

総社市立地適正化計画策定委員会（第2回） 議事要旨

1. 日 時：平成30年2月7日（水） 10時30分～12時10分
2. 場 所：総社市図書館 2階 多目的室
3. 出席者
【立地適正化計画策定委員】9名
【事務局】9名
【コンサルタント】3名
4. 配布資料
会議次第，総社市立地適正化計画策定委員会（第2回）
5. 協議事項
総社市立地適正化計画について
6. 会議の概要
総社市立地適正化計画策定にあたって、「まちづくりの方針，誘導区域及び誘導施設」等について各専門分野の委員から意見を聴取するもの。
議事の要旨は，以下のとおり

議事要旨

○総社市立地適正化計画について

「1.まちづくりの方針」

《修正案の概要》

前回の会議を踏まえて都市の課題で「郊外開発の進展等」を柱として追加。また、まちづくり方針を「多様な拠点がネットワークする 歩いて暮らせる福祉文化のまち」に変更。

都市の抱える課題、まちづくりの方針、誘導方針等を議論。

(委員)

- ・桃太郎線の LRT 化は現在どこまで進展しているか。
- ・雪舟くんの倉敷への乗り入れについて状況はどうか。

【事務局】

- ・2003年にJRが構想を打ち出して岡山市、総社市、JRの三者協議による検討がスタートし、2014年から有権者による検討会により計画素案を作成している。費用負担や役割分担の面で協議が難航しているのが現在の状況。
- ・雪舟くんは基本的に市内限定で運行中。路線型として倉敷中央病院まで行く便がある。元からの要望で、しげい病院と松田病院を結ぶ路線やサンロード吉備路から利用できる便を検討中。

(委員)

- ・今後、雪舟くんの運賃など多くの問題を検討する必要がある。

(委員)

- ・課題に挙げている「高齢者や子育て世代等にとって十分とはいえない生活環境」に含まれると思うが、現在、交通量が多いため住みにくいまちになっていると思う。速度規制 30km など施策で取り組めないか。

【事務局】

- ・道路規制になるため、警察の取り組みであるが、一部の小学校区においてはゾーン 30 で規制をかけている場所がある。全市的ではない状況。

(委員)

- ・速度規制で警察による取り締まりではない方法をまちづくりの中で行政として考えていけると良いと思う。

(委員)

- ・高梁川より西側の神在小学校、総社西小学校がある地区に対して、まちづくり方針の「歩いて暮らせる」という概念として、公共交通をどのように考えているか。
- ・公共交通網、路線バス等など他市との連携をどのように考えているのか。

【事務局】

・現行の雪舟くんと路線バスについて来年度、総合交通体系の将来像として交通戦略の策定を考えている。そこで地域の交通現況、住民意向などを調査し、将来の交通ネットワーク及び各地域の公共交通が充実できるよう検討していきたいと考えている。

(委員)

・総社市内に住んでいる人は家をどこに建てるのか、市外から家を建てる場合はどこに住むかなど拠点を決めて分けて誘導することも必要だと思う。

(委員)

・分けて考えることも大事だが、まちは総体利用が重要になってくるため、色々な世代が混在している状況が理想的と思う。

(委員)

・1 つポイントを決めて何かモデル的なものを示し、「ここに住めばもっと便利」などといったポイントを結んでいくことも良いのではないか。

(委員)

・規制のある市街化区域よりも調整区域の地価が安いことから起こる郊外開発の進展と駅前よりも市役所から東は、消費者ニーズが高いため起こる中心市街地の空洞化については、双方に地価の問題とユーザーの問題とあるが根は1つと考えるがどうか。

【事務局】

・郊外開発の進展と中心市街地の空洞化は表裏一体だが、大きなテーマということで、まちづくりの方針の中で2つに分けている。

(委員)

・都市機能や公共交通等が整っている所が開発しやすい。東総社駅前の商店街が空洞化しているがそういった所をモデル的に行う必要があると思う。

(委員)

・中心市街地でどういう可能性があるかを緻密に調べなければいけないと思う。また商店街通りでは建築基準法からいくと建たない敷地もある中でその辺りも含めてベースを整えないと新しいまちはできないと思う。

【事務局】

・商店街も含めた東総社駅前については、市としても検討しており、小規模な範囲からでも事業実施ができないかと考えている。手法として再開発等もしくは空き家対策のよ

うな形でできるかなど探りながらやっていきたいと思う。

(委員)

