

第39回岡山市都市計画審議会議事録

平成31年3月20日（水）開催

～ ～ ～ （ 開 会 ） ～ ～ ～

午後1時59分

○事務局

【挨拶】

【定数確認】

○会長

【会議の公開の決定】

【署名委員指名】

～ ～ ～ （ 議事進行 ） ～ ～ ～

【第1号・第2号議案の審議】

○事務局 それでは、表紙にまず「第39回岡山市都市計画審議会」と記載している議案書をご覧ください。こちらです。

まず、表紙を1枚めくっていただきますと、目次がございます。本日審議いただきます議案は、第1号、第2号議案で、駅前町一丁目2番3番4番地区における岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更と、第一種市街地再開発事業の決定、それから、第3号、第4号議案で、蕃山町一番地区における岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更と、第一種市街地再開発事業の決定となっております。また、岡山市都市計画マスタープランの改定案の策定についてが継続審議案件となっております。

議案書の1ページから11ページ目までが、本日、当審議会へ付議及び諮問する依頼書となっております。

それではまず、最初にご審議いただきます案件は、駅前町一丁目2番3番4番地区の市街地再開発事業に関する第1号、第2号議案でございます。一括で説明させていただきます。

こちらの説明資料と書いてございますA3の資料、こちらのほうをご覧ください。

まず、駅前町一丁目2番3番4番地区は、本市の玄関口であるJR岡山駅の東口広場に面しており、西側は幹線道路である都市計画道路、中仙道南方線、道路愛称としては市役所筋でございます。南側は、岡山駅前商店街に面する街区です。駅に近く、商店街の入り口であることから人が集まりやすく、商業的にも交通面においても好条件の立地にあるも

の、敷地の大半は小規模であり、老朽、密集した建築物や狭い道路など、土地の有効活用、高度利用が図られていない状況でございます。

このため、当該地区については、街区を構成する区画道路等を再編することで、複数の街区及び個別敷地を統合し、壁面の位置の制限や広場等により敷地内に有効な公開空地を確保しつつ、適正な容積率の割り増しによって、中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市環境及び防災性の向上を図る必要がございます。

今回計画の施設建築物は、低層部に商業、業務施設、高層部に宿泊施設、住居施設などを導入することにより、都心にふさわしい高次都市機能を持った施設となり、都市の賑わい機能の充実と都心居住を促進し、さらに壁面後退や敷地内通路、広場状の緑豊かな公開空地を設けることで、岡山駅からの回遊性向上、周辺地域の賑わい創出、岡山駅前にふさわしい都市の風格と賑わいのある交流拠点を形成していこうとするものです。

以上のことから、高度利用地区の変更及び第一種市街地再開発事業の決定をしようとするものです。

それでは、改めまして、資料1ページをお開きください。

左側に、高度利用地区の変更案、右側に第一種市街地再開発事業の決定案を記載してございます。

まず、左側でございますが、高度利用地区は、建物敷地等の統合促進、小規模建築物の抑制、土地の高度利用と都市機能の更新などを目的としておりまして、個々の再開発プロジェクトが、建ぺい率の低減、壁面の位置の制限などにより有効な空地を確保した場合には、その程度に応じて容積率の最高限度を、用途地域で定める容積率から割り増しして定めることができる制度となっております。

都市計画法による決定項目は、種類、位置、区域、面積、容積率の最低・最高限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低限度、壁面の位置の制限となっております。現在、岡山市内では11地区の高度利用地区を決定しており、今回、12地区目として、最下段の太枠で囲んだ駅前町一丁目2番3番4番地区を追加することから、都市計画を変更するものでございます。

次に、資料3ページの総括図をご覧ください。

今回決定する高度利用地区の位置は、赤枠で囲んだ場所となります。用途地域は商業地域、容積率は600%と500%、建ぺい率は80%であり、防火地域に規定されてございます。

続いて、4ページには、高度利用地区と市街地再開発事業の位置図をつけてございま

す。

続いて、5ページのほうをお開きください。

高度利用地区を決定する区域は、赤枠で囲んだ区域となります。図中の緑とオレンジ、ピンクの部分は、壁面の位置の制限をする部分を示してございます。壁面後退の幅は、緑色の部分で道路境界から4 m以上、オレンジ色の部分で2.5 m以上、ピンク色の部分で2 m以上を壁面後退することといたします。壁面後退して生み出された空地は歩行者空間として利用し、既存の歩道と合わせて幅員4 m以上の歩行空間が確保されるように定めております。

恐れ入りますが、資料1ページのほうにお戻りください。左側でございます。

都市計画の決定事項である種類は、高度利用地区（駅前町一丁目2番3番4番地区）、面積は約1.4 haとなります。

容積率の最高限度について、現在指定されている容積率は600%と500%となっておりますが、指定容積率600%の区域について、容積率を200%上増しして、800%以下としております。

