



令和4年11月

岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外 における土地利用に関する基本方針 (住民説明会)

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

(概要：市街化調整区域と都市計画区域外の現状・課題、自然環境等の維持・保全の必要性等、「基本方針」策定の背景や目的について説明します)

第2) 「基本方針」の主要内容

(概要：「基本方針」において掲げている対策方針と、それに基づき整理された内容について説明します)

第3) 「基本方針」における留意点

(概要：「基本方針」における留意点について説明します)

第4) 「基本方針」に関する今後のスケジュール

(概要：「基本方針」に関する今後のスケジュールについて説明します)

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

(概要：市街化調整区域と都市計画区域外の現状・課題、自然環境等の維持・保全の必要性等、「基本方針」策定の背景や目的について説明します)

第2) 「基本方針」の主要内容

(概要：「基本方針」において掲げている対策方針と、それに基づき整理された内容について説明します)

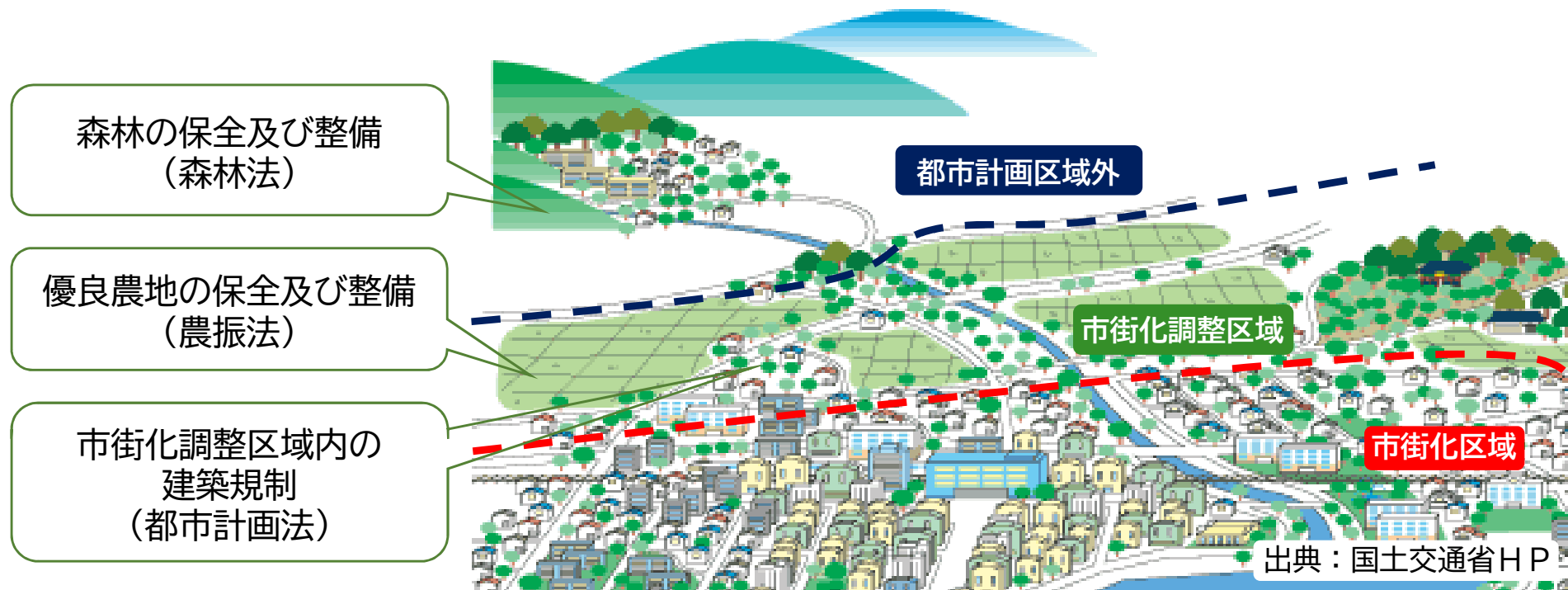
第3) 「基本方針」における留意点

(概要：「基本方針」における留意点について説明します)

第4) 「基本方針」に関する今後のスケジュール

(概要：「基本方針」に関する今後のスケジュールについて説明します)

