

第38回岡山市都市計画審議会議事録

平成30年12月19日（水）開催

～ ～ ～ （ 開 会 ） ～ ～ ～

午後1時59分

○事務局

【挨拶】

【定数確認】

【会長選出】

○会長

【会議の公開の決定】

【署名委員指名】

～ ～ ～ （ 議事進行 ） ～ ～ ～

【第1号議案の審議】

○事務局 それでは、説明をさせていただきます。次第(2)付議の第1号議案岡山県南広域都市計画下水道の変更についてご説明いたします。

こちらの次第のほう、7ページをご覧ください。市長からの付議書を添付してございます。次に、9ページをご覧ください。岡山市の都市計画下水道の計画書（案）を添付してございます。

公共下水道は、公衆衛生の向上と公共用水域の水質保全を図るための汚水の排除や処理、それから市街地における浸水防除を図るための雨水排水、主にこの2つの役割を持ってございます。計画書の項目は、9ページ以降13ページまでで、名称、排水区域、下水管渠、ポンプ場、処理施設、その他の施設で構成されてございます。このうち、今回は排水区域、下水管渠、ポンプ場、処理施設を変更しようとするものでございまして、詳細につきましてはこちらのほうの右肩に説明資料と書いてございます資料のほうをご覧ください。

まず、資料の2ページをご覧ください。今回の都市計画の変更の概要をまとめたものでございます。左上の位置図をご覧ください。芳賀佐山処理区、流通団地処理区を児島湖処理区へ統合し、児島湖流域下水道浄化センターにて汚水処理を行おうとするものでございます。

目的・必要性でございますが、両処理区は個別の開発計画に合わせて汚水処理を行うた

め、単独の処理区としておのおのの処理場で処理を開始しておりますが、岡山市公共下水道全体計画では、将来的には児島湖処理区（児島湖流域下水道）へ統合する計画としております。

現在、両処理区の処理場はおのおの約40年、34年が経過し、老朽化の進行や耐震化など多額の更新費用が必要となっており、処理場を改築更新する場合と統廃合を行う場合の経済比較を行い、統廃合が有利となる結果を確認いたしましたので、全体計画のとおり両処理区を廃止し、児島湖処理区へ追加、統合を行うものでございます。

2ページの下側に、都市計画の変更概要をお示ししてございます。

黄色の部分が廃止する項目、赤字が追加する項目で、左側の芳賀佐山処理区では①浄化センター、②浄化センターからの吐出水路、これを廃止するとともに、児島湖処理区へ汚水を送水するために、汚水の流れが逆方向となることから不要となる③第1ポンプ場の廃止と新たに必要となる④ポンプ場の追加を行います。

右側の流通団地処理区では、①浄化センター、②浄化センターからの放流管を廃止いたします。なお、流通団地処理区では自然流下で児島湖処理区へ接続が可能であるため、ポンプ場は不要となります。

それでは、資料3ページ、左側をご覧ください。都市計画としての変更項目をお示しておりますが、先ほどご説明したとおり、2番の排水区域、3、下水管渠、4、ポンプ場、5、処理施設のうち、下線を引いた部分の変更の内容でございます。

続いて、資料3ページ、右側をご覧ください。変更理由につきましては、先ほどご説明したとおりでございます。

次に、手続の流れでございますが、6月に市の建設委員会に報告いたしまして、8月に原案の公告、縦覧を行いました。その際の縦覧者は2名で、公述申し立て書及び意見書の提出がなかったため、公聴会は中止してございます。

その後、計画案を作成し、10月に案の公告及び縦覧を行いました。その際の縦覧者はゼロ名、意見書の提出もございませんでした。

今後の予定でございますが、本日都市計画審議会でご審議いただいた後、岡山県知事への協議を経て都市計画の決定と手続を進めてまいりたいと考えてございます。

資料の4ページをご覧ください。岡山市公共下水道の総括図です。図の左側、上と中ほどあたりになりますけれども、黄色で表示したものが廃止、赤字で表示したものが追加しようとする項目でございます。処理区の範囲につきましては、単独の処理区を廃止し、児島

湖処理区に追加するため黄色と赤色で囲ってございます。

資料の5ページをご覧ください。芳賀佐山処理区の新旧対照図（その1）です。青色が変更のない区域、赤色が追加する区域、黄色が削除する区域を示してございます。

資料の6ページをご覧ください。参考図でございますが、新たに追加する芳賀佐山ポンプ場の施設配置想定図を添付してございます。赤い線で囲まれた範囲が都市計画決定をする区域になります。

なお、施設の配置につきましては現時点での想定でありまして、今後詳細を詰めていく中で変更が生じます。

資料の7ページには芳賀佐山処理区の新旧対照図、資料の8ページには流通団地処理区の新旧対照図を添付してございます。いずれも廃止する施設を黄色で着色してございます。

説明は以上です。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

○会長 はい、ありがとうございました。

それでは、ただいまの事務局からの説明に関しまして、ご審議をお願いしたいと思います。ご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

○委員 委員長。

○会長 はい、委員さん。

○委員 これ、調整区域からその団地の合併槽を児島湖処理区へ流すということなんじゃけど、この岡山市内の市街化区域の中で合併槽をまだ使っているところがあるんですね。

○事務局 はい、議長。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 この合併浄化槽というのは、今回の処理場のです。

○委員 いや、この処理場というのはわかったんですけどね。この理由書で合併処理槽のその設備工事が古くなったからするといっているので、児島湖のほうの流域下水道に接続するほうが安いということを書いている。だから、岡山市内で公共下水がつながる前に市街化区域の中で団地をつくる時には合併処理槽でやっているけど、その辺も今は全部つないで回っているんですかということですか。

○会長 お願いします。

○事務局 団地等で民間で合併浄化槽で処理していただいているところは、公共下水道が

整備されていきますと、近くまでいきますと、その公共下水道のほうへ切りかえて、合併浄化槽を廃止して公共下水道のほう、市の施設として維持管理するようになります。

○委員 そうしたら、もう一点聞きたいんですけど、この場合は市街化調整区域ですよ。市街化調整区域でそういう団地をやっているのは、そのつなぐという案件はほかにはあるんですかね。

○事務局 今回の区域も市街化区域でありまして、こちらのほうは2カ所とも公共下水道として整備をしたところでございます。同様なところでは、同じように公共下水道で単独でしたところもありますが、そこで言いましても将来的には公共下水道のこの児島湖流域であるとか、岡東浄化センターのほうへ接続するというふうな計画になっております。

○会長 よろしいですか。ほかいかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい。それでは、ほかにご意見もないようですので、第1号議案岡山市南広域都市計画下水道の変更につきまして、決をとりたいと思います。

委員の皆様、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい。特にご異議ございませんようですので、本案件につきましては原案どおり承認するものといたします。どうもありがとうございました。

