

令和2年度第1回岡崎市住生活基本計画策定委員会会議録

日 時	2020年8月7日(金) 13:30~14:45
場 所	岡崎市役所 東庁舎6階 601号室
出席者	<p>■委員</p> <p>学識経験者 松本 幸正(名城大学 教授) ●委員長 新井 勇治(愛知産業大学 教授) ●副委員長</p> <p>行政機関 菅沼 満(愛知県建築局公共建築部 住宅計画課 課長)</p> <p>建築関係団体 村上 雅郁(愛知県建築士事務所協会岡崎支部 支部長) 大高 利之(宅地建物取引業協会西三河支部 支部幹事)</p> <p>福祉関係団体 石川 優(岡崎市社会福祉協議会 会長)</p> <p>公募市民 内田 義昭 太田 雅夫 内田 康宏</p> <p>■市長</p> <p>■事務局</p> <p>建築部 : 鈴木部長 住宅計画課 : 浅岡課長、榊原副課長、杉山係長、北尾主任主査、小木曾技術員</p>

1 開会

2 辞令交付

(省略)

3 市長挨拶

(省略)

4 委員・事務局紹介

(省略)

5 議題

(1) 岡崎市住生活基本計画策定委員会要綱について

- 委員からの意見はなく、岡崎市住生活基本計画策定委員会要綱については、これをもって本委員会の要綱とすることが決定。

(2) 委員長及び副委員長の選任について

- 指名推薦とすることに異議なし。
- 委員からの推薦はなく、事務局から委員長に松本委員、副委員長に新井委員を推薦。賛成多数により、委員長に松本委員、副委員長に新井委員を選出。

(3) 岡崎市住生活基本計画の検討方向性の確認

- ・ 事務局より、住生活基本計画の位置づけ及び計画策定のスケジュール、現計画の概要とふりかえり、岡崎市の現状と本計画の上位関連計画、計画策定の検討の方向性、庁内検討会議における意見等について、資料に沿って説明。
 - 委員： ・ 資料 4-1 の岡崎市の現状の 11 ページについて、額田地域や岩津地域は将来的に人口が減少していく傾向にあるが、その中に人口が増加している赤色で示されたところがぼつぼつとある。どういったことで人口が増えているのか知りたい。
 - 事務局： ・ 調整区域の赤色のところについて、額田地域ではトヨタのテストコースなど部分的には開発されているところもあるが、大元の人口が少ないことが影響していると捉えている。
 - 委員： ・ 団地開発がされているということではないのか。庁内検討会議で新たな住宅開発にあたっては放課後児童クラブを設置という話があった。それに該当するところではないのか。
 - 事務局： ・ 団地開発ではなく、工場などが開発されたことに起因すると考えている。立地適正化計画で、中心部に住宅を誘導する施策を考えており、この部分で住宅開発が増えているわけではない。

 - 委員： ・ 資料 4-2 の上位関連計画の岡崎市総合政策指針の将来都市像に「一步先の暮らしで三河を拓く中枢・中核都市おかざき」とあるが、「一步先の暮らし」とは、イメージはわかるが、どういうことなのかわかりにくい。
 - ・ その下に「人口 50 万人を想定」とある。目標ならわかるが、現状からの予測では人口 50 万人にはならないと思う。「想定」というのはどういう考えなのか。10 万人の乖離は大きいと思う。
 - 事務局： ・ 参考資料 3「岡崎市総合政策指針」をあわせてご覧いただきたい。50 万人については、岡崎市だけでなく、広域を見据えての 50 万人であり、中枢・中核都市としての役割も含まれているとのことをご理解いただきたい。
 - ・ 「一步先の暮らし」について、今の段階で具体的な説明は難しいが、行政・学研機能やさらなる商業機能の集積、新技術のまちづくりへの活用を通じて利便性や先進性の高い暮らしが実現できる都市を将来都市像で表している。いまはインターネット等の技術も進み、テレワークや在宅医療が受けられる仕組み等が進んでいる。そういったものが暮らしにどう影響していくかを含めて考えていきたい。
 - 委員長： ・ 「一步先の暮らし」については、皆さんがそれぞれ思い描くものが違うので、難しい。少なくとも攻めの姿勢が入っているとのご理解で、住生活基本計画では住宅としての「一步先の暮らし」を皆さんで描いてもらえればよい。