第1) 「基本方針」策定の背景・目的



□岡崎市域は、都市計画法の市街化区域と市街化調整区域、都市計画区域外の3つのエリアに区分されています。

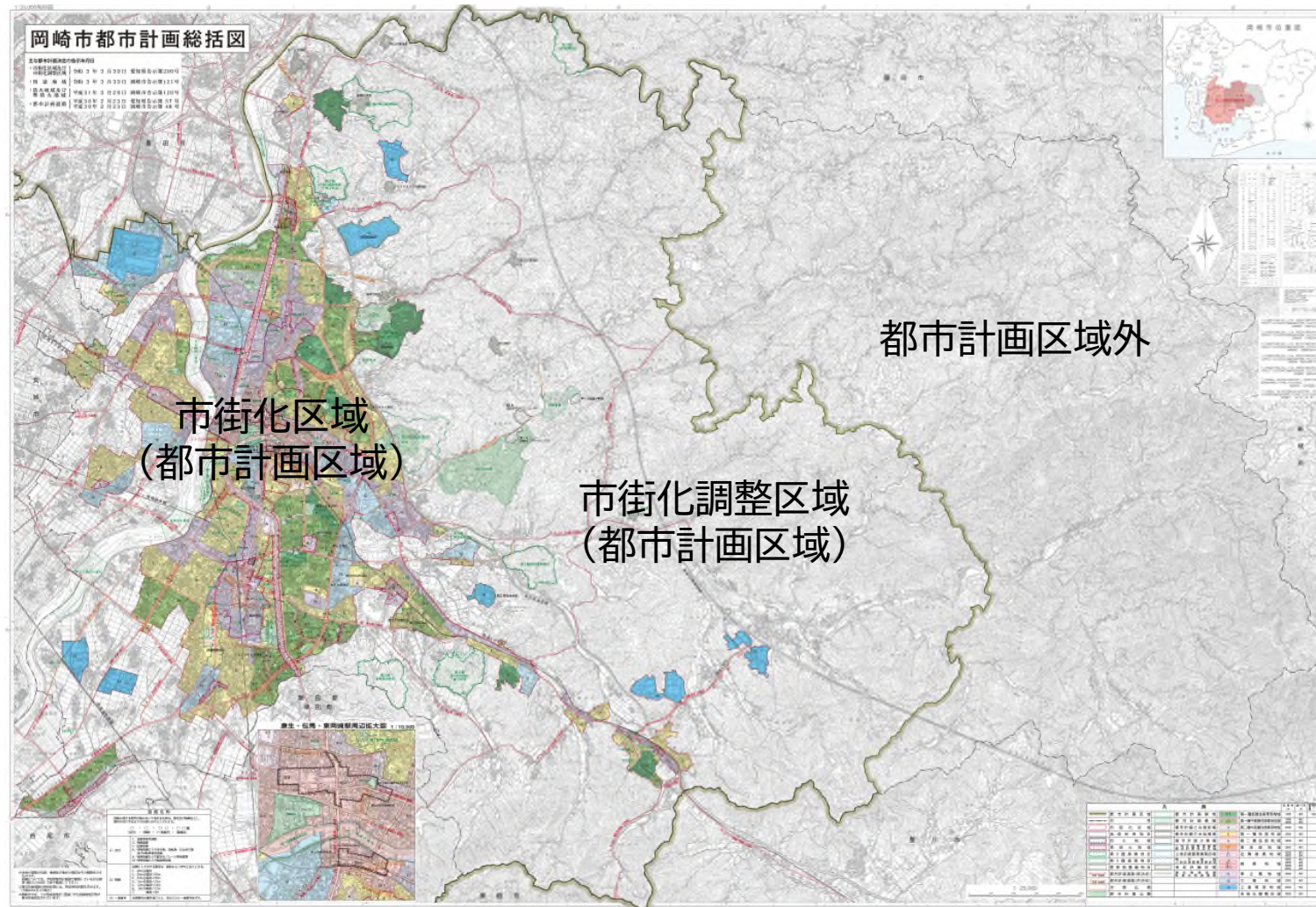
□市街化区域では市街地整備が進み、市街化調整区域と都市計画区域外では農地や森林等の自然環境が保全されています。

