

令和2年度第3回岡崎市住生活基本計画策定委員会 会議録

日 時	2021年3月24日（水）10：00～11：15
場 所	岡崎市役所 分館 大会議室
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</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

岡崎市住生活基本計画素案について

- ・事務局より、計画素案について、資料に沿って説明。

委員長： ・ 素案については、前回皆様方からいただいた意見をもとに修正し、さらに先に進めたものだという事である。皆様からいただいた意見は参考資料2にまとめられており、これが盛り込まれている。

- ・ ご質問、ご意見をいただきたい。

委員： ・ P58の基本目標2「安全安心で持続可能な魅力ある住まい・居住環境の形成」の基本方針1、施策の方向性「安全で安心できる居住環境があること」の3行目に「災害リスクを避けるための立地誘導」、基本施策に「災害の危険性の高いエリアから安全なエリアへの立地・移転誘導」とある。岡崎市には土砂災害危険区域が多いが、居住誘導区域内において、解消できるエリアが結構あると思うが、解消についても考えたほうがよいのではないかと。

委員長： ・ 移転ではなく、そもそも災害リスクの軽減をする、それはハード対策によるという意味か。

委員： ・ そうである。移転もだが、それほど難しくなく解消できる場所は結構あるので、そこを解消すればもう少し安全になるかと思う。民間の力でお願いするしかないが。

事務局： ・ 緊急時の避難誘導や立地誘導だけでなく、避難経路の道路整備などに合わせて、民間の力を活用しながらハード面での土砂災害リスク軽減を図る等、ハード面とソフト面を両立して効果を上げていく形の整理としたい。

- 委員： ・ 昔の話だが、平場をつくるために丘を勝手に削ったことで、きつい法面が放置された例があった。両方から丘を削って急な崖面がたくさんでき、真ん中が残っており、いまは崖条例にかかってしまう。そういうところは積極的に対処できるのではないか。土の立米数が多く、まちづくり条例（現：岡崎市周辺環境に影響を及ぼすおそれのある特定事業の方法及び実施に関する条例）の対象になるために接道幅員が足りなくて整備できない、といった問題もあるが、解消できそうなところはあると思う。
- ・ 私どもが開発しているところの近くにも、反対側から削られて、一時は急傾斜に指定されていたところがある。半分は解消され、半分は残っている。
- ・ その辺の解消について積極的に誘導していただけるとよいと思う。
- 事務局： ・ 崖条例などの建築制限等がかかっていることは承知している。ただし、すべての崖面の解消について、公共が行うことは現実的には難しいので、ご理解いただきたい。
- ・ まずは、土地の所有者にリスクを理解していただくことだと思う。次に道路の拡幅などのタイミングに合わせて公共の手が入れられることも考えられるが、民間と公共の連携を図ってやっていかないと難しい。一方的に公共が積極的に手を入れていくことは、予算面、技術面、土地所有者の財産権の問題もあり難しい。段階を追って計画を進行させないといけないと考えているが、記載内容をご意見を補完するように検討する。
- 委員長： ・ いずれにしても委員のご意見に関する文言は入っていないので、いま言われた形で、対応できる場所に関しては急斜面の対策等をとっていくということを入れていただければと思う。
- 委員： ・ 参考資料2の24、私が出した計画期間についての意見は、現計画の計画期間の延長のところで整理されているが、新しい計画についての意見である。閣議決定された全国計画も策定中の県の計画も2030年度までの計画なので、それに合わせたらどうかという趣旨であり、意見と対応がちぐはぐになっているので整理をお願いしたい。
- 委員長： ・ 結論的には2031年度までの計画にすることか。
- 事務局： ・ 現計画の計画期間の延長のところに入っているが、意図としては、策定中の計画の計画期間のこととしてご理解いただきたい。
- 委員： ・ 対応・方針のところに「国、県の上位計画との整合を図るため、現状の通りとする」とあるが、それと齟齬が出てくるのではないか。
- 事務局： ・ 上位計画の内容を踏まえて次期計画を策定するためとする。
- 委員： ・ 先程の説明のなかで、岡崎市の人口を維持したいというお話があった。住生活基本計画はそこが目標になっているのだと思うが、「計画の目的と背景」

