

令和7年度第4回岡崎市都市計画審議会議事録

1 会議の日時 令和8年2月25日(水) 午後2時00分

2 会議の場所 岡崎市役所 東庁舎7階 701会議室

3 会議の議題

- (1) 第5号議案 西三河都市計画学校の決定について(付議)
- (2) 第6号議案 岡崎市都市計画マスタープランの改定について(諮問)
- (3) 第7号議案 岡崎市土地利用基本計画の改定について(諮問)
- (4) 報告第5号 岡崎市景観計画の変更(乙川周辺地区の景観形成重点地区指定)について(報告)

4 会議に出席した議員(12名)

学識経験者 松本 幸正
学識経験者 宇野 勇治 (WEB会議システム)
学識経験者 川口 暢子 (WEB会議システム)
学識経験者 羽根田 正志
学識経験者 服部 言依
岡崎市議会議員 福田 澄代
岡崎市議会議員 土谷 直樹
岡崎市議会議員 佐藤 哲朗
岡崎市議会議員 杉浦 久直
岡崎市議会議員 加藤 義幸
愛知県西三河建設事務所長 佐藤 正裕
市の住民 月東 佳寿美

5 説明者

教育委員会事務局施設課長 加藤 宏幸
都市政策部都市計画課長 吉居 誉治
都市政策部まちづくり推進課長 中田 真也

6 議事録署名委員の指名

議長(松本会長)が岡崎市都市計画審議会運営規定第9条第1項の規定により、川口委員及び福田委員を議事録署名委員に指名した。

7 傍聴及び会議の公開の可否に関する確認

本日の会議について、事務局（都市計画課総務係係長）から、岡崎市都市計画審議会運営規定及び岡崎市情報公開条例における会議の公開に関する諸規定等の説明を行った。

8 第5号議案 西三河都市計画学校の決定について（付議）

議長が第5号議案に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（加藤教育委員会事務局施設課長）から説明した。

- (1) 西三河都市計画学校の決定について
- (2) 都市計画決定の理由について
- (3) 都市計画策定の経緯の概要について

9 第5号議案 西三河都市計画学校の決定について（付議）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

佐藤（哲）委員：

居住誘導区域内の小中学校を都市計画学校として指定することによるメリットについて伺いたい。

また、居住誘導区域内の41校のうち、38校を指定し、3校を除外する理由を確認したい。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

まず、都市計画決定を行うメリットについてである。令和2年6月の都市再生特別措置法改正により、立地適正化計画に老朽化した都市計画施設の改修事業を記載・公表した場合、都市計画事業とみなす「認可みなし制度」が創設された。このことにより、都市計画税を充当して改修工事を進めることが可能となった。今後、大規模改修を進めるにあたり財源確保が課題であることから、都市計画税を有効活用する目的で都市計画決定を行うものである。

また、除外した3校は、急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域に一部指定されているためである。

会長：

以前説明があった内容を補足すると、都市計画決定の目的は都市計画上の必要性に基づくものであり、都市計画税の充当は結果としてのメリットである。都市計画として必要であるため都市計画決定がされた。学校用地として担保されるべきものであるととも

に、結果として都市計画税等が財源として確保されるので、財源活用の可否は別途検討されるという理解でよいか。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

そのとおりである。

会長：

都市計画としてこれらの学校が居住誘導区域内に必要であり、少なくとも数十年間は学校用地として維持し、整備をしていくという市としての意思決定をするものである。結果として都市計画税を使えることが付随的な利点である。

杉浦委員：

資料 43 ページに、「今後の校区ごとの児童・生徒数の見通しから適切な規模である」とあるが、今後の校区ごとの児童・生徒数の見通しは公表されているのか。どのように確認しているのか。

また、都市計画学校であれば大規模修繕等に都市計画税を充当できるということであるが、都市計画学校とそうでない学校で大規模修繕時に差が生じるのか。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

児童・生徒数については、地域に居住する 0 歳児からの年齢推移に基づく「児童推計」を用いており、毎年状況を確認している。地区ごとのデータは公表していないが、市全体のデータは公表している。

また、大規模改修工事は個別施設の長寿命化計画に基づき、築年数や老朽化具合で判断しており、都市計画決定の有無による差はない。

会長：

つまり、都市計画決定されない学校でも同様に改修が行われるという理解でよいか。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

