

令和 2 年度

第 2 回

第 4 5 回岡山市都市計画審議会議事録

令和 2 年 1 2 月 2 3 日開催

第45回 岡山市都市計画審議会議事録（令和2年度第2回）

1 日 時	令和2年12月23日（水）午後1時59分 開会 午後3時10分 閉会
2 場 所	ほっとプラザ大供 2階 第2研修室
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	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人

事務局	<p style="text-align: center;">【開会】</p> <p style="text-align: center;">午後 1 時59分</p> <p>【挨拶】</p> <p>【定数の確認】</p> <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>それでは、お手元のほうの資料でございますが、最初に議案書と記載したものがございまして、それを1枚めくっていただきますと目次がございます。その後ろに岡山市立地適正化計画（案）の策定について当審議会に諮問する書面等をおつけしているところでございます。</p> <p>それから、説明資料といたしまして、右肩に説明資料と記載した「諮問第1号 岡山市立地適正化計画（案）の策定について（継続審議）」と書いた資料、こちらが1つと、ブルーの表紙で岡山市立地適正化計画案、こちらを配付させていただいております。主にこの説明資料に基づいて説明させていただきますので、どうぞよろしく申し上げます。</p> <p>最初に、ブルーの冊子の「岡山市立地適正化計画」、こちらのほうを少しご覧ください。</p> <p>当計画の概要につきまして、簡単に説明させていただきます。</p> <p>このブルーの冊子の最初の2ページ目をご覧ください。</p> <p>計画策定の背景でございます。</p> <p>今後の人口減少や高齢化社会の進行が予測されており、このままの状態ですと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し、市民生活の質並びに都市の持続性や活力の低下が懸念されています。このような状況を踏まえ、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コンパクトでネットワーク化</p>

された都市づくりを進める方針としており、この実行戦略として、この立地適正化計画を策定しようとするものでございます。

制度の概要ですが、立地適正化計画とは、従来の都市計画の規制を前提に「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定め、届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しようとする制度でございます。

続いて、5ページ目をご覧ください。

対象区域は、岡山市の都市計画区域でございます。都市計画区域ではない旧御津町・建部町の区域を除く岡山市全域でございます。

目標年次は、令和20年度でございます。

続いて、8ページ目をご覧ください。

現状と課題についてのところでございます。

特にこの人口の動向についてのところでございますが、本市の人口は令和2年頃、ちょうど今頃でございますが、ピークに人口が減少に転じて、令和27年には約4万人が減少すると予測されています。また、その令和27年には3人に1人が高齢者になるというふうに見込まれているところでございます。

続いて、11ページをご覧ください。

本市の建物用地の面積でございます。

昭和51年から平成28年までの40年間で、市街化区域では2.1倍、市街化調整区域では1.9倍というふうに建物の用地の面積が増加していますが、この間の人口は市街化区域で1.4倍、調整区域では横ばいという状況でございます。低密度な市街地が広がってきているというところでございます。

続いて、少しページを飛ばさせていただきまして、23ページをご覧ください。

人口減少や高齢化による都市の問題点として、市街地の低密度化、空き家の増加、にぎわいの低下、生活サービスの低下、公共交通サービス水準の低下、さらには厳しい都市経営といったものがございます。こうした課題に対応し、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していくことが必要と
考えているところでございます。

続いて、34ページをご覧ください。

都市づくりの基本理念のところでございます。「人とまちが健幸
で、持続的に発展する交流拠点都市岡山」を掲げております。

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おります。

38ページには、立地適正化計画の基本方針、こちらを掲載させてい
ただいております。

この立地適正化計画に定める区域は、都市機能誘導区域、それから
居住誘導区域がございますが、都市機能誘導区域は先ほど開いていた
だきましたマスカット型の都市構造、この拠点に設定しようとするも
のでございまして、資料では44ページでございますが、こちらに都
心、それから4つの都市拠点、そして13の地域拠点、それぞれ都市機
能誘導区域を設定しているところでございます。

続いて、49ページをご覧ください。

これは都市機能誘導区域とする都心、拠点ごとの位置づけを踏ま
え、都市の活力、にぎ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、誘導施設を設定しているところでございます。

医療機能では入院設備20床以上の一般病院を、福祉機能では市が設
置しているふれあいセンターを、商業施設では1,000平方メートル以
上の店舗をそれぞれ都心、都市拠点、地域拠点に設定しているところ
でございます。教育機能では大学・専修学校を、文化機能ではホー
ル、美術館などを、行政機能では市庁舎から地域センターまでを一覧
表のとおり、それぞれ設定しているところでございます。

なお、都心ではオフィスビル、コンベンション施設も誘導施設とし
て位置づけております。

次に、居住誘導区域でございます。資料では57ページをご覧ください。

都心や各拠点、利便性の高い公共交通沿線などの徒歩圏域で居住を

誘導しようとするものでございます。

居住誘導区域の設定方針でございますが、都心の境界及び各拠点の徒歩圏、鉄道駅から800メートル圏、路面電車の電停から300メートル圏、利便線の高いバス路線から300メートル圏としております。また、居住誘導区域に含めない区域として、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域のうち、浸水深が3メートル以上の区域などを防災上の観点から含めない区域としております。

57ページをご覧ください。

こちらの図で赤い区域が都市機能誘導区域、青い斜線の区域が居住誘導区域でございます。

続いて、72ページをご覧ください。

こちらに届出制度について記載しているところでございます。

届出が必要な行為は、次のとおりでございます。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、あるいは建築物を新築する場合、改築や用途変更により誘導施設を有する建築物とする場合には届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を建築する場合は、届出が必要となります。

