

令和5年度

第1回

第51回岡山市都市計画審議会議事録

令和5年7月31日開催

第51回 岡山市都市計画審議会議事録（令和5年度第1回）	
1 日 時	令和5年7月31日（月）午前10時00分 開会 午前11時08分 閉会
2 場 所	岡山市役所本庁舎7階 大会議室
3 出席委員	18名
4 事務局 （関係課）	都市整備局 都市・交通部 都市計画課 都市整備局 住宅・建築部 開発指導課
5 議 事	第1号諮問 市街化調整区域における開発許可制度の見直しについて
6 傍 聴 者	0人

	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p style="text-align: center;">午前10時00分</p>
事務局	<p>【挨拶】</p>
会長	<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>
事務局	<p>【第1号諮問の審議】</p> <p>それでは、説明させていただきます。</p> <p>まず最初、諮問書ということで、表紙に第51回岡山市都市計画審議会と記載されている資料の下にある諮問書というのをご覧ください。</p> <p>今回諮問する内容は、市街化調整区域における開発許可制度の見直しについてでございます。</p> <p>諮問の趣旨ですが、本市では、平成28年3月の岡山市第6次総合計画長期計画の策定に続き、平成29年3月には同前期中期計画、令和3年6月には同後期中期計画を策定し、人口減少下にあっても持続的に発展できる都市を目指して、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等を位置づけています。</p> <p>第6次総合計画の策定を受け、平成31年4月に改定した都市計画に関する基本方針となる岡山市都市計画マスタープランでは、市街化調整区域について「市街化を抑制する」という市街化調整区域の理念の下、市街化区域縁辺部等での無秩序な開発の進行を防止するとともに、中山間地などの集落地域では、集落活性化に資するよう、開発許可制度の全体的な運用の見直しを図ることとしています。</p> <p>令和3年3月には、都市のコンパクト化を進めるため岡山市立地適正化計画を策定し、市街化区域に都市機能や居住を誘導する区域を定めたところであり、引き続き本市が掲げるコンパクトでネットワーク化された都市づくりを実現するため、市街化調整区域における開発許可制度の見直しについて諮問しようとするものでございます。</p> <p>続きまして、右肩に説明資料、第1号諮問と書かれたA4の市街化</p>

調整区域における開発許可制度の見直しについてをご覧ください。

それをまた1枚めくっていただくと横書きで目次が書かれていますので、順にご説明させていただきたいと思います。

1枚めくって、まず1ページですけれども、開発許可制度の見直し背景としまして、本市の人口見直しをお示ししております。

本市においても少子・高齢化が進んでおり、既に人口減少局面を迎えています。本市の総人口は令和27年には69万人となり、平成27年の71万9,000人より約2万9,000人減少する見直しとなっています。その間に15歳から64歳の生産年齢人口、0歳から14歳の年少人口の比率は低下し続ける一方で、65歳以上の高齢者の人口比率は上昇をし続け、令和27年には32.7%となり、本市の人口のおよそ3人に1人は高齢者になると見込まれております。

次に、2ページをご覧ください。

本市の都市づくりの基本方向ですが、本市では、人口減少や高齢化が進行する中にあっても持続的に発展できるよう、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進めています。

下の図のほうに本市の都市づくりに関する諸計画をお示ししていますが、まず一番左にある第6次総合計画の長期構想の基本方向の2として、コンパクトでネットワーク化された快適で多様なまちづくりが位置づけられ、前期中期計画では将来の都市の形として、公共交通を中心としたマスカット型都市構造が位置づけられております。

次に、真ん中にある本市の都市計画に関する基本的な方針である都市計画マスタープランでは、土地利用の方針において基本的な考え方として、既成市街地や既存集落の再生に重点を置き、市街地の無秩序な拡大の厳格な抑制を基本原則としております。

そしてさらに、右にある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ための実行戦略であり、市街化区域の具体的な計画となる立地適正化計画では、その基本方針として、赤のアンダーラインにあるように、都市機能や居住を誘導する区域を定め、一定の人口密度を維持することと併せ、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ることとしております。

こうした計画策定に引き続き、右下にあるように都市計画マスタープランにおいて市街化調整区域については開発許可制度の全体的な運用の見直しを図ることとしていることから、このたびその見直しについて検討を行うこととなりました。

そして、1枚めくっていただいて、3ページのほうをご覧ください。

開発許可制度の見直し背景についてご説明いたしましたが、ここでは都市計画区域の概要について改めてお話しさせていただきます。

まず、都市計画区域についてですが、都市計画区域は自然的、社会的条件などを勘案し、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域として指定するものであり、本市は岡山県が定める岡山県南広域都市計画区域の一部となっております。