- 委員： ・ 「一歩先の暮らし」に関連して、策定が進められている住生活基本計画の全国計画でも新技術の活用が言われている。私たちが国の計画に即して、県の住生活基本計画を策定しなければならないが、具体的に何が書けるのか頭を悩ましている。
- ・ 岡崎市がスマートシティ先行モデルプロジェクトに選定されたが、リンクして住宅施策の打ち出しができれば、我々も先導的な取組として取り入れやすい。スマートシティとの関係性を持たせることは可能だろうか。
- 委員長： ・ スーパーシティでなく、スマートシティに選定されたのか
- 委員： ・ 少し前の報道でみかけた。
- 委員長： ・ スーパーシティは選定が秋に先延ばしになった。
- ・ スマートシティであれば、人流の観測等も組み込まれており、それが「一歩先の暮らし」につながり、記述できるということである。事務局が認識していないようなので、調べていただきたい。
- 委員： ・ 選定されたと書かれた資料を回してよろしいか。（資料を配布）
- 委員長： ・ 私から一つ確認させてもらう。資料3の 現計画の成果指標の達成状況および施策の取組状況の4ページについて、目標が達成されたものはよいが、CO2削減、バリアフリー関係など重要なものが未達成なのは大きな問題だと思う。その辺の評価結果は次の計画に反映させてもらいたい。
- ・ 中でも市街化区域における住宅供給での優良賃貸住宅の戸数については、0になっている。優良賃貸住宅とは何か、なぜ0だったのかを教えてください。
- 事務局： ・ まず地域優良賃貸については、国や市から補助を受けて民間が優良な住宅を建設していくものが該当する。
- 委員長： ・ 何をもちて優良なのか。普通の賃貸住宅は供給されているのではないか。
- 事務局： ・ 基準があるので、確認する。聞いたところによると平成22年当時は5団地あったが、補助期間の10年が経って減少していること、当時相談を受けていた事業が取り下げられてしまったこと、そういった事業を行う民間が最近ないことによる。
- 委員長： ・ 岡崎市の特性として、賃貸より分譲マンションや戸建て持ち家が選ばれる傾向にあるのではないか。一方で外国人の方が賃貸を望んでおり、その方々には、優良である必要がないわけではないが、それよりもアフォーダブルな住宅供給が必要なのではないか。そうすると目標自体が合っているのかどうかという気もする。
- 事務局： ・ 参考資料1の6ページに住宅・土地統計調査の結果があるが、岡崎市では、持家（戸建て）は58.0%で約60%、公営や民間賃貸、社宅が残りの約40%を占めている。

- 委員長： ・ 西尾市ほどではないが、県平均に比べたら持家（戸建て）が望まれている傾向がわかる。その中で賃貸に住まわれているのはどういう方々で、そういう方々に対してどういう賃貸住宅を供給していくかという分析も必要かもしれない。
- ・ 今回、目指すべき将来像、目標のところに「多様な」という言葉が書いてあるので、そこで対応していただければよいかと思う。
- 委員： ・ スマートシティは、今年の7月31日に先行モデルプロジェクトとして国土交通省から選定された。
- 委員長： ・ 選定されたばかりである。内容をみる限り、直接的に住生活基本計画に関係しそうなものはないのかもしれない。ウォークアブルな環境ができれば周辺環境がよくなるし、また水位予測データは安全安心の面で貢献できると思うが。
- 委員： ・ 目標の2つ目に、「エリアの引力「誘客・民間投資・出店・居住」を惹きつける」とある。
- 委員長： ・ それは、都市の魅力アップの効果としての言い方だと思うが、都市の魅力向上により住むまちとして選ばれるまちを目指すという使い方はできると思う。庁内で情報共有をしっかりとお願いしたい。
- 委員： ・ 資料3の3ページ、基本目標3、中山間地域の住宅供給で、額田地域に1年間に住宅が供給された戸数の目標値が26戸に対し、令和元年28戸となっている。目標の数はどのように設定しているのか。
- ・ 4ページの基本目標2、市営住宅における世帯主が40歳未満の構成比の目標値が30%となっている。この目標設定の目的は何か。私も市営住宅に16年お世話になった。当時はみな30代くらいで入居した。
- 委員長： ・ 前計画でこれらの目標を掲げた背景について確認のうえ、今度、回答を用意していただきたい。
- ・ 40歳未満の構成比については、若い方々に市営住宅に入っていただきたいという背景があったのだと思う。ただ、現実には市営住宅に入った方々がそのまま高齢化して行って、若い方々が入らなかった。市営住宅を建替えないと若い方々はなかなか入って来られなかったりするので、目標と施策が一致していなかった可能性もある。
- 委員長： ・ 皆様方には、現状は現状として把握していただいたうえで、特に、資料5に関して、今回の住生活基本計画として認識すべき課題、課題解決に向けた視点、将来像や目標で不足していること、ずれている部分があればご意見をいただきたい。

