

令和 7 年度

第 1 回

第 56 回岡山市都市計画審議会議事録

令和 7 年 11 月 27 日開催

第 56 回 岡山市都市計画審議会議事録（令和 7 年度第 1 回）

1 日 時	令和 7 年 11 月 27 日（木）午後 2 時 00 分 開会 午後 3 時 22 分 閉会
2 場 所	ピュアリティまきび 2 階会議室（孔雀）
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 市民協働局 市民生活部 生活安全課
5 議 事	第 1 号議案 岡山県南広域都市計画火葬場の変更について （岡山市決定） 第 1 号諮問 岡山県南広域都市計画整備、開発及び保全の方針の 変更について（岡山県決定） 第 2 号諮問 岡山市立地適正化計画の改定について
6 傍聴者	0 人

<p>事務局</p> <p>会長</p> <p>事務局</p>	<p style="text-align: center;">【開 会】</p> <p style="text-align: center;">午後 2 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>【署名委員氏名】</p> <p>説明させていただきます。まず右肩に「議案書、諮問書」と記載しております資料をご覧ください。</p> <p>表紙をめくっていただきますと目次をおつけしております。先ほど会長からご説明いただいた通り、本日は議案 1 件、諮問 2 件、計 3 件ということでお願いしたいと思います。なおその資料の後ろ、次のページ以降に、議案書・諮問書、それぞれを添付しております。それでは「岡山県南広域都市計画火葬場の変更」について説明させていただきます。説明資料ですが、右肩に「説明資料 第 1 号議案」と記載しているものをご準備いただけますでしょうか。表紙をめくっていただきまして 1 ページをお願いいたします。</p> <p>本件ですが、この度、都市計画火葬場である「西大寺斎場」を廃止することといたしましたため、都市計画法に基づきまして本審議会に付議させていただくものでございます。まず 1. 都市計画変更の計画書及び、2. 新旧対照表をあわせてご覧ください。本市では都市計画火葬場として 3 つの施設を都市計画決定しております。具体的には「西大寺斎場」、「東山斎場」、「岡山北斎場」であります。資料の通りこの度「西大寺斎場」を廃止することといたしました。西大寺斎場の現在の決定内容は資料のとおりで、名称は 1 西大寺斎場、位置は岡山市浅越 富崎、面積は約 0.3ha となっております。なお、区域については後ほど説明させていただきます。続きまして、3. 変更理由をご覧ください。西大寺斎場は昭和 54 年 11 月に都市計画決定を行い、昭和 56 年 4 月より供用開始し、40 年以上運営してまいりました。近年では当施設の老朽化が課題となっておりますが、当施設の代替施設として瀬戸内市と連携して整備を進めていた「瀬戸内市営火葬場」が、令和 7 年 4 月 1 日に供用開始しております。それに伴い</p>
---------------------------------	---

	<p>まして令和7年3月31日を持ちまして当施設は閉場しております。代替施設の整備により本市における将来の火葬需要に対応できることとなったことから、この度都市計画火葬場である西大寺斎場を廃止しようとするものでございます。</p> <p>2 ページをお願いいたします。こちらに、新旧対照総括図をお付けしております。西大寺斎場は JR 西大寺駅から北に約 500m の場所に位置しております。3 ページ目をお願いいたします。こちら、新旧対照表をお示しております。黄色で着色している箇所が西大寺斎場の区域であり、この区域を都市計画火葬場から削除しようとするものでございます。ページ前後しまして申し訳ございません、1 ページにお戻りください。</p> <p>4. 手続きの流れについてです。本年 5 月に市議会の都市環境委員会にて都市計画に関する手続き着手の報告を行った後、7 月に原案の公告縦覧を行いました。その際、口述申出書及び意見書の提出はございませんでしたので、公聴会を中止しております。その後計画案を作成し、9 月に計画案の公告縦覧を行いました。その際にも意見書の提出はございませんでした。</p> <p>今後の予定ですが、本日の審議会でご承認をいただけましたら岡山県知事協議を経まして、12 月下旬の都市計画決定へと手続きを進めてまいります。説明は以上でございます。</p> <p>はい。ありがとうございます。それでは、今ご説明いただいた内容につきまして、何かご意見ご質問ございます方はどなたか挙手にてお願いいたします。よろしいでしょうか。</p> <p>では、特にご意見もないようですので審議につきましてはこれで終了とさせていただきます。決を取らなければいけません。この第 1 号議案につきまして、当審議会として原案の通り承認することに賛成の方、挙手にて意思表示をお願いいたします。</p> <p style="text-align: center;">(全員挙手)</p> <p>はい、ありがとうございます。全会一致で原案の通り承認、ということにさせていただきます。ありがとうございます。</p> <p>ではその次、第 1 号諮問のところでございます。「岡山県南広域都市計</p>
会長	
会長	