下にある左の図面をご覧ください。

赤線で示しているのが岡山県南広域都市計画区域となっており、本市の範囲は緑色で着色しておりますが、その図にあるように、本市のうち、旧御津町と旧建部町の区域は都市計画区域外となっております。

次に、市街化区域と市街化調整区域についてですが、無秩序な市街化を防止し、都市の健全で秩序ある発展を図るため、都市計画法では既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域と定め、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域と定めております。

本市が含まれる岡山県南広域都市計画区域についても、都市計画法に基づき、2つの区域に区分されております。

右下には国土交通省のホームページにある区域区分のイメージをお示ししております。

次に、4ページをご覧ください。

本市における都市計画区分の状況ですけれども、本市は昭和46年9月に岡山県により最初の線引きが実施され、その後の線引き見直しにより、現在では下の図のような区分となっております。

このうち、図面で赤色着色している市街化区域の市域面積に占める割合は約13%、オレンジ色で着色している市街化調整区域は約61%、緑色で着色している都市計画区域外、旧御津町・建部町の割合は約26%となっております。

これに対しまして、令和2年の国勢調査によると、右下のグラフにお示ししているように、本市人口の約81%が市街化区域に居住しており、市街化調整区域の人口は本市人口の約17%となっております。

次に、5ページをご覧ください。

このたび開発許可制度の見直しについてご議論いただくに当たり、開発許可制度の概要について少しご説明させていただきます。

まず、開発行為についてですが、開発行為とは、主として建築物の建築または特定工作物を建設する目的で行う土地の区画形質の変更をいいます。

では、土地の区画形質の変更とは何かですが、下にある図をご覧くださいながらお聞きいただければと思います。

まず、土地の区画の変更についてですが、区画とは、道路、河川、水路などで区切られた一団の土地のことをいい、区画の変更とは、道路などの新設や廃止などにより、一団の土地の利用形態を物理的に変更することをいいます。このため、単なる土地の分筆や合筆、所有権の変更などは、区画の変更には該当しません。

次に、土地の形質の変更についてです。

形質のうち、形の変更とは、切土・盛土による造成行為のことをいい、質の変更とは、農地などの土地を宅地や特定工作物の用に供する土地とする行為のことをいいます。このため、例えば田んぼを宅地とする場合には、盛土による形の変更と農地から宅地に変更することによる質の変更の両方に該当することになりますが、畑や資材置場から盛土を行わず、宅地とする場合には、形の変更には該当せず、質の変更のみ該当することとなりますが、いずれの場合も開発行為に該当することとなります。

次に、6ページをご覧ください。

次に、開発許可制度についてですが、開発許可制度とは、都市化の進展に伴う無秩序な開発行為を規制して、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的として、開発を許可制としているものでございまして、都市計画法に基づき、開発行為を行う場合には、あらかじめ開発許可権者、岡山市では岡山市長の許可が必要となっております。

また、都市計画法では許可を要しない開発行為が定められており、政令で定められた規模未満の開発行為や農林漁業の用に供する建築物や農家住宅を建築するための開発行為などは許可を要しないこととなっております。

次に、都市計画区分による開発許可基準の違いについてご説明いたします。

まず、市街化区域における開発許可ですが、先ほどご説明した政令で定める規模未満の開発行為は許可を要しないことから、開発面積が1,000平米以上の開発行為を行う場合に開発許可権者の許可が必要とされており、開発計画における道路や排水、公園などの施設整備や宅地の安全性などについて、都市計画法第33条——以下、法33条といいます——に定める技術的基準を基に許可を受ける必要があります。

これに対しまして、市街化調整区域における開発許可ですが、先ほどの市街化区域の開発行為とは異なり、開発面積にかかわらず、原則として全ての開発行為は開発許可権者の許可が必要となっております。さらに、先ほどの法33条に定める技術的基準を満たすことに加えまして、次でご説明する都市計画法第34条——以下、法34条といいます——に定める立地基準を満たす必要があります。

旧御津町、旧建部町に該当する都市計画区域外における開発許可ですが、開発面積が1ヘクタール以上の開発行為を行う場合には、法33条に定める技術的基準に適合することが必要となります。

次に、7ページをご覧ください。

先ほど触れました法34条に基づく立地基準についてご説明します。

法34条では、市街化調整区域で行う開発行為は、以下の表にあります同条の1号から14号のいずれかに該当しなければ許可されないこと

となっています。

具体的には、1号では主に市街化調整区域の居住者が利用する学校や医療施設といった公益施設、コンビニなど日用品を販売する店舗が上げられております。

そのほか9号では、道路管理施設やドライブイン、ガソリンスタンドなどの沿道サービス施設が上げられています。

10号は、地区計画に定められた内容に適合する施設が上げられており、本市では平成26年に市街化調整区域の地区計画運用指針を定めており、市街化調整区域における集落地域の維持や産業用地の確保などの課題に対応するため、集落地保全型や産業振興型といった類型を定め、地区計画の策定をする際のガイドラインとして運用しております。

