

令和8年度第1回岡山県開発審査会会議録

- 1 開催日時 令和8年5月26日(火) 15:00~15:50
- 2 場 所 ピュアリティまきび(会議室名:サファイア)
- 3 出席委員 会長他5名(欠席1名)
- 4 議 事 (公開部分のみ表示)

【付議案件】

「岡山県開発審査会案件運用基準」の一部改定について

- 5 議 事 録 (公開部分のみ表示)

【委 員】

総社市が指定に動いているとのことだが、早島町等他市町で動きはあるか。

【事務局】

総社市以外は無いです。

【会 長】

今回の改訂は法に基づいて空家の利活用を促進するために緩和するということか。

【事務局】

そうである。

【委 員】

総社市は市街化調整区域を含んだ計画を作ろうとしているのか。

【事務局】

そうである。

【委 員】

市街化調整区域を含んだ指針を作ろうとする場合は、空家法第7条第8項により、あらかじめ都道府県知事と協議しないといけないこととなっているが、この協議を経たものについて、今回策定の基準で許可をするということか。

【事務局】

そのとおり。当方と総社市で2年くらい協議をしており、ほぼ協議は完了している。

【委 員】

協議した指針に合致しているものについて、県が許可をするということか。

【事務局】

そうである。どういった形になるか分からないが、許可申請が提出されたものについて、市町へ指針に合致するものか照会をした上で許可をしなければならないことになると思われる。

【委 員】

誘導用途とはどのようなレベルのものが設定されるのか。「地域の活性化に資するもの」のような大雑把なものであればなんでもありになってしまうのではないかと。

【事務局】

総社市においては賃貸住宅や飲食店、宿泊施設、農業のための研修施設等、具体的に設定している。

現状、上秦地区を候補にしているが、この地区はぶどうを中心とした農作物の生産が盛んな地区であり、これを活かした地域活性化を目的として計画を作成している。

【委員】

基礎自治体が空家等対策計画の区域・指針を設定し、指針に適合しているものを許可するということであれば、基礎自治体が策定した計画に合っていればそれで良いともとらえられかねない。県のハンドリングの及ぶ範囲ではなくなってしまうのではないか。そこについてはどのようにして計画の質を担保していくのか。その手段はあるのか。

【事務局】

空家法第7条第8項に基づく協議によるところとなる。

【委員】

運用基準（案）の（１）（２）に記載のとおり、基礎自治体が決めているからということで押し通されそうな感じも受ける。県の意向が入る余地があるのか。

【事務局】

あまりにも突拍子のないものであれば誘導用途に含むことを拒否することも可能ではないのかと考えている。

【委員】

指針を定める段階では県は入れないのではないか。

【事務局】

指針を定める際には県と協議をしなければならないこととなっているため、その時点で意見は言える。

【委員】

そもそも「協議」とはどのようなものなのか。

【委員】

活性化という名のもとに市街化調整区域が守るべき本来の目的が形骸化するのが怖いと感じている。そこに対して担保する手段を持っているのか。

【事務局】

「協議」について、都市計画マスタープランに整合していること、市町村マスタープランに整合していること、地域振興に関する地方公共団体の方針・計画等に整合していること、観光振興に関する地方公共団体の方針・計画等に整合していること、道路の渋滞や上下水道への負荷など公共インフラへの影響の考慮、住民等の意向を反映しているか、市街化調整区域の制度趣旨を損なわないか等々について、空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインに沿って協議するものである。

【会長】

実際に問題になっているのは中心市街地の空家の問題が大きいと思う。中心市街地に関しては今回の改正は関係ないのか。

【事務局】

今回の改正は中心市街地含む市街化区域には関係がない。

【会 長】

委員からの意見のとおり、今回の改正が一つの抜け道のようにになってしまうのであれば本末転倒になってしまう。将来的には当運用の需要が高まる可能性もあるかもしれない。その時に市町が活性化のためにこの制度を濫用するおそれは無きにしも非ずという感じはするが、このあたりをどのように本来の正確な趣旨を担保するのか。このあたりは事前の協議で担保できるということが良いか。

【事務局】

おっしゃるとおりである。

【会 長】

改訂自体はすれば良いと思うが、運用において趣旨を違うことにならないように注意してほしいと考える。

【委 員】

開発を抑制すべき場所である市街化調整区域の抜け穴をどんどん空けていくことについてどこでブレーキをかけるのかということも考える必要があると思う。

【委 員】

空家を活用することについて悪いと言っているのではなくて、調整区域の制度自体の形骸化につながらないかということ。今回改正の趣旨に反対はしていない。

【会 長】

空家対策や地域の活性化は大事なことであるが、制度の形骸化に繋がるようなことは防ぎ、運用の面でしっかりと対応をしていっていただきたい。

【会 長】

それでは、承認の方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

附帯意見は付けず承認とするが、審査会の意見は汲んでいただきたい。