

令和 2 年度

第 1 回

第 4 4 回岡山市都市計画審議会議事録

令和 2 年 7 月 1 5 日開催

第44回 岡山市都市計画審議会議事録（令和2年度第1回）	
1 日 時	令和2年7月15日（水）午後1時58分 開会 午後3時16分 閉会
2 場 所	岡山市勤労者福祉センター 5階 体育集会室 （岡山市北区春日町5-6）
3 出席委員	18名
4 事務局	都市整備局 都市・交通部 都市計画課
5 議 事	（1）都市計画案件 第1号諮問 岡山市立地適正化計画（案）の策定について （継続審議）
6 傍 聴 者	0名

事務局	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p style="text-align: center;">午後 1 時58分</p> <p>【挨拶】</p> <p>【定数の確認】</p> <p>【会長の選出】</p>
会長	<p>【会議の公開の決定】</p> <p>【署名委員の指名】</p> <p style="text-align: center;">～議事進行～</p> <p>【第 1 号諮問の審議】</p>
事務局	<p>お配りしております資料は、A 4 の表紙で議案書と、それから A 3 判の立地適正化計画素案の概要版、それから青い A 4 判の立地適正化計画素案をお手元の方にお配りしているところがございます。</p> <p>少し資料に誤りがございますので、本日一部図面につきましては、改めて配付させていただいているところがございます。</p> <p>この立地適正化計画の策定に向けましては、岡山市都市計画審議会検討部会において検討を進めておりましたが、このたび素案について取りまとめることができましたので、ご報告させていただこうとするものです。</p> <p>資料は、説明資料、「第 1 号諮問 岡山市立地適正化計画案の策定について」という資料、A 3 判の折り込んだもの。この概要版を中心に説明させていただこうと思いますので、よろしくお願ひします。</p> <p>1 枚、この資料をめくっていただきますと、これまでの経緯と今後の予定についてお示ししております。</p> <p>令和元年度には、立地適正化計画の基本方針について都市計画審議会の検討部会での検討やパブリックコメントの実施を行い、今日まで立地適正化計画の素案について検討部会において検討をしてきたところがございます。このたびこの素案がまとまったということで、当審議会においてご審議いただこうとしているところがございます。</p> <p>1 枚めくっていただきまして、A 3 判の資料で立地適正化計画案の概要版、こちらの方をご覧ください。A 3 判のものでございます。</p>

まずは、計画策定の背景でございますが、人口減少が予測される中、市街地の拡大が進行すると、市街地における人口密度が低下し、医療・福祉・商業等の生活サービスの低下や公共交通の衰退などの問題が顕在化するなど、市民生活の質、都市の持続性や活力の低下が懸念されます。人口減少下であっても持続的に発展できる都市づくりに向けて、総合計画、都市計画マスタープランを改定し、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進める方針としています。この実行戦略として、立地適正化計画を策定しようとするものでございます。

制度の概要でございますが、従来の都市計画の規制を前提に、都市機能誘導区域や居住誘導区域を定め、届け出制度などを通じて、長期的な時間軸の中で都市機能や居住を誘導することで、緩やかに都市をコントロールする制度でございます。

立地適正化計画に定める事項は1 ページ目の左下のとおりでございます。

次に、右側の2の都市づくりの課題と方向性でございますが、右側のグラフのとおり、令和2年をピークに人口が減少すると予測されておりますが、過去40年間、人口の伸びは1.3倍なのに対し、建物の用地は2.1倍となっており、今後さらに低密度な市街地が形成されていく恐れがございます。

資料を1枚めくっていただきまして、次のページをご覧ください。

低密度な市街地が進行すれば、人口密度に支えられてきた近所のお店や公共交通の減少、お店の郊外化などによる賑わいの低下、義務的経費の増加などによる厳しい都市経営といったことが懸念されます。都市の持続的な発展のためには、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを推進することが必要と考えているところでございます。

そこで、3番目の立地適正化計画の基本方針でございます。

都市づくりの基本理念として、「人とまちが健幸で、持続的に発展する交流拠点都市 岡山」を掲げ、総合計画や都市計画マスタープランに将来の都市構造としてマスカット型の都市構造が位置づけられて

いるところでございます。

この立地適正化計画の基本方針は次のとおりでございます。

居住や都市機能を誘導する区域を定め、一定の人口密度を維持するとともに、必要な都市機能を確保し、それらの区域を公共交通ネットワークで結ぶことにより、人口減少・超高齢社会においても、若年者から高齢者まで歩いて健康に暮らすことができるなど、生活の質が高く活力あふれる持続可能な都市を目指します。そして、人口減少が想定される中、一定の人口密度を保つ適正な市街地規模を維持する観点から、低密度な市街地の拡散を防止するとともに、中山間地などの集落地域の活性化を図り、市全体として、持続的に発展する都市を目指します。

右下の図は、立地適正化計画の目指す都市のイメージでございます。

次の3ページ目をご覧ください。

こちらの図面については、事前に配付した資料では、凡例にございます市街化区域が表示されておりましたので、本日は改めてお配りさせていただいた、図面をご覧ください。

立地適正化計画の対象区域は都市計画区域となっており、旧御津町、旧建部町の区域を除く岡山市全域でございます。そして、この誘導区域図のとおり、都市機能誘導区域、居住誘導区域を設定しようとするものです。

都市機能誘導区域は、総合計画あるいは都市計画マスタープランにも位置づけられたマスカット型都市構造の拠点に設定しようとするものでございます。都心、4つの都市拠点、それから13の地域拠点において設定しているところでございます。