なお、この届出制度は規制を伴うものではございません。

以上が立地適正化計画の概要でございます。

それでは、右肩に説明資料と書いてある、白い表紙の資料をご覧ください。「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）」と書いているものでございます。

1枚めくっていただきまして、1ページ目をご覧ください。

これまでの検討経緯と今後の予定について表にしております。

岡山市立地適正化計画の素案について、7月15日の都市計画審議会においてご説明させていただいたところでございますが、その後8月

6日から説明会を、続いて9月1日からはパブリックコメントを実施いたしました。本日は、説明会及びパブリックコメントで市民の方々からいただいた意見や市の回答や考え方をご報告するとともに、それらを踏まえた修正案を説明させていただきます。

まず、説明会の開催結果についてご説明させていただきます。

資料の2ページ目をご覧ください。

説明会は8月6日から9月12日まで、市内18か所で開催し、延べ326人の方にご出席いただきました。資料では、説明会において出された主な意見や質問とそれに対する岡山市の回答を載せておりますが、その中から何点か抜粋してご説明させていただきます。

まず、計画全般についてのところでございますが、誘導区域から外れたところは見捨てられるのではないかと、また誘導区域の線を引くことにより資産価値に差が生じるのではないかと、こういったご意見をいただきました。

これに対しましては、本計画は市民の皆様のお住まいや施設の立地を規制するものではなく、居住や都市機能の緩やかな誘導を図ろうとするものであることや、新たな土地利用規制がかかるものではなく、緩やかな手法が取られることから、計画策定が地価に及ぼす影響は小さいというふうに考えていることなどを説明させていただきました。

また、一番下にあります、防災計画をもっと進めてほしいといったご意見や防災と連携したまちづくりを進めてほしいと、こういったご意見もいただいたところでございます。

続いて、隣の3ページ目でございます。

土地利用規制に関するものところでございますが、桃太郎線のLRT化による新駅の周辺などについて市街化区域へ編入してほしい、あるいは市街化調整区域を見直してほしいといったご意見をいただいたところでございますが、我々の回答といたしましては、原則として市街化区域の拡大は行わない方針としているものの、拠点周辺や主要な駅周辺などでは、コンパクトな市街地の形成にとって真に必要な場合には、計画的な市街地形成を前提として、農林漁業との健全な調和

を図りつつ、市街化区域への編入も検討していきたいという趣旨の回答をしてきたところでございます。

また、交通ネットワークに関するものとして、住民の高齢化が進んでいるため、生活交通などの移動手段の確保を行ってほしいとのご意見や、周辺地域の活性化に関するものとして、周辺地域の活性化にどのように取り組むのかと、こういったご意見もいただいたところでございます。

続いて、もう一枚めくっていただきまして、5ページ目をご覧ください。

立地適正化計画原案に対するパブリックコメントの結果についてでございます。

パブリックコメントは、9月1日から1か月間行いました。意見募集の結果、意見の提出をしていただいた方は24人、項目数で83項目でございます。計画策定に対する肯定的なご意見や立地適正化計画の策定による影響を懸念されるご意見、あるいは計画策定をする上で本市に対する要望や提案などがございました。

1枚めくっていただいた6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、その中から抜粋して幾らかご意見をご紹介します。

最初に、6ページ目の6番目、なぜ今この計画を策定するのか、人口を減少していきたいのかといったご意見や、8番の日本全体から見れば人口減少は仕方がない部分もあり得るが、岡山市としてできるだけ努力し、人口減少率を小さくする政策を考えないのかと、こういったご意見をいただいております。

また、7ページの35番、農地から宅地への転換、乱開発を抑止するための規制強化・改革が必要ではないか、こういったご意見をいただいております。

それから、49番から77番、こういった多くのご意見をいただいたところでございますが、各地域における具体的な施策に関するもので既に取り組んでいる内容などを記載するとともに、今後の各分野で施策を

進める上で参考にさせていただこうとしているものでございます。

続いて、12ページをご覧ください。

説明会やパブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ、岡山市立地適正化計画の原案を修正した、この部分についての概要を説明させていただきます。

主な修正点は3点となっております。

まず1点目は、防災上の観点から誘導区域に含めない区域についてでございますが、洪水浸水想定区域を浸水深2メートル以上から3メートル以上に修正しております。

隣の13ページをご覧ください。

浸水想定区域図における表示区分について、従来の5区分から左側の4区分、こちらのほうに平成28年に改訂されております。本計画では、水害発生時に2階部分も浸水が想定される区域については、垂直避難のみでは命を守ることが困難であるとの考えから誘導区域に含まない方針としており、今回の修正において最新の浸水想定データを反映させ、誘導区域に含めない区域の浸水深を2メートルから3メートルに変更しようとするものでございます。

資料では14ページに修正前の浸水深2メートル以上の区域を除外した誘導区域図、15ページには修正後の浸水深3メートル以上の区域を除外した誘導区域図をお付けしております。

青色に着色された区域が誘導区域から除外される区域でございますが、修正前、修正後で比較していただきますと、青くなっているところが減少している、減っているという状況でございます。

