

第4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8年1月30日（金） 10：00～12：00

会場：玉野市役所3階 特別会議室



1. 開会

事務局

第4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。委員の皆様方におかれては大変お忙しい中ご出席いただき感謝する。なお、本日委員1名が欠席。また、オブザーバーとして岡山県都市計画課にご出席いただいている。

事務局

それでは次第の2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。

委員長

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。
ではまず、都市計画マスタープランについて事務局からご説明をお願いします

2. 議事

○都市計画マスタープランについて

- ・資料3、4の説明

委員長

事務局から説明のあった内容について、何かご意見、ご質問あるいはお気づきの点があれば発言をお願いします。

委員

今回新たに土地利用方針の中で追加されている「近隣サービス地」の用途地域は、現状どのように設定されているか。

事務局

主に近隣商業地域に設定されている。現都市計画マスタープランでは地域ごとに商業施設等を整備、集積するという方向性を掲げていたが、人口減少高齢化などによって商業施設が各地域から撤退していつているなど、地域ごとに施設を集積するのが困難な状況となり現実的ではなくなっている状況を踏まえ、集積促進まではしないが適切な立地を図り住みやすい環境を作っていくため、今回「近隣サービス地」に見直しをした。

委員

P52 の公共交通について、主に市民の皆さんの暮らしを想定した公共交通という感じがするが、観光についての言及もある。観光まで想定したときに JR 岡山駅や岡山空港との接続連携まで見据えた書き方にしておくべきではないか。岡山空港は建て替えを行い国際線を増便するなど、いろいろな話が出てきている。そういったことも見据えながら公共交通の記載をしておくべきではないか。

事務局

検討する。

委員長

今の意見をどこにどう反映させるか。P43 の将来都市構造図のところイメージをさせるのか、文言を追記する程度にするのか。そのあたり事務局はどのような扱いにするか。

事務局

広域連携軸を設けているので、それを活用して広域連携を図る考えである。岡山県南広域都市計画区域マスタープランでは岡山市中心部が高次都市拠点とされているためそことの連絡を図る。どこまで言及するかは今後検討する。

委員長

例えば P54 の道路・交通施設整備方針図に市外との繋がりを意識させるような表現を入れるなどが考えられる。広域の視点が図の中にあまりないので必要かと思う。

委員

これまでの議論の中で広域移動の話は挙がっていたと思う。この場での議論がどのように反映されているのか。

事務局

都市計画マスタープランと立地適正化計画の考え方がそれぞれある。都市計画マスタープランでは広域的な連携軸を設けて他市の都市機能の活用も検討に入れている。

委員

それはどこに記載があるか。

事務局

広域連携軸として P45 に記載している。

委員

玉野市内に限定した計画になっているような印象を受ける。宇野・築港、田井に寄せていくことが前提になっているのでは。例えば P43 の都市構造図もそうだが、実態と乖離している部分があるように

思う。実態に即した形に変えていかないと絵に描いた餅になるのではないか。

事務局

岡南との繋がりは強く、岡南は岡山県南広域都市計画区域マスタープランで都市拠点とされており、岡山市中心部、岡南、宇野と繋がるルートは重要なルートのため、将来都市構造に新たに南北に繋がる岡山玉野線を広域連携軸に追加している。

委員

例えば 43 ページに本委員会での意見がどう反映されたかを入れていただけると助かる。

委員

宇野駅から岡南・岡山駅まで 30 分で行けないといけない。そういった交通システムを作らないと広域連携にならないのではないか。

委員長

広域的な視点ということだが、これは都市計画マスタープランなので玉野市の都市計画区域に関する計画である。そのため、どこまで記載できるかは難しい所かと思う。

今回提示いただいた資料より前の P40 以前のところに玉野市の都市計画を考える前提条件となるネットワークのようなものが書かれていれば良いのではないかと思う。第 3 章以降の都市づくりの基本的な考え方は玉野市内の都市計画区域に関する内容だが、その前提となる市民の行動や活動はもっと広域であるため、計画の前の方にそれをきちんと書いていただきたい。

