

第2回 玉野市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会 議事録

日時：令和7年7月4日（金） 10：00～12：10

会場：玉野市役所3階 特別会議室



1. 開会

事務局

第2回玉野市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画検討委員会を開催する。事務局職員に異動があったので自己紹介をさせていただく。

建設部長

委員の皆様にはこの大きな計画の策定委員会にご出席いただき感謝する。今後とも、それぞれの立場で様々な意見をいただきたい。

2. 委員紹介

事務局

（委員改選や欠席により今回初出席となる委員3名を紹介。）

それでは議事に入る。以降の議事進行については委員長にお願いする。

3. 議題

○都市計画マスタープラン及び立地適正化計画について

- ・議事① 玉野市の都市機能の立地状況
- ・議事② 市民アンケート結果
- ・議事③ 玉野市の将来像（都市マス）
- ・議事④ 都市づくりの方針（立地適正化）

委員長

この会は玉野市の方向性、将来像を描く非常に大事な内容。少しでも気にかかることがあればどんどん発言していただきたい。本日の会議は玉野市審議会等の会議の公開に関する要綱第2条に基づき、公開とする。まずは、議事①から③までを事務局から説明し、その後に質問をいただく。議事④はその後に説明、質問とする。

事務局

配布資料③「玉野市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 第2回検討委員会資料」P1～P60（議事①～③部分）説明。

委員長

説明いただいた内容について意見、質問をお願いします。

委員

P16 問 5-1、この人口減少社会において、「できれば住み替えたい」が約 2 割いる。この 2 割の方の年代・居住エリアを知りたい。この 2 割を諦めて、永住意向の 7 割の人にフォーカスするという考え方もあるし、2 割の人たちの「住み替えたい」意向が逆転するくらいの戦略を打つという考え方もある。それを判断する上で、どういう人たちが回答しているのかは重要だと思う。

問 5-2 について、岡山市に移りたいのはどういう人たちなのか。居住エリアがわかると、これをどう位置付けるのか、委員の皆さんの中で判断できるのではないか。このあたり、開示できる範囲で詳しく教えていただきたい。

事務局

問 5-1 について地域別に見ると、「できれば住み替えたい」と答えた内、住み替えたい割合が一番多かったのが玉原地域で 45%。次に東児地域で 38%。その他の地域として宇野・築港地域は 11%、田井地域は 17%。それ以外の地域については 20%~30%の間が住み替えたいと答えている。

年齢別に住み替えたいと回答した割合は、10 代で 50%、20 代・30 代は 30%、40 代は 18%、50 代 60 代が 30%、70 代 13%~14%である。

委員

住み替え意向については、10 代 20 代が突出して高いという理解でよろしいか。

事務局

その通りだが、10 代 20 代は回答数自体が少ない。問 5-2 の「住み替えたい」という方で、岡山市に住み替えたい方がどの地域に多いかについて、一番多いのは宇野・築港地域で 10 人中 7 人で 70%。次いで山田地域が 62%。荘内、八浜、東児地域が 58%。それ以外の地域は 30%程度となっている。

できれば住み替えたいと回答した方の中で住み替えたい地域を年代別で見ると、岡山市に住み替えたい割合は 10 代で 80%、30 代 40 代で 68%~65%、20 代で 57%、その他の年代で 30%程度である。

委員長

今の回答は P22 以降で荘内、八浜、山田、東児地域あたりは岡山市の利用が色濃く出ている地域で、日常生活圏として岡山市が既に入っており、その方々が岡山市への住み替え意向が高いということよろしいか。

事務局

その通り。

委員

住み替えたい理由についてはアンケートで問うていないようだが、岡山市に住み替えたい理由とし

て、例えば岡山の学力の高い学校に行くために引っ越すという話を聞く。教育が目的で住み替えたいという方もいると思うが、今回のアンケートでは反映されていないのか。

事務局

理由までは把握できていない。

委員

生活拠点を考える上で、キーとしているのが商業施設、医療福祉、災害に強いなどであったと思うが、教育は一つの大きな要素である。高校生が大学で出て行って帰ってこない等は人口減少に影響している。

