

令和3年度

第3回

第48回岡山市都市計画審議会

令和4年3月25日開催

第48回岡山市都市計画審議会議事録（令和3年度第3回）

| | |
|--------|---|
| 1 日 時 | 令和4年3月25日（金） 午後2時00分 開会 午後2時57分 閉会 |
| 2 場 所 | 岡山市役所 議会棟3階 第1会議室 （岡山市北区大供一丁目1番1号） |
| 3 出席委員 | 17名 |
| 4 事務局 | 都市整備局 都市・交通部 都市計画課、市街地整備課 |
| 5 議 事 | <p>（1）都市計画案件</p> <p>第1号議案 岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更について （表町一丁目1番地区）</p> <p>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 決定について（表町一丁目1番地区）</p> <p>第3号議案 岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更について （天神町10番地区）</p> <p>第4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 決定について（天神町10番地区）</p> <p>第5号議案 岡山県南広域都市計画地区計画の決定について （絵図町地区）</p> |
| 6 傍聴者 | なし |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <p style="text-align: center;">【開会】</p> <p style="text-align: center;">午後 2 時 0 0 分</p> <p>【挨拶】</p> <p>【定数確認】</p> <p>【会議の公開の決定】</p> <p>【署名委員指名】</p> <p style="text-align: center;">～議事進行～</p> <p>【第 1 号・第 2 号議案の審議】</p> |
| 事務局 | <p>最初に、表紙に「第 4 8 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。</p> <p>表紙をめくっていただきますと、目次がございます。</p> <p>本日ご審議いただきます議案は、第 1 号議案から第 5 号議案までの 5 件でございます。</p> <p>最初にご審議いただきます案件は、第 1 号議案及び第 2 号議案で、関連した案件でありますので、一括して説明させていただきます。</p> <p>右肩に「説明資料」としております A 3 判の資料を基に説明させていただきます。</p> <p>表紙をめくっていただいて 1 ページ目の「位置図」をご覧ください。この案件の表町一丁目 1 番地区の位置は、赤枠で囲んだ場所でございます。</p> <p>表町一丁目 1 番地区は本市の玄関口である J R 岡山駅から東へ約 1 キロメートルの距離にあたりまして、北側は桃太郎大通りに面する街区に位置しております。</p> <p>当地区は利便性が高いものの、敷地の大半は小規模であり、老朽化した低層な建築物や平面駐車場など、土地の有効活用が図られていない状況となっており、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新、都市環境や防災性の向上を図る必要がございます。</p> <p>このことから、「高度利用地区」の都市計画の変更、それから「第一種市街地再開発事業」の都市計画の決定を行いまして、都市の賑わい機能の充実、都心居住の促進、生活利便性の向上を図ろうとするものでございます。</p> <p>2 ページ目をご覧ください。本市の「高度利用地区」及び「市街地再開発事業」の位置を示した図面でございます。赤い所が今回決</p> |

定・変更しようとするところでございます。

3 ページ目をお願いします。「高度利用地区の変更案」でございます。5 ページ目に計画図をお付けしておりますので合わせてご覧ください。

「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、個々のプロジェクトを、建ぺい率の低減、あるいは壁面の位置の制限などによる市街地環境への貢献度に応じまして、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でございます。

なお、「市街地再開発事業」は、この高度利用地区などで健全な高度利用を担保する都市計画を定めた上で施行するものでございます。

「高度利用地区」で定めるものは、種類、位置、区域、面積、容積率の最低限度及び最高限度、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。

この表で言いますと、種類は高度利用地区「表町一丁目1番地区」、面積は約0.2ヘクタールでございます。

容積率の最高限度について、現在、用途地域で指定されている容積率は600パーセントでございますが、容積率を100パーセント割り増しして700パーセント以下としております。

この容積率の割り増しは、建ぺい率を50パーセント以下とすること、それから壁面の位置の制限により1メートルのセットバックを評価してのものでございます。また、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パーセント以上、建築面積の最低限度を200平方メートル以上としております。