の文章を読んでも、本当の目的が見えない。最後の段落に「第7次岡崎市総合計画」に示された将来都市像とあるので、将来都市像に人口を維持したいということが入っているのであればよいが、「住宅施策の総合的かつ計画的な推進を図るとともに、市民や事業者と方向性を共有し、連携して施策を推進していくことを目的」は、文言としてわかりにくい。いろいろな取組みを本当は何のためにやるのかがわからなくなってしまっている。

- 委員長：
- ・ おっしゃるとおりである。計画策定の目的となっており、計画の目的になっていない。国の動向を踏まえて云々といった手続き論的なことが書いてあり、そもそも何を目指しているかが書いてない。この計画の目的は将来像の実現だが、そこを記載いただくとよいと思う。
 - ・ 全体を見直した方がよいかもしれない。

- 委員：
- ・ コロナで社会の構造が変化しており、人口に関しては、東京からの流出人口が増えている。テレワーク、リモートワークの仕組みの定着が前提ではあるが、現に流入人口の増えた自治体もある。P5の「計画の背景となる社会状況の変化」のところに、コロナ関連の記載がほとんどみられない。大きな問題であり、そういったことを視野に入れば、まちづくりの方向が少し違ってくるところもあるかと思う。
 - ・ 岡崎の魅力に関して、歴史・文化の話があった。大都市から流出し、新しく住む人たちがどういう環境を求めているのか。この辺でいえば、名古屋から出てくる場合の選択肢のなかに、歴史・文化以外に何かないのか。それが大きなテーマになるかもしれない。流入先の環境をみると交通利便性と自然環境が重要なポイントになっている。
 - ・ 愛知県で市の中に山や森があるのは、岡崎、豊田、犬山くらいである。コロナ禍で、山や森に行く人が増えており、魅力に感じている人がいると感じる。山がない都市は平坦なので自転車で走るのにはよいが面白みがないという話もある。自然はつくろうと思ってもつくれない。交通や生活利便性も含め、歴史と文化も重要なポイントだが、豊かな自然環境も重要である。P11に自然環境の記載があるので、岡崎市の魅力として、もう少し充実した方がよいと思う。

- 事務局：
- ・ コロナに伴う関東圏からの転出者が増えていることを踏まえ、名古屋などからの転出者に岡崎が選ばれていくという視点については、資料等を確認のうえ反映していこうと考える。
 - ・ 自然環境に関しては、P52の課題5に「中山間地域の古民家など」と住宅的な視点で記載している。住環境面で自然が求められているということについては、二地域居住のところ、まちなか、自然、その中間も選べるのが岡崎市の魅力であるということを確認し、整理していきたい。また、P59「エリアの特性を活かした住まい・居住環境づくり」の住み替え等の推進のどこ

