

令和2年度第2回岡崎市住生活基本計画策定委員会 会議録

日 時	2021年1月12日（火）14：00～15：40
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>行政機関者 菅沼 満（愛知県建設局公共建築部 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</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 議題

(1) 計画の施策体系について

- ・事務局より、第1回委員会の審議内容及び意見とその対応、市民アンケート調査及び事業者アンケート調査、事業者意見交換会の結果報告、計画の施策体系について、資料に沿って説明。

委員長： ・ 策定委員の皆様の見解、アンケートの結果等を受けて施策体系をまとめなおしたということである。ご質問、ご意見をいただきたい。

- ・ 特に、まとめの方向を示す資料3-1について、それぞれのご専門の立場からご確認いただきたい。

委員： ・ 資料3-1の最下段の施策の方向性「分譲マンションが適切に管理されていること」の施策イメージとして「市がマンションの実態や管理状況を把握する仕組みの構築」とある。それは可能なのか。

事務局： ・ 分譲マンションは、所有者による管理が前提であるが、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、適正な管理ができない管理組合や管理組合が機能していないところに市が助言したり、計画を策定する管理組合に市が指導したりできる。そういったことに今後取り組んでいく必要があるので、この記載をしている。

委員： ・ 資料3-1には、目標、基本方針、施策の方向性、施策のイメージが示されているが、計画は行政だけでは進めていけない。施策イメージは推進・支援という形で書かれているが、もう少し踏み込んだ形で、民間事業者に取り組んでもらうイメージがあったほうがよいのではないのか。

- 事務局： ・ おっしゃるとおり、行政だけでなく、公民連携の視点で民間の力も活用してまちづくりをしていく方向で検討していく。
- ・ 資料4、住生活基本計画（骨子案）のP2をご覧ください。次年度に詳しく検討するが、第7章の推進体制のところ、誰がどういった役割を担っていくかを計画に反映する。現段階では公民の役割が明確にされていない面があるが、今後の課題として検討していく。
- 委員長： ・ 住生活基本計画には、民間とともに施策を推進していくための推進体制について明確に書くようにというご指摘である。行政だけで推進するのではなく、民間の方々に方向性を示し、一緒にやっていく体制をつくるということが書かれるとよいと思う。
- 委員： ・ 資料3-1、基本目標3で、with コロナ、after コロナに対応する施策イメージとして「テレワークに対応した住宅、住環境の整備支援」「空き家を活用した住宅地へのコワーキングスペース等の設置」とあるが、わかりにくい。
- ・ テレワークやリモートワークは、コロナが終息する前提であれば、あまり重きを置かなくてよいが、新しいウイルスの発生が懸念される時代になるのであれば、ここをきっちり示しておいたほうがよい。テレワークに対応した住宅が何なのかかわからないので、違う表現にしないとまずいのかと思う。
- ・ ワーキングシステムに関して、名古屋に行かずとも岡崎で仕事ができるのであれば、名古屋の高い住宅を買わずに岡崎に住めるようになる。その辺はどうだろうか。
- 事務局： ・ コロナ対策としての側面と新たな生活様式の側面が同時に書かれているが、整理する。コロナ対策については5年後の見直し時に状況を見ながら、ということになる。新たな生活様式については違う部分もある。
- 委員長： ・ 計画への記載は別にして、いまイメージしているテレワークに対応した住宅とは何なのか。
- 事務局： ・ たとえば、昔の一戸建てにあったような書斎、すなわち仕事をするスペースの必要性ということがある。
- 委員長： ・ 在宅勤務で、家でも仕事ができる空間があるということか。
- 事務局： ・ 書斎が設けられない場合は、近くに、レンタルオフィス等仕事のできるスペースがあるということを想定している。
- 委員長： ・ フリーWi-Fiなど通信環境のことかと思った。
- 事務局： ・ 住宅設備についても考えていきたい。
- 委員長： ・ 具体的な施策に落とし込むときに、具体的に書くことになると思う。

