

第37回岡山市都市計画審議会議事録

平成30年5月24日（木）開催

～ ～ ～ （ 開 会 ） ～ ～ ～

午後3時00分

○事務局

【挨拶】

○会長

【定数確認】

【会議の公開の決定】

○会長

【署名委員指名】

～ ～ ～ （ 議事進行 ） ～ ～ ～

【第1号議案・第2号議案の審議】

○事務局 まず、最初にご審議いただきます案件は、野田屋町一丁目2番3番地区の市街地再開発事業に関する第1号議案及び第2号議案でございます。この2件について、一括で説明いたします。

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。

野田屋町一丁目2番3番地区は、本市の玄関口、岡山駅から東へ約300m、駅から延びる岡山駅前商店街の東端でありまして、西川緑道公園との交差点に位置しております。かつて職住一体型の画期的な商業施設として周辺地域の中核施設であった岡ビル百貨店は、今でも岡山の食の台所として市民に親しまれておりますが、商業施設の郊外化や近隣との競合、建物の老朽化、空き店舗の増加などにより、商業機能の活力が低下している状況でございます。また、当地区は小規模な敷地が多く、老朽、密集化した低層な建築物や平面駐車場など、土地の有効活用、高度利用が図られていない状況ともなっております。

そのため、敷地の統合、壁面の位置の制限、有効な公開空地を確保すること、そのようなことで市街地環境を改善し、土地の合理的、健全な高度利用と都市機能の更新、あわせて都市環境や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、壁面後退や西川緑道公園に面して広場状の公開空地を設けることで、安全で快適な歩行空間の確保と回遊性の向上を図ることとしております。また、

低層部には商業施設を設け、高層部に宿泊施設や住居施設を導入することによって、施設内を利用する方々が交流できる「まちなか再生拠点」を創出し、野田屋町周辺に活力をもたらす起点として、都心にふさわしい魅力と賑わいのある交流施設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都市計画決定をしようとするものです。

それでは、資料2ページをご覧ください。

まず、左側、そちらのほう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、左側の高度利用地区の変更について説明させていただきます。

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、このようなこと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事項は、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。現在、市内では10地区の高度利用地区を決定しており、今回、11地区目として、最下段の太枠で囲んだ野田屋町一丁目2番3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。

それでは、資料4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400%、建ぺい率は80%であり、準防火地域に指定されております。

続いて、資料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。

恐れ入りますが、資料2ページのほうへお戻りください。

都市計画の決定事項である種類は、高度利用地区（野田屋町一丁目2番3番地区）、面積は約0.7ha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400%となっておりますが、容積率を150%割り増しして、550%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10%低減し、70%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、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3つで、それぞれ50%の割り増しとなり、合わせて150%となります。

なお、建ぺい率の最高限度について、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、この地区では実質的に建ぺい率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200%以上、建築面積の最低限度200㎡以上としています。敷地面積の最低規模を500㎡以上としております。

続きまして、右側、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おります。都市計画法による決定事項は、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、住宅建設の目標については定めることができることとなっております。

種類及び名称は、野田屋町一丁目2番3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ございます。

建築物の整備に関する計画は、建築面積が4,200㎡、延べ床面積が約4万400㎡、容積対象面積が約3万1,000㎡、建ぺい率が約80%、容積率が約550%、主要用途が住宅、ホテル、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5,600㎡などとなっております。

住宅建設の目標として、戸数を約200戸としております。

続きまして、資料3ページをお開きください。

変更及び決定理由についてですが、これは冒頭申し上げたとおりでございます。

次に、ページ右側をご覧ください。手続の流れを示しております。

今年の1月10日から23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5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

おりません。

続きまして、4月10日から24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が3名、市街地再開発事業の決定が6名でした。なお、意見書の提出はございません。

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おります。

それでは、資料5ページ、計画図を改めてご覧ください。

図面の緑とオレンジの部分は、壁面の位置の制限をする部分を示しております。壁面後退の幅は、緑色の部分で道路境界から2.5m以上、オレンジ色の部分で道路境界から4m以上、これ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4m以上の歩行空間が確保されるように定めております。

今回、都市計画の変更、決定を行う内容は以上となります。

続きまして、資料の6ページをご覧ください。

参考としてつけてございますが、高度利用地区及び市街地再開発事業の位置図でございます。緑色の枠が高度利用地区で、現在10地区を決定しております。また、青色のが市街地再開発事業で、現在9地区を決定しております。

なお、前回決定された表町三丁目の再開発事業については、縮尺の関係で記載されてはおりません。

そして、今回、赤枠の部分が高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定を行う場所となっております。

資料7ページ以降に、第一種市街地再開発事業の計画案を参考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野田屋町一丁目2番3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図面の施設配置等につきましては、現時点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おります。

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てご審議をお願いしたいと思います。ここで説明のありました第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。

ご質問、ご意見ございましたら、ご自由をお願いいたします。

はい。それでは、委員さん。

○委員 テーマとしては、緑化、植栽について、それともう一個は、住宅棟のセキュリティーについて、この2つのテーマについて質問と意見がまざるとは思いますけれども、よろしくをお願いします。

この当該の敷地を見ますと、西川緑道公園に隣接しております。西川緑道公園、私も都心に住んでいるもので、いろいろマンションのチラシを見ることもあるんですけども、西川緑道公園沿いのマンションというのは大体、「西川緑道公園に隣接する水と緑の何とか」という感じで、西川緑道公園を一つのアピールポイントにしておられます。こちらにもマンションが入るということをございます。西川緑道公園は、この岡山市中心市街地における第一級の景観資源ですけれども、これをアピールポイントにして施設がつくられる場合は、それはそれで結構なんですけれども。では逆に、その施設は都市景観、都市緑化に対して、何か寄与してくれてもいいのになというふうに、いつも思っております。

まだまだ、基本計画案だということで、どんどん変わるとは思うんですけども、今現状、案として示されている段階のものに従って話をしたいと思います。

まず、8ページの平面図をつらつらと見ていきますと、7から8にかけての平面図を見て、植栽緑化は、どこにあるのかしらと思ったら、8ページの3階平面図のところに、何か申し訳程度に植栽緑化の図がある。それも何となく、これは内々の人に対して植栽緑化を、快適性を増すために行っているのであって、外部の人に対して美しい景観を提供しよう、快適性を提供しようと思ってやっているのではないのかなというイメージがあります。

一方で、11ページのパースを拝見しますと、西川緑道公園の緑を、もう全面的にアピールしておられて、この既存の緑をアピールポイントの一つに使っておられるのかなという感じがいたします。このパースを見ますと、先ほどの3階平面図で拝見しました緑というのは、やはり内向きの緑であって、都市景観の向上、都市緑化の向上に寄与しようという意図では余りないように見受けられます。