ろでも考えていきたい。

- 委員長： ・ 岡崎市は、額田と合併したので、中山間地域の魅力が大きい。一方、旧岡崎市の市街地にも緑がたくさんある。統計的に見ないとわからないが豊田等に比べ緑が多い印象で、特に寺社林が多いのではないかと。風致地区として残しているところもある。そのあたりについて調べたうえで、身近な緑も多いということを書いてもいいかもしれない。
- ・ ちょうど「緑の基本計画」も策定されたところなので、整合が図れると思う。緑の基本計画でも緑を増やしていこうということなので、緑の中での豊かな生活という方針もありうると思う。
- ・ 委員の言われたことは、本当にそうだと思う。関係部局と調整し、統計データを調べて、書いていただければと思う。
- 委員： ・ P52に確かに記載はあるが、歴史・文化の話になっている。P60にも「岡崎城や社寺仏閣、歴史的建造物などの地域資源と調和した魅力あるまちづくり」とある。徳川家康など歴史・文化は大きい、「歴史・文化を活かした住まい・居住環境づくり」と言われても、どういうものかわかりにくい。岡崎で特有の自然環境を含めてもらってもっとわかりやすくなると思う。ニッチな部分かもしれないが、自然に目を向ける世代が増えてきている気がする。環境がよいことを打ち出して、そういった人たちを取り込むことが必要だと思う。
- 委員長： ・ 「歴史・文化を活かした」よりも基本方針で使われている「歴史・文化と調和した」のほうがよいかも。そうすれば、寺社林などの緑との調和も含まれ、理解しやすいかと思う。「活かした」というと町家などをイメージするが、「調和した」なら、家の周りに緑のある環境、お祭りのできる環境、古い町並みなども含まれる。自然が志向されているのも事実だが、町家に入りたい人が増えるなど、歴史・文化が志向されているのも事実である。
- 委員長： ・ 社会情勢の変化では、コロナについて、「新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、」としか書かれていない。2022年策定予定の愛知県の計画ではどのような記載か。
- 委員： ・ 「新たな日常」をどう捉えたらよいか、コロナ対応の一過性のものになるのか、これからもずっと社会的対応が必要になるのか、まだ見えておらず、どのような記載とするか、検討中である。
- 委員長： ・ 社会情勢の変化のところには記載されるのか。
- 委員： ・ 記載することになる。
- ・ 国の住生活基本計画でも、ポイントの一番目の「社会環境の変化」のなかに新しい日常のことが書かれている。
- 委員長： ・ 「計画の背景となる社会情勢の変化」のところにもう少し書いてよいのではないかと。まさにコロナの時代に計画策定をしているのだから、書いていない

と、どうしてコロナについて書かれていないのかと思われてしまうのではないかと。

- 委員： ・ P63に「多様で良質な住宅ストックの形成」の方向性として「分譲マンションが適切に管理されていること」があげられている。一方、P24の住宅ストックの状況をみると、賃貸住宅が42,000戸あり、空き家が7.8%ある。分譲マンションだけでなく、賃貸住宅も適切に管理されていないとよくないと思うが、いかがか。
- 事務局： ・ 分譲マンションについては、マンション管理適正化法に基づき、行政が関与しながら適正な管理を進めることになる。
- ・ 賃貸住宅についても、管理を適正に行える者を国が登録する仕組みがある。その中で地域の行政として関わっていくことになると思う。
- 委員長： ・ 分譲も賃貸も当然管理をしなければいけないが、行政の関われる分野、範囲としては、分譲マンションの方が優先度は高いということか。
- 事務局： ・ 賃貸はオーナーが全体を管理している。分譲は区分所有されており、まとまらないと動かないことが課題である。将来的な課題の重さでいうと、分譲マンションの方が大きく、近い将来大きな課題になってくるので、準備に入っていくべきだという認識である。賃貸についても適正に管理されているべきだという文言は必要だと認識したので対応する。
- 委員： ・ P62「長期にわたり使い続けられる良質なすまいづくり」の施策の方向性に「炭素貯蔵効果の高い木造住宅への岡崎市産木材の活用の推進」という記述がある。カーボンニュートラルを意識した記述だと思うが、地域経済の活性化の観点もあると思う。ここに書かれていると、埋もれてしまう。課題5「地域に魅力があり、愛着が持てること」、課題4「多様なエリアにおける暮らし方を選択・実現できること」など、もう少し別のところに位置付けたほうがしっくりくる気がする。
- 事務局： ・ 岡崎市産木材はよいものだと聞いている。地域経済の活性化、および市産材で住宅ができるという二つの側面から整理していきたい。
- 委員長： ・ 石もそうだが、岡崎には特産の資材がある。それを地元で使って、地域経済を回していく、雇用も生んでいくということは、すごく大事だと思う。位置付けていただければと思う。
- ・ これからは地域でお金を回していく仕組みをつくるのが大事になっていく。
- 委員長： ・ P49のあとのA3版の資料について、第3章と第4章の関係が冗長な感じがする。第4章の将来像、将来像を実現するための基本目標、基本目標を実現するための基本方針という構造はわかりやすいが、4章の本編では、基本目

標の上に課題・視点を再掲している。視点と基本方針がほぼ一緒であり、視点がなくても、3章の課題を受けて、将来像並びに基本方針が出てくるので、視点を削ったほうがすっきりするのではないか。

