

令和 5 年度

第 3 回

第 53 回岡山市都市計画審議会議事録

令和 6 年 1 月 31 日開催

第53回 岡山市都市計画審議会議事録（令和5年度第3回）	
1 日 時	令和6年1月31日（水）午前10時00分 開会 午前10時25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
3 出席委員	20名
4 事務局	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 会長	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p style="text-align: center;">午前10時00分</p> <p>【挨拶】</p> <p>【定数確認】</p> <p>【会議の公開の決定】</p> <p>【署名委員指名】</p>
事務局	<p>それでは、案件についてご説明していきたいと思います。</p> <p>まず、表紙に第53回岡山市都市計画審議会と記載している資料を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、そのページ以降に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付けしております。</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>次のページですけれども、これまでの経緯と今後の予定を取りまとめております。</p> <p>前回、令和5年11月20日に開催された都市計画審議会において検討を進め、見直し案の取りまとめを行い、12月にパブリックコメントを実施いたしました。本日の都市計画審議会では、そのパブリックコメントの結果をご報告し、見直し案の取りまとめ、答申をいただきたいと思いますと考えております。今後の予定としましては、令和6年2月議会に条例廃止案を提出予定となっております。</p> <p>次のページには、前回の審議会で出された主な意見と対応を取りまとめたものをお付けしております。</p> <p>次のページへ行っていただいて、市街化調整区域における開発許可制度の見直しに対するパブリックコメント、意見募集の結果についてと書かれた資料をご覧ください。</p> <p>パブリックコメントは、昨年12月1日から12月28日までの約1か月間実施いたしました。</p> <p>閲覧場所は、都市計画課、開発指導課、情報公開室、各区役所などに加え、本市のホームページでも公開いたしました。</p>

意見募集の結果につきましては、提出者数は25人、意見項目数は60項目ございました。内訳としましては、50戸連たん制度の廃止に関するものが29項目と、最も多くなっております。

次のページ以降には意見の概要と意見に対する市の考え方を掲載しておりますので、その中から何点か抜粋してご説明していきたいと思っております。

まず、50戸連たん制度の廃止に対していただいたご意見につきましては、1番から5番までのコンパクトシティに向けては妥当な判断といった肯定的なご意見のほか、左端番号の7番から12番のような制度の継続を望むもの、13番から16番や20番から25番のような制度廃止に伴う影響を懸念するものとなっております。そのほか、26番から28番のような制度廃止に当たっての経過措置期間に対するご意見もございました。

例えば24番を見ていただきますと、今の開発許可制度の見直しには反対、住む場所をただ指定し、調整区域への居住、コンビニ等の建築を禁止するだけの内容になっているため、調整区域内の過疎化を進行させ、住民に地価の下落や将来不安を与えるものだと考えるというようなご意見に対しましては、本市の50戸連たん制度の申請者は約9割が市内居住者であり、廃止による人口影響は小さいと考えております。また、今回の見直しにより、50戸連たん制度を活用して市街化調整区域の農地等を開発し、自己用住宅を建築することはできなくなるんですけども、これまでと同様に農家住宅や分家住宅の建築は可能であるほか、平成13年以前から既に宅地である土地については、現在の50戸連たん制度の条件を満たせば、引き続き自己用住宅の建築を許可することとしているため、50戸連たん制度の廃止後も一定の住宅建築は継続すると見込まれております。なお、コンビニエンスストアなど、主に市街化調整区域内の居住者が利用する小規模小売店舗については、これまでどおり条件を満たせば開発が可能であるというように、意見に対する市の考え方をお示ししております。

続いて、20戸連たん制度の新設に対していただいたご意見につつま

会長	<p>しては、30番から32番の制度の緩和による乱開発を懸念するご意見がある一方、33番、34番のような対象区域の緩和を求めるようなものもございました。</p> <p>例えば33番の、20戸連たんは人口減少率をもっと柔軟にして適用範囲を拡大して、田舎の地域活性化を図ったほうがよいといったご意見に対しましては、20戸連たん制度の対象区域の基準として準用している過疎法の基準は5年ごとに実施される国勢調査の結果を受けて見直しが行われることから、国の新しい基準や開発許可件数の推移などを踏まえ、必要に応じて対象区域の見直しを行いたいと考えますと記しております。</p> <p>次に、空き家の用途変更の緩和に対してのご意見につきましては、39番のように、既にある建物の活用には賛成といった肯定的なご意見もありました。そのほかにも40番と41番のような対象区域の緩和に関する要望もございました。</p> <p>例えば41番の、人口減少が著しい地域以外でも市街化調整区域内の空き家利活用は課題となっているため、区域の制限をなくしてほしいといったご意見には、空き家の用途変更の緩和は人口減少が著しい区域における既存建築物を活用した地域再生を目的としているため、対象区域を限定して行うこととしていますと回答しております。</p> <p>次に、その他のご意見についてですが、今回の見直しとは別の開発許可要件の話だったり、都市計画に対するご意見のほか、見直しに伴う補助制度の提案等がございました。</p> <p>なお、今回実施しましたパブリックコメントの結果ですけれども、見直し案の修正が必要と思われるような意見はございませんでした。</p> <p>説明は以上でございます。参考資料として、前回の都市計画審議会での主な意見と対応表、前回の都市計画審議会の資料を抜粋したものを付けております。</p> <p>説明は以上です。それでは、ご審議のほど、よろしく願いいたします。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p>
----	--

