

第6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30年7月3日(火) 午前10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(11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)
山本 勝	委員	(岡崎市社会福祉協議会 事務局長)
吉岡 実	委員	(名鉄バス株式会社運行部 運行課長)
宮本 一彦	委員	(岡崎市六ツ美商工会会長)
山中 賢一	委員	(岡崎商工会議所 専務理事)
石井 美紀	委員	(都市計画審議会 市民公募委員)
片桐 政勝	委員	(都市計画審議会 市民公募委員)
片山 貴視	委員	(愛知県都市計画課 課長)
		※山崎 宏氏 課長補佐 代理出席
大野 伸二	委員	(西三河建設事務所 企画調整監)
		※岡本 照祥氏 企画・防災グループ課長補佐 代理出席

オブザーバー(2名)

地下 調	委員	(国土交通省 中部地方整備局 都市調整官)
		※池口 政穂氏 課長補佐 代理出席
山田 直也	委員	(国土交通省 中部地方整備局 名古屋国道事務所長)
		※伊藤 博文氏 副所長 代理出席
- 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	靱井 泰晴
都市整備部長 参事	柚谷 正樹
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副課長	吉居 誉治
都市整備部都市計画課企画調査係長	鈴木 智晴
都市整備部都市計画課企画調査係	今野 正幸
- 5 会議内容
 - (1) 立地適正化計画について
 - (2) 居住誘導区域(案)の報告について
 - (3) 都市機能誘導に関する事項について
ア現計画の修正事項について

- (ア) 都市機能誘導区域について
 - (イ) 誘導施設・都市機能分類に関する変更について
 - (ウ) 東岡崎駅周辺、岡崎駅周辺の誘導区域（誘導施設）について
- イ 現計画の追加事項について
- (ア) 準都市拠点・地域拠点に関する都市機能誘導区域について
 - (イ) 誘導施設について
- (4) 誘導施策（都市機能誘導区域・居住誘導区域）検討の方向性について
 - (5) 今後の予定について

6 意見交換等（要旨）

事務局より説明後、次の主旨の意見交換等がなされた。

- ・ 居住誘導区域（案）の報告について立地利便度評価結果で、ランク 7 で線引きした理由はあるのか。
(⇒事務局：人口密度を維持できるように設定している旨説明。)
- ・ 目標となる人口は何年度を見据えたのか。
(⇒事務局：平成 52 年度を目標としている旨説明。)
- ・ 市街化区域に対する居住誘導区域の割合はどれくらいか。
(⇒事務局：工業用地等も含め 9 割程度となっている旨説明。)
- ・ 立地適正化計画において、既存市街地をどこまでコンパクトにできるかということがポイントになるが、岡崎市としての根拠を持ったうえでの市街化区域に対する居住誘導区域が 9 割という理解でよいか。
- ・ 西三河は人口がまだ減らず、区域を縮めると人口を吸収できない。
- ・ 立地利便度評価項目にまちの中心へのアクセス性についてとの評価項目があるが、東岡崎駅までの所要時間となっているので、岡崎市の中心として位置づけられるのは東岡崎駅と捉えてよいのか。
(⇒事務局：都市計画マスタープランにおいては、東岡崎駅から J R 岡崎駅までを都心ゾーンと捉えている。加えて中心市街地活性化基本計画の区域や乙川リバーフロント整備基本計画などから、まちの中心というキーワードに対して東岡崎駅を選択している旨説明。)
- ・ 市街化区域と居住誘導区域がほぼ同じになっている。豊田市や安城市、刈谷市で働いている人が周りに多く、それぞれ通勤に便利な場所に住んでいる。その人たちに東岡崎駅周辺に住めといっても不便なだけであり、そうすると、何のために計画をつくっているのかわからなくなる。将来形について、ある程度明確にしないとイケないのではないか。

(⇒事務局：結果として市街化区域と居住誘導区域の範囲は変わらないが、将来人口 35 万人というのは平成 12 年とほぼ同じ規模であり、当時の市街地の規模と変わらない。その規模を維持できれば、平成 52 年までは都市としての運営ができるだろう、という観点も含んでいる。

- ・現在は全体的にフラットに張り付いている人口を、山のようにしていくというイメージだと思う。市民にはそれがわかりにくく、メリットもわからない。都市の活力やにぎわいなどが見えにくいため、そのあたりの説明がもう少し必要ではないか。
- ・西三河特有の計画だと思う。人口は減少しないが、人口の構成が変わっていることを表現したほうがよい。社会構成の変化をどう補うか、を計画の大きな要因にすれば市民にもわかりやすくなるのではないか。
- ・年齢構成の変化にどう対応していくかを示したほうがよい。
- ・利便度と人口がリンクしない。居住誘導区域について、人口密度の維持とあるが、この人口密度とは現在のものなのか目標とされるものなのかがよくわからない。市街化区域 58 k m²の居住誘導区域、居住誘導重点区域、それ以外の色分けはどうなっているのか。各区域に対する人口、密度、構成がどのように変わるのか、現況との差が見えない。数値として出していただくと議論がしやすいのではないか。岡崎市として向かっていく概念が見えてくると思う。
- ・人口配置について具体的な想定はあるのか。
(⇒事務局：全体的な考えはあるが、具体的な想定はない旨説明。)
- ・2 万人減とはどういう考え方なのか。全体から 2 万人なのか、周辺から 2 万人なのか。想定あるいは結果としてどうなのか。
(⇒事務局：現段階では全体でイメージしているが、居住誘導重点区域については特に明確に考えを示す必要があると考えている。
- ・康生地区は商業地域だったが、デパートがなくなったりして中心が移ってきている。民間との連携はどのようにやっていくのか。
- ・行政が決めた方向に、民間がどこまで乗るか、それに対し行政は緩和措置や補助金などを出す。今までは官と民が離れていたためなかなかうまくいかなかったが、だんだんと距離は縮まっている。立地適正化計画の重点区域において重要になってくるのは、中心市街地内の空き地や空き家の利活用であり、これにより人が集まれば商業も成り立つという筋書きがこれから出てくるだろうと思う。
- ・民間にどのようなメリットがあるのかを言わないといけない。