続きまして「市街地再開発事業」について説明させていただきます。資料の4ページをご覧ください。こちらが計画書でございます。5ページの計画図と合わせてご覧ください。

都市計画に市街地再開発事業として定める項目は、名称、面積、公共施設の配置および規模、建築物及び建築敷地の整備に関する計画でございます。

今回の案件につきましては、名称は「表町一丁目1番地区第一種市街地再開発事業」でございます。面積は約0.2ヘクタール、公

| | |
|----|---|
| 会長 | <p>共施設の配置および規模は、この区域が面する道路を記載しております。</p> <p>建築物の整備に関する計画では、建築面積は約700平方メートル、延べ床面積が約10,900平方メートル、容積対象面積が約8,000平方メートル、建ぺい率が約60パーセント、容積率が約700パーセント、主要用途が店舗、業務、住宅でございます。建築敷地の整備に関する計画では、建築敷地面積が約1,200平方メートル、各道路沿いに建築物の壁面を1メートル後退させ、歩道状の空地を確保するとともに、駅前後楽園線、いわゆる桃太郎大通り沿いに広場を設ける、としております。</p> <p>資料4ページの右側に、変更、決定理由を記載しております。</p> <p>その下に、手続きの流れを記載しております。</p> <p>昨年11月1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が2名、市街地再開発事業の決定が5名でございました。</p> <p>公聴会につきましては、公述申立書及び意見書の提出がなされなかったため開催しておりません。</p> <p>続きまして、今年2月7日から21日まで案の縦覧を行いました。この間の縦覧者は、高度利用地区の変更、市街地再開発事業の決定がそれぞれ1名で意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後につきましては、この審議会でご承認をいただけましたら、県知事との協議を経まして、都市計画決定を今月中に行おうと考えているところでございます。</p> <p>6ページ以降に、当地区の市街地再開発事業について参考図を添付しております。</p> <p>6ページが各階平面図、7ページが立面図、8ページが断面図、そして9ページが地区の北側の桃太郎大通りから見た透視図でございます。</p> <p>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。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>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。</p> <p>ご意見ある方は挙手をお願いしたいと思います。いかがでしょ</p> |
|----|---|

| | |
|-------------------------|--|
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>う。</p> <p>はい、会長。</p> <p>はい、どうぞ。</p> <p>はい、ご説明ありがとうございます。</p> <p>今回の表町一丁目1番地区については、パッと見た目の印象が「かなり普通のビルなのかなあ」というような感じを受けているところなんです、今までの再開発事業とか、今やられているやつでは、例えば「新たな劇場を作る」だとか、岡ビルの所みたいに商業施設で岡山らしさを出すとか、そういうコンセプトがある場合もあるんですが、ここの場合はそういうのに相当するものは何かあるのでしょうか。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>はい、事務局いかがですか。</p> <p>表町商店街の晴れの国おかやま館と備前焼等の伝統工芸のPRなどで連携を図ることとしています。合わせて商店街と連携を図ることを目指していて、これらの取り組みによって他の店舗との相乗効果を取り込み、賑わい創出に寄与する施設となっております。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい、会長。</p> <p>委員どうぞ。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>あと、3階にクリニックが入るというのも示されています。先程の晴れの国おかやまのPRとか備前焼などについては、事務所か店舗か、そこら辺でやっていくのかなと思うのですが、実際にそういうのが最初の絵に示されているのですけれども、本当に実際、入るのかどうかというのはどれくらい確実性をもって進められるのか、事前の話がどうなっているのかは分かるのでしょうか。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>はい、事務局どうぞ。</p> <p>実際にこれらの商業であるとか、業務を運営する所っていうのは、地権者がそのまま残って、そのまま運営するような形と想定しております。なので、確実性はあるのではないかと考えています。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい、会長。</p> <p>はい、委員お願いします。</p> <p>はい、分かりました。</p> <p>実際のコンセプトがあるのであれば、実行できるように見ていくのかなと思ったところです。</p> |