□こうした環境は、都市計画法等の土地利用を規制する法律等で成り立っています。

第1) 「基本方針」策定の背景・目的



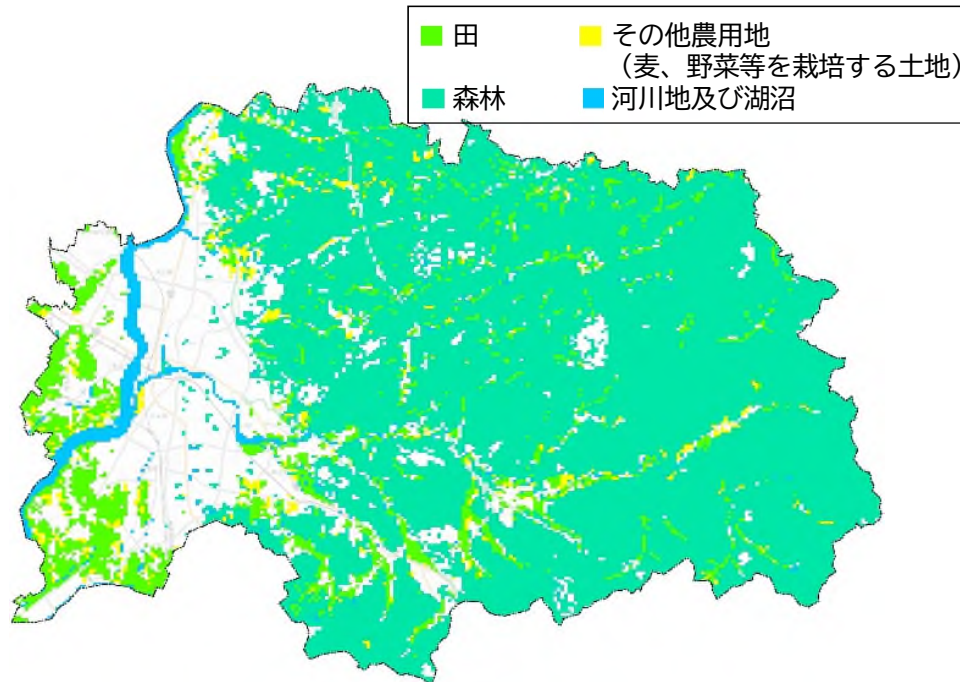
岡崎ルネサンス
OKAZAKI RENAISSANCE



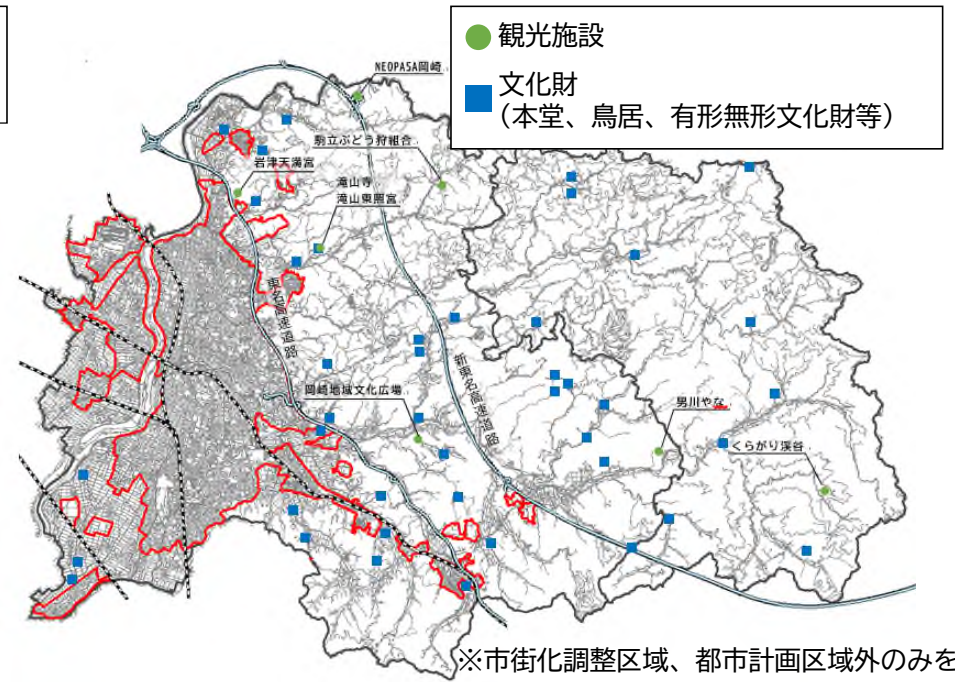
【都市計画総括図】

	面積(ha)
市街化区域	5,919 (15.3%)
市街化調整区域	20,160 (52.1%)
都市計画区域外	12,641 (32.6%)
計	38,720

