

# 令和3年度第4回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和3年12月23日(木) 午後2時

2 会議の場所 岡崎市役所 東庁舎6階 601号室

## 3 会議の議題

- (1) 第4号議案 西三河都市計画風致地区の変更について(付議)
- (2) 第5号議案 西三河都市計画公園の変更について(付議)
- (3) 第6号議案 西三河都市計画緑地の変更について(付議)
- (4) 第7号議案 西三河都市計画地区計画の決定について(付議)
- (5) 第8号議案 西三河都市計画道路の変更について(付議)
- (6) 第9号議案 西三河都市計画道路の変更について(諮問)
- (7) 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)
- (8) 第11号議案 西三河都市計画高度地区の変更について(付議)
- (9) 報告第5号 岡崎市都市拠点基本計画(案)について(報告)
- (10) 報告第6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)
- (11) 報告第7号 岡崎市立地適正化計画の改定について(報告)

## 4 会議に出席した議員(14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             | 関 広子(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           | 土谷 直樹            |
| 岡崎市議会議員           | 鈴木 静男(WEB会議システム) |
| 岡崎市議会議員           | 柴田 敏光            |
| 岡崎市議会議員           | 蜂須賀 喜久好          |
| 愛知県岡崎警察署長(代理)交通課長 | 稲吉 昌志            |
| 愛知県西三河建設事務所長      | 浅井 厚視            |
| 市の住民              | 伊藤 佳子(WEB会議システム) |

## 5 説明者

都市基盤部公園緑地課長 浅井 隆  
都市政策部都市計画課長 吉居 誉治

## 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、蜂須賀委員及び関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の説明を行うとともに、3名の方から傍聴希望の申込みがあった。本日審議予定の内容は岡崎市情報公開条例第7条に規定する非開示情報を含まないため、会議の議事全部を公開することとした。

## 8 第4号議案 「西三河都市計画風致地区の変更について（付議）」（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（浅井公園緑地課長）から説明した。

- (1) 変更の概要及び理由
- (2) 変更箇所的位置
- (3) 住民説明会の開催について
- (4) 縦覧結果について
- (5) 今後の手続きの流れ

## 9 第4号議案 「西三河都市計画風致地区の変更について（付議）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

この地域の民間の方には第三種という風致地区の規制をかけてそれを義務化して緑を守っていくかたちをとっているが、今後、このかたちをどのように維持していくか市の考えを改めて聞きたい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

甲山風致地区は丘陵地という地形を生かして市街地が眺望できる良好な緑が甲山寺を中心に保全されている。委員御指摘のとおり、この良好な緑を今後残していくことが重要だと考えている。風致を保存するためには地権者をはじめ地区内において何らかの行為を行う方の理解・協力をいただくことが大事だと考えている。そのため今回行うように区域と現地を一致させることが市民の方に区域をしっかりと認識してい

ただくことが大事だと考えている。それによって風致が堅持しやすいような環境を作っていくことができると考えている。

会長：

今回風致から外れたところはわずかで、どちらかという追加になったわけであるが、地権者の方には御了承いただいているということで問題ないが、新たに第三種風致にかかることによってどのような制限が加わることになるのか具体的に教えてほしい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

今回風致地区に大きく加わっているところについては、現状斜面になっているところになるため、宅地としての利用がなかなか難しいところと考えている。風致地区に入ると、建物を建てる時の建ぺい率の制限や土地形質の変更をする際に緑地を担保しなければいけないという制限がかかっている。そのことについては、土地を持っている方に制限をかけるということで御迷惑をかけるかたちにはなると思うが、今回入れるところについては土地利用としては現状 <sup>かぶとやま</sup> 甲山の斜面の一部になっているような場所であるため影響は少ないと考えている。

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。

#### 10 第5号議案 「西三河都市計画公園の変更について（付議）」（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（浅井公園緑地課長）から説明した。

- （1）変更の概要及び理由
- （2）住民説明会の開催について
- （3）縦覧結果について
- （4）今後の手続きの流れ

#### 11 第5号議案 「西三河都市計画公園の変更について（付議）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

鈴木雅子委員：

今回除外されるところについて、三角地であるがここの所有者を教えてくださいの1点。せっかく残った三角地が荒れていては意味がなく、公園の延長的に、市が手を出せなければ住民の人たちに貸出してプランターや何かを植えてもらうとか公園的な活用ができないのかなということが1点。5ページに「公園に必要な機能は