<p>事務局</p>	<p>画整備、開発及び保全の方針の変更」について、というところでございます。事務局からご説明お願いいたします。</p> <p>引き続き説明させていただきます。右肩に「説明資料 第1号諮問」と記載しております資料一式をご準備いただけますでしょうか。説明資料としておつけしているものは、表紙のほかA4縦の「概要説明資料」と、A4横の「新旧対照表」となっております。それではA4縦の概要資料、「岡山県南広域都市計画区域マスタープラン（岡山県決定）の改定について」と記載しております資料、こちらをご覧ください。</p> <p>岡山県では現在、県が定める「岡山県南広域都市計画整備、開発及び保全の方針」、いわゆる「都市計画区域マスタープラン」の改定作業を進めております。この度このマスタープランの改定案につきまして、岡山県より都市計画法に基づく意見照会を受け、今後市としての回答を行うことから、改定内容につきまして本審議会に諮問しご意見をお伺いしようとするものでございます。</p> <p>まず、1. 都市計画区域についてです。都市計画区域とは、都市計画法に規定する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のことであり、都道府県が指定することとされております。</p> <p>岡山県では、岡山市を含む「岡山県南広域都市計画区域」をはじめ、14区域が都市計画区域に指定されており、岡山市を含む岡山県南広域都市計画区域は、岡山市や倉敷市などの5市1町で構成されております。</p> <p>次に、2. 都市計画区域マスタープランについてです。都市計画区域マスタープランは、都市計画区域の人口、産業の現状、及び将来の見通し等を勘案しまして、都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けた都市計画の基本的な方向性を示すものとなっております。</p> <p>また、都市計画区域マスタープランには、都市計画の目標、区域区分の決定の有無及び当該区域の方針など、資料に記載の事項を定めることとされております。なお、市町村はこの区域マスタープランの内容に即して「都市計画マスタープラン」を定めるものとされております。</p> <p>その下、3. 今回の主な改定の内容についてです。現行の計画では、今後の人口減少や少子高齢化を見据え、集約型都市構造の実現や安全安心、</p>
------------	---

産業振興による活力、などの視点に立ちまして、都市づくりを進めることとされております。

今回の改定の方針については、(1)に記載しているとおりでございますが、今後人口減少などが進行することを念頭に、現行計画における都市づくりの方針などを概ね引き継ぐこととし、大きな変更点はなく、国の動きや社会情勢、さらには現状踏まえた上での記載事項の追加・拡充や、時点修正等が変更内容の主なものとなっております。(2)、主な改定の内容ですが、改定案に記載されている7つの都市づくりの方針のうち、代表的な2つの方針を資料にお示ししております。

「集約型都市構造の実現を目指した都市づくり」では、立地適正化計画の実効性の向上を図ることや公共交通ネットワークに関しては地域の実情に応じたものにするなど、などの記載が追加されております。なお、原則として市街化区域の更なる拡大を抑制することや集約型都市構造の実現に資するような市街化区域の再編を図るという方針には変更はございません。

続きまして「安全・安心で暮らしやすい都市づくり」では、立地適正化計画と防災との連携強化などの記載が追加されております。

続きまして、その下区域区分の決定の方針についてです。将来の市街化区域の規模につきましては目標年における想定を、現行計画と同様の概ね26,900haとなっております。

続きまして資料の裏面、2ページをお願いいたします。今後の都市計画変更のスケジュールについてです。岡山県において9月に原案の広告縦覧が行われ、10月に公聴会が開催されております。その後、計画案が作成され現在、計画案に対する意見照会が本市に届いているという状況でございます。このため、本日の審議会において計画案に対する意見をお伺いした後にその意見を踏まえまして、岡山県へ意見照会に対する回答をする予定としております。その後ですが、岡山県において案の広告縦覧や岡山県の都市計画審議会での審議などの手続きを経まして、来年の令和8年3月頃に都市計画決定される予定とお聞きしております。

なお、9月に実施された原案の縦覧期間に、2名の方から意見書が提出

	<p>されて公聴会が開催されております。意見書の内容につきましては開発許可制度に関することや、空き家の利活用に関することなどですが、今後計画案の縦覧の際に、岡山県が意見書に対する見解を示す予定とお聞きしております。ページ下段には参考として岡山県南広域都市計画区域の位置図をお付けしております。また、概要資料とは別に都市計画区域マスタープランの新旧対照表をお付けしております。新旧対照表の右側が現在の計画、それから左側が今回の改定案をお示ししております。時間の都合上新旧対照表の詳細な説明は省略させていただきます。説明は以上でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございました。ただいまご説明いただいた内容につきまして、何かご意見、ご質問、お気づきの点、ございましたら挙手にてお願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>このマスタープランの案についての意見というかなんて言うか質問色々都市計画の課題というのが9ページですかね、新旧対照表を出しながらお話をせよらうんですが都市計画の目標で、(1)、現状と課題ということで書かれていると思うんですが、空き家問題が大きく岡山市ではあるかなと思うんですが、昨日山陽新聞にも載っていたと思うんですが、総合計画の中の調査でも13,054あるうちの、まだまだそこまで損傷の少ないものがたくさんある。そういった課題が結構大きいかなと思うんですが、ここの課題の中ではあまりそういった話がないかなと思うんですがそのあたりはどうなんでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>空き家問題、これは県南広域の都市計画マスタープランということで、岡山市だけを対象としたことではない計画ではありますけどまず新旧対照表の12ページですか、こちらに(3)に都市づくりの方針ということで、先ほどちょっとふれましたけども、7つの大きな方針と柱をお示ししております。その中の例えば「集約型都市構造の実現を目指した都市づくり」12ページの一番下のあたり、タイトルついておりますこの中で、空き家の利活用に努めるだとかそういった記載は設けているという風にお聞きしております。おっしゃる通り岡山市につきましては10年前、約9年ですか、その時全数調査を行っております。今回全数調査</p>

