岡山市立地適正化計画（改定原案）に対する
パブリックコメント（意見募集）の結果について

１　意見募集の概要

募集期間	令和８年９月１５日（火）から令和８年１０月１５日（木）
閲覧場所	都市計画課、情報公開室、各区役所（総務・地域振興課）、 各支所（総務民生課）、各地域センター、本市ホームページ
意見の提出方法	本市ホームページ入力フォーム、電子メール、ファクシミリ、 郵送又は持参
意見の提出先	岡山市　都市整備局　都市・交通部　都市計画課

２　意見募集の結果

意見提出者数　　６人

意見項目数　　１０項目

【パブリックコメント】意見の概要と意見に対する市の考え方

No	意見の概要	意見に対する市の考え方
1	行政投資において最も重要なのは、立ち止まる「引き際」の英断です。現在進行中の岡山駅前乗り入れが完了すれば、乗り換え利便性は向上し、ネットワーク化としては「最大の成果」を獲得したことになります。岡山市は、この駅乗り入れ完成をもって路面電車整備の「最終ゴール」と設定し、利便性向上の検証（PDCA）に数年間を費やすべきです。 検証なきまま、新規需要を生まないハレノワ線などのさらなる拡張へ突き進むことは、将来世代に巨額の維持管理費と赤字インフラを押し付ける財政的足枷でしかありません。貴重な公金は、これ以上の拡張ではなく、郊外の生活交通維持や、高齢化社会に対応した福祉・防災施策へ賢明に配分し直すべきです。	【No1～No.7をまとめて回答】 本市では、人口減少や高齢化が進行する中にあっても、持続的に発展できるよう、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進めています。具体的には、将来都市構造に位置付けた都心や各拠点に医療・福祉・商業等の都市機能を誘導するとともに、これらを結ぶ利便性の高い公共交通沿線に居住を誘導することにより、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現を目指しております。 本計画では、都心・都市拠点において、市街地再開発事業など民間活力も生かしながら、都市の成長をけん引する高次な都市機能や賑わい・交流機能などを担う施設、居住者・来訪者の生活・滞在の質の向上につながる集客施設などの誘導を図るとともに、地域拠点では、日常的な生活サービス機能を担う施設の誘導を図ることを主眼としております。 具体的には、都心・都市拠点において、岡山芸術創造劇場ハレノワは文化機能（ホール）、新庁舎整備は行政機能（市役所）を担う施設、アリーナは集客施設として位置付けております。 また、本計画と岡山市地域公共交通計画（令和6年2月策定）は、「コンパクトでネットワーク化された都市づくり」を進めるための両輪となる計画であり、連携して一体的に取り組む必要があります。 本計画では、将来にわたって利便性の高い公共交通サービスを安定的に提供していくため、地域公共交通計画に基づき実施している路線バスの再編や路面電車の岡山駅前広場乗入れ及び延伸環状化、周辺地域における新たな公共交通の導入などを、交通ネットワークに関する取組として位置付けております。 なお、路面電車の延伸環状化は、岡山芸術創造劇場ハレノワへのアクセス性向上だけでなく、駅前エリアと表町千日前エリアの賑わいを結ぶ公共交通の充実を図り、中心市街地の回遊性の向上と都心の活性化を図ることを目的として行うものです。現在実施中の岡山駅前広場への路面電車乗り入れ整備事業とあわせて、路面電車の利便性を向上させることで、岡山駅前エリアに集中する賑わいを、都心全体に広げていきたいと考えております。 各事業の具体的な進め方については、個別計画のもと進めているところであり、いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。その他、JRに関するご意見は、鉄道事業者にお伝えし、今後の参考とさせていただきます。
2	岡山市が進めている駅前居住誘導（タワーマンションの乱立）と新アリーナなどのハコモノ投資は、住民ニーズや経済合理性を無視した暴挙と言わざるを得ません。有力メディアの偏った報道により、財政リスクや教育・治安環境の悪化という負の側面が市民に正しく伝わっていませんが、SNS上では現行計画への批判が噴出しています。本計画は即座に凍結すべきです。岡山駅周辺は大手企業の支店を誘致しやすいビジネス街「小さな梅田」として特化させ、居住機能は開発に成功している「北長瀬駅」などJRの隣接駅へ分散させる「分散ネットワーク型コンパクトシティ」への抜本的転換を強く求めます。	
3	タワマン補助やアリーナへ流れる巨額の財政は、冠水対策や道路整備、小中学校の老朽化対策など「市内全域の生活インフラ整備」へと配分すべきです。多数の反対意見が寄せられている現状や、事業費増額の具体的根拠について、今後の都市計画や予算の審議へどのように反映させていくのか。市民が納得できる明確な説明責任を果たすよう強く要求します。	
4	莫大に膨れ上がる財政リスクを直視し、公共交通の再編を要求します。 新アリーナの事業費は、激しい物価高騰などにより、従来の280億円からのさらなる増額が避けられない見通しです。底なしの財政負担となる計画や、巨額の公費を投じる路面電車の部分延伸は即座に凍結すべきです。 代わりに、既存のJRインフラの「メトロ化」を最優先すべきです。岡山駅と北長瀬、大元、西川原などの隣接駅を結ぶ区間を「10～15分間隔」へと大幅に増便し、バスは隣接駅への往復シャトル運行に特化させれば、市内全域の交通利便性は一気に底上げされます。	
5	ハレノワ、路面電車の駅乗り入れ、市役所庁舎の立て替え、アリーナ等の事業が、当初予算から増え過ぎであり、計画性が無い。普通の感覚なら、諦めるか、予算に合う規模に変更するのではないか。困った市民からのお願いで動いたバス事業者に対して邪魔するなの発言もどうなのか。	

