

岡崎市立地適正化計画の改定（案）の説明会に対するご質問・ご意見と市の考え方

	質問等	市の考え方
計画策定について		
1	この計画はいつ頃公表する予定か。	平成 31 年 3 月までに策定して、その後公表していく予定です。
2	誘導区域の設定にあたっては、公共交通での移動が前提になっているように感じるが、その前提条件自体がおかしいのではないか。現在、発展している箇所は全て自動車利用が便利なところである。今後、人口が減少していくからといって公共交通が便利なところに集約していくのは無理ではないか。また、居住誘導重点区域は建物等が密集していて用地の確保も難しいのではないか。非常に矛盾した計画のように感じる。高齢者が買物したものをバスや鉄道で自宅まで持って帰るのは酷である。どうしても自動車での送り迎えが必要である。高齢者は自分で買物に行きたいと考える人が多く、この計画ではそうした高齢者が自ら買物に行けなくなってしまう懸念がある。この計画の達成目標はいつなのか。以上のようなことからすると、とても実現できる計画には思えない。	<p>本計画は、公共交通を基本としたまちづくりの方向性を示すものです。そのため、自家用車を対象としたロードサイド型の施設の誘導は本計画にはなじまないと考えています。なお、市ではこれまで幹線道路の整備を進めてきたという経緯もあり、その沿道に商業施設等も立地しており、本計画によってこれを否定するものではありません。このことは、本計画の基本的な方針に、「多様な暮らし方やライフスタイルの選択」として記載しています。</p> <p>商業施設の誘導施設については、3,000 m²以上の施設を対象としており、コンビニや小規模なスーパーは対象ではありません。こうした施設はお住いの身近に立地することが望ましいと考えています。</p> <p>また、本計画の実現に向け、居住誘導重点区域での具体的な誘導施策は検討中であるが、地区計画等により土地利用の緩和を進めていきたいと考えています。</p> <p>計画期間については、概ね 20 年後の 2040 年を目標としています。</p>
3	本当に 20 年でこの計画が実現できるのか疑問である。	20 年後よりも先を見据えながら、適宜見直しを図りつつ、実現を目指していきたいと考えています。
4	平成 29 年 3 月に続いて今回の平成 30 年にまた計画を定めるのは、なぜか。	平成 29 年 3 月に定めた計画は、計画に定める必要がある項目の一部のみとなっていたため、残りの項目を今回は改定版として定めています。

5	この計画は市民にとって何がメリット、デメリットとなるのか。	<p>立地適正化計画は制限をかけるものではないため、デメリットが生じることはないと考えています。一方、居住誘導重点区域は、土地の高度利用を進め、居住誘導区域は各種施策を実施することでより住みやすいまちづくりを進めるものです。</p> <p>居住誘導重点区域には、低層が商業施設、中高層がマンションというような建て方を想定した地区計画や容積率の緩和などのような対策も今後考えていきたいと思っています。</p>
6	立地適正化計画は20年で見直しをしていく計画なのか。中島地区は近隣商業地域、商業地域にしか建てられないような施設が現状でほぼない状況にある。今後用途地域の変更をおこなうことはあるか。	<p>立地適正化計画の目標はおおむね20年後ですが、おおむね5年ごとに計画内容を検証し、必要に応じて適宜見直しを図っていきます。</p> <p>用途地域については都市計画マスタープランの中の地域別構想の位置づけに基づいて見直しをしていくものです。</p>
居住誘導区域について		
7	居住誘導区域はほぼ市街化区域とイコールになっているが、重点区域ぐらまで絞り込んでいく必要があるのではないか。将来的には、居住誘導重点区域が岡崎市のコンパクトシティになるイメージか。	岡崎市では、当面人口は増加傾向にあるため、極端にコンパクトにする必要はないと考えています。中心部で人口が大きく減ってしまうことが見込まれるため、居住誘導重点区域を定めることで利便性の高いところの人口の底上げを図っていききたいという考えで設定しています。
8	居住誘導区域と用途地域の関係はどうなるのか。	居住誘導区域は居住の誘導をゆるやかに誘導する区域で、用途地域は建物用途を規制する区域です。立地適正化計画は建物の立地に規制をかけるものではありません。用途地域については、岡崎市都市計画マスタープラン中で今後の土地利用の方向性を定めた上で指定しています。
9	居住誘導区域内になることに対して優遇措置等はあるのか。	暮らしやすさや魅力を高めていくために誘導を促す施策、子育て支援策や高齢者支援策などを進めていきたいと考えています。また、重点区域の誘導施策としては土地の有効高度利用を促進していきたいと考えています。