・郊外の規制を厳しくしても良いのではないかと思う。優良農地を残しながら農業をやる人のための住宅はきちんと整備し、それ以外の住むだけの住宅について規制をかけるなどといった仕組みがないと歯止めが利かないと思う。

【事務局】

・郊外開発の件について、市街化区域と調整区域は何が違うのかという区別が実生活において、変わらなくなっていることが拡散の原因だと感じる。このままだとコンパクトシティの実現は難しい。都市計画法第34条第11号の50戸連担という制度がコンパクトシティに与える影響が大きいため、この制度について岡山県を中心に議論していき、何らかの調整区域の規制が必要になると考えている。

(委員)

・現在、福祉分野では移動手段の問題が非常に大きい。雪舟くんがあるが、公共交通機関だけでは補えないところを民間の力や考えで支援していくことにより、問題を解決する1つの方法となると思う。

・高齢者の一人暮らしが増えていく中で居場所の問題が起きるため、施設や空き家などを利用しながら居場所を作ることにより、住み良い魅力のある地域になっていくと思う。問題解決する観点で都市計画の中で考えてほしい。

(委員)

・近い将来、自動運転になると今の公共交通の場所を通らなくなる。いくつかの拠点に自動運転のシステムで対応することも良いと思う。

・これから単身世帯が増えていくので、シェアハウスのような空き家活用の新しい仕組み、既存の施設を利用し、うまく改造や取り組みを行い地域のコミュニティをつくり直すと住みやすくなると思う。

(委員)

・都市の骨格構造で地域拠点が決められているが、地域拠点付近には小学校がある。ここを中心にコンパクトシティを目指し、他のところをどうやって豊んでいくのか。小学校や集会所などの公共施設は耐震化などの更新を図っていくのか。その辺りの施設の駆け引きはどう考えているか。

【事務局】

・コンパクトシティ自体は既存集落を否定するものではなく、あくまで既存の集落はなるべく存置したいという考え。若い世代が集落からいなくなり、学校存続の問題が起りうるため、十分に考えた上での計画にしたい。

(委員)

・中心市街地の空洞化については、市の方向性を示し、新たに入居してもらい商売を始めようといった方法や、1つの核となる施設を市が造り、運営については、指定管理者に任せて入れ替わりを常に行うなどといった長期的に活性化が図れるという案はどうか。

【事務局】

・総社市は他市に比べて駅前には商業施設が少なく起爆剤が必要。計画の中でも都市機能誘導ということで既存の商業施設等とのバランスも見ながらどんな起爆剤が必要かという議論をお願いしたい。

(委員)

・県立大学周辺の農業振興地域を解除して、あの辺りを中心にしてはどうか。

【事務局】

・市長が議会等で答弁しているとおり、服部駅・県立大学周辺の市街化について検討している。まずはこの立地適正化計画を策定し、中心市街地の空洞化問題に対する計画を立てて、今ある市街地を有効に使い、なおかつ県立大学周りをLRTも含め市街地にしていきたい。

(委員)

・市街化にするため、市のトップが働きかけるわけにはいかないか。

【事務局】

・県南広域という地域の中で市街地の配分があるため、他市も市街地が欲しいという問題や農地転用の問題もある。まずは立地適正化計画ができれば次に進むことができると考えている。

(委員)

・県立大学周辺は服部駅やインターチェンジからも近いため、開発した方が良い。

【事務局】

・企業なども引く手数多なので市街化にしたい思いがあるが、今の市街地の空洞化や空き家を見過ごしたままでは総社市の発展はない。現在は郊外型になっているため、それを中心部に戻していく政策を考えていかないといけない。

(委員)

・国道180号バイパスは県立大学からニシナの裏で整備が止まっているが、全面開通はいつ頃が目処か。

【事務局】

・用地買収も残っており、国交省からいつ頃という話しは具体的に聞いていない。

(委員)

・市役所の建て替えも近い将来は対応しなければならないが場所などはどうか。

【事務局】

・今の方針では9年後に建て替える方向。

現在の敷地で建て替えるという方法は可能。しかし、場所はまだ白紙である。

(委員)

・コンパクトシティを目指しながら、開発しなければいけないというのは矛盾を感じる。これまでなかった所ではなく、ある所を有効に利用していくことが大事。有効に利用されていない所が多いため、そこを活用するのに知恵と力と予算をつぎ込んだらどうか。

(委員)