- 委員： ・ 資料5にどうしても視点として入れておきたいのは、住生活とは違うが、新型コロナウイルスの感染症による社会の変動についてである。収束する前提であれば必要ないが、来年のパブコメ時にまだこの状態があった場合、10年後がこのままでよいのかを問われることがあると思う。わからないところではあるが、何らかの形で考えていかなければ。
- 委員長： ・ 多くの方々が関心のあるところで、それによって住宅のあり方も変わると言われているが、いかがか。
- 事務局： ・ 新たな生活様式が生まれつつあるところである。人との接触を減らしながらコミュニティをつくっていける仕組みについては、新技術の活用にもつながる。10年後を見据えて検討していきたいと思う。
- 事務局： ・ 参考資料2の13ページでは、国も新型コロナウイルス感染拡大についての考え方を、新技術の活用というキーワードの中に盛り込みたいという意味を示している。この計画においても何らかのフォローをしていくことになると思う。
- 委員長： ・ 将来像、目標の言葉には出てこないが、「多様なニーズ」という言葉に入っており、施策の中には入ってくるということによいか。
- ・ 「新たな」という言葉がどこかに入ってもよいのかもしれない。「先進性の高い」が「新たな」ということなのかもしれないが、先進性は先端技術ということで、少しニュアンスが違う。
 - ・ 在宅勤務が普通になるのであれば、家に求められる機能が大きく変わってくる。いままでは、社会に出ている男性にとって家は寝る場所ではなかったが、書斎など仕事ができる場所が必要になるかもしれない。また、在宅で時間ができたことにより、趣味を行える場所も必要になってきている。そういったことが、これからの住宅供給にとって重要になってくる可能性がある。
- 委員： ・ 新型コロナの問題は大きいと思う。
- ・ 私は学校で教えており、若い世代や地元で伝統的な祭りを維持している人などと広くお付き合いしている。それぞれが三河に愛着をどれだけ持つかに関心を持っている。学生に三河への愛着度を聞くが、あまりない。一方で、三河からは離れたくない。愛着はあっても三河で自慢できるものがない。あまり名古屋には行かず、地元で遊ぶことが多い。自慢できる場所としてどこにでもあるイオンを挙げる。その辺をどう解決するかについて悩んでいる。
 - ・ 文化や歴史を含め地元をよく知ることによって、三河に対する愛着が人々に生まれれば、世代間を超えて、自分たちのまちを愛することになり、住むのに良いまちということになる。
 - ・ 少し足りないと思うのは、観光など文化のセクションであり、それも入ってもいいのではないかと思う。まち自慢をしながら新しいものを取り入れてい

く、歴史も踏まえ、未来を創っていくのは自分たちだという、新旧の両方から三河を見ていく姿勢が必要だと思う。

- ・ そういう意味でスマートというキーワードは大変よい。また国では Society5.0 で社会を変えようとしている。これにより、各世代の利便性が増し、人を介さずにできることが広がれば、コロナ対応にもつながる。あらゆる世代を満足させるのは難しいが、コロナによって地元定着が図られていくのなら、旅行に行かなくても地元でよりよいものが探せるように、よりよいものをつくっていくことも一つのテーマである。かつスマートで利便性を高めていく。新旧の両立の部分がほしい。