1 0	居住誘導区域に住むことによるメリットはあるのか。	各個人に対するメリットは現時点ではありません。全国の地方自治体をみると人口減少の始まっている自治体等では、積極的な誘導施策が行われるケースもありますが、岡崎市の場合は人口が当面増加することを踏まえると、そこまでの施策は現在のところ考えておりません。
1 1	交通の便がよいところに居住誘導するとのことだが、固定資産税などの減免は考えているのか。	本市独自の税制特例はありません。なお、都市機能誘導区域内に誘導施設をつくり、一般の人が利用する道路や広場等を整備する場合は一部固定資産税を減免する制度もあります。
都市機能誘導区域について		
1 2	準都市拠点の誘導施設に商業施設とあるが、今ある施設を踏まえて設定しているのか。	既存施設の維持と不足する施設の誘導といった2つの視点で誘導施設を定めています。
1 3	誘導施設の対象となっている施設をつくりたいと考えている民間事業者はたくさんいると思われるが、その辺りは把握できているのか。	現時点では、把握していません。これまでは開発や建築にあたって、事前に関係部署へ申請等していただいておりますが、今後は本計画に基づく届出をしていただくこととなります。この事前の届出により、民間事業者の動向等を把握できると考えています。
1 4	山中学区は都市機能誘導区域ではないということだが、土地を購入した人が建物を建てる時には何か制限はかかるのか。	居住誘導区域に含まれているところは、個人の住宅は立地適正化計画に基づいた届出を出す必要はありません。一方、都市機能誘導区域には含まれていないため、誘導施設に設定されている施設をつくる場合は、届出が必要になります。
1 5	老人ホームをつくるような施策はないのか。	誘導施設で、デイサービスのような通所系介護施設を設定しており、老人ホームは含まれていません。
1 6	誘導施設は、具体的にどのような施設をイメージしているのか。また、それは市がつくるのか、それとも民間事業者などがつくることになるのか。	誘導施設は市がつくるものではなく、民間事業者の整備するものがあります。医療施設は病院やクリニック、高齢者福祉施設はデイサービスのような通所してサービスを受ける施設、子育て支援施設は一時預かりのような施設を誘導施設に設定しています。

届出制度について		
17	居住誘導区域外の届出制度について、アパートやマンションも届出の対象となるのか。	3戸以上の場合は全て対象となります。
18	届出の対象となる開発行為、建築行為が3戸以上となっているが、3戸には何か根拠があるのか。	都市再生特別措置法に定められた内容に則っています。
その他		
19	この計画を本当に実現させようとするなら市街化区域を縮小するしかないのではないのか。	本市については、当面は人口が増加傾向にあることから、今のところ市街化区域の縮小については考えていません。
20	藤田保健衛生大学の病院ができるのにあわせて、バスの拡充は行わないのか。	藤田保健衛生大学の病院までのバスルートについては、今後名鉄バスと調整しながら確保していくことになると思います。
21	交通渋滞の解消をこの計画と一緒に進めてほしい。	道路の改良には時間がかかるが、状況をよく把握しながら、道路管理者へ要望等により伝えていきます。
22	中島バス停近辺に都市機能誘導区域を定めるということだが、今後バスの運行頻度の見直しはしていないのか。	立地適正化計画に基づいて個別分野の計画が具体的に検討されることとなります。公共交通についても立地適正化計画と連携しながら、別の計画で具体的に検討していくこととなります。

※いただいたご意見は趣旨を損なわない程度に要約した箇所があります。