

令和元年度第2回
岡崎市都市計画審議会
議事録

令和元年度第2回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和元年7月16日(火) 午前10時

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1号議案 「西三河都市計画風致地区の変更について」
- (2) 第2号議案 「西三河都市計画公園の変更について」
- (3) 報告第3号 「岡崎市都市計画道路見直し方針の取り組み状況について」

4 会議に出席した委員(13名)

学識経験者	松本 幸正
学識経験者	宇野 勇治
学識経験者	宮崎 幸恵
学識経験者	鶴田 佳子
学識経験者	太田 敏子
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	荻野 秀範
岡崎市議会議員	畑尻 宣長
岡崎市議会議員	加藤 嘉哉
愛知県岡崎警察署長(代理) 交通課	中井 崇之
市の住民	石井 美紀
市の住民	片桐 政勝

5 説明者

都市整備部公園緑地課長 横山 晴男
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(松本会長)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、太田委員及び畑尻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(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1号議案「西三河都市計画風致地区の変更について」(説明)

議長が第1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(横山公園緑地課長)から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 各風致地区の概要
- (3) 各風致地区変更の理由
- (4) 各風致地区変更箇所の説明
- (5) 縦覧結果報告
- (6) 今後の手続きについて

9 第1号議案「西三河都市計画風致地区の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

片桐委員：

資料の表記について、面積の表記が例えば大樹寺風致地区では13haから13ha、村積山風致地区が105haから103ha、小豆坂風致地区が10haから9.3haということだが、実際はこの小数点以下まで表示すると若干の変更がある。この小豆坂だけ9.3haという小数点以下まで表記されていて、他の風致地区は小数点以下の表記はないが何か理由があるのだろうか。

事務局(公園緑地課計画係係長)：

10haを切る場合は、小数点以下第一位まで表記することとなっている。

鈴木委員：

村積山風致地区の西側(ソ)～(ツ)のところは町字界、地番界があると思うが道路界としている。道路の方に寄せて面積を狭めたのは理由があるのか。

事務局(公園緑地課計画係係長)：

道路がある場合は道路などの地形地物を優先しているということに加え、ここが現状整備された畑なので地形地物である道路界を優先して計画をたてている。

鈴木委員：

風致地区の考え方について、この村積山全体の中の大きな建物としては新香山中学校と幼稚園があるところに、緑陽台という大規模な開発が行われ、それにより村積山の景観そのものが大きく変わった。ここは地区計画により家に対しても高さ制限だけでなく色合いについても制限がかかっていると思うが、それはここが風致地区だからだと思う。ただ、これだけ大きく、自然を残していきたい風致地区の中にこういう開発を認めていくと、最終的に時代が変わった段階でこのような住宅があるなら風致地区から除こうという流れになりかねない。風致地区の中にこういう開発をさせていく、もちろん民地なので土地の地主さんが活用するというのはある程度権利があると思うが、市として残したい風致地区に対する開発の考え方を、村積山を例にして伺いたい。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

開発そのものをどうこうするというところまではまだ検討していない。風致地区内であれば、建物を建てる、切土盛土をする際に高さ、建ぺい率、緑地率といった規制がかかってくる。現状ではその規制の範囲で許可を出す運用をしている。

鈴木委員：

風致地区の規制が非常に緩いということは存じあげているが、第2種風致地区というのは良好な住宅地等の地区で現存の風致を維持することが必要な地区とある。遠くから見ると、三河富士と言われていた村積山に穴が開いたような形になっているが、遠目から見て精査すべきではなかったか。現状の法律範囲内では難しい部分もあるとは思いますが開発、風致地区に関してはもう少し意識しても良いのではないか。

小豆坂風致地区について、公園北側の道路が地区に入っていたようであるが、この道路部分を改正する機会はなかったのだろうか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

市の条例に変更されてから地形図等に照らし合わせた見直しを進めており、以前県の範囲だったときにどのようにしていたかは把握していない。

松本会長：

他の条例なり計画でそういうことを防ぐことはできないのか。例えば景観条例を用いたらどうなのだろうか。

事務局（都市計画課長）：

都市計画法が平成18年に改正されていますが、この緑陽台については法改正前に調整区域での大規模開発の許可をとった案。法改正以前は、一定面積以上は調整区域でもこういった大規模な団地の開発ができた。法改正以後許可要件の条項が削除された調整区域での大規模開発は風致に関係なく不可能となっている。別途地区計画を定めての開発は可能だが、今回の場合は風致の中なので市の姿勢としてもこの調整区域かつ風致の中での大規模開発は基本的には考えられないと思っている。