満たされて」とあるが、実はこの公園は、傾斜が結構あってこれだけ広いのにトイレが1か所しかない。東側と西側というように使い方が分かれていて、広い場所や遊具があるのが西側であるが、ここにトイレがないように書いてある。災害が起こった時の避難所にもなると思うため、トイレについては記載がないのか、できたら増やしてほしいと思うがいかがか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

所有者の件であるが、西側の三角地は愛知県が所有している。この土地については、公園の北側の県道の整備の際に現道の市道の取付けの関係で県が買収して現在の形状になっている。三角地は現状、県道の植栽帯のようなかたちになっていて大きな木や県道の法面になっている。

有効活用については県有地ということもあり、県と協議する中で可能なことは探っていけたらと思う。

トイレを含めた必要な施設について、今こちらとして必要な施設と考えているのは、当初計画に基づいては整備が一通り終わったという意味合いで、必要な施設は揃っていると考えている。これからユニバーサルデザインやインクルーシブなど新しい考えが出てきているため、これについては地域の方の利用状況や声を聞きながら反映できるものについては検討していきたいと考えている。

鈴木雅子委員：

5ページの真ん中の右側の写真を見ていただければわかるがボサボサな感じであるため、せめて危険性がないように駐車場にさせていただくか、公園の続きのような整備をしていただければと思う。

会長：

災害時の避難場所に指定されているか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

現状の地域防災計画では、このサイズの公園は避難所としては指定されていない。本来の避難所は学校になるが、地域の方が一時避難するために集まる場所としては使われている可能性がある。

伊藤委員：

公園内に他にはまだ私有地はあるか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

現在開設されている区域の中には私有地はない。

土谷委員：

8 ページの図について、右下の南側の色がついた削除区域について現状どうなっているか。また、鈴木委員が言われたトイレについて、地元の要望としては三角地の左側のすぐ横に駐車場が新しくできているが、その近くにトイレが欲しいという要望がある。検討いただければと思う。

事務局（公園緑地課計画係長）：

今回削除区域としている右下の黄色い部分について、ここはもともとブドウ畑だったようではある。今はブドウがつかられていないが柵で囲われて樹木が植わっているという状況である。

トイレについては地元からの御意見を踏まえ検討を進めていきたい。

柴田委員：

11 ページの図面の右側の 32.9 と書いてある下の部分が若干余剰地のような感じで線が引かれているが、筆の図面と照らし合わせていくと理解ができないところもあるが、若干の土地のところは市として買上げ等は考えているのか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

図面を作成するときの、同じ形を重ねている関係で若干ズレが出ている可能性がある。実際現地はズレた範囲内のところすべてが公園になっているため、現地は地形図的にズレはない。図面自体の誤りである。

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、全会一致で可決された。

## 12 第6号議案「西三河都市計画緑地の変更について（付議）」（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（浅井公園緑地課長）から説明した。

- （1）変更の概要及び理由
- （2）住民説明会の開催について
- （3）縦覧結果について
- （4）今後の手続きの流れ

## 13 第6号議案「西三河都市計画緑地の変更について（付議）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

蜂須賀委員：

稲熊緑地を廃止しても岡崎市民一人当たりの緑地面積はおおむね十分確保できていることが分かる。周りは一団の住宅地となっている。先ほど昭和 36 年の都市計画という話があったが、私は都市計画決定がなぜここがされないのかということを考えていた。この一帯は市街化調整区域で、市街化調整区域は開発行為が可能ではないかという考えを持っている。緑地を廃止することによってデメリットはあるか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

委員御指摘のとおり、緑地が廃止されることがきっかけで、市街化調整区域においても診療所や老人ホームなどの地域に必要な施設についての建築は所定の手続きをとれば起こり得ることだと考えている。しかし、本市のマスタープランの中においても、この地域は地域別構想図において森林保全の場所になっている。また、この区域の多くについては、愛知県が指定する地域森林計画対象民有林になっているため、急激な都市化はしにくいと考えている。その結果として緑の保全はある程度担保されるのではないかと考えている。