第1) 「基本方針」策定の背景・目的



【緑地等分布図】

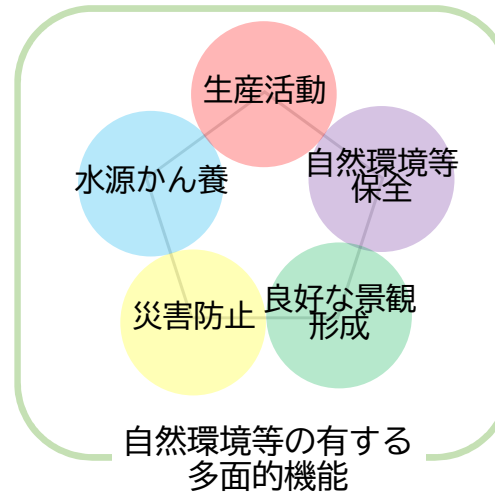
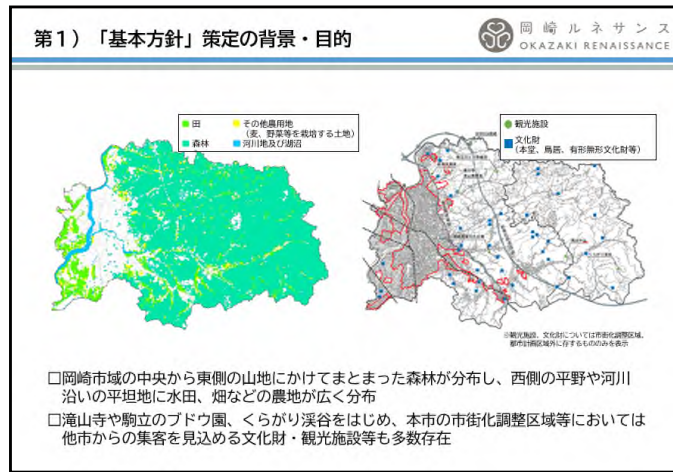


【文化財等分布図】

□岡崎市域の中央から東側の山地にかけてまとまった森林が分布し、西側の平野や河川沿いの平坦地に水田、畑等の農地が広く分布しています。

□滝山寺や駒立のブドウ園、くらがり溪谷をはじめ、市街化調整区域等には他市からの集客を見込める文化財・観光施設等が多くあります。

第1) 「基本方針」策定の背景・目的



資料：持続可能な開発目標（環境省）

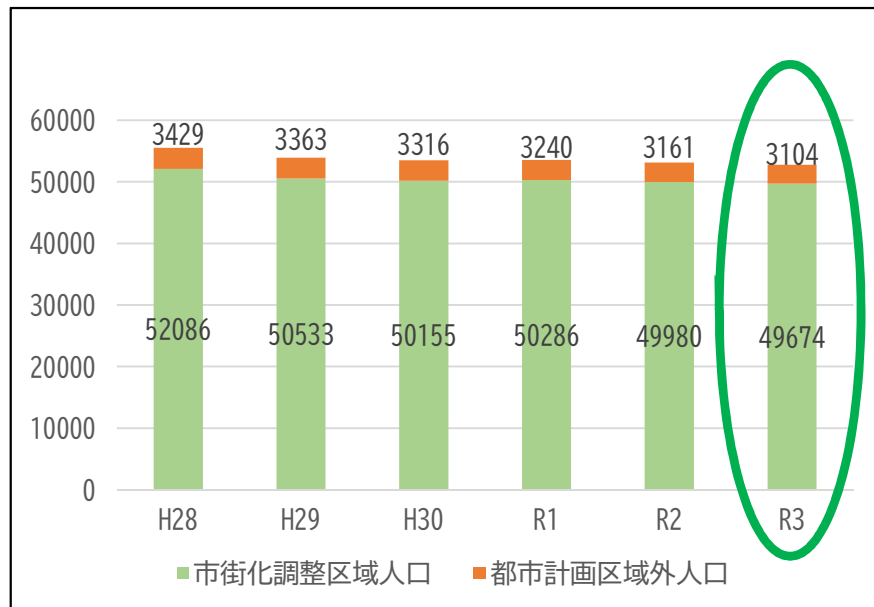
豊かな自然環境は、水源かん養や災害防止等の様々な働きを持っています。
持続可能な開発目標に関する取組みにおいても、自然環境は重要です。