次に、居住誘導区域でございますが、都心や各拠点、利便性の高い公共交通の沿線などの徒歩圏域へ居住を誘導しようとするものでございます。

なお、居住誘導区域には、防災上の観点あるいは都市計画の制限から含めない区域として、こちらに記載しているところでございます。

図では、赤い区域が都市機能誘導区域、青の斜線の区域が居住誘導区域でございます。

次に、資料の4ページ目をご覧ください。

5の誘導施設でございます。

これは都市機能誘導区域とする都心・各拠点の位置づけを踏まえ、都市の活力・賑わいの創出と居住者の生活利便性の維持・向上を図るよう、誘導施設を設定するものでございます。

医療機能では、入院設備に20床以上の病院をそれぞれの規模において都心から地域拠点までに設定しているところでございます。福祉機能では市が設置している、ふれあいセンターを都心、都市拠点に、商業施設は店舗面積1万平方メートル以上のものは都心、都市拠点に、1,000平方メートル以上の店舗は地域拠点にも位置づけております。教育機能では大学・専修学校、文化機能ではホール、美術館など、行政機能では市の本庁舎から区役所、支所、地域センターをこの表のとおり、都心、都市拠点、地域拠点にそれぞれ設定しております。

なお、都心ではコンベンション施設についても誘導施設として位置づけております。

次に、6の届け出制度でございます。

届け出が必要な行為といたしまして、まずは都市機能誘導区域外において誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為、誘導施設を有する建築物を新築する場合などには届け出が必要となります。また、都市機能誘導区域内において誘導施設の休止や廃止を行う場合にも届け出が必要となります。居住誘導に関するものでは、居住誘導区域外において3戸以上の住宅や1,000平方メートル以上の面積での住宅の建築あるいは開発行為を行う場合に届け出が必要となります。

なお、この届け出制度は規制を伴うものではございません。

最後に、7番目の「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」の実現に向けた取り組みです。

都市機能誘導に関する取り組み、居住誘導に関する取り組み、周辺地域の維持・活性化に関する取り組み、交通ネットワークに関する取

	<p>り組み、この4つの方向の取り組みをコンパクトでネットワーク化された都市づくりの実現に向け、今後、関係部局と連携しながら取り組んでいこうとするものでございます。</p> <p>そして、概ね5年ごとにPDCAのマネジメントサイクルにより進行管理を行い、検証・評価、これらを行うとともに、必要に応じて見直しを行ってまいりたいと考えています。</p> <p>今後の予定でございます。</p> <p>この都市計画審議会の議を経た後、8月からは説明会、地域に行つての説明会、9月にはパブリックコメントを実施することとしており、これらの結果を踏まえまして、12月頃に改めてこの都市計画審議会にお諮りし、今年度中を目途に計画の運用を始めていきたい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。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</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。どなたからでも結構でございますので、よろしくお願ひいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>いいですか。</p>
<p>会長</p>	<p>委員、お願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>まず、ご説明ありがとうございました。前回の議論のときにも、先ほど事務局からもお話がありました、岡山市も平成31年11月以降、人口が減少傾向にあると。そういった中でもありますし、高齢化時代を迎えて、こうした立地適正化計画について、私、個人的には必要であると、そのようには考えています。</p> <p>今回出されたのが前回から何が違うかと言えば、より具体的にそれぞれの誘導区域が示されました。例えばこれを市民の皆さんが、見たときに、まず何に興味、関心が行くかという、自分の住んでいるところや自分が働いているところがどうなのか。</p> <p>そのような観点で資料を見させていただくと、計画区域から、先ほど御津、建部は外れますという説明でありましたが、市街化区域の中</p>

<p>会長 事務局</p>	<p>においても、誘導区域から外れている、そういったところが一定程度あるように見受けられます。</p> <p>これは具体的に今数字として出せるのかわかりませんが、面積や世帯数だとか、このくらいの方々が誘導区域外で何も変わらない。外のところは、都市機能域誘導区域や居住誘導区域になる訳ですが、そうしたときに、どの程度、この区域に入らない方がいらっしゃるのか、まずその点について教えてください。</p> <p>事務局から説明をお願いします。</p> <p>手元に資料がございますので、面積を説明させていただきます。</p> <p>本市全体の市街化区域が1万390ヘクタールございますが、その内居住誘導区域として設定している区域が6,830ヘクタールでございます。先ほどの、対市街化区域と比較しますと、66パーセントの約3分の2が居住誘導区域という状況でございます。</p> <p>また、市街化区域の中には、工場ばかりの工業専用地域、都市計画制限から含めないとしている区域や、浸水であるとか土砂崩れ等で居住できないところは除外されますので、その部分を除いた場合には、77パーセントが居住誘導区域という状況でございます。</p>
<p>委員 会長 委員</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>委員。</p> <p>具体的に世帯だとか人口だとか、そういった方というのはわかりますかね。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>事務局から説明をお願いします。</p> <p>人口の場合では、市街化区域に住んでいる人口が約58万1,000人、居住誘導区域に住んでいる人口が約40万人、対市街化区域との比較であれば約7割の方が居住誘導区域に、住んでいる状況でございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員。</p> <p>大体7割の方で言えば、3割の人たちが誘導区域から外れると。この外れた方たちがこの立地適正化計画が進む上でデメリットとなることが何かあるのであれば、ご説明をお願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>事務局から説明をお願いします。</p>