容積率の割り増しの根拠につきましては、建ぺい率の最高限度について指定の80%から30%低減し、50%以下とすること。既存の歩道幅員と合わせて4 m以上の通路空間を確保するために壁面の位置の制限を行うこと。さらに、広場等の有効な空地として、まとまったオープンスペースを確保するため、敷地面積の10%以上の空地を設けること。これらにより、200%の割り増しとなっております。

また、指定容積率500%の区域につきましては、北側の市道幅員が拡幅後、9 mから11 mであること、予定建築物が駐車場であることから、割り増しを行ってございません。

なお、建ぺい率の最高限度については、建築基準法第53条にあります緩和規定が適用可能となっております、この地区では実質的には建ぺい率70%まで利用することができます。また、小規模な建築物を制限し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、容積率の最低限度を300%及び200%以上、建築面積の最低限度200㎡以上、敷地面積の最低規模を1,000㎡以上としてございます。

続きまして、右側になりますが、市街地再開発事業の決定についてでございます。

市街地再開発事業は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としてございます。都市計画法による決定項目は、種類、名称、施行区域、面積となります。また、都市再開発法による決定項目は、公共施設の配置及び規模、建築物及び建

築敷地の整備に関する計画となっております。

種類及び名称は、駅前町一丁目2番3番4番地区第一種市街地再開発事業でございます。

施行区域、面積は、先ほどご覧いただきました高度利用地区と同様でございます。

公共施設の配置及び規模は、都市計画道路などを位置づけております。

建築物の整備に関する計画は、まず西側2棟について、建築面積が約4,100㎡、延べ床面積が6万7,100㎡、容積対象面積が5万1,800㎡、建ぺい率が約60%、容積率が約770%、主要用途が住宅、ホテル、店舗となっております。東棟について、建築面積が約2,700㎡、延べ床面積が1万6,400㎡、容積対象面積が1万2,900㎡、建ぺい率が約70%、容積率が330%、主要用途が駐車場、店舗となっております。

建築敷地の整備に関する計画は、建築敷地面積が約1万700㎡などとなっております。

続きまして、資料2ページをご覧ください。

変更及び決定理由についてでございますが、これは冒頭申し上げたとおりでございます。

次に、同じページの右側をご覧ください。手続の流れを示してございます。

昨年の11月2日から15日まで、原案の縦覧を行いました。縦覧者は、高度利用地区の変更、市街地再開発事業の決定、どちらも6名でした。

公聴会につきましては、公述申し立て書及び意見書が提出されなかったため、開催してございません。

続きまして、2月4日から18日まで、案の縦覧を行いました。この間の縦覧者は、高度利用地区、再開発事業、ともに5名でした。なお、意見書の提出はございませんでした。

今後につきましては、本日の審議会にてご承認いただきましたら、県知事との協議を経まして、都市計画決定を行う予定としてございます。

資料6ページ以降に、第一種市街地再開発事業の基本計画案、これを参考図として添付してございます。

今回の再開発事業は、都市計画決定後に設立を予定しております駅前町一丁目2番3番4番地区市街地再開発組合が施行者となる民間事業となります。

これら、参考につけさせていただきました施設配置等につきましては、現時点での基本計画案であり、都市計画の決定後、再開発組合による事業計画策定の段階で多少変わって

いく可能性もありますが、高度利用地区における都市計画決定の範囲内であれば、都市計画の変更は不要と考えてございます。

説明は以上となります。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いたします。ここで説明のあった第1号議案と第2号議案をまとめてご審議をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

はい、どうぞ。

○委員 この計画そのものはいいと思うんですけど、周辺の道路、例えば市道駅前町4号線ですが、これが、拡幅後11m。11mだから、センターラインのある道路じゃないんでしょう。再開発している岡山市の町中、結局そういう道路構造を変えていくという考え方はないんですかね。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 今回の再開発事業の北側に、今おっしゃられた駅前町4号線があるんですけども、これは現在、幅員が8mの道路なんですけれども、これを拡幅いたしまして、2車線を確保した上で右折レーンを設ける予定にしております。ですので、再開発事業の中で道路の整備を行う予定にしております。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 2車線ということは、要するにセンターラインのある道路ですよ。

○事務局 センターラインのある道路になります。

○委員 再開発をしていく中で、今、岡山市の道路構造がほかの都市に比べて、幹線は片側2車線あるとしても、センターラインがあるものが少ないんですが、何もない細い道路ね。再開発の中へ盛り込んでいくという考えなんですね。