【第1号諮問の審議】

○会長 それでは続きまして、第1号諮問の審議をお願いしたいと思います。

第1号諮問岡山市景観計画の変更案について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、こちらの次第と書いてありますほうの資料の15ページをご覧ください。まず、諮問書についてでございます。

本市では、平成18年に策定した岡山市景観基本計画を踏まえ、景観法第8条に基づき平成19年12月に岡山の原風景を生かした景観の創出、それを目標といたしまして景観形成基準等を定めた岡山市景観計画を策定し、良好な景観形成に向けて取り組んでいるところでございます。

また、平成29年3月に策定いたしました岡山市第六次総合計画においても、主要な施策の一つとして美しく風格のある都市景観の形成、これに取り組むことを位置づけたところでございます。

そこで、方針の主要なガイドといたしまして、岡山市景観基本計画において景観誘導す

べき新規検討路線に掲げておりました柳川筋、西川筋と昭和町通り、城下筋、主要地方道岡山児島線と国道250号、これらの沿道にある建築物の現況調査を実施いたしまして、その景観形成基準案がまとまったことから、岡山市景観計画における景観形成重点地区の指定拡充を行うとともに、当初策定時から10年が経過したことに伴う時点修正を行うものでございます。

このことからこのたびの諮問につきましては、景観法第9条第2号に基づき、岡山市景観計画の変更（案）につきまして、都市計画との整合、そういう観点から皆様にご意見をお伺いするものでございます。

それでは続きまして、こちら、右側に第1号諮問説明資料と記載してございます岡山市景観計画の変更案についてをご覧ください。めくりまして1ページ目でございますが、1の目的及び2のこれまでの経緯につきましては、先ほど諮問書において説明させていただいたとおりでございます。

続いて、3の変更の内容につきましてですが、大きく3点ございます。

1点目は、先ほど諮問書においても申し上げました柳川筋ほか3路線沿道を景観形成重点地区に加え、それぞれの景観形成基準を追加いたします。また、それに合わせて公共施設において周辺景観と調和した整備を進めるため、当該4路線を景観重要道路に指定し、その整備方針を追加いたします。

2点目は、岡山市景観計画を策定してから10年が経過しておりますので、現在の施策や状況を踏まえた一部変更を行います。

そして、3点目は2点目と同様に、路線図等の時点修正を行うものでございます。

続いて、資料2ページをご覧ください。

今回変更となります景観形成重点地区の追加について、少しご説明させていただきます。

こちらが都心軸沿道地区における景観形成重点地区の区域図になります。青で示している部分が現在指定してございます桃太郎大通りほか3路線です。そして、赤で示しておりますのが今回追加指定する柳川筋ほか3路線でございます。この路線沿道が対象となります。

それでは、景観形成重点地区になることでどのようなことが変わってくるのかということで、まず景観法に基づく届け出対象についてですが、市内共通基準といたしましては、建築物でいえば高さが13mを超えるもの、または建築面積が500㎡を超えるもの。かき・

さく等の工作物は高さが3mを超えるものとなっておりますが、それが景観形成重点地区になりますと、建築物は高さが5mを超えるもの、または床面積が10㎡を超えるものが対象となり、工作物においては高さが1mを超えるものが対象となっております、届け出対象は拡大いたします。

続いて、規制内容についてですが、まず壁面後退について、道路からできるだけ大きく後退することとしていたところが、敷地規模にもよりますが、1階部分は3m以上、壁面後退をしていただくなど、具体的な数値基準が加わります。

また、敷地の緑化につきましても、できるだけ緑化に努めることから積極的な緑化を行い、壁面後退した部分に配置を工夫した植栽を行い、隣接地と連続した歩行者空間に配慮すること。

かきやさくにつきましても、かき・さく・塀を設けないようにして、壁面後退部分の隣地境界沿いに設けるものはできるだけ大きく後退することなど、具体的な内容が追加されており、基準につきましては明確化してございます。

景観形成基準の全体につきましては、資料の24ページをご覧ください。

この24ページから27ページまでが、今回新たに追加する4路線沿道の景観形成方針基準でございます。この景観形成基準につきましては、一律に規制するものではなく、例えば壁面後退等においても、景観形成基準の壁面の位置の制限の項目を見ていただきますと、真ん中あたりにただし書きというものがございまして、敷地の規模、形状等によりやむを得ない場合は、別途協議の上、基準を緩和することができると明記しており、状況に応じて柔軟に対応してまいりたいと考えてございます。

続いて、同資料の42ページをご覧ください。この42ページから45ページまでが追加する4路線の景観重要道路の整備方針です。こちらにつきましては、岡山国道事務所、それから市の道路管理者との協議の上、方針を策定してございます。

この景観計画変更案の資料につきましては、それ以外にも赤字で修正し、コメントを記載している部分がございますが、それにつきましては策定後10年が経過してございまして、文字、文句等の時点修正等における変更点をお示ししているものでございます。

それでは戻りまして、3ページにお戻りください。当変更手続におけるこれまでの経緯を記載してございまして、このうち本年5月に行いました地権者説明会及び7月に行いました縦覧、8月の景観審議会への付議、その際のご意見等について簡単にご説明いたします。

続いて、4ページをご覧ください。権利者説明会についてでございますが、景観形成重点地区に追加される沿道沿いの土地・建物所有者、それからテナントの方々を対象にご案内いたしまして、本年5月14日、17日、20日の3日間で計4回開催いたしまして、合計で105名の方にご参加をいただきました。

権利者説明会におきましては、新たに定められる景観形成基準について説明をさせていただきました。そこでいただきました主なご意見、質疑応答につきましては、壁面後退することで小規模な店舗では商売が成り立たないおそれがあるとか、建物更新を足踏みさせるといったセットバック関係のご意見が多くございまして、それに対して市としては敷地の規模に応じて後退距離の緩和を基準内に盛り込んでおり、場合によっては協議の上、ケース・バイ・ケースで対応していくというような回答をさせていただき、ご納得をいただいております。その他、特に多くの反対意見というものはございませんでした。

その後、7月4日から17日の2週間、案の縦覧を行いました。縦覧者は1名でございまして、意見書や公述申し立ての提出はなかったため、公聴会につきましては開催してございません。

以上の結果をもちまして、岡山市景観計画変更案につきまして、8月6日の岡山市景観審議会におきましてご審議いただき、承認をいただいておりますが、今回は景観法9条の規定に基づき、都市計画との整合性の観点から、この場でご意見をお伺いするというものでございます。

説明資料の最後の7の項目につきましては、先ほど景観形成基準においてご説明いたしました壁面後退、緑化等の事例を掲載してございます。壁面後退や積極的な緑化等につきまして、イメージとしては将来このようになり、歩いて楽しい歩行空間を創出したいと考えてございます。

今後の予定につきましてでございますが、本審議会の後、告示を行い、関係する業界等への周知を行いたいと考えておりまして、早ければ来年4月からの運用開始を目指してまいりたいと考えてございます。