事務局	<p>今住んでいる方々が今のところへ住んでいくことについて何ら支障がある訳ではございませんが、今後人口が減少していく中で、密度がある程度維持されなければ、お店などが市全体で減っていく恐れが考えられます。その中で高齢化も進行しますので、ある程度集り、密度を維持しながら施設を維持して、都市的なサービスを持続しながらやっいていこう、歩いて暮らせる町をやっいていこうというところは、ある程度、今の市街化区域から絞った形でないと、できてこないだろうと考えております。</p> <p>ただ、市街化区域の中でも、誘導区域に入っていないところはどいうった形になるかといいますと、どうしても少しマイカーを使っての、生活が必要な区域になろうかと思っいます。マイカーを使われるのであれば、今まで受けてきた都市的なサービスがある程度維持されれば、今までの生活から大きな支障が生じるとは考えておりませんが、誘導区域外の方であっても誘導区域内の密度が維持され、お店などが維持されれば、比較的近いところで、施設の利用ができるので、特にデメリットが生じるものとは考えていないところでござっいます。</p>
会長 委員	<p>委員、お願っします。</p> <p>ご説明は、端的に言えれば、支障はないが将来的には住みにくくなるかもしれないと、そういっったことだと思っいます。なぜ聞かかというと、今計画自体がそういっったものですから、その流れはわかるのですが、その上で、例えればこの立地適正化計画素案の中に69ページ以降、国による支援施策というのがあります。これはもちろん対象となるのが地方公共団体であるケースもありますが、民間の事業者や、場合によっては個人の方の住宅取得に関するものは、一定のメリットを受けられる要素がある。</p> <p>けれども、誘導区域外の方に関しては、メリットを享受できない方がいらっしやると思っうのですが、どのようにお考えですか。</p>
会長 事務局	<p>事務局から説明をお願っします。</p> <p>このA4判の青い表紙の立地適正化計画素案のこちらの資料の方の69ページから71ページ、これらのところに記載している支援策に関す</p>

<p>会長 委員</p>	<p>るご指摘でございます。</p> <p>支援策については、都市機能誘導区域において、新たに土地を取得して、資料の施設を設置しようとする場合に税制的なメリットが生じる、そのようなものがあるかと思いますが、居住誘導区域に関するところでは、支援策として70ページに記載してございますように、大きなメリットが生じるというふうに考えているところではございません。極端に何か、メリットを用意して、居住誘導区域へ移っていただくことなどを考えている訳でもございません。</p> <p>それぞれの個人の皆さんがどういった生活をしていくか、どこへ住んでいくのかを、我々としては真剣に考えていただきたいと、思っているところでございます。それぞれのライフスタイルに合ったところで、よく考えて住んでいただきたいなど。</p> <p>その結果、ある程度集まって住んでいけば、今ある都市的なサービスの維持が見込まれます。それが持続されれば、誘導区域内の人、や誘導区域外の人でもメリットが生じることとなりますので、特段そこにメリット、デメリットの中で優遇措置が用意されているとは考えていないところでございます。</p> <p>委員、お願いします。</p> <p>恐らく今のご意見であれば、特にメリットもデメリットもない計画で、今後、進めていく上で、それぞれのライフスタイルに合わせて、皆さん自分が住む場所だとか働く場所だとかというのは、真剣に選んでいない方は恐らくいらっしゃらない。</p> <p>私がこの質問で言いたいのは、まずいろんな計画自体のこういった町にしなければいけない。しかし、将来的に言えば、大体ざっと20年先の岡山を見たときに、今住んでいる場所以外の、いわばこの計画が示された後に、それ以外に何か自分たちが外されてしまった、自分たちがメリットを享受できないと感じる人たちがいる。</p> <p>今のご説明でも、正直それはよくわかりませんよね。</p> <p>あっ、そうですか、じゃあそれぞれのライフスタイルに合ったところで、よく考えて住んでというのであれば、もう、皆さん既によく考</p>
------------------	--

<p>会長 事務局</p>	<p>えてから住むところを決めている訳でしょうから、そういったメリット、デメリットもあるけれど、それも踏まえて、この計画を進めていきたいという説明でなければ、なかなかすんなり理解ができるものじゃないのかなというのが、まずは1点、私の方からご指摘をさせていただきます。</p> <p>あともう一点、いろんな影響がありますので、今後、先ほどのご説明の中にもありました、大体概ね5年ごとに見直しがあるものと思いますが、その中において、住む側の立場からすれば、この災害のことも非常に気になります。災害については、この資料の中にもありました土砂災害の関係や浸水の対象であるとか、そういったところは外してあるとのことですが、例えば岡山市の洪水ハザードマップというのがあります。浸水域が2メートルのように2階以上に避難をしなきゃいけないと。そういった面積がこれは市街化区域の岡山市全体になりますが、約1万平方キロメートルある。この中でもそういった対象は含まれていないとご説明を聞いておりますけど、もう一度確認ですが、そういった危険な箇所は、除外をされていますよね。</p> <p>事務局いかがでしょうか。</p> <p>災害の関係でございます。概要版の図面の5ページに、居住誘導区域に含めない区域としているところでございますが、土砂災害特別警戒区域、土砂崩れで危ないところ、レッドゾーンと言われているようなところですか。そういったところは含んでいないというところでございます。それから、河川氾濫浸水想定区域、これは内水じゃなくて、川があふれたときに浸水する、その浸水する場合に2メートルを超えて浸水するというシミュレーションになっているところ、こういったところについては生命の危険があるということで、居住誘導区域から除外しているところでございます。</p> <p>この図面の中で特にそういったエリアは、どうしても大規模な河川の側や、山際のところ、そういったところは除外してございます。</p> <p>ただし、そこへ今後、住んではならないという訳ではありませんので、あくまでも居住誘導区域からは、外れているというところでござ</p>
-------------------	--