蜂須賀委員：

天神山緑地については、風致による緑地の担保がかけられている。藤川についても保安林による制限がかけられている。しかし、稲熊緑地については制限がかかっていない。制限がかかっているから開発が難しいとの回答だったが、市街化調整区域であっても十分な開発が可能だと思っている。ある程度の道路の接道があるため、ガソリンスタンドやレストランは十分可能だと思うし、地域においても事業のヤード等もあり、周りが住宅ということで 50 戸連たんがきくのではないかと思う。稲熊緑地の廃止によって、土地における大規模開発はなかなか難しいと思うが緑が失われる恐れもあるため、その点について聞きたい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

愛知県が指定している地域対象民有林については、現在すべての字の森林が対象になっているわけではない。関係機関に確認したところ、対象民有林の計画の見直しは定期的に行っていると聞いている。その計画を見直すときに市から意見として区域の拡大ということを案として示すことができると聞いている。そういったところでなんとか森がなくならないように公園緑地課としては動いていきたいと考えている。

鈴木雅子委員：

数字で言えばこれから担保されるものを加えればなくなるものより多いというのがあるが、例えば自然体験の森や北山湿地やわん Park は、緑地として法律、計画的に将来にわたって担保されるのか聞きたい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

3つの施設については、北山湿地については自然環境保全法、おかざき自然体験の森は岡崎市自然体験の森条例、わん Park については地方自治法によってそれぞれ位置づけられた施設になっているため、今後も存続が見込まれる。

鈴木雅子委員：

3施設とも遠い場所にあり周辺の方が歩いていく距離ではないため、これを市全域で担保されるから良いというのは少しおかしいと思う。昔山ばかりだったこの地域が開発されて、住宅が増えたことによって住民の方たちには散策路的な山を本来なら残しておくべきではないかと思う。その点で他に何か変わるものがこの地域でできているのか、あるのか聞かせてほしい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

真伝の区域については、今回廃止する稲熊緑地の北側で区画整理事業が行われている。そのなかで、多くの公園、緑地が生み出されているため、地域の方からすると今現在そちらが利用できるようになってきていると考える。散策できるところについては、岡崎市としては中央総合公園に散策できる施設があるため、少し遠くなるが市の限られた資産のなかで、ここに山林保全型の緑地を設置するよりは現在ある施設を有効活用したいと考えている。

鈴木雅子委員：

このままにしておけば民有地なので人がむやみに入ることはできなくて散策路にはならないと思うが、今からこれだけのところを整備するというのは、周囲に公園等もできているということで理解をすることで理解をすることで。一方、長い間しぼりをかけてしまったという面もあると思う。稲熊緑地のなかで何か活用の方向や希望が出されているのか聞きたい。また、しぼりをかけてきて地権者が60名集まってどのような意見が出たのか。地権者は全員で何人いるのか聞きたい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

稲熊緑地の地権者は104名である。説明会での住民の方の意見として、今回廃止することに関しては特に反対の意見はなかった。小さな土地をたくさん持たれている方がいるため、これはなんとかならないのかと相談されることが多かった。そのなかでも市街化調整区域、民有林等があるため、なかなか難しいという説明を繰り返させていただいた。

鈴木雅子委員：

残りの44名の方には一人一人説明をされているのかということと、先ほどの（第5号議案の）戸崎公園と説明会の日にちが一緒であるが、同日に行ったということか。

事務局（公園緑地課計画係長）：

戸崎公園の説明会については、地権者が1名のため直接話しに行っており説明会を開いていないため、日付については誤りになる。後程訂正した日付をお伝えする。（会議最後に訂正報告があり、正しい日付は令和3年1月27日。）

残りの44名の方の説明については、説明会案内を発送する際に説明会資料を一式送っているため、それを見て理解された方は説明会に来られていないということで認識している。カウントしていないが、電話、説明会以外で市役所に来られた方もいた。

柴田委員：

しぼりが解けたということで、地権者に負担がかかることがあれば説明してほしい。

事務局（公園緑地課計画係長）：

都市計画区域に指定されていることによって、税金的なメリットは出ていないため、区域が外れたことによって例えば固定資産税が上がるといったそういったデメリットはない。

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

#### 14 第7号議案「西三河都市計画地区計画の決定について（付議）」（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）地区計画の概要
- （2）矢作地区計画について
- （3）縦覧結果について

#### 15 第7号議案「西三河都市計画地区計画の決定について（付議）」（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

柴田委員：

エリアにしぼりがかかることで了解を得ているということではあるが、東レ岡崎の北側の碁盤の目のエリアが同じような条件の地域になると思う。ここは今後エリアとして広げていく考えがあるのか。地元の方がそれは受入れがたいという考えを持っているのかどうか、どのような理由でこのエリアが外れたのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