今後も市街化調整区域における立地規制等の継続が必要

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

- 市街化調整区域等は、既に人口は減少傾向にあり、
「地域コミュニティの低下」「空き家の増加」等の諸課題が生じ始めています。
- 今後、自然環境等の管理が行届かなくなることや集落の維持が困難となることが
危惧されます。

【市街化調整区域等人口推移】



□平成28年から令和3年の間で約5%の減少

【空き家等棟数】

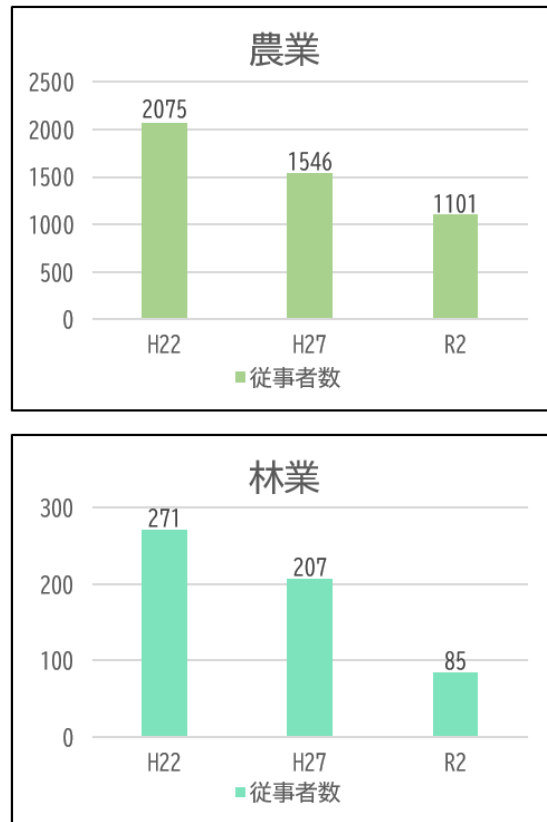
R4. 11. 18時点

	①空き家等棟数 (H27, 28調査時)	②空き家等棟数 (R3, 4調査時)	変化率
市街化区域	624	1,007	+61.4%
市街化調整区域	186	323	+73.7%
都市計画区域外	70	95	+35.7%
計	880	1,425	+61.9%

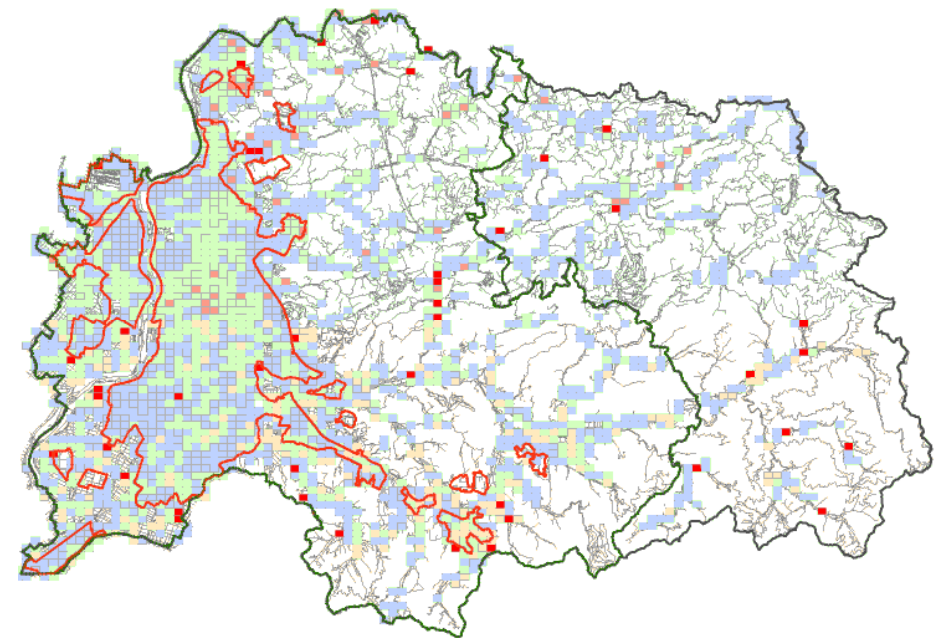
□令和3, 4年と平成27, 28年の空き家棟数を比較すると、市街化調整区域の増加率が高い