委員長： ・ 重要な視点をいただいた。先端、未来などは大事だが、岡崎市には歴史と文化があり、岡崎市の人にとっては当たり前かもしれないが、そこを意識したほうがよい。そのうえで、新しいもの、というニュアンスが少し抜けているということである。大事なことなので、どこかに入れてもらったほうがよい。それが岡崎市らしさだと思う。

- 委員：
- ・ どちらかというと、前の計画のことが論点になっていたと思うが、ここ何年かの間想定と変わってきたものがあり、データがそれを物語っているのではないかと思う。
 - ・ コロナの話である人に言われたのだが、現時点のデータで、コロナのことを住生活に取り入れるのが、はたしてよいのかどうか。過去のインフルエンザの話も忘れずに、現在のマスコミの言っているデータで住生活の変化を引っ張りすぎてはいけないと私は思う。
 - ・ 岡崎市での移動は車が中心であり、住宅設計にあたっては車は2台必ず置く。それに対して土地の価格が上がっており、普通の若者が結婚して戸建てを持つ場合の価格バランスが完全に崩れている。挙句の果て3階建てにして、庭はゼロ。今回のコロナで在宅となり逃げ場のないところに押し込まれて、学校にも子どもが行かない状況になってしまった。岡崎市の住宅は、外へ働いて、寝るために帰ってくるという空間になっていた。
 - ・ 一方、額田地域では、若者に目を向けた開発を行ったらどうかという視点がある。豊田市などよりも額田地域では大きな土地の取得の可能性がある、戸建ての可能性が高いということだと思う。
 - ・ 国の政策で、スマートシティやコンパクトシティの話も出ているが、建築設計する側からは、土地を比較的確保しやすい郊外エリアと、中心部で利便性の高いエリアとは大きく分けて考える必要がある。離れているところに関してはどうしても車を使わなければならないが、中心部では車をなくしてしまってもよい。
 - ・ 移動できる距離だとベッドタウンとなるが、ベッドタウンは岡崎市までは伸びてきておらず、安城市でとどまっている。中心がどこかということでは、

豊田市が完全に自立できる形態をとっているのに対し、岡崎市は中途半端になっている。

- ・ 中心としての都心部の形態については、道路網と開発の合理化を図らないといけない。「住」で分けるのは無理がある。岡崎市の道路は車に占有されていて、子どもが遊ぶことができない。ただそれほどの庭もない。子どもはどこで遊ぶのか、大人もどこに涼みに出るのかということになる。都市化している中でこれを解決する簡単な方法は、道路面の開放であり、一時期、東京では歩行者天国が脚光を浴びた。そこまでやらないとしても、籠田公園の開放をしているが、その単位をもう少し広げ、康生通りなどに関しても住宅や道路との連携を図っていくのがよいと思う。できるかぎり誘引するために、予算を道路に落とすことで、周りの土地を道路と一体に整備するなど道路に愛着が持てるような仕掛けを土木の分野から行うべきかと思う。建築だけでなく土木とのうまい接合点を行政的に誘引していただければと思う。
- ・ 郊外型に関しては今までの形に加え、仕事を取り入れ、書斎をプラスするなど店舗併用型になっていくのかと思う。
- ・ 13年前の計画は無駄にはなっていないと思うが、時代の流れに押されて、このような結果になってしまったという気がする。誘引をするような先読みをした施策が必要かと思う。

- 委員長：
- ・ 都心部の住宅は、住宅の中だけで十分な環境が確保できないので、周辺の道路環境、公園、遊歩道等の環境との調和、連携を考えていこうという重要なお意見をいただいた。住生活基本計画の中にどう位置付けるのかわからないが、重要な発想だと思う。住宅の敷地の中でクローズするのではなく、周辺環境を含めた住環境という考え方が大事というご指摘である。
 - ・ もう一つは、世の中の動きが非常に早く、10年前の計画ではキャッチアップできていないということである。中間見直しの5年では間に合わない可能性があるので、たとえば、毎年、点検していくなど、細やかに見直していかないといけないのかもしれない。コロナを入れるか入れないかについても、5年間続くのであれば入れておかなければいけないが、入れても3年後にはインフルエンザのようにになっているかもしれない。その場合は削ってあげればよい。逆に世の中が在宅シフトに進むのであれば、それにあったように変えていかなければいけない。柔軟性を持たせるのが大事ということかと思う。ご検討いただきたい。