	<p>を行った結果、1.5倍ぐらいに空き家が増えてると。岡山市だけでなく全国的に人口減少が進む中で、いかに空き家をうまく使って都市づくりに生かしていくかとか治安が悪くなるだとか、コミュニティの問題もございます。そういった中で、今後、空き家を生まないような、また空き家を活用するような、さらには倒壊の恐れのあるような空き家を除去するとかそういった取り組みっていうのは大変重要なことであろうと思います。これは5市1町のことなので、この辺の課題感っていうのは各都市によって幾らか温度差があるのかもしれないですけども、全体の話でいくと、こういったことで空き家っていうのは今後人口減少の中でも増えていくっていうのは、相対的にはどこの都市にも起こりうることということで、ここの項目にも記載している通りでありますし、今後岡山市としても当然そういったことの対策については、担当の部署なんかもやっていかないといけないという認識のもとで、空き家対策については進めていくべきものという風に考えてございます。以上です。</p>
委員	<p>12ページにも書いてあるし27ページのところにも土地利用の基本方針のところに「空き家の利活用に努める」って書かれていてそういう課題があつての方針の中にちゃんと入ってくるかなと思うので、この課題の中で今10年間で1.5倍っていうふうに言われましたけど具体的な他都市の状況も把握しながらだとは思いますが、課題っていうのがやっぱり明確にあった方がいいのかなと思ったので、またそれは検討いただけたらと思います。いくつかあるんでこのままいいですか。</p> <p>続いては18ページ、将来都市構想の岡山のところ。黒ポツ2つ書かれているんですが、岡山市の今の都市づくりとして「コンパクトでネットワーク化された都市」というフレーズがあると思うんですが、この中にはそういった文言は入ってなくてそういった方針を岡山市は大きくこれからも掲げていくと思うので、上の黒ポツの中にでも、そういった文言が入ってもいいんじゃないのかなと思うんですがいかがでしょうか？</p>
事務局	<p>はい、コンパクトでネットワーク化された都市づくりっていうのは岡山市で言っていますけど、実は人口減少社会でこういった都市づくりす</p>

	<p>るかっていうことの中では、5 市 1 町のどの街も同じような考えと課題感を持っております。ということで、先ほどちょっと説明させていただいた12ページにその全体としての都市作りの方針を記載しております。12 ページの、先ほど説明しました「集約型都市構造の実現を目指した都市づくり」、実はこの「集約型都市構造」っていうのが岡山市でよくタイトルみたいに言ってる「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」ということと同義語ということで岡山県としては使っています。コンパクトっていうこととネットワーク、こういったことは岡山市だけではなく都市計画区域全体で同じ方向を向いて都市づくりをするということで、こちらの方へ記載させていただいているというところがございます。</p> <p>あと 1 つ追加で 16 ページご覧いただけますでしょうか。16 ページの(4)の「岡山地域」、ここに地域ごとの市街地像っていうのを記載しておりますして岡山地域の中では、先ほど言われたような「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」という表現もこちらのほうへ記載済みというところですよ。</p> <p>ありがとうございます。わかりました。続いてなんですけど、今回の案の中で「カーボンニュートラル」っていう文言があちこちで追加されているんだなあと調べてみていたんですが、19 ページの水島臨海工業地帯の中には新しく「カーボンニュートラルの実現」っていう文言も入ったりしているんですが、岡南の工業地帯の方や、他のところにはまだ入ってなかったりでカーボンニュートラルを工業地帯でやっていくっていうのはすごく大事な視点かなと思うんですが、そこを支援して拡げていくみたいな文言がどこかにあったりするんでしょうか？</p> <p>カーボンニュートラル、脱炭素と言いますか、そういった考えは全体の方針としましては13ページですね。カーボンニュートラルの実現を目指した都市づくりと上から 2 つ目のタイトルのところで、記載されております。工業地帯に係わらず全体として県南広域の都市計画区域においてはカーボンニュートラルの実現を目指すということで全体の考えとして設けておりまして、当然産業、工業、そういったところにおいてもこの</p>
委員	
事務局	

	<p>考えは同じにするというところではあります。先ほどおっしゃられました 19 ページの水島のところにカーボンニュートラルっていうのが入ってる、ここにつきましては実はどこの地区にも言えることではあるので水島だけこういうことをやるっていうことではないという風にはお聞きはしているんですけど、ご存知の通り水島についてはかなり大きな全国に誇るような工業地帯ということで各地域の特色を幾らかここへのせておきまして、特筆ということではないんですがそういった意味でちょっと、水島だけはこういった記載を特筆ということで追加してということをお聞きはしております。ただ、先ほども申し上げた通り各地域、各産業拠点についてカーボンニュートラルを目指さないということではございませんので全体の方針の中で書き込ませていただいているというふうにお聞きしております。</p>
<p>委員</p>	<p>はい、わかりましたありがとうございます。カーボンニュートラルを目指すという文言に限らず、行政の計画としてそれをどんどん進められるような支援っていうのも推進してほしいなと思っているところです。次いいですか。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、どうぞ。</p>
<p>委員</p>	<p>31 ページのあたりなのですが、優良な農地の保全と調和に関する方針っていうことで書かれていてこの中で、農地の持つ多面的機能を維持していくっていうような文言が入ればいいなあと試してみました。</p> <p>10 ページの環境負荷の低減と自然保護の必要性のところ、下から 4 行目か 5 行目のところが、合わせて国の保全や洪水防止・環境保全などの役割を果たす郊外の農地の保全というふうに書かれていて、これが要するに農地の多面的機能かなと思うのですがその方針の中にもそういったのが入るといいのかなと思うのですが、いかがでしょうか？</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、おっしゃるとおり全体の方針としては多面的機能といった要素も記載されているということが私どもも確認させていただいております。今おっしゃられた 31 ページ優良な農地の保全と調和に関する方針の土地利用方針の中に多面的機能の要素と言いますか事項を記載してもいいんじゃないかと、おっしゃる通り全体の考え方の中に記載されている</p>