- ・名古屋に行かずとも岡崎で仕事ができるということに関しては、コワーキングスペースの話につながる。駅前や住宅地の空き地にコワーキングスペースができる可能性は十分あると思う。
- ・新たな住まい方という意味で、今回の在宅で明らかになったのは、仕事ができる勤務スペースと趣味ができるスペースが必要だということである。自宅に趣味をする場所がないことに気付いた方が多かったとも聞く。働き方改革に伴って、職場でずっと過ごすのではない働き方が出てきて、自宅の意味合いが変わってきている。
- ・東京からの転出が増えていると聞く。この点に関しては、ある程度土地が安く手に入り、一方でインフラも整っている地方都市は強いと思う。

委員： ・ 資料3-1の「長期にわたり使い続けられる良質な住まいづくり」という基本方針については、「基本目標4 多様で良質な住宅ストックの形成」に入っているが、「基本目標3 利便性や先進性の高い住まい・住環境の創出」に入れてもおかしくない。どのように区分、線引きしたのか。基本目標4に入れたのは、ハード面に注目したからなのか、ストックができる前提として考えたからなのか。

事務局： ・ 4つの基本目標は絡み合っており、4つが関連して成果を出すイメージである。「長期にわたり使い続けられる良質な住まいづくり」は、基本目標3にも関連するが、現状ではハード面として整理し、基本目標4のストックに入れた。今後、精査する可能性はある。

委員長： ・ 明確な線引きができないなかで、ひとまずは基本目標4のところに入れたということである。長期優良住宅等の良質な住まいが提供されているという状態を捉え、基本目標4に位置付けていると思うが、長期優良住宅等の普及の後押しと考えれば、基本目標3に入るのでは。いま一度精査していただいてもよいかもしれない。

- ・ ちなみに長期優良住宅については、先進性の高い技術が必要なのか。

事務局： ・ 長期優良住宅については、先進性というところに踏み込んだものではない。

委員： ・ 基本目標2の「基本方針1 災害に強い住まい・住環境づくり」に関連して、岡崎市の弱点として居住誘導区域内に急傾斜地が多いという問題がある。施策イメージには書かれていないが、これについてはどうしていくのか。

委員長： ・ 個別の住宅の耐震化は進むが、急傾斜地に建つこと自体をどうするのかという立地の話かと思う。計画に書けるかどうかは別として、どうお考えか。

事務局： ・ 住環境整備課において、土砂災害特別警戒区域内及び災害危険区域内の既存住宅を移転する場合の移転費用の支援制度がある。

- 事務局： ・ 住宅建設・購入するために資金融資を受ける際の利子補給をする制度や、擁壁をつくる費用の一部を補助する制度がある。ただ申請数はあまり多くない。
- 事務局： ・ ハード整備に関する補助等の支援制度があるが、水害等が市内一円に広がるような場合は対応しきれない。どこに逃げるかを市民に周知するなど、ソフト面でも進めていければと考えている。
- 委員長： ・ 少なくとも擁壁の補助や移転の補助があるなら、施策の方向性「安全で安心できる住まいがあること」のところに「公営住宅における災害対応の推進」に加え、民間に対する施策イメージも書けるかと思う。
- ・ ハザードを認識して避難してもらうのは住生活基本計画に限らず、すべてに関する柱として貫いていただければと思う。
- ・ ちなみに急傾斜地のレッドゾーンに建っている建物はないか。
- 事務局： ・ レッドゾーンに建っている建物もある。
- 委員： ・ 移住の対象地は、レッドゾーンにかかる場合が多い。
- 委員長： ・ できる範囲の補助はしており、情報提供もしている。リスクを受け入れて住み続けるか、リスクを回避するために引っ越すかは、お住まいの方の選択になり、今の段階では強制できない。
- 委員： ・ 行政の頭が痛いのはそこだと思う。中山間地域の人口を増やしたいが、住めるところのかなりの部分がレッドゾーンになっている。しかし住むなどというわけにもいかない。書きにくいことは十分承知している。かといって何も書かないわけにはいかないのではないか。
- 委員長： ・ 施策イメージ「災害危険性がある地域から安全な地域への立地誘導」の中に先程の補助制度があることを明確に書いていただくということかと思う。
- ・ 先日、法律が改正され、津波で浸かってしまうような危険な地域からの移転をURが代行できるようになった。岡崎市に該当するところがあるかどうかかわからないが、法律も変わってきているので、時代にあわせて検討いただければと思う。
- 委員長： ・ マンションの建替えが今後の問題となってくると思う。行政はどのようにかわるのか。
- 事務局： ・ マンション建替え法（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）という法律がある。行政の関わりとしては、マンションの建替えの際に容積率等を緩和するなどの制度があり、所有者にメリットを与えることで、建替えを推進することができる。
- 委員長： ・ 行政は規制緩和をし、所有者はそれにより生じた床（保留床）を売ってそのお金で建替えるという仕組みか。次に建替えるときは、また床が増えるのだろうか。問題の先送りのような気もするが。

