

平成17年度第5回岡山市総合政策審議会 都市・交通部会の主な意見

- 1 日時 平成18年3月17日(金) 15:00~16:40
- 2 場所 ほっとプラザ大供3階第3研修室
- 3 参加者 委員14名中10名出席
岡山市：小林都市整備局長、周藤都市開発部長
東公園緑地部長、平林土木部長、
安藤都市建築部長、佐藤西部新拠点まちづくり推進本部長ほか
事務局：守分参事ほか

4 傍聴者 なし

5 会議概要

- (1) 都市整備局長あいさつ
(2) 議題の説明、質疑応答および事務連絡

6 主な意見

1 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例に基づく開発許可申請について

(1) (野殿西町地内)

(質問) 新たな雇用という場合、正社員が100人の人間のうち、正社員が10人でパートが90人、これは雇用政策的には構成をどうしろとかというものは特にないわけですか。

(回答) 雇用の人数の内訳、正社員、パート等の内訳について、条例、それから運用基準上に構成比率についての規定等はありません。ただ、スーパー等の業態からいくと、やはり正社員よりもパート・アルバイトが主体とならざるを得ないと考えております。基本的にパート・アルバイトの方はその店舗の近隣、ほとんど歩くとか自転車で来られる方が中心になりますので、地元の方の雇用という場という形になると、パート・アルバイトの方がやはり地元雇用、優先雇用という形にはつながりやすいと考えております。

(質問) 3mの緑地帯をとって、それが将来きっちりと緑地であること、あるいはそれが管理をきっちりされるということが何か担保されるのか。非常にここのところは景観的に大事な場所だと思うし、市の景観を形成するのに大事な場所だと思う。この樹種、木をどう植えるかというのは、余り奇抜なことでは困るけれども、規制をかけるのは今の法律ではできないのではないかと思うけれども、少なくとも何かこの緑地帯については、ある程度の統一性があつた方が通ってみてきれいなのではないか。その辺の樹種の指導とか、幅3mだけであとはもう何でも勝手に植えてくれということになるのでしょうか。

(回答) なかなか緑地の部分について32条の同意協議で帰属を受けたものでない限り、通常の開発許可の場合は法的にそれを縛るといのは非常に難しいという形にはなるかと思えます。ただ本件のものにつきましては、当然のことながらそういったものを前提条件として許可をしていると、通常の開発許可と違って、そういった緑地を確保するとか、地域に貢献をするといったようなことを条件という形での許可という形ですので、我々とすればこの申請者については、この緑地条件であるものを守っていただくという

義務があると考えておりました、もしそういうようなものと異なるような計画であれば、当然強力に指導していきたいと考えております。緑化についての樹木、こういったものの種類等につきましても、この地域については、一帯を全体的に統一的なイメージという形で進めるのが好ましいということで、すべて緑化推進課と個別に協議して、すべて同じ樹木、同じような感覚、すなわち高木としてはケアキ、それから低木の方についてはヘデラということで統一的な、ずっと一連の形で見えるような形で指導しております、それぞれの申請者もその形で全部植樹をやっていただくという形になっております。

(質問) 木が枯れるとか、欠損するとか、あるいは木が異常に高くなるとかということが起こり得るわけですから、だから5年に1回とかというのは、やはりある程度報告義務を課してもいいのではないかと。それでその報告を受けてちゃんとやっている、なっているということを確認し、それから余り木が高くなり過ぎたら、そこを切ってほしいと指導するとかいうのを今の条例の中に附則のような形で入れたらどうか。

(回答) なかなか条例でそういった5年に1度の報告を義務づけるというような形は非常に難しいとは考えておりますが、やはり最初だけでやりっ放しだという形にならないように、我々としても、緑化推進課と調整をとりながら、この条例に基づく特別な条件のもとでの許可であるという趣旨を十分申請者に徹底させていただいて、こういったものが保たれるように、今後とも指導していきたいと考えております。

(その他の意見)

- 長い意味で雇用構成というものは、条例までいかななくてもある程度のものを考えなければいけない。
- 緑地にはヘデラとかなんかにむしろ統一した方がいいのではないかと。
- 基本的に部分から全体をつくるのではなくて、全体のイメージがあってその部分をつくるという発想に変えていただいた方がいい。

(部会長総括)

この許可に関しては、御承認いただいたということにします。

2 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例に基づく開発許可申請について

(2) (野殿西町地内)