【パブリックコメント】意見の概要と意見に対する市の考え方

No	意見の概要	意見に対する市の考え方
6	アリーナ事業は強行に進めすぎである。反対の人が多すぎるのが問題だ。来春市議選後まで一旦保留にすべきである。また、工事費が発表の度に増額する点も問題だ。見込みの甘い業者は信用できない。他の業者に変更すべきだ。近年、他の工事も度重なる増額があった。信用できない業者の中途半端な規模のアリーナ案を鵜呑みにせず、延期や中止を視野に入れるべき。難しいだろうが、長期政権の市長は中止の決断ができるはずだ。	【No1～No.7をまとめて前ページにて回答】
7	岡山市が何かを建設する時の工事費が増える事が心配です。アリーナ建設費が上がると聞きました。路面電車延伸も費用が上がりましたね。中止や延期や変更は勇気が要るが、市長ならばアリーナ建設中止や延期ができる手腕があると信じています。	
8	本計画では、人口減少や少子高齢化を見据え、コンパクトでネットワーク化された都市づくりを進める方針が示されています。 しかし、今後の人口減少を理由として公共施設の集約・複合化や総量の適正化を進めるのであれば、施設の削減によって期待される具体的な経費削減額、実施時期、市民サービスへの影響について、より明確な説明が必要だと考えます。 一方で、岡山市は約280億円規模のアリーナ整備事業を進めています。新たな大型施設を整備することと、既存の公共施設を集約・削減することが、市全体の財政計画や将来の都市構造の中でどのように整合しているのか、十分な説明が必要ではないでしょうか。 つきましては、以下の点について、具体的な数値や資料を示した説明を求めます。 １．公共施設の集約・削減による今後の年度別の経費削減見込額と、その算定根拠。 ２．施設の集約・廃止によって生じる住民の移動負担や、地域ごとの行政サービスの格差への対応策。 ３．アリーナ整備事業を含む大規模事業と、公共施設の更新・維持管理に必要な費用を合わせた中長期的な財政見通し。 ４．　コンパクトシティの実現によって市民が得られる具体的なメリットと、その効果を検証する指標・目標値。 ５．これらの計画や事業を個別に説明するだけでなく、岡山市全体の将来像と財政負担の整合性を市民に分かりやすく示すこと。 理念や方向性だけでなく、具体的な費用、効果、住民への影響を明らかにしたうえで、持続可能な都市づくりを進めていただきたいと考えます。	１．２．岡山市における公共施設等の中長期的経費の推計結果は、第２期岡山市公共施設等総合管理計画（令和8年3月に策定）で公表しております。公共施設の集約・廃止による経費削減見込額は算出していませんが、同計画は財政平準化を図りつつ市民の安全安心な生活を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくことを目的としており、地域の実情等を踏まえながら、施設の集約化や複合化・多機能化等を検討することとしています。 https://www.city.okayama.jp/shisei/0000002851.html ３．５．