松本会長：

当時の法律下ではやむを得なかった。その中でも地区計画を用いながらできる限りの景観の保持をしていた。今後に関してはこういったことは防げるということ。

畑尻委員：

制限は建物に対してはあったと思うが山があった場所を開拓するのは問題ないのだろうか。これに関してもこれからはなくなるということによろしいか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

風致地区内の規制に関することで、建築物を建てる時も当然規制はかかるが、土を削る、

盛る場合の土地の形質変更に関しても、元的地盤から平均高さ 30 c m以上土を動かす場合は敷地内の緑地を残す規制はある。建物を建てること以外でも地区内に入っている場合はこちらに確認していただき、風致許可の対象になるものであれば内容を確認して許可を出している。

畑尻委員：

地権者の方が総代から説明を受け理解しているので何か開発をする場合は基本的に一言あるのだと思うが、例えば土地を少しずつ、許可がでる範囲で開発が行われ何年か経った後で実は広い範囲で開発が行われていた、という事は起きないという事によろしいか。

事務局（公園緑地課計画係係長）

基本的に無いと考えている。総代に説明をする他は、今回のような地形図変更がある際に地元の方にも話をしており周知を進めている。

松本会長：

基本的には原則地形地物でわかりやすくしたという事だと思う。そうすることで畑尻委員が心配したとおりに少しずつ削っていくことも防げ、明確に境界がわかるためいいが一部は逆に地形地物から町字界、地番界に変更したとある。それはなぜなのか。その点に関して少しずつ開発が起これるということはないのだろうか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

元々の道路界から地番界へという変更はしている。道路界となっていた北東部の方では、現状道路が確認できないところがあり、逆に地番界にしておかないとどこかわからないので、そのようなところだけは地形地物から地番界へ変更している。地番界にしたことで区域界がどうかという点については、建築、開発に関しては事前に確認をしていただくことになっている。その時に区域に入っているかどうか判断し、入っている場合は規制がかかってくるという説明をしている。

松本会長：

明確な道路ではなく昔の山の中の道、それも形を確認できなかったものが地番界へ変更となったということ。

議長が第1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2号議案「西三河都市計画公園の変更について」（説明）

議長が第2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（横山公園緑地課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 変更（廃止）の概要
- (3) 変更（廃止）の理由

- (4) 該当公園の位置
- (5) 縦覧結果報告
- (6) 今後の手続きについて

11 第2号議案「西三河都市計画公園の変更について」(質疑)

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鶴田委員：

児童遊園、こども広場の土地の所有は市のものなのかあるいは一時的に民地を借りているのか。公園に永続性があるのかどうか知りたい。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

地権者の方と地元の方が使用貸借している公園と、市が所有している公園のどちらもあ
る。今回の公園では、願成寺境内こども広場が寺の土地で、フロこども広場が民有地であ
る。今のところ市の所有でない公園については地元の方から廃止したい、他の目的のため
に利用したいという話はない。仮にそういった話がある場合も地元の方も含めて協議し、
公園としての機能を維持していく方針で考えている。

鶴田委員：

フロこども広場が民地であるため、仮に所有者がここに家を建てたいといった場合に資
料に書かれた丸はなくなるのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

そういう可能性がないわけではないが、この地区に関しては他に近年中に開設予定の
公園の整備も進めており、機能の代替の確保ができると考えている。

松本会長：

駅南中央公園が近隣公園として整備されていくため、万が一、フロこども広場がなくな
ったとしてもそちらが利用できるということです。

事務局（公園緑地課長）：

補足すると、区画整理内で駅南中央公園以外にも4つほど公園ができる予定があり、そ
れができた場合、さらに代替する公園が増えていく。

荻野委員：

色々な状況があるとは思いますが都市計画で決定をしておいて、なぜ都市計画公園が長期に
わたり未整備になっているのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今まで長期未整備になってしまっていた理由としては、予算の都合から優先度による順
番があることや、文化財保護法の規制を受け調整が必要になり進まなかったもの、地権者

との調整に時間がかかってしまっているもの、また区画整理により近場に代替となる公園ができて整備に手が回っていないもの等の理由がある。

荻野委員：

都市計画公園として指定されると地権者に制限がかかる。長期未整備ということは長期間地権者の方に制限をかけている。今になり公園を作るに至らなかった、という結果で良いのか。2011年に改定している中で、8年かかっている。もっと早くからやるべきではなかったのか。また、航空写真を見ると大半が住宅地になっている。規制をかけた中で住宅地になることはよいのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