(質問) 今まちづくり三法の見直しというのがありまして、こういう郊外型の店舗は規制していこうというふうな方向性になっているんですけど、もしそういうのが出てきた場合に、ここでやっているこの審議というのは規制する方に変わっていくのか。

(回答) 中心市街地活性化の観点からのまちづくり三法の見直しという中で、本年2月6日にその関連として都市計画法等の一部を改正する法律案、これが閣議決定されております。この法律案によりますと、延べ床面積1万㎡以上の飲食店であるとか、商店、映画館、娯楽施設、こういったような大規模施設につきましては、商業、近隣商業、準工業、この3つの地域に限定するというので、基本的には市街化調整区域には当然こういったものは設置できないというふうな形になっております。したがって、岡山市開

発行為の許可基準等に関する条例につきましては、市街化調整区域において、こういったような大規模集客施設の設置が可能かどうかの御審議をいただいておりますが、当然この条例自体も都市計画法に係ってるところがあるので、今後こういったものを見直しが必要になってくると認識しております。ただ、まだ現在示されておりますのが、法律案のみでありまして、この法律一部改正法が成立後、具体的な施行日であるとか、またそういった具体的な規制、基準の内容等については、施行後示されるとお聞きしていますので、そういった内容を精査した上で、この条例についてもどういった観点から見直す必要があるのかと見ていく必要があるかと考えておりますが、ただ現時点ではそういったものが出ておりませんので、現時点ではこの条例につきましては、この形で我々としては対応せざるを得ないと考えておるところです。

(質問) 中心市街地活性化法案で一番問題になっているのが、岡山は平野部が広いということで郊外へと市場が伸びていって、中心地がドーナツ化現象してるというのが、本当に一番大きな問題であって、その問題をどうこれからしていくかというために中心市街地活性化法案ができてきていると思う。そういうふうな法案が成り立っていって、中心市街地の活性化をどうしていくかということ、これから行政が取り組んでいくというふうに思っているんですが、次から次へと案がいっぱい出てきているというのが、やはり皆さんが聞いたらとても不安になられるのではないかと。

(回答) 我々としてもその対応が非常に難しいなと考えております。当然、中心市街地活性化の観点からこういった関係法の見直し、改正といった動きになっている中で、この条例に基づいてどこまでするのかといったようなものも、我々としても非常に慎重に考えていく必要があるかと考えております。ただ、現時点ではまだそういったものが具体的になっていない。本日提示、提案させていただいております件につきましても、当初相談があったのは、去年の春から実際には我々開発指導課と協議をしていて、そういった具体的な見直しができる前から既に協議をしてきた。たまたまタイミング的にこういった形になっておりますけれども、まだ我々としてもそういった具体的な動きを知らないうちから、既にこういったものが具体的協議を進めていたという関係がありますので、今そういう見直しをしているからもうだめですというのも、我々とすると言いくい。今後こういった新たに出てくるものについては、当然こういった見直しはされておりますよといったことも言いながら、ほかの方法を考えていただくとか、そういったような形では指導をしていきたいと考えております。

(その他の意見)

○国の方針が腰が定まらないというか、国の方針もぐらぐらしているわけです。一方では遊休地を使えということでこういうものをつくっておいて、一方では今度それやっていると、逆に今度は中心市街地が空洞化するから行くなという話をする。だからなかなかその辺が法律という形で縛られてくると、現場である市の立場からすると、なかなか舵取りが難しい。これから出てくる案件について個別にやはり見て、岡山市をどうするかという大きな枠組みの考えで考えていく。岡山市がどういうまちであるべきかというのがどうしても要る。その上で今のような上からは矛盾したことがおりてくるけれども、そんな時にやはり裁きをしなければいけない。

○これからはやはり取り組みというのをもう少しきちんとしたものを持って行って、郊外でなければいけないのか、まちの中にできないのかとか、そういうようなものをずっときちっと検討していただきたい。

(部会長総括)

国の流れが大きく変わろうとしているわけですから、そのことは踏まえておかないといけない。今回は御承認いただいたということにします。

3 岡山市開発行為の許可基準等に関する条例に基づく開発許可申請について

(3) (妹尾地内)

(質問) 50mをはみ出したところが過半になったらいいのではないかというのは、内規があると言われるが、こういうのは広げようと思えば永遠に広がっていく可能性がある。永遠というのは結局過半だから、土地の面積が多くあれば、それに対して広げて過半にならない範囲内で、過半というのが2分の1という意味だからいける。その歯止めとして1万㎡以内とかいうふうなことでおさめた方がいいのではないか。

