

## 第2回岡崎市立地適正化計画懇談会 会議録

- 1 会議の日時 平成28年7月22日(金) 午後2時
- 2 会議の場所 岡崎市役所分館 202号室
- 3 会議に出席した委員(9名)

松本 幸正	委員	(名城大学工学部 教授)
小川 英明	委員	(愛知産業大学 名誉教授)
大高 利之	委員	(愛知県宅地建物取引業協会西三河支部 支部長)
小島 孝之	委員	(岡崎市社会福祉協議会 事務局長)
酒井 英二	委員	(岡崎市六ツ美商工会 会長)
		※池田 幸靖 事務局長 代理出席
鋤柄 徹	委員	(名鉄東部交通株式会社営業本部 本部長)
石井 美紀	委員	(都市計画審議会 市民公募委員)
横山 甲太郎	委員	(愛知県建設部都市計画課 課長)
		※小井手 秀人 課長補佐 代理出席
林 由紀夫	委員	(愛知県西三河建設事務所 企画調整監)
- 4 説明等のため出席した事務局職員及び関係部局職員
  - (1) 事務局職員

都市整備部長	山本 公德
都市整備部 参事	寺西 億人
都市整備部都市計画課長	新井 正徳
都市整備部都市計画課 主幹	松澤 耕
都市整備部都市計画課 主任主査	近藤 健
  - (2) 関係部局職員

市長公室防災担当部長	河合 則夫
福祉部長	杉山 直人
経済振興部長	神尾 典彦
建築部長	木河 聡
- 5 会議内容
  - (1) 居住誘導に関する検討
    - ア 区域の設定
    - イ 誘導施策
  - (2) 都市機能誘導に関する検討
    - ア 区域の設定
    - イ 誘導施設
    - ウ 誘導施策

## 6 意見交換等（要旨）

事務局より内容説明の後、次の主旨の意見交換等がなされた。

- ・ 居住誘導区域の設定基準（マイナス基準）の中に「生産緑地」とあるが、生産緑地は30年という期限があり、世代交代が始まっている時期でもあるが、平成52年時点でも生産緑地が維持されるという想定をしていいのか。  
(⇒事務局：今回の居住誘導区域の設定にあたっては、あくまで現在の生産緑地地区の状況を見て判断している旨説明。まとまった生産緑地地区については一体として区域外となる可能性もあるが、将来的に解除されることも想定され、その場合は区域の見直しもあり得る旨説明。)
- ・ 災害の危険性として不動産の観点から重要なのがけ条例で、岡崎市の市街地内にも多く分布しており、考えていく必要がある。  
(⇒事務局：土砂災害特別警戒区域（レッド）は国が示しているとおおり、居住誘導区域から除外し、その他、国が総合的に判断すべきとっている土砂災害警戒区域（イエロー）等は立地条件をみながら、総合的に判断して区域案を作成している旨説明。)
- ・ 居住誘導区域の中と外で市民にとって何が変わるのか。  
(⇒事務局：居住誘導区域において個人の方の新築・建替えについて市から誘導するものではなく、市街化区域に住むということであれば、これまでと基本的には変わらない。ただし、大きな開発や集合住宅を建てるような場合は、居住誘導区域内にお願いすることになる旨説明。)
- ・ 人口減少になるため、居住を誘導するのはいいが、そのためには居住誘導区域内の利便性を向上することが必要になる。また、居住誘導区域外は将来的に住みにくくなることが予想されるため、同じ税金を納めている区域外の方へどのように説明するかを考えておく必要がある。  
(⇒事務局：公共施設への市の対応に差が生じることを不安に思うかもしれないが、岡崎市の場合はすぐに人口が減っていくわけではないため、差が生じることは当面ないと考えている旨説明。)
- ・ 居住誘導重点地区に誘導するといっても、ファミリー層には車を置くスペースも実際には必要で、地価が高い場所への引っ越しは考えにくい。また、居住誘導区域と居住誘導重点区域の差がわかりにくいため、どうして居住誘導重点区域をやりたいのかわからない。  
(⇒事務局：施策によって居住誘導区域と居住誘導重点区域に差をつけないと分かりにくいため、今後施策を練り上げていく必要があると考えている旨説明。)
- ・ 立地適正化計画を作成する前置きとして、都市経営の観点からコンパクトな都市にする必要があることを明確に示す必要がある。一方で、同じ税金なので公平ではないという