| | |
|--|---|
| <p>会長 事務局</p> | <p>あと、地権者のお話がありました。地権者の方はこの地区では何人おられて、一番面積の広い方っていうのは地区の何パーセントを占めているのか、教えてもらえますか。</p> <p>はい、事務局お願いします。</p> <p>現在の権利者としては、土地の地権者が7名で、全員が準備組合に入っているという状況でございます。</p> <p>どこの土地が一番広いかというのは手元にございませんので、申し訳ありません。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい。</p> <p>はい、委員。</p> <p>分かりました。</p> <p>再開発は地区によっては地権者が2名しか居なくて、そのうち大半を1名が持っている、そんな場合もあつたりするので、それについてはちょっと次の議題の時にでもお伺いをしたいと思いますのでよろしくお願いします。</p> |
| <p>会長 事務局 委員 会長 委員</p> | <p>あと、大体の事業費っていうのも分かるでしょうか。</p> <p>はい、事務局お願いします。</p> <p>現在、総事業費として44億円を見込んでおります。</p> <p>はい。</p> <p>はい、委員どうぞ。</p> <p>そうなると、市や国などの負担っていうのも大体わかりますか、それも教えてください。</p> |
| <p>会長 事務局 委員</p> | <p>はい、事務局お願いします。</p> <p>補助金としましては、国が約5億7千万円、市が約5億7千万円、合わせて約12億円を見込んでおります。</p> <p>はい、分かりました。ありがとうございます。</p> <p>以上です。</p> |
| <p>会長</p> | <p>他いかがでしょうか。何かございますか。</p> <p>はい、特に意見もございませんようですので、審議についてはこれで終了させていただきまして、決を採りたいと思います。</p> <p>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」この2件につきまして、合わせて決を採りたいと思います。本審議会として「原案のとおり承認する」ということによろしゅうございますでし</p> |

事務局

ようか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

はい、ありがとうございます。

それでは、本案は全会一致で「原案のとおり承認する」ものとしたします。

それでは次の第3号議案「岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更」と第4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いて」も、天神町10番地区の再開発に関する一連の案件でございますので、事務局からまとめて説明をお願いしたいと思います。

【第3号・第4号議案の審議】

続いてご審議いただきます案件は第3号議案の「岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更について（天神町10番地区）」、それから第4号議案「岡山県南広域都市計画第一種市街地再開発事業（天神町10番地区）」でございます。議案書では9ページから15ページでございますが、この2件について、右肩に「説明資料」としているA3の資料、こちらの表紙に第3号議案、第4号議案としているもの、こちらの方をご用意していただきたいと思っておりますのでお願いします。

表紙をめくっていただきますと、1ページ目に「位置図」がございます。この案件の天神町10番地区の位置は、赤枠で囲んだ場所でございます。

天神町10番地区は本市の玄関口であるJR岡山駅から東へ約1キロメートルの距離にあり、南側は桃太郎大通り、東側は城下筋に面する街区でございます。

当地区は利便性が高いものの、敷地の大半は小規模であり、老朽化した低層な建築物や平面駐車場など、土地の有効活用が図られていない状況となっており、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。

このことから、「高度利用地区」の都市計画の変更及び「第一種市街地再開発事業」の都市計画決定を行い、都市の賑わい機能の充実、都心居住の促進、生活利便性の向上を図るものでございます。

2ページをご覧ください。本市の「高度利用地区」及び「市街地再開発事業」の位置を示した図面でございます。赤い所が今回の案

件の場所でございます。

3 ページをご覧ください。「高度利用地区」の変更案でございます。5 ページの方に「計画図」をお付けしておりますので合わせてご覧ください。

種類は高度利用地区「天神町10番地区」、面積は約0.6ヘクタール、容積率の最高限度については現在用途地域で指定されている容積率は600パーセントですが、容積率を50パーセント割り増しして650パーセント以下としております。この容積率割り増し50パーセントについては、建ぺい率を70パーセント以下として、壁面の位置の制限により1メートルのセットバックを評価してのものでございます。

また、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パーセント以上、建築面積の最低限度を200平方メートル以上としております。

続きまして、「市街地再開発事業」について説明させていただきます。資料の4ページをご覧ください。こちらが計画書でございます。5ページの計画図を合わせてご覧ください。

