

令和 5 年度

第 2 回

第 52 回岡山市都市計画審議会議事録

令和 5 年 11 月 20 日開催

第52回 岡山市都市計画審議会議事録（令和5年度第2回）	
1 日 時	令和5年11月20日（月）午前10時00分 開会 午前10時51分 閉会
2 場 所	岡山市勤労者福祉センター4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（継続審議）
6 傍 聴 者	0人

事務局	<p style="text-align: center;"><b>【開会】</b></p> <p style="text-align: center;">午前10時00分</p> <p><b>【挨拶】</b></p> <p><b>【定数確認】</b></p>
会長	<p><b>【会議の公開の決定】</b></p> <p><b>【署名委員指名】</b></p>
事務局	<p>それでは、お手元に第52回岡山市都市計画審議会と記載している資料がございますけれども、それを1枚めくっていただきますと諮問案を記載した目次がございます。そして、次のページ以降には、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当審議会に諮問する書面等をおつけしております。</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の資料をご覧ください。</p> <p>1枚、まためくっていただきますと、これまでの経緯と今後の予定をまとめたものをおつけしております。</p> <p>前回の都市計画審議会で設置していただいた開発許可制度検討部会において、8月22日と10月13日の2回にわたり、見直し素案を取りまとめております。本日の都市計画審議会では、その見直し素案についてご説明し、ご意見をいただきたいと思いますと考えております。</p> <p>今後の予定といたしましては、12月1日から28日までパブリックコメントを行い、令和6年1月に開催予定の都市計画審議会では、その結果報告及び見直し案の取りまとめを行いたいと考えております。そこで見直し案について答申いただけましたら、2月議会に条例廃止案を提出する予定となっております。</p> <p>それでは、1枚めくってください。</p> <p>前回の審議会では、見直しの背景や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した。今回はこれを受けた具体的な見直し案について、目次に沿って順にご説明させていただきたいと思っております。</p> <p>それではまず、1ページをご覧ください。</p>

開発許可と建築許可について、まずご説明したいと思います。

左側ピンク色の開発許可は、土地の区画形質の変更といった開発行為に対する許可でございます。対して、右側緑色の建築許可は、市街化調整区域における建築行為のうち、開発行為を伴わないものについての許可となっております。

一番下の囲み、建築許可の許可基準は、開発許可と同様に法第33条の規定に準ずる敷地の技術的基準に適合するとともに、法第34条に定める立地基準を満たす必要があります。

次に、2ページをご覧ください。

前回の資料の再掲となります。

都市計画法第34条では、市街化調整区域で行う開発行為は、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おります。市街化調整区域で行う建築行為も、これと同様に法34条各号に該当しなければ許可されません。

各号のうち、11号が50戸連たん制度と言われるものでございます。

では、3ページをご覧ください。

開発許可と建築許可の合計件数をお示ししております。

開発許可と建築許可の合計件数は、年間約500件で推移しており、このうちピンク色で示している34条11号条例による開発許可は全体の約6割、緑色で示している建築許可は約2から3割を占めております。

次の4ページをご覧ください。

これも前回の資料の再掲となります。

34条11号条例による開発の現状と影響を取りまとめてお示ししております。

まず、人口密度への影響として、34条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、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いたしまして、34条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、中山間地域等の周辺地域では著しい人口減少が続き、空き家が増加し、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、農地への影響として、34条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するおそれがあります。

さらに、空き家と34条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、34条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、34条11号条例による道路の市道認定などにより、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の非効率化により、財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ご議論いただきたいと考えております。

次に、5ページをご覧ください。

開発許可制度検討部会で取りまとめた見直し素案をお示ししております。後ほどご意見をいただければと思います。

一番右側の見直し素案をご覧ください。

市街化調整区域全体といたしましては、開発の状況を踏まえ、低密度な市街地拡大の大きな要因となっている34条11号条例は廃止とします。ただし、建築許可につきましては、対象が既存の宅地のみのため、今後は確実に減少することなどから、50戸連たんの要件を満たせば許