委員長

居住地を決める際に仕事の有無は非常に重要だが、子育てしていると教育も同様に重要と思う。

委員

P17の10代20代の移住意向が高いというのは、市としては恐ろしいデータ。それを受け入れる選択肢もあるが、その世代の人口流出に対して本当に手を打ちに行くのかを決めなければいけない。もちろん玉野市民のQOLを維持・向上させるのは大事だが、町全体の構造から見たときにどのセグメントに手を打ちに行くのが重要。それが10代20代の人口流出を止めることなら、そこに向けた施策が入らなければならない。P55～P57の基本目標を見ても玉野市らしさが見当たらない。

事務局

基本的に玉野市が将来にわたって都市機能を維持していくことを念頭に置く計画。将来に渡って住み続けられるまちにするため、現実に即した人口推計を見据えた上で、どのような都市構造であれば、人口減少下においても都市機能の提供ができるかという視点で考えていくこととしている。

委員

P37の「図 将来の人口見通し」が現実に即した、という前提でよろしいか。

事務局

国立社会保障人口問題研究所の算出した推計人口を基本として考えていく。

委員

これが一番重要なポイント。人口が相当減る。玉野市としてこの推計を受け入れるかどうか。人口減少に歯止めをかけるという意味を持つか持たないかで話が変わる。この人口推計が前提だと言うのなら、それで議論するが、玉野市民の意思は一体どうなのか。

委員

P55の基本目標は何がしたいのか、何を目指すのかが曖昧。

コンパクトシティとはどういったものか。例えば公共交通網で各拠点を繋いだからといって人が動くのか。時間や費用の問題、通信販売等のツール、いろんな要素があって繋ぐ＝行くではない。そういった意味でコンパクトシティとはどういうものを想定されているのか。

「誰もが多様なニーズに対応する都市サービス」とは何か。玉野市は自分の認識としては三つに分かれている。観光客・移住者が多く、若い大人も活動的な宇野・築港地区、老若男女がいる荘内地区、高齢者が多い残りの地区、というイメージである。この三つを一緒にして並べるのは違うのではないか。

事務局

P11、現在の都市機能の立地の状況として、商業、医療、金融といった暮らしに身近な機能は各地域に立地している。大型スーパー、病院、銀行といった主要な機能は宇野・築港地区に集積している。P12の8つの機能で見ても、やはり宇野・築港に集積している。宇野・築港に来たら主要機能が補完でき、各地域に無い機能は、隣接する地域や都市拠点で補完する。それに必要な公共交通は交通弱者であっても利用できるサービスを提供できる環境をつくっていき、かつ維持していく必要がある。

委員

公共交通利用者の想定は高齢者か。それとも全年代を指すのか。

事務局

玉野市の交通分担率は自動車はかなり多い。その状況は急激には変わらない。しかし、運転できない高齢者等の交通弱者は、高齢化とともに増えていくと考えているので、公共交通等で繋いでいく必要がある。公共交通を維持するには利用してもらわないといけないので、利用しやすい環境をつくっていく必要がある。

委員

高齢者の交通弱者を想定するのであればそれでいいが、若者に目を向けると違ってくるのではないか。

P31について、岡山市への流出はかなりあると感じている。もし可能なら、隣の岡山市も入れて示した方がより実態に即した市民の動きがわかるのではないか。玉野市の中だけでは実態と乖離するような感覚があるが、そのあたりはどうか。

事務局

実態として岡山圏域となっているのはこちらも同意する。立地適正化計画は広域的なものとして隣接する市町と協働して作成することも可能ではあるが、現状そこまで至っていない。玉野市は岡山県南広域都市計画区域に属しており、上位計画として都市計画区域マスタープランがある。それに基づいて玉野市都市計画マスタープラン、立地適正化計画を策定している。他の県内広域の中で岡山市や倉敷市等は大規模な都市機能があるので高度都市拠点として位置づけられている。高度都市拠点には、県南広域都市計画区域内の市町から利用できるような環境を形成するというので、広域路線バスやJR等の公共交通機関で繋がるような都市圏が築かれている。