以上で説明を終わります。どうぞよろしくお願いたします。

○会長 ありがとうございます。それでは、ただいまの事務局からの説明に関しまして、ご審議をお願いしたいと思います。ご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

○委員 1点よろしいでしょうか。

○会長 はい、どうぞ、委員さん。

○委員 今のご説明の中の6番の権利者説明会、ここでご確認をさせていただければと思いましたが、この4ページの主なご意見の一番目のところで、どこのだれがというようなつもりはないんですが、壁面後退において、小規模な敷地で壁面後退すると売り場面積が減り、商売が成り立たないと、こういう明確なご意見があって、それに対して市の回答が、基準内に盛り込んでおるから、やむを得ない場合には別途協議が可能であると。ということが、どうしてもぱっと聞くと、全体的にセットバックがずっとされているのに、その中に1件でもそういうことがあったら協議ができるというように捉えていいのか、それとも最終的にはこの質問された方がご同意なされたのか、その辺ちょっと心配でしたのでご確認させていただきました。

○会長 はい、お願いいたします。

○事務局 沿道の方々の敷地、さまざまでございます。大きな敷地をお持ちの方もありますし、小さな敷地をお持ちの方もございます。この計画、景観法に基づくものでございまして、沿道の方それぞれがまちづくりの観点からセットバック等をお願いしていこうというような趣旨でございます。ですので、商売ができないような形ということになれば、これは問題だということで、一つ一つ敷地の中で建築する際に問題があればご協議させていただくと、そういう趣旨でご説明をいたしまして、ご納得はしていただいております。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 委員さん、どうぞ。

○委員 まず、資料の45ページの国道250号のところ、これ一応確認なんですけど、一番東側、図面の右手の交差点から新京橋に上がるところ、これについてはその両サイドに、北と南に側道があるんですけど、これは側道に面した部分も今回の適用区域になるというふうに理解すればいいんですかね。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 はい。側道の部分につきましても、今回の対象区域になるというふうにご理解いただければと思います。

○会長 はい、お願いします。

○委員 それから、資料の2ページの規制内容、赤字で規制強化というふうには書いていますけど、この景観条例については、これは例えばここで協議、セットバックに応じな

いとかということであっても、確認申請がおりないとか建築できないという規制はなかったと思うんだけど、これ一応確認、答弁して。

○会長 はい、いかがでしょうか。お願いします。

○事務局 セットバックをお願いするということでございます。ただ、法的に手続上でございますと、建築はできるということにはなります。

○委員 これね、僕はセットバックについても必要などころはあると思うんですけど、もう上位のほうで日本国憲法で個人の資産の保証をされているでしょう。これをやみくもに後ろへ引け、そこへ緑は植えろ、そのセットバックをしたところは公衆の用に供する。誰が歩いてもいいと。これはあまりご存じない方は規制強化で、このさっきの質問のところでも、これ区域になるとこれを網をかけられてしまうんだというふうに捉える人がおると思うんです。そこらについての見解を教えてください。

○会長 事務局、いかがでしょうか。

○事務局 規制の強化といいますか、通りのブランドを上げていくということございまして、敷地の規模、形状、こういうものにつきましては別途協議するというところでこれまでもご理解をいただいておりますし、今後ともご協力を願って、実際市役所筋だとか県庁通り、そういうふうなところは家が建てかわるときにいくらか引いていただいて、だんだん街路としても魅力のあるものができてきているというところございまして、沿道の方にご理解をいただきながら進めていくということでございますので、ご理解いただきたいと思います。

○会長 はい、委員さん。

○委員 2ページのところでも、区域に指定されると高さが5 mを超えるもの、または床面積が10㎡を超えるもの、確認申請ではたしか10㎡以上の増改築は確認申請がいるよね。この場合にも網がかかって、もうそれを目安で10㎡としとるんかな。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 はい、基本的にはそういうことでございます。

○会長 はい、委員さん。

○委員 平成20年に条例を施行し出して10年間経過するんですけど、その間はこの指定した路線についての協議状況はどうだったんだろうか。

○会長 いかがですか、事務局。

○事務局 これまで指定してございます4路線、青い部分でございますが、いろいろお話

はございましたけども、トラブルというものは全くございません。

○会長 よろしいですか。委員さん。

○委員 この規制をかけているんで、あまり権利者もしくは申請代理人、建築設計事務所とか、そういうところにばさっと上から押さえつけんようにしっかりと連携をして、景観、まちづくりに取り組んでください。市のほうがこのところね、いろいろと変えてきたりして、僕自身は相当不満があるんです。これも決めてからまちづくりをきれいに整備していくのはいいんですけど、あまり個人の権利を束縛せんようにしてください。

以上です。

○会長 よろしいですか。はい。

十分に協議をしながら進めていただくということで、これまでは特段の問題はなかったということですね。

いかがでしょうか、ほか。はい、委員さん。

○委員 今回の変更について、一市民としてはまちがきれいになるというか、歩きやすくなるしということで歓迎なんですけれども、私も先ほどの個人の方の当事者の方としては、個人のというか民間の土地をセットバックをするところについては、本来ならば行政が買い取ればいいのになというふうに単純には思ったりいたしますけれども、こういうことをしている自治体とか、例というのは特にないかどうかだけ確認させていただけたらと思います。

○会長 いかがでしょうか。

○事務局 事例ということでいいますと、よその都市もたくさんの都市がこういうような取り組みをやってございます。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 わかりました。あくまでもお願いする立場になるのかなというふうには思いますけれども、民間の土地に対して所有者はずっと都市計画税とかも払っていくわけですから、そのエリアについても。ご協力をいただくという立場になるのかなと思いましたが、私からも是非協議は丁寧にとします。

ただ、だからといってでこぼこになると意味もないのかもしれないので、非常に複雑な制度だなというのは改めて、はい、感想だけお伝えしておきます。

○会長 ほかに、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい。それでは、ほかにご意見もございませんようですので、第1号諮問岡山市景観計画の変更案につきましては、概ね原案どおり承認することによりよろしゅうございますでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい、ありがとうございます。

【継続審議案件の審議】

○会長 それでは続きまして、継続審議案件の審議につきましてお願いしたいと思います。

前回の都市計画審議会から継続審議となっております岡山市都市計画マスタープランの改定案の策定につきまして、岡山市都市計画マスタープラン検討部会を設置いたしまして審議を行ってまいりました。部会での改定素案がまとまりましたので、ご報告をお願いいたします。

まず、内容の説明につきまして、事務局からお願いいたします。

○事務局 それでは、継続審議ということで、諮問書のほうは省略させていただきます、こちらの説明資料のほうで説明させていただきます。

それでは、この資料、素案自体も添付させていただいておりますが、全部で126ページもあるということで、ボリュームたっぷりでございますので、ポイントを絞った説明をさせていただきます。

まず1枚めくっていただきまして、これまでの経過と今後の予定でございます。

まず、前回5月開催の都計審におきまして、この案件について改定案の策定ということで諮問させていただき、その後、検討部会におきまして3回部会を開催していただき、素案を取りまとめでございます。