可するものとし、34条14号の運用基準を見直して運用します。

また、中山間地域などの集落地域の活性化に資するよう、人口減少が著しい地域に限定し、集落活性化に資する新たな開発許可要件を新設するとともに、既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和を行います。

6ページをご覧ください。

11号条例の見直し検討に当たっての観点を整理いたしております。

まず1つ目、廃止ではなく、厳格化する手法についての検討ですけれども、程度に差はあるものの、市街化調整区域への低密度な市街地の拡大を許容し続けることには変わりがないというふうに考えております。

2つ目、11号条例の対象区域を中山間などの周辺地域などに限定する手法についての検討ですけれども、法第34条11号には、市街化区域に隣接または近接し、かつ自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域とあることから、34条11号条例の対象区域を周辺地域に限定することは法の規定にそぐわないと考えております。また、周辺地域には11号条例の対象とならない小規模な集落が多いため、小規模な集落を対象とする新たな開発許可制度が必要と考えております。

3つ目、11号条例で指定した幹線道路沿線区域においては、引き続き開発を許容する手法についてですけれども、11号条例では商業施設の立地を市街化調整区域で許容しており、本市が進める拠点の生活サービス施設を維持しようとする方向性と逆行するものと考えております。

4つ目、11号条例の廃止による建築許可への影響ですけれども、建築許可の対象は既に存在する宅地であり、建築許可制度が残ったとしても、対象地が今後増えるおそれはなく、農地や自然環境への影響は小さいと考えております。

これらを踏まえ、見直し案では11号条例は制度の厳格化ではなく、条例を廃止することとしております。ただし、建築許可につきまして

は、50戸連たんの要件を満たせば、これまでと同様に許可することとしております。

7ページをご覧ください。

ここからは集落活性化に資する開発許可要件の新設に係る検討について整理しております。

1つ目、開発許可制度の緩和が必要な区域は、既存の集落の維持・活性化が困難となっている人口減少の著しい区域と考えておりますが、具体的な区域設定については、後ほどご説明いたします。

2つ目、人口減少の著しい区域に必要な緩和についてですが、既存集落の維持・活性化を図るためには、移住・定住を促進するため、農地等の開発について緩和することが必要であると考えており、自己用住宅のための農地等の開発について、人口減少の著しい区域のみ限定して緩和することといたします。

3つ目、現在の開発許可制度についてですが、人口減少の著しい区域は、11号条例による開発許可の対象とならないような小規模な集落が多くあることが分かっております。

これらを踏まえ、4つ目の具体的な見直し内容として、見直し案の開発要件は11号条例の対象集落の要件を緩和したものとし、要件のうち既存集落の拡散につながるおそれがある敷地相互間距離の緩和は行わず、これまでの55メートル以内のままとし、連たん戸数については50戸から20戸へ緩和することといたします。

次の8ページには、20戸連たん制度の概要をお示ししております。

引き続き、次の9ページをご覧ください。

9ページには、20戸連たん制度の対象区域のイメージ図をお示ししています。

現行の開発許可制度では、50戸未満のため開発できなかった小さな集落でも開発が可能となるように設定しております。

続いて、10ページをご覧ください。

ここからは既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和に係る検討について整理しております。

まず、既存建築物の用途変更に係る国の開発許可制度運用指針の改正内容についてご説明いたします。

既存建築物を活用した地域再生の取り組みをする場合には、許可の運用を弾力化できるとされ、具体的な用途としては観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設と既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等とされています。

今回の見直しでは、用途変更の緩和が周辺の市街化を促進したり、新たな公共投資が発生しないか等に留意しつつ、具体的な緩和基準について検討しています。

次の11ページをご覧ください。

まず、観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設の検討について整理しております。

1つ目、開発許可制度の緩和が必要な区域は、人口減少の著しい区域と考えております。具体的な区域設定については、また後ほどご説明いたします。

2つ目、建物用途を緩和する場合においても、市街化が促進してしまうことや新たな公共投資が必要となることは防止していかななくてはならないということから、対象建築物については、適法に建築された後に相当期間経過した空き家に限定し、審査基準に新たな公共投資を伴わないものであることを要件化することといたします。緩和する用途については、国の開発許可制度運用指針に示された宿泊施設や飲食店とします。