12ページにお戻りください。

2点目は、都市機能誘導区域の拠点中心の設定において、鉄道駅やバスセンターが土砂災害などのハザードエリアに含まれる場合の考え方についてでございます。

申し訳ございませんが、先ほど見ていただいたブルーの冊子の42ページをご覧ください。

鉄道駅やバスセンターがある拠点の最初の米印の記載を追加してお

	<p>り、鉄道駅やバスセンターが土砂災害などのハザードエリアに含まれる場合は、鉄道駅やバスセンターがない拠点と同様の扱いとすることとし、該当する瀬戸については、拠点の中心を瀬戸駅から瀬戸支所に変更しようとするものでございます。</p> <p>3点目は、周辺地域の維持・活性化に関する取組についての事項でございます。</p> <p>資料が行ったり来たりで申し訳ございませんが、資料の12ページをご覧ください。</p> <p>こちらの③のところでございます。この3番目のところの追加で記載しておりますが、記載した内容はブルーの冊子の67ページでございます。</p> <p>これは説明会やパブリックコメントにおいて周辺地域の維持・活性化に関するご意見を多くいただいたという状況もございまして、67ページの2番目の緑の四角、周辺地域の活力を生む産業の振興として、地域が持つ固有の資源を生かした産業や観光の振興に取り組むことや、市街化調整区域の地区計画などを活用した産業の集積や活性化に取り組むことを新たに記載したものでございます。</p> <p>主な変更点は以上でございます。</p> <p>最後に、今後の予定でございます。</p> <p>本日の岡山市都市計画審議会においてご承認をいただければ、今年度中に公表し、運用を開始し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。よろしく申し上げます。</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。</p> <p>どなたからでも結構でございますが、質問それからコメント等ございましたらお願いいたします。</p>
<p>委員 会長</p>	<p>はい。</p> <p>委員、お願いいたします。</p>

委員	<p>ご説明ありがとうございます。また、コロナ禍の中で説明会を各地で開いていただきまして、本当にお疲れさまでございました。前回の審議会の中でも、例えばハザードマップなどに変更があれば区域の中の変更があるのかといったことに対して、今回そういった意味での変更もあったということで理解をしております。それも含めて何点か確認させていただきたいんですが、今、課長のご説明の中では最新のデータに基づいて今までの5区分から4区分に、分かりやすく言えば、1階部分であれば浸水、2階以上であれば基本的には安全とは言いませんけれども、そういったような区分をされています。</p> <p>これは今最新のデータというのは、いつの段階のもの。平成27年にこれは水防法が変わって、最大降雨を想定したものに各地つくってくださいというお話で、まだ岡山市の中では、それは市民には公表されていない段階だと思います。これはそれ以前の計画、現段階でのハザードマップ、100年とか150年に一度の想定のものなのか、今いった最新というのは、そういった水防法が変わって以降の変更も含めてのものなのかについて、まずご説明いただきたいと思います。</p>
会長	はい、事務局、お願いできますか。
事務局	<p>ハザードマップに関するご質問をいただいたところでございます。現在のこれまで修正前のものにつきましては、平成28年度以前に作成していたハザードマップに基づいて、2メートル以上のところ、これを除外するという考え方でやっていったところでございます。平成28年度には、この浸水の表示区分が改訂されておりまして、その後それぞれの河川管理者が流域ごとに洪水の浸水想定というものをやってきているところでございます。そのため、この表示区分が変わっただけじゃなくて、この間に河川改修等、対策を取っている河川も幾らかございますが、こういったものも現在の浸水想定では反映されているところでございます。</p> <p>岡山市におきましては、こういった河川管理者がやっている浸水想定、これらのデータを集約しましてハザードマップを作成しているところでございますが、現在この各河川の管理者が公表している浸水想</p>

	<p>定、これは最新のものが現在のホームページ等に公開されております。これらを集約させていただきまして今回の計画を策定しているところでございまして、防災部門あるいは河川部門と連携させていただきまして、こういったタイミングになってしまったんですが、最新のものを反映することができたというふうに考えているところでございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、お願いいたします。</p> <p>もう一度確認します。要は水防法が変わって、総雨量が、例えば笹ヶ瀬川や旭川、大体200ミリとか250ミリとか、そういった想定がある。片や最大降雨という、その大体3倍ぐらいの想定を今県がされている。それに基づいたものの最新データだということでもいいんですか。それも踏まえた上での最新データに基づいた区分けをしているということでもいいですかね。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>事務局、お願いいたします。</p> <p>最大というものではなくて、計画というんですかね。100年に一回とか、河川によっては150年に一回とか、そういった計画降雨に基づいた3メートル以上と。これに基づいて現在除外すべき区域を決めておりまして、L2と言われる、起きるかもしれないという最大の降雨、この計画に基づいたものではございません。今のこの計画、100年あるいは150年に一回の降雨で河川の水があふれたら、どこがつかっていくのかというものが各河川管理者のほうで既にホームページで公表されておりますので、これらのデータを集約したという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>私よく理解ができないんですけども、確認をしたいのは、後ほど聞きますけれども、8月とか9月とか説明の段階では今言った区分が違ったから、皆さんのところが対象になるかならないかというのは区分の見直しによって変わりましたという今回のご説明です。今聞いているのは、これでまた先ほどの水防法が変わりまして、最大降雨、それに基づいて河川の管理者がやって、それに対して自治体が合わせてハ</p>