また、市議会におきましても、建設委員会などで勉強会、こういうものを含めると計5回、このマスタープランについてご意見をいただき、たたき台の修正を行ったところでございまして、本日の都計審を迎えておるところでございます。

今後につきましては、本日の都計審においてご承認をいただければ、1月に原案としてパブリックコメントを行い、2月議会の建設委員会に諮り、いただいた意見を踏まえ、必要な修正などを行って、3月の都計審で再度見ていただき、ご了解いただき、今年度中に取りまとめたいというふうに考えてございます。

続きまして、次のページ以降に都市計画マスタープラン改定の概要を添付してござい

すので、ご説明をいたします。

まず、3ページをお開きください。こちらでは、都市計画マスタープランの概要についてをお示ししてございます。都市計画マスタープランとは、都市の将来像を踏まえた土地利用や都市施設などの都市計画の全体的な基本方針、これを示すものでございまして、総合計画や県南広域の区域のマスタープラン、こういうものに即して定めることとされておりまして、平成29年に両計画が策定、改定されたことを受けて、本市の都市計画マスタープランを改定するというものでございます。下の部分には、岡山市の主な都市計画決定状況をお示ししてございます。

続きまして、4ページをご覧ください。都市計画マスタープラン改定の目的を整理してございます。まず、上の左側でございまして、平成29年3月に策定いたしました岡山市第六次総合計画では、人口減少の見通しが示されるとともに、マスカット型都市構造が位置づけられました。

また、右の県南広域の区域のマスタープランでは、集約型都市構造の実現に資する市街化区域再編の方針、それから調整区域での開発許可制度の厳格な運用、こういうものの方針が追加されました。これら上位計画や社会経済情勢の変化などを受けて、都市計画マスタープランではコンパクトでネットワーク化された都市づくり、この取り組みを加速するために改定するものでございます。

続きまして5ページをお開きください。一番左の枠に、主な改定のポイントを整理してございます。

今回の都市マスタープラン改定は、都市機能の集約を進める拠点について総合計画との整合を図るとともに、集約型都市構造に向けた方針として立地適正化計画等に基づく市街化区域の再編を図る方針、これと無秩序な市街地の拡散を防止するため、市街化調整区域での開発許可制度の厳格な運用を図る方針、この2点を追加してございます。

まず、市街化区域の再編につきましては、必要に応じて将来的に市街化が見込めない地区、それから防災上市街地として適切でない地区などの市街化調整区域への編入、拠点周辺など一定の機能を集積すべき地区の市街化区域への編入、こういうものを検討することとしてございます。

もう一点、調整区域の開発許可につきましては、市街化区域縁辺における無秩序な開発の防止のための50戸連担制度の見直し、それから中山間の集落地等の活性化に資する市街化調整区域の地区計画制度の見直し、こういうものを検討することとしてございます。

なお、都市マスでは方針策定の後、区域区分や開発許可制度のあり方など、各種具体の施策につきましては、検討、議論、こういうものは都市マス策定後、おのこの行ってまいりたいというふうに考えてございます。

右の添付図につきましては、真ん中が総合計画で示すマスカット型都市構造でございまして、一番右が都市計画で示す将来の都市構造というふうに見直しを図ってございます。

6ページをお開きください。都市マスの計画の体系をお示ししてございます。改定する都市マスにおきましては、都市づくりの理念を「人とまちが健幸で、持続的に発展する交流拠点都市岡山」としてございます。

都市づくりの基本方針としては、目標①中四国の広域交流拠点を目指した都市づくりなど、全部で6つの目標を設定してございます。

都市空間の基本方向は、総合計画に示すマスカット型都市構造の方向性を踏襲し、先ほど見ていただいた将来都市構造、こういうものを設定してございます。

右の分野別の基本方針につきましては、1、土地利用の方針につきましては先ほどご説明いたしました主な改正のポイント、この内容を整理してございます。

都市交通の方針につきましては、今年度策定いたしました総合計画など、これをもとに改定を行っておりまして、公共交通中心の交通体系への転換、土地利用施策と連携した交通ネットワークの構築、既存ストックを活用した安全安心な交通ネットワーク、こういうものを掲げてございます。

水と緑・都市環境の方針におきましては、生物多様性の保全などの役割を持つ水と緑の保全、既存の緑のストックの有効活用、こういうものを主な方針としてございます。

市街地・住環境の方針では、都市機能や居住の集積を促進し、既成市街地の再生と質的充実、それから良質な住宅ストックの形成など住環境の向上を掲げてございます。

都市景観の方針では、先ほどご説明いたしました景観形成重点地区など重点的な景観形成の取り組みを強化するという内容にしております。

都市防災の方針におきましては、激甚化する災害に対して、防災・減災の観点から、ハード・ソフトを組み合わせた総合的な浸水対策への取り組みを強化する内容としてございます。

その他の都市施設の方針では、河川等の整備と連携した雨水排水施設の整備促進、それから既存施設の耐震化・長寿命化・計画的な更新など、適切な維持管理などを強化した内容とさせていただきます。

次のページ以降には、都市計画マスタープラン素案の本編、それを添付してごさいます。

説明は以上です。ご審議よろしくお願ひいたします。

○会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの事務局からの説明に関しましてご審議をお願ひしたいと思ひます。ご質問、ご意見ございましたらお願ひいたします。委員さん。

○委員 ご説明ありがとうございます。

資料の74ページと75ページ、市街化調整区域のところで意見があるんです。まず、74ページの2の市街化調整区域、ブルーの枠の3番目、この後半で「大規模集客施設は市街化を促進する恐れのある施設の立地を抑制します。」、このことについてなんですけど、西警察署の周り、あそこは調整区域で、市の条例であれだけのまちの発展があったと思うんです。ただ、その後、平成27年かな、岡山市が制度を改正して、ああいう指定路線から50mまで、なおかつ1万㎡以上、だから奥行き50mで間口が200mじゃないと、ああいうふうな施設の開発ができんようになってしもうとるんです。ここの意味を説明してくれる。

○会長 はい、お願ひできますか。

○事務局 大規模商業施設の位置についてのご質問だと思いますけども、商業というのはある程度限られた需要、こういうものを取り合うということになるというふうに認識してごさいます。そうなりますと、中心市街地から商業施設が撤退するというようなこと、そうすると中心市街地の衰退が進む、そういう問題もあると思ひます。それから、郊外にそういうものができますと、自動車、こういうものを主体とした郊外型の都市構造、こういうものになると同時に、公共交通等の衰退を助長するというような問題がごさいます。

あと、大規模商業施設の集客の波及、そういうものを狙って商業施設などが周辺に立地するというので、周辺の市街化を促進し、将来的には低密度な市街地が拡大する、そういうふうなおそれがあります。