3つ目、現在の開発許可制度についてですが、宿泊施設は観光資源がある立地基準を満たす場合に限り許可をしており、それ自体が観光資源となるものは認めておりません。飲食店は、一定の交通量がある道路沿線や駐車場台数等の立地基準を満たす場合に限り許可しております。

これらを踏まえ、空き家を宿泊施設と飲食店に用途変更する場合には、現在定められている立地基準を満たさない場合でも許可するよう、基準を緩和することとします。

12ページをご覧ください。

次に、既存集落の維持のために必要な賃貸住宅等の検討について整理しております。

1つ目の対象区域と2つ目の対象建築物については、11ページでご説明した観光振興のために必要な宿泊、飲食等の提供の用に供する施設と同様とします。緩和する用途については、国の開発許可制度運用指針に示された賃貸住宅やグループホーム等といたします。

3つ目、現在の開発許可制度についてですが、市街化調整区域では賃貸住宅は認めておりません。また、社会福祉施設はサービス対象人家数などの立地条件を満たす場合に限り許可しており、小規模店舗等は用途と規模及びサービス対象人家数などの立地基準を満たす場合に限り許可しています。

今回の見直しでは、空き家を賃貸住宅、社会福祉施設及び小規模店舗等に用途変更する場合については、現在定められている立地基準を満たさない場合でも許可するよう、基準を緩和することとしております。

次の13ページをご覧ください。

既存建築物を活用した地域再生のための用途変更の緩和について、見直し案の概要を取りまとめております。

対象区域は人口減少が著しい地域とし、対象建築物は適法に建築された後、10年以上経過した空き家で、変更後の用途は宿泊施設、飲食店、賃貸住宅等、社会福祉施設、日常生活関連業務施設としております。

具体的な用途変更例は、下のイメージ図の記載のとおりで、現行の開発許可制度の立地基準にかかわらず、用途変更を可能としております。

14ページをご覧ください。

対象区域に係る検討ですけれども、1つ目、対象区域とする人口減少の著しい区域は、国勢調査における人口減少率が大きい区域としております。人口減少率の閾値は過疎法に基づき国が示している過疎地

域の人口要件を参考としております。

2つ目、区域の単位の広がりについてですが、一定の広さを持つ区域を単位とすることが望ましいと考えられることから、小学校区を単位としております。

これらを踏まえ、対象区域の案は、25年間で人口が23%以上減少している小学校区としております。

次の15ページをご覧ください。

対象区域となる小学校区は、赤枠で囲っている小串、蛍明、桃丘、角山、山南学園、馬屋上の6学区となります。参考に34条11号条例による開発件数をお示ししております。

次の16ページをご覧ください。

16ページでは、対象区域となる小学校区の位置をお示ししております。

続いて、17ページをご覧ください。

災害ハザードエリアの取扱いについてご説明いたします。

土砂災害が想定されるエリアは、開発許可要件を緩和しようとする対象の区域からは除外いたします。水災害による3メートル以上の浸水が想定されるエリアについても、開発許可要件を緩和しようとする対象の区域から除外しますが、20戸連たん制度と空き家の用途変更緩和については、安全対策を実施する場合には対象区域といたします。

続いて、18ページをご覧ください。

ここまでご説明した開発許可制度の見直し案の概要をイメージ図にまとめております。概要を改めてご説明いたします。

ピンク色で示している見直し後の欄をご覧ください。

一番上の赤枠、11号条例の廃止により、住宅の建築を目的とした開発はできなくなります。2番目の赤枠、50戸連たんの要件を満たす既存の宅地は、引き続き住宅を建築可能とします。3番目の赤枠、国道30号、県道川入巖井線沿道などの条例指定区域では、小売業を営む店舗等の開発・建築はできなくなります。