質問の一つは、この当該計画の現状の段階では、植栽緑化は、この3階の平面図にあらわれてる、これだけのつもりでいらっしゃるのかどうかということが知りたいことと。

11ページのパスで拝見したところでは、周辺の敷地に、壁面後退したところの歩道上であらうかと思いますが、街路樹がぐるりと植えられてる絵になっております。これは、どなたがお植えになって、管理はどなたがされるのかということをお伺いしたい。セキュリティーのことは、また後回しにいたしまして、とりあえずその植栽緑化の件、2点お伺いしたいと思います。

○会長 はい、それでは事務局からお願いできますか。

○事務局 委員長。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 今のご指摘の意見でございますが、この野田屋町の第一種市街地再開発事業におきましては、一番、イメージというのは、まずイメージパスの部分で、敷地周りに緑化の絵を描いております。本市における第一種市街地再開発事業の要件といたしまして、敷地の10%以上の緑地を設けることという要件がございます。平面図には、まだそこまでは描いてないんですが、このイメージパスのように、施行区域内、敷地内のほうに、今言ったように敷地の10%以上の緑地を設けるような計画をしております。

また、委員さんが言われたように、西川緑道公園沿いでもありまして、ここの準備組合のほうの考えとしましては、西川緑道公園と一体的になるような緑化の配置も当然考えながら、なおかつ平面図にあります、方向で言ったら西南角になるんですが、そこに広場等もありますので、西川と連携をしたような格好のイベント等の賑わい創出というところも考えて、この計画をしております。3階のほうの緑化に関しては、確かに共同住宅、ホテル等、施設利用者のための緑化みたいには見えるんですが、基本的にはそこも、時間の制限はあるんですが、当然深夜なんかは入れないと思いますけど、通常はそここのところまで入って、一般開放みたいな格好で、そういう賑わい等々の創出に向けて、今後、基本設計等を行ってまいりますので、準備組合としては、そういうことを視野に入れて計画をしております。

○委員 その10%の植栽というのは、じゃあ、こちらの再開発をされた側の植栽であり、管理もなさるといふふうに考えたらよろしいですか。

○事務局 敷地内における緑化に対しては、当然、ここの準備組合等が事業を施行し、できた後はここに管理組合というのが必ずできますので、そこが維持管理をしていくようになります。

○委員 はい、わかりました。そしたら、それは結構なことだと思います。

そしたら今度は、じゃあ、市のほうがそれに対してどのように動かれるかということでございます。西川緑道公園を、見てまいりましたところ、ここのところはバス停もあることもあり、もともと植栽が途切れて、開かれた空間になってるのかなという感じもでございます。また、この場所の西川緑道公園がどういったところかと申しますと、春には桜が咲き、水辺におりる階段もあり、ちょっとした広めの橋というか、水上デッキ的なものもあったりして、いろんな楽しみ方ができたりする空間かと思えます。ここから北に関しては、むしろ自然な要素が強い、ひょっとしたら閉じたままにしておいたほうがいいのかなと思えるような面もあるんですが、この当該の再開発地域の前にある部分に関しては、開かれた西川緑道公園にしてもいいのかなというイメージがでございます。

先ほど、ご説明の中で、西川緑道公園と一体化した使い方も検討しているとおっしゃいました。既に、岡山市さんにおきましては、桃太郎大通り以南において、道路交通による分断はもちろんですけれども、西川緑道公園を再整備し、そしてその隣の西側の市道もあわせて、景観的にも一体化しようと、まちに開かれた緑道にしようと努力をされた感じがいたします。そういうことをされてきた岡山市さんですから、そういったことに対してかなりの蓄積を市役所の中に持っておられるのではないかなというふうに思いますので、ここに関しましても、当該のブロックだけではなく、西川緑道公園のところも含めて、一体的に、バスが通っておりますから、交通による分断はもちろんですけれども、景観的な一体化、そして、まちと緑道公園が連携するような、そういったデザインというものを考えてみていただきたいというのが意見でございます。

長くなったので、セキュリティーのことは、また後回しにしたいと思えます。

以上でございます。

○会長 はい、ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。何か。

はい、委員さん。

○委員 すいません、勉強不足なので、ちょっとだけ建ぺい率について教えてください。高度利用地区のところ、ここはもともと80%のところを70%でいくということなんです。5ページのところで、赤色の枠が高度利用地区の追加ですが、建ぺい率を考えると、この赤色のところを100%として、白抜きをされたところを考えるのか。この官民境界の黒色のところを100%として考えるのか、教えてください。

○会長 はい、お願いします。

○事務局 建物に対する敷地ということでございますから、黒色の民地の境といえますか、敷地の境が100%ということになってくると思います。

○委員 わかりました。ありがとうございます。

あともう一点、再開発の決定のところのあたりで、ホテルが入ることと、マンションが200戸入るところがあるかと思うんですが。このあたりについては、採算性といえますか、ホテルの業者も決まっていないというふうには伺ってはいるんですけども、そのあたりについて、市としては、ここに許可していくからには、例えばホテルの業者が決まらなかったりとか、空き部屋が出たりとかしたときに、市が責任を持つものではないと理解はしているんですけども、ただ、その事業としての成功性といえますか、採算性についてどういうふうに考えているか確認をさせてください。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今のご質問で、共同住宅の一部につきましては、今施行区域にいらっしゃる権利者の方々の一部の住宅として、これは都市再開発法で権利床というんですが、その一部に宛てがうようになる予定です。それ以外の部分の共同住宅につきましては、ここの準備組合に対しまして事業協力者という業者さんが入っています。そこは、ゼネコンさんで株式会社フジタ、それから共同住宅を売却する予定の三菱地所レジデンスという不動産会社になりますが、この2社が共同で、ここの準備組合の事業協力者として入っております。基本的には、株式会社フジタがホテル部分の保留床取得予定者、それから三菱地所レジデンスが共同住宅分の保留床の取得予定者として事業を進めるように、今、推進して、事業を進めております。

基本的には、この2社が、保留床を取得する予定ですので、資金計画上も十分成り立つという計画で進んでおりますので、委員のご指摘の、市が最終的に買うということも、まず今のところないと考えております。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 そこは、一度、大きな失敗もされているので、二度とないとは思ってはいるんですが。事業の採算性、そこあたりも、再開発事業を決定する上で、しっかり市は見ているのか、条件さえ、平面図なんかが出てたり、先ほど4mとかいろいろ条件言われましたけれども、都市の中における役割とか、そういうところだけしか見ていないのか、そのあたりは、すごく気になっているんですけども。事業の採算性もしっかり見ているよという認

識でいいんですか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今、委員ご指摘の資金計画につきましても、まだ概算ではございますが、それぞれの施設、一番大きいのは、この場合、再開発事業の場合、施設建築の工事費になります。それに伴って、当然、その部分の大部分が保留床処分金という部分に対して、準備組合が充当するようになりますので。その概算金額であります、その部分も一応、我々のほうではチェックはさせていただきます。当然、その場合に、再開発事業ですので、専門の再開発コンサルタント、この場合は東京になりますが、都市環境研究所という再開発コンサルタントが入って、その資金計画等々、十分に精査を当然これからもしてまいりますので、採算性は十分あって、今のところは大丈夫かなというふうに思っております。