・コンパクトシティを目指す時に今ある公共交通、JRがある所をどのような位置づけにするか考え方を色づけしていく必要がある。

【事務局】

・コンパクトシティを進める上で、人が集まりやすい拠点として駅がある。服部駅周辺は災害面から見ても交通網から見ても、非常に優れた所だと思う。いろいろな特色を持った駅、そこへ行けばこれがあるというようなまちを目指すべきだと考えている。

(委員)

・清音は浸水で5m浸かるということだが、例えば、2階以上の集合的なものにして、1階部分は浸かっても大丈夫のようになるとか高齢化になっても安心できるような集合体などそのような考え方も位置付けとしてでてくると思う。

(委員)

・非常にいい文化財がたくさんある地域なので、きっちり存続していく形もお願いしたい。

事務局まとめ

様々な課題がある中で、方向性としては「多様な拠点がネットワークする 歩いて暮らせる福祉文化のまち」を大きな柱とすることで委員が了承。

「2.誘導区域、誘導施設の設定」

《説明概要》

「都市機能誘導区域」の設定について具体的な区域、誘導すべき施設について意見を伺うもの。

また、「居住誘導区域」の設定に伴い、将来の人口密度を維持していく区域について、意見を伺うもの。

(委員)

・文化センターと図書館の間でラインが引かれて、大事な文化施設の1つである図書館がエリア外になっているが。

【事務局】

・どこで区域を分けるか悩ましいところ。図書館は重要な都市施設、文化施設である。周辺に他の都市機能もあり、その辺りの意見を聞いてどの区域がいいか決めていきたい。前提として駅から半径800mというエリアは意識している。

(委員)

・図書館と南幼稚園を入れたエリアはどうか。

(委員)

・誘導区域を総社駅の東側だけにしているのは鉄道駅が地域の分断要素になるからか。

【事務局】

・東側に商業地域、近隣商業地域といった都市機能を集めるべき区域を総社市は持っている。西側は第一種住居で現状として都市機能、都市施設が少ない状況。総社駅、東総社駅の両方からアクセスが最適と考えるため総社駅の東側に都市機能を集めたい。

(委員)

・都市施設などは歩いて行けることが大事ですが、駅から半径800mでギリギリになっても道が整備されており、図書館や商業、病院がある所は積極的に取り入れてはどうか。

【事務局】

・現在、都市機能誘導区域の案ではエリアに入っていないが、事務局としても図書館周辺には良い都市施設があるため、検討したいと思う。

(委員)

・都市機能として考える場合、鉄道駅のほかに幹線道路がどう集中していくのか、その部分も検討する必要があるのではないか。物流など都市機能を集積する場合には幹線道路は鉄道よりも主幹線ではないか。

【事務局】

・ここでのいう都市機能は、行政窓口、医療、介護、子育て、教育、文化、商業施設、金融などといった生活する上で必要な施設と考えている。

(委員)

・エリアを広げるより地域を限定し、例えば東総社駅の南側をモデル的に総合ビルや複合ビルを建設し市民の方に移り住んでもらい、空いた場所については何らかの対策を考えて総社らしいまちを作ることが必要と思う。

・都市機能については、交通網、福祉の問題もその場所へ行けば目的が達成されるとい

う捉え方だ。そういった新しいまちを作るということで服部駅周辺をターゲットにしていると思うが、お互いが知恵をだし、総社らしいまちを作っていってはどうか。

【事務局】

・都市機能誘導区域については、割合的には市街化区域の 11.5%と今は考えている。立地適正化計画においては、都市機能を誘導するための施策について国から補助金がでるメニューが多数ある。国としては 10%程度を参考としており、それに近い辺りで案として示している。歩いて暮らせることが可能となるところで都市機能を集約していきたい。

(委員)

・補助金という話だが、エリアの中に耐震的な問題から更新していかなければいけない施設は民間も含めて市役所の他にあるか。

【事務局】

・現在の市役所と文化センターはまだ耐震化できていない状況。公共施設以外の建物については把握していない。補助金のメニューとして、建て替えについて何があるかは整理したい。

(委員)

・都市機能誘導施設の問題だが、エリアを設定していく場合に、何が誘導されるのかイメージがないと、エリア設定が難しいと思うが。

【事務局】

・誘導施設をどのようなものとして考えるかだが、イメージとしては健康増進施設、認定こども園、アンケートでは映画館等の娯楽施設が少ないといった意見もあったため娯楽施設、病院、博物館、美術館、市民ギャラリー、スーパー等を1つのイメージとして持っている。