続いて、4番目の赤枠、20戸連たん制度により、人口減少が著しい地域において、20戸以上連たんしている区域での自己用住宅を開発可能といたします。5番目の赤枠、空き家の用途変更の緩和により、人口減少が著しい地域において、空き家の賃貸住宅や飲食店への用途変更を可能とします。

参考に一番下に示しているとおり、農家住宅や分家住宅、公益施設、小規模店舗などについては、これまでどおり開発・建築が可能となっております。

19ページをご覧ください。

開発許可制度の見直し後に、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見直し分を含めて、取りまとめております。

続いて次に、20ページをご覧ください。

経過措置期間に係る検討について整理いたしました。

まず、経過措置期間を設ける理由につきましては、11号条例を廃止することについて、市民・関係業界に一定の影響を与えることが想定されることから、不都合や不利益ができる限り生じないようにするためでございます。

その期間につきましては、影響を受ける市民・関係業界が条例廃止を受けた対応をするには、一定の期間が必要であること、農地が農振農用地区域であった場合は、除外手続きの受付は年に2回しかなく、手続きに約半年を要すること、また、近隣自治体の状況なども考慮し、経過措置期間は2年としています。

なお、20戸連たん制度と空き家の用途変更については、開発審査会に諮った上で、経過措置期間後から運用することといたします。

21ページのスケジュールをご覧ください。

今回の都市計画審議会に該当する部分を赤色で示しております。今後、12月にパブリックコメントを行い、その後、都市計画審議会に見直し案を提出し、答申いただけましたら、令和5年度内を目標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>会長</p>	<p>説明は以上です。参考資料として、開発許可制度検討部会での主な意見と対応表と、前回の都市計画審議会の資料をおつけしております。それでは、ご審議のほど、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>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。ご質問、ご意見のある方は挙手をお願いできればと思います。いかがでしょうか。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>はい、委員さん、お願いいたします。</p> <p>いろいろご審議いただきまして、ありがとうございました。私の最近の様子からお話をしたいと思うんですけど、私は大手住宅メーカーに42年間勤務いたしまして、この11月まで、その仕事をしておりました。それで、50戸連たん等もいろいろ使わせていただいたり、資格のほうでも私、一級建築士と宅地建物取引士とファイナンシャル・プランナーの2級を持っているんですけど、いろんな業界の人に話を聞いたり自分自身で考えて、まとめてみたこととお話ししたいと思います。</p> <p>話の要点は3つございまして、現在の住宅業界についてのお話と、それから2つ目として、住宅メーカーが現在この変更をすることに対して、どんな意見を持っているだとか、それから3つ目として、調整区域での今回開発の前に手続きすることがいろいろありますけど、その方法について少し意見を述べてみたいと思います。</p> <p>1つ目は、まず住宅業界についてなんですけど、現在の住宅業界は4年ぐらい前に対しまして、相当な値上がりをしてます。半導体のチップの問題が起りまして、ご存じだと思うんですけど、IHのクッキングヒーターが来なくなったり、それから給湯器が来なくなったりして、そこで1回目の値上がりがあって、そしてウクライナ侵攻でまた値上がりをしておりまして、大体住宅業界が20%ぐらい建物価格が上がっております。</p> <p>ですから、住宅メーカーで大手メーカー、プレハブメーカーと言われますけど、そちらで建てるシェアが今岡山市内で20%、住宅大手メ</p>

一カーがありまして、それまでは5,000万ぐらいで家が建ってたものが今は大体6,000万から7,000万ないと家が建てられないと。それからまた、在来の建て売り業者さんもありますけど、大体2,500万ぐらいで建てたものが今はもう4,000万を乗り越えて5,000万の声を聞くような状況になってきております。それがまず現状の住宅業界、岡山市の状況です。