○委員 最後、意見。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 はい。資金計画は、あくまでも机上の計画だと思います。保留床が売れたら、それが資金に回るということの仕組みはわかるんですけども。まちづくりの中で、ここにちゃんと居住をする必要があるのか、もしくはホテルを建てて必要があるのか、それについては、岡山市が全体の中で判断するしかないかなとは思っているんです。

次々次々、高層のマンションがたくさん建って、本当に100%埋まる地域なのだろうとか、そのあたりについての判断をしっかりとされているよというふうに認識をしたいと思う中で、今11番目の高度利用地区に指定していきます、今後も幾つか予定がありますね、再開発についても。全体の中で、しっかりと採算性のほう、もしくはバランスも見ているんだよというふうに説明ができる都市づくり、まちづくりをしていただきたいなというふうに、これは意見になりますけれども。この再開発には総量規制がないとか、一応条件をクリアしたら認めていくしかないというふうなことの仕組み自体は理解をしていますけれども、まちづくりの観点で、大変恐縮ですけれども、同じような商業施設が、ぼん、ぼん、ぼんと、無計画にできているように見えてしまうと、10年後20年後にゴーストビルになってしまっただけではないかというふうな懸念は非常に持っていますので。そのあたりは、しっかりと計画的に、時には、ここには、この規模の大きなビルを建てても採算が合わないのではないかというアドバイスもできるのは、市しかないのかなと思いましたが、そのあたりは、しっかりとお願いしたいなというふうに思います。意見です

が、もしご所見があれば、お願いしたいです。

○会長 何か発言ありましたら、簡単にお願いいたします。

○事務局 ご意見ありがとうございます。参考にさせていただき、これから、そういうことも十分踏まえながら進めていこうと思います。ありがとうございました。

○委員 はい。いいです。

○会長 はい、ほかの委員さん、いかがでしょうか。

はい、委員さん。

○委員 はい、先ほど委員さんからの冒頭の、建ぺい率なんですけど、ここ、80%を資料の2で見ると10分の7になっただけ、資料の2ページの右側、敷地面積5,600㎡というのが、さっき事務局が言われた黒い線の面積ですかね。

○事務局 はい、そうです。

○委員 それで、建築面積、その上に4,200とあるんですけど、これが建ぺい率に充当する分になってくるのかな。建ぺい率該当の面積。

○事務局 そのとおりです。

○委員 これ、約80で、この横に、敷地面積に対する建築面積の割合、約10分の8と書いとるが。だったら、建ぺい率は80%というふうに理解すりゃええんじゃないかな。この10分の7というのが理解できんのよ。建ぺい率80%、容積率400%のところを、建ぺい率を緩和するのに、セットバックもあるんですけど、そこの所見を聞かせて。

○事務局 はい。指定の容積としては、70%ということになります。ただし、建築基準法53条のほうで角地の割り増しというのがございまして、それが10%あるので、最終的には10分の8、80%の建物が建てられることになります。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 ここ、商業地域じゃから、もともとが80じゃないかな。70に、高度利用地区の指定して、下がるのかな。ちょっと、そこを。商業地域じゃろう。

○事務局 商業地域でございます。もともとが80%の容積率でございます。

○委員 それを、何で70に下げて、角地で80に上がるんか、そこがようわからん。後で、総合設計とか、いろいろ聞くんですけど。

○会長 はい、どうぞ。はい、お願いします。

○事務局 高度利用地区におきまして、有効な空地を確保するために、敷地面積に対する

建築面積を、もともと指定建ぺい率が80%なんですけれども、10%低減して、敷地に対する有効な空地进行を設けて、市街地環境の向上に貢献しようと。そのかわりに、容積率の割り増しを与えて、床面積を大きくしようというような高度利用地区の計画になってございます。

○委員 委員長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 この今までの指定のところ、そういうふうに住ぺい率を下げて、容積率はすべて上げてきとんじゃけど、建ぺい率をそんだけ、空間確保のために下げたという事例は、どれとどれですかね。

すぐにわからなかったら結構です。今までもあるんじゃないな。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局 今までも建ぺい率の低減を行った上で、容積の緩和をしております。

○委員 委員長。

○会長 はい。

○委員 それで、今回、高度利用地区の指定をして、再開発事業をしましょうよということなんですけど。別の制度で、総合設計の制度があると思うんです。それと、以前ちょっと勉強会のときに聞きそびれたんですけど、この都市計画マスタープランの82ページの都市再生緊急整備地域、これも建築制限の緩和など優遇措置が受けられますと。この高度利用地区の指定で行う場合と、総合設計で行う場合と、都市再生緊急整備地域のエリアとしてする場合の利点というか、メリット、デメリットというのは。簡潔に、全部説明したら長うなと思うんですけど、ポイントだけ。それで、今回、その他の再開発と同じ手法で、高度利用地区で行うと思うんですけど、そこだけご説明願います。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 まず、市街地再開発事業を行う条件といたしまして、都市再開発法のほうで、高度利用地区もしくは都市再生特別地区、それから地区計画で容積緩和型地区計画というのがございますけれども、岡山市では、条例を定めてないんで指定ができないんですが、それぞれの、それらの都市計画決定が必要となります。ですので、市街地再開発事業を行おうとした場合には、総合設計ではなくて、高度利用地区、それから、もしくは、岡山市の場合、都市再生特別地区、これを都市計画決定する必要がございます。ただ、都市再生特別地区につきましては、国交省の同意が必要になってまいりますので、非常にハードル

が高くなってございます。ですので、今回の場合、事業者さんのほうで高度利用地区を決定するというところで協議をさせていただいているところです。

もう一つ、総合設計ですけれども、これは都市計画法ではなくて、建築基準法に基づくものです。750㎡以上の1敷地があれば、ある一定の条件を満たせば、容積率の緩和を認めていこうというような制度になってございます。

○委員 はい。

○会長 はい。

○委員 わかりました。そういうことで、今回、高度利用地区の指定をして、行おうということですね。

もう一点、82ページの都市再生緊急整備地域は、国交省の同意が要るということなんですけど、再開発のディベロッパーが昨今非常に多くなってきてんですけど、この地域の見直しというものは、岡山市としては考えてないんやろか。

○事務局 最近、都市再生緊急整備地域というエリアを指定してございます。これが岡山駅から表町。

○委員 この図の部分ね。

○事務局 はい、そこを指定しております。その中で、平成25年に、都市再生緊急整備地域の中で、一つの街区を都市再生特別地区というものを都市計画決定ができるように、エリアを指定してございます。それは、平成25年に一部、岡山駅から表町、それから西川緑道公園筋についても拡大をしているところでございます。