委員

例えば救急搬送するとしたら、日赤病院、労災病院等が考えられる。実際玉野市民の都市機能として必要な機能を担っている隣接市の情報も表示した方がわかりやすい。

委員

宇野駅と岡山駅を 30 分以内で連結できなければ、岡山市に流出する。八浜、山田、東児、荘内地域も岡山市の岡南にシーバスが行かないと不便である。

事務局

委員からご指摘のあった人口推計だが、現在、人口推計として示しているもの以外で、公的な推計として人口増加見込みが明確になったものがない状況である。今後、都市計画マスタープランとして目指していくところは「将来にわたって持続可能なまち」であるため、人口が増えないことによって都市機能が撤退することが市民にとっては一番不幸なことと考える。どのような都市構造なら都市機能が維持でき、生活を維持できるかという視点から、人口減少を想定した上で、まちづくりを進めていく必要があると考えている。

委員

人口が減った時に、どの機能がどの程度なくなるのかを示した方が良い。

事務局

この後の立地適正化計画の話になるが、具体的にどこの場所で減っていくかは、民間事業者の判断であるため、示すことが難しい。

委員

エリアごとの人口推計は出ているということによいか。

事務局

その通り。

委員

P57「市街化調整区域の沿道サービスを廃止する」という言葉の意味を教えてほしい。

事務局

P59 に赤い点線で丸囲いしている区域がある。都市計画法で定められているいわゆる 50 戸連たん制度に基づき、日常生活サービスが立地ができる条例を運用しているが、その条例を廃止するという意味である。

コンパクトプラスネットワークの考え方でいくと、そういった都市機能は便利なところに集約することによって、人口密度を保ち、都市機能を維持していこうということになる。拡散していくと利便

性が悪く、都市機能の維持が困難になるため、廃止する必要があると考えている。

委員

具体的に、その区域で何ができなくなるかを今後示していただきたい。

委員長

議事の④の説明をお願いします。

事務局

(議事④部分) P61～P74 説明。

委員長

①から③の議論の中で、④に関わるものが出てきた。

全体でご意見があれば、お願いしたい。

委員

小中学校の統廃合の議論がある。その絡みでの人口の変動が想定されるが、そこは想定するのか。

事務局

学校再編については現在協議中であり、具体的な話は各地域と協議しながら進めていくと伺っている。現時点で確定した方針は出ていないので、今回の都市計画マスタープランでは考慮に入れていない。

今後、小中学校の再編や公共交通の関係等で、大きな変化が出てきた場合には、その都度計画の見直し等も含めて検討していく。

委員

P69 の左側の図を中心に考えていくとしたら、八浜、山田、東児地域を考えずに計画した方が良いのでは。広範囲で考えると中途半端に終わるのではないか。

事務局

都市計画マスタープランの対象範囲は市街化調整区域も含んでおり、その中での都市構造を考えていくものになっている。立地適正化計画は、本市については、市街化区域内の居住と都市機能の立地の誘導を考えていく。

玉野市の形成の歴史的背景として、各地域が合併してできている。P58 からわかるように、各地域に人口が分散している。山田・東児地域、八浜地域も十分な人口がいる。

人口減少により都市機能の減少が想定されるので、公共交通で繋ぐことによって都市機能の提供を行っていくようなまちづくりを考えている。

地域をなくしていくのではなく、地域は残しつつ、集約していくという考え方で進めていきたい。

委員

東児地区に住んでいるが、ここ 30 年ぐらいで人が急激に少なくなっていると感じる。20 年後は誰も住まない。

今後大変になるというのが分かるので、自分の子供にも住ませたくない。サービスを受けるのにも時間がかかる。サービスを充実させることは、根本的な解決にはならないと思う。

事務局

人口減少とともにスーパー等がなくなっていくと考えている。その中でも、住み替える方と、住み続ける方がいる。住み続ける方が、公共交通を使いサービスを楽しむまちをつくっていく必要がある。