次に、11号ですけれども、市街化区域に近隣接し、かつ一体的な日常生活圏を構成している地域で、50戸以上の建築物の連たんする条例で指定した区域及び用途の建物について許可できることとしているもので、本市においてもこの法第34条11号に基づき、条例を定めております。

14号は、1から13号のいずれにも該当しない開発行為のうち、市街化を促進するおそれがなく、市街化区域内では困難または著しく不相当と認められる施設で、開発審査会の議を経たものについて開発を許可することとされております。

引き続き、8ページのほうをご覧ください。

先ほど申し上げた、本市が法34条11号に基づき制定している岡山市開発行為の許可基準等に関する条例の概要についてご説明いたします。

本市では、平成13年6月に本条例を制定し、7月から施行しております。

下の岡山市の法34条11号条例の概要と書かれた囲いの中をご覧ください。

左側にある新たに開発を許容する土地の区域として、(1)にある市

街化調整区域のうち、建築物の敷地間の水平距離が55メートル以内に位置する50以上の建築物が連たんしている地域、いわゆる50戸連たん地域、それと(2)から(8)で、次ページの別図に図示する土地の区域等が定められております。

また、同じ囲みの右にある予定建築物の用途ですけれども、(1)の50戸連たんの区域は自己用住宅と自己兼用住宅のみを許容しており、(2)から(8)の指定された区域においては、自己用住宅、自己兼用住宅に加えて、流通業務施設や病院、学校などの公益施設のほか、市長が定める小売店舗についても許容されております。

次の9ページをご覧ください。

赤や黄色などで着色されている区域が市街化区域で、白色の区域が市街化調整区域でございます。このうち、黒色で着色して旗上げをしている箇所が先ほどご説明いたしました条例で指定した区域になっており、国道2号、国道30号のほか、県道川入巖井線や県道岡山玉野線といった幹線道路の沿道が指定されていることがお分かりいただけるかと思えます。

次の10ページをご覧ください。

これまでに本市の開発許可制度について説明してきましたが、本市の市街化調整区域において開発が許容される主なもののイメージをまとめております。

右上にある法34条1号で許容される公益上必要なものや日常サービス店舗、左にある法34条9号で許容される沿道サービス施設など、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域において限定して許容されるものがどういったものかご確認いただけるかと思えます。

では続いて、次の11ページをご覧ください。

ここからは本市の市街化調整区域における開発許可の現状と影響についてご説明いたします。

まず、市街化調整区域における開発許可の件数と面積でございます。

開発許可件数を青色の棒グラフ、開発面積は赤色の折れ線グラフで

お示ししております。

開発許可件数は増加を続け、平成20年には564件となりましたが、その後はやや減少傾向ではあったものの、令和4年は462件と前年から100件以上増加しており、直近5年間の年平均では380件程度となっております。面積については、黄色の吹き出しにてお示しているような規模の大きな開発が行われた年度には著しい増加も見られますけれども、直近5年の平均では約20ヘクタール程度となっております。

次の12ページをご覧ください。

先ほど本市の開発許可件数と面積をご覧いただきましたが、ここでは他の政令指定都市との比較をお示ししております。

本市の開発許可件数は、政令指定都市の中で最も多くなっており、本市の次に件数の多いのが熊本市ですけれども、その熊本市とは2倍近くの差があります。面積についても2位であり、本市の市街化調整区域では開発が活発に行われている状況が見てとれるかと思えます。

次の13ページをご覧ください。

ここでは法34条の許可条項、立地基準別の開発許可件数をお示しています。

先ほど説明にもあったように、本市では平成13年7月から法34条11号の条例——以下、11号条例といいます——を施行しましたが、それ以降、ピンク色で着色している11号条例による開発が全体の許可件数の約9割を占め、許可件数は8,000件を超えるような状況となっております。また、平成27年7月には開発要件の厳格化を目的とした11号条例の改正を行い、抑制効果は見られたんですけども、直近5年間では平均で340件程度の開発が行われております。

次に、14ページをご覧ください。

次は法34条各号別の開発許可面積をお示ししております。

先ほどお話ししたように、ゴルフコースや住宅団地といった規模の大きな開発もありますけれども、11号条例による開発面積は毎年大きな割合を占めており、直近5年間の年平均は約9ヘクタール程度となっております。

次に、15ページをご覧ください。

ここからは法第34条の許可条項、件数で大部分を占めた11号条例による開発について見ていきたいと思います。

まず、11号条例による開発を申請した方の住所区分についてです。

左横の下の円グラフでお示ししていますが、11号条例による開発申請者のうち、赤枠で囲んでいる岡山市内の居住者が約9割。そのうち、赤色で着色している市街化区域の居住者が全体の約6割を占めています。

