

# 令和6年度第3回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和6年10月25日（金） 午後2時00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（付議）
- (2) 報告第5号 岡崎市立地適正計画の改定について（報告）
- (3) 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）

## 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（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	川口 暢子
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
愛知県西三河建設事務所長（代理）	企画調整監 小柳 和人
市の住民	岩月 美穂
市の住民	月東 佳寿美

## 5 説明者

都市政策部都市計画課長 吉居 育治

## 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、宇野委員及び原田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つ

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（付議）（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（吉居都市計画課長）から説明した。

- (1) 西三河都市計画生産緑地地区の変更について
- (2) 西三河都市計画生産緑地地区の変更理由について

## 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（付議）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

会長：

今回は、幸い道連れ解除がなかった。要件緩和が功を奏したということで安心している。特定生産緑地へ移行したということもある。

一方で、特定生産緑地に移行しなかった場合、30年経過による制限解除で市内から生産緑地がどんどん減っていくということが想定される。

今回、30年経過による制限解除があったものは、特定生産緑地に移行しなかったうちの何割ぐらいに当たるのか。特定生産緑地に移行しなかった生産緑地というのは今どれぐらい残っているのか。

事務局（都市計画課総務係長）：

今回買取り申し出等の件数が42件で団数としては46団、そのうち30年経過により買取り申し出を行った件数は30件で団数としては31団、面積は23,967.61m<sup>2</sup>である。

特定生産緑地に指定しなかった生産緑地のうちで、買取り申出が出された生産緑地の割合は、今回42件買取り申し出があったうちの12件が特定生産緑地に指定された生産緑地の買取り申出である。団数は15団、面積は13,359m<sup>2</sup>である。

会長：

特定生産緑地に指定し、今後10年間続けようとしたが残念ながら故障等で解除になったという例であるが、特定生産緑地に移行しなかったところはゆくゆくは解除されるという前提でそれがまだたくさん残っているが、そのうちどのくらい解除されたのか。

事務局（都市計画課総務係長）：

特定生産緑地に移行しなかった生産緑地のうちで、すでに買取り申し出された生産緑地は、令和6年8月末時点では83件、団数としては80団、面積は76,527.91m<sup>2</sup>である。

会長：

いずれにしても、法的には 30 年経過すれば制限解除されるということで、特定生産緑地に移行されなかった生産緑地は今後も買取り申し出が出てくる可能性が十分にあり、それは岡崎市内から生産緑地が減っていくということである。

一方で、新規指定はできるようになったが、今回は出てこなかつたということでおろしいか。

事務局（都市計画課長）：

新規指定については、現在やるという方向で今調整をしているが、まだ開始していない。またご報告させていただく。

鶴田委員：

資料 16 ページの 2-541、542、543 のところに土地区画整理事業中とあるが、今回の都市計画変更の理由のところでは③「土地区画整理事業の仮換地指定に伴う場合」の該当はない。

土地区画整理事業との関係があるのか教えていただきたい。

事務局（都市計画課総務係長）：

2-541、542、543 等は岡崎駅南土地区画整理事業の区域の中に存在する生産緑地となっている。

都市計画変更の理由の③「土地区画整理事業の仮換地指定に伴う場合」は当初の指定の場合を想定しており、今回は区画整理区域の中にすでに存在している生産緑地に対して買取り申出が出てきて生産緑地が解除になったということなので、①「買取り申出」で集計をしている。

鶴田委員：

これから仮換地が始まっていくと思うが、市が買い取った分は公共施設に当てる等、区画整理区域の中で運用されていくのか。

事務局（都市計画課総務係長）：

こちらについては買取り申出が出された際に、公共の方で買い取るかどうか申出をしていただくが、その 3 か月の期間の中で公共側が買い取るという申出がなかったため、いわゆる一般の利用をされていく。

鶴田委員：

そうすると、新しく土地所有者（組合員）が増えるということか。

事務局（都市計画課総務係長）：

例えばAさんが、BさんCさんに売買をすれば増えるという形になる。ただ、Aさんがそのまま所有し、買取り申し出しこそが解除された後に借地として貸すようなケースでは所有者としての数は変わらない。