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

【農林業従事者数】



□平成22年と令和2年を比較すると
農業従事者は50%程度、
林業従事者は30%程度に減少



高齢化率(%) (— 都市計画区域 — 市街化区域)
10%未満 10~20% 20~30%
30~40% 40~50% 50%以上

【高齢化率】

□中山間地域や市域西側の市街化調整区域では、
高齢化率（65歳以上）が50%を超える地域が点在

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

【市街化調整区域等における現況】

- 人口が減少している
- 市街化区域に比べ高齢者割合が高い
- 農林業の担い手が不足している
- 市街化区域に比べ空き家の増加率が高い（市街化調整区域）
- 守り続ける地域資源・自然環境等がある

現況と影響が連動

【想定される影響】

- 地域資源・自然環境等の管理が行届かなくなる
- 地域コミュニティの低下
- 居住環境の悪化

地域コミュニティ: 各集落の住民どうしのつながりや集まり

□市街化調整区域等において「人口減少」「農林業の担い手不足」等により「森林・農地等の管理が行届かなくなる」「居住環境の悪化」等の影響

□影響が続くことにより、「人口減少」等の状況が進行する懸念

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

このような状況を改善するために、第7次岡崎市総合計画や岡崎市土地利用基本計画、岡崎市都市計画マスタープラン等において「地域コミュニティの維持」「自然・居住環境の保全」を掲げ、施策を推進



第7次
岡崎市総合計画

【自然環境の保全】



岡崎市
土地利用基本計画

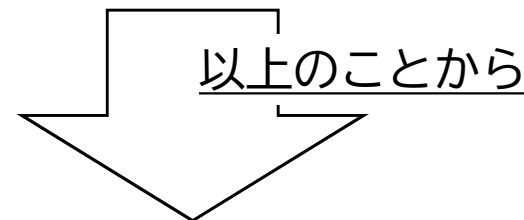
【自然災害に対する安全の確保】



岡崎市都市計画
マスタープラン

【地域のコミュニティ維持】

- 市街化調整区域と都市計画区域外の土地利用に特化した方針や計画が未策定
- 「岡崎市中山間地域活性化計画」や「岡崎市空家等対策計画」等の市街化調整区域や都市計画区域外の課題解決に関連する計画を策定・公表していることから、各種計画と土地利用に関する施策のすり合わせが必要



岡崎市市街化調整区域及び都市計画区域外における
土地利用に関する基本方針 を策定

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

(概要：市街化調整区域と都市計画区域外の現状・課題、自然環境等の維持・保全の必要性等、「基本方針」策定の背景や目的について説明します)

第2) 「基本方針」の主要内容

(概要：「基本方針」において掲げている対策方針と、それに基づき整理された内容について説明します)

第3) 「基本方針」における留意点

(概要：「基本方針」における留意点について説明します)

第4) 「基本方針」に関する今後のスケジュール

(概要：「基本方針」に関する今後のスケジュールについて説明します)

【基本方針の全体像（全8章）】

第1章 制度の検討にあたって

第2章 市街化調整区域等の現状と
上位関連計画における位置付け

第3章 主要課題の整理と対策方針

第4章 市街化調整区域等における
集落維持のあり方

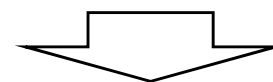
第5章 自然環境・災害に関する
対策方針について

第6章 産業に関する対策方針について

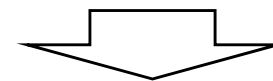
第7章 集落維持の進め方

第8章 施策の実現に向けて

現状や上位関連計画の整理



現状などから整理した課題と
課題に対する5つの**対策方針**の明示



対策方針に基づいた市や地域の
取り組みに向け、整理・例示



【目的】

- 適切な土地利用規制
- 地域コミュニティの維持など

第2) 「基本方針」の主要な内容

【基本方針の全体像（全8章）】

- 第1章 制度の検討にあたって
- 第2章 市街化調整区域等の現状と上位関連計画における位置付け
- 第3章 主要課題の整理と対策方針
- 第4章 市街化調整区域等における集落維持のあり方
- 第5章 自然環境・災害に関する対策方針について
- 第6章 産業に関する対策方針について
- 第7章 集落維持の進め方
- 第8章 施策の実現に向けて

