

## 「岡山市市街化調整区域の地区計画運用指針」の策定までの経過について

### 1. これまでの経過

平成25年 6月 7日	市議会建設委員会	骨子案の提示
11月25日	同上	概要案の提示
平成26年 1月14日 ～2月12日	パブリックコメント	概要案の提示
1月23日	都市・消防政策審議会	概要案の提示
2月 5日	都市計画審議会	概要案の諮問及び答申
2月19日	市議会建設委員会	経過報告及び最終案の提示
3月28日	市当局	運用指針の策定
4月1日～	同上	運用開始

#### (1) 意見募集（パブリックコメント）の結果

##### ○周知方法

広報紙「市民のひろばおかやま」及び市ホームページへ掲載、  
閲覧（都市計画課、情報公開室、北区を除く各区役所）

##### ○意見書の提出方法

ホームページ上からの入力、電子メール、ファクス、郵送または持参

##### ○意見提出

なし

#### (2) 都市・消防政策審議会の結果

結果：概要案を承認する

	主な意見	市の見解
①	調整区域の地区計画によって、それぞれの地区としてはコンパクトになっても、市全体で見れば市街地の拡大になるのではないか。	市全体としては、開発条例の見直しを行い、コンパクトシティの方向へ向かいつつ、一方で集落地の維持など課題を抱えている地域には、一定の配慮が必要と考えている。
②	市街化調整区域において50戸連たん制度で開発が進んでいるような地区もあるが、地区計画を設定すると、更に開発が進むのではないか。	地区計画は、区域設定条件を5ha以上としており、決して容易ではないと考えている。 また、市街化区域に近接している一部の地区では50戸連たん制度で開発が進行しているが、開発許可制度の運用を厳しくする方向で見直しを進めている。
③	沿道景観形成型には区域指定の条件として交通量の制限があるが、産業振興型にはない。問題ないか。	産業振興型については、マスタープランに示されている物流軸沿いを区域設定の条件としている。物流軸には、広幅員道路を選定しているため、支障はないと考えている。

### (3) 都市計画審議会の結果

結果（諮問及び答申）：概要案について同意する

	主な意見	市の見解
①	開発許可制度（50戸連たん制度）を使うか、地区計画（住環境形成型）を使うかを開発業者は選べる。地区計画では、公園用地の確保や道路を新設するなどコストがかかるため、結局、開発許可制度を多用されるのではないのか。	現在、開発許可制度の運用も厳しくする方向で見直しを同時に行っている。 また、居住者の立場になって考えることが重要であり、50戸連たん制度による場合には、行き止まり道路等は整備されず、住む人にとっては良好な住環境とは言えないため、条件に該当すれば、地区計画を定めることが出来るよう、この類型を設けている。
②	産業振興型について、「企業の立地が確実」という条件があるが、先行して地区計画を決定し、企業に来てもらうという考えはないのか。	どのような企業が来るかがある程度分からないと、地区計画の具体のルールが作りにくいと考えている。また、地域にとっても、どのような企業が来るか分からない状態では、開発についてご理解いただくことは難しいと考えられるため、条件にしている。
③	公共交通利用促進型について、農用地の解除は実際に可能なのか。	駅から500m以内の範囲の農地については、第2種農地に該当すると想定され、可能性はあると考えている。

## 2. 運用指針の修正

上記意見等を踏まえ、文言等の修正を除き、内容の修正は特に行わないものとした。