委員

市外から玉野市の企業に勤めている人が増えており、道路が混雑している。それなのに玉野市には住みたくない。玉野市に企業があるのに、玉野市に住めない理由を根本的に考えないといけない。

市街化区域内の人口が少ないということだが、住宅が建ちにくい場所を市街化区域に設定しておいて、区域設定の仕方に問題があるのではないか。住宅の建ちにくい場所の面積が入っているため、この値だと思う。

事務局

現状、市街化区域の人口密度は P62 に示している通り、26.5 人/ha でかなり低密度になっている。そのため、人口密度を上げることによって、効率的なまちをつくっていく必要があると考えている。田んぼや畑に新たに居住してもらおうというわけではなく、既存の市街化区域で使える低未利用地を利用して便利なところに住んでいただき、なるべく効率的なまちになっていくようにする。

人口密度の維持を念頭に置いた上で居住誘導区域を設定し、市街化区域から居住誘導区域の中に集まっただき、効率的なまちをつくりたいと考えている。新たに市街化区域を拡大したり、廃止・付け替えは、現状の市街化区域内で活用できる土地があるため考えていない。

委員

現状の利便性が悪いからそこに住み着かない。そのため、新たにより利便性の高い区域をつくるという考えはないのか。

事務局

効率的なまちをつくるためには、既に整備されている土地を利用していただき、既存の都市機能や既存の産業基盤を利用して、高密度なまちをつくる必要がある。

新たに拡大していくと、低密度化が促進されていくことになる。

委員

高齢者の独居や廃墟が多い市街化区域には、車も通らないようなところもある。昔からの住宅地を維持していくと廃墟ばかりになる。市街化区域について、改めて考えてほしい。

委員

公共交通の施策、居住を誘導する以外で他の方策はないのか。

事務局

立地適正化計画の考え方としてその2つが大きくなる。その中で課題ごとに検討し、都市計画マスタープランに落とし込んでいく必要がある。

その2つだけを行うわけではなく、都市計画マスタープランは総合的な計画の方針なので、課題も含めて都市計画としての方針を定めていく。

委員

例えば荘内地域で持ち家の方が宇野・築港地域の空き家に住み替えするときに、何か誘導施策として税制的な施策を設けて、住み替えの促進を図るというイメージか。

事務局

そういうことも含めて検討していく。

副委員長

立地適正計画を策定しても、指定された区域が魅力的でないと人は集まらない。そこは具体的な施策を打っていかないといけない。それについては3回目以降の委員会で検討されるということでのいいのか。

事務局

3回目以降の委員会で、居住誘導区域と誘導施策等は検討させていただくようになる。

具体的に個別の施策を示すということではなく、大きな方向性を示し、方向性に基づいて今後各施策案を検討していくという形になる。

副委員長

都市によっては立地適正化計画の中で、非常に抽象的な施策に留まっているケースがよくある。それだと計画の意味がないので、できる限り具体的に示していくべきだと思う。

もう一点、データを見させていただいて岡山市との関係も大切だが、やはり宇野・築港地域が非常に重要である。そこはある程度の人口規模、人口密度を守らないといけないというのは分かった。一方で、生活サービス施設を維持できないようなところがこれから増えていく中で、ネットワークが非常に重要になってくる。現状の公共交通ネットワークに対して市民がどう考えているかは調査をしているのか。

事務局

都市計画マスタープランとしてはそこまででの調査はしていない。公共交通の施策の中で、具体的に考えていくことになると思うので、連携しながら進めていく必要があると考えている。

副委員長

公共交通のネットワークとして位置付けた所は行政が責任を持って利便性をどの程度確保するかを示さないと、市民の方々もそこに住もうと思わない。どこまでできるかは別としても、具体性を高めて示していく必要がある。もしかしたら現状で満足していないということもあり得る。それに対してどう策を打っていくかということも考えないといけない。

委員

人口が減っていくとともに高齢化が進んでいる。さらに誘導区域を設けてある程度人口密度を維持するために居住を誘導していくとなったときに、その裏側の側面でまず空き家が増える。手入れできない田畑が増える等、負の側面として起こることがあると思う。