名称は「天神町10番地区第一種市街地再開発事業」でございます。面積は約0.6ヘクタール、公共施設の配置及び規模は、この区域が面する道路を記載しております。建築物の整備に関する計画では、建築面積が約1,800平方メートル、延べ床面積が約18,500平方メートル、容積率対象面積が約13,900平方メートル、建ぺい率が約80パーセント、容積率が約630パーセント、主要用途が店舗、業務、住宅でございます。建築敷地の整備に関する計画では、建築敷地面積が約2,200平方メートルとし、各道路沿いに、建築物の壁面を1メートル後退させ、歩道状の空地を確保するとともに、駅前後楽園線、いわゆる桃太郎大通り沿いに広場を設けるとしております。

4ページの右側に変更、決定の理由を記載しております。

その下の手続きの流れでございます。

昨年11月1日から15日まで原案の縦覧を行いました。縦覧者は高度地区の変更が4名、市街地再開発事業の決定が6名ございました。

公聴会につきましては、公述申立書及び意見書の提出がなかった

| | |
|-------------------------|---|
| <p>会長</p> | <p>ため開催しておりません。</p> <p>本年の2月7日から21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の変更、市街地再開発事業の決定がそれぞれ2名でございましたが、意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後につきましては、本審議会におきましてご承認をいただければ、県知事との協議を経まして、今月中に都市計画の手続きを行う事としているところでございます。</p> <p>6ページ以降に、本地区の市街地再開発事業について「参考図」を添付しております。</p> <p>6ページが1階平面図、7ページが2階から上の各階平面図、8ページが立面図、9ページが断面図、そして10ページが地区の南側の、桃太郎大通りから見た透視図でございます。</p> <p>説明は以上でございます。ご審議のほどよろしく申し上げます。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>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。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>ご意見のある方、挙手をお願いいたします。</p> <p>はい、会長。</p> <p>委員どうぞ。</p> <p>ご説明ありがとうございます。先程聞いたのと同じように、コンセプトを教えてくださいませんか。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>はい、事務局お願いいたします。</p> <p>本事業のコンセプトですが、準備組合としましては、城下電停を中心に岡山歴史文化ゾーンの玄関となる施設として、地域住民と来街者が集い、賑わう交流拠点を事業のコンセプトとしております。特に観光サービス拠点・休憩等ができる広場を再開発地区内で整備することで、後楽園や岡山城等の観光客の利便性の向上に貢献できる街づくりを目指しております。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい、会長。</p> <p>はい、委員どうぞ。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>ここの該当地区には、例えば城下公会堂みたいな、街の魅力の一つとして色々街の人が集えるような場所とかもあったんですけど、そういうのは継承されるのでしょうか。</p> |

| | |
|-----------|---|
| 会長 事務局 | 事務局お願いします。 賑わい創出に資する施設として、観光サービス拠点を設置する予定でありまして、後樂園や岡山城を中心とするカルチャーゾーンの観光客に対して、サービスを提供する予定としております。 |
| 委員 | はい、会長。 |
| 会長 | はい、委員どうぞ。 |
| 委員 | 観光サービス拠点の話ではなくて、小さなコンサートをやったりとか、集まりをやったりするような場所があるんですけども、そういう機能っていうのは再開発でも継承されるのかどうかという事でお尋ねをしました。いかがですか。 |
| 会長 事務局 | 事務局お願いします。 1階の広場の使い方によってはそういうものも可能ではないかと思っておりますが。 |
| 委員 | はい、会長。 |
| 会長 | はい、委員お願いします。 |
| 委員 | 分かりました、とりあえずそういう事だということで理解をしました。継承されるかどうか、ちょっと不安だなとも思ったところです。 あと、地権者が何人いて、ここについても一番大きい人は土地の何パーセントくらいかっていうのは分かるでしょうか。 |
| 会長 事務局 | はい、事務局お願いします。 地権者としましては、土地の所有者として22名、それから借地権者として3名、合わせて25名が地権者となっております。 最大の土地は148平方メートル弱で、土地の約7パーセントを占めています。 |
| 委員 | はい、会長。 |
| 会長 | はい、委員どうぞ。 |
| 委員 | 地権者の方は再開発組合に皆入っているのですか、その状況も教えてください。 |
| 会長 事務局 | はい、事務局お願いします。 現在は準備組合で活動しております。その準備組合の加入者数としましては21名ですので、84パーセントの加入率になっております。 |
| 委員 | はい、会長。 |