会長：

土地区画整理事業区域に残っている生産緑地は今後どうなっていくのか。

事務局（都市計画課総務係長）：

現状は、土地区画整理事業整備が進められる中で農地として仮換地をされているため、農地として整備・管理されているが、宅地化が進む地域であるため、今後どのように利用されるかというところまでは分かりかねる。

会長：

公園整備のために生産緑地を解除したものがあるが、公共で買い取るのは非常に珍しい事例である。これは児童公園なので都市計画決定されたものではないということか。経緯を教えてほしい。

事務局（都市計画課総務係長）：

細かい経緯は把握できていないが、丸山町で地主と町内会から土地をこども広場として使っていきたいという要望があり、生産緑地法の第8条4項に基づく通知により、公園緑地課がこども広場として整備することになった。

事務局（都市計画課副課長）：

土地は市が買ったわけではなく、地主から借地をし、整備していくことである。

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 報告第5号 岡崎市立地適正計画の改定について（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

- (1) 岡崎市立地適正化計画について
- (2) 岡崎市立地適正化計画の主な見直しの内容について
- (3) 評価指標・効果指標について
- (4) 今後のスケジュールについて

## 11 報告第5号 岡崎市立地適正計画の改定について（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：

資料1の7ページの評価指標・効果指標の目標値は今後も確認していくのか。また、目標値を修正していくことはあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

立地適正化計画は策定から令和22年までの20年間を計画期間としており、今後も概ね5年ごとに中間見直しを行う予定である。

見直しの際には、評価指標・効果指標の目標値の確認を今回同様に行い、目標値が達成された場合や社会情勢の変化があった場合等に目標値の修正をしていくことは考えられる。

中根委員：

同じく7ページで、評価指標の居住誘導重点区域の可住地人口密度で、現状値が99人/ha、目標値が100人/haに対し中間値で98.8人/haに減っている。1つ下の居住誘導区域の可住地人口密度は上がっている。

特に人を住まわせないといけない重点区域の数字が減っている理由をどう考えているか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の調査の中で分析したところ、市役所周辺のエリアにおいて若干人口減少が見られた。高齢化が1つの要因として考えられる。

目標値100人/haに対して先行きがどうなるのかというところであるが、この居住誘導重点区域は、エリアは違うが岡崎駅南土地区画整理事業も含んでいる。そちらでは人口増が今後見込まれるため、この目標値100人/haを達成できるのではと考えている。

中根委員：

地域ごとに課題は色々違うと思う。岡崎駅南は新しく入ってくる人がいるので良いが、高齢化が進んでいる地域に人口を集中させるための案は何かあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

立地適正化計画は、公共交通を軸としてその周りに拠点を形成してそこに居住していくいただくという計画である。そのため、公共交通を維持しながら、なるべく住みやすい環境を整えていくということを考えている。

中根委員：

公共交通については岡崎市にとって比較的課題が残るところかと思う。電車だけではなくバスやタクシーも含めて考えていかないと、重点地域に人口を集中させることは難しいため、方策を考えていただきたい。

また、7ページの効果指標で、「岡崎駅周辺の低未利用地面積割合の目標値を6%以下に再設定」とあるが、低未利用地が駅周辺にあるのが良いのか悪いのかは分からぬが、6%にすると窮屈な印象になるのでは。活用されていること自体は良いが、景観的な部分ではどうなのか、6%にした時の想定を教えてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

まず低未利用地の定義だが、農地、空き地、平面駐車場を指す。例えば公園等、公共が整備する緑地は低未利用地に含まれない。

現在駅南の方では公園が整備されているという状況もあるので、6%になったとしても、著しく住みにくく環境にはならないと考えている。ただし、人によって緑が多い少ない感じる基準は異なり、農地が減った等と感じる方もいるとは思う。

このエリアは立地適正化計画の中では居住誘導重点区域に位置付けており、なるべく多くの人に住んでもらいたい区域である。ただし、6%を達成したときに、次の見直しで5%、4%にするかどうかはバランスを見て考えていかなければならない。

会長：

6%がどういう値かというのは、資料1の8ページにあるように、基本的には区画整理等を踏まえながら開発されるところは開発されていくだろうという前提のうえで、さらに少し高い目標を目指していくところかと思う。