	<p>ザードマップを作ってくださいと言っています。要はこのものがさらにまた変わる可能性があるのかないのかなので、それはもちろん年数がたってきたら状況が変わってくることはありますけれども、例えばこれは数か月で既に1回変わっている。そういったことがまた起こらない、そういう認識でいいのかどうなのか、そこをお願いします。</p>
事務局	はい。
会長	事務局、お願いします。
事務局	<p>この数か月、短期間の間に現在のものが大きく変わらないというふうなことは河川管理者のほうと調整させていただいたところでございますが、年単位になりますと河川改修であるとか、そういった堤防の工事であるとか、そういったものをしていきますと、当然浸水想定も変わってまいりますので、年単位であれば変わってくるのではなからうかと思っております。こういったものが変わってまいりまして、市のハザードマップを見直していく中では、当然合わせてローリングが将来的には定期的に必要であろうというふうに考えているところでございます。</p>
委員	会長、よろしいですか。
会長	はい。
委員	<p>もう一回端的に聞くと、よく言われている100年から150年に一度のハザードマップですね、今の河川想定が。それが最大降雨というのは大体よくマスコミの報道では1,000年に一度みたいに言われている。それに基づいたものではないが、現状の全てのデータを集めたものはこれに反映されているということの認識でいいですか。</p>
会長	はい、事務局、お願いします。
事務局	<p>そのとおりでございます。100年あるいは150年に一回の雨に対して川があふれた場合という考え方に基づいた最新のデータを反映しているということで、1,000年に一回とか、そういったデータを反映しているものではございません。</p>
会長	委員、お願いします。
委員	というのは、先ほど言った、もちろん岡山市の庁内で連携は取られ

	<p>ているんだと思いますから、とはいえ、それに合わせた形の、先ほど言った大体3倍ぐらいになるだろうという降雨に対して、それに対してハザードマップを作っていこう、危機管理室は今後それを公表していこう、データ化していこうというようなお話があると思います。ということは、近々出てくると。出てきたけれど、この計画には今言った数か月、それが数年って来年度いきなり変わったんじゃ、またということになりますから、その単位では変更は大きくないと認識しとけばいいですかね。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、お願いします、事務局。</p> <p>現在、河川管理者が出している、公表している浸水想定を集約して、ハザードマップの見直しというものを岡山市の危機管理、防災担当のほうで進めているところでございますが、この見直しというものが手続的には来年度になるというふうに聞いておりますが、この見直しとしている内容とはすり合わせを行い、整合させていただいているということをご理解いただきたいと思います。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、お願いします。</p> <p>分かりました。先ほど言った、当初示したのから数か月後が変わっている、またそれが数か月後が変わるんじゃないのかということであれば、もう少し計画自体をよく練ってくれというお話になるかもしれませんが、そのことは今はないということが確認ができたと思います。</p> <p>その上でお聞きするのが、要は8月、9月の説明会をする段階で、庁内の中でいろいろお話しされているんだと思うんですが、その段階では、まだこの5区分から4区分にという、先ほど局長からもご説明のとおり、重要な計画です。重要な計画を説明会やパブリックコメントする段階が終わって、ちょっと区分が変わるんですというのは、その会場に来た方、またそのことに関心がある市民の人からすると、もう少し調整があってもよかったんじゃないのかと。きちっとそういうのを把握されて出されたのか、そういったような疑念を持たれてしまうような、短期間の間で変わってしまったんだと思うんですけども、</p>

<p>会長 事務局</p>	<p>なぜこの8、9月の段階で、その段階では全くこの新しく変わるということが分かってなかった。</p> <p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>河川の浸水想定、河川ごと、河川管理者ごと、河川ごとに浸水想定というものを作成して、それを公表しているという状況でございます。全てのこの計画に影響する河川のデータがそろってきたのが、まさにこの夏以降、秋口になってからでございます。夏の段階ではこの新しい浸水想定データ、これを反映することは困難な状況だったということでご理解いただきたいと思います。</p>
<p>委員 会長 委員</p>	<p>はい。</p> <p>委員。</p> <p>何でそういうことを聞くかという、例えばこれは全体からすれば、この先ほどご説明いただいた地図を見ると、青色がなくなった割合というのは恐らく全体からすれば、そう大きくはないかもしれませんが、例えばここに住んでいる人たちがいらっしゃる、その人たちからすれば大変大きなことだと思います。ぜひそういった、先ほど確認をしたので、近々に防災という観点ではそういったことがないということではありますけれども、ぜひそういった点も住民の対象が変わる人たちがどういうことを思うのか。今回は対象、今までの想定浸水区域から外れるということですから、どちらかといえばプラスに捉えればいいことかもしれませんが、こういった変わることが、そういった住民の皆さんにとっても大きな影響がある。そういったことも留意されてやっていただきたいと思います。</p> <p>もう一点は、今お話、地図をいただいた、前は青色の区分の人たちというのは、例えば人口ベースでどのくらいの人たちが今までの洪水浸水想定区域から外れたのか。そういったものが分かりますかね。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>今回の見直しに当たりまして、面積が変わったのが約290ヘクタールでございます。居住誘導区域から除外しようとしたところが290ヘクタール減って、増えているという状態でございますが、人口ベース</p>