本市の総合計画で定めましたコンパクトでネットワーク化された都市づくり、こういうものに逆行するようになるというふうにごさいまして、大規模商業施設の郊外立地、そういうものは抑制し、できれば中心市街地などへ誘導すべきだというふうなことを考えてごさいます。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 コストコさんが岡山市に出店したいと言ってこられたけど、今の論理で進出しようにも立地できんのですよ、郊外型で。それでもう撤退してから帰ってしまいました。それでイオンさんをあそこの林原の跡に立地されとるんですけど、あの西警察署の周りの開発、僕はあれで大丈夫だったと思うんですよ。あそこはケーズ電気さんとか大型商業店舗、それまでは都計法の開発の規制で、あれはジュンテンドーだったかな、500㎡以下の商業店舗ということがあったんです。何かこれについて、今回の都市マスの見直しのときは、この方向から入ってなかったと思うんよ。これはどこでこの規制されて大型商業店舗が岡山に進出できんようにがんじがらめにしておもうとするんか。

○事務局 私のほうからご説明させてください。

大型店舗ですね。それは一時的な雇用の創出でありますとか消費者ニーズに応じていくという意味では、決して全てがマイナスと言っているわけではございません。それはプラスになるのもあると思います。

ただ、それをどんどん認めていくということは、それは一定のパイの中でそういうニーズというのは恐らく取り合うということになりますと、中心市街地なり地域の商業というものがある。例えば車を使える人はいいかもしれません。車を使える人は、中心市街地なり地域の商業施設が衰退をしても、それは車でそういうところに行けば、それはそのかわりになるニーズというものを享受できるかもしれないです。だけど、これからは人口減少、今はさらに高齢化が進んでいく中で、そういう地域の拠点であるとか中心市街地というのは、公共交通でも比較的アクセスのしやすいところにあります。そういう多くの方々がそういう都市的な商業を含めた都市的なサービスというのを受けていく、そういうサービスというものを大切にしていきたいためには、そういう中心市街地の地域の拠点というのは大切にしていかなければいけないということです。

ですから、そういうことにマイナスになる、長い目で見たときにですね、将来の岡山市の発展・成長というものを我々は考えていかなきゃいけませんので、将来のことを考えたときに、そういう進出をやみくもにしていくというのは、それはマイナスになってくるだろうということで考えています。

ですから、最初のいろんな消費者ニーズだったら、そこを見れば、そこを全部マイナスになると言っているわけじゃないですね。それはあるとは思いますが。ただ、長い目で見たときに、都市の構造というのをしっかり考えた上で抑えていくところは抑えていかないとはいけないうらうという考え方です。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 岡山ってすごい車社会なんです。ビックカメラさんが岡山会館、駅前に進出して、ビックカメラは新橋とか新宿の駅前とか名古屋にしても、もう全部一等地の主要な駅前に進出する。何でかといったら車で来店者を想定しなかった。だから、ビックカメラは岡山でびっくりした。岡山は車で全部来ると。それでその後、二千数百台か、ビックカメラは契約提携駐車場をつくったんです。イオンさんも一緒なんです。イオンさん、特に県警。今日県警の方も来れとったが。県警はもう岡山、あれだけの店舗ができれば車でばんばん来る。それをよく理解されとって規制もかけて、道路もつくりかえて、それでマラソンのコースも変えたり、いろいろしてみとるんです。だから、その郊外に同様の店舗ができると、車でみんな行く人がおると、どんだんいる。先ほどの論理の展開が、僕は理解できません。

それと、大型店舗が中心部に来ると、そうすると昔からの個人商店の商店主、これもイオンさんがついこの前来られるときに、そこへばさっと吸い取られたら即立ち行かんようになる。だから、それを二元化してもいいと思うんですよ。要するに何が言いたいかというと、岡山は986km²もある広大な岡山平野、そして広大な面積がある。だから、その中でしっかりとした基準を持って、それで優良農地の保護はもちろん当然、それはせにゃいけん。でもその中で、必要不可欠なものについては促進するように。今のあの基準では、絶対1万m²以上かつ50mだったら、岡山市内に土地は全くない。要するにできんのんじゃ、大規模店舗が。だから、これについてはじっくりとよく考えていっていただきたい。ここまで委員会等で通ってきとるんじゃから、僕も反対はしませんけど、良識を持ってほしい。

それともう一点、その次の75ページ、50戸連担、これの見直し。これはここで見直しすると書いているんだけど、どういう方法でいくんですかね。50戸連担以内に家があったところについては、もう既存宅地も廃止しとるんでしょう。50戸連担を見直しして廃止する。そうすると市街化区域内にある宅地に適した土地というのは、活用できんようになる。これはどういうふうな方向で見直しをしようとするのか。廃止をしようとしよるんか、15年、20年先を見据えて廃止していくというようなこともうわさを聞いたんですけど、答えてくれ。

○会長 お願いします。

○事務局 どういう方向でというのはまだ決まってございません。というのが現状でございます。

問題意識といたしましては、この資料33ページをご覧くださいと思いますが、この33ページ、赤で囲まれた部分は市街化区域でございます。このブルーの点がたくさんございます。これが平成13年から平成28年までの間に開発をされたところ、これをとってございます。そういうことで、市街化区域縁辺、これを中心に開発が進み、宅地化が進んでいるような状況がございます。

一方で、1枚めくっていただければ35ページなんですけど、これもいろんな色の、青だとか赤だとか、これは危険度のランクで色分けしてございますが、ここへ点がついているものは全て空き家でございます。市内全域、市街化区域、調整区域、そういうものも関係なく空き家が広がっているような状況でございます。

このような2点を考えますと、我々コンパクトなまちをつくっていこうという方向でまちづくりを進めていくわけなんですけど、この状況を見ますと、どんどん低密度な市街地が広がっているような現在状況でございます。

こういうことから、50戸連担といいますか、開発につきましてももう少し厳格に対応すべきという方向性をこのマスタープランで示させていただいております。

ただ、じゃあ何をどういうふうにしていくのかというのは、これからの議論というふうを考えてございます。

○委員 はい。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 50戸連担見直しをしていくとあって、その内容を話してくれんで。

50戸連担は廃止にする方向で検討していくのかどんなか、そこらがちょっと。

○会長 お願いします。

○事務局 この具体的なところはこれから議論させていただくんですけども、50戸連担制度そのものを廃止する予定はありません。それは、先ほど現在の市街化区域を市街化調整区域に編入したり、逆に拠点となるべきところを市街化調整区域から市街化区域に編入したりするのとあわせて、これからのコンパクトでネットワーク化されたまちを目指す中で、その一つとして50戸連担の見直しというのはこれから議論していこうと思っておりますけれども、それを全くなくしてしまうということは考えてなくて、市域全体でできるというのは少しいかなものかなということで、これから議論する必要があるというふう