東レ岡崎の北側の碁盤の目のエリアについても、平成26年度に実施した災害危険度判定調査で、今回地区計画を指定するエリアと同じように危険度が高いという結果

が出たため、27年度、28年度に同じように地元の方に入らせていただいた。今回地区計画を策定するにあたってまで地元の御意向がまとまらなかったということで今回は除いている。ただ、危険なエリアではあるため、今回の地区計画をモデル地区として行政の方からこのエリアに入っていきたいと考えている。

鈴木静男委員：

近隣市においてこのような地区計画は定めているのか。本市ではどういった位置づけであるか。岡崎市内においては土地区画整理が進んでいないところ、防災的に危険なところが多いと思うが、今後このような地域にはどのようなかたちで進めていく考えがあるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

近隣の自治体については、県内でいうと豊川市、犬山市で防災関連の地区計画を定めた事例はある。西三河では岡崎が初ではないかと考えている。

区画整理が行われずに基盤が未整備で危険な地域は確かにまだ街中の方にある。今後、矢作地区の地区計画をモデルとして安全なまちづくりを進めていけたらと考えている。

鈴木雅子委員：

防災をソフトの面、ハードの面から見るとということで、以前から都市計画上の防災まちづくりを計画されていて、矢作の皆さんがこういう計画を立てられた。内容的には、皆さんが合意できる中身でここまで話を進められたと思う。モデル的なケースのため、ここまでくるまでにどういう話し合いで、垣さくの高さを制限するまでに至ったのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

平成26年度に実施した災害危険度判定調査をもとに危険な地区に入らせていただいている状況である。当該地区においては平成27年度、28年度の2か年において、判定調査の結果をふまえて地元で防災に対してどのように取り組んでいくべきかというワークショップを行ってまちづくり方針を策定して町内の全戸に配布した。翌年29年度については、作成した方針の周知や出前講座で知ってもらうという活動をした。30年度は、防災まちづくりの地区計画の研究のため町内会と協議を行っている。令和元年度については、具体的にどうするかという地区計画の内容を地元と協議したり、説明会を行って知ってもらったり、回覧で取り組みをお知らせしながら検討を進めた。それが実となり、令和2年度に地元の方から地区計画を策定してほしいという要望をいただいて現在に至っている。

鈴木雅子委員：

矢作だけではないが、特に矢作は道路が狭く基幹道路が南北に通っていないという  
ものもあるが、車がすれ違えないような道路もメイン道路になっているようなところも  
ある。本来は、狭あい道路をなくして道幅を広げることが防災につながると思うが土  
地の権利の問題もあるのでなかなか進まないと思う。狭あい道路に関して補助金等  
の制度もあると思うが、道路そのものの安全性も何か影響があるのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

地区計画を策定することで、ブロック塀禁止ということで安全に通行できる、長い  
目で見ると建替え時の狭あい道路の拡幅と合わせて4 m道路に整備されていくのか  
と思う。地元の方も車のすれ違いのために広い道路がほしいという話も過去に意見で  
出ている。ただ、既存市街地の中であり、人が住んでいて移転に時間がかかるため、  
そのことについては地区計画の地区施設として位置付けるかどうかについては地元  
と話し合いながら時間をかけて考えていきたいと思う。

蜂須賀委員：

現在各地で水害等の大きな被害が出ている。それをふまえると矢作川や乙川の浸水  
想定区域が市街地に広がっているため、水害リスクも十分考えていかなければならな  
い。避難の面に関しては全く同じ内容かと思うが、その点についても説明願いたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

矢作地区は地震というキーワードで入らせていただいているが、おっしゃられるよ  
うに水害によるリスクも非常に高い地域である。今年度都市計画法の改正があり、浸  
水を考慮して内容を地区計画に策定することができるようになった。例えば、居室高  
さの制限を地区計画にいれられるようになったため、このような内容も追加できる  
というかたちで地区のルールとして追加できたらと考えている。他の地区も同様にこ  
のような制度があることを周知しながら取組んでいけたらと考えている。

議長が第7号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全  
会一致で可決された。

16 第8号議案 「西三河都市計画道路の変更について（付議）」（説明）

第9号議案 「西三河都市計画道路の変更について（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 「西三河都市計画高度地区の変更について（付議）」（説明）