<p>会長 委員</p>	<p>で行きますと約1万6,000人ぐらいでございます。</p> <p>委員。</p> <p>その1万6,000人の人たちに対してや過去のこの参加者に対してというだけじゃないですけど、こうした恐らくもうこの後今さらパブリックコメントを取って、こう変わりましたんですというのを説明した上で、改めて議論をしようということにはならないかと思います。であるならば、こういった皆さん、要は市民全体にも関わってくることですけれども、そういった皆さんに対しては、この変わったという変更の区分については、どうぞ説明、周知を図っていく予定なのか教えてください。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>この計画はこういった形で進めているところでございますが、これからは図面等につきましても、当然ホームページであるとか「市民のひろば」、市の広報紙であるとか、こういったもので周知を図ってまいりたいと考えているところでございます。これらの周知を図った後に計画の運用開始をしたいと考えておりますが、具体的にご意見をいただいた地域もございまして、そういったところもございまして。それらについては、地域ごとに適宜こちらのほうで判断させていただきながら、必要に応じて情報を流していくことも考え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、お願いします。</p> <p>ぜひしっかりと変わったんだということは、ご興味、関心がある方はもちろんだと思いますけれども、そういった方を含め、多くの市民に周知できるようにお願いいたします。先ほどご説明があった、これからの時代に即した中で必要となってくる計画ではあります。同時に、重要である計画というお話もあったように、しっかり市民の皆さんに、情報というのは状況によってももちろん変化、変わってくることはあるかとは思いますが、情報をしっかり出していただく。岡山市にとって、市民の皆さんにとって、こういったプラス、メリットがある、そういったこともしっかり周知していった計画を進めていただき</p>

<p>委員 会長 委員</p>	<p>たいと思います。</p> <p>私からは以上です。</p> <p>会長、関連して。</p> <p>委員、お願いします。</p> <p>今のところなんですけれども、2メートルから3メートルに上げました。ここは居住誘導区域ですよ。ほとんどのおうちが2階建てだと思うんです。2階建てなら大丈夫なんですけど、平家は駄目じゃないですか。その辺の周知については、何かお考えですか。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>現在は2階建てであれば、垂直避難であれば命が守られるという、そういったところについては、もう住まないところにしようというまでは、住むのをお勧めしないというところにするのもどうかなという考え方でございます。ただ、実際に災害があったときは、様々な方がおられると思います。平家建てに住んでいる方もおられれば、本当にもう家に2階があっても2階にご自身の力で上がれないような方もおられるかもしれません。そういったものをこのまちづくりという中だけで対応するわけじゃなくて、いろんなハザードマップなり防災計画の中で、様々な災害あったときにどうやっていくかというのを防災部門のほうでもいろんな形でPRしていったりしていると思いますが、そういったものと連携しながら対応していかなければならないというふうに考えております。今回の計画でも、2階に逃げても危ないところはやはり住むのはお勧めするのはできないな、この考え方でやらせていただいたところでございます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員。</p> <p>変更に当たっては、だから今までは2メートル以下は駄目だったのを3メートルにしたということをしっかりと市民の方にお知らせをする必要があると思うんです。2階に上がれば大丈夫な区域は大丈夫にしたのだと。そこまで言うかどうかは別として、市民の方に分かりやすい説明をお願いします。</p>
<p>会長</p>	<p>コメントということでお受けしておきます。</p>

<p>委員 会長 委員</p>	<p>ほかはいかがでしょうか。</p> <p>はい。</p> <p>委員、お願いします。</p> <p>ちょっと先ほどのところと関連もしますけれども、この計画自体は20年ぐらいをスパンにしていると。定期的に、この77ページのところにPDCAというところもあって、モニタリングもしていきますよということでしたが、どれぐらいのスパンで見直しをするイメージになるのかというのを教えてほしいなと思います。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>お配りしているブルーの冊子の77ページをご覧ください。</p> <p>77ページの下側の青い四角の2のところでございます。おおむね5年ごとに、施策の実施状況などについて、評価指標やモニタリング項目などを用いて検証・評価を行うということでございます。おおむね5年ごとに、こういった形で評価・検証をやっていくと。その結果、必要に応じて見直しを行っていくということになるかと思えます。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>委員、お願いします。</p> <p>じゃあ、モニタリング項目などの5年ごとに見直すときに、必要があれば誘導区域を変えることはある。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>当然そういったモニタリングなり評価なり、そういったものを行っていく中で区域を見直すこともあり得るというふうに考えております。</p>
<p>会長 委員</p>	<p>はい、委員。</p> <p>先ほどのハザードマップの件でも気にはなりましたがけれども、今回の見直しで青色が減って誘導区域である緑色が増えたからよかったかもしれないけれど、逆のパターンは大変ですよ。誘導区域でいいよと言われてたのに、見直しによって外れていくというようなことがあるということになると、何のための計画なんだろうと本当に思いますし、市のほうにだまされたということにもなるわなということは非常に気になりますので、来年度大きなハザードマップの見直しがあると</p>

	<p>いうふうなことも言われたわけだから、2メートルで大丈夫だよとしたところの区域も広がる可能性はあるなということについて、来年度見直しなんだったら今急がんでもいいのではないかなというのは非常に大きく感じたところなんですけど、その辺の考え方をもう一度確認を、しつこいけど。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>現在、作業を行っておりますハザードマップ、来年度になろうかというふうに防災部門から聞いておりますが、その見直している内容と連携させていただきまして整合を図っているところでございますので、そちらのその作業に基づいて何かこちらの計画が変わることがないようにさせていただいているところでございます。</p>
<p>委員 会長</p>	<p>はい。</p> <p>はい、委員。</p>
<p>委員</p>	<p>じゃあ、その影響は受けないということは、再度しつこいけど、確認はいたしましたけれども、5年ごとに見直す可能性があるという中で、確かに今回たくさんの公民館で説明会をしていただいて、近年にないほど本当にありがたい丁寧な進行だったかなというふうに思いますが、たくさん意見をパブリックコメントでもいただいているようです。</p> <p>ちょっと個別のことで細かく気になったのは、この前もお伝えしましたけれども、パブリックコメントの、例えば19番とか南区役所、浦安体育館、南ふれあいセンターなどを市街化調整区域に立地しているが、そこを信頼して、そこに住んだ住民は誘導区域外に指定されると、それは本当に違和感があると。本当にというのは付け加えたけど、そのとこだらうと。その辺について市の施策として矛盾しているから、そのあたりをどういうふうに今後整理をしていくのか。10番にも書いてある、立地適正化計画を推し進めるよりも、線引きの制度とそのエリアを見直したほうが合理的だったと。35番も農地から宅地への転換、乱開発を抑止するための規制強化・改革が必要ではないか、周辺部への宅地の分散が進む中で、実効性は低いんじゃないかと</p>