<p>会長</p>	<p>事なので、こちらに入れてはならないとか入れるとおかしいということではなくて、確かにこちらに記載があってもおかしくないのかなというのは今感じています。岡山県で作成されている計画になりますので、こちらへ記載できない理由があるのか、とか逆に是非こちらに書くべきなのかそのあたりが今私どもでは判断できないところではあります。大事なキーワードかなと思いますが、審議会の場で委員からご指摘をいただいておりますので、色んなご意見があって最終的に都市計画審議会としての答申ということで、いただいたものを踏まえて市として回答いたしますので、これについては少し他の委員さんもいらっしゃいますので、ご意見とかも頂戴しながら最終的に審議会として答申をいただくかどうかということをご議論頂ければ、私どもとしては助かるなというところではあります。</p> <p>はい、ありがとうございます。</p> <p>ご質問いただきました最後のところですね、10 ページのところ、全体として国土の保全洪水防止云々というところで農地の保全の話、記載されております。ここにつきまして 31 ページの表の中、優良な農地の健全な調和というところでそれを更に記載すべきかどうかというところがございました。他の委員の方で何かここに関してご意見ございましたらお願い致します。基本的には赤字で 31 ページのところ良好な状態で維持・保全するとともに有効利用などというところ、このあたりと前後の黒で書いてあるところですね、周辺の自然環境や集落と調和した土地利用の形成を図るとかこのあたりで 10 ページあたりの話が読み込めると考えるかどうか、既に全体の所で書いているから要らないのじゃないのというところもあるかもしれません。特にご意見ないですか？ いやいや是非入れるべきだというご意見でも構いませんけれども…よろしいでしょうか？ 特に私読んでいまして、都市計画の目標というところ 10 ページのところ全体のことを書いているので、31 ページというのは市街化調整区域の土地利用の方針、要するに細かいところで今書か書かないかという話ですのでそこに書いてもいいのかなと気もしますが、全体で書いているんで要らないのかなと思って聞いておりました。</p>
-----------	--

	<p>よろしいですか？ 今ご質問いただいた委員さん、何か追加で主張していただいて構いませんけどお願いします。</p>
委員	<p>はい、農地の多面的機能というものが国も色んな事業計画の中でも書いていたりするんですけどそういうキーワードが入るといいなという風に思います、それをきちっと維持していくんだっていう方針を見える化したらいいかなと思います。</p>
会長	<p>多面的機能という言葉、これを追加すべきではないかということでございますけれども、では事務局どうぞ。</p>
事務局	<p>今お聞きして多面的機能というのは今後大事なキーワードだと思います、これは市街化区域調整区域に関わらず、多面的機能、保水機能もございますし緑ってということで視覚的な心理的幸せにつながるってということもありますし大事な要素であるというのは私どもも理解しております。で、これ答申するかどうかっていう話ですが、内容が大きく変わるとか、そういったものではないのでももしよろしければ、実は諮問していただいて市が意見返す、最終的に県がどう判断するかっていうところもありますので、もしよろしければ事務的な話として、意見書を返すとは別のところでこういう意見があったんだけどどうかなっていうところで、県と下打ち合わせさせていただければと思います。結果的に、市としての意見がないと県としても変えようがないしぜひ入れたいとかいうことであれば手続きの中で意見としてしっかりお返しするとか、もうそれは事務的な話で、方向性も変わるわけではないのでそれについては例えば記載事項の追加は構いませんよとかそういった整理で事務的にやり取りをさせていただければというふうには思っております。いかがでしょうか。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。今事務局からそういうご意見出ておりますけども、委員の皆様そこに関してはよろしいですか。事務的にちょっと下打ち合わせさせてくださいというようなことです。</p>
	<p>(うなづく委員多数)</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。他に皆様ございませんか。</p>
委員	<p>すいません、引き続きお聞きしたいんですが、32 ページ赤字で一番下</p>

事務局	<p>のところの子育て世代の視点を配慮するという文言が入ったんですがこの後の 5. は都市施設に関する主要な都市計画決定の方針っていうことなんですがこの後を読んでいってもどこにその子育て世代の視点が入っているんだろうかと思って見てたんですが、そこを教えてください。</p> <p>これについては、実はいろいろ県とやり取りする中でどこに繋がっていくのかということで確認させていただいております。ここへ記載してる最終的な落としどころと言いますか、どこへ向いているかっていうと、県からお聞きすると例えば公園のあたり。公園の整備だとか、場合によっては道路の歩道整備だとかそういった、子育て世代とか小さいお子様が安心して暮らせるそういった要素を意識しながらこういった文章を入れていると。直接この計画上子育て世帯のところにまっすぐ繋がっていると読み取れるところはないんですけど、一応確認したらそういった回答は事前にはいただいております。以上です。</p>
委員	<p>ありがとうございます。まあ公園とかかなって、思ってみてみたんですけど、今小さな公園はたくさんあるし児童館もあつたりするんですけど真夏の暑い酷暑の中で子供が思いっきり体動かして遊べる場所がないとか、そういう子育てしてる方の声も聞いたりするんですけど、この目指すべき姿に入れるのであれば何かこの方針の中にも入れてほしいというのはちょっと県の方へも伝えていただきたいんですが、どうでしょう。</p>
事務局	<p>本市の話をさせていただくと、暑熱対策とかそういったことだろうと思います。今ご存じの委員の方もいらっしゃるかもしれないんですけども、今岡山市みどりの基本計画の改訂作業進めようということで色々やっています、今度その計画策定の中でそういった要素も含めてどんなことをやっていくか、どんな方向性を向いていくか、岡山市独自としては取り組みをしっかりと個別の計画の中で書き込んでいこうというふうには考えておりますが、今言った要素をどこまで入れられるかという事なんですけれど、先ほどと同じで計画の内容を変えるものでもないもので、こちらについても県と事務的な話としてそういったご意見があったということで、伝えて県がどう思われているかということで調整させて頂</p>