そしてまた2つ目が、住宅会社から意見のほうをいろいろ聞いてみたんですけど、2つの意見がありまして、50戸連たんがなくなるということは分かっているけど、一生懸命そのエリアで販売をしていた人の意見では、今まで5、6年前までは700万で土地があったのが1,000万になり、大体今1,200万ぐらいが調整区域の開発許可による土地の建築価格と。それを今回調整区域がなくなると大体1,500万から1,800万の土地の価格になっていくような状況です。

それから、家が建った、価格が上がった上でも建てる人は当然おられるんですけど、そうした折に20年から30年後の住宅市場というのを考えたときに、結構その予算アップに基づいて予算調整のためにいろんなものを見直すお客さんがたくさん増えてくると。そのときに県南地区は特に軟弱エリアが多いんで、鋼管杭という杭を大体10メートル前後、15メートル超えともうコストが上がり過ぎてできないんですけど、そのコストが一番に手をつけられていく。要するにその説明をしない業者が家を建てた場合に、液状化エリアに建った方のおうちがどうなっていくのかなというのが私一番心配している状況です。

それから、もう一つの特にもうそういうことが起こるよということでは分かっているメーカーは、もう開発許可で家を建てましょうという話はしてないと。もう一切調整区域は建てられませんという話をしているようです。ただ、そのメーカーの方が言うのには、結局市街化区域のすぐ外の区域の田んぼはもう全然売れなくなるんで、売れなくなった場合にそのエリアがどうなっていくかと。結構今でも津高のエリアの富原エリアなんかに行っても、結構もう草ぼうぼうの土地が岡山インターの周りですけど、増えてきたりしていますし、それからそう

いうことを考えたときに、多分岡山市に電話が入ってきて、草が生えてるから何とかして欲しいというのがどんどん増えてくるから。

現状でも市街化区域の周辺部でも、農地は農地の第1種農地とか第2種農地という規制をかけているんで、もともと売れないなということだと思っている人はおるけど、まだ売れるんじゃないかと思ってる人がここから一気に売れなくなったらどうしようと。どうしようとなったら、どうなるか。周辺部のほうでいくと、もう農業放棄地がいっぱいあって大変なことになってますけど、そのあたり、もしかしたら市街地中心部の農地が草ぼうぼうになったら、草ぼうぼうになったところにはイノシシが入ってきますんで、イノシシが入ってくると、さあ、どういことが起こるのかなというのを僕は、これは取り越し苦労だと思うんですけど、心配してます。

それから、3つ目についての調整区域についての申請なんですけど、今もう岡山市から2年間というのが出てますんで、それは云々言っても、もう周りの状況を見ても変わらないですと思うんですけど、今年に2回の農業振興地域の申請受付をされてますけど、私の経験上、農振エリアで宅地をつくろうと思うと、1年間はどうしてもかかるんですね。これから申請を出していくときに、今回建物の値上がりが行われるということで、令和4年度のデータを見ると一気に100件の申請が増えてますけど、ああいうのがまた起こるだろうと。そのときに2回の受付だと手続きがどうなるのかなというのを心配してます。

ですから、できるものなら、もう2年間の中であっても、年4回の、今2月、8月なんですけど、もう2回ぐらい増やしていただいて申請を受け付けていけば、もう売ろうか売るまいか悩んだ人も売れば、もうちょっとよくなるかなと。そういうふうなことを考えて、結構、私も前回のときに言いましたけど、もう人気のエリアというのは決まっていますんで、そんな変なところから、これから出ることはないと思うんで、そのあたりを上手に指導していただいて、この値上がりで、もう若い方が建てようと思っても6,000万じゃ7,000万じゃいう