| | |
|-------------------------|---|
| <p>会長 委員</p> | <p>委員どうぞ。</p> <p>そうなると16パーセントの方は入っていない形になるのですが、とりあえず再開発事業としては出来るのかという事の確認と、その4名の方については今後どういう扱いになっていくのか、可能性の話ですけれども、その点についても教えてください。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>はい、事務局。</p> <p>再開発事業自体としては出来るということでございますけれども、4名の方につきましては、地権者にとっては現状からの生活が大きく変わる事など、個々に事情を抱えておりまして、それぞれに不安や要望等がございます。</p> <p>明確な反対者はおりませんが、今4名の方が未加入になっているという状況です。</p> <p>なお、引き続き準備組合としましては、面談等を定期的に行いながら、生活再建に向けた説明等を含めて、丁寧にご協力をお願いしていく予定となっております。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい。</p> <p>はい、委員どうぞ。</p> <p>分かりました。芸術創造劇場の所の再開発がちょっと色々トラブったりすることもあったようですので、丁寧な対応が要るのかなというのは感じているところです。</p> <p>あと、表町一丁目1番地区もそうですけど、今回の天神町も、上の方は住宅が相当部分を占める状況ですが、ここで何人くらい人が増えるのかっていうことなどは、岡山市はどこかの段階で把握することは可能なんでしょうか。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>はい、事務局お願いします。</p> <p>現時点で計画されている住戸数は分かります。</p> <p>天神町は146戸、表町一丁目が105戸になります。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい、会長。</p> <p>はい、委員どうぞ。</p> <p>はい、住戸数は数えたら分かる話なのと、街づくりの段階としては、住民がどれくらい増えるのかっていうことについて、把握をする必要があるのかなっていうのを感じているところです。</p> <p>例えばこの地域は中央小学校区で、長く学校の定員よりも沢山の子どもが入って、大変ぎゅうぎゅうだっという話なども聞いていると</p> |

| | |
|------------|--|
| | <p>ころですし、学童保育に至ってはもっと過密具合がひどいという事もあるので、そもそも人口がどれくらい増えるのか、増えることも併せて公共施設のコントロールをどう図っていくのかという事について、他の部局とも情報共有しながらやる必要があるのではないかと思っているのですが、そもそもそういう風になるのかどうか教えてください。</p> |
| <p>会長</p> | <p>はい、事務局お願いします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>教育委員会の方とも採択会議といいますか、案件を挙げる段階で協議を行い、情報共有をさせていただいているところです。</p> |
| <p>会長</p> | <p>委員どうぞ。</p> |
| <p>委員</p> | <p>はい、情報共有はしているという話などと、だからといって学校の方の整備の話はそんなに進んでいるわけでもないのに、コントロールという点では充分かなってというのは不安に思っている所ですので指摘をしたいと思います。</p> |
| <p>会長</p> | <p>あと、最後に事業費と、国と市の補助金額を教えてください。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>はい、事務局お願いします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>事業費は、約56億円を見込んでおります。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>補助金としましては、国が6.6億円、市が6.6億円、合わせて13億円強を見込んでおります。</p> |
| <p>委員</p> | <p>はい、ありがとうございます。以上です。</p> |
| <p>会長</p> | <p>はい、よろしいですか。</p> |
| <p>会長</p> | <p>他の委員さん方からいかがでしょうか、何かございますでしょうか。</p> |
| <p>委員</p> | <p>はい、委員どうぞ。</p> |
| <p>委員</p> | <p>1号2号議案と3号4号議案っていうのが、桃太郎大通りの近くでの再開発と、どちらも高度利用地区ということで、非常に似通ったものですが、お伺いしたのは個別の区画の話ではなくて、桃太郎大通り全体の街並みだとか、将来像っていうのがどういう風に設定されていて、そしてその中で今回のこの議案っていうのはどういう位置づけになるのだろうか。</p> <p>要するに、それぞれ個別に議論すると何となく分らなくなるのですがけれども、最終的に他の区画も、もしかしたらそういうのが動いているのかもしれないですが、例えば整った街並みになるように計画されているのか、一体どういう風に将来像が描かれている</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>会長 事務局</p> <p>委員</p> | <p>んだらうかと。岡山市にとって非常に重要な通りだと思しますので、そこが将来どういう風になって、そして今回の案件はその中でどういう位置づけになっているのだからかというところを教えてくださいと話が分かるのかなという風に思いました。</p> <p>1号2号案件で、容積率の最高値もちょっと違うのだけども、高さが最終的に揃うような事を計算されているのか、そうでもなくてガタガタになっていくのか、そのあたりも含めて区画だけで議論しているとちょっとおかしい話になってくると思いますので、将来の街並みという視点でどうなのかなっていうところを教えてください。</p> <p>事務局いかがですか。</p> <p>桃太郎大通りや市役所筋などの幹線道路沿道は、景観形成重点地区ということで、道路境界からのセットバックや緑化をお願いしながらやっているところでございます。</p> <p>桃太郎大通りにつきましては、1メートルのセットバックをお願いしておりますし、おいでんせえ広場の設置などにより、半公共的な、皆が使えるような空間を作れるような街づくりを進めており、景観条例の届出制度を活用しながら、少しずつ成果を上げていっているところでございます。</p> <p>再開発事業におきましては、特に半公共的な空間の確保、それからどういった使い方をするか、そういったところを敷地規模や事業者の事情も考慮しながらお願いしていっているところでございます。</p> <p>それからもう一つ、後樂園の背景保全地区の話でございます。</p> <p>後樂園はご存じの通り借景公園でございます。後樂園の中から建物が出来るだけ見えないようにしましょう、仮に見えるにしても景観に配慮したものにしてくださいと、こういったこともお願いしているところでございます。</p> <p>今回の計画でも極力見えないようにとか、そういった事をお願いしながら、事業者さんのご理解をいただける範囲でご協力をいただいた形でまとめてきているところでございます。</p> <p>以上でございます。</p> <p>はい。</p> |
|-----------------------------|--|