	<p>ければと考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。もう一つ行きますか、どうぞ。</p>
<p>委員</p>	<p>最後です、34 ページの公共交通の所でマスタープラン全体を通して何かおかしいということはなかったんですが、公共交通の所の赤字で入ったところが引かかるなと思っていて、駅前の広場への路面電車の乗り入れが鉄道網の利用促進というふうに書かれているんですが、それ前まではちょっと違う書き方をされてたのはちょっと順番が入れ替わるような形で入っているんですが、乗り入れでどれくらい利用促進が図られるのか、そういった調査みたいなものがあれば教えて頂きたいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>今、区域マスタープラン上そういった資料を持ち合わせてなくて、岡山市はご存知の通り岡山駅前広場への路面電車の乗り入れをさせていただいてる、で担当課の方で今事業を進めているというところで、申し訳ないですが今日資料を持っていません。担当課としてはそういった資料も持ちながら、根拠を持ちながらやっておりますが、今日は区域マスタープラン上お出しできるものもなく当然詳細な部分において計画の方に書き込むこともできてないので明確な回答ができないので申し訳ございません。</p>
<p>委員</p>	<p>あとこの LRT 化については見通せるのか、何か状況がどうなっているのかお聞きしたいです。</p>
<p>事務局</p>	<p>LRT 化の件でございますが、今の状況というのは関係の相手 JR さんであるとか総社市さんと今、そもそもの LRT に関する協議がストップしておりますので、その再開に向けて毎年協議をしているというような状況でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。よろしいですか?他の方も沢山質問あるんじゃないかなと思いますけれども大丈夫でしょうか?はい、どうぞ。</p>
<p>委員</p>	<p>内容についての指摘ではないですけど、岡山市さんの都市計画に関する考え方みたいところで、質問というかコメントがございます。一般論として都市計画って地方分権化進んでいく中で自治体が決めていくものになっています。ただ、今回県南広域ということで市だけでなく周辺の自治体を巻き込みながら計画を立ててゆくということだと思</p>

	<p>うんですけれども、実際都市計画って各自治体何で動いているかっていうと区域マスではなくて自治体マスの方、それぞれの自治体が策定した自治体マスの方で進めていっているののでどうしても部分最適になってしまっていると、都市圏で考えればもっといいことを全体ではなくて部分最適で考えてしまっているがために都市圏として強く前に進むことができないということもあるんじゃないかなと思います。</p> <p>例えば玉野市さんとかも岡山市さんともっと連携をしながら都市計画を考えると、メリットがあるんじゃないかとか多分そういう部分もあると思うんで、何が言いたいかという今回みたいな広域の計画の中の岡山市さんの役割、やはり主導的に周辺の自治体巻き込みながら進めていかないといけないんじゃないかなというふうに思っていますので、そのあたり強くお願いしたいということが一点あります。</p> <p>で、この後お話しありますけど、あの、立地適正化計画に関してもやっぱり自治体で作るものになってしまっているんで、できればもうちょっと広域の視点も加えながら全体見ながら、どうあるべきかということについては考えてもらえたらいいかなという風に思います。コメントです。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございました。今コメント頂きましたけども、事務局の方で何かございますか。</p>
事務局	<p>はい、ありがとうございました。確かに委員おっしゃられる通り、いま全国的な流れとして広域的な都市計画みたいな、マスタープランもそうですし立地適正化計画もそうですし各市町だけに捉われるんじゃなくて、実際繋がりがあある地域で全体の都市計画をやっていきたいと思います。最近言われております。</p> <p>そういったこともあって多分、委員からご指摘いただいたんだと思います。今までずっと市それぞれがやりたいことがあって当然、区域全体の方針は見ながら市独自でやっていくっていうのが一般的であります。岡山市も当然そうなんですけど、おっしゃられる通り圏域自体を引っ張ってるのは岡山市だっていう風に考えると、お隣の市とか、お隣の町、引っ張りながらいくっていう視点もあろうかと思えます。ちょっと今まではなかなかそこまでできておりませんでした。今後そういった視点も</p>

<p>会長</p>	<p>考えながら都市計画を考えていきたいと思っております。以上です。</p> <p>はい、ありがとうございます。特に追加はいいですか。</p> <p>ごもっともというか、公共交通もそうだし土地利用もそもそも都市圏としてどんな戦略なのかみたいなのが、それぞれの市町の都市計画の少なくとも担当者の中では、合意できているというか同じ方向を向いているというのは大事だろうと思いますので、是非ともそういう機会を作っていただければいいのかなというふうに思っております。</p> <p>はい、他に何かございますでしょうか?よろしいですか? ありがとうございます。たくさん意見いただきましたけれどもいくつか事務局として、県と事務局と少しお話をさせていただくというようなことが出てまいりました。ただ、それ以外につきましてはそれほど大きな変更はないのかなというふうに認識しております。で、事務局同士でお話ししていただくということは前提とはなりますけどもこの審議会、この案件につきましては皆様の決を取りたいというふうには思っております。</p> <p>第1号諮問、「岡山県南広域都市計画整備、開発及び保全の方針の変更」について、たくさんご意見いただいておりますけども、特に根本から変えるというようなものはなかったというふうに思っております。当審議会として、意見なしというような形にさせていただいてよろしいでしょうか。よろしい方、挙手にて意思表示していただければと思います。</p> <p>(挙手多数)</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。では、賛成多数というかたちで進めていきたいと思えます。ご指摘頂いたところ非常に大事なところございましたので、それはぜひ県の方と、事務局同士でお話し合いしていただければというふうに思います。</p> <p>はい、ではその次進みたいと思えます。第2号の諮問の話でございます。第2号諮問の「岡山市立地適正化計画の改定」について、というところでございます。事務局からご説明お願いいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、それでは第2号諮問「岡山市立地適正化計画の改定」につきましてご説明をさせていただきます。右肩に「説明資料第2号諮問」と記載しております資料一式をご準備頂けますでしょうか、説明資料としておつ</p>