<p>会長 委員</p>	<p>います。</p> <p>委員、お願いします。</p> <p>そういったエリアは基本的に入っていないと。これもなぜお尋ねしたのかといいますと、この7月の間でも全国では非常に大きな豪雨による災害が起きています。</p> <p>国の方も2015年に水防法を改訂して、今まで100年から150年に一度を想定したものから、1,000年に一度、そういったものを想定した計画、ハザードマップなども含めた、そうした浸水の計画を立てなきゃいけないと、そうなっているかと思います。</p> <p>岡山市において、県がそうした設定をした後に改めて見直すようにも聞いておりますが、例えばそういったものがそう遠くない間、今年なのか、来年なのか、そのタイミングで一定のものが出てくるかと思えます。そことの整合性といったものは、今後そういったハザードマップにおいては危険の水位がより高くなるだろうということが予測される中、そういったところの整合性といったものは、この計画ができた以降にはどうなるのか。その点についてご説明ください。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>事務局、お願いします。</p> <p>河川氾濫浸水の想定については、今後、何らかの形で見直しがなされていくことになろうかと思えます。そういったことがなされれば、立地適正化計画につきましても、定期的な見直しの中で、見直しを行い浸水のシミュレーションなどの情報を反映させていきたいと考えているところでございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員。</p> <p>もう一点。先ほどの見直しのこと而言えば、基本的にこの計画、大きな公共交通との連携といいますか、そういったものが出ています。今、公共交通の維持についても岡山市でもそういった計画によって、どうやって維持していこうか、そういったことになっているかと思えますが、この計画が進んでいく中で、先ほども言った人口減少にもなっていくだろう。もう既になっている。そうすると、その公共交通の維持自体、例えばこれがこの計画にも示されているようなバス路線、</p>

<p>会長 事務局</p>	<p>などがこの計画を立てたときと違う状況が公共交通の中でも訪れたときには、そこもまた見直しをされる、そういったお考えでしょうか。</p> <p>事務局、お願いします。</p> <p>バスの路線が減る、あるいはバス停が移動する、なくなるといったことが場合によっては想定されない訳ではございません。それらが生じた場合には、速やかに見直すことは考えておりませんが、これらにつきましては、一定の定期的な見直しの中で、現状を踏まえながら、その段階では反映させてもらいたいと考えているところでございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、お願いします。</p> <p>最後に、意見だけ。先ほど言ったように基本的には、この計画を是非進めていく。これから岡山市にとっても必要であるでしょうし、今年の4月1日段階では、全国の中でも522でしたかね。国交省の方から公開された団体がもう既に進めている状況などから、これからの時代には、日本の各地において、これは必要な計画だということは繰り返しご意見として申し上げさせていただきます。</p> <p>ただし、先ほど申しましたが、その影響を受ける方がいる。場合によって見直すことを簡単に言われますが、その見直しによって、誘導区域外になる方が出る場合、そうした人たちは、誘導区域だからこの場所へ居住を決めたのに、それが誘導区域から外れるようなことがあれば、一体何だったということにもなりかねないかと思います。</p> <p>そういった点も含めて、しっかり市民の皆さん、これから先ほどの行程の中では市民の皆さんにもパブリックコメントを含めて、それからいろんな説明など今後行われるものだと思いますが、メリット、デメリットもそうだと思います。立地適正化計画によって影響を受け得るだろうという人には、より丁寧に説明をした上で、この計画がなぜ必要なのかといったことをしっかり丁寧に説明していただきたい。そのことは、最後にお願いをさせていただいておきます。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにご意見ございませんでしょうか。よろしゅうございますか。</p> <p>委員、お願いいたします。</p>

<p>委員</p>	<p>ご説明ありがとうございます。何点かお伺いしたいことがあります が、まず概要版のところでは5ページですか、都市拠点は4つ、地域拠 点が13、これは何を根拠に選んだか教えていただけますか。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>事務局、お願いいたします。</p> <p>資料の方では、その1つ前のページの4ページ、こちらの方にマス カット型の都市構造として位置づけた図面がございます。こちらに記 載されております拠点、薄いオレンジ色のところですね。この拠点をそ れぞれ都市機能誘導区域の拠点として設定しているものでございまし て、都心、それから都市拠点については中心から800メートル圏、地 域拠点については中心から400メートル圏を設定しているものでござ いいますが、きれいな円形になってないのは、例えば都市計画上で市街 化調整区域になっているところ、あるいは災害の関係で外れている、 そういったところがございます、きれいな円形にはなっていないと いう状況でございます。</p> <p>このもともとのマスカット型の都市構造の拠点でございますが、こ れにつきましては、パーソントリップ調査の中で人の動きや、地域の中 での人が集まりや移動に関する状況や傾向を踏まえまして選定した ところでございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、どうぞお願いします。</p> <p>このマスカット型については大分前から出ていて、イメージ図だと お伺いはしていましたが、蓋を開けるとそれぞれの拠点か都市機能誘 導区域に当てられたというイメージです。</p> <p>この立地適正化計画をつくるときに市街化調整区域とか市街化区域 についても考え直すことがあるかもしれないみたいなことがあったよ うな気がしたのが、返す返す残念なのが南区役所ですよね。浦安にあ って、ここ、思いっきり外れています。南ふれあいセンターも外れて います。南区役所は比較的最近できたし、南区の中心であろうし、そ のあたりで市街化調整区域にはできたけれども、そのあたりの線引き も見直して、人工的に誘導していくのかなというふうな思いもあった ものですので、出てくるとマスカット型そのものだったので、この辺</p>

