

第4回 瀬戸内市都市計画審議会 意見要旨

開催日時	令和6年8月2日(金)15時00分～17時00分
開催場所	瀬戸内市役所2階大会議室
委員 意見要旨	<p>(1) 都市計画マスタープラン（将来都市像）について・・・資料1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・P. 92、94で設定されている都市拠点、地域拠点の色が似ていてわかりにくい。違いがわかるような色の設定にしてほしい。 ・市内の都市拠点・地域拠点間を円滑に結ぶ機能を担う道路を拠点連携軸として位置付けているが、その中に、市道南北線と牛窓と尻海を結ぶ干拓一号線は含まれないのか。含まれない理由があるのか。 (事務局)⇒拠点連携軸は、公共交通網を軸に検討している。市道南北線、干拓一号線はどちらも産業的な道路という側面もある。記載については、改めて検討する。 ・工業団地と位置付けたものが土地利用方針図の工業地に含まれていないのは何かあるのか。 (事務局)⇒土地利用方針図は、検討中の段階のものである。今後最新の状況も加えたもので改めて提示する。 ・土地利用方針図の都市市街地には、農用地区域を含んでいるところはあるのか。 (事務局)⇒今後、人口の見通し等をもとに市街地の規模として必要な範囲というものが決まっていく。用途地域の検討にも関連しており、検討の中で都市市街地の範囲が確定する。確定する都市市街地の範囲によっては、農用地区域の都市地域への編入が考えられるが、今回提示しているのは、農用地区域を含んでいないものである。 ・今後都市計画区域の範囲を定めるにあたって、都市市街地と地域市街地の範囲が、都市計画の市街化区域、市街化調整区域とイコールになるのか。 (事務局)⇒市街地の表示は、役割の違いを示している。ゾーニングが、今後都市計画にどのように影響するかというのはまだわからない。ゾーニングが変わることで都市計画区域が変わるということではない。基礎調査の結果や今後の見通し、その他様々な要素を踏まえて都市計画区域は決定していく。

委員
意見要旨

・P. 40の公園の現況整理について、「都市公園法に基づく都市公園が無い状況です」と記載されているが、もう少し詳しく教えてほしい。

(事務局)⇒既存の公園が、都市住民のための公園となっていないという現状をしっかりと踏まえるべきと考え、見出しをこの記載にさせていただいた。

・「都市公園法に基づく都市公園が無い状況です」ということが起点となって、今後発展させていくという道筋をお示しいただいたということによろしいのか。

(事務局)⇒見出しの中で、そうした道筋がより伝わるよう、内容を付け加えたい。

(2) 都市計画マスタープラン（地域別構想：牛窓地域・邑久西地域）について

・・・資料1

・邑久駅周辺、大富駅周辺を整備するという説明を受けた。大富駅周辺は、まだ農地がたくさんある。市の方で、東西に通る道路を整備しているが、片側1車線で歩道がない状況である。都市計画の話が進むのであれば、もう少し道幅を広げ、歩道を確保すべきではないかと思う。このような状況で整備を進めていけるのか。

(事務局)⇒道路は、地域の方の要望を受けて整備しているものだと思う。大富駅周辺の整備の方針に基づいて進めていく際には、道路の検討は必要である。

・大富駅周辺は、農用地区域になっている。市街化するとなれば、固定資産税は今と変わらないのか、それとも高くなるのか。

(事務局)⇒大富駅周辺の農地の取り扱いについて、都市計画区域、区域区分に非常に密接して関係するため、現時点で明確にはお答えできない。市街化区域、市街化調整区域は、岡山県が決定するが、地域の人口密度の状況等を考えると、線引きは考えにくい。都市計画区域を設定して、市街地の部分に用途地域を設定するという流れが有力ではないかと考えられる。用途地域と農用地区域の重複はできないので、用途地域を設定しようとする範囲に農用地区域があれば、そこは除外となる可能性が出てくる。一般論になるが、農地は現況課税であり、農地のままであれば、農地程度としての評価を行い、課税する。他方、相続税については性質が違い、潜在的に都市的な土地活用ができるということになると、評価が上がることも考えられる。