○委員 ほんなら、はい。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 はい、再開発の平面図の中で、5ページ、これ、ちょうど中ほどに市道があるんですけど、これについては、再開発区域内として、これは用途廃止をし、岡山市は権利床等として取得するんじゃないしに、用地面積分の対価を、払い下げするというふうに理解しときゃええかな。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今、委員おっしゃるとおり、今の予定では、大街区化すると一つの街区ですので、大街区化ということの位置づけの中で、真ん中に市道がありますので、それを単純に廃止する方向で関係課等と協議を進めております。あと、地元説明会等でここを廃止するという説明も当然行っておりまして、特に意見はありませんでした。一応、1階平面図に

描いてます通り抜け通路ということで、もともと、そこへ通路がありましたので、そういう機能は残したほうがいいということで、準備組合はそこを、深夜等は通れないとは思いますが、ふだんは通れるような計画を進めております。

○委員 はい。

○会長 どうぞ。

○委員 最後。今のプロジェクトでは、この3ページの都市計画の決定だが、この事業自体の完成予定というのは把握されとるんかな。

○会長 はい、事務局お願いします。

○事務局 今の準備組合の計画では、ここの施設建築工事を平成33年4月から平成35年4月完成、平成35年4月の予定で施設建築物を完成させたいというスケジュールで進んでおります。

○委員 よろしいですか。

○会長 はい、委員さん、どうぞ。

○委員 3ページの手続の流れという中で、公聴会は、意見書の提出がなかったんで中止しとるというんですが、こういうことは、再開発では、よくあることですかね。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 よくあるかどうかは、あれですけども、今回の場合は、意見書の提出、それから公述申し立て書がございませんでしたので、公聴会を中止したということでございます。公聴会につきましては、公述申し立て書もしくは意見書の提出がない場合は中止するというのを公聴会規則で定めてございます。

○委員 会長。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 ということは、この再開発する周辺の人に対して、皆さん、周知しとるかどうかは別として、要望などは一切上がってないという解釈ですか。それでよろしいんですか。

○会長 はい、どうぞ。

○事務局 周辺の住民の方々に対しましては、何回か説明会を開かせていただいております。その中で、都市計画決定についても、このような手続を行いますということは周知させていただいているところでございます。その中で、いろんなご意見等を伺ってるというような状況でございます。

○委員 地元説明会をやって、何らかの要望はあるという解釈でよろしいですね。

○会長 はい、事務局、どうぞ。

○事務局 先ほどの説明会については、都市計画については特に質問がなくて、実際に工事をするときなど、どこから工事車両が入るとか、そういう具体的な質問だけでした。

○委員 例えば今、先ほど質問あったんですが、目の前に、西川緑道公園があったら、その前をもう少しきれいにしてほしいとか、この辺は、ごみステーションが少なくて困っているとか、それからこんだけ高層ビルじゃったら、電波障害でテレビが見にくくなるから直してくれとか、さまざまな要望が出ると思うんですが、その辺はどんなですかね。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 委員がおっしゃるような、本当にそういう細かい内容については、これから基本設計、実施設計を進める中で、当然、準備組合のほうが個々に対応していきますという発言を、その説明会の中でもしていました。そこは、これから当然、地元の町内会長等を初め、そういう協議については引き続きやっていくというふうに認識しております。

○委員 はい、わかりました。

○会長 よろしいですか、はい。

ほか、いかがでしょうか。

○委員 1点だけ。

○会長 はい、委員さん。

○委員 この再開発事業について、市の補助金が入ると思うんですけども、総額でどれぐらいを予定しているかを、教えていただけますか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今、まだ概算ではございますが、今の現時点では総事業費が約142億円の予定でございます。その中で、補助金としましては、国費と市で合わせまして、概算ですが、国費18億円、市18億円、合わせて36億円になっております。

○委員 委員長。

○会長 はい、お願いします。

○委員 再開発とはいえ、市民の税金も18億円、ここに入るということになるので、この縦覧について、今は多分、市のほうに出向いて、見るんですかね。縦覧しているよという告知の仕方はどうされているか、確認させてください。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 まず、縦覧をかける前に、広報、「市民のひろば」に掲載させていただきま

す。

あわせて、ホームページでも掲載をしております。そのホームページの中には、今回の都市計画決定の内容につきましても掲載し、どなたでも見えるような状態にしてまいります。

○委員 じゃあ、はい。

○会長 はい、委員さん。

○委員 わかりました。じゃあ、再開発に限らずですけども、必ず「市民のひろば」にも載せるという認識でおりますので。18億円も入るとのことじゃから、市民全体、地元だけではなくて、市民全体にもかかわるといことで、広く広報してほしいという希望だったので、それは「市民のひろば」に載っていますよといことで理解をしていいですね。今後も必ず載るよと。

○事務局 都市計画決定につきましては、全て広報に載せさせていただきます。

○委員 はい、わかりました。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 はい。今、補助金の数字が出たんですけど、下石井公園の西側の再開発のときに、駐車場とよその補助金対象物件で、相当、委員会等でもめたんですけど。この資料の9ページに、地下1階平面図で、駐車場のレイアウトがあるんです。これで、住宅用駐車場、これは補助対象エリアから外すべきだと、多分外したと思うんですけど、補助金対象エリアというのは、駐車場に限定すると、どういうふうにしとんじょうか。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今の委員おっしゃる駐車場においては、今の国の補助要綱や補助基準においては、専有部分は対象外というような見解をしております。ただ、共同住宅の場合は一戸一戸、最終的に権利者さんが、ユーザーさんが、それぞれ買われて、入り口はセキュリティーの関係でなかなか入れないというのはあるんですが。今の国の考えでは、一つ一つの世帯主がそれぞれいらっしゃいますので、廊下・階段とエレベーターと同様に共有部分という位置づけになっていますので、一定の基準で補助金の算出計算がありますので、この共同住宅部分の駐車場も補助対象事業費の中に入るとい位置づけになります。

○会長 はい、委員さん。

○委員 はい。そうしたら、タワーパーキング、ホテル用と住宅用が、50掛ける3で150あるんだけど、これも全部補助金対象に入るといふう理解すりゃええん。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 ホテルに関しては、基本専有部分という位置づけの考えになりますので、ホテルが使用する部分の駐車場は、今のところ補助金対象には入らないというふうに考えております。

○会長 はい、委員さん。

○委員 はい、住宅用の部分も補助金の対象になるとのご回答だったんで。これについて、また改めて、その基準等を勉強させてください。下石井公園の西側の駐車場のときに、施設に来られる方の不特定多数が利用する駐車場ということで補助金の対象とし、マンション、収益物件についての駐車場は要らないという位置づけだったんですが、オープンしたら、マンション所有者の方の駐車場が要るということになりました。そのため時間制の駐車場として、マンション所有者の方にお貸しする月極め駐車場として料金が高くないように、値段が非常に安く抑えてあるので、駐車場はずっと混雑しとんですよ。

それともう一点。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 7ページを見ると、一方通行の変更は考えとんでしょうか。都計審から外れて申し訳ないんですけど。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 今のところ、ここの再開発事業において、交通計画等々、警察協議させていた中で、今の一方通行等の規制を変えるということは、特になつてはおりません。