○事務局 一般論としまして、その道路の拡幅が必要であれば、再開発事業の中でやっていくというようなことになろうかと思えます。

○会長 よろしいですか。

はい、委員さん、どうぞ。

○委員 今、看過できん発言があったんで。再開発事業の中で道路の確保を行うというのはちょっと違うと思う。今回、8mを11m拡幅するのは、これの用地は買収するんです

か。それとも、セットバックした土地であるのか。どう拡幅をするのですか。

○事務局 セットバックした土地でということになります。

○委員 買収は。

○事務局 駅前町の北側の道路につきましては、とりあえず今、敷地内通路を配置図で見ただけであればわかるんですが、敷地内通路を設けています。ここにつきましては、共同住宅等々の駐車場の出入り口にもなりますし、あとバスベイを設けるようにしていますので、そこに行くためにも、北側のその道路というものは、今の現状よりは少し拡幅する必要があるのかなということで計画をしています。また、市の関係とか県警本部等々、関係各所とも話をいたしまして、2車線みたいな格好で右折がきちっとできるような計画をしています。

あと、委員さんがご指摘の部分につきましては、一応今は再開発事業の敷地の中の一部を道路として提供するという格好の計画でいっています。今後、さらに市の道路部局との協議も必要なんですけど、中に今、従前の市道が入っていますので、その一部と交換という格好になろうかと思っています。

以上です。

○会長 はい、どうぞ、委員さん。

○委員 基本的に、道路事業、道路の拡幅等、ここが必要だというのは道路管理者の立場で、事業として用地買収等を行ってやるべき事業。それで、セットバックというのは、それによって建ぺい率、容積率が緩和されるということで、その部分の権利は私権であって、あくまでも開発ディベロッパー、私の土地のままのはずなんです。それで、今、おっしゃってくださった、この中にある市道の部分との交換ということであれば、それは筋道通ると思うんですけど、先ほど事務局のほうでのご説明では、再開発の中で道路の整備を行うということについては、改めてその発言についての認識をチェックしたいんですけど。再開発で道路の拡幅を行うというのは僕は大きな間違いだと思うんです。

○事務局 すみません、説明が不足しておりまして、今、申し上げましたとおり、中に敷地内を通っている市道の一部を交換するという形でさせていただくと。

○会長 よろしいですか。

ほかにいかがでしょうか。はい、どうぞ、委員さん。

○委員 3点だけ確認させてください。

地権者の賛同状況、わかればお願いしたいです。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 今の準備組合の加入率でよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○事務局 加入率自体は約83%になります。一応、今把握している権利者が46権利者ありまして、38権利者が準備組合に加入しております。

○委員 委員長。

○会長 はい、委員さん。

○委員 残り17%の方に対する対応も含めて教えていただければと。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 準備組合のほうとしましては、今言ったその46権利者の全員の方々ときちっとお話ができる状態にしております。まだ加入に至っていないのは、当然、権利者それぞれ個人の事情とかというのがありますので、今後、説明等をしながら、あと再開発事業ですので、権利変換計画を進める中で、外へ出る、新しい床に入るとかという話もこれからですので、そういう条件等々を加味しながら考えていくというふうには聞いております。事務局としては、引き続き各権利者に親切丁寧な説明をしていきます。

○委員 委員長。

○会長 はい、委員さん。

○委員 そこは丁寧にお願いしたなという意見になりました。

あと2点目は、再開発事業になりますので、市税が投入される事業になるかと思えます。現段階で大体どれぐらいを予定されているのかは教えておいてください。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 今、委員ご指摘のところの質問ですが、補助金の額ということでよろしいでしょうか。

○委員 はい。

○事務局 今の予定ですと、市費48億円、国費48億円、両方合わせて今のところ96億円の補助交付の予定となっております。

○委員 わかりました。いつも思うことではありますが、再開発事業の必要性については理解をしているんですけども、集中すると市の会計の負担にもなってくるかと思うんですが、そういう意味では年間に何件までとか、まちづくりの中での優先順位ですとか、そういうあたりについては市としての考えは特にないんですかね、確認だけですけど。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 当然ながら、当該地区のみならず、市街地再開発事業全体のスケジュールの中で、事業費等を市街地整備課本課としては把握をしながら、関係課と継続的に財政部局等々の関係課とは情報の共有を行っております。また、当然、準備組合が今後作成する施設整備に関する経費等々も、公共事業並みの発注方法とかで、できるだけ競争性を担保しながらやっていくという中で、準備組合としてもその資金計画上成り立つような節約と言いますか、そういう方法も考えてやっていくような格好にならざるを得ないのかなと思っていますので、ちょっとほわっとした回答にはなりますが、申し訳ないんですが、一応そういうことでそれぞれの地区の事業についてしっかり指導等をしていきたいと思っております。