そのとおりである。

加藤（義）委員：

学校施設のうち築 40 年以上経過した建物が 4 割を超えているとのことであり、今後絶え間なく学校の改修が行われると思われる。都市計画税を学校の改修工事に充当した場合、他の事業への影響についてどう考えているか。

また、除外された 3 校について、今後都市計画決定される見込みはあるのか。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

都市計画税は現在、下水道事業や都市計画道路事業に充当している。都市計画税をどのように配分するかはその都度判断することになるが、現行の事業に優先的に配分することになると思われる。大規模改修工事については、国費や市債等の他の財源も活用するため大きな影響はない。

除外した3校は、梅園小学校、愛宕小学校、竜海中学校である。愛宕小学校は県の事業で整備を進めている。梅園小学校は整備が終わっている。この2校は急傾斜地特別警戒区域に指定されており、整備工事が終わったとしても開発等の規制をかけるために区域の解除をしないと聞いている。そのため、この2校については今後も都市計画学校として指定するのは難しい状況である。竜海中学校は、土砂災害特別警戒区域内だが、整備完了後に区域の解除見込みがある。将来的には都市計画学校の指定を検討していきたい。

会長：

都市計画税の使用可否は、事業化の際に市議会等で判断されるものであるということである。

福田委員：

資料 48 ページに「災害発生時に被害を最小限に抑えるため、延焼遮断や避難路、避難地として機能する道路や公園等既存の都市基盤の強化を推進します」とある。今回の都市計画学校の区域設定において、周辺道路も含め、有事の際に避難地として機能する計画になっているのか。

事務局（都市計画課副課長）：

該当箇所は都市計画マスタープランの基本方針における「災害に強い都市づくりの推進」として整備の方向性を示したものである。学校区域の都市計画決定に際しては、周辺道路の幅員やアクセス道路は直接的な計画要素には含まれていない。あくまで学校区域として必要な整備をしていくためのものである。

会長：

学校は避難地としての役割があり、徒歩でのアクセスを前提に通学路等の整備は進められている。避難地として耐震性の確保等を目的とした整備を進められるように都市計画決定を行うと御理解いただきたい。

これまでの議論を踏まえ、居住誘導区域内の学校については改修が進む見通しが明らかになった。一方、市街化調整区域や都市計画区域外の学校についての今後の方針を確認したい。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

都市計画区域外の小中学校については、児童数の減少が見られるため、規模の適正化を図りつつ統廃合や義務教育学校化を検討している。存続が決まった学校については、同様に都市計画決定の対象とする方向で検討を進める。

会長：

統廃合の実績はあるか。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

額田地区では統廃合を実施している。

会長：

都市計画学校の区域について、境界が入り組んでいるところもあるため、誤りがないように注意されたい。

事務局（教育委員会事務局施設課整備係長）：

誤りがないことを確認している。

議長が第5号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で可決された。

10 第6号議案 岡崎市都市計画マスタープランの改定について（諮問）

議長が第6号議案に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）岡崎市都市計画マスタープランの案について
- （2）岡崎市都市計画マスタープラン策定委員会及び岡崎市都市計画審議会における指摘事項と対応策について
- （3）パブリックコメントの実施結果について
- （4）岡崎市都市計画マスタープラン原案からの修正事項について
- （5）パネル展示の結果について
- （6）概要版について
- （7）今後のスケジュールについて

11 第6号議案 岡崎市都市計画マスタープランの改定について（諮問）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

土谷委員：

資料1の2-13ページに拠点名の表がある。今回、本宿地域が「地域拠点」から「準都市拠点」に変更されたが、この変更により何が変わるのか。またメリットはあるのか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

地域拠点は、市街化区域内で支所圏を対象とし、公共交通機関により都心ゾーンへアクセスできる鉄道駅周辺や主要なバス停周辺の拠点である。

一方、準都市拠点は、都市拠点とともに広域から人が集まる圏域を想定した拠点として定義している。

今回、本宿駅周辺を準都市拠点としたことにより、広域的な観光交流施設の立地を促進することを期待している。市民生活に必要な生活利便施設の立地誘導はこれまでどおり進めた上で、観光交流拠点の立地により地域のにぎわいや雇用創出を促進できると考える。