○委員 はい。

○会長 はい、どうぞ。

○委員 はい、都計審の議題からちょっと外れとるのを理解しながら、発言するんですけど。地下の駐車場もしくはタワーパーキング等へ入る東側の道路は、南行き一方通行なんです。それで、ここへ行こうとすると、西川緑道から来て、野田屋町公園の北側の道路を入っていくといけん。この道路、非常に狭いんです。その部分をどうするか。それか、他のルートから入ってくるんか。今後、ディベロッパーも含めて、警察協議等をしてほしい。せつかく、ここへ施設をつくったとしても、駐車場に行きたい車が迷っては困るんで。そこについてもご検討のほどお願いします。

○会長 はい、ほか、いかがでしょうか。

はい、それじゃ、委員さん。

○委員 私も都心のマンションに住んでおりまして、この地下駐車場を見たときに、セキュリティーがどうかなというふうに感じました。この図面を見る限りでは、1階から斜路で入ってきて、住民がですね、地下の駐車場に来て、施設用駐車場のところを通過して、何かSSって書いてあるところを通過して、住宅用駐車場のエリアに入って駐車するということでよろしいですかね。そうですね。

住宅専用駐車場のところに、地下に入っていくという場合だったら大丈夫なんですけど、施設用駐車場というのが一緒になっている状況で、このSSというのが、どれだけセキュリティーのあるゲートかわかりませんが、ここに入っていくと、車を平面なりタワーパーキングにとめて、それからオートロックか何かでエレベーターホールに入っていくと、住宅棟へ上がっていくという形だと思います。ですが、施設用駐車場のところは不特定多数の方が来られるところで、最悪のことを考えると、住宅と駐車場の中に悪い人が潜んでおられて、強盗するみたいなことがなにもあらずということ、ちょっと考えてしまいますので。セキュリティーに関して十分注意してくださいという、そういう設計をしてくださいという意見を言っておきます。

以上です。

○会長 はい、ありがとうございました。

ほか、いかがでしょうか。

特に、これ以上ありませんでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 特にないようですので、この第1号議案と第2号議案について、あわせて決をとりたいと思います。いかがでしょうか、原案のとおり承認することに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、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。

続きまして、第3号の議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、右肩に「説明資料」とあります3号議案の資料をご用意ください。

本日ご審議いただくのは、地区計画で定めている建築物等の用途の制限におきまして、都市計画法等が改正されたことに伴い生じている条項ずれに対応するため、地区計画の変更を行うものでございます。変更する地区計画は、大多羅松崎地区、都市計画道路・福田

一宮線沿線地区、岡山駅南地区、空港南産業団地の4地区となります。

それでは、資料2ページの総括図をご覧ください。

現在、市内では19地区の地区計画を決定しており、今回変更しようとする区域は、赤色で図示した地区計画となります。

続きまして、変更理由についてでございますが、3ページの左側をご覧ください。

平成29年に、都市緑化法等の一部を改正する法律に伴って、都市計画法が改正されました。新たな用途地域として、田園住居地域が創設されました。あわせて、建築基準法も改正されたことから、建築基準法の条文を引用している地区計画において、条項ずれが生じております。

これまで条項ずれが生じた際には、改正前の法律に読みかえをして運用しておりましたが、今回の変更は地区計画の制限内容を明確にすることを目的として変更するものでございます。これまでの建築基準法の改正や、平成27年度の風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴う条項ずれ等に対応するために、地区計画を変更するものでございます。なお、建築物に対する制限内容に変更は全くございません。

次に、資料3ページ右側をご覧ください。手続の流れを示しております。

今回の変更手続に当たっては、建築物等に関する制限内容に変更はなく、軽易な変更であるため、原案の縦覧及び公聴会を省略しております。

今年の4月10日から24日まで、案の縦覧を行いました。この間の縦覧者は2名となっております。なお、意見書の提出はございません。

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おります。

次に、資料4ページをご覧ください。

左側に建築基準法改正の概要について整理してございます。平成29年の改正に伴い、建築基準法別表第二(ち)項に田園住居地域が新設されたことに伴いまして、別表第二(ち)項から(わ)項であったものが、別表第二(り)項から(か)項となる条項ずれが生じることとなっております。

次に、資料4ページ右側をご覧ください。

風営法改正の概要について整理しております。平成27年の改正において、ナイトクラブやダンスホールが風俗営業の対象外となりました。それに伴い、風営法の条項ずれが生じております。

次のページから、4地区の新旧対照表を添付してございます。

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、ご審議をお願いいたします。ご質問、ご意見ございましたら、お願いいたします。

○委員 1点だけ。

○会長 はい、委員さん。

○委員 はい。田園住居地域についてなんですけど、今回、都計法等の変更でこれが新設された。ただ、岡山市においては、その地域の指定エリア等はないというふうに理解してんです。今後、これを岡山市として、用途地域等の見直しをするときに、指定していく考えかを、教えてください。

○会長 はい、事務局、お願いします。

○事務局 現在のところ、新たに田園住居地域を岡山市で指定するという事は、今のところは考えてございません。

○委員 はい、委員長。

○会長 はい、委員さん。

○委員 はい。昭和46年9月7日に、市街化区域、調整区域、線引きがされて、岡山市も1市4町が合併して、非常に広大な岡山平野、これがあるんですけど、昨今、調整区域内での、利活用の制限が非常に顕著であり、今年2月から農振解除についても大幅な改正が、改正じゃなしに、どっちかというたら改悪されてしまうというふうに、僕は理解してとるんです。何が言いたいかという、岡山市にはこんだけ広大な平野があるんで、そういうふうな土地の利点を生かして、しっかりとまちづくり、先ほど局長、コンパクトシティという文言を冒頭のご挨拶で言われましたけど、これ、コンパクトシティという用語については、今、市長は使ってきてないわけです。青森市で非常に、コンパクトシティで事業、まちづくりとしてのいろいろな事例があったというところで。要するに、何が言いたいかという、制限等かけずに、もう少し土地の活用ができる、そういうふうな都市を目指してほしいというふうに考えております。

○会長 何か事務局からあればお願いします。

○事務局 都市計画自体は、コンパクト+ネットワークという言葉は最近使ってますけれども、なぜそれが必要かというのは、今さら申し上げることもいたしません。人口減少と

かいろいろある中で、効率的な都市経営等を行っていく必要性から、そういうことを進めていく必要があると考えてます。その中で、具体の都市計画として、市街化区域なり市街化調整区域の設定というものを、めり張りのある形にする必要があると思ってます。それを今後どのように行っていくのか、当然、都市が低密度に広がっていくということは、必ずしも好ましいとは思ってはいないんですが。一方で、集約をすべきところに集約をしていく中で、もちろん今後は市街化区域というものを一部追加するところも出てくるかもしれませんが、もしくは抑えるところも出てくるかもしれません。そういう大きな方針の中で、今後具体的にどうしていくか。