○委員 わかりました。委員長。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 48億円も大きいので、全体のまちづくりの中でゾーニングも含めて順番も含めて、市の方が計画的にしていただけたらなという希望は常にありますので、そこは常に思っていたらと思っております。

3点目なんですけれども、これも場所的には一等地で、住居も大変人気が出るだろうなというふうには思うんですが、いつも気になる店舗のところ、1階、2階のところですけども、近くには地下街もあるし、ドレミの街もあるし、このあたりについて、例えば同じようなビルが幾つもできてしまうと、10年後、20年後にゴーストモールみたいになってはいけないなあというふうな懸念はいつも思うので、例えばここの再開発について、コンセプトなんかがあるのであればちょっと教えておいていただけたらとは思いました。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 ここの地区のコンセプトとしましては、多様な人々が集い賑わう岡山駅前の新たな顔となる複合施設ということ、地区の整備のコンセプトと位置づけております。また、周辺機能施設と一体的に、駅前町周辺に賑わいを創出するネットワークをつくるよう取り組むこととしております。一応、協働を想定しているのが駅前商店街、駅の中のさんすて、岡山コンベンションセンター、ホテルグランヴィア岡山などとそういうネットワークをつくって、岡山の顔になるような格好にやっていきたいということコンセプトとしております。

○委員 わかりました。じゃあ、最後に。

○会長 はい、委員さん。

○委員 周りの施設とも連携をされているということで理解をしました。似たようなお店ばかりならなければいいなという懸念だけはお伝えさせていただくのと、あと住居がたくさんあるので、衣食住じゃないですけども、そういう意味では完結できる、持続性のあるそういうものも期待したいなというふうには思います。意見だけです。

○会長 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。よろしいですか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、ほかに意見もございませんようですので、駅前町一丁目2番3番4番地区における第1号議案岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更、第2号議案岡山県南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定につきまして、あわせて決をとりたいと思います。

委員の皆さん、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 ありがとうございます。それでは、本案件につきましては原案のとおり承認するものといたします。

【第3号・第4号議案の審議】

○会長 続きまして、第3号、第4号議案につきましても、蕃山町の再開発事業関係で、一連の案件でございますので、まとめて説明していただきます。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 都市計画課の福田です。

それでは、蕃山町1番地区の市街再開発事業に関してご説明させていただきます。

先ほどの駅前町と説明が重複する部分については、今回割愛をさせていただきます。

それでは、説明資料と書いてございますA3の資料のほうをご覧ください。

蕃山町1番地区は、本市の玄関口であるJR岡山駅から東に延びる都市計画道路、駅前後楽園線、愛称は桃太郎大通りでございます、これと南北方向の都市計画道路、岡山山陽線、愛称は柳川筋となっております、これらの交差する柳川ロータリー北東の街区であり、駅から約800mに位置してございます。

中心市街地の商業核である駅前地区、表町地区にも近接しており、商業的にも交通面においても好条件の立地にあるものの、敷地の大半は小規模であり、老朽化した低層な建築

物など土地の有効活用、高度利用が図られていない状況でございます。

このため、当該地区については、敷地を統合し、小規模建築物の建築を抑制するとともに、壁面の位置の制限による敷地内の有効な公開空地の確保、適正な容積率の割り増しにより、中心市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市環境及び防災性の向上を図る必要がございます。

今回計画の施設建築物は、低層部に商業施設や業務施設等、高層部に住宅施設を導入した建物を建築することにより、土地の賑わい機能の充実と都心居住を促進し、生活利便性の向上を図り、さらに壁面後退により歩行者空間と公開空地を設け、植栽等により周辺的环境と調和のとれた空間を形成し、桃太郎大通りにふさわしい交流、賑わい空間を創出していこうとするものです。

以上のことから、高度利用地区の変更及び第一種市街地再開発事業の決定をしようとするものでございます。

それでは、資料1ページをご覧ください。

先ほどと同じように、左側に高度利用地区の変更案、右側に第一種市街地再開発事業の決定案を記載しております。

それでは、左側から説明させていただきます。

先ほどの駅前町が12地区目で、この蕃山町が13地区目として追加することから、都市計画を変更するものです。

それでは、資料3ページの総括図をご覧ください。

今回決定する高度利用地区の位置は、赤枠で囲んだ場所となります。用途地域は商業地域、容積率は600%、建ぺい率は80%でございます。防火地域に指定されてございます。

続いて、5ページの計画図をご覧ください。

高度利用地区を決定する区域は、赤枠で囲んだ区域となります。図中の緑色の部分は、壁面の位置の制限をする部分を示してございます。壁面後退の幅は、道路境界から1m以上することといたします。

