

## 議事録

### ○総社市立地適正化計画について

(委員)

- ・総社市立地適正化計画（素案）概要版P4 頁には、将来都市構造の拠点、都市核、準拠点、地域拠点の拠点づくりの方針の記載があるが、地域拠点とされた清音駅、美袋駅は維持となっている。拠点の役割等には「自然災害に対する安全の向上」と記載があるため、拠点の役割等に記載するのは、改善とするはどうか。

【事務局】

- ・昨年、大きな災害があり、対策については、復興計画の中でおこなっているところ。拠点の役割等には「安全性の向上」と記載はあるが、整備が整った部分は、維持となる。現段階では、維持と記載する考えである。

(委員)

- ・今まで以上という意味で、維持ということだと思う。承知した。

(委員)

- ・総社市立地適正化計画（素案）概要版P4 頁の、地域拠点について、昔から街は道路網、鉄道網で発展してきた経緯がある。地域拠点の中に、日羽駅と豪溪駅の記載がなく、駅を活かすことが全く出てこない。今後この地域をどのように考えているか。

【事務局】

- ・豪溪駅、日羽駅は、総社市都市計画マスタープランで、集落地生活拠点として定めている。

総社市立地適正化計画を進める中で、誘導区域内に長い時間を掛けて誘導するが、必ず出てくる質問は、「川西、昭和地区では、人口が減っていただけなのか」ということ。今後の全国的な人口減少の中で、少なくとも、居住誘導区域内の都市機能を充実することで人口密度を維持し、コンパクトなまちづくりを目指す必要がある。そこで得た税収を、他の地域の政策に振り分けることを考えている。

豪溪や日羽などの地区は、交通ネットワーク、生活全般を維持していくことが、大前提と思っている。その中で地域の特色を活かし、地域独自の魅力を発信する政策を考えていければと思う。

(委員)

- ・過疎化に歯止めがかからない状態になっている。何か活かしていけることがあればと思う。

(委員)

- ・総社市立地適正化計画（素案）概要版のP10 頁の届出制度、50 戸連たん制度の厳格化について、現状、50 戸建築物が無い場所へ、家が建っているケースが見られ

る。

届出制度の内容を見ると、「3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為」、「1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、規模が1,000㎡以上のもの」が対象で、ほとんどが該当しないのではないかと。届出制度がどのような効力を持つか。

【事務局】

- ・届出制度の目的は、都市全体でどのような開発がどこでおこなわれているか、実態を把握するために、居住誘導区域外や都市機能誘導区域内外において、届出の対象になる。全国的な制度となっている。また、行為の30日前までに届出が必要となる。

50戸連たん制度は、都市の拡散を促進し、今も広がっているところだが、岡山県南広域に属する本市は、同じ岡山県南広域に属する、岡山市、倉敷市などの厳格化の状況と調整し、進めていきたいと思う。

(委員)

- ・現状の届出制度では、届出が必要になる行為まで至らずに、漏れてしまうのではないかと。

【事務局】

- ・全てについて、把握はできない。

(委員)

- ・届出制度の範囲は、市が作る基準ではなく国だと思う。国は土地利用について、現状を把握しているか。実際1,000㎡以上の敷地を持っている家はなかなか無く、土地の細分化がされている。その事情は、国や県のレベルで把握できないと思う。

【事務局】

- ・国が都市再生特別措置法で定めたもので、今後、届出制度が実施されれば、御指摘いただいた課題について、意見を頂くようになると思う。立地適正化計画自体、現在、全国で約400程度公表され、今後も公表が増えると思う。従って、他市町村においても同じような課題が出てくると思う。現状は、定まっている法律に沿っての運用を考えている。

(委員)

- ・届出制度の対象について、意見を整理し、改善の方向へ向かえばと思う。

(委員)

- ・東総社駅周辺の居住誘導の話があるが、周辺は道が狭く、不便なことを理由に、空き地になっていると思う。道が狭いと消防車も入らなければ、救急車も入らない。今後、道幅の拡充を含めた開発をしていくか。または、道は現状のまま、空き地へ居住を誘導させるのか。

【事務局】

- ・東総社駅周辺のまちづくりについては、立地適正化計画の後になるが、立地適正化計画と平行して進めているところ。今後は、地元の方の御意見を伺いながら、商店街や道などを含め、計画を策定し実行していければと考えている。

(委員)