第8号議案から第11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）から説明した。

（1）西三河都市計画道路の概要及び変更について（市決定）

- (2) 縦覧結果
- (3) 西三河都市計画道路の概要及び変更について（県決定）
- (4) 縦覧結果
- (5) 西三河都市計画用途地域の概要及び変更について
- (6) 縦覧結果
- (7) 西三河都市計画高度地区の概要及び変更について
- (8) 縦覧結果

- 17 第 8 号議案 「西三河都市計画道路の変更について（付議）」（質疑）
  - 第 9 号議案 「西三河都市計画道路の変更について（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 「西三河都市計画高度地区の変更について（付議）」（質疑）
- 事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた

蜂須賀委員：

8号議案の伝馬新線について、廃止に至った経緯について知りたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

廃止に至った経緯は、人口減少社会の到来や財政状況が厳しくなる等の道路整備を取り巻く社会情勢が変化する中、愛知県において未着手の都市計画道路の必要性の検証をした愛知県都市計画道路見直し方針が平成30年3月に公表されたことが大きな要因である。これを受けて、岡崎市においても今回のような長期未整備区間の都市計画道路の在り方の検討を行い、令和3年3月に岡崎市都市計画道路見直し方針を公表し、昨年度に改定された都市計画マスタープランの位置づけにも合わせて廃止したという経緯である。

蜂須賀委員：

伝馬新線の都市計画道路の計画区域内に建築物を建てる場合は、都市計画法において今までは10mということで概ね2階までかと思っているが、今回18mとなると5階、6階ぐらいまでたつのかと思う。このような変更点について住民にはメリットになったように思うが、長期優良住宅の取扱いについては大きなメリットはあるか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

これまで53条の許可が必要なことによって、長期優良住宅の認定が、道路が来たら立ち退いてほしいという前提の許可であるため、取得することができないような状況であった。道路の廃止で53条がかからなくなることによって、長期優良住宅の認定基準に合った建物であれば認定が取れるのかというところである。

認定によってメリットで言えるとするれば、固定資産税などの税制の優遇や融資の際の金利の優遇を受けることができると思う。

蜂須賀委員：

柱町線の延伸は必要だと思っているが、この路線は過去なかなか進展しなかったがここにきて急激に進捗した理由について聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

地元の都市計画延伸に対する御意向が確認できたのがひとつ大きな要因である。平成30年度以降、南部6学区の総代会長会よりこの路線の都市計画の延伸に関する要望をいただいている。6学区は、延伸区間を含む羽根学区、小豆坂学区、城南学区、岡崎学区、福岡学区、上地学区の各総代会長で構成された会である。これを受けて当該道路の調査、検討を行い、道路設計等について公安委員会等の関係機関との協議を開始して、今年度当初にそのような協議が整った。その後、計画区域内の地権者の皆さま32名を対象とした説明会を今年8月1日に開催した。説明会で反対の声はなかった。また、説明会の報告を全地権者に郵送し、その後も計画に対する反対の声はなかった。過去と比較して、延伸に対する地元の御理解もあると判断して、今回都市計画の変更に至った。

蜂須賀委員：

第10号議案について、第二種中高層住居専用地域に変更した理由について聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

これまで都市計画道路伝馬新線の計画線の端から20mの幅で第一種住居専用地域を定めていた。これが伝馬新線の廃止によって道路の計画線がなくなったことで、近隣の土地利用、周辺の用途地域といった状況を見ながら第一種中高層住居専用地域に変更した。

蜂須賀委員：

用途地域の変更にあたってはどのような手法で案を出されたのか。説明会で地域に関わる人は十分わかると思うが、その地域以外の方に対してはどのような周知をしているか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

都市計画道路の廃止に関連して用途地域、高度地区の変更と併せて地元で周知を図っている。学区総代会に対して、令和2年11月と令和3年6月の2回、案の説明と地元説明会の開催方法について相談した。説明会に関係する総代さんは稲熊1区3区