これこそが都市計画だと思っていて、何もかも開発して樹木や緑がなくなっていくのは望ましい姿ではないので、公園や街路樹等を作つて整備していく、そういう施設こそ求められるところである。

立地適正化で人口を集約するが、緑が全てなくなるわけではない。そういったところをしっかりと説明していくと良いかと思う。この地区においても、計画的な公園の整備はされており、景観も穀風景になっていくわけではなく、空き地や駐車場のような望ましくない土地利用がされているところの利用を促していくたいと考えていただければよろしいかと思う。

また、地区の特性に応じた問題について考えていかなければならぬというお話をいただいた。居住誘導重点区域は岡崎駅周辺や東岡崎駅周辺、その北側等かなり広い範囲で設定されており、地区によってそれぞれ特性があると思われる。

岡崎駅周辺では区画整理も含めてこれから低未利用地が減り空き家もなくなっていくと思われるが、一方で北の方のエリアでは高齢化が進んでいる等、エリアごとの違いが

出てくるので、そういう特性も踏まえたほうがいいというご指摘だったかと思う。事務局としてどういった対応を考えているか。

事務局（都市計画課副課長）：

居住誘導重点区域全体というと答えが難しいが、東岡崎エリアについては QURUWA 戦略を 5 年以上前から進めており、その目標の 1 つが高齢化対策である。そういう個別の施策を展開していくことになるかと思う。北岡崎や他のエリアは個別の施策は今のところない。

会長：

東岡崎駅、岡崎駅周辺は色々な施策が打たれており、人口密度も上がってくるのは想定できる。それ以外の地区もそれぞれの特性を踏まえながら必要な手立てを打っていく必要がある。少なくとも地区ごとに人口密度の推移を把握しておくと良い。人の入れ替わりをどう進めていくかも重要なかと思う。

青山委員：

パブリックコメントで意見がなかなか集まらないことを課題と感じている。

今回の立地適正化計画の改定は、本当は市民皆に関係があることなのだが、関心がないエリアなのかという気がしている。パブリックコメントをするにあたって、どんな人からどのくらい意見が欲しいと考えているのか。

パブリックコメントの資料について、どれだけの人が資料の中身が分かって意見を言うことができるのか懸念している。載せている資料が意見を求めていないような、壁のように感じるような分かりにくい資料では意見も集まらない。それは今回に限らず色々なパブリックコメントで感じている。

小さなお子さんを持つお母さんから意見が欲しいのであればもっとかみ砕いたものにしなければならないだろうし、高齢者向けであれば文字を大きくしたり行間を広くしたり工夫が必要である。

意見を求めるのであれば、ただ資料を出すだけではなく、意見を出しやすい資料作りをしてほしい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

ご指摘いただいた通りと感じている。

今回のパブリックコメントには計画の改定案の原案をそのまま添付する。

立地適正化計画は作って終わりではなく、5 年ごとの見直しがあるため、改定の際にはより多くの方に理解していただき、何かあれば意見を出しやすいような対応策を今後の課題として考えていきたい。

立地適正化計画の中で昨年度策定した防災指針について、内容が分厚くてわかりにくいという意見があったため、イオンモールで開催する防災展で説明を行う。防災展では今回の立地適正化計画改定のパブリックコメントについても案内をしていく。

会長：

パブリックコメントは今回だけではないので、市として今後パブリックコメントをどうするかという意味で検討いただくとよろしいかと思う。

計画について市民に説明するときに、本当はもっと分かりやすくかみ砕いてというのが望まれると思う。一方で、かみ砕くと今度は正確性を欠いてしまうので、行政としてはどっちつかずということになっているのかと思う。これは岡崎市だけではなく他の行政でも同じような状況である。

YouTube を使って都市計画マスタープラン等の説明をしている自治体もある。分かりやすく説明して、多くの方々から意見をいただくという姿勢を持つことが重要である。

岩月委員：

低未利用地の定義について、公園は除くということであれば、その点も明記した方が良い。

居住誘導区域の凡例だが、3ページでは緑色の枠で、参考資料では薄緑で塗られている。パブリックコメントの資料にするのであれば、色を統一した方が分かりやすいかと思う。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