| | |
|-------------------------|--|
| <p>会長 委員</p> | <p>はい、委員どうぞ。 ご説明ありがとうございます。 はっきり言って分かりにくかったです。 申し訳ない、そうパッとと言われても中々理解しにくいものですから、出来れば皆さんが一番、事務局の方々が理解しているので、こういう資料に周辺の計画だとか規制だとか、そういうような物も含めて表現していただけると、これ本当にOKなのか、どうなのか、ちょっとその後楽園からの見え方だってよく分からないまま、この建物OKかどうかなんてこと、本当は判断しにくいところもあるし、その他諸々の物があるかもしれませんので、出来ればそういうのも入れた上でやっていただきたい。 要するにこれって再開発の本当のポイントの所だけ表現した資料をいただいているのだけど、「周辺状況」、「将来どうなる」、「その中のここなんだ」、みたいところが一切省かれているのでわからないですね。なので、そのあたりがきちんと動いているのであれば、そういう資料を作っていただくと非常にうれしいという気がいたしました。ありがとうございます。</p> |
| <p>会長</p> | <p>はい、中々難しい問題ではありますけれども、確かにおっしゃる通り、街全体の街並みとかデザインですね、そういったところも含めてこれからどういう風になっていくのか、というのが少し見えにくいところ、そこまでは中々立ち入ることは難しいのかもしれませんが、特に1キロスクエアのシンボルになるエリアでありますので、そういった考えは非常に重要であるのかと思います。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい、他いかがでしょうか。 一つよろしいですか。 はい、委員どうぞ。 ご説明ありがとうございます。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>1号・2号議案と3号・4号議案合わせての質問ですけど、これ工事の時期というか、重なるというか、それとも違うのかというのが大体計画でお分かりですか。 はい、事務局お願いします。 工事の時期は、表町一丁目1番地区が令和5年10月から令和8年3月頃、天神町は令和6年4月から令和8年10月頃を予定しております。</p> |