	<p>家を建てる現状に対して、もうちょっとしてあげているうちに、また多分日本は貯金をたくさん持つとる人がいますから、親のほうも援助しようとか、いろいろ変わっていくと思うんですけど、ここで一気に進めるといろんな心配事があるし、私が一番心配してるのは軟弱エリアで工事を完全にせんかった家がどうなるか。不等沈下を起こして住めなくなって、その家を誰も買わなくなっていると、南海地震のときですけど。そういうことを一番心配してますんで、ちょっと長くなりましたけど、お話いたしました。</p> <p>以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。ご意見ありがとうございます。</p> <p>ほかに何かご意見のある方ございますでしょうか。</p>
会長	<p>はい、それでは委員さん、お願いいたします。</p>
委員	<p>既に検討部会でも意見と対応ということで出されているんですけど、もう少し詳しく聞きたいなど、事務局から説明を受けたいなど思ったのは、この意見と対応の2のところ、20戸連たん、これが影響で20戸連たんによる開発件数が増加するものと考えている、一般論としては確かにそうだろうと思うんですが、先ほど資料の中でこの20戸連たんのイメージ図が出てたりして、市として想定数があるのか、あるいはまだ他市事例は調査できるほどのものはないんですかね。その辺の具体的なところ、50戸連たんの廃止自体は抑制ということで私はいいと思ってるんですが、20戸連たんすることで、その効果が薄れるんじゃないかな。周辺部の地域の活性化とバランスを考えてなんですけど、廃止の意味がなくなるのでも困るしと。この辺の影響を市としてはどのぐらい考えてるんでしょうか。</p>
会長	<p>これは質問のようでありますので、事務局のほうからお願いいたします。</p>
事務局	<p>はい、会長。</p> <p>20戸連たんの制度がそもそも今回のこの見直しの趣旨からいって大丈夫なのかという、そんなご意見だったと思います。今回緩和するところ、15ページのところに6学区の状況と、それまでの開発件数とい</p>

	<p>うのをしております。左側を見ていただくと、かなり人口減少が著しく、そういうところというのは34条11号の開発の状況というのも年平均にすると1件を下回るようなエリアもあるということで、こういう地域が20戸連たんになったからといって、そうすぐにすぐそれほどの大きな開発が進むと、建物を多くするというのは今考えにくいかなというふうには思っております。問題となっているのは、そっちの人口減少の率が激しいという、著しいというところで、そこはなるべく人に集まっていたきたいなということで、その低密度な市街地が広がるというところまでは、そういかないのではないかというふうに思っております。</p>
<p>委員 会長 委員</p>	<p>もう一つ。 はい、委員。</p>
	<p>あわせて、農地、新たな開発じゃなくて、それから空き家の活用、これは進めるべきだと思っております。ここについては、新たに補助金の創設だとか賃貸するためのリフォームだとかいうのもあるのはあるわけですけども、それはこの審議会になってくるのか、どこで議論するかなんですけど、そういったことの展望は併せてどうなってるんでしょうか。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、事務局、お願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。先ほどの空き家活用に関する支援みたいな感じでございますけど、今、他都市の空き家のそういう補助制度みたいなものの勉強というか、調査はしております。必要があれば、そういうのは導入していきたいとは思いますが、当面は制度を運用した後の様子を見てからというところにはなるのかなというふうに考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>委員さん、よろしゅうございますか。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、ありがとうございます。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p>
<p>委員</p>	<p>よろしいですか。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、委員さん、お願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>空き家の件に関連してです。用途変更の緩和の件について、適法に</p>