パブリックコメントでは、資料1ではなく、参考資料と計画の原案を公開する。

参考資料の書き方は本編の居住誘導区域の表示方法と連携が取れているので、塗られているところが居住誘導区域ということがわかるかと思う。

会長：

市民は何が変わったのかを知りたいかと思う。

資料2の計画原案を全て見るのは困難である。ビフォーアフターは参考資料の左右のページを見比べないといけないということか。指標が変わったことや、本宿地域が追加されたこと等はこの参考資料で分かるのか。

今回の中間見直しで何を見直したかということを簡単に説明したものがあった方が良い。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今回の改定内容をまとめた概要版をパブリックコメントの資料に添付するので、何が

変わったかというのは分かるかと思う。

会長：

資料1の3ページは本編と不整合で分かりづらいが、パブリックコメントの資料ではこのような表現はないため戸惑うことはないということである。

細かな変更に関しては参考資料の左右のページで見比べることになる。ご自分がお住まいのところが関心があるところなので、そこはしっかりと見てもらえばわかるということか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

はい。

川口委員：

評価指標の可住地人口密度で、居住誘導重点区域では現状値99人/haから目標値100人/ha、居住誘導区域では現状値93.5人/haから目標値95人/haとなっている。計画本編の方ではおよそ何人かということが分かり、見通しがつきやすいが、人/ha表記だとどのくらいの密度なのかイメージがつきにくい。

また、中間値として計画策定から5年後の実際の値が出て、今後2040年まで5年毎に評価していくことになるが、おそらく変動がある。99人/haから目標100人/haは幅が狭いため変動の影響を受けやすい。

中間値を見ると、居住誘導重点区域では現状値より下がっており、居住誘導区域では中間値が目標値を上回っているが、かといって2040年時点で目標になっているかどうかは分からない部分が多くある。

今回、効果指標の都市機能誘導区域における低未利用地面積割合の岡崎駅周辺の目標値は6%へ見直しを行うが、他の指標は何故見直しを行わないのかという意見も出てくるかと思う。

特にこの可住地人口密度は微妙な数値になりやすい。今後この指標の見直しを行うことはあるのか。また、目標値を変えることはあるのか、どのように変更していく可能性があるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

指標の項目自体は計画の中で定めているものなので計画を全面改定するまでは見直すことはない。

目標値は5年に1回見直しを行い、既に大幅に達成しているものや達成される見込みがあるもの、また社会情勢の変化等がある場合には見直しを検討する。

この指標は将来的に日本の人口が減っていく中で、どのように都市を維持していくか

という視点で目標値として掲げているものである。居住誘導区域の人口密度は今一時的に増えているが、それに伴って目標値を見直すかどうかは慎重に判断する必要がある。

川口委員：

総人数で見ても都市全体で見れば割合が小さく、この評価指標をどのように中間値として評価していくべきか難しそうだと感じた。

会長：

目標値の見直しについては事務局の回答通りであるが、現状に対して目標値の人口密度がどのくらいブレがある、目標値を達成するためにはどのくらい町が変わらないといけないのかというのは、一般の方々からすると見えにくいというご質問があったが、確かにその通りである。

一方で、計画原案の8－1を見ると、絶対値として居住誘導重点区域の目標値100人/haは約59,000人、2015年時点の現状値は約58,400人なので600人増えればよく、居住誘導区域の目標値95人/haは約251,500人、2015年時点の現状値は約247,600人なので4000人くらい増えればよいということが分かりやすい。市民の方々には本編を見ていただいて理解いただくとよいかと思う。

また、何故今回は低未利用地面積割合の岡崎駅周辺の指標だけ見直したのかということであるが、中間値が大幅に目標値を達成したため再設定したということである。大幅に達成した場合は見直すことになると理解いただければよいかと思う。

また、パブリックコメントのやり方ということについて意見があつたが、もうすぐパブリックコメント手続が始まるため急な対応は難しいかと思うが、分かりやすく説明するという姿勢を持っていただくことと、できるだけ多くの方々からご意見をいただけるような工夫は何かあるのか。今回は地区説明会はやらず、ウェブページに資料を載せて、広報等でお知らせをするという感じか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