実際に都市計画決定をかけていると、建築物の階数や構造等制限がかかっている。長期未整備であるということは私権制限をかけている状況であるということなので、平成 28 年に国から長期未整備について検討し見直すという指針がでており、長期にわたって私権制限をかけているという状態はよろしくないで今回ガイドラインを策定した。全てが即廃止というわけではないため一度見直し、今回廃止するべきではないかという 3 公園を議案として提出させていただいている状況である。

松本会長：

今まで権利制限を受けていたところを今回廃止することにあたって、そこの方々から、それならもっと早くに制限を解除できたのではないかと、希望していたとおりに建築ができなかった、補償して欲しい、と言われる可能性があると思うがどうか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今回の地権者の方々に対して説明した際はそのような話はなかった。実際に補償して欲しいという話があったとしても補償の制度はないため、何十年とたってはいるができるだけ速やかに対応したいと思っている。

畑尻委員：

3 件今回議題として挙がっているが、実際は他にもあると思う。これから廃止になるかどうか決める箇所もあると思うがスケジュールはどうなっているのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

今回の 3 公園を含めて廃止が 7 箇所、一部廃止という場所が 2 箇所である。具体的な日にちはまだ決まっていない。地元の地権者の方々と協議をしながら話がまとまった時点で随時進めていくことを考えている。

畑尻委員：

ある程度決まっているなら早めに進めた方が良いと思う。地権者の方々と話し合いをするとは言うが補償をしないと決まっているのであれば時間をかける必要はなく、廃止するなら早めの対応が必要だと思う。

鈴木委員：

区画整理の開発があり代替公園があるので廃止という話だが、状況によっては当然廃止になるとしても、矢作地域や六ツ美地域に子供が遊べる公園がない、岡崎市は子供が遊べる児童館が全くないので遊べる大きい公園が欲しい等の要求がある中でそれ以上増やさない、というのも違うのでないか。地域のバランスが悪いので一人当たりの公園量は増えるがバランスよく公園を配置していった方が良いのではないか。その点の考え方について聞きたい。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

一人当たりの公園整備面積が充足しているので今後減らしていく、というわけではなく、緑の基本計画にあるとおり 250mで歩いて行ける都市公園を増やしていくという方針をたてている。一方で長期未整備になっている公園を考えた時に、近隣に公園がある場合はそのまま整備を進めていくのではなく廃止という案を作っている。今後これで全てを廃止したり、整備を進めないというわけではない。

片桐委員：

大きな公園を整備されるというのは当然必要だが、地域で使っているちょっとした公園というものは必要である。今話を聞いていると必要なくなった公園は減らしていく方針のようだが、子供の数は減っていてもその地域に若い住民を呼び込みたいとした時にそういった子育て環境の整備がないと来てくれないという事は現実としてある。面積の問題、都市化の問題もあると思うが、近くにある子供達の遊び場というのは極力維持できるよう、大きな公園にお金を使うだけでなく小さい公園にも補助を出していただくこと、地域を維持していくことを意識していただきたい。また、今空き家対策が問題になっている。地権者の方の年代が上がっていくと相続問題が出てくる。地権者の方がうまく相続できず空き地、空き家が結果的に放置されてしまうということが今問題になっているので市としても実情を把握しておかないと、今後開発ができない、地権者の方に任せると未整備のまま放置されかねないという2点が起きる可能性があるので留意していただきたい。

松本会長：

一人当たりの公園量、世界の基準として考えた時はまだまだ上を目指せるのではないか。また、現状中町公園と上地公園に関しては児童公園、あるいはこども広場のような使い方がされていると思うが、廃止されても機能として継続されていくのか。それとも開発が進んでいくのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

廃止してすぐに何か開発するという話は聞いていない。今回廃止しても広場を維持していく方針で考えている。

片桐委員：

中町公園について、航空写真を見ると比較的新しい家ができてきているようだがこれらの建

築許可は公園として計画されていてもできるものなのか。建築する上で制限はあるのか。

事務局（公園緑地課計画係係長）：

制限はあるが階数2階以下で鉄筋コンクリートは不可能だが木造や鉄骨造であれば建てることはできる。そうした制限がかかっているため、私権制限をなくすという方向で議案を出している。

片桐委員：

2階建てであろうとコンクリート造りであろうと建築できるのであれば結果的に一緒になる。今までかかっていた規制を外すとなると、岡崎市としては公園にしたかったのか、しなくなかったのか、どのように位置づけ、どのような考え方だったのか疑問に感じる。