<p>会長 事務局</p>	<p>は行政としての整合性は問われるだろうなとは思いますが。その辺はどのように説明をされるのでしょうか。</p> <p>事務局、お願いいたします。</p> <p>最初のご質問の地域拠点、都市拠点というのは総合計画の中で位置づけられていますので、その名前が立地適正化計画の中で変わっているものではなくて、その中心とかその範囲が具体的に立地適正化計画の中でお示しさせていただいているというところですよ。</p> <p>今回の立地適正化計画は、市街化区域の中において都市機能誘導区域、居住誘導区域を定めるものでありまして、今お話を伺った市街化調整区域を市街化区域に入れていくようなお話につきましては、都市計画マスタープランの中で真に必要な場合はその区域区分の見直しも今後検討していきますよと、さらに加えて、市街化調整区域の開発許可制度についても適切な運用していきますよということを重ねて伝えておりまして、ただ南区役所等が市街化調整区域に総合的な観点から設置されたことを踏まえて、追認するような形で市街化区域を広げていくことが、岡山市にとって、それが持続的に発展していく形として、そうあるべきかどうかというのは、しっかりと考えて判断していかなくてはならないと思っておりますし、現時点で区役所がつくられたから、その周りに住んでいただくように集めていこうという考えはなく、公共交通を軸として、高齢化が進んで運転ができない人たちも増えてきましたので、そういった公共交通の利便性が高いところに住んでいただくという考え方はこの計画においても基本にあるところですので、公共交通がセットで必要になってくると思っていますので、そういったこともしっかりと考えながら、区域区分の見直しというのはこの立地適正化計画とは無関係とは言いませんけども、この計画の中で見直すものではないと考えています。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、お願いします。</p> <p>南区の方にとっては、わかりにくいというか、蓋を開けてびっくりという地図にはなるだろうなと思しますので、そのあたりどういう経緯があったのかなという、南区役所を建てて10年経ってない訳ですか</p>

	<p>ら、説明が必要と思いました。このまま誘導区域から離れたまんまで、さっき公共交通の話がありましたけど、いつまでたっても南区役所に行くための手段が確保されないままでは本当に本末転倒だろうと思いますので、そこは是非強く進めていくことももうちょっと強調した方がいいのかなというふうには思いました。</p> <p>次の点ですけど、素案本編の12ページに市街化調整区域の開発件数と面積を載せてくださっています。私もこれ以上無秩序な開発が広がることを恐れるという点では全く同感です。人口が減るのに市街地が広がるということは抑えなければならないと思います。この12ページの一番上のこの棒グラフのところで、岡山市は開発許可が飛び抜けて高いですよ。けれども、開発面積でいうと4番目ぐらいですよ。この辺を説明だけいただけますか、どうしてこういう違いが出るのか。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>事務局、お願いいたします。</p> <p>素案本編の資料12ページのところの市街化調整区域における開発許可、こちらの件数それから開発の面積それから開発の位置図を載せているところがございます。</p> <p>開発許可件数は平成27年という年度では岡山市が全国で一番多いということで、面積はトップではないと。なぜこういった形になるかといいますと、岡山市の開発許可の件数の中で一番多いのが50戸連担と言われまして、開発面積は小規模で建物1戸だけの開発が多いということでございます。ですから、件数は非常に多くなるということでございますが、面積とすれば1戸分の開発なので小さいということで、開発面積の方では岡山市よりも、もう少し大きい面積の開発が進んでいるということで、他都市ではそういった開発が多かったから、こういった形になっているということでございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、お願いします。</p> <p>わかりました。そういうことを踏まえて、今回、立地適正化計画をつくる上で市として一番抑えたい開発、無秩序な開発というのは、岡山市の場合は住宅ということになるのでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>事務局、お願いします。</p>

事務局	<p>人口が減少していこうとする中で住宅を増やす場合、薄く町が広がっていく恐れがございます。今こちら、市街地の広がりがある程度抑制すれば密度がある程度維持されるのではないかとか、あるいはその中でもさらに集めてでも密度を維持していかなければならないと考えているところがございます、広がらないようにすることは対策としてやっていかなければならないのではないかと考えているところがございます。</p>
会長 委員	<p>委員、お願いします。</p> <p>居住の誘導ですからね。確かに12ページのところに青いぼつぼつ、地図上にあるのが市街化区域じゃないところの住宅の開発だろうというふうに思えば、市街化区域をさらに今66パーセントに縮めて誘導区域をつくるのはいいのですが、だったら市街化区域の外を開発していることになっている50戸連担制度について、そのままいいのかということになるのですが、さっき3戸だったら事前届出をしないといけなくなるという1つ段階が増えるけど、その辺りについてどのようにお考えでしょうか。</p>
会長 事務局	<p>事務局、お願いします。</p> <p>おっしゃるとおり市街化区域の中で今のお話は幾ら誘導しても、市街化区域の外の市街化調整区域の中で開発が進んでいくと低密度な市街地が広がっていくのではないかと、そこに手を打たなくてはいけないのでは、というご質問だったと思います。</p> <p>そこは、おっしゃるとおりなので、都市計画マスタープランをこの立地適正化計画をつくる前に改定しましたが、その中で市街化調整区域の開発許可制度については適切な運用をしていくことを書かせていただいております。この50戸連担制度を今のままでは低密度な市街地が広がるので、手を打たなくてはならないなという意思表示でございます。</p>
会長 委員	<p>委員、お願いします。</p> <p>福山市なんかは廃止をしたということですし、50戸連担制度をしてないところもあると。都市がいっぱいあるということであれば、岡山</p>