5区、梅園1丁目、東曙町の5町内の総代に個別の説明と説明会開催に関する案内、地元回覧を行っている。三河別院が大きく関わるため個別訪問によって説明した。地区外の地権者については、郵送にて説明会の案内を送っている。今年度8月7日に梅園学区市民ホームで説明会を開催し、10名に参加いただいた。当日来なかった方もいるため、説明会の報告というかたちで地元回覧と地区外地権者の方へ案内を郵送にて対応した。地元説明会の御質問、御意見として多かったのが、用途地域の変更による建物の影響などであったが、用途地域を変更することによって特に既存不適格はなかったという説明をしたところ、参加者の方からも理解を得て手続きを進めている。

蜂須賀委員：

11号議案について、高さ制限が10mから18mに緩和されるということで、このことについて地元の方に説明をしたのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

こちらでも地元の説明会において高度地区の変更に伴って高さが18mの制限になるということを説明したが、特にこの変更について反対や意見はなかったということでも理解はいただいているかと思う。

土谷委員：

8号議案の柱町線の延伸について、これを進めるにあたっての問題点と延伸が終わる予定を教えてください。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

事業を進める上での問題点は、まだ対象となる地権者の方に個別に事業に関する御説明、いわゆる事業認可を取得して補償費等の説明はしていない状況である。一人一人に対して丁寧に説明していかなくてはいけないと思っている。

また、事業の実施の時期について決定権者としてはできるだけ早く事業に着手していきたいと考えているところではあるが、事業の時期、完成の時期はまだ未定である。

柴田委員：

伝馬新線について75年前にこの話が出て、吹矢橋から三河別院までは整備できているということであるが、そこからスムーズに計画されて道路ができていれば実行できた話ではないかと思う。今となってはこれだけ住宅等が立ち並んで三河別院までということになってきたと思う。もう少し早く廃止ができなかったのか。計画されている中で市が買収した土地がもしあれば説明していただきたい。その土地があれば今後どうしていくのか聞きたい。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

おっしゃられるようにもう少し早く廃止しておけばいろんな 53 条の制限等がかからなかったこともあると思う。必要だから決定したということで、事業の実現に向けての検討等はしていたが、社会情勢が変わってきて整備の実現が難しいという中で一概にやめることもできずに、愛知県の見直し方針というものも公表されてそれに基づいて整理した結果、やはり廃止するべきだということになったため、決定からだいぶ時間が空いたが、このタイミングでということになった。道路の整備を見越して用地買収したところは数か所ある。今回廃止の手続きを進めるにあたって、用地を管理している部署の方にも用地の取扱いをどうすべきかということは投げかけさせていただいているため、一緒に進めさせていただければと思う。

#### 柴田委員

柱町線のことです少し意見をしておきたいのだが、これから南部地域を発展させる意味でもこの計画道路をしっかりと進めていただかなければいけないということで、私たち議員もこの道路を進めるにあたってしっかりと協力していきたいと思う。ただ、先ほど説明にあったとおり、それぞれの地権者の方がしっかりと理解され納得した上で土地の買収をしていかないとしっかりした計画ができないかと思う。土地の価格を補償するということであるが、高齢者の方たちが土地を移ってこれからはもう一回家を建てて生活するというのは非常にリスクが高いということで、行政としてしっかりと地権者の方と話をしてほしいと思うので意見する。

#### 鈴木雅子委員：

伝馬新線について、皆さんの中には今まで建替えをしたかったけどできなかった、移りたくても移れなかったという意見が実際出されたのではないかと。反対まではされなかったが説明会の中で実際に出されたのではないかと思うがいかがか。また、第 11 号議案 2 ページの高度地区のところについて、変更前は白色の箇所が、変更後に緑色の箇所の第一種高度地区になったところの方々には、具体的にはどういうことができるようになったのか、あるいはできないのかを教えてください。

柱町線についてはどうして進んだのかという話が先ほどあって、駅南の区画整理の時にこの地域は地域にはいるのかどうかという住民の議論があって、結局入らない方向で議論が進み、この時点でここは道路が必要だと 10 何年前から言われていて、みんなのなかにはいつかは道路ができる、どこを通るのかということで立ち退きしなければいけないのかという心づもりが 10 年以上あるなかでできてきたのかなというところではある。ただ、この意見書の回答では、補償はできませんというような受け取り方もできる。ひとりひとりの実情に合わせて話を進めていただきたいがいかがか。

また、柱町線と駅南区画整理の間は狭い道路で東西に抜ける道がない。右折、左折しかできないとなると一角の区域の方は日常生活に不便をきたす点についてはどう考えているのか。