恐れ入りますが、また資料1ページのほうにお戻りください。

都市計画の決定事項である種類は、高度利用地区（蕃山町1番地区）、面積は約0.8haとなります。

容積率の最高限度につきましては、現在の容積率は600%となっており、50%割り増しして、650%以下としております。

割り増しの根拠につきましては、建ぺい率の最高限度について指定の80%から20%低減し、60%以下とすること。それと、道路境界より1 m以上の壁面の位置の制限を行うこと。これらによりまして、50%の割り増しとなっております。

なお、建ぺい率の最高限度については、建築基準法の緩和規定が適用可能となっております。また、実質的には80%まで利用することができます。また、小規模な建築物を制限し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、容積率の最低限度を300%以上、建築面積の最低限度を200㎡以上としております。

続きまして、右側、再開発事業の決定についてでございます。

種類及び名称は、蕃山町1番地区第一種市街地再開発事業でございます。

施行区域及び面積は、先ほどご覧いただきました高度利用地区と同様でございます。

公共施設の配置及び規模は、都市計画道路などを位置づけております。

建築物の整備に関する計画は、建築面積が約2,100㎡、延べ床面積が約2万3,500㎡、容積対象面積が約1万8,200㎡、建ぺい率が80%、容積率が約650%、主要用途が店舗、業務、住宅となっており、建築敷地の整備に関する計画は、建築敷地面積が約2,800㎡などとなっております。

続きまして、2ページをご覧ください。

変更及び決定理由につきましては、冒頭申し上げたとおりでございます。

右側をご覧ください。手続の流れ、これを示してございます。

昨年の11月2日から15日まで、原案の縦覧を行いました。縦覧者は、高度利用地区の変更、市街地再開発事業の決定、どちらも6名で、それぞれ1通の意見書の提出があり、引き続き、11月22日に公聴会を開催いたしました。詳細は後ほど説明いたしますが、このときいただいたご意見も参考にして、都市計画の案を作成してございます。

その案をもちまして、2月4日から18日まで縦覧を行いました。この間の縦覧者は、高度利用地区、再開発事業、ともに5名でした。意見書の提出はございませんでした。

今後につきましては、審議会にて承認いただきましたら、県知事との協議を経まして、都市計画決定を行う予定としてございます。

資料6ページ以降に、第一種市街地再開発事業の基本計画案を参考図として添付してございます。

今回の再開発事業は、都市計画決定後に設立を予定しております蕃山町1番地区市街地再開発組合が施行者となる民間事業となります。

次に、公聴会と意見書に関する市の見解についてご説明申し上げます。

それでは、公聴会記録及び見解書の要旨と書いてございます、A4の資料のほうをご覧ください。

資料2ページに、公聴会の日時、場所、出席者などについて記載しております。

原案の縦覧を行ったところ、高度利用地区の変更、再開発事業の決定、各1通の意見書が提出されました。それを受け、11月22日に開催された公聴会を傍聴された方は5名、公述された方はございませんでした。

資料3ページには、高度利用地区の変更に関する意見書の要旨及び意見に対する市の見解を示しております。

まず、高度利用地区の変更についてでございます。

ご意見の内容は、財産権の侵害であり、公共の福祉に適合しない、また前面道路が広いなど、現状のままで高度利用が図れる状況であり、変更する理由が見当たらないというものです。

市の見解といたしましては、このたびの高度利用地区の変更は、蕃山町1番地区の市街地再開発事業の都市計画とあわせ、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、計画決定するものです。市街地再開発事業の実施により、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新が図られ、市街地環境の改善、防災性の向上につながるものと考えてございます。

また、計画では、商業施設や住宅施設が整備されることから、都心の賑わい機能と都心居住の充実につながり、公共の福祉の増進に寄与するものと考えてございます。個々の敷地でも、指定容積率の範囲内で高度利用及び不燃化は可能ですが、敷地の統合、小規模建築物の建築の抑制、敷地内に有効な空地を確保することにより、土地の合理的で健全な高度利用と都市機能の更新等を図ることで、より有効な土地利用や一体的な市街地環境の改善、防災性の向上が図られると考えてございます。

次に、容積率の割り増しについてでございます。

ご意見の内容は、景観条例により後樂園からの眺望、建物の高さも規制されており、容積率の割り増しは不要であるというものです。

市の見解といたしましては、容積率の割り増しは、建ぺい率の最高限度の制限や壁面の位置の制限、有効な空地の確保などにより、市街地環境への貢献に応じて与えられるものです。