空き家対策や、耕作放棄地の対策等は計画の中では触れないのか。

事務局

空き家問題等もまちづくりの中で重要な課題となっている。計画の中でも空き家や低未利用地の有効活用を検討していかなければならないと考えている。

委員

空き家以外にどんな課題が出てくるのか。

委員

山が荒れる。ため池の保全が困難になる。

災害に強いまちをつくると言いつつも、資金の問題で結局のり面の舗装等の対応をしてもらえず、住民で対応している。

副委員長

岡山市では50戸連たん制度を廃止して、市街化調整区域の開発の規制を行う一方で、20戸連たん制度をつくった。農業従事者は別として、既存の昔からあった集落は守っていこうというのが都市計画の基本的な考え方である。そういうところはむしろ開発をやすくしている。市としてやるかどうかということも含めて考えないといけない。

市街化調整区域に指定されると、空き家活用もなかなかできないので、規制緩和も場所によっては考えないと人口が減ってしまう。集約方法だけを考えるのではなく、撤退側についても議論があっても良いと思う。

ただ、岡山市が20戸連たん制度を導入したが、今のところ申請は0件である。つまり、開発規制を弱くしても、人口減少が続いている地域には入ってこないで、規制緩和だけではなかなか解決できないということでもある。

委員長

同様のことを倉敷市でもやっている。既存集落で20戸連たん制度を運用したが、所詮知れている。

結果、倉敷では、市街化区域内がどんどん開発されていくようになった。今までの農地だったところが手放されて、住宅地に変わっていくということがある、ある程度人口密度が高くなる方向に動き始めている。

この計画の目標値として、人口密度 31 人/ha を出しているが、達成できたとしてこんなもんで大丈夫なのか。31 人/ha を政策目標として立てたときに、これで本当に魅力的なまちができるのか。

この市内で一番賑やかな地域の人口密度はどの程度か。今算出されている 31 人/ha の場所は、そもそも魅力的な場所なのか。魅力的な場所ができて、市外からの移住が増える、転出者が減る、そういうものを作って初めて魅力的なまちだと思う。

事務局

令和 2 年現在の人口密度で高くなっているところは 60 人/ha 以上である。築港周辺、玉原、荘内、東紅陽台が高くなっている。

委員長

もう少し密度が必要なのではないか。40 人/ha 程度はいるのではないか。

事務局

特定の区域の人口密度を目標とするのではなく、居住誘導区域全体として、31 人/ha の維持を目標としている。その中には、高密度なところも出てくると思っている。

現状で、市街化区域の人口密度が 26.5 人/ha で、工業用地等を除いたもので 31 人/ha となっている。今後人口が減少していく中で、特定の区域のみが急激に人口減少するのではなく、全体が万遍なく人口減少するような試算になっている。

特定の区域から特定の区域への誘導は困難と考えており、人口減少下において最低でも現状の人口密度を維持するまちづくりを考えている。

委員長

現状人口が減少し、魅力がなくなっていくまちが計画をつくらうとしたときに、そのレベルを維持するのが目標で本当に大丈夫なのか。玉野市が将来において、どういう位置づけになりたいのかということが背景に必要である。

人口が減ると施設も減るということを前提にすると、1 人あたりの施設利用の選択肢が減っていくことになり、魅力はどんどん減っていく。一番の目的として、人を政策的にでも集めたいと思っているのに、目標が低いのでは将来が暗い感じがする。31 人/ha ぐらいであれば、政策をやれば達成するかもしれない。しかし、計画の本当の目的はそこではないのでは。

事務局

都市機能を維持していくにあたって、全ての方を 1 ヶ所に集約するというのは難しいと感じている。玉野市が合併を重ねてできてきたという経緯があり、現状でも各地域に分散しており、人口が集中しているわけではない。