また一方で、さらには決してコンパクト+ネットワークというのは中心市街地だけをどうするというのではなくて、周辺の拠点や、もしくは集落の維持なり活力をどのように再生していくかということも、これは決して相反するものではなくて、こういう観点を持ちながら、いかにこの、人口がそれほど増えない、これから確実に減っていきます中で、持続可能な都市を形成していくためにどうしていくかということ、必要な規制誘導というのは、これは必要だと思いますが、規制誘導、かつ、より地域の方々の、規制誘導だけではなくて、どういうふうにしたら再生できるのかというようなことも含めて、いろいろ考えていかななくてはいけないなというふうに思ってます。

○委員 じゃ。

○会長 はい、委員さん。

○委員 ありがとうございます。今のご所見の中で、私、自民党のメンバーとしては、人口は今、減っていくと言うたけど、自然減は否めん、しかし岡山市は72万から増やしている、100万都市を目指そうというふうな位置づけですから。そこは、よう理解しといてください。

○会長 はい。ほか、何かありますでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい、よろしいですか。

それでは、第3号議案につきまし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。原案どおり承認するという事に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。

それでは続きまして、第1号諮問、諮問の審議、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 はい。それでは、表紙に「議案書」と書いてございます資料の29ページをご覧ください。A 4の資料でございます。

今回諮問する内容は、都市計画マスタープランの改定案の策定についてでございます。都市計画マスタープランは、総合計画などの上位・関連計画に即して策定しておりますが、平成29年3月に岡山市第六次総合計画が策定され、また県南広域都市計画区域マスタープランの改定が行われたところです。

こうした上位計画の策定、改定を受けて、本市の課題を踏まえつつ、人口減少社会においても持続的に発展できる都市づくりに向けて、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案の策定について諮問するものでございます。

続きまして、右肩に「1号諮問説明資料」と書いたA 4の「都市計画マスタープランの改定案の策定について」というものをご覧ください。

○事務局 カラーのものでございます。

○事務局 こちらでございます。

○事務局 A 4のカラーで縦の資料です。

○事務局 はい、よろしいですか。

都市計画マスタープラン、以下、「都市マス」と省略させていただきますけども、都市マスは都市の将来像を踏まえ、土地利用や都市施設、市街地整備などの都市計画の基本方針となる、総合的かつ体系的な計画であり、岡山市では平成24年3月に策定し、各種都市計画を推進してございます。

都市マスの役割といたしましては、市民に広く都市づくりの方針を知らせる都市計画の決定及び変更の指針、都市整備に関する施策展開の指針等がございます。

2ページをご覧ください。

都市マス改定の契機となる第六次総合計画及び岡山県南広域都市計画区域マスタープランの改定概要ですが、第六次総合計画において、平成32年をピークに人口減少の見込みが示され、コンパクトでネットワーク化された都市づくりの方針の明確化と、マスカット型都市構造が位置づけられました。

また、都市計画区域マスタープランでは、6市1町で構成される都市計画区域全体の人口の減少を見込み、集約型都市構造の実現を目指す方針、立地適正化計画等に基づき、集

約型都市構造の実現に資する市街化区域の再編、こういうものを図る方針が示されてございます。

3ページをご覧ください。

現状と課題、将来の懸念といたしまして、これまでは人口の増加と高度経済成長を背景に、自動車を前提としたまちが形成されてきました。現在でも、低密度で分散した市街地の拡大や、空き家の増加、公共交通の衰退などの課題が顕在化しつつあり、今後の人口減少社会の到来とともに、さらなる市民生活の質の低下、都市活力の低下などが懸念されます。

現在の都市マスにおきましても、コンパクトなまちづくりを掲げておりますが、都市マスの見直しの目的として、人口減少社会においても持続的に発展できる都市づくりに向け、上位・関連計画と整合を図り、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ため、都市計画マスタープランの改定案の策定に着手するものです。

なお、本市の現状について参考資料を配付してございます。後ほどご説明いたしますので、ご議論の参考としていただきたいと思いますと考えてございます。

4ページをご覧ください。

見直しの進め方ですが、都市計画課を事務局として、今回、都市計画審議会に改定案の策定について諮問し、審議会でご議論いただいた上で、最終的に審議会の答申をいただきたいと思いますと考えております。

なお、現在の都市計画マスタープランの策定に際し、岡山市都市計画審議会条例第6条に基づきまして、岡山市都市計画マスタープラン検討部会を設置していただき、段階的に議論を深めて計画案を策定してございます。このたびの改定案の策定におきましても、前回同様、学識者の方で検討部会を設置いただきたいと思いますと考えてございます。ご検討のほど、よろしく願いいたします。

また、議会での議論や市民へのパブリックコメントを通じて、市民意見等を反映するとともに、庁内組織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して、庁内の意見集約を図り、計画に反映したいと考えてございます。

見直しのスケジュールといたしましては、今年度を目途に都市マスの改定について進めたいと考えておりますが、都市マスの一定の方向性を示した段階から、具体的な土地利用の計画である立地適正化計画の策定について同時並行的にご議論いただきたいと思いますと考えてございます。

5ページには、主な見直し概要を添付してございます。これは現段階での案でございますので、参考にさせていただきたいと思っております。

例えば、第六次総合計画の目標年次は平成37年となっております。都市マスの目標年次をどのように設定するか、またマスカット型都市構造と整合した将来都市構造への見直し、立地適正化計画制度の活用や区域区分などの運用方針の見直し、改定が進む分野別計画との連携、整合などについて、今後ご議論いただく予定としております。

説明、報告は以上です。

引き続き、本市の現状について、お手元の資料とパワーポイントにてご説明いたします。

○事務局 パワーポイントで説明をさせていただきたいと存じます。

資料、お手元の資料につきましては、カラーの、右肩に「第1号諮問参考資料」と書いてある資料に基づきまして説明させていただきます。

まず、参考資料の1ページから3ページ、これは岡山市の特性と成り立ち、これを整理してございます。中四国のクロスポイント、それから医療施設などの質の高い都市集積、それから丘陵地帯、恵まれた自然環境、それから固有の歴史、伝統、文化、こういったものがございます。それからもう一つ、合併による市域の拡大が順次、こちらの右の図で示しておりますように、順次行われてきているというような状況でございます。

それから続きまして、参考資料の4ページに、市街地の変遷をまとめてございます。

昭和20年代後半頃、これは岡山市の中心市街地あるいは西大寺の中心、こういったところに市街地が形成されておりました。人口増加、それから高度経済成長を背景に、昭和40年頃からモータリゼーションが進展し、市街地の外延化が進んでございます。昭和46年に区域区分を決定いたしておまして、この赤い線、これが市街化区域でございます。

次の2段目のところですが、これは昭和50年頃の市街地の状況でございます。昭和50年には山陽新幹線の開通、昭和63年、岡山空港等の交通網が充実してございます。

こちらが平成20年頃の市街地の状況でございます。これを連続していきますと、市街地の拡大状況がこのように広がってきているというような状況が伺えます。

続きまして、人口・世帯の状況ですが、参考資料は5ページでございます。

本市の人口は、これまでは順調に増加してきているというような状況にございますけれども、今後、平成32年頃をピークといたしまして、人口の減少が進んでくるというような予測が立てられてございます。25年後の平成57年に、平成57年には4万人ほど減少して、