けしておりますのは、表紙のほか A4 縦の「計画改定に関する概要説明資料」、また評価・検証資料として A4 横の「概要版」、「全体版」となっております。それでは A4 縦の「岡山市立地適正化計画の改定について」と記載された資料をご覧ください。

まず 1. 立地適正化計画の背景についてです。本市では人口減少や少子高齢化の進行が見込まれるなかにあっても持続的に発展できる都市を形成するため、コンパクトでネットワークされた都市づくりを進める方針としており、これの実現に向け岡山市都市計画マスタープランの改定を、その実行戦略となる岡山市立地適正化計画を令和3年3月に策定しております、この度立地適正化計画について計画策定から概ね5年が経過することから都市再生特別措置法に基づきまして評価・検証を行っております。評価・検証につきましては後ほど説明させていただきます。今後ですが法の改正や上位関連計画の改定状況などをふまえて、立地適正化計画の改定を行いたいと考えておりこれについて本審議会に諮問するものでございます。

次に 2. 立地適正化計画の概要についてです。立地適正化計画とは都市全体の観点から都市機能や居住の立地、公共交通の充実に関する効果的な計画であり都市機能誘導区域や居住誘導区域を定め、届け出制度などによる誘導手法により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、ゆるやかに都市をコントロールする制度でございます。

続きまして2ページお願いします、3. 立地適正化計画の位置付けについてです。本計画は上位計画に即するとともに各種の関連計画と連携して定めることとしております。また本計画は都市計画マスタープランの一部に位置づけられております。

続きまして 4. 立地適正化計画の評価・検証についてです。計画では概ね5年ごとに評価・検証を行い必要に応じて計画を見直すこととしております。

続きまして3ページお願いいたします。5. スケジュールと検討体制の案について、でございます。本日の審議会において計画の改定について諮問を行い、今後は市議会やパブリックコメントで意見をいただきな

がら本審議会で議論をいただき、令和 8 年中ごろを目途に改定を行いたいという風に考えてございます。なお改定にあたっては計画を当初策定した時と同様、岡山市都市計画審議会条例に基づき本審議会のうち各専門分野の学識経験のある委員で構成された立地適正化計画検討部会、こちらを設置させていただき、まずは検討部会において専門的な見地から改定素案を練り、素案を取りまとめた後にその内容について本審議会で議論いただきたいという風に考えてございます。立地適正化計画改定についての概要については以上となります。

続きまして岡山市立地適正化計画の評価・検証について説明させていただきます。資料としましては「概要版」と「全体版」両方ご用意しておりますが、本日は概要版にて説明させていただきます。「概要版」をお願いします。

1 枚めくっていただいて 1 ページお願いいたします、先ほど説明させていただいた通り計画策定から概ね 5 年が経過するころから法の規定に基づきまして評価・検証を行いました。評価手法についてですが都市機能や居住の誘導、周辺地域の維持活性化、交通ネットワークに関する各種取り組みの実施状況や評価指標、モニタリング項目の推移状況を把握することで都市状況の進捗状況を確認いたしました。

2 ページ目をご覧ください、こちらに評価指標の推移をお示ししております。計画では都市のコンパクト化に関する指標、それからネットワーク化に関する指標を設定しております。現在はいずれの指標も基準面より上昇しているという状況でございます。

続きまして 3 ページお願いいたします。ページ上段にはただいま説明いたしました評価指標、またページ中段には主なモニタリング項目と実施した取り組みをお示ししております、なお評価指標やモニタリング項目の右側に括弧書きにコンパクトでネットワーク化された都市づくりに向けた進捗状況を○・△などでお示ししております。資料の通り様々な取り組みの実施もあり、評価指標・モニタリング項目ともに上昇・改善傾向の項目が多くある一方で人口減少・少子高齢化の進展などの影響もあり、低下・悪化している項目も確認できました。