(回答) 50mの範囲が指定区域という形になっておりますが、それは条例の第3条第3項で指定区域以外の部分も一筆の土地で含まれる場合について、分断される場合においての例外規定としてこういったものが定められております。それについて幾らでもというわけにはいかないということで、内規の方で超えるのが過半、50%以内ですと規定をしている。これについても50%がいいのかどうかという部分があるかと思いますが、いずれにしても過半部分が指定区域に含まれているという必要があり、これぐらいの歯止めをしないと幾らでも広がっていく可能性がありますので、そういう趣旨から過半ということで内規として定めているところであります。

(質問) ポケットパークと書いたところがありまして、三角形に残しておりますが、これがいつの間にか駐車場になるのでしょうか。それともあそこは相当高さが違うから造成しなければいけないと思うのですが、ここは低いまま残すのでしょうか。高くしてポケットパークにして、いつの間にか駐車場になってしまうと困ると思う。そうでなく永久にそういうふうにするのであれば、この地形から考えてそのポケットパークが三角形みたいになっておるんですが、裏の道に並行にした方がきれいにおさまるのではないか。駐車場の車だっとうまくいくのではないか。残ったところが三角形に交に残るのは格好が悪いのではないかなと思う。

(回答) レベル的には駐車場と同じレベルに上がってくるという形で整備をされることになっておりますが、いずれにしても、ここの部分についてもその開発区域内の緑化ということで、この部分については緑化を条件としての許可と我々も考えていますので、この部分がいつの間にか駐車場に変わってしまうということのないように、今後とも我々としてもそういったものをよく見ていきたい。申請者につきまして、この中を遊歩道を通してベンチ、それから木を植えてベンチとか、遊歩道の中での空間ということで、駐車場とは区切った形での使用形態にするという形で考えているところです。それから、確かに公園としての使い勝手は三角形よりも四角形の方が非常にいいと考えられますが、この土地の形状でいきますと、どうしても向こう側に水路等もありまして、やはり

道路の方から駐車場をとっていくと、どうしても四角にするとこの駐車場の駐車台数等も制限をされるというようなこともあって、土地の有効活用という意味からして、こういう形状で公園を考えておる現状です。

(質問) 入場規制を徹底し、従業員による身分証明の提示の声かけを行っているということですが、年齢制限等は設けているのでしょうか。入場する場合に身分証明のような会員カードを発行するというシステムになっているのでしょうか。

(回答) 青少年保護育成条例等によりまして、16歳未満につきましては午後6時まで、それから18歳未満につきましては午後10時までというふうな規制がかかってまいります。これは保護者同伴の場合は除かれますが、単独で行く場合につきましては、こういったような時間帯の入場規制がかかってくるということで、入場規制がかかっている時間帯に入場される方、また中におられる方につきましては、身分証明書の提示を求めていると聞いております。身分証明書を持っていないという場合については、もうその場でお帰りいただくというふうな形で対応を徹底しておると聞いております。

(質問) 町内会の意思決定がもう明確にできているのだろうか。それから反対意見、少数かもしれないけど、反対意見はなかったのか。

(回答) 地元について町内会の総会を開いて、そういったものの意思決定をしたのかどうか把握しておりませんが、町内会の役員の方、それから役員ではなしに近隣の方々、付近の方々の連名での市長あての陳情書、これを昨年7月の段階でいただいているという状況です。したがって、かなり早い段階で、地元に対してはこういったものということでの情報の開示があったとはお聞きしておりますし、またこれについて地元からの反対の声があるということもお聞きはしておりません。

(その他の意見)

- 内規をもう少し狭くするとか、これからは1万㎡という考え方がある程度あるわけだから、過半というのはやめてもらって、そういう総合的な判断でやっていただきたい。
- 入場の受け付けでマン・ツー・マンで一人一人に確認ができるシステムになっているのでしょうか。
- この施設が実際に非行を生み出すような問題をきちっと考察をするように地元の子供会であったりとか、教育関係者の方々にお話を聞くような状況はあったのか。
- 非行の話というのは、始まってからの問題の方がむしろ大事で、きちっとそれチェックして、続けていただかないといけないわけで、それをきちっと守っていただくということがやはり大事だと思う。

(部会長総括)

青少年の非行防止はきちっとやるという意見が今回強く出たということで、ちょっと懸念はありますけれども、消極的に許可します。