また、現時点での計画建物の規模は、後楽園からの良好な眺望景観を保全することを目的とした岡山市景観計画に規定する景観形成基準には適合しております。

続きまして、資料4ページに市街地再開発事業の決定に関する意見書の要旨及び意見に関する市の見解を示してございます。

ご意見の内容といたしましては、高度利用地区と重複する部分が大半ですが、特に財産権の侵害である、そういうことを主張されてございます。

市の見解として、第一種市街地開発事業は、従前建物や土地の所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で交換する事業手法により行われるものでございます。

また、このたびの再開発事業は、組合施行によるものでありまして、今後も地権者の方々の再開発事業に対する理解がより深まるよう、いただいたご意見は準備組合にお伝えさせていただきます、というものです。

説明は以上となります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○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いたします。ここでは、説明のありました第3号議案と第4号議案をまとめてご審議をお願いいたします。

はい、どうぞ、委員さん。

○委員 景観条例で、後楽園からの高さ制限、これについて、ご説明では容積率の割り増しは必要ないというふうに説明されたんだっただけかな。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 容積率の割り増しは、壁面の位置の制限とか空地の確保、こういうことで、市街地環境への貢献に応じて与えられるものですというご説明を差し上げました。それから、景観条例に規定する景観形成基準に、今回計画の建物は適合してございます、という説明をさせていただきました。

○会長 委員さん。

○委員 それは、ちゃんと容積率は高度利用で割り増しになっただけで、実際はそれが適用せんでも今回の事業計画は成り立つというふうに理解すりゃあいいんかな。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 今回の計画は、容積の割り増しをしてございます。ですから、容積の割り増しをしたもので計画をしてございます。

○会長 はい、委員さん。

○委員 わかりました。

それで、後樂園からの景観の条例で、高さというのはたしか後樂園の樹木の高さの上へのぞくかのぞかんかというところで、割に曖昧、ファジーなところがあると思うんです。だから、大抵ディベロッパーは開発目的地でアドバルーンを上げて、当局とコンピュータグラフィック、CG等、高さが何mまでいけるというようなところがあると思うんです。それについては、もうシビアに制限、高さが何mまでというのが出るのかな。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 先ほどおっしゃられたように、場所によって木が高いところ低いところがございます、厳密に、じゃあここは例えば51m50cmまでの建物しか建てれないとか、そういうところまではなかなかシミュレーションできませんので、そういう意味では多少ファジーなところもあると思います。

○会長 委員さん。

○委員 岡山中心市街地、より一層の高度利用、すなわち上に伸ばせれるキャパがあれば、そんだけ事業効果も上がると思うんです。是非とも、後樂園の木をやみくもに切らんようにお願いしといてください。

以上です。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 後樂園の事務所とも協議をさせていただいております、木の剪定は、縦はなるべく切らないようにしていただきたいというような、協議の方は進めてございます。

○会長 ほかにいかがでしょうか。

はい、委員さん、どうぞ。

○委員 こちらも同じように補助金の額を教えといてください。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 ここの蕃山町1番地区の現在の計画ですが、補助金につきましては市費が12億円、国費12億円の24億円の補助金の交付、現時点ではその状況で、マックスにはなりますが、その予定です。

○委員 あともう一点、5ページのところで、いびつな形ですけど、この北側に住居があるのでしょうか。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 ちょっといびつになってます北側の部分につきましては、今の絵では住居が入り込んだ絵になってますが、ほとんどが平面駐車場になっております。

○委員 わかりました。委員長。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 じゃあ、日照権とかそういうことが侵害される住民はいないという認識でいいんですかね。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 一応、そもそもの出発点といたしまして、ここの地区はここの北角の敷地もあるんですが、ここの権利者の方とも約3年、事業協力を願いたいということで、準備組合はずっと協力と依頼をしてきました。その準備組合を設立してから約3年にもなったんですが、ほかの権利者の方々も、ここまでお願いしてももう無理だろうという格好で準備組合も判断いたしまして、それで今回こういう形で都決の申請を準備組合はしているということです。先ほど委員がおっしゃいました日照権等々の話も、当然施設構成なんかもこういう格好になりますよという説明は、準備組合の方でされているというのは聞いております。

○委員 委員長。

○会長 委員さん。

○委員 確認したかったのは、法律で一応日照権ってあると思うんですけど、個々に住んでおられる方がいて、この再開発のビルによってそれが侵害される住民はいないと。駐車場は要らんのんで、別に関係ないんだと思うんですけど、その辺知りたい。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 実際に、侵害するかどうかというところは、まだそこまでは検討していないと思います。ただし、当然、今後、日陰の関係もチェックをしながら、実際に、先ほども言いましたようにその権利者の方々に陰になりますみたいな話も当然していつますので、侵害するかどうかという部分については、すみません、把握できていないと思います。