	<p>最後に一番下、今後の都市づくりについてでございます。評価検証につきましては 2 つの指標が上昇傾向である一方、一部のモニタリング項目では低下しているところでありまして、今後も長期的な視点に立ちこれらの動きを注視していく必要があるというふうに考えてございます。また本市が既に人口減少局面に突入していることや今回の評価検証の内容、さらには国の動き上位関連計画の改定状況なども踏まえまして本計画を見直し、引き続き都市づくりを進めていく必要があると考えてございます。そういったことで評価検証を締めくくっております。なお評価検証の詳細につきましては全体版に様々なグラフ、数値をお示ししておりますが時間の関係もでございますので本日は説明を省略させていただければと思います。立地適正化計画の改定および評価・検証につきましては説明は以上となります。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。では、ただいまご説明いただいた内容につきましてご意見・ご質問、あるいはお気づきの点ございましたら挙手にてお願いいたします。どうぞ。</p>
<p>委員</p>	<p>概要の 2 ページで自宅から都心に公共交通で 30 分以内で行ける人口というのが表であります、これは全体の方でも同じ 14 ページに同じものがあるんですが、評価の○、推移状況の○、わずかに確かにパーセントは増加していますがこれは○と言えるのだろうかと思ってしまうんですが、ちょっとでも上がってたら○なんですか？</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、おっしゃる通りご覧の通り基準年からいくと 30.3 万人が 30.7 万人と 4000 人ですか、全体の数値から言うと微々たるもんだなというところで○でいいのかということなのですが、一応評価上数字が上がっているのだから○とさせていただきます。ただこれで良かったねというところではないと思っています。</p> <p>ご存じの通りバス路線再編であったり様々な交通取り組みをやっております、人口減少進む中でも車をできるだけ使わないでも生活できるようにと取り組みをやっております。息の長い取り組みとなりますのでこの 5 年ですぐ評価が上がってよかったとか、そういうものではないと思っています。おっしゃられる通り横ばいですが、今後上がっていく事</p>

委員	<p>を目指して引き続き交通政策関係課と連携しながらやっていくということでご理解いただければと思っております。</p> <p>はい、〇としちゃうと次につながるものがないのかなと思ったりもしました、吹き出しのところで次の目標値に向けて目標値の設定のポツが書いてあるんですが、概要のところは令和2年から令和20年の間にこの吹き出しがあるんですが、14ページのところは平成27年から令和2年の間にあって、これはおそらく14ページの方が間違えていると思って見たんです。この内容、目標値に向けてこういうことをやっていけば目標値を達成できるということで書いておられると思うんですが、さっきも数字のところはないというような話があったんですが具体的にLRT化だったりさっきの路面電車もですけれども、再開発に伴う人口増であったり公共交通ネットワークの現状維持はできてるのかどうなのかっていうのも微妙なところだと思んですが、数字がどれだけこれによってそれぞれ試算をしているのか教えて頂きたいです。</p>
事務局	<p>はい、まずおっしゃられた通り概要版の2ページと本編の14ページの吹き出しの位置が違っているという話です、すみませんこれはおっしゃる通り概要版の2ページの吹き出しの位置が正しいというところです。</p> <p>元々目標設定をする時に基準年の人口に対して目標年の設定をどうやって設定するかというところでここに書いてある事業が実施されれば想定で目標年においてこういった数字になるだろうと試算してやっておりますので、現状値に対しての吹き出しではなくて目標設定の考え方ということでお示しをしております。現状としましてはおっしゃられる通りわずかに増えています、目標年もそうなんですけれども特に現状については再開発は確かに進んでいますけれども、再開発自体もこの5年で完了しているハレノワや、マンションとかできている、それ以外も事業をしているので直接的にそれによって人口がいくら増えたとかはそこまでは申し訳ございません、一個一個の事業における今回の4000人増の根拠までは分析できておりません。当然この5年間で人口が増えたというところもあります、人口増に伴って現状値が増えたのもあると思います、あと都心とか拠点においてマンションも建築されております。</p>

<p>委員</p>	<p>ということで駅周辺でマンションができれば人口も当然増えるというところで、現状の 5 年間については数値が上がっているだろうというところまでは見ておりますけれども、厳密に一つ一つの事業でどうだっているのはなかなか数値として表せないところがありますので、今のどういったところで数値が上がったかという考察だけ今述べさせていただきます。</p> <p>はい、確かに中心部に大きな都市開発で周辺地域の人がこっちに住めばそれだけ交通の便は良くなるかもしれませんがこの計画自体全体を通して、周辺地域で住んでいる人たち交通不便地域の人たちを良くしていこうという方針はあると思っていいいでしょうか？</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、おっしゃる通りです、ご覧の通り自宅から身近な拠点といえますか各地域に生活のお店とかが集まっている、そういうお店にいける人口ということなので吹き出しにも書いております生活交通は町中にはなくて、周辺部といえますか各地域でやっている取り組みですし公共交通ネットワークの維持というのは路線バスの再編もそうですし、別にどこの地域ということではなくて、市域全体でやっていることですので、当然色々な地域の方の交通利便性が高まるという指標ということでこの資料を設定させて頂いているということです。</p>
<p>委員</p>	<p>もう一回確認なんですけれどもこれは自宅から周辺部でも自宅から最寄りの駅やバス停に行けるのが 30 分以内ということですか？</p>
<p>事務局</p>	<p>ではなくて、自宅から都心もそうですけど、地域の拠点とどちらでもいいんですけど、そこまで 30 分以内で行けるということです。結局各地域で日常生活は皆さんされている、お店、病院なんかがある、そういった生活サービス施設といえますか、そういったものを 30 分以内に行けるということは使いやすいということでこういう指標を設けると、概要の右側の指標値、赤く点線で囲っているところに書いていますけど都心と拠点までの公共交通 30 分以内、都心または拠点まで公共交通 30 分以内と書いていますので、各地域みんなが岡山駅の近くで 30 分以内で来れるということではなくて、それぞれの地域で最寄りの場所へ 30 分以内で行ける人口ということで考えています。</p>