委員長

下水道が概成しているということだが、下水道は全国的に劣化が問題となっている。玉野市内はどのような状態か。

事務局

全体的な整備は終わったので、今度は老朽化したものの改修や耐震化を進めると聞いている。かなり年数が経過しているものもたくさんあると聞いている。

委員長

下水道の埋設関連施設の劣化度調査は終わったのか。

都市計画マスタープランとあんまり関係ないのかもしれないが、更新に努めますと記載があるので。

事務局

確認しておく。

委員長

他に質問はないか。何かお気づきがあれば事務局に伝えていただけると次までに対応してもらえると

思うので、何かあれば事務局までお願いします。

この次の立地適正化計画について、事務局から説明をお願いします。

3. 議事

○立地適正化計画について

- ・資料5の説明

委員長

ただいま説明いただいた内容について何かご意見、ご質問があればお願いします。

委員

前回の議論で、誘導区域が複数あったが、何がどう変わったのか説明いただきたい。

事務局

前は、「まちなか居住区域」や「居住推進区域」など、居住誘導区域の中でも細かく分けて、更に居住誘導区域外も区域を細かく分けて設定していたが、本委員会での指摘を踏まえて居住誘導区域一つで整理をしている。

委員

居住誘導区域内・外、都市機能誘導区域内・外で異なるポイントをご説明いただきたい。例えば資料P5の区域の範囲として半径800m、500mの区切りがあるが、この設定の根拠を教えてください。

事務局

圏域の設定については一般的な徒歩圏、高齢者の徒歩圏で設定している。公共交通を基本として各地域を結ぶため、公共交通を利用しやすい場所に居住を誘導する考え方である。

委員

駅が宇野駅と田井駅のみ選ばれているのはなぜか。

事務局

都市拠点に歩いてアクセスできる範囲ということで宇野駅が選定されている。田井駅が選定されているのは鉄道と特急バスがあり、公共交通の利便性が高い区域であるため。

委員

常山駅の利用人数も多いと思うが、居住誘導区域が設定されない理由はバスが無いということか。

事務局

その通りである。鉄道だと一日に24、25本程度あるが、アンケートの結果でも公共交通の利便性が低い回答となっている。

委員

同じことを言って申し訳ないが、実態と乖離しているように思う。小学校の統廃合が進んでいく中で、荘内地区は多くの生徒数を抱える学校として残っていくと思う。居住誘導区域と言われると、居住者が多い地域という印象があるが、それが宇野と田井だけで本当にいいのか。人口が多いところの公共交通を強化するという考え方もできるのではないか。

事務局

本市の中心市街地である宇野・築港、中心市街地に高頻度で連絡する田井に絞っても人口密度の低下が想定されている。中心市街地の都市機能を維持することは本市全体の魅力を維持することにも繋がるため、この地域の都市機能を守る必要があり、宇野・築港にアクセスしやすい所に居住を誘導していく考え方である。

委員

それは都市機能誘導区域のことか。

事務局

都市機能誘導区域を守るために居住誘導区域も近くにある必要があるということ。

委員

居住誘導区域外の人には住めなくなるわけでも、財源を充てて整備がされなくなるわけでもないという認識でよいか。

事務局

居住誘導区域は緩やかな誘導を図る区域である。高齢者の割合が高まり、車の運転ができない人口も増えるため、そのような人が暮らしやすい区域として居住誘導区域を定めている。居住誘導区域外であっても住んではいけないわけではなく、居住誘導区域内・外でマイカーの使用等、ライフスタイルを勘案して住む場所を決めていただく。

委員

P44以降の施策について、この施策もこの場で決めていくのか。

事務局

立地適正化計画に掲げる方向性に則り施策を実施していくことになる。何かご意見があれば検討していく。

委員

P45の居住誘導区域外の届け出制度を活用した情報提供について詳しく説明していただきたい。

事務局

居住誘導区域外の一定規模以上の開発・建築を行う際に市に届け出を行う必要がある。届け出があった際に、誘導区域内で代替となる土地がある場合には情報提供をするようなことを想定している。

委員

誘導区域外で分譲地を開発しようとしたときに、そういう案内をされるだけで制限をするものではないということによいか。

事務局

制限は生じない。勧告までできるような制度にはなっているものの、全国的にそこまで行っている事例はあまりない。

委員長

立地適正化計画は非常に緩い誘導しかできない。わざわざ行政が誘導するのであれば、ハザードエリアを除外し、ある程度将来にわたって人が住みそうなところでできるだけ住んでもらうという制度である。

委員

都市機能誘導区域の土地は公的な支援や民間投資が入りやすい一等地として守られ、また、空き家・空き地バンクの活用により、その補助金制度を活用できる。ところが市街化区域であっても居住誘導区域から外れると、今後は3戸以上の住宅を建てるといった開発を行う際に市への届け出が必要になる。「無秩序な市街地の拡散抑制」で「市街化区域の開発基準の見直し等」とあるなど、現在居住誘導区域外の土地所有者からすると将来的に土地の売却・活用の意向がある場合には早期売却等が検討されることとなると思う。更に、規制強化されるほど一般住宅メーカーやチェーン店は届け出や審査が面倒な土地を避けるようになる。その辺りについてご説明をいただきたい。