| | |
|-------------------------|---|
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>ありがとうございました。 よろしい。 はい、やっぱり都心なので、道路を隔てて両サイドで工事となると交通量とか、あそこはシンフォニーの利用者も多いので、そういったものが重なると色々問題があるのではないかなと危惧したのですけれども、ありがとうございました。</p> |
| <p>会長</p> | <p>はい、ありがとうございます。 他、いかがでしょうか。特にございませんでしょうか。 はい、ありがとうございます。 はい、他に意見もございませんようですので、審議についてはこれで終了させていただきまして、決を採りたいと思います。 第3号議案「岡山県南広域都市計画高度利用地区の変更」、第4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」について合わせて決を採りたいと思います。 当審議会として「原案のとおり承認する」ということでよろしゅうございますでしょうか。 〔「はい」と呼ぶ者あり〕 はい、ありがとうございます。 それでは、本案件につきましては全会一致で「原案のとおり承認する」ものとしたします。 続きまして第5号議案「岡山県南広域都市計画地区計画の決定について」事務局から説明をお願いいたします。</p> |
| <p>事務局</p> | <p>【第5号議案の審議】 続いてご審議いただきます案件は、第5号議案「岡山県南広域都市計画地区計画の決定について」でございます。 右肩に「説明資料」とございます、第5号議案の資料をご覧ください。 表紙をめくっていただきまして、絵図町地区の位置を1ページ目に、区域を2ページ目にお示ししております。 現在、市内では19地区の地区計画を決定しており、この絵図町地区で20地区目となります。 絵図町地区は、JR岡山駅から北へ約1キロメートルの距離にあり、東側は国道53号、北側は岡山県総合グラウンドが隣接する住宅地でございます。</p> |

当地区の北側に流れる観音寺用水沿いには、市民の提案により「緑と水の道」として、遊歩道や親水広場が整備されております。

また、情緒ある景観の保全と、それと調和したゆとりある地域の生活環境の維持などについて、市民協働の街づくりが進められているところでございます。

そのような中、地区の住民から地区計画の申出を受けたことから、緑と水にふれあえる潤いのある街並みと、良好な住環境の保全を図るため、この度、地区計画を都市計画決定しようとするものでございます。

3ページをご覧ください。こちらが地区計画に定めるものでございまして、左側が地区計画の目標や方針を、右側が地区整備計画ということで、具体的な建築物等に関するルールとなっております。名称は絵図町地区地区計画、位置は岡山市北区絵図町、清心町及び伊福町二丁目地内、面積は約4.4ヘクタールでございます。

なお、この区域については5ページにもお示ししておりますが、この地区計画を定めることについて、ご理解をいただいている方々の区域であり、地区計画を定めることについて反対している方の土地は含んでおりません。

地区計画の目標については、冒頭申し上げた通りでございます。

土地利用の方針といたしましては、緑と水を活かした居住空間づくりを進めるため、閑静で良好な住宅市街地の形成を図ることとしております。

建築物等の整備の方針では、「用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「高さの最高限度」、「形態又は意匠の制限」、「かき又はさくの構造の制限」を定めることで、良好な住環境を保全するとともに、開放的で調和のとれた街並みを形成することとしております。

ページ右側の地区整備計画では、具体的に「用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「高さの最高限度」などを定めております。

建築物等の用途の制限では、現在この地区は主に第2種住居地域の地区でございますが、第2種中高層住居専用地域並みの制限といたしまして、住環境の保全に配慮したものとしております。

壁面の位置の制限では、1メートルのセットバックを、建築物の高さは12メートル以下、これに建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定めております。