約68万人程度になると推計されてございます。

それからもう一つ、右の表に掲載してございますけれども、近年の市内の日本人人口でございすが、人口動態は平成29年には既に自然減に、日本人の人口は減少に陥ってございます。

それから、参考資料6ページでございすがけれども、日本全体の合計特殊出生率を計算しております。人口を維持できる出生率2.07を大きく下回っている状況にございます。

それから次に、参考資料7ページ、町別の人口動向でございすがけれども、こちらの中山間地域のあたりでございすがけれども、こちらの人口減少が著しく進んでいるというような状況にございます。

それから、市街化区域の端のほう、縁辺部のほうで人口が増加してるといような状況でございすが。

それから続きまして、中心市街地の人口ですけれども、平成12年まで、かなり減少が続いておりましたけれども、近年は回復傾向にございます。

それから続きまして、9ページからは産業の状況を掲載しております。

本市の就業者は第3次産業が中心でございまして、1次産業、2次産業の就業者数は減少傾向にございます。

それから、10ページ、商業及び工業でございすがけれども、小売商店数は約30年間で約半数に減少しておりますけれども、1店当たりの売り場面積は増加しているというような状況にございます。それから、都心の3商店街、表町、駅前町、奉還町、これの歩行者数につきましては、50年間で約2割に激減しているというような状況にございます。

それから続きまして、11ページの農業でございすがけれども、総農家数、これが約1万700戸で、全国第5位でございます。ただし、農業就業者数は20年間で半数に激減しているような状況にございます。

それから、右の表ですが、観光入り込み客数、これは平成25年まで横ばいでございましたけれども、外国人旅行者の増加もありまして、平成28年にかけて約2倍程度に増加している状況にございます。

それから、12ページには土地利用の現況を示してございます。市域の約13%が市街化区域でございまして、総人口の約81%が居住しております。市街化区域内につきましては、88%が宅地など都市的な土地利用に利用されておりますけれども、約1割が農地、山林などで残っているというような状況にございます。

それから続きまして、人口集中地区の状況です。15ページになります。平成27年、昭和35年から平成27年の55年間、これで面積は6倍に増加しておりまして、人口密度は昭和55年までに大きく減少した後、近年はやや微増傾向でございます。ただ、政令指定都市の中では非常に下位になっている、人口密度については低いというような状況でございます。

参考資料16ページでございますけれども、代表交通手段、これを示しております。昭和46年から平成24年の40年間で、自動車利用が約2.2倍に増加している一方で、公共交通機関の利用、徒歩は著しく減少している状況でございます。

それから続きまして、参考資料17ページ、道路整備状況につきましては、整備率は、都市計画道路の整備率は約69%で、政令指定都市の中では低い位置づけになってございます。ただ、一般の道路を含む橋梁数、これは指定都市の中でも突出して多く、建築50年以上の橋梁が約9割を占めてございます。

それから、18、19ページ、公共交通につきましては、路線バスの運行区間、これにつきましては6年、平成6年から平成28年の約20年間で、約24%が減少してございます。特に、人口減少が著しい中山間地域で運行廃止が多く、コミュニティーバスなどの生活交通で代替している地区もございます。

それから続きまして、20ページの自動車の状況でございます。自動車の登録台数は約46万台、政令都市の中では中位となりますが、世帯当たりの自動車保有率、これが1.48台で、指定都市の中で上位になっておりまして、自動車利用が多い都市と位置づけられます。

それから、自転車につきましては、平たんな地形等もありまして、政令指定都市の中でも非常によく使われているというような状況でございます。

それから、21ページ、都市公園につきましては、1人当たり公園面積、これが16.6haで、政令指定都市で第2位というような状況でございます。

下水道につきましては、未普及人口、これが政令都市で最も多いというような状況でございます。

それから、23ページ、土地区画整理事業につきましては、市街化区域の約17%の1,800ha弱を土地区画整理事業で整備をいたしました。

それから、24ページの再開発事業につきましては、都心部では近年、再開発事業など市街地再生の動きが活発化しているというような状況でございます。

それから次、25ページに都心の低未利用地として、駐車場の位置の状況を示しております。この掲載しておりますデータにつきましては、都心では約15%が駐車場用地というような低未利用地が点在、小規模な低未利用地が点在しているというような状況にございます。

次に、参考資料26ページの開発許可の状況でございます。本市の市街化調整区域の開発許可件数、これは政令指定都市の中でも突出して多く、全国でも1位となっています。調整区域における開発件数、これは平成21年まで大幅に増加し、その後はやや減少傾向ですが、毎年の開発面積は約20ha前後で推移してございます。

それから、27ページ、調整区域における開発の位置を示してございます。赤い線で描いております市街化区域の近辺で、非常に多く分布している状況にございます。

28ページの住宅ストックでございますが、既に世帯数を約5.7万戸超過する住宅戸数となっております。世帯数の1.2倍の住宅ストックがございます。全国平均を超える空き家が発生してございまして、政令指定都市の中でも第2位の空き家率の状況になってございます。

29ページには、平成27年度に実施した実態調査に基づく空き家の分布状況を載せています。この調査におきましては、8,660棟の空き家が確認されているというような状況にございます。

それから、30ページには地震・津波、洪水の状況を載せてございます。

少し飛びますけれども、34ページに公共施設ストックの状況を示してございます。昭和43年から平成13年に集中して施設整備を行い、今後はこれらの施設の耐震化や修繕、建てかえ等の費用の増加が見込まれてございます。こうした施設を全て保持していこうとする場合には、大幅な財源不足が見込まれている状況にございます。

それから、35ページの市民ニーズ、これにつきましては、まちづくりで大切にすべき視点として、市民は超高齢化社会、人口減少・少子化、災害への備え、人づくり、交通、環境保全等を重要視してございます。

それから、同じく35ページの居住地条件といたしまして、買い物、通院などの利便性の割合が最も多く、次いでバスや鉄道など公共交通の利便性、治安・防犯上の安全性の割合が高い状況にございます。

それから、36ページの居住地域につきましては、住み慣れた環境を重視し、「今住んでいる場所の近所」が各年代においてニーズが高くなっております。若い世代ほど、「都

心」に対する居住ニーズが高く、年齢が高まると「地域の生活拠点」へのニーズ、こういったものが高くなっているような状況でございます。

それから、36ページ、ライフスタイルにつきまして、これは参考程度でご確認いただきたいと思いますが、スマートフォンの普及など情報通信技術の進展により、電子商取引、一般的に「eコマース」と呼ばれておりますけれども、こういった電子商取引の市場規模が拡大するとともに、20代の外出率、こういったものの低下も見られます。小売業や流通業だけでなく、買い物などのライフスタイルが変化しつつあるような状況が示されております。