- ・救急車が家の前までつかず、担架で数 10mも歩いているのを、日常的に、見ている。そこを考慮して、開発して欲しい。

#### (委員)

- ・立地適正化計画の、居住誘導区域は安全な区域とは言えない。現代の市街地が集中して出来たのは、作りやすいところに市街地を作った経緯がある。昔高梁川は東に流れおり、その道筋にも当たっているため、良い地盤ではない。東総社駅の北にある神明遺跡は、古墳、弥生時代の遺跡で、2m浸水域の直ぐ下。浸水域を避けて作っている。縄文時代の1万5千年前の集落を見ても、浸水域を避けた場所へ位置している。このような安心で安全な場所に住むのが本来の姿だと思う。去年の真備は凄く良い例。これからは地球温暖化による異常気象が進行すれば、これまでに無かった災害が起こる可能性がある。地球温暖化を考慮した計画を進めて欲しいが、国はそのような意識が無い。国が作った基準を地方で運行するのは、厳しい状況だと思うが、今から出来ることは結構ある。特に立地適正化計画（素案）概要版P6頁に、行政機能、医療機能は維持と記載されているが、立地場所がそこで良いか、考え直す必要があると思う。特に、市庁舎を建替えを同じ場所に建設した場合、災害に対するリスクが大きいのではないかと。また、市庁舎の建替えは、市の財政の1/3の70億円で、予算も大きく、大手でないと出来ないものになっている。下請け、孫請けが地元であっても、ほとんどが市域外に出ていき、地域の経済力が落ち込む。地域で賄える仕組みで、70億円を地域に残す方向にもっていければと思う。ほかの医療機関も同じことが言える。

#### 【事務局】

- ・都市機能誘導区域、居住誘導区域の災害リスクについては、浸水想定区域2m以上（浸水が想定される区域）を除いている。また、土砂災害警戒区域について区域から除いている。常識を覆すような災害も起きていると思うが、災害に対して、すべて完璧という訳にはいかない。市の危機管理室を中心に、時代に沿った対策を講じていく必要があると思う。立地適正化計画は5年で見直しとなっており、災害だけではなく、県立大学周辺を含め、5年後にPDCAサイクルで考えていく。市庁舎立替について、都市計画課で回答は難しいが、地域の中での経済循環は重要だと考えている。このことだけに限らず、地域外から外貨を獲得する政策も考えていく必要があると思っている。

#### (委員)

- ・総社市は、ベットタウン化していて、農業者の人口が完全に減っている。住むのは良いが、どこで働くか、職場と居住地は密接な関係を持っている。  
立地適正化計画の中心は誘導区域になるが、総社市全域を考えた場合、特に川西にあるウィングバレイなどの工業地帯、インターチェンジ付近の物流拠点、県立大学周辺の構想が、総社市のスプロール化、構造変化に遂げていっている感じがする。また、LRTの問題は、総社市と岡山市の問題で、倉敷との連携はどうなっているか。大きな見取り図の中で計画の意義、そして方向性というのをお尋ねしたい。

#### 【事務局】

- ・インターチェンジ周辺に企業誘致をおこない。G L P, アマゾンなどを誘致して、今後はさらに企業を誘致していく方向である。これにより何が起こるかと言うと、道路の問題、車輛の増大、人口の増大、雇用が拡大といった状況になると思う。国の政策として未来法など、企業誘致の追い風の政策も出来ています。そこをどのよう進めるかは、民間の情報をキャッチし、行政はまちづくりにどのような影響があるか予知し、進めていかなければいけないと考えている。

立地適正化計画は、広域的な視点を持って、作成していく。岡山市、倉敷市も立地適正化計画の策定に取り組もうとしており、各市の担当者同士で話も進めているところ。実際、完全な連携は出来ていない。そのようなところも5年後という見直しの期間もあるので、交通について、特に近隣市と連携できる形で、さらにブラッシュアップした計画を作っていかなければと考える。

#### (委 員)

- ・立地適正化計画(素案)概要版P8頁について、用途地域が記載されているが、用途地域の容積率、建ぺい率の見直しはあるか。

#### 【事務局】

- ・現状、見直しは考えてない。

#### (委 員)

- ・当然パブリックコメント等、市民の合意形成をしていかなければならないと思う。都市核の問題、誘導区域の設定にしる、そこに居住している市民の方だけでなく、誘導区域外の市民の方にどういった具合に同意と協力をしてもらうか。自然災害の話もありましたが、その辺りを少し検討し、合意形成を頂ければと考えている。