○委員 わかりました。じゃあ、意見。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 税金も投入される事業だというのはしつこく言ってるんですけど、公共性が高いという判断なんだと思うので、先ほど意見も出ておりましたから、この事業については、言ってることはしごく全うだなと思うんですよ。今回の敷地の範囲も非常にいびつな形

で、感想レベルですけど、無理やり再開発事業にいきよるなみたいな感想を持ったことはお伝えしておきます。

日照権とかについては、非常に深刻な問題でもあると思いますので、そこについては真摯な態度で、しっかり市民の住む権利をちゃんと保障できる形をとっていただきたいと強く要望はしたいと思います。形的にも、もうちょっと交渉するとか、選択肢がなかったのかなという形だなというのは、率直な感想としてはお伝えしときます。

○会長 ほかはいかがでしょうか。特にございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、ほかに意見もございませんようですので、蕃山町1番地区における第3号議案岡山市南広域都市計画高度利用地区の変更、第4号議案岡山市南広域都市計画第一種市街地再開発事業の決定について、あわせて決をとりたいと思いますが、委員の皆さん、いかがでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 ありがとうございます。それでは、本案件につきましては原案のとおり承認することといたします。

【諮問の継続審議】

続きまして、継続審議となっている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、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局 それでは、右上に説明資料とあります岡山市都市計画マスタープラン改定案の策定について（継続審議）と記載してございます冊子をご覧ください。

この案件につきましては、前回12月19日の第2回都市計画審議会において、都市計画マスタープラン改定原案としてご承認いただき、パブリックコメントを実施いたしました。このパブリックコメントで市民の方々からいただいたご意見と市の考え方をご報告いたします。

まず、2ページのパブリックコメントの結果についてをご覧ください。

パブリックコメントは、本年1月7日から2月6日までの1カ月間行いました。閲覧場所は、都市計画課、情報公開室、各区役所、支所、地域センターなどに加えて、本市のホームページでも公開いたしました。

意見募集の結果は、提出者数40人で、意見項目数は93項目でございました。

内訳といたしましては、分野別の基本方針に関するものが70項目と、最多でございま

た。

3ページ以降には、意見の概要と意見に対する市の考え方を掲載しており、その中から何点か抜粋してご説明差し上げます。

いただいたご意見の中で、3番の新元号については、修正等について検討させていただきます。

また、10番の専門用語が多く理解しにくいというご意見に対しましては、用語集を添付するということで対応させていただきます。本日配付の冊子の最後のところへ、前回と比べて追加してございます。

また、都市計画マスタープランの考え方についてのご意見が数点ございました。これにつきましては、いただいたご意見に対して、都市計画マスタープランに記載の方針や取り組みなどを用いながら、市としての考え方や現在の状況などをご説明しております。

例えば、6番の、人口減少を印象づけるが人口増加を目指さないのか、都市縮小を検討することは消極的で行政の考え方を否定するというようなご意見に対しましては、第六次総合計画の人口予想を前提にしつつ、人口減少、高齢化が進む中でも、持続的に発展する交流拠点都市岡山を目指しており、コンパクトでネットワーク化された都市づくりとは、都市の縮小に主眼を置くものではなく、持続性を高めるために一定の密度を確保しつつ、公共交通を軸に適切な市街地の再編を図ろうとするなど、都市計画マスタープランにおける基本理念や基本目標を再度取りまとめ、ご意見に対する市の考え方としております。

また、5ページから6ページの土地利用に関しましては、開発許可や区域区分に関して、具体箇所を提示された上でのご意見をいただいております。

都市計画マスタープランは、都市づくりの方針を総合的かつ体系的に示すもので、個別箇所について記載するものではございませんが、市街化調整区域の開発については、例えば25番への回答のように、市街化を抑制するという市街化調整区域の理念のもと、無秩序な開発の進行を防止するとともに、集落活性化にも資するよう、開発許可制度の適切な運用を検討するという市の考え方を示してございます。

また、区域区分については、例えば29番への回答のように、原則として市街化区域を拡大しない方針を踏襲する。一方で、拠点周辺や主要な駅周辺の地区など、コンパクトな市街地形成にとって真に必要な場合は、市街化区域の編入や将来的に市街化が見込めない地区等の市街化調整区域への編入も可能となる考え方を追加しており、今後、この方針に基づき、農林漁業との健全な調和のもと、市街化区域の再編等についても検討するという市

の考え方を示してございます。

そのほか都市交通に関するご意見など、いただいたご意見の多くが施策の具体的な内容に関するものでございましたので、既に取り組んでいる内容については、その状況について記載するとともに、今後、各分野で施策を進める上で参考とさせていただくこととしております。