右下には年度ごとの住所区分の推移を棒グラフでお示ししていますが、令和3年、令和4年と市内居住者の割合は約9割と変わらないものの、市街化区域居住者の割合が全体の約8割にまで増加しております。

次に、16ページをご覧ください。

これは11号条例による開発がどこで行われているのかというのをお示ししております。

薄く赤色で着色しているのが市街化区域になりますが、青色の点で示している11号による開発は市街化区域に近い縁辺部で多く行われており、市街化区域から離れた市域の周辺ではあまり行われていないことがお分かりいただけるかと思います。

次に、17ページをご覧ください。

先ほど見ていただいた11号条例による開発位置の人口密度への影響を見てみます。

先ほどご覧いただいたように、11号条例による開発は下の図面で緑色の破線の円で囲まれた区域をはじめとして、市街化区域の縁辺部で多く行われており、その区域の人口密度は平成12年と令和2年の国勢調査と比較すると増加しており、赤色で着色をされております。このことから11号条例による開発で市街化区域に近い市街化調整区域の人口は増加して、一方で低密度な市街地が拡大する要因となっていることが分かると思います。

一方で、青色の破線で囲まれている区域は、市街化区域の中に人口

密度が低下している区域があることを示しており、その中でも本市の総合計画、都市計画マスタープランにおいて都市拠点に位置づけられている西大寺や岡南においては、人口密度が低下していることがお分かりいただけるかと思えます。

右下にお示ししている岡山市のとある地域のコンビニエンスストアの立地と人口密度の関係性というのをご覧ください。

国土交通省の資料によりますと、コンビニエンスストアが立地するには500メートル圏域での人口密度が1ヘクタール当たり40人以上必要というふうにされておりますが、平成27年時点では、A、B、2つのコンビニエンスストアとも人口密度は40人を上回っています。しかしながら、下の令和22年の予測では、Bの店舗の500メートル圏の人口密度は1ヘクタール当たり35人、Aの店舗のほうも1ヘクタール当たり40人まで低下すると見込まれていて、このまま人口密度の低下が続くと、B店だけでなくA店も存続が困難になるおそれがあることを示しております。

このように特に市街化区域の拠点は医療、商業といった生活サービスに必要な施設を維持、確保することが必要な区域であり、このまま低密度な市街地の拡大が続くと生活サービス施設の維持が困難になるおそれがあります。

次の18ページをご覧ください。

11号条例による開発の周辺地域に与える影響についてですが、下の図では着色は小学校区別の人口増減率を示しており、紫色や青色などの寒色系の色は人口の減少を、赤やオレンジなどの暖色系の色は人口が増加していることを示しております。

これを見ると、青色で囲まれた人口減少の大きな区域は市域の周辺部ということで小規模な集落が多いことから、50戸以上の建築物の連たんしている区域を対象としている11号条例による開発はあまり行われていないことが分かるかと思えます。現在の開発許可制度のままでは周辺地域で著しい人口減少が続き、空き家が増加するなど地域コミュニティの維持が困難になるおそれがあります。

次に、19ページをご覧ください。

11号条例による開発の農地に与える影響についてでございます。

中段の写真をご覧ください。

岡山市の事例ではありませんが、左は開発前の農地、右は11号条例による開発後の様子をお示ししております。

赤色破線で囲まれた区域に着目すると、開発前はまとまりのある一団の農地であり、生産性が高く、営農環境も良好であることがうかがえます。また、右下に見える幹線道路と接した一団の産業用地として活用することも考えられようかと思えます。しかしながら、右の開発後の様子を見てみると、11号条例による開発により、一団の農地は宅地や開発道路で分断され、宅地と混在した小規模な農地となっております。収益性の向上を目指す農地の大規模化は困難な状況となっております。さらに、右下の幹線道路に面した農地は宅地に開発されたため、その奥の農地を含めた産業用地としての活用は不可能な状態となっております。

今後、このままの状態が開発が行われると、まとまりのある産業用地の確保は一層困難となるおそれがあります。また、農地と宅地とが混在することにより、農業活動に不可欠な用水路周辺に宅地が増えて、下の段の写真でもお示したように、転落防止など、新たに対策が必要な用水路、危険箇所を発生させるおそれがあります。

次に、20ページをご覧ください。

左下の図ですけれども、平成27年に本市が行った空き家実態調査による空き家の分布を示しております。

本市には全域に7,000棟を超える多くの空き家が存在していることが分かります。一方で、先ほどご説明したように、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域において8,000件を超えるような11号条例の開発許可により、新たな宅地が供給され、家が建てられているような状況です。今後、人口減少が見込まれる中、新たな宅地の供給により、現在ある空き家の利活用が進まず、危険度の高い空き家が増加するとともに治安が悪化するなど、生活環境に悪影響のおそれがある