以上、非常に駆け足ではございましたけれども、本市の現状について概略をご説明させていただきました。今後のご議論の参考としていただきたいと思います。説明は以上でございます。

○会長 はい、ありがとうございました。

それでは、ただいま事務局から説明のありました第1号諮問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、ご自由にお願いいいたします。

はい、委員さん。

○委員 はい。これから検討部会を立ち上げられて検討していくということなので、意見だけになると思うんですけども。説明ありがとうございます。

私、個人的に気になっているのは、住宅政策になります。コンパクトシティとかネットワーク、後ほど公共交通のことにも触れますが、1点目は住宅のことです。既に住宅の供給は人口を上回っている状況で、岡山市は空き家率が非常に多いという現状は今も出ました。今後、人口が減少していくし、確かに都心で、先ほどの再開発のようにマンションがたくさん建つ中で、そのマンションを買われる方は、市外の方だったらいいんですが、割と市内の方が移住してこられる、というふうなことも政策の一つなんだろうと思うんですけど、都心に住んでもらうという意味では。市内の方が移住するということは、そこのおうちが空き家になるということともリンクはしているわけで。空き家をどうするのかというところについて、もうちょっと分析をしてほしいなというふうに思います。どういうふうに活用するのか。住宅は既に足りているのに、今も新築がどんどん建っている。ということは、新たな空き家予備群をたくさんつくっているということになると思うので。それは本当に土地活用として、30年後とかに向けて、本当に都市づくりとして、いいのかというところは、非常に疑問に思っております。

若い方々が新築に魅力を感じるの、中古に魅力がないからということともリンクをす
ると思うので、そのあたりは是非、マイホームを考えられている方へのアンケートだと
か、そういう分析を追加をどんどんしていただいで、現状は今説明していただきま
したけれども、じゃあどうやって、何が原因なんだろうというところを是非分析をしてい
ただいで。都心の中にもたくさんの空き家があるのが、岡山市の大きな特徴だと思うん
ですが、どうやって中古住宅を活用していくのかということを実際にまちづくりの中に位置
づけてほしいなというのが1点目です。

2点目は、先ほどのネットワークの公共交通については、ずっと大きな課題になってお
りますが。都心に集まる、イコール、空き家が周辺部に増えるということはリンクをして
いるわけなので。ただ、でも、そちらに住む方、先ほどのニーズは非常に高いということ
もあるので、このあたりを公共交通網の計画とかとどういうふうに関係をしていくのか
なという、マスカットというふうに言われたんですけども、まだまだ市民の満足度が非
常に低いところを、具体化、どういうふうにするのかなというのは、まだ見えてい
ないのかなと思うので、是非リンクさせていっていただきたい。

ちなみに、先日、御津の山奥のほうに行くことがありましたけれども、すごく山奥で、
民家が7戸しかないところにも、バス停がちゃんと立っていた、コミュニティーバスだけ
ど。それは本当に素晴らしいなと思いましたので、そのあたり、いかに全市に広げてい
かということなのかなというふうに考えました。

3点目は、都市計画道路についてです。何十年、都市計画道路が計画されて、何十年も
たっている場所がたくさんあって。市民の方からはいろんな要望をいただきます。どうし
ても、その都市計画道路が通っているからには、いろんな制約がかかってきまして、特に
自営業なんかされている方については、増築が難しいとか、商売を拡大することが難し
い。若い頃に移転をしたかったんだけど、そのときには買ってはくれなかった。今、年老
いて、事業化されたときには、非常に、移転する場所もないといった声もありますし、都
市計画道路が目の前を通っているんだけど、自分の次の世代にこの家をどうするかとい
うことが決められないでいる、そういった話も聞きます。

今回、このマスタープランを見直すのに当たって、人口減少社会に向けて岡山市がどう
いうふうにあるかということを見直すのであれば、都市計画道路、事業化されてない何本も
の路線があるので、本当に将来事業化をするのか、都市計画道路としてはもう廃止をする
のか、そのあたりをしっかりと見直しをしていただきたいという強い要望があります。事業

化するものについては、大まかな目安でもいいので、是非それを地元の方にわかるように示していただきたいなと思います。既に30年も40年も経っているので、非常にこれは市民の方にとって、負担になっているということは知っておられると思うんだけど、見直しを、この機に全体的な見直しをしていただきたいというお願い事項です。

○会長 はい、ありがとうございました。ご意見として伺っておけばよろしいですか。

○委員 ご所見を。

○会長 何か、事務局からあれば。

○事務局 視点としては、結構重要な視点かなというふうには思ってます。ただ、個別の事業推進レベルの話とマスタープランレベルで議論すべき話かというところは、ちょっとあるので、そこは区分させて議論させていただきたいと思いますが。マスタープランか否かということはおいておいて、そもそも、まちづくり全体の視点としては非常に重要な切り口だと思ってますので。マスタープランという、マスタープラン全体の話は、そこでどこまで入れるか、あるんですが。マスタープランということだけではなくて、全体の話として受けとめさせていただきたいなと思います。

○会長 はい、ほか、いかがでしょうか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 はい、特にありませんか。

それでは、この案件につきましては、これから継続的に審議を進めるということで、継続審議ということにいたしたいと思います。

それから、この件と関係しまして、その他ということで、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。先ほど事務局からの説明にもありましたが、現在のマスタープランを策定した際には、岡山市都市計画審議会条例第6条に基づきまして、岡山市都市計画マスタープラン検討部会を設置しております。

都市計画マスタープランにつきましては、内容は広範囲で、専門的な部分もございますので、今回も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、それぞれのお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いうふうに考えております。その部会の中で、たたき台となるものを作成しまして、都市計画審議会の委員の方々にお諮りするという形で進めたいと思いますが、これに関しまして、委員の皆様方、いかがでしょうか。

○委員 はい、審議会の部会設置についてなんですけど、近年、往々にして議会のほうへ

の協議、特に今日は建設委員長もこの場におられるんですけど、しっかりと委員会、議会等に情報提供もしながら、審議会等でもうでき上がったものを提案、提示せんように、そこは十分留意してください。局長、お願いします。

○事務局 そこは十分認識して、取り組んでいきたいと思います。

○会長 はい、ということで、わかりました。

部会の設置に関しましては、私からの提案でよろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○会長 それでは、部会の委員には学識経験のある委員の方7名を指名したいと思えます。開催につきましては、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。

それでは、以上で全ての案件の審議を終了いたしますので、進行を事務局のほうにお返しいたします。

○事務局 ありがとうございます。岡山市都市計画マスタープラン検討部会の開催につきましては、7月に委員の改選がございますので、その後に開催をする予定で調整させていただきますと考えております。

事務局からの連絡は以上でございます。

それでは、これをもちまして本日の第37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。

傍聴者の方は、本日お渡ししました傍聴証を受付にお返しの上、ご退席ください。

午後4時56分

～ ～ ～ (閉 会) ～ ～ ～