事務局	建築され、10年以上経過した空き家というのは、これは空き家として10年以上経過したという、そういう見方でよろしいですか。
会長	はい、会長。
事務局	はい、事務局、お願いいたします。
事務局	空き家の状態が10年ではなくて、建物が適正に建った時点から10年経過した後のそのタイミングで空き家になったという理解でお願いいたします。
委員	分かりました。じゃあ、空き家になってから10年だと非常に劣化が進んでいるので活用するにもねと思ったんですけど、そういうことですね。分かりました。ありがとうございます。
会長	よろしゅうございますか。
会長	ほか何かございますでしょうか。
委員	はい、委員さん、お願いいたします。
委員	説明ありがとうございました。条例廃止から施行日までの経過措置期間が2年ということでお伺いしてるんですが、当会のほうからも話を出したと思うんですけども、開発に至る中で3年塞がりという言葉があると思うんですけども、3年周期で物事を決めて、ここの方角にはおうちを建てれるよ、ここの方角は今年は悪いよということで、3年周期で決まってしまうような考え方のところも非常に根強く残っていると話を聞いているんですけども、それでもそこは2年周期という塊なのかどうか、そこら辺をまた考えていただきたいなということで、これは意見で構いませんので、また何かでしっかり話をさせていただきたいなと。これは業界の方からもそういう話が出ております。
会長	あともう一つは、20戸連たんに関してなんですけども、これは実際この経過措置期間の間に20戸連たん制度がもうそもそもスタートしてしまうものなのか、それともこの経過措置期間が終わった後から同時で進行するものなのか、それはどちらなのか教えていただけますか。
事務局	はい、事務局、お願いいたします。
事務局	移行期間ですけれども、検討部会のほうでも様々なご意見が出ましたが、逆に2年が長過ぎるのではないか、今50戸連たんの制度が廃止

	<p>されるのではないかとといううわさの時点でもう100件程度増えていて、実際に案を出してからといいますと2年半ぐらいある中で、もう既にどんどん増えていくのではないかと、さらにこういう方が増加して低密度な市街地が広がってしまうのではないかとというご心配の声が検討部会の中ではたくさんありました。我々のほうは、その両方を見ながらバランスを考えたというところで、そういった意味では周辺都市でやっている事例の中で最も長く取っている2年間を取って、表現が適切かどうか分かりませんが、激変緩和措置ということで、そういった意味合いで2年間、手続き的には年に2回の手続きが4回ありますので、そういうことでぜひお願いしたいというふうに思っているところです。</p> <p>もう一つの話は、20戸連たん制度については、経過措置が終了した後から、それと同時にスタートしたいなというふう考えているところです。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>はい、委員さん、お願いいたします。</p> <p>ご回答ありがとうございます。20戸連たん制度のほうに関してになるんですけども、実際この経過措置で50戸連たんを廃止、期間があつて50戸連たんがずっと適用されているよりは20戸連たんのほうがもちろんやりやすいということもあるので、20戸連たんを先駆けてするかということは考えられないでしょうか。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いいたします。</p> <p>2年間の間は50戸連たん制度が使える状況ですので、20戸連たん制度というのは今のところはその後にスタートさせていただきたいなというふうに思っています。</p>
<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>ほかに何かございますでしょうか。</p> <p>〔「なし」と呼ぶ者あり〕</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、ほかにご意見もないようですので、これまでのご意見全般に対して事務局から何か今後の扱い等にしても、ご発言ございますでしょうか。</p>

<p>会長</p>	<p>よろしいですか。</p> <p>それでは、事務局の発言を踏まえまして、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、部会でまとめた見直し素案をおおむねパブリックコメントとして実施する見直し案として承認するという事に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、特にご意見ございませんようですので、今回の案件、パブリックコメントを実施する見直し案として当審議会として承認することにしたと思います。よろしゅうございますでしょうか。</p> <p>〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。それでは、そのように取り扱わせていただきます。</p> <p>それでは、ほかにご意見もないようですので、本日はこのあたりで審議を終了したいというふうに思いますが、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>会長</p>	<p>なお、この案件につきましては、パブリックコメントを踏まえて審議を進めるということで、継続審議ということにしたいと思います。</p> <p>以上で審議を終了いたしましたので、進行につきましては事務局のほうにお返しいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>本日の予定はこれで全て終了いたしました。議事の円滑な進行にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>なお、次回の都市計画審議会ですが、本日ご議論いただいた市街化調整区域における開発許可制度について継続審議となっておりますので、これを予定しております。時期につきましては、パブリックコメントの後、年明け1月末頃を予定しております。後日改めて日程調整をさせていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いたします。</p>

それでは、これもちまして第52回、令和5年度第2回岡山市都市  
計画審議会を閉会いたします。

本日は、お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございました。

午前10時51分

【閉会】