- 委員：
- ・ 災害がこれから大きな問題になっていく。先日、岡町で擁壁が崩れたが、ショッキングな話である。立地適正化計画の居住誘導区域には、いわゆる急傾斜地や土砂災害警戒区域には当てはまらない危険地域が多くある。愛知県でもそのようなところは他にないと聞いており、岡崎市の特性だと考えたほうがよいくらいである。良い・悪いではなく、岡崎市はこういうまちだという

ところをきっちり整理したほうがよい。愛宕学区は居住誘導区域に入っているが、人を住ませるということは今後ほとんどできないだろうと思っている。梅園学区もしかりである。10年先、20年先を見据えてどうするかについては、まちづくりと並行して考えていかなければいけない。住生活基本計画だけではとらえられない部分が岡崎市にはたくさんあるので、そういったものをどこかに入れておかないといけない。

- ・ 現行計画の住まい向上プロジェクトでは、まちなか居住推進が掲げられているが、そういう地域では空き家が増えているものの、実は利活用が難しい空き家も多い。空家予備軍が潜んでいるのも中心市街地やその周辺であり、まちづくりと組み合わせることで課題解決が図れるかもしれないと思う。

委員長： ・ 安全安心のところにそういった視点も加えてほしいということである。
・ 空き家の活用策は確かに重要である。行政だけではできないことであり、すでにやられていると思うが、民間の力を借りながら、協働をもっと推進していくべきだと思う。この計画でそういった方向が出せればよいと思う。

委員長： ・ 資料5について、事務局は、これらの意見を反映していただきたい。
・ また、さらにお気づきの点があれば事務局にお寄せいただきたい。

(4) アンケート調査内容の確認

- ・ 事務局より、市民アンケート調査及び事業者アンケート調査の概要や調査項目について、資料に沿って説明。

委員長： ・ 一般的にアンケートは、出てきたニーズや要望に対して施策を打つために聞くものであり、ある程度想定した施策の是非をみたいのだと思う。このアンケートをみると、必ずしも施策が打てないようなこともあり、行政としてこのアンケートで何を探ろうとしているのか読み取りにくい。たとえば、市営住宅に絞って聞くのであればわかるのだが、現在の案は総花的である。興味深くはあるが、施策につながるのかという心配がある。

事務局： ・ アンケートでは、いろいろな世代、世帯の方々の現状の満足度をまず調査し、その上で問16以降において、今後、こういった形の住まいが必要になるかを把握したいと思っている。現状の課題を探るアンケートにすると、不満が施策につながっていくだけである。今回は、例えば、利便性の高い地域に住みたいと考える人が住める環境をつくっていくような施策につなげたい。また、子育て世帯が戸建てを取得しやすいエリアをある程度把握し、そこに住宅を供給していくイメージを考えており、それが定住や子育てしやすい環境につながっていく、ということを考えている。
・ 問16-1で結婚や出産、高齢になった時にどんな住宅に住みたいかを把握し、利便性が高いが戸建てが取得しやすいエリアとのマッチングを図ることで施策につなげられるのではないかという視点を持っている。