- ・ 「分譲マンションが適切に管理されていること」にそれが含まれるのか。
- 事務局： ・ そうである。建替えも含めて管理としている。
-
- 委員： ・ 基本目標2の「基本方針2 エリアの特性を生かした住まい・住環境づくり」の施策イメージに中山間地域の記載がある。中山間地域は、人口で言えば3%くらいになる。そういったところでの居住支援について具体的なイメージはあるのか。
- ・ 他県、他市の例として、親子留学（山村留学）の施策がある。安城市が根羽村で行っている。子どもたちへの教育的な支援やスポーツ選手が山間部にやってくる等の取組みがあってもよい。獣害対策等だけでなく、子どもたちが中山間地域の環境に触れることで居住支援につながるのではないか。
- 事務局： ・ 居住支援の施策としては、振興山村地域での空き家の改修や取得について上限50万円の補助をする制度がある。
- ・ 教育に中山間地域を使うというのは聞いたことがないが、関係人口を増やしていこうという取組みは行っている。自転車、ロードバイクの方が額田をよく走っており、そういう方との連携による活性化について検討していると聞いている。
- 委員： ・ 資料2-3事業者意見交換会結果に宮崎学区での取組みが書かれていた。
- 委員長： ・ 住生活基本計画とは関係ないが、そういった教育の交流の取組みは進めていただいたらよい。関係部局と情報共有していただければと思う。
- ・ 山村留学だけでなく二地域居住という視点からも、安城市と根羽村とは違い、岡崎市は市内だけで行えることが「岡崎市ならでは」である。距離的な移動も楽で、興味深い。実現するとよいと思う。
-
- 委員： ・ 提案がある。「ちょうど良い」という言葉が先ほど出てきたが、よい言葉だと思う。硬い文章の中のどこかに「ちょうど良い岡崎」といった文言をキャッチで入れておくと、印象が変わるかと思う。
- 委員長： ・ これからの時代に合った言葉だと思う。若い人がどう感じるかだが、今の学生はがむしゃらに働いてがむしゃらにお金を稼ごうとは思っておらず、ほどほどでよいと思っている。「ちょうど良い」はよいかもしれない。
-
- 委員長： ・ 資料3-1について、大きな異論はなかったと思う。「長期にわたり使い続けられる良質な住まいづくり」の区分の件は、ご検討いただきたい。また、具体的な施策についてのご意見は、アクションプランをつくる時に明確にしていきたい。
- ・ 基本的にはこの方向で、「ちょうど良い」をどこかに入れていただきたい。
 - ・ 将来像の言葉が何となく日本語として違和感がある。言葉がすっと入って来ない。「ちょうど良い」を含めて再度検討いただくとよいかと思う。

(2) 計画骨子について

・事務局より、計画骨子案について、資料に沿って説明。

委員長： ・ 施策は、アクションプランのような形ではないが、この計画に位置付けられるということである。資料4のP20のような形で施策が並び、さらに重点施策が書かれ、より具体的な内容が入ってくる。

委員： ・ 昨年11月の愛知県の人口動向調査結果によると、これまで自然減を上回っていた社会増が減少したことにより、県人口が減少に転じた。すべての市町村で減少に転じたわけではないが、「今後も当面人口が増加する、増加する外国人への対応」といった記述が正しいかどうか、もう一度分析されてはどうか。

事務局： ・ 岡崎市においては、2035年までは人口が増加する推計となっており、転入を増やす施策をあわせて行うことが前提となっている。ただ直近の数字では、減少の傾向もみられるので、再度、企画部局に確認の上、検討する。