<p>会長 事務局</p>	<p>いう意見も出てますよね。その辺も含めて、市街化区域というものを線引きをどういうふうに今後考えていくのか。南区役所、浦安体育館のあたりはやっぱり深刻だと思います。</p> <p>併せて個別に聞いたかったのは、彦崎のところ、灘崎じゃなくて、彦崎になっているというところは、灘崎にいろいろ支所やそういう行政機能は集約されているのに、都市機能誘導区域が彦崎になっている。このあたりも気にはなりますが、2つ聞くけど、地元からはこの辺は声が出なかったのかという点と、それは明らかに市街化調整区域にあるから都市機能誘導区域に設定できなかったんだろと思われるから、そのあたりの今現在都市機能が集約されているところをどういうふうに今後市は考えていくのか。そのあたりを教えてほしい。</p> <p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>本市が行ってきた、様々な市有施設をどういったところへ造っていくか。南区役所をはじめ、市街化調整区域にできているものはたくさんございますが、こういったものが場合によっては市街化調整区域であっても周りの市街化を促進してしまっている。そういったところもあるかとは思いますが、それがあって、その地域のポテンシャルが上がっていくわけですが、それが市街化区域でないがゆえに、うまくその地域全体で受け止められないままになっているところもあるかと。そういう意味では、あるべき施設があるべきところにある程度配慮された形でやっていかなければならないという思いは私も持っているところでございます。</p> <p>そういった観点からも、今回は誘導施設の中でも市の施設、市有施設ですね。本来市がちゃんとやりさえすれば、そんなものを指定することも必要ないのかもしれないんですが、あえて市有施設も誘導施設、こういった拠点の中心部に置きましょうということであえて設定しております。市役所の中でもこういった観点から内部でしっかりしたマネジメントを今後ぜひやっていきたいということで、こういった形でやっているところでございます。</p> <p>一方、先ほどいただきました、灘崎のようなところでございます。</p>
-------------------	--

事務局	<p>これは駅で、ちょうど灘崎支所があるところは備前片岡駅というところなんですけど、これはちょうど線路を挟んで支所があるあたり、こちらが市街化調整区域になっています。それから、線路の反対側は第一種低層住居専用地域ということで、要は戸建ての住宅しか建てられないところがございます、お店であるとか、そういったものを造ろうにも、都市計画の規制上、建てられない地域になっているということでございます。こういった地域に規制上、規制のこういう状況の中で、なかなかここを拠点にしてお店を造るとか守るとか、そういったこともできませんので、こちらについては彦崎というところに地域の拠点を設定させていただいたところがございます。</p> <p>なお、この備前片岡の駅の周りの市街化調整区域を市街化区域にしていくとか、そういったことではございますが、確かに支所であるとか、そういった拠点がございまして、こういった市街化区域にしていくに当たりましては、まず計画的な市街地の整備といいますか、道路であるとか公園であるとか、いろいろなものがきちっと整備された上でないとならないということ、あるいは調整区域で農地がたくさんございますので、農林部門との調整、そういったものも必要であろうかと思っております。将来の計画あるいはそういう農林との調整、そういったものがある程度見える形になれば今後検討させていただくことになるかと思っておりますが、現在のところ、この町についてこれからどうしてこうというふうなところが市のほうで持ち合わせてないという状況でございます。</p> <p>付け加えてなんですけど、灘崎は今、彦崎の周りに商業施設等がございます。周辺の拠点については、我々視点として一つ持っていたのは、今地域の方がご利用されている重要な市民サービスについて、これから人口が減少していく中で、そのサービスを受けられる施設等がなくなっていくことが懸念される。それを我々の計画の中できちんと位置づけて、その施設がなくなっていくようにすることも非常に重要な視点でした。そういったことから、今、灘崎の地区では彦崎を中心に商業施設等が集まって、町が形成されて皆さんが暮らしてい</p>
-----	---