松本会長：

公園として都市計画決定されていながら開発ができるというのは岡崎市の姿勢としてどうか、という話であると思うが法律で定められている限り市が独自に開発を禁止することはできない。逆に言えば地権者の方は公園になることを承知で開発したということになる。法律で定める範囲内であれば土地利用が可能であって、その中で納得しているということではないか。

議長が第2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 報告第3号「岡崎市都市計画道路見直し方針の取り組み状況について」（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（新井都市計画課長）から説明した。

- (1) 資料の確認
- (2) 見直しの必要性
- (3) 都市計画道路の整備状況
- (4) 見直し方針の検討
- (5) 見直しに向けた検証結果
- (6) 今後の課題・取り組みについて

13 報告第3号「岡崎市都市計画道路見直し方針の取り組み状況について」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

片桐委員：

路線としてかなりの区間が整備済になっているが、間の未整備部分が廃止候補になっているものがある。そうした路線は道路としては出来上がらないということか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

廃止候補になっているのは現道で用地が確保されていない区間である。今後どのように都市計画を廃止していくかは次の議論として考えている。一方、都市計画道路が廃止とされたとしても、都市計画道路としての整備ではない事業手法での県道整備を引き続き要望していく。愛知県に対しては未整備の県道については、岡崎市はこれまでもずっと要望を出しておりこれからも続けていく。

石井委員：

道路を作るにあたって費用対効果や計画交通量というのを当然数値的なものを見た上で道路は計画され作られていくと思うが、廃止する場合はどうか。路線カルテには数値的な部分が出てきていないように思う。数値的な妥当性がはっきり見えないがどうなのか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

昨年度取りまとめたカルテには交通量推計といった数値的なものは入っておらず、計画上の必要性の細かな評価としては各評価項目によってチェックしている。渋滞箇所や主要な施設へのアクセス、通学路など自転車や歩行者への安全性の寄与等の観点でカルテを作っている。数値的な検証は今年度道路整備プログラム素案の作成の中で行っていく。

松本会長：

定性的な評価で存続候補、計画変更候補、廃止候補に分けられ、将来のネットワークが決まる。その将来のネットワークに対して需要を乗せ今一度チェックをする、そこでもし問題があればまたフィードバックする、ということか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

そのとおりです。廃止候補の全てを廃止するかどうかは今年度検討していく。

松本会長：

フィードバックが上手くできるようなフローを考えておかないと、二度手間、三度手間になってしまう。一方で、交通量のチェックは非常に費用のかかることなので、出来るだけ少なくしたいということがあると思う。まずは案をつくったうえで、現況再現ケース、都計道見直しケースなど3ケースほどやっていると思うが、この3ケースで一度検証してみて、場合によっては渋滞が解消できないということであれば、存続しようというパターンが出てくるといのように考えてもらえたらよい。結論的には、量的な検討もしてもらえるとということ。

小久井委員：

現在も渋滞が多い箇所について、混雑に関する問題を解決してから開発を進めていただきたい。開発を行い渋滞が起こってから対策を考えるのではなく、未然に防げるように対策をしていただきたい。

鶴田委員：

図4と5を見比べると、都市計画マスタープラン上で新規路線となっている道路でも廃

止路線になっているが、新規路線として書かれている時点で存続になるように思える。これについて補足してほしい。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

図4については、都市計画道路の幹線道路の強化というような方針図として記載している図面である。今回の見直し方針で記載している将来都市構造図とは別のものである。将来都市構造図については本市の場合は、現在のマスタープランの場合だと、ゾーンと軸、拠点で示している図面であり、国道1号、国道248号、衣浦岡崎線、名古屋岡崎線、国道473号の5路線を対象にしている。

松本会長：

都市計画マスタープランに位置付けられたら、その路線は存続ということによろしいか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

そのとおりです。

鈴木委員：

最終的に新規路線は計画上載せていかないということか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

新規路線についても将来交通量推計の中で必要な路線は考えていく。ベースとしては区間別の見直し方針を基本に、交通量の推計を行う。

松本会長：

都市計画マスタープランをまず描き、そこで明確に位置付けられた路線は廃止候補になりえない。ただ、将来の道路網という意味では現行の都市マスは2020年で終わりであるため、見直されるということである。

鈴木委員：

途中整備ができていないが廃止候補になっているものについて、都市計画道路でやるか他の手法でやるかでは何が違うのか。廃止候補の道路についても、全くつくらないということではないということによいか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

まず一つとして線形が違うことが大きくある。岡崎市の山間部の都市計画道路は、現道の拡幅ではなく、現道からはずれたところに都市計画決定がされている状況がある。今現在、愛知県が整備しているのは、現道を拡幅するような事業で進められているので、その点が大きく違う。