委員長： ・ ご確認いただきたい。

委員： ・ 細かい話だが、第1章では「岡崎市においては」「岡崎市では」、第3章では「本市は」という表現がある。統一した方がよいのでは。

委員長： ・ 意図がある場合は使い分け、意図がない場合は統一していただきたい。

委員： ・ 歴史と文化のまちについては、住生活基本計画で外せないことだと思う。岡崎市内には神社仏閣も多く、いろいろな歴史が隠されている。資料4のP5に「⑦高齢化や単身化、地域コミュニティの衰退が進むなかで」という項目があるが、ここに歴史と文化を取り入れた新しいコミュニティづくりの話を入れれば、違う雰囲気になると思う。

事務局： ・ 歴史・文化については、市民アンケート、事業者アンケートで上位にあがっている。利便性の向上等については他市も同様にやっているが、「岡崎ならではの」は何かというと、岡崎城をはじめとした歴史・文化である。岡崎を選んでもらう施策として、歴史と文化を取り入れた住まいを市民と一緒に作り上げていくことで愛着が生まれ、定住につながるという視点を盛り込んでいきたい。

・ 資料3-1では基本目標2の施策イメージとして「住民によるエリアマネジメント」とざっくりと表現しているが、大高委員が言われたことも含めて検討していきたい。

委員長： ・ 歴史・文化については、大高委員が言われたように、どこかに明確にまとめるのがよい。

- ・ 「第2章 岡崎市の住まいと住環境をとりまく状況」に入れるのであれば、岡崎市の概況として、自然も含め、歴史・文化について記述することが考えられる。
- ・ 第1章では「4計画の背景となる時代潮流の変化」で、変化だけをとりえているが、第1章に入れるのであれば、背景として岡崎市の住環境や特徴があり、それに対して変化があるというまとめ方もあり得ると思う。背景として、岡崎は「ちょうど良い」環境である。働くのにも出かけるのにもよく、歴史も文化もあり、コミュニティもある。郊外に行けば自然もある。それに対して少子高齢化や風水害、インフラの老朽化等が大変である。だからどうするという流れになる。
- ・ せっかくなので岡崎市の良いところをまとめてもらおうとよいかもしれない。

委員： ・ P17に浸水のことを書いてあるが、大高委員が言われたように、岡崎市には急傾斜地や崖条例の対象になる部分が非常に多くある。去年も蓑川で擁壁が崩落したが、どうしてそこに擁壁をつくってしまったのか。つくること自体を計画で防げるように考えたほうがよいのではないか。宅地造成規制区域も多い。許可申請されていればよいが、許可が下りる内容でないのに、つくられている。市内にはそういったところがたくさんある。

事務局： ・ 許可が下りないものについて、撤去させるなど何かしらの指導ができないかということか。

委員長： ・ 急傾斜地に建っている住宅地については移転していただく、これからはそういったところで宅地造成ができないようにしていく、その方策はないかということかと思う。

事務局： ・ (レッドゾーンでは) 新しくは許可されないが、以前に許可をとったものの維持管理に問題がある。

委員長： ・ いまは建つことはないが、古くに建ってしまったところには、移転の補助や避難の周知をするということであろう。

委員： ・ 資料4のP17の2番目について、「居住誘導区域内は中心市街地に比べ周辺部の方が、高齢化率が低いエリアが多く、人口増加しているエリアもあります。」まではわかるが、それ以降の「地域差はありますが、引き続き居住地としての役割が期待されます。」の意味がわからない。