考えているところでございます。

○会長 委員さん、どうぞ。

○委員 50戸連担はなくさないというお話で、さっきも言ったように個人の財産権、これを抑制するような方向で規制をかけるのではなくて、有効に活用できるように、隣の高松とか、それから岡山県内の笠岡、ここは市街化区域、調整区域、その枠を外してから、それぞれの開発については市のほうは大変だけど、そういう対応をしていきよると。まだ岡山は全国で一番開発の申請が多いと。第2位を群を抜いてあるということを確認しております。ただ、それに対してのしっかりとした指導をしながら行っていただきたいなど。だから、何でもかんでも規制規制としてがんじがらめにするのだけは考えながら進んでいってください。お願いします。

○委員 会長、よろしいですか。

○会長 はい。委員さん、どうぞ。

○委員 先ほどの委員さんと同じく50戸連担ですね。是非代案を、新年度から盛んになるような、地盤低下をしないような、地域が活性化するような代案をね。

例えば、我々その周辺部は、昔からの集落は車社会でないときにつくった集落なんです、若い人たちが市街化区域というかまちに出て、要するに限界集落になってしまいよるわけ。だから、都市計画がかえって限界集落にしよる形になっておるんですね。

例えば古い集落があると、そこの道を広げるような何か施策を出してもらわんと、締める政策ばかりじゃまずいんじゃないかなと。是非よい代案を出していただきたいと思えます。ちょっと所見を。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局 50戸連担制度の具体的な話になっていますけど、どういうふうに見直していくか。廃止という極端な話を言っているわけじゃなくて、低密度で拡散した都市構造というものをどう転換していくためにこれをどう見直していくかというのが、これからの議論だと思います。

ただ、今のお話であったところでいうと、そもそも75ページの一番上の四角に5つほど書いている中で、50戸連担制度の見直しとも書いているんですけども、そのところに、一番下になりますね。「中山間等の集落地域などでは、集落活性化に資するよう」って書いてあるんですね。要は低密度に拡散した都市構造というのを、これからの持続可能な成長のためには、これは一つ一つ見直していかないかなだろうということであって、決して

その周辺の集落地域、これはまさにコミュニティーの維持再生というものを図っていかなくてはいけないというわけでございます。ですから、コンパクト＋ネットワークというのはまさにそういうことであって、その都心だけ云々じゃなくて周辺の拠点、さらには小さなそういう集落の拠点等も含めて、しっかり維持再生していくべきところは再生していくということも当然考えた上で、まさにそれも考えていだけじゃなくて、それも含めてこういう記載をさせていただいているところでございますので、引き続きその観点をしっかり持って進めさせていただきたいというふうに思います。

○会長 はい、どうぞ、委員さん。

○委員 期待しております。

○会長 ほか、いかがでしょうか。はい、どうぞ。委員さん。

○委員 先ほど委員さんと事務局のやりとりを聞いていたら、どうも中心市街地へ中心市街地へということしか。結局このマスカット型というイメージをつくる、こういう都市計画をしていくという中で、どうしても要は商業施設は中心部へとかいうような、今答弁があったんですけど。

結局このマスカット型というのは要はその、恐らくこれはもう中学校区、大きく分ければ中学校区のマスカット型になるんだろうと思うんですけど。例えばそのマスカット型の中心部、ここで書いている北区であれば、例えば一宮、津高とか庭瀬とか、そこがどういうまちづくりを、結局リトルシティーをつくらにゃいけないのだと思うんですよ。その、要は中学校区の拠点づくりをして、それから公共交通で結べるようなことをずっとしていかなきゃ。

だからそれを、大店法とかいろんなことで、今商業施設を中心部で、結局みんなが中心部へ集まるということになると、先ほど言った、なかなか公共交通が全て整備されてないわけですから、どこやかしこで今渋滞が発生しているという問題がありますよね。だから、一概にじゃあ公共交通へバス路線がこうなりますとか、LRTをしますとかというようなことを計画をしていますけど、例えばバス路線が今運転手不足で減便になっているとか、あるところでは廃止になっているとかって、いろんな状況があると思うんです。

ですから、その都市計画マスタープランの岡山市全体のことは当然全体で考えていかなきゃいけないんでしょうけど、ある意味、このマスカット型という、要はこの都心部だけが極端に僕は大きくなっていると思う。都心部だけのマスカットの房がずっと粒が大きくなって、ほかの粒はどんどんどんどん衰退して、もう種しかなくなるんじゃないかみた

いな。何かそれはその学区の要は拠点づくりをどうしていくか、まちづくりをどうしていくかということも含めて、あわせて要は中山間地域の地区計画制度も、いろんな意味で乱開発にならないような、その要は地形であったり、それから人口形態であったり、そういったものを含めて是非すばらしいものにしていただきたいなと思います。

○事務局 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局 先ほど私、中心市街地だけでなく地域での生活の拠点となるような商業施設というふうに、多分言ったと思うんですけども。決して中心市街地だけでなく、周辺部にそういう商業といいますか、身近に買い物ができたりだとか、その他福祉なり医療サービスなりとか、いろいろサービスはあると思うんです。そういったものが、もちろん中心部というのは岡山の発展、全体を進めていく中で大切なんですけども、決して中心部だけと言っているのは全くなくて。周辺部にもそういった都市機能というものをいかにうまく集約していくのか、それをネットワークでいかに、公共交通のネットワークをつないでいくのかということ、これはまさに考えないといけないといいますか、これがコンパクト+ネットワークですから、具体的にその周辺部内にどういうふうにこの都市機能を集約するなりどうしていくかということ、これは立地適正化計画など、これから検討していく中で、少しずつ詰められていくことでもありますけれども。1点、とにかく申し上げれば、決して中心市街地をやればいいといいますか、ほかのところをおろそかにしているということではございませんので。その観点を十分持ちながら、そこはしっかり進めさせていただきたいなというふうに思います。

以上です。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 1点だけ。

今ね、大型店舗をやっ払いこうと思っても、この前妹尾のほうでも1件相談があったけど、規制でできないと。全く調整区域内でできない。当局に1点だけお伺いしたいのは、萩原市長のときに、先ほどからお話し出した西警察署の前に、大安寺の、あそこの規制緩和によるまちづくり、これについては、今のお話だったら失敗したようなニュアンス受けるんだけど、あれについてはどういうふうに感想を持たれておるんじゃないだろうか。それだけ教えて。

○事務局 成功、失敗というか、恐らく多分その使われる人にとってみたら、結構便利

な、先ほど言ったように消費者ニーズという意味では便利になるのがありますから、郊外の店舗というのはですね。そういう切り口でいうと便利になったところはあるんじゃないかなというふうには思いますよ。

ただ、ああいうものがばんばんこれからできていくということは、それはあそこじゃどういう人が行けるかって、それは車社会であることは事実なので、その車を使うことが悪いと言うつもりは全くないんですけれども、これからの社会の中では車も使えない人にとっても使いやすい都市構造なり公共交通システムにしていかなきゃいけない中で、なかなか今は車が使えの人が多から行けるじゃないかということかもしれませんけれども、長い目でこれからのまちを考えていったときには、あそこについて同じようなまちがどんどんできていくということは、少し考えなきゃいけないなというふうには思います。