他に防災展で広報を行う。

会長：

防災展では幅広い年代の方々が防災に興味を持って来場するため、それを契機にこの立地適正化計画の他の部分についてもご理解いただき、さらに意見をいただければと思うので、防災展でしっかりと説明してほしい。

## 12 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

- (1) 岡崎市市街化調整区域内地区計画運用指針について
- (2) 改定の背景・目的について
- (3) 改定内容について
- (4) 今後のスケジュールについて

### 13 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）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

土屋委員：

令和5年12月に県のガイドラインが改定されたことを受けて市の運用指針も適応業種を追加する等の改定を行うとのことだが、なぜこの時期に改定をするのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

愛知県のガイドラインが改定されたことを受け、本市においても追加された業種について関係部署と協議を行い、適応業種を追加するべきと判断した。

適応業種の追加に対して愛知県との調整等の手続きを進めた結果、本運用指針の案が完成したため、今回このタイミングで報告することとなった。

中根委員：

資料1の2ページ(4)「地区計画に定める事項の追加」に、建築物の敷地の地盤面の高さの最低限度、建築物の居室の床面の高さの最低限度を地区計画に定めるとあるが、不動産屋等が知らないと基準を守らずに家を建ててしまうことがあるのではないか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

この地区計画を定めることによって、都市計画上のルールが明確になる。加えて、建物に関する内容は建築物制限条例でも定める。

建築確認申請の際に基準が満たされているか確認できる。また、地区計画の区域内で行為をする場合は着手の30日前までに届出をする必要があるため、そちらでも確認できる。

会長：

今回高さの最低限度を定めるということだが、浸水深よりも高いところに定めなさいというのは制限にはないのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

資料3運用指針原案の6ページ、第3条（対象地区的区域）の取り扱い1の(2)で、浸水が想定される区域に該当する場合は措置を取りなさいということを定めている。

(イ)で想定浸水深以上に居室を設けることをこの運用指針の中で明確にしている。また、浸水深以上に居室を設けることが難しい場合は、(ア)避難場所へ確実な避難が可能であることを示した資料を提出することや、(ウ)地区内のすべての人を収容可能な避難施設を地区施設に定めることも可としている。

会長：

地盤高のかさ上げはこの中のどれに対応するのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

(イ)想定浸水深以上に居室を設けるに該当する。地盤をかさ上げして居室を設けるという方法も考えられるし、道路との関係等でかさ上げが難しい場合は2階建てにして居室を浸水深以上にするということも考えられる。

会長：

地盤のかさ上げをすると、何年後かには見直しによって浸水ハザードエリアから抜くことになるかと思うが、急に外れるわけではないので(イ)で読めばいいということである。

宇野委員：

工業系適応業種の拡充ということだが、植物工場や陸上養殖は対象になるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

資料3の9ページ、第5条（建築物等に関する事項）の取り扱いで、植物工事については工場施設とみなすとしている。

陸上養殖が日本標準産業分類でどう取り扱われているのかは確認できていない。

会長：

いずれにしても日本標準産業分類の分類に従って規定するということである。

県の見直しに従っているため、県の方で変更されれば岡崎市もそれに従って変更になる。岡崎市として必要性があれば岡崎市独自での変更も可能である。

岩月委員：

先ほども話が出たが、資料3(4)、地区計画に定める事項の追加で、敷地の地盤面の高

さの最低限度や居室の床面の高さの最低限度とあるが、市街化調整区域では指定ができるようになるということだが、市街化区域ではこのような規定はあるのか。また、他の市町村では同様の規定はあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

法律が変わり、高さ制限は地区計画で定めるようになっているため、市街化区域でも規定はできる。しかし、現在岡崎市では浸水を想定して高さを規定している地区はない。

全国でこのような規定を定めているところがあるかということだが、広島の方で浸水が想定される地区で高さ制限を設けたという事例が国の説明会の中で紹介されていた。他にも事例はあると思われるが、どこの自治体がどのようにといふのは明確には分からぬ。