と考えます。

次に、21ページをご覧ください。

これまでにご説明した11号条例による開発の現状と影響をまとめてお示ししています。

まず、人口密度への影響として、11号条例による開発が多く行われている市街化区域縁辺部では人口密度が増加している一方で、市街化区域内で人口密度が低下している区域があります。低密度な市街地が拡大していることから、人口減少と高齢化の進展が想定される中、低密度な市街地の拡大により、市街化区域内の生活サービス施設等の維持が困難になるおそれがあります。

次に、周辺地域への影響として、11号条例による開発は、小規模な集落が多く人口減少が進む中山間地域等の周辺地域では少ないことから、中山間地域の周辺地域では著しい人口減少が続き、空き家が増加、地域コミュニティの維持が困難になるおそれがございます。

次に、農地への影響として、11号条例による開発は、農地と宅地とを混在させていることから、さらなる農地と宅地の混在により、新たな用水路の危険箇所を発生させたり、営農環境を悪化させるほか、まとまりのある産業用地の確保を困難にしていくおそれがあります。

さらに、空き家と11号条例による開発として、本市には全域に多くの空き家が存在している一方で、11号条例により市街化調整区域に新たな宅地が開発されていることから、新たな宅地の供給により空き家の利活用が進まず、危険度の高い空き家が増加したり治安が悪化するなど、生活環境に悪影響を与えるおそれがあります。

また、公共施設への影響として、11号条例による道路の市道の認定などにより、維持管理が必要な公共インフラが増加していることから、道路の維持、用水路対策、学校施設整備など、新たな公共投資や行政サービスが非効率となり、行政負担の増大につながるおそれがあります。

これらの懸念される問題を踏まえ、開発許可制度の見直しについて、今後、都市計画審議会においてご議論いただきたいと考えており

	<p>ます。</p> <p>次に、検討の進め方についてですけれども、22ページをご覧ください。</p> <p>開発許可制度の見直しを検討する体制とスケジュールの案をお示しております。</p> <p>今回の都市計画審議会において開発許可制度の見直しについて諮問を行い、今後、市議会や市民から意見を伺った上で、都市計画審議会からの答申を踏まえ、令和5年度内を目途に開発許可制度の見直しを行いたいと考えております。</p> <p>なお、開発許可制度につきましては、都市計画に関する他の制度と相まって都市計画マスタープランにお示しするまちづくりの将来像を実現するための非常に重要な制度であります。そこで、見直しに当たっては、岡山市都市計画審議会条例第6条に基づき、開発許可制度検討部会を設置していただき、まずは検討部会において見直し案について検討し、素案を取りまとめた後に当都市計画審議会に素案をお示し、審議を行っていただきたいと考えておりますので、ご検討のほど、よろしく申し上げます。</p> <p>説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>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、ご審議ございましたらお願いしたいと思います。どなたからでも結構です。挙手をお願いしたいと思います。</p>
<p>委員</p>	<p>いかがでしょうか。何かございませんか。</p> <p>それでは、委員、お願いいいたします。</p> <p>この許可制度見直しということで、先ほど冒頭で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ということであったんですけれども、見直しについても開発許可制度の厳格化のほうと、それと緩くするほうと両方あるんですけれども、市としては、どちらかという方向性は考えてるんですか。当然これを見ると抑制なんだろうなとは思</p>

会長	<p>んですけど、そういうことでいいんですかね。</p> <p>いかがでしょうか。</p> <p>はい、事務局、お願いいたします。</p>
事務局	<p>はい、会長。これまでにご説明してきた課題を踏まえて、厳格化が必要な部分、また緩和していくことが必要になれば、そのあたりをメリ張りをつけながら制度のほうを見直しして、これらの課題に対応できるような形に持っていきたいということで、一概にどっちに偏ってするとかという方針を今持っているわけではありません。</p>
会長	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>委員、お願いします。</p>
委員	<p>先ほどの話にも関連すると思うんですけど、良い開発と悪い開発があると思うんですね、市街化調整区域のほう。良い開発というのは、既にある程度インフラがあるようなところの集落を保全していくということは良いと思うんですけど、一方で悪い開発というと無計画に無秩序に開発されるということが問題かなというふうに思っています。それが34条11号による開発ではなかなかできてなかったということなので、そこら辺の良い開発と悪い開発をきちんと区別できるような制度をつくっていくべきかなというふうに思っています。</p>
会長	<p>事務局のほうから何かございますか。</p>
事務局	<p>貴重なご意見ありがとうございます。まさにそういったところを今後の検討部会をさせていただけるのであれば、その中で議論はしていけるかなというふうに考えております。</p>
会長	<p>委員。</p>
委員	<p>はい。</p>
会長	<p>はい、お願いいたします。</p>
委員	<p>こちらの開発許可のほうの部分になりますけど、いろんな周辺部という中で開発許可が出ていると思いますが、生活していて、とても人気があって、学区もよくなって、それで郊外施設も結構いいところがどんどん販売されています。ですから、開発許可の期間が大体結構な期</p>