	<p>っしゃいますので、今回議論した中では灘崎においては少しほかの地域とは違った形になりますが、彦崎駅周辺をエリアとしようということで、そういった判断をしたものでございます。</p> <p>そういった意味では、新しく誘導施設を建てる時には、我々が今お示ししておるエリア等に建てていただくことが望ましいので、それを緩やかに誘導はしていきたいと思っていますが、一方では今ある施設が地域からなくなならないように、市民サービスが落ちていかないように共通認識を持って、そこは一緒になって取り組んでいきたいというふうな考えから、そういう設定をしたものです。</p>
会長	委員、お願いします。
委員	<p>地元の方からは異論がなかったということでもいいのかなと。そこが気になったんですよ。</p>
会長	はい、事務局、お願いします。
事務局	<p>この灘崎のほうにつきまして、特に異論であるとか、そういった形でのご意見は私どものほうの耳に入ってきていないという状況でございます。</p>
委員	<p>分かりました。マスカットのときには、マスカット型のまだぼやんとしたときには、もう灘崎と書いてあったわけだから、大きい変更だなとは思ったわけです。その中でなくなならないようにということであれば、旧町ではあったし、文化の拠点でもあったし、文化施設、行政施設が集約されているので、そういうところは大事にしてほしいなという思いはお伝えしたいです。併せて今回立地適正化計画でランドデザインのような、岡山市をデザインされたけれど、それに先立って市街化区域、調整区域が本当にここでいいのかなというのは、先に見直してから本当にここを拠点にしていこうという順序であるべきではなかったかなとは思いました。市街化区域を広げないというところは同感です。なので、差引きでそういう拠点をどこにするかというのは人生とか暮らしていくとか生活と密着をしておりますので、その辺は丁寧にしていただきたかったと思っています。</p> <p>もう一点だけ、会長、いいですか。何度もお伝えはしているだけ</p>

	<p>れど、ブルーの冊子の12ページのところで、前回明確な答えをいただけなかったような気がしているんだけど、無秩序な市街化が広がっていくことは防がないといけない。けれども、岡山市は開発許可数が全国政令市で一番多い。そして、ただ開発面積は4番目となっているんですけど、ここの理由だけ、この前も聞いたけど、明確な答えがなかった。熊本、浜松、千葉は面積が広いというのは大きい工業地帯があるからでしたかね。その辺のことを教えてください。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>岡山市は件数が多いということでございますが、岡山市の特徴なんですけど、数が多いということと、1件当たりが1軒ずつの開発の許可申請ということでございまして、1件の面積が小さいものばかりということが影響して件数は多く、面積は岡山市よりも大きいところがあると。こういった状況になっているところでございます。</p>
<p>委員</p>	<p>分かりました。会長。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、委員。</p>
<p>委員</p>	<p>いつも話題に上げる50戸連担は1件になるんですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい。</p>
<p>阿部</p>	<p>事務局、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>そのとおりでございます。50戸連担が1件ごとで上がってきて、この383件というのはほとんど50戸連担でございます。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、委員。</p>
<p>委員</p>	<p>50戸つながれば市街化調整区域でも家が建てられるという50戸連担の件数が非常に多い。これが11ページの市街化、これ、11ページは間違っていますか。右と左のグラフ、どちらも市街化区域になっていますけど。右側のグラフは市街化調整区域、間違っています。右側は調整区域じゃな。</p>
<p>事務局</p>	<p>申し訳ございません。</p>
<p>委員</p>	<p>この調整区域は人口が横ばいなのに開発、市街化、建物の面積は1.9倍になるということにつながっているわけだから、まず何のためにこの計画をつくるのか。無秩序な市街化を広がるのを防ぐためであ</p>

	<p>るならば、その大きな根拠となっている50戸連垣の見直し無しにこの計画をつくるということにはやはり矛盾を感じて、やるべきことから順序をやってほしいという意味で、今の段階で賛成しかねるなというふうに思うわけです。これは一意見としては、それこそブレーキとアクセルですから、一緒に踏んでいますよと。アクセルは止めて、それでグランドデザインを描いてくださいということは、意見としてはお伝えしたいと思います。</p>
会長	<p>最後、ごめんなさい。もう一個と言いながら、もう一点だけ。</p>
委員	<p>はい、委員、お願いします。</p> <p>69ページからの支援策、69、70、71、これ、既に立地適正化計画がなければ受けられない国の補助や支援ですね。既に岡山市が使おうと思っ</p>
会長	<p>はい、事務局、お願いします。</p>
事務局	<p>資料の69ページをご覧ください。</p> <p>このうち財政支援としております、都市構造再編集中支援事業あるいは市街地再開発事業、これらにつきましては補助率のかさ上げということで、現在本市で行っております事業の国からの補助、これの補助金のかさ上げ、こういったものがこの計画を策定することで可能になってくるというふうに考えているところでございます。</p>
事務局	<p>付け加えて言うんですけど、このかさ上げがあるから計画を立てているものは一つもないと。そこははっきり言わせていただきますけど、計画を進めている中で、この計画を策定することで、かさ上げという恩恵が受けられる。ここはしっかり認識していただきたいなと思います。</p>
委員	<p>はい、会長。</p>
会長	<p>はい、委員、お願いします。</p>
委員	<p>最初にもそれを言われたし、説明会でも言われていたので重々承知しておりますが、この計画をつくれれば有利な恩恵も受けられるからこそ、つくればいいとは思うんですよ。もらえるものはもらったらいと思っただけ、順序があるんじゃないのかなということで、今うん</p>