疑問が生じるため、統一的な施策についても検討する必要がある。

- 居住誘導区域が小さい区域となっている地域もあり、区域外にもたくさん人が住んでいる。歴史的な背景に配慮して居住誘導区域を検討する必要がある。
- 立地利便度評価後、さらに付加基準として同じ評価指標について居住誘導区域設定を検討する際に用いているのには意図があるのか。  
(⇒事務局：例えば東岡崎駅や JR 岡崎駅は岡崎市の主要駅で都市拠点でもあるため、政策的な重みづけとして再評価をしている旨説明。)
- 目標とする人口密度を設定しているが、現状の人口密度がどれくらいになっているかを示すとよい。また、平成 52 年時点の人口の配分として都市計画区域外・市街化調整区域の人口がどれくらい減るかも検証する必要がある。さらには、居住誘導区域内に居住を誘導するためには、現状の空き家や低未利用地を把握し、どれくらいの人口を収容可能なのかを確認しておく必要がある。
- 居住誘導区域の設定は、車移動を前提とした設定はありえないのか。  
(⇒事務局：必ずしも鉄道駅周辺のみを設定しているのではなく、現状を踏まえてバス停周辺などについても設定しており、例えば北部や南部などについては居住と就労の関係性も考慮し、区域設定している旨説明。)
- 評価したバス路線についても図面に評価しておくによりわかりやすい。
- 30 年後に居住誘導区域が住むことに適しているということがわかりにくい。実際に居住するのは市民であり、個人のライフスタイルが関わっている。今のところ居住誘導重点区域に魅力は感じない。
- 国の方針に従って計画を作ろうとすると、漠然としていてわかりにくい。まず岡崎市がモデルプランを作成し、市の意向を示すべき。そうすることで、市民に伝わりやすく、多くの市民も協力してくれるのではないか。
- 中心部に人を“戻す”という考え方よりも、次の世代に向かって新たなライフスタイルを示すことが重要だと思う。
- 立地適正化計画は、人口減少に対する施策として必要だということをしっかりと伝えていく必要がある。
- 色々な言葉が出てきて理解が難しいので、それぞれの言葉の関係がわかるように整理してほしい。

- ・イオンは都市機能誘導区域に入らないのか。また、3,000 m<sup>2</sup>以上の商業施設を誘導施設として誘導することだが、イオンがあるのに必要なのか。  
(⇒事務局：今回具体的に示したのは東岡崎駅周辺及び JR 岡崎駅周辺だが、最終的にはイオン周辺は準都市拠点に位置付けられているため、都市機能誘導区域に設定する予定である旨説明。また、イオンは 10000 m<sup>2</sup>を超える規模であり、必ずしも同様な施設ではなく、将来的に民間が進出意欲を示した場合に都市拠点に誘導できるようにするねらいもある旨説明。)
- ・子育て支援施設が立地なしにも関わらず、誘導施設に設定しないのはどうしてか。  
(⇒事務局：子育て支援施設も都市機能として検討してきたが、幼稚園等は現状に応じて整備するものであり誘導する施設としては該当しないと考えている。また、非認可の保育園を誘導施設に設定するのも難しく、岡崎市の場合は待機児童が 0 ということで誘導施設の設定に至らなかった。さらに、広域・中域機能については公共が計画的にバランスを見た上で立地計画を図っていくものとの考え方から設定していない旨説明。)
- ・平成 52 年に市民のライフスタイルがどのようになっているかを考える必要がある。居住の誘導が進めば子育て支援施設に対するニーズは生じることも考えられる。
- ・待機児童が 0 とのことだが、希望の保育園に行けていない人がいる。子育て支援施設の誘導施設設定に対する検討の際は、詳細にニーズを把握して行うことが重要だと思う。  
(⇒事務局：子育て支援施設の誘導施設設定については関係部局と議論を深め、再度検討する旨説明。)
- ・立地適正化計画をなぜつくる必要があるかを含めて各部署と情報共有を図ることが重要である。
- ・パーソントリップ調査によると、20 年後の若者の免許保有率や車の保有台数が減少していくことが予想されている。そうなれば住む場所も変わっていくことになると考えられる。そのようなことも踏まえた検討が必要である。

※最後に、松本座長により以下の総括がされた。

- ・都市拠点の都市機能誘導区域（東岡崎駅周辺及び JR 岡崎駅周辺）については概ね異論はなく、この方向性で進めていくとよい。ただし、子育て支援施設の誘導施設設定については再度検討を要するものとする。
- ・準都市拠点や地域拠点における都市機能誘導区域設定については、今後も交通施策と連携しながら、また、次の居住誘導区域と調整しながら、引き続き検討するものとする。
- ・居住誘導区域設定については、もう少し時間をかけて、今後さらに継続して検討するものとする。

以上。