	<p>間がかかるとは思いますけど、その中で待たれているエリアは結構明確に岡山市周辺部でもあるように思います。また、少し問題があるようなところは、なかなか販売が進んでいないということがありますので、そのあたりをもう少し分析なり情報を集めていただくと、意外と求められていて、とっても人気のあるエリアは当然販売が進んでいます。ただ、需要と供給の関係があつて、幾ら需要があつても土地の所有者さんが売るということにならなければ、売れてないというのは土地が出てきてないということになりますので、そのあたりをもう少し具体的に見ていくと、もうちょっと新しいコンパクトシティであつて、いい家が建っていく、いい町ができていくというのはある程度想像できるかなと思うんで、そのあたりを少し調査されたらどうかなと思いますけど。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p>
	<p>事務局から何かございますか。</p>
	<p>はい、お願いいたします。</p>
事務局	<p>はい、会長。貴重なご意見ありがとうございます。そういった情報等も今後集められるものは集めていって、ただ今後岡山市が目指すまちの制度として、それが本当にふさわしいかどうかというのを併せて、その状況を見ながら検討はしていくことになろうかとは思っています。</p>
会長	<p>よろしゅうございますか。</p>
	<p>はい、委員、お願いいたします。</p>
委員	<p>すみません。冒頭遅れて申し訳ございません。</p>
	<p>今回の開発許可を厳しく制限をかけていくというような流れの提案が出てくる中で、開発をするにあたっては、いろんな民間業者さんが関連してくると思います。開発するにあたっては、基本の建設や建築業界をはじめとして、不動産業界さん、宅建業界さん、いろんな業者さんが今後このルールが変わることによって動くと思います。そういった業者、業界への聞き取りとか意見交換であつたりとか、こういう提案についてどういった意見が出てるとかというのは、今後聞く予定とかはありますか。また、要望としては、ぜひ意見交換をしていただ</p>

<p>会長 事務局</p>	<p>いて、まずそちらの業者のほうへどういった影響が出るかというのを踏まえた上でお話をさせていただけたらなというふうに思うんですが。</p> <p>はい、事務局、お願いいたします。</p> <p>貴重な意見をありがとうございます。確かに今回の開発許可制度は多岐にわたるので、今考えておりますのは、そういった個別に幅広いところをお聞き回るというよりは、パブリックコメントの制度を活用しながら、そういった意見は出してもらえればというふうに思っております。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>はい、委員、お願いいたします。</p> <p>先程、委員から良い開発と悪い開発という話があって、それには施策が関わるんだと思います。資料21ページでいろいろ、この資料全体を見ると34条11号がポイントなのかなと思うんですが、そこで周辺のところで人口減少が進む中山間地域の人口減少を抑制する効果が今のところは、効果というか、開発にはつながってないんだと思うんですね。だから、この辺で34条11号ではなく、中山間地域に何か人が増えるような施策をするのか。ただ、それはこの条例とか都市計画だけの話じゃないと思うので、そういった、どこにどう人を集めるというか、住みやすくするか、開発しやすくするかという全体的な政策の議論もここですることになるんですかね。どうなんでしょうか。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、それでは事務局からお願いします。</p> <p>この市街化調整区域の開発許可制度については、農林部門、農業関係の影響も非常に大きいので、調整区域の中では、今の優良な農地を確保する、そういった観点も踏まえた上で、都市計画の運用として岡山市としてどうしていくべきかということを議論していきたいと思っ ていまして、そういった意味では中山間地域、特に人口減少が激しい地域においては、コミュニティを維持するために、50戸連たん制度、今の34条11号さえも使えない、もっと戸数が少ないところが人口減少をしていっているわけなので、そういった意味ではコミュニティを維持していくため、例えば家屋、住居が少しでも増えていくために何を</p>