○委員 会長、もう1点。

○会長 はい、委員さん。

○委員 話題かえてLRT、吉備線を今LRT化を検討されております。総社とJRと岡山市、三者合意で。それで総社までの間に7つぐらいですかね、駅をつくらうと。そうすると、駅の周り、今はもうくしくも局長言われた自家用車等使えない方々、そこを含めて、駅をつくる時に前もってその周りの地区計画なり、それから用途地域、もうほとんどが調整区域だというふうに理解するんです。岡山から三門の間以外はね。そんなら、その部分の土地利活用については、しっかりと事前に検討して、地域の方も調整区域が市街化区域に変わったら、税金もぼこっと上がるんだから、それも踏まえてしっかり都計審の委員の皆さん、それから議会所管の建設委員会の皆さんと、協議して進んでいってください。

以上です。

○会長 よろしいですか。はい、委員さん。

○委員 私は、今回のマスタープランで打ち出しておられる無秩序な市街地の拡散を防止するという方向は、本当に非常に重要な視点ですし、その点において50戸連担を見直されるということがあるんだと思うんですけど、その辺については是非お願いをしたいなというふうに思います。

33ページの話がありましたけれども、青い点が開発されたところですよ。32ページのところで、その数が岡山市が突出して多いですよとあるのは、これやはり50戸連担なんか大きい理由なのか、それはほかの都市には見られないルールなのか、そのあたりを教え

てください。

○会長 はい、事務局お願いします。

○事務局 32ページの上の表だと思いますが、この383件の9割ぐらいが50戸連担の開発ということでございます。

○委員 それは、ほかの都市にはないルールなんですか。

○事務局 50戸連担制度はほかの都市にもあります。ない都市も確かにございます。あるところもございませし、ないところもあるというような状況でございます。

○委員 わかりました。

○事務局 50戸連担制度はあるんですけど、条件が合えば市域全体で50戸連担制度が使えるというところは、もう岡山市だけだと思います。そういった意味で、50戸連担の制度を活用できる範囲が調整区域のもうほとんど市域全体なので、そういったことも大きな要因として調整区域の開発計画が突出しているということでございます。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 わかりました。無秩序に広がっていくことに大きな懸念を持っておりますし、説明していただいた空き家が非常に多い、35ページで。それについては、是非こういった空き家を活用する上でのインセンティブとか、どうしても市場原理に任せていると新しいお家に流れることになるので、そのあたりは政策としてそういうまちづくり、空き家の活用についての税金のまけることだとか、いろいろ方法はきっとあると思いますので、是非そういうことを考えていただきたいというのが1点あります。

先ほどの大型店舗の話でいくと、私も大型店舗を誘致しても50年後にそこにあるのかどうかわからないですし、車が使えなくなってくる年代が半分ぐらいになってくるわけなので、50年後を見据えたそういうまちづくりを是非、先ほど局長が言われたようなまちづくりを是非応援したいと思っていますので、そこはしっかり制度を、50戸連担の見直しも、50年後の岡山市を目指して頑張りたいと思っていますので。

○委員 中心部に住む住民が嫌と言っても、周辺部は大変なんですよ。

○委員 そうそう、周辺部のことなんですけど、マスカットのまちづくりについては、拠点づくりは大事だと思うんです。拠点づくりのところで私が一番気になっているのは、公共交通です。その公共交通の政策がこの中でもあまり見えにくいというところが気になっています。特にこのマスカットのこの環状、横向きの公共交通がほとんどないですし、南

区役所に行く公共交通とか、そういう拠点に行く公共交通なんかの視点がまだまだ低いのかなというふうに思いますので、コンパクトシティに対しては公共交通の充実が車の両輪になるのかなというふうに思いますので、そのあたりの考えをお聞かせいただければと思います。

○会長 はい、事務局お願いします。

○事務局 まちづくりの中で、交通ネットワーク、コンパクトでネットワークされたまちづくりというふうにいつも言わせていただいておりますけど、移動手段の確保というのはもう非常に重要で、それは欠かせないと思っておりますので、そこのところはその視点を持って今年度岡山市の総合交通計画を策定したところでありますし、それとともに今現在ですけれども、地域公共交通網形成計画の作成に向けて交通事業者さんも皆さん参加していただいて、それから利用者代表の方も参加していただく中で、岡山市全体で公共交通はどうあるべきか、どうやって市民の足を確保していくかというところは、本当に最重点の課題として、今議論をやっているところでございまして、それは引き続きしっかりと取り組んでまいりたいというふうに考えております。

○委員 委員長、1個。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 わかりました。その中でスカットで拠点になっているところ、これが必ず公共交通の集積地域になるようなプランを描いておられるのかというのが一番気になるんです。ちゃんとそこからの交通、横の移動もできるようなことにならない限りは、それが拠点になり得ないのではないかなというのを一番気にしています。是非そういう視点も入れていただければという、強く思いますのでお願いいたします。

○会長 よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 ほかはいかがでしょうか。よろしゅうございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい。いろいろとご質問、ご意見いただきましたけれども、事務局から説明もありましたように、これまで市街地の郊外への成長が進む中で、先ほど説明がありましたようにいろいろと開発拠点が増えてまいりまして、分散が進んでおるようでございます。

一方で、高齢化、車社会の中で高齢化が進んで、市民の生活も将来に向けてなかなか不安が広がっておるところでありまして、そういった中で今回の総合計画の中で、コンパクト

ト+ネットワークという方向性を打ち出されまして、マスカット型の都市構造を進めていくということで、このことは事務局からの説明もありましたように、開発許可の一律の厳格化ですとか、あるいは市街化調整区域での開発の制度の見直しという一律の話ではなくて、先ほど改定のポイントでもありましたように、都市の活力を高めて市民の暮らしを支える拠点の形成ということで、この方向性でコンパクト+ネットワークの方向で見直しを進めていきたいということでありまして、次の議案でもありますように、立地適正化計画の策定ということも検討されますし、それから地域公共交通網形成計画の策定も進めておるところでございます。そういった中で、集約型のコンパクト+ネットワークの都市構造を形成していきたいということでございますので、ご理解をいただければというふうに思います。

それでは、いろいろとご意見をいただきましたけれども、事務局から何かございませうでしょうか。よろしゅうございますか。

特に、特段の反対意見はございませんようでしたので、概ね原案として承認いただくということでよろしゅうございますでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい、ありがとうございます。

それでは、その方向で進めていきたいと思っております。ありがとうございました。

【第2号諮問の審議】

○会長 それでは続きまして、第2号諮問議案岡山市立地適正化計画（案）の策定につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、こちらの次第と書いてあるほうの資料の19ページをご覧ください。諮問書になります。今回諮問させていただく内容は、岡山市立地適正化計画（案）の策定についてでございます。