事務局： ・ 居住誘導区域として誘導していくなかで、居住地としてエリアの活用をしていくということである。「役割が期待されます。」が引っかかるのか。

委員： ・ 文章として意味がつかない。

委員長： ・ 居住誘導区域と違うところでも居住地としての役割が期待されるというのならわかるが、居住地としての役割が期待されているから居住誘導区域なのではないか。

- 委員： ・ 市街化区域のかなりの部分を居住誘導区域にしており、そのなかに中心地と周辺部がある。高齢化率の低いエリアが周辺部には多く、そちらで人口が増加している。そして周辺部と中心部の地域差があるけれど、という部分までは何とか読める。そのあとの居住地としての役割がという部分はまったく意味が伝わらず、周辺部に期待してよくしていくのか、中心部に回帰してもらいたいのか、読み取れない。
- 委員長： ・ そもそも何を言いたかったのか。
- 事務局： ・ 単に居住を誘導していきたいということである。居住誘導区域は市街化区域であり、人を集め、住み替えていけるような施策をつくりたいという気持ちで書いている。
- 委員長： ・ 居住誘導区域内にも濃淡があるが、居住誘導区域内全体に引き続き住んでください、という意味か。
- 事務局： ・ 引き続き住んでいただきたいし、区域の外からも移転できるような仕組みをつくり、人口密度を上げるというイメージを記載したかった。
- 委員長： ・ 言いたいことがよくわからないというのが、大高委員の意見だと思う。何をこの文章で伝えたいのかが明確でないので、再検討していただきたい。
- 委員： ・ もう1点、4番目の「近年でも、事業所跡地を活用した新たな大規模住宅地の開発」というところは官民協働のひとつの例として捉えられると思う。大規模開発での官民協働だけでなく、居住誘導重点区域での問題についても官民協働で取り組むことが必要ではないか。つむぎテラシアのことをここまで書くのであれば、そういったことも盛り込めばどうか。そうすれば、民にも市の目指す方向性がわかり、住んでいる人もイメージが持てるのではないか。
- 委員長： ・ つむぎテラシアは官民協働事業ではなく、民間主導開発ではないか。とはいえ好き勝手にやっているわけではなく何らかの連携はしていると思うが。
- 事務局： ・ 大高委員の言われたことはもっともなことだと思う。建物が建替えられない中心部の戦災で焼け残ったところを市が誘導して民の力で何とか開発していくことが市に課せられた課題と思っている。やらなければいけないことなので、そういったことがわかるようにしたい。
- 委員長： ・ それが読めるような記載をお願いします。
- 委員長： ・ 同じ項目に「事業所や社宅跡地などを活用した住宅供給」とあり、工場跡地や社宅跡地の全てで住宅供給をするように読める。大丈夫か。
- 事務局： ・ そうではないので、表現を検討する。
- 委員長： ・ 新たに事業所や商業施設ができてよいように思う。表現を検討していただきたい。

委員長： ・ 骨子の流れはよいが、各章の関係がわかるようなとりまとめをお願いしたい。たとえば第3章の課題は第2章までのまとめを受けて出てくるはずである。そういう意味で資料3-1の施策体系の表はどこかに入るのか。

事務局： ・ 入れるつもりである。

委員長： ・ どこから課題が出てきたのか、そして、課題を受けて将来像が出てきて、基本目標が立ち上げてくるということがわかるように願います。
・ さらに重点施策は大事だと思う。この目標を達成するためにこれが重点だということを明確に位置付け、なぜ重点なのかがわかるような流れをつくっていただきたい。

(3) 現計画の計画期間の延長について

・ 事務局より、現計画の計画期間の延長について、資料に沿って説明。

委員長： ・ 全国計画、愛知県計画がこの3月に策定されるので、それにあわせて、岡崎の計画策定はそれ以降にするという理解でよいか。

事務局： ・ 国の計画が今年度末、県の計画が来年度末に策定されるので、現計画を1年延長するということである。

委員長： ・ 上位計画が変更されるので、整合を図るための延長ということでご理解いただきたい。

委員： ・ 資料5の③計画期間について平成32年度とあるが、平成32年度はなかったのでは。

委員長： ・ ついでに修正してはどうか。

事務局： ・ 現計画が平成32年度となっているが、あわせて修正する。

委員長： ・ 令和2年度までを令和3年度までに延長するというようお願いする。

委員： ・ 資料4の計画期間について、2031年度までとなっているが、県の計画も国の計画も2030年度までとしている。あわせておいた方が成果指標などの管理がしやすいと思う。

委員長： ・ 総合計画など、市の計画との関係も踏まえ検討していただきたい。

・ 現計画の1年間の延長についてはご承認いただくということによろしいか。

一同： ・ 異議なし。

3 閉会

事務局： ・ 第3回は3月頃に開催予定。来年度も3回程度の会議を予定している。

以上