柱町線を東に延伸していったって既に工事が始まっているが突き当たりの県道岡崎幸田線で行き止まって、本来は248号線まで抜けていきたいがここは既に住宅地があって抜けられない。このさばきをどうするかをしっかりと考えてほしい。抜けられない丁字型になるような部分について都市計画上どのように考えているのか。

事務局（都市計画課企画調査2係長）：

伝馬新線について、立ち退きの心づもりをしている人の意見については、8月に開催した地元説明会でも1名の方から発言があった。そのことに対してはルールに従って許可を取っていただいているということで大変申し訳なく感じているが、見直し方針に基づいて道路は皆さんが使うものということで税金を投入するという点でいくと、なかなか今の状況ではそれを実現するのは難しいという判断になり、そういうことで廃止させていただくというような話をした。反対の意見はなく、そういった理由なら仕方ないけどもう少し早くそのように決めてほしかったということはいっている。意見はされたけど仕方ないということで御理解いただいたと感じている。

高度地区について、今まで高度地区ではなかったところが第一種高度地区になったところで、具体的にどういうことができるのかについては、今までは用途地域が第一種低層住居専用地域で高さ制限が10mということではいられていたのが、数字上では18mまで建てられるようになってはいるが、18mの建物を建てようとするとき大きな敷地が必要になったり、60坪くらいの住宅街であるため、仮に高度地区の制限が変わったとしても今現在の敷地のままであれば、現状としては高さに関しては同じかと思う。用途地域については、第一種低層住居専用地域から第一種中高層住居専用地域ということで緩和されているため、住宅がメインとしてしか使えなかった土地が500㎡くらいの床面積の店舗くらいまでなら建築可能ということになっている。

事務局（都市計画課企画調査1係長）：

柱町線に関する意見の要旨に対する都市計画決定権者の見解については、字面だけを読むと厳しい記載になっていることはこちらも認識しているところではあるが、一人一人に対して説明するときは、市は代替地を持っていないが不動産会社等のネットワーク等もあるため、そういったところからの手伝いや一人一人に合わせて対応させていただきたいと考えている。これまでもこのようなかたちで用地に協力してもらっているため、引き続き丁寧な対応で交渉させていただきたいと考えている。

柱町線延伸区間の南側の住宅地への対応については、今後事業認可に向けて測量や予備設計、あるいは道路法95条2に基づく協議を進めていく状況である。そういった中で必要な対応策が出てくるのであれば裏道対策等をしていくということで考えている。

柱町線の羽根若松線から東側の計画について、柱町線のすぐ北側に美合線という都市計画道路がある。計画図でいうと岡崎駅前広場のロータリーから東側に延びている道路であるが、これがずっと延びており、国道248号あるいは衣浦岡崎線に続く都市

計画道路である。広域の道路交通については都市計画道路美合線や 248 号線のアクセスについては若松線が担うものであると考えている。柱町線をさらに東側に伸ばすという計画はない。

鈴木雅子委員：

柱町線の延伸について、すごく住宅街なので延伸を望んでいるわけではないが、メインになる道路が、右折、左折を何回かしないと基幹道路に戻れないというのが非常に渋滞を起こす原因にもなる。元々の区画整理の関係や都市計画道路の引き方の問題はあがあるが、さばき方を上手にやっていただかないと、信号機の付替えもあるし、今ある道路の交通量が多く、非常に心配をしているので道路設計もお願いしたいと意見する。

議長が第 8 号から第 11 号議案に関する質疑の終結を宣言した後、各議案について個別に採決し、それぞれ全会一致で可決・同意された。

議長が、報告第 5 号の説明に先立ち、新型コロナウイルス感染症拡大防止として議事時間短縮を図るため事務局からの報告のみとし、意見、質問がある場合は、事務局へ意見書またはメールを提出し、後日回答をする旨の説明がなされた。

#### 18 報告第 5 号「岡崎市都市拠点基本計画（案）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。

#### 19 報告第 6 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 6 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。

#### 20 報告第 7 号「岡崎市立地適正化計画の改定について（報告）」（説明）

議長が報告第 7 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。

#### 21 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、報告案件に係る意見、質問は 1 月 7 日までに返信用封筒又はメールにて提出していただくよう求めた。

次回第 5 回都市計画審議会の開催は令和 4 年 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。

全ての議事日程の終了を告げ、令和3年度第4回都市計画審議会を閉会した。