各地域にいる方がその地域の都市機能を使って、そこで足りない都市機能を宇野・築港地域で補っ

ていくという構造は今後も大きくは変わらないと思う。

各地域も集約し都市拠点と効率的に結ぶという形で、市全体で都市拠点の都市機能を維持して魅力を向上させていく。

委員長

私が言っているのは31人/haで良いかという話である。山に例えると、今の頂上よりも低い計画で良いのかという話である。

居住誘導区域全体で31人/haという話だが、それは区域を広めを取っている可能性がある。市街化区域の平均の数字はものすごく広い。市民が中心と思えるようなところの人口を踏まえて設定を考えてみてはどうか。

副委員長

宇野・築港が衰退すると市全体が衰退すると思う。

ただ、特定の場所においては、人口密度、人口規模もある程度固めておかないといけないところがあるはず。そこはこの数字だけの議論ではなく、地域によって濃淡をつけていくみたいな話が今後必要になってくると感じた。

委員

玉野市において密度を高めることが本当に正しいのか。都会であれば高層マンションが建ち、人が増えて密度が上がると思う。

ただでさえ人口が減るといふ推計がある中で、人口密度を高くしようとしているが、玉野市に残っている人は田舎が良くて残っている。人を増やすために「利便性を上げ、人口密度を上げよう」というのは分かるが、残っている人は残っている人なりの理由がある。「入ってくる人を増やす施策は考えず、減っていく人たちを集めよう」という考えに合点がいかない。

委員長

外から来る人が住めるまちにすべき。出ていく一方では、まちがなくなってしまう。職場があって通勤している人はいるのに、その人たちの住む選択肢になっていないまちだというのが問題だと感じる。そうだとすると、人間も入れ替わっていかないとまちは維持できない。

「岡山市に勤めているけれど、玉野市から行きます」といえるような魅力がほしい。人口減少だけを前提にするのではなく、それぐらいの意気込みがほしい。外から人が来るぐらいの魅力あるまちがないと、そこに立地する企業はない。

委員

最初の話で、10代の子が岡山市に住み替えたいと思っているというのは、暮らしていて思うところがある。玉野市に対して愛着が低下している事実があると思う。玉野市に対してどういう愛着を持ってもらったらここに住み続けてもらえるとか、戻ってきてくれるのか。文化とかスポーツとか、そういうことも推進をしていくことも必要だと感じる。

空き家について、玉野市は瀬戸内海の玄関口ということで観光客の方も多い。観光も玉野市の特徴

の一つとして捉えて、空き家を民泊などにするなどの緩和をし、産業として位置付けるために、移住者の人が事業をしやすい環境づくりも重要だと思った。

玉野市が今後どの産業を伸ばす投資をしていくのか、市長の意見も聞きたいと思った。

事務局

交流人口の増加は非常に重要で、訪れる人が公共施設、商業施設等を利用できる環境をつくっていく必要もあると感じている。インバウンドや観光資源を含めたまちづくりを検討していきたい。

委員

どのようにそこへ集めてくるかが重要だと思う。次回の委員会で具体的なことを示していただければと思う。

事務局

次回の委員会で具体的なところをできるだけ示して、議論させていただければと思う。

委員長

議事④まで委員の意見をいただいた。伝え漏れがあれば、事務局に伝えていただきたい。次第のその他に移る。

4. その他

事務局

今後の日程は第3回の検討委員会を10月末ごろに開催予定である。

次回の委員会では、居住誘導区域、都市機能誘導区域等について協議させていただきたいと考えている。また、議事内容は、事務局にて概要案を作成し、郵送にて委員の皆様方にご確認いただいた後に、匿名形式で市のホームページにて公開予定である。

委員

委員会はあと何回実施するのか。

事務局

来年度末までで、今年度の10月と2月頃を予定しており、来年度3回程度開催予定である。令和9年の3月末までに作成したい。

委員

最後のゴールは都市計画の方策等全部含めて、ここで固まったものを議会などに報告すると理解してよいか。

事務局

よい。

委員長

以上で議事は終了とする。閉会に移る。

5. 閉会

事務局

以上をもって、第2回玉野市都市計画マスタープランおよび立地適正化計画の検討会を終了する。
本日はどうもありがとうございました。