議案「岡崎市立地適正化計画の策定について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木委員：

パブリックコメントにおいても公共交通の必要性が述べられていたが、都市機能誘導施設の中に公共交通に関連する施設を入れ込み、計画の中で高く位置づけてほしい。

事務局（都市計画課長）：

ご意見として伺っておく。設定する都市機能誘導区域の中には東岡崎駅と岡崎駅がそれぞれあり、既に交通結節点として機能していることから、今後いかにこれを充実させるかということになると思う。

松本（壮）委員：

1号都市機能誘導区域の中心は東岡崎駅ではなく康生地区であると思うので名称は東岡崎駅周辺ではなく康生周辺などにした方が良いのではないかと。今後、地区拠点も早く設定すべきであること、また、コンパクト化を推進する必要性から居住制限をする区域も早く設定すべきである。

事務局（都市計画課計画班長）：

今回の区域設定については拠点駅を中心としたゾーンの拡がりとなっていることから、地理的な観点からもこの名称をつけたものである。立地適正化計画については、必要に応じた見直しが可能であることから、今後の計画の進捗にあわせて都市計画マスタープランとの整合も図りながら検討していきたい。地区拠点の設定については、今後の居住誘導区域の設定と合わせ、交通ネットワークも含めて展開を図っていく。また、居住調整区域については、全国的に見てもこれを定める自治体は非常に限られている実態にあるが、これを定めることが本市にとって有益であるかどうかも含めて今後検討していきたい。

議長が第6号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案における同意の意見について採決し、全会一致で可決された。

16 第7号議案「岡崎市景観計画の一部変更について」(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（都市計画課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 岡崎市景観計画の概要
- (3) 景観重要公共施設の概要
- (4) 路線の指定スケジュールについて
- (5) パブリックコメント結果報告
- (6) 岡崎市景観計画の一部変更内容

17 第7号議案「岡崎市景観計画の一部変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

高野委員：

説明資料2ページに示されている景観重要公共施設の指定候補のうち、まず今回は3ページに示されている8路線を景観重要道路として指定するということであるが、この8路線以外の指定について今後のスケジュールはどのように考えているか。

事務局（都市計画課長）：

愛知県西三河建設事務所の維持管理課と打ち合わせを進めている路線も一部にはあるが、現時点で具体的な年度等のスケジュールは定めていない。県管理の道路についても既に計画的な整備が進められている路線もあり、将来的な維持管理、占用物、承認工事等において、これら景観的な配慮もなされた道路整備等が傷まないような指定をしていきたいと考えている。

鈴木委員：

今回の景観重要公共施設を指定することによって無電柱化が推進されるとのことだが、この指定により無電柱化が推進される保障があるのか。また、無電柱化推進以外には何か指定することによるメリットがあるのか。

事務局（鈴木都市計画課景観推進班長）：

無電柱化の推進については、実際の道路整備等においてこれが担保されるよう留意していく。また、指定のメリットであるが、当該地区において、かわまちづくり、歴史まちづくり、リノベーションまちづくりの各事業が進められており、これらの事業の進捗に合わせ、平成31年度での景観形成重点地区の指定を目指し同時並行で進めている。これにより地区内における眺望への配慮など、将来的な美しい街並みの形成に向けて取り組んでいるところである。

鈴木委員：

今回指定する8路線以外にもこの周辺に候補路線となっている道路があるが、これらの路線を候補にした理由は何か。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

将来的には、説明資料2ページに示した道路、河川、公園について景観重要公共施設としての指定を目指すものであるが、今回指定する8路線については、既に再整備の計画が進められている路線であり、整備に合わせて無電柱化が担保されるよう先行して指定するものである。

松本（壮）委員：

狭い道路での無電柱化は、自動車のスピードを抑制する役割を担っていた電柱が取り払われることにより、かえって事故の要因を増やすこともあるそうなので整備にあたり注意が必要である。景観重要公共施設の指定方針の中で、「風格と魅力ある景観の創出」と謳われているが、この「風格」とは何を拠りどころにしているのか。また、景観整備においては人それぞれの好みの差がつきものであるが、石畳敷きの整備は安全面からも好ましくないのではないか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

「風格」については、岡崎市景観計画において「美しく風格ある岡崎の創生」を謳っており、これに拠るものである。また、今回整備したプロムナードの舗装については、アスファルト系の素材とコンクリート系の素材を合わせたいわゆる「石畳風」の舗装であり、本物の石畳に見られる滑りやすさを解消しつつ、岡崎の地場産業である石製品をアピールするものでもある。

宇野委員：

康生地区などもう少し近代的なイメージのあるエリアにも一律に石畳風舗装の意匠が良いものかどうか。また、八帖地区など西側のエリアへのこのような意匠の拡がりについてどのように考えるか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

八帖地区については、伝統産業である八帖味噌をイメージさせる脱色系の舗装が一部で施工されており、今後もこれとの統一感などを考慮することになると考えている。

松本（壮）委員：

意匠を決めた根拠について、もっと明確にすべきであると思う。

畔柳委員：

今後の指定候補路線の中で、籠田公園の北西角から西に延びる路線の整備については、どのように考えているか。

事務局（都市計画課景観推進班長）：

この路線とこのひとつ北側の2路線については、官民連携によるリノベーションまちづくりの事業が進められており、この事業の中でこのエリアをどのように活性化するかを検討していることから、今後の舗装美化等の可能性を踏まえ指定候補として位置付けたものである。

議長が第7号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案における同意の意見について採決し、全会一致で可決された。

18 その他

事務局から、今年度の都市計画審議会については、新たな案件が発生しなければ今回で一旦終了の予定であり、次年度の予定等については後日あらためて各委員に連絡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、第4回都市計画審議会を閉会した。

平成 年 月 日

都市計画審議会会長

議事録署名者

議事録署名者