<p>委員</p>	<p>はい、分かりました。生活交通の導入 10 地区で進んでいるんですが、まだ全部はできていないのかな、私の地元の東区の方でも導入がある地域もあるんですが拠点までは中々行かないで吉井川が渡れなかったりするんですね、生活交通のタクシーでは。なのでこういう列挙されてる事が目標値達成につながるのか正直ちょっと疑問なところがあります。路面電車の乗り入れも乗り入れによってどれだけ都心への交通に関係するのかというのもすごく疑問がありますし、そのあたりはどうかと思います。</p> <p>もう一点、次なんですけど 25 ページの表なんですけどこれ空き家率さきほど空き家の話をしたんですが、この大きなグラフは横ばいというふうになっていますが、市がやったのは 1.5 倍と先ほどお答え頂いたのですが分かりにくいなと思って見たんです。これがどういうグラフなのか、文言書いてある一つ目と二つ目が何が違ってそんなに違う数字になるのかもちょっと説明がなければ分からないのではないんじゃないのかなと思うのですがいかがでしょうか？</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、資料 25 ページですね、ここに書いてある空き家率の推移というものは右下に書いています通り、総務省が出している住宅土地統計調査というものからこの数字は出てきております。岡山市において空き家対策の関係で全数調査というものをやっています。10 年位前にやって今回 9 年振りくらいにやっているところですけど、その調査主体がまた違って、こっちは国でやられている調査と。まず総務省がやっている調査ってどうやってやっているかということなんですけど、聞いてみますと全数調査ではなくて抜き取り調査と言いますか、各エリアで調査を行ってそれを数値化してるというふうにお聞きしております。</p> <p>空き家の実態でいけば岡山市の場合全数調査でやっていますのでそちらの方が、精度と言いますか実態を捉えてる数字なんだろうと言うふうに思っております。空き家率なので全体の住戸の数であって、空き家の数であってこの率が出てると、先ほど 1.5 倍というのが全数調査を行った時の棟数で、囲みの中に書いています 27 年は 8,606 件、令和 6 年は 13,054 件と、棟数としては 1.5 倍になっているということで空き家率</p>

委員	<p>自体が 1.5 倍ではなくて、1.5 倍はあくまで棟数というところなんです が実態をしっかり把握できているのは岡山市の全数調査であると思 います。</p> <p>総務省の方の調査は、昨日都市、環境の委員会があったときにその資 料を見てたら、赤い方のグラフは空き家が 5 万をちょっと超えたグラフ になっています。それは集合住宅の空き室も数えているというよう なものになっていてそうしたらそれはだいぶ違うだろうなとは思っ たんですけどこの 1 枚の資料からはそれは全然分からなくて、なん でこっちは空き家が 5 万であるのに岡山県の調査では 13, 054 件、 27 年は 8, 600 という数字はこっちの下のグラフには全然出てい ないので、そこがもっと分かりやすい資料になればいいなという ふうに思った次第です。</p>
事務局	<p>はい、おっしゃる通りちょっと資料の作りや説明が足らず誠に 申し訳ございません。おっしゃられる通り通常の総務省の住宅土 地統計調査では空き家のカウントの仕方、例えばアパートみたい なものがあれば一室が空き家になっていけば、空き家戸数で数 えているというふうにお聞きしております。ちょっと私もうろ 覚えで申し訳ございませんけれども、岡山市の空き家の場合 は例えば、アパートが空き室があったとしても、空き室はあ るんだけど建物自体が完全に空き家になっていないというこ とで完全にアパートが誰も住んでなかったら空き家とカウ ントするみたいところで先ほど言われた実数調査、下のグ ラフの赤色の数字が多分 56, 000 位だったと思います。そ ういう数字と岡山市の棟数をみると抜き取り調査という ところもあるんですが大きく乖離があるというところ ですみません調査主体が違うのでカウントの仕方がちが うということで、そこについては確かにこの資料から読み 取れないということで、ちょっと不親切な仕様になって いたのかなとこの場をお借りしてお詫び申し上げます、 申し訳ございません。</p>
会長	<p>はい、ありがとうございます。他に何かご意見・ご質問 ございますか。よろしいでしょうか?では特に新しい 意見がないということでございますので本日はこの あたりにさせていただきたいということでご</p>

	<p>ございます。</p> <p>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させていただきます。最後に先ほど事務局から説明がありました中に岡山市立地適正化計画検討部会という名称が出てきておりました。その設置についてでございます。現在の立地適正化計画を策定した際には岡山市都市計画審議会条例第6条、これに基づきまして岡山市立地適正化計画検討部会を設置しておりました。今回も同様に審議会員の中から学識経験のある皆様方に別途お時間を頂戴いたしましてそれぞれ専門の立場から踏み込んだ議論を行うと、そういうような部会を設けてはどうかと思っております。そこでたたき台となる案を作成しまして都市計画審議会の皆様におはかりをすると、そういうような形で進めたいと思いますが委員の皆様いかがでしょうか。よろしいですか。</p> <p style="text-align: center;">(うなずく委員多数)</p>
<p>会長</p>	<p>はい、ありがとうございます。それでは岡山市立地適正化計画検討部会を設置いたします。部会委員には明文の中にございますけれども学識経験のある者7名を指名いたしたいと思っております。部会の開催の方につきましては事務局の方で準備していただくということにさせていただきます。</p> <p>以上で全ての案件の審議を終了いたします、進行を事務局の方へお返しいたします。</p>
<p>事務局</p>	<p>ありがとうございました。ただいま会長よりご説明いただきましたとおり本日の予定は全て終了いたしました。本日は円滑な審議の進行にご協力いただき誠にありがとうございました。それではこれをもちまして第56回令和7年度第1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。</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p> <p style="text-align: center;">午後3時22分</p>