現在、岡山市では第六次総合計画に位置づけられたコンパクトでネットワーク化された都市づくりの取り組みを加速させるよう、岡山市都市計画マスタープランの改定を進めているところでございます。

また、平成26年8月の都市再生特別措置法の改正により、住宅及び都市機能の立地の適正化を図る立地適正化計画制度が新たに創設されています。この立地適正化計画制度は、従来の都市計画の規制、これを前提といたしましてさまざまな施策と連携して、拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域等に都市機能、それから居住機能、こういうものを誘導さ

せることで都市の持続性や活力、市民生活の質を高めるもので、都市計画マスタープランの一部とみなされる制度でございます。

そこで、現在改定中の都市計画マスタープランと連動し、本市が掲げるコンパクトでネットワーク化された都市づくりを実現するための実行戦略となる岡山市立地適正化計画(案)の策定を諮問するものでございます。

続きまして、右肩に2号諮問説明資料と書いてございますA4のこちらのほうの資料をご覧ください。

まず、都市再生特別措置法改正の背景ということでございますが、我が国では人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって健康で快適な生活を実現することや、持続可能な都市経営がまちづくりの重要な課題というふうになってございます。この課題に対応するためには、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療・福祉施設、商業施設、こういうものの誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることによって、コンパクトなまちづくりを進めることが重要であり、こうしたまちづくりに取り組めるよう、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正されました。

次に、立地適正化計画制度の役割についてですが、都市全体を見渡す包括的なプラン、都市計画と公共交通の一体化、居住や民間施設の誘導を図っていく時間軸を持ったアクションプランとしての役割がございます。

2ページをご覧ください。立地適正化計画の概要となっております。

立地適正化計画に定める必要事項には、計画の対象区域、立地の適正化に関する基本的な方針、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設、誘導施策がございます。

次に、計画の運用についてでございますが、立地適正化計画の公表後、誘導区域外で一定規模以上の住宅や誘導施設の開発行為を行う場合には、届け出が義務づけられることとなります。これにより、誘導区域外での住宅開発や誘導施設の整備の動きを把握し、届け出者に対し、本市の進めるまちづくり、コンパクトでネットワーク化された都市づくりの方針をお伝えし、誘導施設に関する情報提供等を行うことなどが考えられます。

さらに、立地適正化計画の公表後には、計画に記載された誘導施策を展開していくこととなります。以下に、他都市の事例や国の支援の例を記載してございます。

3ページをご覧ください。立地適正化計画の位置づけについては、先ほど諮問書で説明したとおりでございます。

次に、立地適正化計画の作成の流れでございます。計画作成に当たっては、居住や医

療・福祉、商業等といった都市機能施設の誘導に関する検討を行うことから、さまざまな関係者と連携して取り組むとともに、公聴会の開催など住民意見を反映し、都市計画審議会の意見を聞くこととさせていただきます。

4ページをご覧ください。策定の進め方ですが、立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部とみなされることから、現在改定案を策定中の都市マスと同様の検討体制を想定してございます。学識の方で立地適正化計画の検討部会の設置をお願いしたいと考えてございます。また、必要に応じて専門分野の方のご意見も伺ってまいりたいというふうに考えてございます。

さらに、庁内施設として既存組織である岡山市都市計画方針検討協議会を活用するなど、関係分野との連携を図るとともに、市議会でのご議論や市民へのパブリックコメント等を通じて市民意見等を反映させてまいります。また、策定のスケジュールといたしましては、来年度末を目途に進めてまいりたいというふうに考えてございます。

最後に、立地適正化計画の取り組み状況についてでございますが、平成30年8月末時点で420都市が取り組みを進めており、そのうち177都市が立地適正化計画を策定してございます。政令指定都市におきましては、札幌、新潟、静岡、名古屋、北九州、熊本、この6都市が策定済みでございます。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○会長 はい、ありがとうございました。

それでは、事務局からの説明に関しまして、何かご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

○委員 はい。

○会長 はい、委員さん。

○委員 この届け出制度になるんですけど、この窓口は都計になるのか開発になるのだろうか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 まだ決まっておりませんが、都市計画課になるんじゃないかなと、今思っております。

○委員 いろんな制度で届け出等規制されたときに、チェックするのに岡山市の場合、非常に、大区役所制になってからの職員が分散して、日にちがかかるという声をよく聞くので、しっかりとこれ届け出を受けるときには、その受付、それとチェック体制というも

のを確認していただきたいと思います。

それと、1 ページ目のところで、1 番、国土交通省資料より作成と書いていますが、下から4行目、コンパクトシティー＋ネットワークと、これはその下の図にもコンパクトシティーが入っておるんですけど。総務委員会で2年前ですか、第六次の総合計画前期・中期計画つくるときに、コンパクトでネットワークということでコンパクトシティーの文言は岡山市議会としてはなじまんということを当局、政策局もそこは理解したんじゃないけど、これは国交省の資料だからこれが入っておるということかな。

○事務局 はい。国交省の資料を抜き出してなっておりますので、そのようになってございます。申し訳ございません。

○委員 はい。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 この国交省の資料を参考としまして、シティーだけは岡山の場合、前回2年前にそれだけ審議したんだからとったらどんなんですかね、この作成会議では。

○事務局 となります。国も最近コンパクトシティー＋ネットワークと言っておりません。コンパクト＋ネットワークと言っておりますので、ちょっと古い言い方だと思うので。

○委員 できればとっていただいたらと。お願いします。

○事務局 はい。

○会長 ほか、よろしいですか。

○委員 はい。

○会長 ほか、いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、特にご意見もございませんようですので、本日はこのあたりで終了したいと思います。この案件につきましては、継続的に審議を進めるということで継続審議といたします。

最後に、部会の設置でございます。先ほど事務局から説明のありました岡山市都市計画審議会の部会の設置についてでございます。

立地適正化計画は都市計画マスタープランの一部となりますので、マスタープランと同様に審議会委員の中から学識経験のある委員の皆様方に別途お時間をいただきまして、それぞれ専門の立場から踏み込んだ議論を行う部会を設けてはどうかと思います。

そこでたたき台となる案を作成いたしまして、都市計画審議会の皆様方にお諮りする形

で進めたいと思います。委員の皆様方、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい、ありがとうございます。

それでは、岡山市立地適正化計画検討部会を設置いたしたいと思います。部会の委員には、学識経験のある者7名を指名いたします。また、必要に応じて専門的な見地から意見を聞くことも考えたいと思います。部会の開催等につきましては、事務局のほうで準備していただくようお願いいたします。

以上で全ての案件の審議を終了いたしますので、進行を事務局へお返ししたいと思います。よろしくをお願いいたします。

○事務局 ありがとうございます。

以上で第38回岡山市都市計画審議会を閉会いたします。本日はお忙しい中、ありがとうございました。

午後3時36分

～ ～ ～ (閉 会) ～ ～ ～