1ページにお戻りください。

今後の予定表の下の方、本日の第3回都市計画審議会においては、パブリックコメント後の改定原案をご審議いただき、了承をいただきましたら、都市計画審議会としての改定案としてご答申いただきたいというふうに考えてございます。その後、答申いただいた改定案について、市長の承認を得て改定したいというふうに考えております。

なお、新元号の公表の関係上、改定年月日は本年4月1日時点での改定を現在考えております。

説明は以上です。ご審議よろしくお願いいたします。

○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えます。

いかがでしょうか。はい、委員さん。

○委員 前回の都計審でもお伝えしたように、私は調整区域内にちゃんと制限を持ってしていくというのは賛成なんですけど、岡山市の特性で広大な平野がある中で、調整区域内に過度の制限をかけてからまちづくりを抑制するというのはいかがなものか。具体的には、このパブリックコメントの中にもあるんですけど、西警察署の付近の開発、これについては市街化調整区域内で岡山市が高度な利用を一定の制限をかけてやるということで、見違えるような町になって、地域住民だけでなく、広く市民それから商圈の方々に多に寄与しとると思うんです。いかんせん、今、調整区域内で商業店舗というのが、市の制限では指定された動線から奥行き50mまで、なおかつ1万㎡以上、すなわち間口が200m以上ないとできない、物理的にそういう物件というのは、岡山市内だけでなく全国的にもまず皆無。だから、条件を設けとるけどできないようにしてしまってるなというところを感じております。

それで、マスタープランの74、75ページのところ、特に75ページの(4)の表の中の上から3つ目のところ、「産業振興を図るうえで」、最後に、「必要に応じて市街化区域への

編入を図ります」、中飛ばしとりますけど、こういうことについてもしっかりと取り組んでいていただきたい。今回のマスタープランの見直しでは、ここには書いとるけど、具体的にやる手法というのは皆無だと思っんです。そこについてちょっと所見を聞かせてください。

○会長 事務局、お願いします。

○事務局 まず、都市計画のマスタープランというものは、今後、都市計画の施策を進めていく上で基本的な考え方、そういうものを示したものでございまして、具体的な施策あるいは取り組みというのは、このマスタープランを受けた後におのおの検討を進めていく、そういうものだろうというふうに考えてございます。

○会長 はい、委員さん。

○委員 今の発言を記録しといていただけましたら。どういうふうに考えても、地区計画というのも調整区域内に非常に適用が難しいと、役所言葉で言うと、民間の人からいうと役所に相談してもできないというような状況が想定されるんです。条件によってはというところについて、しっかりと図っていただきたい。パブリックコメントの中にも、調整区域内、一律制限すべきではないという意見も多々あると思っんです。だから、それを踏まえて、全体的に私、都市マスの変更については賛同するところですが、1点、ここについては警鐘を鳴らしたい。調整区域内にやみくもに制限かけてしまうと、県外から、特に有名な商業施設なんかも、岡山に進出したいと言っても、岡山市の条件でできないという案件が現在発生しとります。平成19年のまちづくり三法の改正から今日まで、いろいろずっと改正してきたんですけど、西警察署の周りのような良好な開発によるまちづくりというものを岡山市としても成功しとんであるから、それを踏まえてそういうふうな運用の認識をいただきたいというふうな意見を付して、都市計画マスタープランの変更については原則としてここへ書いとる承認の方向で意見を言わせていただきます。

以上です。

○会長 よろしいですか。

ほかはいかがでしょう。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、ほかに意見もございませんようですので、岡山市都市計画マスタープラン改正案の策定につきまして、この改定原案の内容で答申することよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 ありがとうございます。それでは、本案件は、部会による議論も含め、本審議会では慎重に審議、検討を重ねた結果、本案のとおり改定案として答申するものとしたします。

以上で全ての案件の審議を終了いたしましたので、進行を事務局へお返しいたします。

○事務局 本日、多くの案件がございましたが、円滑なご審議、ありがとうございます。特に、マスタープランにつきましては、ほぼ1年間、3回の審議会、それから検討部会の委員様には追加して3回の検討部会、こういうものを開催していただきまして、お忙しい中、貴重なお時間をいただき、さまざまな観点からご議論、ご審議いただきまして、お礼を申し上げます。

引き続き、立地適正化計画、そういうものについても具体的な検討に入っていくこととしておりますので、今後ともよろしく願いいたします。

今日の議案につきましては、本日いただいた答申の案をもって、しっかりと手続を進めてまいりたいと考えてございます。

本日はありがとうございます。

○事務局 それでは、これもちまして本日の第39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、どうもありがとうございました。

午後3時09分 閉会

～ ～ ～ (閉 会) ～ ～ ～