- 委員長： ・ 民間との役割分担や民間の開発に行政がどう旗を振るのか仕組みがよくわかっていないこともあり、どこかしっくりこない。たとえば中古の分譲マンションへの住み替えや中古の持家一戸建てへの住み替えのニーズが出てきた場合、行政としては補助金制度につなげるのか。
- 事務局： ・ これまでは、取得しやすくということでの補助金行政もあったが、公民連携では、そういった情報を民間の事業者を提供することで、民間が開発しやすい環境をつくるということがある。
- 委員長： ・ 民間に協力を求めるということか。
- 事務局： ・ 市主体の公民連携だけでなく、民間からの提案があってもよいと思うが、そういった情報を持つことで役割分担が図られる可能性がある。
- 委員： ・ 住宅供給に関する公的な動きは、民間の圧迫になる。行政にはむしろ先ほど述べた道路施策や、他にしなければならぬ4m道路の解消などに取り組んでほしい。また、あまりやれないかもしれないが、地価バランスの誘導をやっていただきたい。民間に関しては、学術を含めた産官のコラボが相当進んでおり、学者の先生から知恵を出してもらっている。
- ・ 現状の岡崎市民の所得からすると分譲マンションが買えない値段になっており、小さいところに住まざるを得ない。アンケートの方向性もそのような施策に向けたことにしていただきたい。このアンケートだと何を聞きたいのかわかりにくい。行政の施策を打ち出してもよいのではないか。
- 委員： ・ 事業者は、実情として条例の範囲で自由にやっているが、それではいけない。もう少し、行政、都市計画とリンクして整理してもらいたい。市営住宅の割合は岡崎市ではわずかであり、若い人が住むプランでないので入居しない。極端なことを言えば、岡崎市の土地を供給してもらい、事業者と行政が交流してまちづくりをしていかないと、区画整理をしてもバラバラになってしまう。
- ・ この事業者アンケートで面白い意見、よい意見が出て、それを踏まえて整理してもらえば、やりやすくなる。いまはそれぞれが勝手にやるので、やる場所やる場所で揉めている。事業者へのアンケートは有効だと思う。ぜひアンケート結果を見たい。
- 委員長： ・ 事業者へのアンケートについて、事業者さんとの連携をとり、他部局とも情報共有をしながら、面開発や都市計画との関係を、これをもとに進めてほしいということだと思う。
- ・ 道路も含めた周辺環境やインフラに関しての要望を聞いたかどうかということ。また結局は、どういう価格帯で住宅購入ができるかということである。金額については、聞きにくいですが、いくらくらいなら来てくれるのかを知らないといけない。

- ・ 行政としてやりたいことがあるのなら、それについて聞くような形が望ましい。すなわち仮説を検証するためのアンケートという方向がひとつある。たとえば、転入・転出の状況を見て、働く世代が転出しているのであれば、岡崎市に留まってもらうためにどうしたらよいかを聞く。現在賃貸に住んでいて、将来的に引っ越すつもりであれば、どこに行くのか、理由はなにか、価格なのか、教育環境なのかを聞く。それがわかれば、教育環境の充実、交通の便をよくするなどして、そういう方々に住んでもらえる住宅供給ができると思う。
- ・ もう少し検討していただきたい。

- 委員：
- ・ 事業者向けアンケート票の3ページの4.に「重点的に取り組むべきものに○（不足している）」とあるが、「重点的に取り組むべきもの」と「不足しているもの」はまったく違い、集計結果がわかりにくくなる。別の欄で聞けばわかりやすくなるのでは。
 - ・ この設問には、委員長がおっしゃったようなことが入っている。こういった設問なら、市民向けでも、事業者向けでも、生の声が聞けるように思う。

- 委員長：
- ・ 「重点的に取り組むべきもの」と「不足している」は違う軸だと思うので、別々に聞いていただきたい。
 - ・ この設問には施策が記載されている。このような項目を市民向けにも入れるとよい。

- 委員：
- ・ 売れる金額や売れているエリアについてのデータは、広告代理店が持っている。私どもが計画するときは広告代理店、デベロッパーと打ち合わせをし、データをその都度もらっている。

- 委員長：
- ・ それはぜひご協力をお願いします。
 - ・ 場合によっては、公表データとしては扱えないかもしれないが、バックデータとして利用させてもらえないかという形で交渉してほしい。

- 事務局：
- ・ 了解した。

- 委員長：
- ・ 意見を参考に見直すべきことは少し見直していただくことにしたい。

- 事務局：
- ・ アンケートについては、いただいたご意見をもとに修正し、メール等でご意見を伺った後に、実施する。

6 閉会

- 事務局：
- ・ 第2回は12月頃に行う。

以上