現状や上位関連計画の整理

現状などから整理した課題と課題に対する5つの**対策方針**の明示

対策方針に基づいた市や地域の取り組みに向け、整理・例示

【目的】

- 適切な土地利用規制
- 地域コミュニティの維持など

1つ目の対策方針

「地域コミュニティの維持」



出典：国土交通省HP 他

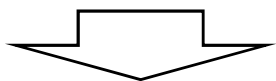
地域コミュニティ維持に向けた取組みは

- 地域の皆さんの話し合いを進めることで、地域内の課題解決に向け「まちづくりの目標・方針」「具体的な取組み」等をまとめる
- 方針・取組み等に基づき、市が活用可能な制度の紹介や基準の見直し等の実施

第2) 「基本方針」の主要な内容

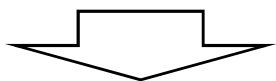
地域の皆さんの 話合いの進め方

- ①組織の立ち上げ
(話し合い等を主体的に進める)



- ②地域の現状や課題の整理

- 豊かな森林環境、田園風景等
- 人口減少、空き家の増加、管理放棄地
- 道路や給排水施設の整備状況



- ③目標や方針、具体的な取り組み内容の決定
(まちづくり(集落維持)に向けた)

市の関わり方

地域の取組みを支援します

- 許可制度等の概要説明
 - 出前講座の実施
 - 進捗状況の確認
 - 基準の見直し
- 等



出典：国土交通省HP 他

2つ目の対策方針 「自然環境等の維持」

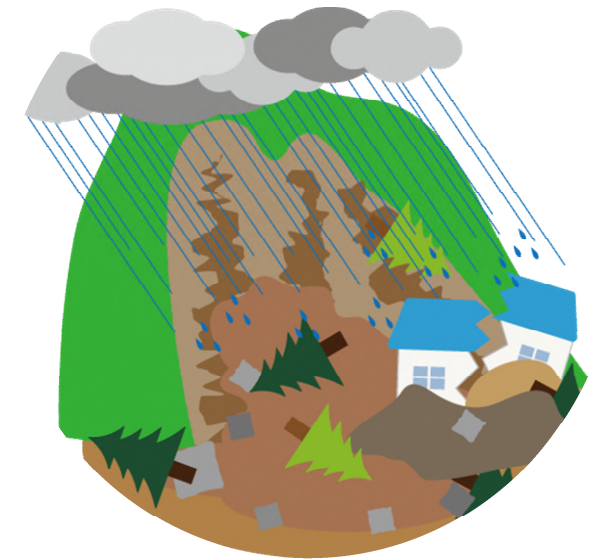


出典：気候変動適応情報
プラットフォーム

自然環境等の維持に向けた取組みは

- 農地や森林の保全を優先する
- 他の目的の土地利用となる際は、土地利用分野の取組みの調整を行う

3つ目の対策方針 「災害に対応したまちづくり」



出典：気候変動適応情報
プラットフォーム

災害に対応した取組は

- 災害エリアの開発規制や当該エリア外への移転促進につながる取組みを推進
- 移転促進につながる取組みと集落維持等の各対策方針と連携を図る

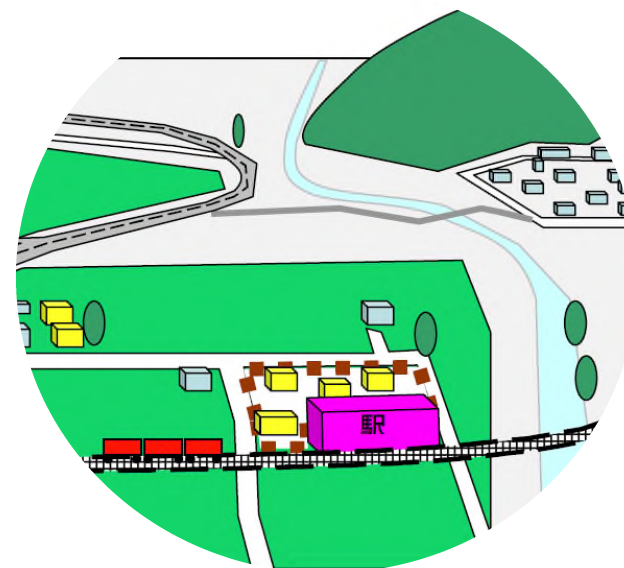
4つ目の対策方針 「産業施設の適切な立地誘導」



産業施設の立地誘導の取組は

- 市街化調整区域では、乱開発を防ぐため産業施設の立地規制と産業適地への立地誘導を継続
- インターチェンジ周辺等の産業を立地・誘導する地区では、誘導施策を実施

5つ目の対策方針 「駅周辺への居住誘導」



駅周辺の人口集積の取組は

□鉄道駅という既存ストックの活用という考えに基づき、地区計画を活用したまちづくりによる居住の誘導を図る

第2) 「基本方針」の主要な内容

対策方針に基づき整理された内容

第2) 「基本方針」の主要な内容

2つ目の対策方針
「自然環境等の維持」



出典：気候変動適応情報プラットフォーム

自然環境等の維持に向けた取組みは

- 農地や森林の保全を優先する
- 他の目的の土地利用となる際は、土地利用分野の取組みの調整を行う

18

第2) 「基本方針」の主要な内容

3つ目の対策方針
「災害に対応したまちづくり」



出典：気候変動適応情報プラットフォーム

災害に対応した取組は

- 災害エリアの開発規制や当該エリア外への移転促進につながる取組みを推進
- 移転促進につながる取組みと集落維持等の各対策方針と連携を図る

19

第2) 「基本方針」の主要な内容

4つ目の対策方針
「産業施設の適切な立地誘導」



産業施設の立地誘導の取組は

- 市街化調整区域では、乱開発を防ぐため産業施設の立地規制と産業適地への立地誘導を継続