法的に大きな変化が生じるものではないが、まちづくりの方針・位置付けが広域型となる点が主な違いである。

杉浦委員：

マスタープラン案の変更に伴い、パネル展示や概要版の作成等が行われている。特に子供向け概要版の作成は象徴的であり、子供が安全や防災に関心を持つきっかけとして意義があると感じる。

都市計画マスタープランは3月末の公表予定と聞いているが、子供向け概要版については急がず、教育現場や子供の視点を十分取り入れた内容とすることを望む。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

子供向け概要版については、アンケート結果等を踏まえ、関心の高い「大雨や地震に強く安心なまちづくり」等のテーマを含め構成している。3月末のマスタープラン公表に合わせて概要版も完成を目指している。

完成後も、必要に応じて改訂を行い、より良いものへ更新していきたい。

会長：

急いで作るのではなく、教育委員会や小学校教員等と連携しながら子供たちの理解を促す内容にしていただきたい。

また、防災に関しては、完全に安全な状態を保証するものではない。重要なのは、リスクを理解し、自ら避難行動を取る意識を持ってもらうことである。こうしたメッセージを、子供にも分かる表現で伝えられるよう工夫をお願いしたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

その点については、概要版8ページに「どんなに備えてもすべての災害を防ぐことはできない」といったメッセージを掲載している。

会長：

「まずは逃げる」という行動の大切さを強調していただきたい。

羽根田委員：

資料中のコラムにあるグリーンインフラについて質問する。現在の生産緑地の追加指定の進捗状況を伺いたい。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

今年度、夏頃に希望者からの申請を受け付けた。その結果を本年2月末に通知予定であり、順調にいけば来年度の都市計画決定の中で追加指定を行う予定である。

面積はヘクタール単位で増加見込みであり、これまで減少傾向にあった生産緑地を一定程度回復できる見通しである。

福田委員：

パネル展示結果に関連して意見を述べる。アンケート項目の「お店や病院、学校があり、便利な暮らしができるまち」に票が多く集まっているが、この設問では、商業施設・医療・公共施設が一括りになっており、この中で特に何が必要なのか分析が難しい。年代別や施設種別に分けて調査することで、ニーズをより明確に把握できるのではないか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

9月に実施したSDGsおかげき魅力発信展や、11月に実施した岡崎城下家康公秋まつりで多様な意見を得たが、改善点も見つかっている。次回実施時には、委員の御意見を踏まえ、質問の仕方をより分かりやすく改善していきたい。

会長：

どの施設がどの年代に必要とされているか知るためには別途の調査が必要である。今回のアンケートは生活利便性に関する価値観の把握を目的としている。

今回の中間見直しでは、主に3点の大きな修正が行われた。これまでの検討会や当審議会での意見を踏まえ、内容が大きく充実したと評価する。

特に子供向け概要版の作成は特徴的であり、他自治体のモデルとなる可能性がある。ぜひ子供たちの意見も反映し、より良いものとして完成させていただきたい。

宇野委員：

子供向け概要版について提案がある。子供たちが主体的に関われるよう、ワークシートや学習教材として使える資料を併せて作成してはどうか。

例えば、授業や宿題として地域のことを考えるような活動と組み合わせると、子供たちの意見やビジョンをより深く抽出できるのではないか。

事務局（都市計画課企画調査係長）：

現在、教育委員会の教員の意見を聞きながら作成を進めている。委員の御提案を踏まえ、授業等で活用できるワークシート形式の教材についても検討したい。

会長：

概要版9ページにも簡易的なワーク的要素があるが、別途教材として活用できる形を検討することも有効である。今後の検討をお願いしたい。

議長が第6号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で同意された。

12 第7号議案 岡崎市土地利用基本計画の改定について（諮問）

議長が第7号議案に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（吉居都市計画課長）から説明した。

- （1）岡崎市土地利用基本計画について
- （2）岡崎市土地利用基本計画改定案について
- （3）改定時期について

13 第7号議案 岡崎市土地利用基本計画の改定について（諮問）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

佐藤（正）委員：

事務局の提案には含まれていなかったが、資料14ページの「浸水対策地区」について質問する。

16ページに示された図を見ると、9月5日の大雨時の実際の状況と異なる部分があるように感じる。

具体的には、矢作地区の国道1号周辺では浸水被害が顕著であった一方、JR西岡崎駅付近は河川改修が進んでおり、現状では青色表示の浸水区域ほどのリスクはないように思われる。

