

平成18年度第3回岡山市総合政策審議会 都市・交通部会の主な意見

- 1 日時 平成18年12月25日(月) 9:30~12:06
- 2 場所 岡山市役所本庁舎7階 大会議室
- 3 参加者 委員15名中12名出席  
岡山市：小林都市整備局長、今岡都市整備局副局長  
周藤審議監(都市開発担当)  
山内審議監(都市建築担当)ほか  
事務局：守分次長ほか

4 傍聴者 なし

5 会議概要

- (1) 都市整備局長あいさつ
- (2) 審議
- (3) その他連絡

6 主な意見

1 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例に基づく開発許可申請について

(概要説明)

平成18年3月17日に岡山市総合政策審議会第5回都市・交通部会にて審議した案件の設計変更について

(質問) この新しい条例ができた背景を少し説明してほしい。開発許可によって土地利用効果を上げるということでしたら、つくったわけですか？

(回答) この条例につきましても、開発許可事務そのものが国の機関委任事務という位置づけであったが、地方分権の推進の流れの中で開発事務が自治事務に変わって、そういう中で市独自の条例の制定が可能になった。それで、市街化調整区域においては、基本的には開発を抑制する地域ということであったが、近隣が市街化が迫っていて、その近辺で50戸ほどの家等が連担している状況の中で自治体独自の条例において、市街化調整区域においても開発が可能になったという背景があり、この条例が制定された。また、時代の流れとして、非常に当時経済等が沈滞化していて、そういう意味で岡山市においては、周辺部の市街化調整区域での経済の活性化という観点からこの条例を制定して、市街化調整区域においても1ヘク以上の大型集客施設の開発が可能というふうに制定した。

(質問) 私たちは、町内会に行って責任者に話を直接聞いているわけではなくて、この委員会で出された情報で審議している。その根底である町内会の承認は大丈夫なのか？

(回答) その地元の開発の同意については変更計画等綿密に説明した上で、4町内会から

用途変更についての同意書を改めていただき、それから学校関係、小学校の方にも出向いて、変更について説明を綿密にしているので、その点は大丈夫である。

(質問) 地元の了解が得られているということが開発の条件であるということ、この開発許可に当たって附帯事項としてつけておくということとはできないのか？もし地元の問題が起これば、それは開発した申請者の方で責任をとるということを条件としてつけておくということとはできないのか？。

(回答) 今回のこの変更許可の案件につきましても、十分業者の方に地元の反対等があったら、この案件については非常に許可が難しいということを含めて、万全の措置をとってやっている。

(質問) やはり周辺地域のことを考えて、本当に大きなまちづくりというのを想定して開発をし、うまく今まであった店ともやっていけたら一番いいのではないか？

(回答) これからのまちづくりをどうするかというところで、確かに大きな意味では国が以前は「均衡ある国土の発展」というような言葉も使われた時代もあったが、現在はいかなるコンパクトシティということで、一体どういうまちづくりを目指すのか、特に岡山市のようなこれから非常に広域の都市の中でどういうふうにやっていくかということは大変重要な問題である。1つは、この条例については、時代の流れの中で非常に沈滞化している市街化調整区域をどう都市の開発にぶつけていくかというような課題がある。あるいは非常にこの経済深刻であった。ここで雇用の活性化も図りたいというようなこともあって、1つの時代に合ったものだと思う。現在、まちづくり3法も改正されて、今後どういう方向でやるのかということは当然課題に上がってきて、何らかの位置づけ、考え方を示さなければいけないということで、この1年内には何らかの方向を出したい。

(その他の意見)

○この条例から郊外のロードサイドを細長い土地を対象にしているということと、それからその市街化調整区域が混在している地域、市街化調整区域を含む地域を対象にしているというふうに読み取れるが、現在の岡山市が目指している都市像、コンパクトシティの流れとちょっと合わない面がある。というのは、中心市街地でもなく、また郊外の拠点となるべきエリアというわけでもないところが対象になっている。また、ロードサイドが対象エリアになっているということで、やはり車でしか行けない、車社会を助長するという可能性がある。それから、何か細長い敷地を対象にしているようなので、一つ一つの開発が小規模であったとしても、それが連担することによって大規模な商業集積になってくる可能性がある。拠点となるべきエリアと決めているエリアの商業にも影響を与える可能性があるのではないかと。こういった許可申請が来たときは、特に景観面、緑化面、それからロードサイドですから交通安全の面について徹底的に注文をつけるべきではないかと思うし、ロードサイドで廃業してしまったときに、後その建物がそのまま雨ざらしになっている事例を時々見るが、治安面、景観面からも廃業された場合、その建物がどうなるかということも業者の方によく確認しておいた方がいいのではないかと。

- 全体の都市計画の中で、この条例をどうはめ込むかという総合的な議論をしなければいけない。
- やはりランドデザインを考えないといけない。開発がばらばらばらばら起こるのではなくて、ここを一体開発するということの前提の中での青写真が必要なときが今来ているのではないか。
- 交通の問題、事故が起きないように検討してほしい。
- できれば審議会に事前に地元の承諾書みたいなものをやはり提出していただきたい。

(部会長総括)

今回に関しては部会としてはやむを得ない。

## 2 岡山市住宅基本計画策定について

(概要説明)

岡山市の住まいのあり方・住宅行政の方向性を示す住宅基本計画の策定のあたり、その素案を審議していただく3回目の今回は、「市民・事業者・行政の役割分担」や「公的住宅のあり方」等を中心に審議

(質問) 住宅困窮者の中に、自立を目指す若者という発想は含まれないのか。それから、昨今は非婚化が進んでいるので、中高年の単身者も増えてきているが、高齢にならないと単身の方は視野に入らないのですか。