<p>会長 委員</p>	<p>市がまずやらなきゃいけないのはそっちだろうと私は思います。その上で立地適正化計画が出てくるのであれば、順番としてまだ理解はできます。しかも市街化区域だよとあって、そこに住んでいる人たちに対して、でも居住誘導区域じゃないよと今度は3割の人になるわけですし、先ほど委員がおっしゃられたように、そのあたりで市民の理解が本当に得られるかなということはあるので、やるべきことは先にしっかり進めていただきたい。</p> <p>もう一つ、空き家問題も今の岡山市の政策では一步踏み込んだ空き家対策ができていない中で、空き家予備軍が増えていっている中で、立地適正化計画で誘導はここだよと示すだけでは、なかなか理解が得られないのかなというふうには思っておりますので、その辺の方向性はもうちょっとはつきりここでも出してから市民に対して誘導すべき、エリアはこの辺だよと示すべきではないのかなというふうに思いました。</p> <p>最後に、もう一回だけ。 お願いします。</p> <p>地価に影響があるのかというのは市民としては気になる場所ですけど、先行してきた都市が沢山あるじゃないですか。そういうところで、前にもお伺いしたかもしれないですけども、立地適正化計画の誘導区域にかかわる地価の変動があったのかどうかというのを教えてください。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>事務局、お願いします。</p> <p>地価については、今のところ先行して立地適正化計画を策定した他都市の方から変動があったというようなことは聞いておりません。</p> <p>この計画をもって直ちに居住を変えるというようなことには実際のところもならないので、そのことはそうだろうなというふうには認識しております。</p> <p>それから、先ほどの順番の話がありましたけども、どっちが前かというような議論もあるかと思いますが、今回の立地適正化計画を策定しているのは、先ほどメリット、デメリットの話もありましたが、誘</p>

導区域から外れる方のデメリットとしてあえて言うなら、今公共交通の便利が余りよくないという状況が引き続き、今後、免許を返さなくちゃいけないような年齢になって、車の運転を止めようとする時も、引き続きこの状況が続きますよというのはデメリットだと思います。

今回の居住誘導区域それから都市機能誘導区域を定めるのは、人口密度を一定程度保つことで、医療・福祉・商業のサービスを各拠点、それぞれの地域において各拠点は例えるなら心臓みたいなものですから、そこが止まったら、その周辺も全て機能を失うと思います。そういった意味では市街化区域の中の誘導区域から外れた部分を含めて、そこが機能しないと生活の質が落ちてしまう。

さらに言うなら、今、市街化調整区域にお住まいの方も車と公共交通を含めましたら車だけで、その各拠点の福祉・医療・商業サービスを、例えば買い物や病院に行くとして、大きな病院へ行くときには都心に行っているかもしれませんが、そういったところに市街化調整区域や市街化区域で誘導区域から外れた方は、主に車で行ってただかなくてはいけないというところがございます。

ただし、車で行くにしても、身近な商業施設、医療施設なんかは、近くの拠点にあった方がより良い訳ですから、全て都心に行かなくては、そういうサービスを受けられないことになっても困りますので、多くの都市拠点や地域拠点をしっかりと定めて、そこでしっかりそういったサービスを受けられるようにする。都市拠点や地域拠点にお住まいの方だけじゃなくて、その周辺にお住まいの方や市街化調整区域の方、市街化区域の誘導区域外の方やまた、誘導区域の中にお住まいの方も含めて、身近な誘導区域を維持していくことが非常に重要だろうと。

そういった意味で先行して立地適正化計画を定めていこうとしているものでありまして、その低密度な市街地が広がってはいけないという観点も非常に重要ですが、それをあわせ持って、その大事な医療や福祉や商業サービス等の生活に欠かせないものはしっかりと市内に多く設けることで、都市拠点や地域拠点が維持されることを目

<p>会長 委員 会長 委員</p>	<p>的として、今回、立地適正化計画を策定しています。</p> <p>そのこととあわせて、公共交通が非常に厳しい状況になっておりますので、人口減少だけではなくて、お客さんが減っていつているものですから、モータリゼーションが進展していつて、お客が離れていつて経営が非常に苦しくなっているのでは、赤字のところが出てくる中で、そういった意味では、公共交通を利用していただくためには、公共交通の沿線に住んでいただく、使っていただく支えていただくことも非常に重要ですので、そういった意味では各拠点へ公共交通で行けるようにしておくということも重要なので、そういったところをはっきりと強制的な規制ではありませんが、この計画でお示して、そういう課題を市民の皆さんと共に共有して、持続的に発展していくまちづくりを進めていきたいと思いますという計画でございます。本日いただいたお話のように、周知や認識いただいていることが足りていないことは、我々としては、まだまだ説明不足の部分があるので、そこは本審議会これから説明に行く案として、これでいいよということになれば、これからしっかりと時間をとって各地へ説明に歩いてまいりたいと、そういうふうに考えております。</p> <p>いかがでしょうか。</p> <p>もう、1点よろしいか。</p> <p>委員。</p> <p>市街化区域だけど誘導区域から外れたところについて、先ほど事務局からこのまま住んでいたら公共交通は不便なままだよみたいなお話をいただきましたが、それは一市民からすると、おどしみたいに聞こえるし、住むところは市街化なら住んでもいい、開発してもいい、建ててもよかったはずなのに、このまま住んでいたら不便になるかもといわれるのは、寂しいですね。</p> <p>あえて言われるのであれば、逆に今回の誘導区域については、バス路線などの公共交通を絶対、維持するのだと。さっき減便などになったら見直しを考えるかもしれないという話もありましたけど、その点についての市の責任を示していただきたい。</p>
--------------------------------	--