岩月委員：

災害が多い中、こういった高さの規定は必要なことかと思う。なぜ必要かなどを周知していくとよい。

会長：

この後パブリックコメントにかけるが、この資料1の改定内容(4)だけだと、説明が不十分かと思う。口頭では浸水深よりも高いところにという言葉もあったので、その辺りは工夫するとよい。

どんな形でパブリックコメントを考えているか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

基本的にこの内容に準拠する。

会長：

(1)や(2)では、「新しい産業需要に対応するため」や「望ましい場合があるため」等理由が書かれているが、(2)と(4)は理由がない。なぜ高さの最低限度を設定するのかの理由を書くとよい。

岩月委員：

市街化調整区域ではこの地区計画で厳しい縛りを設けることが可能になってくるのかと思うが、市街化調整区域で居住するためにコストをかけないと難しいという状況になってくるのでは。なぜこの縛りがあるのか理由をしっかりとおいた方がよい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

避難場所をどこにするかの計画を出していただければ、居室の高さを浸水深以上にしなくともよい。

「避難場所への確実な避難ができることを示した資料を提出する」、「想定浸水深以上に居室を設ける」、「地区内の全ての人を収容可能な避難施設を地区施設に定める」の3つから選択することができる。

「想定浸水深以上に居室を設ける」を選択した場合はこの制限がつくが、別に避難施設を設けるという対策であれば居室を浸水深以上にする必要はなく、有事の際にどの避難施設に逃げるのかを定めていれば問題ない。

会長：

運用指針によると、ハザードエリアの場合には設定しないといけないということになる。ただし、それを地区計画に謳えないのであれば避難の計画があればOKということである。

岩月委員：

市街化調整区域では、避難場所はあるのか、整備されているのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

避難場所は浸水エリアに入っていないところを指定していただくことになる。すぐ横にある必要はなく、避難が実現可能なところに避難場所があれば問題ないと考える。

岩月委員：

避難まで含めてそこで建てるかどうかを考えないといけないということか。

事務局（都市計画課副課長）：

新しく開発したところの方々がどこへ避難するかを決めていただくことになる。

岩月委員：

建てる前に考えて準備ができるという意味では良いかと思う。

会長：

実際には浸水というのは急になるわけではなく、避難指示勧告の中でその段階に応じて車で遠いところまで避難するというような避難計画も出てくるかと思う。

いずれにしても、リスクを認識して、それに対して対応を考えていただくというのが何よりも大事だと思うので、それについて地区計画の中で対応してもらうということで

ある。

コストから考えるとかさ上げ等は難しいかと思うので、リスクを認識していただきてぐに避難できることが何より大事かと思う。

鶴田委員：

愛知県のガイドラインの改定に対応するため運用指針の改定が必要であるという事情は分かるが、岡崎市で運用する場合、市街化調整区域の分布を見ると市街化区域の西側と東側ではかなり状況が変わっており、おそらく浸水が問題となるのは西側で、西側のエリアは地区計画の対象となるエリアがぐっと減ると思われる。一方、東側は丘陵地で土砂災害の危険があり、土砂災害があるところも区域から外すことになると思われる。

居室を2階以上にする等の話は浸水を想定したもので、土砂災害のあるエリアはどのように運用していくのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

第3条で「対象地区には、次に掲げる区域を原則として含めないものとする」という規定があり、その中で防災上開発が望ましくない区域として土砂災害警戒区域が定められている。よって、土砂災害の危険がある区域はこの地区計画から除外される。

浸水については、情報が発信されてから逃げるまでのリードタイムがあるため、そこも含めながらどこに逃げるのか決めていただく。

しかし、土砂災害については予測が難しく、来てしまうと家ごと土砂に流されてしまうということも起こり得るため、開発上望ましくない区域として県のガイドラインの中でも定められており、岡崎市においてもこれを準用している。

鶴田委員：

この運用指針は、市街化調整区域内で本来は市街化させないところを例外的に認めていくというものなので、例えば市街化区域内の危険なところよりは市街化調整区域内の安全性の高いところで開発を進めたいという発想がベースにあるかと思う。慎重に運用していただきたい。

## 14 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、次回第4回都市計画審議会の開催は12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。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、令和6年度第3回都市計画審議会を閉会した。