| | |
|----|--|
| | <p>なお、既成市街地に新たなルールを定めようとするものであることから、壁面の位置の制限については、やむを得ない場合は努力義務にすること、あるいは高さの制限では、既に12メートル以上の高さの物については、現状の高さまで許容するなどとしているところでございます。</p> <p>4ページをご覧ください。左側の上段に決定理由を、その下に簡単な経緯を記載しております。</p> <p>平成25年度に観音寺用水沿道の整備の後、地元町内会を中心にまちづくりについての議論や調整を重ね、令和2年7月に地区計画について市の方へ申出書が提出されました。その後、申出内容を踏まえ、令和3年2月には地元説明会を開催し、地区計画の原案を取りまとめてきたものです。</p> <p>4ページの右側に手続きの流れをお示ししております。</p> <p>昨年11月1日から15日まで原案の縦覧を行いまして、縦覧者は2名でございました。公聴会につきましては公述申立書及び意見書の提出がなかったため開催しておりません。そして、2月7日から21日まで案の縦覧を行いましたが、縦覧者・意見書どちらもございませんでした。</p> <p>本日の審議会でご承認をいただけましたら、県知事との協議を経まして、今月中に都市計画の決定をしようと考えているところでございます。</p> <p>説明は以上でございます。よろしくご審議のほどお願いします。</p> |
| 会長 | <p>はい、ありがとうございます。</p> |
| 委員 | <p>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。</p> <p>ご意見のある方、挙手をお願いしたいと思います。</p> |
| 会長 | <p>はい、会長。</p> |
| 委員 | <p>はい、委員どうぞ。</p> |
| 委員 | <p>はい、ご説明ありがとうございます。</p> |
| | <p>ここに来るまで住民の皆さんの街づくりでは、大変努力されたことだろうと思いながら読ませていただきました。</p> <p>ルールとして確認したいのですけれども、これは途中から加入したい人が出てくるとか、抜きたい人が出るとかいう、途中加入や離脱の仕組みってというのは、そもそもこれは存在しているものなので</p> |

| | |
|-------------------------|--|
| <p>会長 事務局</p> | <p>しょうか。</p> <p>はい、事務局お願いします。</p> <p>地区計画について、「私は入れてほしい、じゃあ入れてあげます。私は抜いてほしい、じゃあ抜きます。」ということは、同じように都市計画の手続きを踏む必要がございます。また、この区域については、私どもと一緒に、地域の方々と一緒に検討してきて作ってきたこの区域でございます。一人一人のご意見を踏まえて、「この敷地は入れよう、今度は外そう」とかではなくて、それぞれのご意見を踏まえながら、地域の皆様と相談しながら、ある程度「こういったものについてはこうしよう」とか方向が出れば、変更については否定するものではございませんが、個別の申請に基づいて変更するというようなことは考えていないところでございます。</p> |
| <p>委員 会長 委員</p> | <p>はい。</p> <p>はい、委員どうぞ。</p> <p>分かりました。</p> <p>地区計画にかかわらず、住民の皆さんとより良い地域づくりっていうので心砕いていただけたらと思っております。</p> <p>ちなみに、色々厳しいルールを作るっていう事が地区計画では出来ません。確認したいのですけれども、より緩いルールっていうのは、これはもう作れないという事で理解してよろしいでしょうか。</p> |
| <p>会長 事務局</p> | <p>はい、事務局お願いします。</p> <p>基本的には、既存の用途地域の制限の範囲内で定めるのが基本でございますが、地区計画にも種類がございますして、例えば「再開発地区計画」とか。要は建物の健全な高度利用を担保することによって容積率を、今定めている容積率を少し割り増しするとか、そういった地区計画もございます。あるいは、調整区域における地区計画、一定の計画的な街づくりをすることによって従来の開発許可制度では出来ないような物が計画的な街づくりをすることによって可能になる。こういったものもございます。</p> <p>ただ、今回のような通常の地区計画では現在の制限の範囲内で定める事となっているものでございます。</p> <p>以上でございます。</p> |
| <p>委員 会長</p> | <p>ありがとうございます。よいです。</p> <p>はい、よろしいですか。</p> |

| | |
|----------------------|--|
| <p>会長</p> <p>事務局</p> | <p>他、いかがでしょうか。特にご意見ございませんでしょうか。</p> <p>はい、それでは、他にご意見もございませんようですので、審議についてはこれで終了させていただきまして、決を採りたいと思います。</p> <p>第5号議案「岡山県南広域都市計画地区計画の決定について」は、当審議会として「原案のとおり承認する」ということでよろしゅうございますでしょうか。</p> <p style="text-align: center;">〔「はい」と呼ぶ者あり〕</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>それでは、本案件につきましては、全会一致で「原案のとおり承認する」と、いたします。</p> <p>以上で本日の案件の審議は終了いたしましたので、進行を事務局にお返ししたいと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>はい、ありがとうございました。</p> <p>只今、会長よりご説明いただいた通り、本日の予定はこれで全て終了いたしました。</p> <p>これをもちまして第48回岡山市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>本日はお忙しい中、お集まりいただき、まことにありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;">午後2時57分</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p> |
|----------------------|--|