(回答) 多様化といっても、それは生活スタイルの多様化ということと結びついていて、いろいろな形の住に対する要求が、パターンが違う。公平・公正ということが当然前提になっているので、個々の生活パターンをどの辺までジャンル化するか、またそれに応じてどういう対応をするのかというのは、検討事項であり、やはり市民側から見て、相当安心できるというレベルまで制度的になっていないといけない。そのためには、この住宅制度がほかの制度と補完し合うというか、やはりこれは住宅の問題だけ切り離してということではなく、福祉の問題、医療の問題、学業の問題とかいろいろなものが絡んでいる話なので、総合一体的にやはり血の通った施策にしていけないといけない。

(質問) 県営住宅、市営住宅、これらの整合性というか、分野をとりながら決めているのか、それとも岡山市民のためにいろいろな障害のある方、高齢の方、低所得者の方を対象につくられているのか、県営住宅との違いはどういった形になっているのか。

(回答) 公営住宅法という法律があって、制度としては県営住宅も市営住宅も公営住宅制度という制度である。事業主体が岡山県であるか、岡山市であるかの違いだけである。基本的に県も市も入居条件としての所得基準は同一であるが、居住要件が異なる。市営住宅の場合は、岡山市内に住居があるか職場があるかということ、県の場合は県内に住居があるか職場があるかということである。

(質問) 全体の中で4.5%ぐらいの方が収入超過の状態になって、所得基準に合わなく

なっても継続して入居されている。本当に難しいと思うが、公営住宅というのは尊厳ある生活をするためのセーフティネットであるということをよく説明して退去していただくようなことをしなければ、何かいつまでたっても住宅が足りないみたいなことになりかねない。自力で民間に入れる方はとにかく市営住宅に入らないで、御自分で何とかしていただくのが基本ではないか。民間でいうところの定期借家のような形で、それぞれの実情に応じてある程度年限を切った契約の仕方、入居の仕方をして、何年かごとに見直すような制度であればいいし、やはり本当に多くの方が市営住宅というのは尊厳のある生活をするための最後の手段であるというか、そういうものなんだということを理解していただくように説得するということが非常に重要なのではないか。

(回答) 収入超過者、高額所得者には退去勧告、そういうある程度強く法的措置も取れるような形で国の方も言ってきていますし、市の姿勢で非常に強く退去する方向に持っていく必要がある。定期借家については、私どもも問題意識があって、一定期間5年とか10年とか、それを過ぎれば出ていただく形もちょっと検討している。具体的には、例えば子育て世代、子育ての期間、市営住宅に入っていたら、それが終われば出て行っていただいて、新しい子育て世代に入っていたらと、そういう一定の若い世代が団地に入れば、高齢化が防げるという観点もあるし、考え方としては非常に参考になる制度であるが、運用として難しい面は、あくまでも入居者としては低所得者という状況がある中で出ていただかなければいけないと、そういう運用の面ではいろいろな課題がある。ただ、今後の検討課題である。

(質問) 実際に訴訟とか和解とかしている人は、働く能力あるいは支払い能力があるにもかかわらず払わないというわけですか？

(回答) 生活保護受給者につきましては天引きということで、ほとんど滞納者はいない。今の滞納の現状の中で、我々が一番基本としているのが、6ヶ月以上の滞納を中心にするということで、いわゆる起訴前和解とか督促とか明け渡しとか、そういうことを各家庭の事情によって対応しているという状況である。

(質問) 本当に申し込んだ人が、真の意味で生活住宅困窮者という概念に該当するのか、いや実はかなり外れている人がいるのかというそこら辺の調査というか実態認識はしてきているのか。

(回答) これは正直実態がわかりません。実際にどの程度困窮度が高いか低いかというのは、正直そこまでの踏み込んだ調査というのはできていない。

(その他の意見)

○定期借家の考え方で、単年で出ていただくというのではなくて、例えば2年とか3年おきに見直しをして、税金の納める状況とかを調べてというような形にしないと、やはり障害者とかどうしてもだめな方もおられるので、何年で出ていただくと言ってもちょっと大変なことになる。だから、そういうふうな見直し期間がもっと小まめに、5年とか10年ではなくて、2年とか3年を期とか、そういう感じでは難しいか。

○市営住宅の管理の方法は、一部新しい住宅については指定管理者制度を運用している部分があり、それ以外は大家として入居から退去まですべてやっているというが、やはり公設民営みたいなことに切り替えていった方がいいのではないかと。それでルールをきちっと決めた上で運営していかないといけない。

(部会長総括)

今のところは、計画の話のところであるが、管理運営と一体にならないと、これは実際に魂が入らないわけですから、今後その管理運営の形態についてもどこかで触れていただくということを是非お願いしたい。

### 3 岡山市景観計画（案）等について

(概要説明)

景観法に基づく規制誘導方策である景観計画（案）要綱、及び景観計画を補完する景観条例（案）要綱等について

(その他の意見)

○景観計画の財政的な背景を次回に示してほしい。例えば、暮らしに根づく歴史的景観を活かすとかあるが、例えば古民家に住んでおられる方がリフォームしたいときに素材の限定がかかると、住民の懐だけが頼りになるのか、ある程度補助金のようなものができるのか。規制だけでやれということになると、お金がないから直せないという人が危険な住宅に住み続けるような圧力を市がかけることになってしまうので、その点について次回教えてほしい。

(部会長総括)

岡山市が岡山市の景観をどうするかという基本的な柱を立てていこうということで、その柱の中身をこういう形でやりますと説明いただいて、その柱立てについて、おかしいとか欠けているかというものがなければ、この形で具体的な話を出してくるということで、次回第2章の辺から出していただきたい。