事務局

P47「無秩序な市街地の拡散抑制」の市街化区域は市街化調整区域の誤りである。届け出制度については、届け出をしていただいた際に誘導区域内に利用できる土地があれば案内するようなもので、強制力があるものではない。売買がされなくなるという懸念について、あくまでも居住誘導区域は緩やかな誘導で、居住誘導区域外を規制していくようなものではないので、急激な変化は起こらないと考えている。

委員

不動産関係の方は懸念する。第3回の際に沿道サービスゾーンの廃止について説明があったが、荘内のハローズは外れないという認識によいか。

事務局

沿道サービスゾーンは都市計画法第34条11号に基づく市条例を制定しているものであり、今後この

条例の廃止を検討していく。個別の開発については、個別の対応が必要と認識している。

委員

1つ目に防災は重要な話。この段階では指針を示すものと理解しているが、災害種別の分析と地域の人口構成の関連を分析する必要はないか。高齢化している地域で自助は難しいと思うため、検証してみしてほしい。

2つ目に P48 の暮らしを支える公共交通の活性化について、陸上交通の話になっているが宇野港の海上交通はターゲットにしないのか。生活交通としてもかなりの利用がある。陸上交通としっかり連携できるようにするという事は記載してもらいたい。

事務局

海上交通については検討する。

防災について、分析の方法として建物情報とハザード情報を用いて、避難できる建物かどうかを分析している。人口というより被害にあう建物がどの程度あるか、垂直避難ができない建物がどの程度あるか、その際に水平避難できるような施設がどこにあるのかという視点で分析をしている。

委員

高齢化社会においても命と財産を守れる指針にしておいてもらいたい。

委員

自主防災組織では、危機管理課と協力して障害がある方など要配慮者の個別の避難計画を策定している。危機管理課と相談しながら施策の表現を検討していただきたい。手話サークルでは玉野市の計画において障害者のことを考えていない文章が多いという発言があった。P44、P45に記載のある「高齢者や子育て世代が安心して住み続けることができる住環境の形成」を「高齢者・障がい者・子育て世代が安心して住み続けることができる住環境の形成」などに修正する等、ご検討いただきたい。

委員長

非常に重要な指摘だと思う。事務局の方で反映してもらいたい。

事務局

個別の対策としては P42 で要配慮者に対しての防災・減災対策を記載している。

委員

法改正で農地を持っていない人でも農地を買えるようになり、俗にいう田舎に住む人も増えている。その辺りを都市計画で反映できないか。もう一つ、ため池は確かに老朽化しているため、対策について検討してもらいたい。

事務局

都市計画マスタープラン P48 で集落地区の維持について、農業の推進、集落の維持、空き家の利活用

を記載している。コミュニティの維持や地域の活性化を図っていく。

委員

ため池浸水想定区域を居住誘導区域から除外しない理由は何か。

P38の高潮の図について、後閑西海岸高潮事業の図に変更するということが、マイ・タイムラインを強調した方が良いのではないか。

土砂災害特別警戒区域の市街化調整区域への編入の検討について、広島県では縁辺部で検討されているが、まちなかでも検討するのか。

事務局

ため池について、既成市街地の中でハザードがかかっている箇所があり、全てを居住誘導区域から除外することは困難である。すぐに決壊するというものではないことから、適切な維持管理、避難などのソフト対策で対応することで居住誘導区域に含めている。

高潮の対策としてマイ・タイムラインを示していたが、マイ・タイムラインは幅広い災害に対応するものである。高潮対策として具体的な海岸保全などが適切と判断し差し替えを検討している。

土砂災害特別警戒区域の市街化調整区域への編入は、既に居住している方には理解が得にくい。まずは、広島県のように居住実態がない場所から行うなど、これから検討していく。現段階で決まった方向性はない。

委員長

現状では市街化区域の中に土砂災害特別警戒区域が含まれている。市街化調整区域への編入を行わない場合、土砂災害特別警戒区域に新たな人が入ってくることを抑制できないことになると思うが、それはどのように考えるか。

事務局

土砂災害特別警戒区域における開発や建築に関する基準が厳しくなっているため、建て替えは考えにくい。継続居住する可能性はあるので、個人の権利も考えながら市街化調整区域への編入を考える必要がある。