<p>委員 意見要旨</p>	<ul style="list-style-type: none"> <p>・計画が、赤穂線の駅周辺に住宅等を集約する流れになっている。過疎が進む地域でも活動拠点をつくり、活性化を図ると言っているが、地域の住民は高齢化し、活力もない状況の中で、市主導で地域住民を巻き込んで活性化できるのか。公共交通を整備しても、高齢者はバスですら乗ることができない状況である。そのような地域へ本当に市の手厚い施策をとれるのか。できないということになると、過疎が進む地域に居住する若者は、集約された中心部に出て行き、余計に地域格差が大きくなるのではないか。都市計画を進めることは良いことだが、地域格差が起きないように手立てを考えないといけない。</p> <p>(事務局)⇒都市計画は市にとって新たな取り組みであるため、実際に実行していく体制を構築しなければならない。実効性のある取組となるように市内でも共有して進める。整備の手法については、国土形成や中山間地域の活性化という視点もあると思う。都市的な整備に限らず、ソフト面も合わせて、過疎が進んでいる地域の活性化を進める必要がある。</p> <p>・P.123の邑久西地域のまちづくり方針図について、吉井川沿いの緑地は市民の方々にとっても重要なアメニティの場であることから、河川の土手や河川敷の公園の周辺は、緑色の自然環境地になるのではないか。</p> <p>(事務局)⇒吉井川については、川の水色の部分に河川敷を含んでいるような形となっている。表示方法について改めて検討する。</p> <p>・瀬戸内IC周辺について、「スポーツ広場の機能の充実」という具体的な将来像を描いている記述がある。何かイメージがあればお聞きしたい。</p> <p>(事務局)⇒ICの南側の下水道の処理場の中にサッカーグラウンドがある。活用が図られている場所であり、利用者もあることから充実を図っていくという観点で記載している。</p> <p>・改めて地域の課題や問題をみると、過疎化に対応していくことは難しい問題だと感じている。都市計画と過疎対策は分けて考えないといけない。</p>
--------------------	--

<p>委員 意見要旨</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・吉井川地区の受益農地は、長期間地目が変更できない状況である。都市計画が導入された時に、どうなるのかお答えいただきたい。次回くらいまでにどのようになるのか教えていただきたい。 ・地域別構想に、住宅地内の公園、広場等の適正確保を掲げているのはありがたい話である。しかし、市街化区域や市街化調整区域を定めない場合、規制がかけられないと思う。規制がかけられない中で新たな公園等が整備できるのか。市街化区域ではないと建物の規制がかからないということになると、例えば、開発審議会に新たなルールをつくるとかそういうことになって発展していくのか。地域別構想にゾーニングや課題、課題解決の方向を掲げているが、規制がかからない中で絵に描いた餅で終わってしまうのではないか。 (事務局)⇒範囲は分からないが、都市計画区域内で用途地域を設定すると、建物の種類や高さ等を規制することはできる。用途地域がないところでも、必要によっては、地区計画等を設定することも可能であるため、規制が全くかからないということはないと考える。都市計画区域になると、住宅を建てる時に建築制限というのは必ずかかる。公園の整備については、マスタープランに基づくものであれば、都市計画決定も一つの方法となる。あらかじめ特定した場所で公園の整備を決定するという内容について審議会で審議いただき、決定により先行して用地を確保していくための取り組みも都市計画区域を設定することで可能になる。 ・地域別の方針の見出しについて、「現況と課題」という項目があるが、この項目には現況しか書いておらず、次の項目で課題が出てくるため、読みづらい。 ・文頭の記号が四角や三角、四角は斜めのものと正方形のものがあり、読みづらい。 ・P.122の邑久西地域の安心・安全のまちづくりの中で、「浸水を防止するため～改修等の整備を要望します。」、「排水能力の強化を要望します。」という方針がある。管理者でないので要望しますという表現になっていると思われるが、書き方が控えめで、本当にしてくれるのかと疑問を抱く。 (事務局)⇒担当課と相談して検討する。
--------------------	--

<p>委員 意見要旨</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 邑久西地域では、通学路の安全性の確保が非常に重要な課題だと思う。通学路に関する方針については、都市交通の方針ではなく、安全・安心のまちづくりの方針へ明確に記載するのが良いのではないか。牛窓地域も同様である。 ・ 邑久西地域において、都市交通の方針の道路の項目の一番下にある「居心地がよく歩きたくなる空間の形成を図ります」は、都市環境の方針にあった方が良い感じもする。都市交通の方針は、移動に特化して記載し、それ以外は、都市環境や安心・安全のまちづくりの方針に記載するのが良いのでは。 ・ 市の方で農業振興地域を大きく見直す予定があると聞いている。都市計画に合わせて農振除外や地域設定をすれば良いと思う。細かい区域については、どの時点でどのような形で都市計画と絡むのか。 (事務局)⇒現時点では、農政局等と具体的な協議に入る前のコミュニケーションを図っている状況である。マスタープランに基づいて用途地域の検討も進めているところであり、これと並行して農業振興地域の見直しを進めていくことになる。来年度辺りから農政局等と具体的に話をしていくスケジュールを考えている。 ・ 土地の用途を決めないということは、線引きは決めないということか。用途地域を設定しなければ、大富駅周辺は現状のままとなるのでは。 (事務局)⇒線引きというのは、市街化区域と市街化調整区域をはっきりと決めることで、用途地域とは別の都市計画の制度である。現在は、基本方針となるマスタープランを作成している段階であり、大富駅周辺で都市的な土地利用をしていく方針が決まれば、必要な範囲について用途地域の設定を検討していくこととなる。用途地域を設定する際に、農用地区域と関連し、税金への影響も出てくる可能性がある。 <p style="text-align: right;">以上</p>
--------------------	--