委員	<p>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。</p> <p>どなたからでも結構でございます。ご自由にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。</p> <p>はい、委員さん、お願いいたします。</p> <p>ご説明ありがとうございました。</p>
事務局 会長 事務局	<p>これ、パブリックコメントとその回答を一通り見たんですけれども、パブリックコメントでいろいろ市の立場を説明して、その中で意見があったからこの50戸連たんの廃止を遅らすとか緩和とかそういったことにはなっていないということですかね。</p> <p>はい、会長。</p> <p>事務局、お願いいたします。</p>
委員 会長	<p>はい。意見に対して市の考え方を取りまとめておりますけれども、ある程度このご意見に対してはこれまで検討してきた中での想定された範囲の中に全て収まっているのかなというふうな現状でございます。今回の意見を踏まえて修正に至るような内容はなかったというふうに考えて、原案のまま審議していただければというふうに思っております。</p>
委員 会長	<p>分かりました。50戸連たんの廃止自体必要なことだと思っているので、それでいいと思います。</p> <p>はい。よろしゅうございますか。はい。</p> <p>ほかにいかがでしょうか。</p> <p>はい。それでは、委員さんですか、はい。</p>
委員 会長 事務局	<p>すいません。前回もちょっとお話が出たと思うんですけど、念のためもう一度確認させていただきたいんですけども、20戸連たんと空き家の用途変更っていうのが、50戸連たんを2年後にやめますよというのと併せてやるということになってるんですけども、そのあたりの話をどうしてなのかをもう一度お伺いしたいと思います。</p> <p>はい、事務局からお願いいたします。</p> <p>はい。ご意見ありがとうございました。</p>

<p>会長 委員</p>	<p>前回もご意見ありました20戸連たん制度と空き家の用途変更でございますけれども、この2つの制度、緩和をすることなんですが、これは基本的に50戸連たん制度の廃止に伴って新たに運用を開始する制度と考えておまして、50戸連たん制度の経過措置期間終了後に運用を開始したいと考えております。</p> <p>いかがですか。</p> <p>はい、ありがとうございます。前もそういうふうにご説明があったと思うんですけれども、50戸連たんがなくなってからということですが、20戸連たんを今度採用しようというところは、もう現在も人口減少が著しくって、そういう問題があるので、そこに限定してやろうということなので、ということは今の50戸連たんでは救済できないエリアであるので、そこはちょっと、そういう地域はもう既にコミュニティの維持が困難であるというか、そういう問題もある集落があるんだと思うんですけれども、こうしたことを考えたら、その制度が整い次第、その2年というのを待たずにその20戸連たん制度と、特に私が思うのは空き家の用途変更の緩和なんですけれども、そこは早急に運用を開始するっていうふうにしたのがよいのではないかと思いますのですが、それはちょっと意見です。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局からお願いいたします。</p> <p>はい、会長。</p> <p>先ほど言われました20戸連たん制度と空き家の用途変更緩和ですけれども、先ほども言いましたけれども、前回でもそういうような意見をいただいております、確かに人口減少が著しい区域へのそういったコミュニティ維持等の対策というのは喫緊の課題であると市では考えております。そういった重要な施策ということもありますので、今後前向きには検討していきたいなと考えておりますが、よろしいでしょうか。</p>
<p>会長 委員 会長</p>	<p>よろしゅうございますか。</p> <p>はい、ありがとうございます。よろしく申し上げます。</p> <p>はい。</p>

<p>会長</p>	<p>ほか何かございますでしょうか。</p> <p>〔「なし」と呼ぶ者あり〕</p> <p>はい。それでは、本件につきまして、審議会としての最終の意見集約を行いたいと思います。</p> <p>20戸連たん制度及び空き家の用途変更緩和の実施時期については、事務局から今後前向きに検討したいとのことであったことから、本審議会といたしましては、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見直しについては本案の内容で答申するというようにしてよろしいでしょうか。</p> <p>〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕</p>
<p>会長</p>	<p>はい。それでは、全会一致ということでございますので、本案件につきましては本案のとおり、案として答申するというようにいたしたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>本案件につきましては以上で審議を終了いたしましたので、事務局にお返ししたいと思います。事務局、よろしいでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。それでよろしく願いいたします。</p> <p>ご審議いただきまして誠にありがとうございました。委員の皆様、今日もお忙しいところ、昨年7月以降3回、さらに検討部会も含めますと多くの様々なご意見、ご議論をいただきまして、本日答申いただきました。今後は、この本日いただいた答申を踏まえまして、50戸連たん制度につきましては、来月2月議会が開催されますので、この審議会の条例廃止案を上程する予定としております。誠にありがとうございました。</p>
<p>事務局</p>	<p>本日の予定はこれで全て終了いたしました。</p> <p>最後に、事務局より事務連絡が1点ございます。</p> <p>本審議会の委員の皆様は令和6年、本年の6月30日までとなっております。本日のメンバーでの審議会開催は今回で最後になるかと思っております。委員の皆様方におかれましては、これまでそれぞれの立場から様々なご意見を賜りましたこと、この場をお借りして感謝を申し上げます。</p>

今後は委員の改選に向けて手続を進めてまいります。場合によっては再任をお願いすることもあるかと思えます。その際にはご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、これもちまして第53回、令和5年度第3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、誠にありがとうございました。

午前10時25分

【閉会】