事務局（都市計画課長）：

整備済の路線と未整備の路線が混在している路線については、現道をなぞるような形で

都市計画決定がされている路線である。現道に沿った形で都市計画決定があり、基本的に都市計画決定通りに道路を作らないと、補助金を含めて財源を確保できない。用地買収に課題があったり、建物や地形に難点があるというような路線については、都市計画決定を廃止した場合、臨機応変に課題を解決しながら道路整備ができると感じている。

鈴木委員：

立地適正化計画では周辺部から中心部へ移って欲しいという話になっているので、周辺部へ居住しないという話であれば道路が少なくてもいいとのかもしれないが、大災害が起きた時に回り込む道路、主要な幹線が通れなくなる事態になった時に、ある程度代替の道路が必要なのではないか。都市計画道路にするものとそうでない手法で作る道路とは、道路構造ではそんなには違いがないという理解でよろしいか。

事務局（都市計画課長）：

都市計画道路は、都市計画で決めた道路幅員、構造でなければいけないとなってしまうが、現道拡幅であれば臨機応変に例えば片側歩道で整備することも可能になる。極力災害のない道路を整備し、万が一、道路が災害等で使えない場合でも迂回できる道路を確保できる状況を作っていかなければいけないと考えているところである。

宇野委員：

都市計画道路の廃止を検討するにあたっては、様々なオプションがあつての判断になると思うが、判断するにあたってそのような資料もないと廃止か廃止しないかの2択の資料だけでは判断のしようがないため、複合的な資料になるとよい。カルテについても都市計画道路としての位置づけについての内容になるが、他の選択肢も含めて総合的な判断ができるような資料を加えてもらえると理解しやすい。都市計画道路資料作成について、カラーユニバーサルデザインを意識して作っていただきたい。

松本会長：

総合的に判断するものを個別に抜き出してフローにしているものと理解している。ただ、各個別については、例えば「歴史文化資源環境等に必要性を生む多大な影響があるか」に関しては総合的な判断が必要になってくると思うが、これは具体的に言うとどこにあるのだろうか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

カルテの実現性に関する評価の視点Ⅳで総合的な判断をしている。一つ一つの路線についてカルテの中で今回は評価をしている。今回の資料では参考までに一つ載せている。

松本会長：

ゆくゆくは審議会で審議することになると思うが、その際なぜこのような判断をしているのかわかるように色々な資料を集めていただかないとこの判断が正しいのかわからず、議論ができないのでしっかりと資料集めをお願いしたい。

片桐委員：

資料作りについて、廃止という言葉からは道路はもう作らない、なくなってしまうという印象を受ける。実際はそうではなく色々な計画があるとのことなので、それがわかるよう表記していただきたい。

石井委員：

スケジュール感として53路線について区間全て一度に行うのか。1年間でまとめ、来年度検証していくということか。

事務局（都市計画課企画調査係係長）：

カルテ自体は作成済なのでそれに合わせ、今回は交通量の推計について同じような形で進めていく。検証は、今年度中に将来の道路網への評価を全て行う予定である。

松本会長：

1点心配なのが、現況のカルテを作っているが、いくつかこれから計画ができるものがある。例えば、歩行者自転車ネットワークについて自転車利用促進法ができてこれから自転車ネットワークの作成が自治体に求められてくると思う。そうすると齟齬がでてくるのが心配。また、将来的に自動運転が導入された時、道路の在り方はまた変わってくると思う。今後20年先を見た時に現況のカルテで判断してよいのだろうか。今進んでいる計画があるならば関係部署と情報交換をし、多少の見直しをしていただきたい。

来年度道路整備プログラムが作られるということだがぜひ作っていただきたい。残った所に関してはこれからできるのだなという期待が生まれる。その時には期限を明確にしてもらいたい。権利制限されている土地に関しては、時間がかかりそうであるなら制限を緩和するような措置を考えるべきだと思う。

今後の課題・取り組みのフローについて、現行の将来都市計画道路網を作成して、廃止候補がいくつか出てくると思うが、将来交通量の推計を見ると一方でしか矢印が入っていない。本来ならば将来交通量推計と将来都市計画道路網の双方向から矢印が書かれるべきである。そういったプロセスもしっかりしてほしい。

議長が報告第3号に関する質疑の終結を宣言し、議事を終了した。

14 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程は令和元年10月頃の開催を予定しており、詳しい日時については後日あらた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、第2回都市計画審議会を閉会した。