委員長

居住を許している状況でもあり、安いと買い手もあるので難しいところである。

委員

防災は人の命や財産をどのように守るかが主なところと思うが、一方で復旧・復興期においても必要な社会的な機能をいかに守るかが重要と考える。洪水の場合、避難所からの移動には必ずバスが必要になる。過去の高潮災害で両備バスの玉野営業所が浸水したことがあった。その経験から水位が上がると分かったら、競輪場へバスを避難させてもらい地域の交通を守るようにしている。バス以外の機能はどのように対策しているのか。復旧・復興を促進する機能をどのように守っていくのかを加えておいた方が良いのではないか。

事務局

立地適正化計画ではハード対策、ソフト対策による被災の軽減を整理している。復旧・復興段階については地域防災計画などの他計画と連携しながら検討していく必要がある。

都市計画マスタープランの方で、事前復興対策の促進という内容を記載している。立地適正化計画の防災指針でどの程度記載できるかは検討する。

委員長

大事な指摘を頂いた。ぜひご検討いただきたい。

委員

居住誘導区域の設定を円で決めているが、土地区画整理事業を施行した場所など、インフラが整備され居住環境が良好な場所を居住誘導区域の対象にしなくてもよいのか。近接している場所は考慮してもよいのではないのか。

誘導施策について、玉野市としてもっと具体性をもたせることはできないか。別の市でも通用するような施策である。都市計画課だけでなく、別部署と連携も必要である。全般的に検討していただきたい。

事務局

居住誘導区域の境界については検討する。

誘導施策に関して、P5 に示している居住誘導区域の現状人口密度の維持を目標にするのであれば、20年かけて2,500人を誘導する必要がある。効果のある施策を検討する。

委員

P34の防災まちづくりの将来像について、住民意見として集落での自助、共助は厳しい。高齢化により80歳の方が共助で地域運営をしている。ため池の法面の草刈りも70歳の方が草刈りをしている。現時点で地域の土木指導員を通じて意見を上げているが、なかなか対応していただかず地域で対応している。現在地域運営を担っている方は10年後にはいない。現状15人で行っている作業を3~4人で行わなくてはいけないなど、将来像に掲げる自助、共助はそれを想定できていないのではないのか。市の公的な介入を示してもらえると将来に希望が持てるが、地域が荒れ果てた後によりやく市が介入するような気もしている。将来を見据えて地域住民に伝わるようなアクションを示してほしい。

事務局

各地域で高齢化が進行して地域の管理が難しくなっていることは認識している。一方で、市でできることと市と住民の協力で実施することがあるため役割分担が必要である。都市計画マスタープランで都市基盤の整備・維持について即地的・具体的に踏み込んで記載できるものと記載できないものがある。また、農業関連施設については都市施設でないことから、都市計画マスタープランでは難しいところがある。一方で、地域の保全、集落の維持の観点から農業の推進、空き家の利活用などで地域コミュニティの活性化を図っていきたい。

委員

ため池などのハードの整備が挙げられているが、現実との乖離がある。そのように市民は認識していない。市民としてお伝えしておきたい。

委員長

居住誘導区域は円弧上に設定してよいのか。同一敷地内でも誘導区域に入る部分と入らない部分が生じる。道路や川などで設定した方が指定された側、不動産的にもわかりやすいのではないか。川や山で隔たれた箇所も誘導区域に入ってしまうこともある。地形も加味した方がよいのではないか。近隣自治体でも誘導区域の見直しを行っているのでご検討いただければと思う。

委員

道路などで区切ると、区域に入っているかいないかで土地の価値の差が出てくるように見えるのではないか。一律に円で設定してもらったほうが既に居住している方からすると納得感があるのではないか。

3. その他

委員長

その他何かあるか。

事務局

第5回策定委員会を5月ごろに開催させて頂きたい。

また、この委員会の議事内容については事務局にて概要案を作成し、郵送させていただく。委員の皆様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する。

委員長

他にあるか。

委員

マスタープランを議論するにあたって、玉野市長の意思が入っているのかが気になった。市長がどのような想いをお持ちなのか気になる。

事務局

市長に対しては本委員会の前に毎回説明を行い、了承をとっている。

委員

ここに提示いただいているプランには、市長の想い入っていると理解してよいか。

事務局

問題ない。

4. 閉会

事務局

本日の予定は全て終了した。

以上をもって第4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終了させていただく。