この区域指定はシミュレーション結果に基づいていると推察するが、令和8年1月23

日に岡崎市上下水道局が公表した「雨水出水浸水想定区域」は今回の改定に反映されていないのではないか。もしそうであれば、今後はこの新しい想定図を反映することを検討してほしい。

また、14ページの説明では「市街化区域内で内水氾濫のリスクが高いエリアを指定」とあるが、同ページの下の記事では「全市域で浸水に対して実施すべき施策を明確にし」とある。雨水出水浸水想定区域も市街化区域内に限ったものである。国や県が出している河川の浸水想定は、市街化区域以外のエリアも対象として水害の危険性がある地域を出しているため、そういったものも参考にしながら浸水対策地区を設定されたほうが良いかと感じた。

事務局（都市計画課総務係長）：

土地利用基本計画の浸水対策地区は、岡崎市河川課が作成した「みずから暮らしを守るマップ」を基礎資料としており、30年確率降雨のシミュレーションに基づいている。御指摘のとおり、雨水出水浸水想定区域は今回の見直しにはまだ反映されていない。今後の改定時には、これらの新しい想定データも参考にしながら、地図の見直しを検討して行く予定である。また、国や県が公表している全市域を対象とした河川の浸水想定区域図も参考にしたらどうかというご意見をいただいたので、こうしたことも踏まえ、浸水想定地区をどう設定していくべきか検討をしていきたい。

会長：

今回は新しい浸水想定区域図との整合は図られていないが、時間的な制約もあったと思う。今後、雨水出水想定等の新データも参考に、区域指定の検討を進めていくということである。

今回の改定では主に文言修正が中心であり、地区図や区域の大きな変更はない。また、社会情勢の変化として、特にAIの進展が今後の土地利用や雇用構造に影響を及ぼす可能性がある。現時点では直接的な変化は見られないが、将来的には産業構造や都市施設整備の在り方にも影響が及ぶと考えられる。そうした点も将来の見直しにおいて検討していく必要がある。

議長が第7号議案に関する質疑の終結を宣言した後、当該議案について採決し、全会一致で同意された。

14 報告第5号 岡崎市景観計画の変更（乙川周辺地区の景観形成重点地区指定）について（報告）

議長が報告第5号に関する説明を求め、提出した資料に基づき次の事項について事務局（中田まちづくり推進課長）から説明した。

- (1) 岡崎市景観計画について
- (2) 景観形成重点地区について
- (3) 岡崎市周辺市街地における景観まちづくりについて
- (4) 乙川周辺地区の景観形成重点地区について
- (5) 指定検討のスケジュールについて

15 報告第5号 岡崎市景観計画の変更（乙川周辺地区の景観形成重点地区指定）について（報告）（質疑）

事務局の説明後、次の趣旨の質疑がなされた。

杉浦委員：

いくつか質問させていただく。

まず、8ページの景観形成重点地区の指定についてである。明代橋から殿橋までの区域が指定されているが、可能であれば下流側にも区域を拡大すべきではないかと感じる。特にニューグランドホテル周辺で更地になっているところがあるが、今後開発等の動きがある際には景観規制を事前に整えておくべきではないか。

また、同ページに記載された「20メートル」の幅員設定について、根拠を伺いたい。

さらに、12ページの景観配慮指針の取扱いについても確認したい。建築確認申請の60日前までに景観協議を行うとあるが、修繕や軽微な変更等、建築確認申請が必要ない場合も対象となるのか。

最後に、24ページの夜間照明に関する図について、上段の環境配慮指針で「過度な光や不快な光を抑える」とあるが、下の図との整合性が取れているのか疑問を感じる。

事務局（まちづくり推進課景観まちづくり係長）：

まず、区域設定についてである。まずは明代橋から殿橋までの右岸側を地区指定するが、左岸側及び下流側についても今後地区指定を検討していく。ただし、既に多数のマンションが立地しているため、長期的な視点での検討が必要である。乙川周辺は市の主要な景観軸の一つであるため、将来的な検討を進めていきたい。

次に、「20メートル」幅員の根拠についてであるが、乙川沿いのまちなみを道路から見た際の景観を意識したものであり、藤川地区の景観重点区域との整合も踏まえ設定している。