- インターチェンジ周辺等の産業を立地・誘導する地区では、誘導施策を実施

20

整理された内容に基づき

関係部局間で連携し
基準の見直しや適地誘導に関する施策を検討

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

(概要：市街化調整区域と都市計画区域外の現状・課題、自然環境等の維持・保全の必要性等、「基本方針」策定の背景や目的について説明します)

第2) 「基本方針」の主要内容

(概要：「基本方針」において掲げている対策方針と、それに基づき整理された内容について説明します)

第3) 「基本方針」における留意点

(概要：「基本方針」における留意点について説明します)

第4) 「基本方針」に関する今後のスケジュール

(概要：「基本方針」に関する今後のスケジュールについて説明します)

■地域で考えをまとめれば何でもできるわけではありません

- × 人口の大幅増加を目指した住宅団地の形成
(人口減少下においては、一時的な人口の「急増」を目指すのではなく、「維持」や「緩やかな減少」等、社会情勢に適した目標設定)
- × 優良な農地や森林を大規模（無秩序）に転用した土地活用
(農地や森林は、未来に繋げるべき地域や市全体における貴重な資源であり、「維持・保全」を図ることが原則)

第1) 「基本方針」策定の背景・目的

(概要：市街化調整区域と都市計画区域外の現状・課題、自然環境等の維持・保全の必要性等、「基本方針」策定の背景や目的について説明します)

第2) 「基本方針」の主要内容

(概要：「基本方針」において掲げている対策方針と、それに基づき整理された内容について説明します)

第3) 「基本方針」における留意点

(概要：「基本方針」における留意点について説明します)

第4) 「基本方針」に関する今後のスケジュール

(概要：「基本方針」に関する今後のスケジュールについて説明します)

第4) 「基本方針」に関する今後のスケジュール



岡崎ルネサンス
OKAZAKI RENAISSANCE

年月	対応事項
11月	住民説明会(素案)
〃	庁内検討会議(原案)
12月	都市計画審議会報告(原案)
令和5年 1月～2月	パブリックコメント(原案)
1月	全庁意見照会(案)
2月	都市計画審議会諮問(案)
3月	策定・公表

素案・原案において市民に幅広く基本方針について公表し意見等を募集します

地域の中でまちづくり（集落維持）の方針を決定する際などは、許可制度の概要説明や専門的な意見の提供等、市の関連部局より適宜支援させていただきます。

第2) 「基本方針」の主要内容

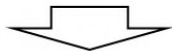
地域の皆さんの 話合いの進め方

①組織の立ち上げ
(話し合い等を主体的に進める)



②地域の現状や課題の整理

- 豊かな森林環境、田園風景等
- 人口減少、空き家の増加、管理放棄地
- 道路や給排水施設の整備状況 等



③目標や方針、具体的な取組み内容の決定
(まちづくり(集落維持)に向けた)

市の関わり方

地域の取組みを支援します

- 許可制度等の概要説明
- 出前講座の実施
- 進捗状況の確認
- 基準の見直し 等



出典：国土交通省HP 他



お問合せ先

岡崎市 都市政策部 都市計画課

企画調査1係 担当：鈴木、佐々木

T E L : 0564-23-6249

F A X : 0564-23-6514

E - m a i l : toshikei@city.okazaki.lg.jp