<p>会長 事務局</p>	<p>赤字になろうとも居住誘導区域のところがバス路線から300メートルだから居住誘導区にしたのであれば、バス路線は、しっかり維持して、居住を誘導するからには、住み続けられるということを保証するというぐらい意志をお伺いしたいと思いました。</p> <p>事務局、お願いします。</p> <p>公共交通、特に路線バスが減便とか休止とか、減っているという状況は、もう間違いない現実でありまして、それを止めなくちゃいけないということは、岡山市にとって最重要課題の一つだと思っております。今回、地域公共交通網形成計画というものを取りまとめたところですがけれども、その中の柱の一つとして、高齢者に対しては、今までは免許返納者だけが半額になる状況で、他の言い方で言えば、愛カードを持っている方だけが半額になっており、その半額の経費全てを事業者が持ち出すため、経営を圧迫しておりました。</p> <p>その状況から免許返納者だけでなく、全ての高齢者について半額にして、高齢者に使いやすくすると共に、半額の持ち出しについては、岡山市が行い経営の安定化を図ることを考えております。</p> <p>また、もう一つは中心部の自由競争が進んでおり、初乗り運賃が100円のところが沢山あります。この100円の運賃は、利用者にとっては非常に安くいいのですが、このところというのは、ある一定程度の対価を支払って、全体としてバス路線を支えてもらわなくちゃいけないという観点から、中心部の運賃は他都市と比べても低価格なのははっきりしていますので、事業者の皆さん話し合い、適正な価格にしてこうと考えております。</p> <p>こういった取り組みを岡山市がリーダーシップを持って、経営の効率化や路線の集約を図った再編などを提案して、岡山市もはっきりとお金でもって支援するということをお示しして、バス路線をしっかり維持していきたいと考えております。</p>
<p>会長 委員 会長</p>	<p>ほかに何かございませんでしょうか。</p> <p>会長、いいですか。</p> <p>委員、お願いいたします。</p>

委員	<p>少し教えてください。本編の76ページに評価・見直しのところについて、指標が書いてありますね。基準値の人口密度ヘクタール当たり58.6人を目標値令和20年ヘクタール当たり60.0人というような値があります。この立地適正化計画は中期的な都市づくりの計画です。目標年次が概ね20年後は理解しますが、この58.6が60.0になる。ですので、ヘクタール当たり1.4人増えています。先ほど委員のご質問の中で居住誘導区域に今40万人住んでいるというのがありました。40万人に対して、このヘクタール当たり1.4人増えると、居住誘導区域が6,830ヘクタールと言われたので、ということは1万人ぐらいしか増えないのかなと思ったのですが、この60.0というのはどのように決めたのかをお聞きしたいのが1点。</p> <p>それから先ほど、密度を維持する方策として、50戸連担制度に手を打たなくてはいけないなというお話がありました。</p> <p>この手を打つというのは、どちらに向けて手を打つのか。</p> <p>私は地域拠点の市街化調整区域に住んでいる者なので、この50戸連担制度というのは、田舎に家を建てたい方にとっては本当にいい制度だと私は思っています。</p> <p>だから、さっき手を打つというのは、どちらの方向に手を打つのか。そのことをお聞かせください。</p>
会長 事務局	<p>事務局、お願いできますでしょうか。</p> <p>資料の方では、先ほどの76ページのところ、こちらの評価・見直しのところ、現在の人口密度58.6を60.0にするというところがございます。この本編の方の資料の78ページの方をご覧ください。</p> <p>こちらに将来の人口と人口密度の推移をこちらのグラフで書かせていただいているところがございます。</p> <p>現在の人口密度が平成27年時点で58.6人ということでございますが、今、約59人という中で概ね現在と同規模、少し背伸びをした状態の60人を一つの目標としており、現在と同程度の人口密度を維持して、現在抱えている都心的なサービス、生活サービス、それを維持していきたいという考え方から定めたものです。</p>