景観協議のタイミングについては、建築確認申請が不要なものについては着手の60日前を目安としている。

光環境の件については、記載内容の表現について修正を加えて説明をしていきたいと考えている。

加藤委員：

今の説明に関連して補足意見を述べる。

QRUWA 地域は岡崎城も含めて「水辺とまちが一体的に活用され、歩いて楽しい魅力のあるまちなみ」を目指すものであるため、乙川下流側までを含め、一体的に景観形成を進めていただきたい。

土谷委員：

第一ホテル前あたりが対象区域に含まれているが、松の木が道路にはみ出しているような箇所がある。こうした場所の取扱いはどうなるのか。

事務局（まちづくり推進課長）：

御指摘の箇所は街路樹の扱いであり、規制の対象外である。

服部委員：

例えば京都や奈良のような歴史的まちなみであれば、白や黒等地味なイメージの色合いとなる。歩きたくなるまちなみを整備するために、看板等の色の指定はあるのか。

また、沿道にコンビニ等が新設される場合、色彩や看板デザインの指導はどのように行われるのか。屋外広告物条例との関係についても伺いたい。

事務局（まちづくり推進課景観まちづくり係長）：

屋外広告物条例の改定は本景観計画と同時期に進める予定である。色彩については黑白等特定色に限定せず、色相、明度、彩度の指定をする。周囲の建築物と調和したまちなみが形成されるように基準を設定する。

川口委員：

20 ページの高さ制限に関して質問する。道路境界から 10 メートル以内の建築物の部分の最高高さを 15 メートル以下とする制限を設けている。歩行者から見た景観を意識したものかと思うが、その範囲以外は規制がなくなり、容積率を活用して高層建築が建つ可能性がある。結果として遠景からの眺望を損なう恐れがあるが、そのあたりは検討しているのか。

関連して、歩いている人から見て圧迫感を感じないようにというのは大切だが、このエリアは眺望景観として位置付けのある乙川があるので、もう少し広い範囲で、例えば対岸から見た景色なども検討しているのか。

事務局（まちづくり推進課景観まちづくり係長）：

景観計画は都市計画上の絶対高さ制限とは異なり、緩やかな誘導型の制度である。堤

防道路からのまちなみ景観を作るというのも目的の一つであるため、セットバック部分で高さを抑える基準として設けている。

岡崎城への眺望などもあるが、対岸からの絶対的な高さというよりはセットバック部分で高さを抑える基準として設けている。

会長：

川口委員が懸念されているのは、高さ制限を設けた部分以外で容積率いっぱい高い建築物を建築できてしまうため、遠くから見たときにかえって景観を損ねてしまうのではないかということである。この地区の容積率は400%で、高度地区でもない。

事務局（まちづくり推進課長）

過去4年間にわたり地域と協議を重ね、まち歩きをしたり模型を作ったりして検証を進めてきた。規制をしていく上で土地所有者の理解が不可欠となるため、地域住民との合意形成を経て現在の基準に定めた。対岸からの眺望も模型を作って確認している。現時点ではこれが現実的な水準であると考えている。

会長：

つまり、川口委員の懸念されるような建築は理論上可能だが、景観計画ではそこまで規制できないということである。

佐藤（正）委員：

中央緑道の景観形成重点地区について伺う。現在の指定は国道1号までだが、中央緑道は乙川付近まで続いており、連続性の観点から国道1号線以南の地区も合わせて景観形成重点地区に指定したほうが効果的ではないか。

事務局（まちづくり推進課景観まちづくり係長）：

中央緑道についても追加指定を検討している。地域住民との合意形成を経て、追加指定を目指していきたい。

事務局（まちづくり推進課長）：

可能であれば1年後の改定時に同時指定を目指していきたい。

会長：

前回も指摘があったとおり、こうした計画は地元の協力なくしては進められない。行政としては地域と丁寧に意見交換を重ね、沿線全体の調和を目指して進めていく方針である。

乙川河川敷を中心とするウォークアブルな空間づくりは、都市景観形成において非常に重要である。沿道景観だけでなく、対岸や橋上からの眺望、遠景との調和も意識したまちづくりを進めていただきたい。

岡崎市のこの取組は先導的であり、美しいまちなみの形成が他自治体の励みとなることを期待する。地域住民に喜ばれる景観形成を着実に進めていただきたい。

16 その他

事務局（都市計画課総務係係長）から、来年度の都市計画審議会の日程等については後日改めて通知することを説明した。

会長が全ての議事日程の終了を告げ、令和7年度第4回都市計画審議会を閉会した。