空き家についても、地権者に働きかけないと開発のしようがない。

- 先程、人口密度維持のための、あるいは人口密度を維持できる範囲で、という表現はおかしいのではないかという指摘があったが、これは現行の人口密度なのか。
(⇒事務局：目標とする人口密度である旨説明。)
- 目標が維持できるという表現はおかしい。現状人口が維持できることを目標とする、となるのではないか。ただ、利便度評価自体は現況の施設立地や交通条件を表しているだけで、それが将来の目標人口を担保できるということが、利便度評価と人口の相関がしっかりしているという前提だと思うが、そこがはっきりしていない。
- 利便度の高いところと人口は必ずしも相関していない。表現が違うのではないか。将来そういう方向にもっていきたいということが書ききれていないのではないか。
居住誘導区域の定性的評価について、この定性評価も踏まえたのが立地利便度評価図になっているのか。どのようにプラス、マイナス基準を選定したのかという質問には答えられるのか。
(⇒事務局：立地利便度評価図が結果となっている。土地区画整理を行っているが利便度が低い地区などは居住誘導区域として設定し、今後も住み続けていただくための施策が必要だと考えている旨説明。)
- 土地区画整理を行っているが、色がつかなかった場所は他にはないという理解でよいか。
(⇒事務局：それでよい旨説明。)
- 幹線道路沿いで沿道利用が見込まれているというところに関しても同様の理解でよいか。
(⇒事務局：それでよい旨説明。)
- これは西三河の特徴である。幹線道路沿いでも自動車を中心とした生活があり、そこで市街化や土地利用が進んでおり、それを認めるということである。マイナスについてはどうか。
(⇒事務局：マイナスについても各項目を挙げているが、これ以外は該当しない旨説明。)
- 大地震などの防災面は考慮されているのか。
(⇒事務局：立地利便評価で、液状化や災害危険度として減点している旨説明。)
- 除外されるということか。
(⇒事務局：点数が低くなる旨説明。)
- 現在危険な場所に住んでいる人たちに安全度の高い場所に移動してもらうことは難しいのではないか。
(⇒事務局：災害危険度の判定を実施し、結果については平成 26 年度に、各戸に配布し、

周知している。現在は都市計画課でパンフレットを置き、案内している旨説明。)

- ・危険な場所は危険な場所だという事実はお知らせしている。危険なところだが、地域住民によるワーキングなどのソフト対策をしている。
設定の根拠や説明に関しては表現を見直していただくとともに、将来の姿が見えていないので、一般住民がわかるように表現の工夫をしていただきたい。人口密度や年齢構成の分布がどう変わるか、現状と将来でどう変化するのか、ということがわかるような、それに対する施策を、という流れがわかりやすいと思うので考えていただきたい。
- ・準都市拠点で戸崎町周辺としてイオンを設定しているようだが、民間なのでイオンが撤退する可能性もある。他市でも民間施設を拠点として選定しているのか。違和感がある。伝馬通りを公共交通機関軸と変更しているが、細かい言及はしないのか。
(⇒事務局：戸崎町周辺は、現行の都市計画マスタープランでも商業系土地利用の転換として位置づけがあるので、立地適正化計画でも都市機能誘導区域として設定している。他都市でも民間施設の維持のために誘導施設として設定している。
にぎわい誘導ラインについては、法的な区域とはならないため公共交通基幹軸とした。もう少し説明を加えさせていただく旨説明。)
- ・公共交通基幹軸についてはもう少し言及していただきたい。
- ・都市機能誘導区域の表現がわかりにくい。準都市拠点や地域拠点、都市機能の表現や、1号都市機能誘導区域、2号都市機能誘導区域など表現を整理してほしい。
- ・都市機能、都市拠点については整理が必要である。圏域の考え方については、支所単位で考えたいが、重点区域と居住の切り方は異なる。人口構成を見ると高齢者人口が軒並み増加している。コンパクトをどのような人口構成、エリアで達成していくのが大切である。一方で市街化調整区域あるいは居住誘導区域外の市街化区域については触れられていないので配慮が必要である。
都市で必要な機能である働く機能、就業機能については書けないだろうが、重要になってくると思う。
(⇒事務局：ご意見として承る旨説明。)
- ・中島バス停と岩津がつながっていないので、公共交通でつなげると支所を基本として、という表現をしなくてもよくなるのではないか。
- ・自転車活用推進法もできて、自転車活用計画も策定されたところであるため、自転車の活用についても生活のしやすさなどで触れてほしい。
- ・5ページの余剰不動産という表現はなじみがないので、表現を検討してほしい。

- ・国がそのような表現をしている。岡崎市ではそのようなものはないので表現を変えていただきたい。重点区域の施策は踏み込んだ施策があるが、それぞれ目玉はあるのか。
(⇒事務局：重点区域については容積率の緩和や土地の集約化を施策にしていけたらと考えている。
- ・重点区域についてはよいが、他部署とも連携し、準都市拠点、地域拠点の目玉は考えてほしい。歴まちについても入れるとよい。

以上。