#### (委 員)

- ・立地適正化計画(素案)概要版P2頁の市街地中心部で、空き店舗や低未利用地が目立つ、このデータ化はされているか。また、実際それをシェアハウスに転用できるのかどうか。現在、全国でシェアハウスの動きが活発に動いている。うちのNPO法人も倉敷市で、2箇所、動かそうとしている。動かす前には、かなり詳しい調査が必要で、結果によっては、住まいだけでなく他の土地利用に転用できないかといった可能性も含め、調査を基に、公募し入りたい人と一緒に、計画を進めていく。複数のグループと協働でおこなっており、総社市にも提言しているが、一月程、回答が返ってこない。そこを含め、空き状況について、詳しい内容を教えて頂ければと思う。特に、昨年被災された方はまだ、7,000人以上が避難生活されている。その方々の定住の場として、提供できればというのと、安全なところに引っ越したいと言われる方も全国で結構居る。

#### 【事務局】

- ・空き家について、平成27年に空き屋調査を総社市でおこなっており、現状と変わっているところもある。昨年、空き家の協議会を立ち上げ、今年度中に、空き家の

計画を策定するようになる。それに併せ、今後、空き家調査の結果にも出てくると  
思う。空き家をどのように活用するか。特に、高齢者の暮らし方や、御提案いた  
だいているコミュニティシェアハウスのこと、それだけに限らず、居場所として活  
用する方法は、空き家計画の中で、空き家担当部署と連携しながら、考えていき  
たいと思う。また、東総社駅周辺については、都市計画課が取組む東総社駅周  
辺まちづくり計画の中で、今後どのように取組むか、具体的な計画を考えていき  
たいと思う。

(会 長)

- ・発言のない委員から発言をお願いします。

(委 員)

- ・先ほど他の委員が言われていたように、現状、空き家となっているところや、救急車が入らない場所は、一番に取組む必要があるのではないか。

(委 員)

- ・総社の街の中をどうにかしたくて、NPO 法人になり7年目になりが、知人の空き家を借りることができ、県立大学の学生さんと一緒に、ルームシェアする場所を一戸、今年度に作ることをしている。ほぼ完成をし、学生が1人、代表になって男の子が住んでいる。別に母屋がこれの3倍ぐらいの大きさを、売りたいと話が出ている。空き家の問題は全国的に同じレベルで大変で、私のように、地道に空き家を考える団体が必要と思っている。空き家の調査をしようと思っても、様々なケースがあり、むつかしい問題。市役所でそれを担っていくのは、大変なことと思っている。私達のようなNPO 法人も、行政と協働していくことが大事な時代だと思う。東総社周辺のまちづくりについて、住民アンケートを実施したと聞いた。こちらにも情報共有をして欲しい。

(委 員)

- ・私は総社市に引越して20数年になるが、最近、区画整理で駅南地区への人口が増え、山手地区は、宅地開発により人口が増えている。人口が少ない地区に人口が増えると、地域の交通量が増えたり、車のスピードが速くなったり、元々住んでいる人からしたら危ない。また、年を取れば、今の泉団地のように高齢化が進み、交通の足の不足が原因で、出るにも出れない時代が、私が住む地域もなると思う。今住む地域は、市街地は近いが、高齢者となり歩くには厳しい。雪舟くんなどの交通面は、清音は鉄道もあるが、山手地区は自家用車で行く以外ない。将来、川西も含め生活しやすいものを考えて欲しい。

(委 員)

- ・都市機能や居住を誘導する施策など、絵に描いた餅にならないように、着実に進めて欲しい。

## 【事務局】

- ・御質問をたくさんいただいた。安全・安心については、行政がまず取組むことなので、引き続き安全・安心を優先的に取組みたいと思う。

また、東総社駅周辺の空き家については、アンケート調査を昨年度行い。今年度は関係団体ヒアリング調査もさせていただく予定になっている。特に、空き家は地域の問題なので、しっかり地元と連携し、地域の方と一緒に考えていきたいと思う。交通の問題については、増加していると感じている。今年度、総社市の交通政策課で、交通戦略というものを考えている。特に、総社市は、雪舟くんは有るが公共交通の弱い部分もある。将来的に免許返納が進み、交通が不便になる。立地適正化計画でも、コンパクトシティ、プラスネットワークで、このネットワーク部分はかなり重要となる。そこに力を入れなければと思う。

誘導施策については、国の制度で多様な制度が設けられている。国の制度をうまく活用し、直ぐにとはいかないが、具体的な政策も考えていく。実際に公表の後には、総社市独自の政策も考えていく。