	<p>とは、イエスとは言えないということの意見表明にはなりません。そのように感じる市民の方もおられるのはパブリックコメントを見ると事実だなというふうに思いましたので、矛盾を感じておられる方がちゃんと納得できるような計画にしてほしいから、もうちょっと熟考をしてほしいなという意見です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p>
<p>委員</p>	<p>はい。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、委員、お願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>話は変わるんですけども、「意見の概要と意見に対する市の考え方」の7ページの下の方に、今回の計画は都市づくりの大きな方向性を示すもの、だからそれぞれの個別計画のもとで検討されるというくだりがあります。それで、私が気になっているのは、誘導施設、本編の49ページ、ここには都市機能誘導区域にどのようなものを置くか、先ほどご説明もありましたけれども、大まかなものを書いてあります。それと、岡山市が今持っている個別計画との関係です。前に説明会の中では整合性を取っているというふうなご回答があったように思ったので、この7ページの個別計画の下で検討されるということかどういのかどうか確認をしたいんですけど。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>個別計画の中で検討するというのは間違いではないです。検討された結果、そういう施設が建てられること、検討された結果というか、検討するに当たってですね。建てることについて検討するに当たっては、誘導施設に定めているので、立地する場合にはこの計画を踏まえて立地の場所はしっかり考えてくださいねというものです。だから、この誘導施設に定めたから立地を検討していくというのではなくて、個別計画で立地を検討する中で、この立地適正化計画を踏まえて検討を進めてくださいねということでございます。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、委員。</p>
<p>委員</p>	<p>そういう確認ができればいいんですけども、気になっているのは東岡山駅が拠点になっていることです。地域の拠点ね。ここは中区と</p>

	<p>東区の境ですし、非常に分かりにくい。中区民にとったら真ん中でもない。端っこの北のほうだしね。最初にお話があったように、総合計画のときのブドウの房の中には入っています。だけれども、やっぱり現実を見てほしいというのが私の意見です。だから、今後5年ごとに見直すというお話も出てきていたので、見直すときにはどこまで見直すかということもそのときに決めるわけでしょう。だから、拠点だっって見直してもいいんじゃないかなと、そういう時期が来たらね。個別計画との関係もあるし、あえて言いませんけれども、個別計画でできてないことがございますので、その辺も含んでおいてほしいなと思いますので、事務局からのご意見があったらお願いします。</p>
<p>会長 事務局</p>	<p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>拠点については、岡山市総合計画の中で定められたものですから、仮に拠点を変更するようなことがあるとすれば、総合計画の中で検討していかなくはいけないというふうに思っています。それから、私は東区に住んでいますけど、生活する中で区域の線を気にしたことは私はない。だから、東岡山が都合がいいときには東岡山で鉄道に乗ってますので、そういった意味では境にあらうがなかろうが、そういう施設が公共交通の結節点として非常に機能しているところですので、それは中区にありますから中区の方が中心かもしれませんけれども、東区の方も一緒に活用していただければと思っていますので、そういった意味ではこの東岡山駅周辺というのは非常に重要な場所かなというふうには思うんです。最初に言いましたけれども、拠点を見直す場合には、それは当然ながら総合計画の中で検討されるべきものというふうに考えております。</p>
	<p>会長。</p>
	<p>はい。</p>
<p>委員</p>	
<p>会長</p>	
<p>委員</p>	<p>だって、灘崎は違うんでしょう。灘崎はちゃんと入っているよ、総合計画には。だから、これを反対しようとは思わないんですけども、いろんなものをここに集約していくんでしょう。そうすると、先ほどお話があった岡山市の施設だっって、そちらに持っていこうとす</p>

<p>会長</p>	<p>る。個別に考えていくというのは、もちろんあってのことですよ。なので、そこまでは理解するんですけども、もうここで決めて終わりだというふうにしてほしくないなというふうに私の意見としては思っています。いろんな施設のこともありますからね、岡山市の。そういう場所のこともあるし、そこも含んでおいてほしいなという意見でございます。</p> <p>ありがとうございました。</p> <p>それでは、ほかは何かご質問、ご意見ございますでしょうか。特にございませんか。</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、市議会議員の委員の方からいろいろとご意見をいただきましたけども、お話を伺っておきまして、一つには他の計画、政策との調整を十分にしてほしいということと、それからもう一つは市民の方への周知、特に分かりやすい説明をお願いしたいということで、計画については事務局からの説明がございましたように大体5年単位で見直していくというふうなことになるかと思っておりますので、いただいたご意見、コメントにつきましては、それを十分踏まえた上でこれからも対応していくということで、特に今回の事務局からの説明を伺いまして、おおむねこの内容で答申するというところでよろしいかなと思っておりますけれども、委員の皆様、いかがでしょうか。</p> <p>よろしゅうございますか。特にご意見ございませんか。</p>
<p>委員 会長</p>	<p>私は嫌です。</p> <p>コメントとしてお伺いしておくということですので、十分反映させていただきますので。</p> <p>それでは、岡山市立地適正化計画（案）の策定につきましては、今日の本案の内容で答申するというところで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>ありがとうございました。</p> <p>委員。</p>

<p>委員 会長</p>	<p>反対意見もあったと。</p> <p>ありがとうございました。それでは、本案件につきましては、部会による議論を含め、本審議会で慎重に審議、検討を重ねた結果、本日説明がありました本案のとおりで答申するものとしたしたいと思います。</p>
<p>事務局 会長 事務局</p>	<p>事務局のほうから何かご意見ございますか。</p> <p>発言ございません。よろしい。</p> <p>はい。</p> <p>はい、事務局、お願いします。</p> <p>本当にありがとうございました。委員の皆様には、お忙しい中、この審議会や検討部会で様々な観点からご議論、ご審議いただいた案件でございます。本当に改めてお礼申し上げます。</p> <p>今後は、本日頂いた答申案をもって内部手続を行いまして、策定、運営をしてみたいと考えております。本当にどうもありがとうございました。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、これをもちまして第45回岡山市都市計画審議会を閉会いたします。</p> <p>ご来場の皆様、本日はお忙しい中をお集まりいただき、誠にありがとうございました。</p> <p style="text-align: center;">午後 3 時10分</p> <p style="text-align: center;">【閉会】</p>