<p>会長</p> <p>委員</p>	<p>しなくちゃいけないかというのは全体としてルールをつくって考えていく必要があるんだろうなというふうに思ってますので、そういったところをご議論いただければなと思っっています。</p> <p>それから、先ほど委員のほうから話がありましたけども、こういった開発や建築、建設を生業としている業種の方々にも影響がありますので、そういったことも十分考慮しながら方針を決めていく必要があるかなとは思いますが、これまでどおり需要と供給の関係だけで50戸連たん制度、34条11号を活用して家を建てるような状況が広がっていくと、低密度な市街地が広がっていったら、今後の人口減少の中では皆さんの生活に必要なサービスが維持できなくなるということが想定されてますので、そういったところをしっかりと踏まえた上で、先ほど、9割が市内での移動というのをお示ししたと思うんですが、大きく人口増加につながっているわけではないので、そういった意味ではどういった形で本当に暮らし続けていける必要なサービスが維持し続けていけるようなまちをつくっていけるのかということをしっかり考えていかななくてはいけないのかなと。</p> <p>その部分においては、ある程度そういった生業としている業者さんにもご理解いただきながら、今後、人口減少が起きていくということが想定される中でも持続可能で暮らしやすいまちをどうやってつくっていくかというのを皆さんでご議論いただきたいというのが我々の今回の趣旨ですので、いろんなことは全体で考慮はしていきますけれども、市として、そういったまちづくりを進める上でどうすべきかというところをしっかりと皆さんにご意見いただきながら進めていきたいというふうに思っています。</p> <p>以上です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>いかがでしょうか。</p> <p>よろしゅうございますか。</p> <p>はい、それじゃあ委員、お願いいたします。</p> <p>先ほど悪い開発と良い開発があるというようなお話をさせていただ</p>
---------------------	--

<p>会長 事務局</p>	<p>きましたけど、既存の34条11号の条例では、それを分けることができなかったということが非常に問題かなというふうに思ってるんですけど、一方で、じゃあ34条11号の条例で中山間地域の集落の維持ができたという割合はどれぐらいあるんですか。</p> <p>いかがですか、事務局。</p> <p>それは確認はできていないんですが、そういった意味では34条11号で開発されたところをプロットした図面をお見せしたと思うんですが、その点がほとんど落ちていない、プロットされていないエリア、そのエリアが、例えばその小学校区がどんどん人口が減少しているとしたら、そこら辺はきちんと我々も把握できてますので、人口が減少しているエリアで34条11号が全然行われていないエリアというのは、今の34条11号がコミュニティの維持に全然生かしようがないというか、生かされていないエリアと考えておりますので、そういったところについては何らかの違う方法を考えていかないとコミュニティの維持ができなくなると思いますので、そのところは、そういう視点で議論を進めていっていただきたいというふうに思っております。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>他はいかがでしょう。</p> <p>それでは委員。</p> <p>はい。</p> <p>今日のご説明ありがとうございます。ざっと全体を聞かせていただいて私が感じたところなんですけども、今日のデータなんかでも、市街中心部より市街化調整区域のところで開発されているということからすると、そこでどういった自己営業的なものなのか、あるいは自宅なのか分かりませんが、中心部でまた再開発をやって、そこでつないでいこうというよりか、外に出たほうが良いという判断があったから、そうなったということであれば、中心部でどうやって再開発をまた続けていただけるかと。そういった中心部の緩和策なのか、誘導策なのか私分かりませんが、それともっとセットでこういった議論をしていく必要があるのではないかなというふうに感じたのが1点</p>

<p>会長</p>	<p>でございます。</p> <p>それから、今回、集落の活性化、振興というふうな目的も考えられると思うんですけども、今回、今の34条11号の条例で指定した区域というのを見させていただきまして、おおむね幹線道路の沿線ということになってございまして、岡山市における集落といったところは本当はもう少し北のほうであったりとか、もう少し縁辺部だったりとか、そういったところだとは思いますが、ただ考えようによっては今回、今指定されている区域がしっかりまだ機能を確保しておくこと、機能というのは生活に必要な機能とか、こういったものを確保していること、加えて、またさらに集落に近いところにおいて、そういった機能を確保できるようなところ、こういったところをセット、だんごと申みたいは、まさにコンパクトなネットワークなんですけども、そういったことは議論していくことで集落の機能確保といいますか、集落でも暮らし続けることができるというふうなことも、また考えることができるんじゃないかと。そういった検討も併せてやっていく必要があるんじゃないかというふうに感じたところでございます。</p> <p>それから、最後でございますけども、安全・安心、具体的に言うと土砂災害特別警戒区域、いわゆるレッドゾーンですが、そういったのが今指定されている区域のところにあるかと言われると、浸水は別かもしれませんが、土砂災害はないかもしれません。ただ、国としても、そういうレッドゾーンに対しての住まい方、これは議論をされているところでございますし、また最近のところという、河川周辺では流域治水ということで、まず治水の観点から住まい方をどうするのかというふうな議論もされているところでございますので、そういったところとの、市内は旭川もございまして、調和といったものもあってもいいんじゃないかなといったところを感じたところでございます。</p> <p>私からは以上でございます。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>何か事務局からございますか。</p>
-----------	---