岡山市全体の財政状況や今後の見通し、アリーナ整備に係る財政負担に関しては、「岡山市の財政状況」や「岡山市多目的屋内施設（アリーナ）整備事業_(よくあるご質問と回答)」にて公表しております。 https://www.city.okayama.jp/shisei/category/4-13-10-0-0-0-0-0-0.html https://www.city.okayama.jp/shisei/0000075899.html#link-gositumon ４．今後、人口減少が進行すると、一定の人口により支えられえてきた医療・福祉・商業等の生活サービス施設の提供が困難になる恐れがあります。そのため、都市のコンパクト化を進めることで、都市機能や居住の集積による「密度の経済」を発揮し、生活サービスや公共交通サービスの維持・向上や、外出機会・滞在時間増加による消費拡大、行政サービスの維持・効率化等につながるものと考えております。都市のコンパクト化やネットワーク化など効果を検証する評価指標として、「居住誘導区域内人口密度」と「自宅から身近な拠点に徒歩や公共交通で30分以内に行ける人口割合」を設定し、本計画の目標年度である令和20年の数値を目標値としております。 ５．岡山市全体の将来像や取組については、岡山市第七次総合計画（令和8年3月）にて公表しております。

【パブリックコメント】意見の概要と意見に対する市の考え方

No	意見の概要	意見に対する市の考え方
9	市街化調整区域において、既に建築されている住宅については、新たな宅地開発や分譲を認めることとは区別し、一定の条件の下で賃貸住宅として活用できる制度を検討していただきたいと考えます。 特に、公共交通の利便性が高く、既存の住宅・生活関連施設・学校・商業施設等が整っている地域については、人口減少地域だけを対象とするのではなく、住宅需要が存在する地域についても既存住宅の賃貸活用を認めることが、既存ストックの有効活用とコンパクトな都市構造の形成につながると考えます。 その具体的なモデルケースとして、JR北長瀬駅周辺、特に白石八幡宮周辺の市街化調整区域について、既存住宅の賃貸活用の可能性を検討していただきたいと考えます。	空き家など市街地における既存ストックの有効活用は、立地の適正化に向けた取組を効率的かつ効果的に推進することから、本計画では、市街化区域内の各誘導区域に「低未利用土地利用指針」を定めることとしております。 市街化調整区域の既存住宅の賃貸住宅への転用につきましては、「市街化を抑制する」という市街化調整区域の理念のもと、慎重に考えていく必要があり、いただいたご意見は、今後の参考とさせていただきます。
10	災害ハザードマップについて、市の境部について、隣接市のハザード情報が描かれていない。総社市のハザードマップは、岡山市側のハザード情報もきっちりと描かれている。	本市のハザードマップは、岡山市域図をベースに作成しているため、隣接地域は表示しておりません。市境部の隣接地域の情報は、国土地理院「重ねるハザードマップ」、岡山県「おかやま全県統合型GIS」にてご確認ください。 いただいたご意見は今後の参考とさせていただき、市民の方にとって見やすいハザードマップとなるよう努めてまいります。