事務局	<p>特段これをぐっと高めたいとかという訳じゃなくて、現在を少なくとも維持したいという考え方から定めた数値でございます。</p> <p>つけ加えて言いますと、この先人口密度がぐっと下がるということは、この60人をさらに30年、40年、50年と維持していくということは多分大変だろうなと思います。そういった意味でも、今から20年後は大きな施策が出てきてないかもしれませんが、今からきちんと手を打っていこうというのがこの計画でございます。</p> <p>それから、50戸連担制度に関してのご質問ですが、低密度な市街地が市街化区域の隣辺部にアメーバのように広がっていくということは人口減少の社会において密度の低下につながっていきますので、セーブしないとイケないのかなというのは思っています。</p> <p>もう一つの観点で、今、委員がおっしゃられたように、周辺部において集落といいますか、コミュニティーを維持していくという観点も非常に重要なものだと思いますので、そういった全く違った視点から捉えるということも重要ですので、総合的に見てゼロか10かという話ではなくて、岡山市が持続的に発展するためには50戸連担制度は今のままじゃだめだろうけども、どのようにあるべきかを周辺部のことも市街化区域隣辺部のことも含めて考えていかないとイケないという意味で、はっきりやめる方向でいきましょうとか言っている話ではないです。見方によって、今おっしゃられたようにいいところというのがありますので、そういったところもしっかりと踏まえながら適正な運用について取組みたいと思っています。</p>
会長 委員	<p>委員、お願いします。</p> <p>ありがとうございました。最後に私の意見として、この立地適正化計画というのは強制力を持つ計画ではない。その強制力を持つ計画ではないことによって50戸連担制度に強制力をかけていくことについては、私はいかなるものかなというふうに思っております。</p>
会長 事務局	<p>事務局、お願いします。</p> <p>誤解がないよう、付け加えさせてください。</p> <p>この立地適正化計画で50戸連担制度をどうしようかというのはない</p>

	<p>です。これとは別のものとして、岡山市のまちづくりの中の一環ですけど、別のものとして50戸連担制度は今のままじゃ低密度な市街地が広がっていくので、適正な運用について取り組んでいかなければいけないのではないかとということで、この計画をもって50戸連担制度に新たな規制といいますか、見直しをするということではありませんので、そこは誤解がないようお願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>委員。</p>
<p>委員</p>	<p>わかりました。それは理解しているつもりです。私としては、50戸連担制度には周辺地域にとってはいいところもあるのでご理解をお願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかはいかがでしょうか。委員。</p>
<p>委員</p>	<p>意見ということで、50戸連担制度で課題に思っているのは、住宅会社が巨大開発をして行く訳ですよ。市街化調整区域に住みたいという人の権利は守るべきだと思いますので、そこについては1戸でもつくれるような方法があるのかなのか、そういうのを示していくことと、50戸連担制度で開発がどんどん進んで行くというのは、また違う話だと思いますので、私はやはり順番があると思います。</p> <p>無秩序な市街地の拡大は抑制をする。ただ、住みたいという人の権利を邪魔しないものじゃないといけないと思う、住むということは。居住権というのは権利だと思っていますので、無秩序かどうか、そこはよく分けてほしいです。</p> <p>最後、1つだけお伺いしたかったことを忘れていたので、教えてください。不動産売買や、土地を仲介する際の重要事項説明に誘導区域に関する説明も入ってくるのでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>事務局、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>そういった情報は、不動産業者の方から説明事項として示されることとなります。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。</p>
	<p>〔「なし」と呼ぶ者あり〕</p>
<p>会長</p>	<p>特にございませぬようですので、審議についてはこれで終了させて</p>

<p>会長</p>	<p>いただきたいと思いますが、いろいろとご意見いただきましたけれども、委員さん方からいただいたご意見で、恐らくパブリックコメント等で住民に対してわかりやすい説明をしていただいて、適切にご意見のすくい上げをするということがまず大事ではないかなというふうに思いました。</p> <p>ということで、内容につきましては、本日、事務局から示していただいた立地適正化計画の案を原案としてパブリックコメントを実施していただくということでよろしいかと思っておりますけれども、いかがでしょうか。</p> <p>ご意見ございませんか。よろしゅうございますか。</p> <p>〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕</p> <p>それでは本案件につきましては、パブリックコメントを実施する原案として承認するものといたします。</p> <p>以上で全ての案件の審議を終了いたしましたので、進行を事務局にお返しいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日は皆さん本当にありがとうございました。ご審議ありがとうございました。本日、本案件をご承認いただいたということでございますが、今後、地元の説明会でございますとかパブリックコメントを進めていきたいと考えておりますが、皆様のお手元の方に今後の説明会の予定等をお示ししたものを配付させていただきます。</p> <p>～資料配付～</p>
<p>事務局</p>	<p>皆さん、お手元の方に届きましたでしょうか。</p> <p>こちらの方に記載しておりますとおり、立地適正化計画の説明会及びパブリックコメントの実施について、こちらのように予定しているところでございます。</p> <p>説明会の開催については、8月6日から9月12日まで、約18カ所でこの日程でやっていこうと考えているところでございます。それから、パブリックコメントにつきましては9月からということでございます。</p> <p>さらに、これとは別に関係の団体でございますが、不動産関係の協</p>

事務局	<p>会とか宅建業協会や建築士会などの関係団体につきましても、改めてこちらの方からご説明させていただきまして、意見等を聴取していきたいと考えているところでございます。</p> <p>さらに、この一番下に書かせていただいております「上記以外にも、ご要望に応じて、町内会などを中心に説明会を開催します。」ということで、お声かけいただくようなことがございましたら、私どもの方から出向いて説明にもお伺いしようかなというふうに考えているところでございます。</p> <p>なお、こちらのこの資料につきましては、この「市民のひろば」、市の広報紙でございます。これの8月号にこちらを掲載する予定でございますので、よろしく申し上げます。</p> <p>以上でございます。</p> <p>それでは、これをもちまして第44回岡山市都市計画審議会を閉会いたします。来場の皆様、本日はお忙しい中お集まりいただきまして、まことにありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;">午後3時16分</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p>
-----	--