事務局	<p>今の街なかと調整区域の話ですけども、岡山市の中心部では皆さんご存じのように再開発事業が活発に行われていて、中心部の人口というのは今現在も増えつつあります。一方で、調整区域の開発というのもたくさん行われているところであって、それは車がなくても暮らしていける中心部に住むのか、土地つきの家を買って車で移動を前提にして住むのかというところで考え方が分かれているのかなというふうに思っておりますが、これから高齢化がどんどん進んでいくということを想定しますと、現在車で移動することを前提に調整区域でおうちを建てられている方も、例えば40歳であれば、これから40年たてば、免許を返していかなくてはいけないことが発生するかもしれない。車の運転ができなくなるということもしっかり踏まえた上で、まちづくりを進めていかないといけないと。そういったことをしっかり考えた上でコンパクトでネットワーク化されたまちづくりというのを進めることにしておりますので、その辺を十分考えた上で議論をしていただきたいなというふうに考えているのが1つです。</p> <p>それから、レッドゾーンとか浸水区域については、しっかりとそれを踏まえた上で立地適正化計画も策定しておりますので、そこは十分踏まえて議論していただければなというふうに思っています。</p>
会長	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>この問題は議論をし出すと、なかなか大変なことだと思います。これは継続的な審議にしたいということになりますので、できれば本日はこのあたりで終了にさせていただきまして、継続審議ということにして、それから先ほどの説明資料にもありましたけども、部会の設置ということで、事務局から説明がありました岡山市都市計画審議会の部会の設置についてご審議いただきたいと思います。できれば部会を設置して、そこで突っ込んでいろいろ議論をして、こちらの都市計画審議会にお諮りして、またご意見をいただくという形で円滑な審議を進めてまいりたいと思います。</p> <p>この開発許可制度、都市計画マスタープランの内容を実現する手段として非常に重要な制度でございますので、マスタープランの策定時</p>

	<p>と同様に審議会の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、それぞれの専門の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。今申し上げたように、そこでたたき台となる制度の見直しの素案を作成いたしまして、この都市計画審議会にお諮りするという形で進めてまいりたいと思います。</p> <p>私からの提案でございますけども、委員の皆様方、いかがでしょうか。</p> <p>その進め方で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、この審議会から異議なしということで、それでは岡山市開発許可制度検討部会を設置したいと思います。</p> <p>部会の委員には、学識経験のある者、7名を指名いたします。また、必要に応じて専門的な見地から意見を聞くことも考えたいと思います。</p> <p>検討部会の開催についてでございますが、都市計画審議会でご議論いただく素案をなるべく早期に作成するためにも、本審議会の終了後に第1回の検討部会を開催いたしまして、部会長の選出及び外部の有識者から専門的な見地から意見を聞くことについてご議論いただきたいと思います。</p> <p>部会の委員である学識経験のある委員の皆さん、これはこの決定はいかがでしょうか。よろしゅうございますか。</p> <p>この後、部会をまずこの中のメンバーで開かせていただきまして、それで部会を構成するという形で進めてまいりたいと思いますが、よろしいですか。</p> <p>〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、この審議会から異議なしということで、それでは岡山市開発許可制度検討部会を設置したいと思います。</p> <p>部会の委員には、学識経験のある者、7名を指名いたします。また、必要に応じて専門的な見地から意見を聞くことも考えたいと思います。</p> <p>検討部会の開催についてでございますが、都市計画審議会でご議論いただく素案をなるべく早期に作成するためにも、本審議会の終了後に第1回の検討部会を開催いたしまして、部会長の選出及び外部の有識者から専門的な見地から意見を聞くことについてご議論いただきたいと思います。</p> <p>部会の委員である学識経験のある委員の皆さん、これはこの決定はいかがでしょうか。よろしゅうございますか。</p> <p>この後、部会をまずこの中のメンバーで開かせていただきまして、それで部会を構成するという形で進めてまいりたいと思いますが、よろしいですか。</p> <p>〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕</p> <p>それでは、異議なしということで、本審議会の終了後、第1回の検討部会を開催いたしたいと思います。</p> <p>それでは、以上で本日全ての案件の審議を終了いたしましたので、事務局に議事をお返ししたいと思います。よろしくお願ひいたしま</p>

事務局	<p>す。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>ただいま会長よりご説明いただいたとおり、本日の予定はこれで全て終了いたしました。</p> <p>それでは、これもちまして第51回、令和5年度第1回の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して、誠にありがとうございました。</p> <p>学識経験のある皆様にお知らせいたします。</p> <p>本日は、この後、席の配置を変更して、第1回目の開発許可制度の検討部会を開催いたします。学識経験の委員の皆様方におかれましては、席の配置の変更が完了するまで、今のお席におかけいただき、いましばらくお待ちいただきたいと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;">午前11時08分</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p>
-----	--