- ・ A3版の資料で言うと、課題が7つあり、それを解決したあかつきには将来像となって出てくる。それをどうやって実現するのかという基本目標が4つ、それをさらに具体的に落とし込んだ基本方針があるということになる。そのような整理であれば、4章の本編では、課題や視点に戻らず、基本方針が一番上にくる。そういうとりまとめでよいのではないか。検討いただきたい。

- 委員長：
- ・ P59の基本目標2の基本方針2については、課題に書かれている「多様なエリアにおける暮らし方を選択・実現できること」という言葉がよい。選択できることは豊かさである。岡崎はまちなかの公共交通が便利で、買い物が必要な都市型の生活もできる。緑豊かで自然の中に暮らすこともできる。その中間もある。川があり水を感じながら暮らすこともできる。いろいろな生活を送れることは豊かであり、そこが重要である。
 - ・ 基本方針2は「エリアの特性を活かした住まい・居住環境づくり」となっているが、そういうことではなく、それぞれの特性を活かしていろいろな暮らし方が実現できる、選択できる環境であることが大事だと思う。基本方針にも選べるということを書いていただきたい。

- 委員長：
- ・ P58「災害に強い住まい・居住環境づくり」に関して。いずれこの辺りにも地震が来ると思う。喫緊に防災対策をしていかなければいけない。基本施策に「自助による住宅の耐震化や浸水対策など減災化の推進」と書かれているが、自助によるというのは、公共は何も助けないということか。

事務局：

- ・ そういう意図ではない。

- 委員長：
- ・ 自助でやる必要がある部分もあるが、たとえば、耐震化などは公共も補助を出しながら進めなければいけない。その辺がないと、防災は大丈夫か、危機感が薄れていないかという気になる。いま一度、しっかりと考えていただきたい。

- 委員長：
- ・ 重点施策について。人口を増やしたい、若い人に入ってきてほしいという意味で、ここに書かれていることが重点施策になる意味はわかる。ただ3つが似ており、包含関係になっている。若い人が転入し定住しやすい住まい環境づくりをするためには、世代間の住宅循環が必要である。空き家の活用は住宅以外をイメージしているのかもしれないが、住居としての活用であれば、住宅の世代間循環の中に入る。この辺の関係を整理してもらいたい。

- ・ 防災は重点ではないのかという気がする。当たり前になっているので、重点にしないということかもしれないが、地震も増え、雨の降り方も変わってきているなかで、防災・安全な住まいは大事ではないかと思う。岡崎市として手が打てないということなら、別だが、その辺が少し気になる。
- ・ カーボンニュートラル、省エネルギーがこれからさらに重要になってくると思う。環境性能、省エネ性能の向上をバックアップするような施策はいらぬのか。SDGsもあるなか、そこは大丈夫なのか。
- ・ 重点施策は、毛色の違うものを3つあげるのではなく、若い人に住んでもらうことだけでいくというのもひとつだと思う。ご検討いただきたい。

- 委員：
- ・ 技術的にまちの評価をあげることに 대해서는、安全性を確保することが重要である。狹隘道路を含めて土地を整理していかなければならないということが、前回は課題として出ていたが、崖条例にしても技術的に解決すべき問題がまだ残っている。技術者に対する援助や技術開発に対するバックアップについての施策が、このなかには記載されていない。
 - ・ 外国人が岡崎でどういう生活をするのか、住み替えられる体制をどう整備するのかといった問題もある。寮に援助する国の動きがあるので、寮に着眼してもよい。寮のあり方も昔とは異なり、コミュニティ、建築の作り方もソフト化していかなければならない。その辺を入れていただくと技術的、ソフト的な動きがしやすくなる。

- 事務局：
- ・ 崖のこともそうだが、行政だけではやりきれない問題であることは認識している。公民連携の視点が歴史・文化だけに書かれているが、防災の視点においても重要だと思うので、検討したい。

- 委員長：
- ・ たくさんご意見をいただいた。事務局で検討し、反映すべきことは反映していただきたい。そして、よりよい基本計画となっていけばと思う。

3 閉会

- 事務局：
- ・ 来年度も3回程度の会議を予定している。令和3年度第1回会議は7月下旬頃に開催予定。

以上