(委員)

・娯楽施設は完全に民間の物件となるが、これを誘導する問題なども整理して欲しい。

(委員)

・都市機能誘導区域が 11.5%を超えると問題となるか。図書館を入れることも考えると逆にエリアを減らすことも考える必要があるか。

【事務局】

・概ね 10%未満と言われているが、現状でも 10%を超えている。国からはあくまでも目安と聞いているが、意見がでてくる中で区域を再計算し、エリアを考えていく。

(委員)

・AI や自動運転の実証実験も始まっている中で、10年、20年の間に大きく変化する可能性があり、ここで決めたことが10年後は機能しないということがないように先を讀

んでいかないと駄目ではないか。

【事務局】

・確かに一度決めた計画は、なかなか直すのは難しいと認識している。遠い将来を考えて現時点の状況で設定する。基本的には5年ごとに見直しをかける計画になっていく。

(委員)

・図書館をどうするか。他の都市機能の集積が見込めない箇所を外して図書館の所を入れるのは検討できないか。

【事務局】

・総社市の規模であれば都市機能誘導区域は1箇所と考えている。その中で図書館周辺は都市機能の集積が見られる場所。区域に入れた方がいいという御意見として検討していく。

(委員)

・居住誘導区域について、A案（市街地中心部にのみ限定した案）とB案（飛び市街地も含み広範囲の案）がある中で、B案（飛び市街地も含み広範囲の案）では、公共交通の確保の問題と災害の問題があるが、洪水に対する安全性の確保は具体的に何らかの対策が国や県であるのか。

【事務局】

・高梁川の堤防の改修がまだ途中。計画上、清音の築堤整備が完了するとある程度安全ということになる。

(委員)

・山手の土砂災害の対策はどうか。

【事務局】

・対策については調査するが、土砂災害警戒区域は、比較的災害リスクが高い区域である。

(委員)

・コンパクトシティを目指すとするれば、中心市街地の辺りの環境を整備しながら、持続可能社会を目指す必要がある。他の地域でやっていないような、環境負荷の少ない住宅を作る。防災的にも安全なものを作りながら。

建物や市そのものを環境負荷のない形にどんどん置き換えていくことが必要。それも含めたリニューアルをしていかないといけない。できるだけ居住を誘導するエリアは狭い方がいいと思う。

(委員)

・交通が不便な所では、車に乗らない世代のことを考えないといけない。山手や北の方では何か考えていくことが必要。子ども1人でも乗れるようなシステム、あまり雪舟くんを使わないという現在の問題を解消するような方法を積極的に考えた上で、交通の不

便な所も居住誘導区域にしていくことも必要だと思う。

(委員)

・居住誘導区域の中でもどういう居住なのか、その居住の仕方、生活の仕方が重要。都市の場合には、サラリーマンなど雇用されて居住していくが、総社の場合は、例えば、周辺の農業と一緒に住むというのが、山手、清音でモデルとして考えられるのではないかと。農業が六次元化という形で高度化していく。そういう場合の居住地域というのはあり得ると思う。

(委員)

・北の方にある泉団地は、住宅団地として開発した所。投資されているため、団地再生というのを一つの課題として考えていくべきだと思う。新しくそこへ誘導するのではなく、団地自体がどのようにしてサステイナブルとして持続できていくのかという、それも居住の一つの柱になるのではないかと。

(委員)

・本来、一番理想的なのは、団地を造る時に段階を追って住まわせていく、年次計画で住まわせないといけない。

(委員)

・居住誘導区域は、やはり都市機能誘導区域を取り巻く地域に限定した方がよい。都市機能の中の事業者は、そこで生活や商売をしないといけない。やはり総社市の事業者は、総社市の市民の方で盛り立ててやっていくことが、都市を盛り立てることになるのではないかと。

(委員)

・どんどん代謝しながら入れ替わるような建物の中で生活をする、そういうまちづくりにシフトしていかないと、経済的にも住環境的にもよくないだろう。この地域だと、できれば自然の素材で作った、住みやすい、安心して暮らせる場所を増やしていきながら集積していく。そういう仕組みをもう一度見直す必要があると思う。

(委員)

・居住誘導区域について、やはり電車があるという意味では浸水リスクの問題を外せば清音は可能かと思う。

(委員)

・清音で日常の買い回りは橋のある真備町に行っているのか。あるいは倉敷市だとか山手もどうか。

【事務局】

・データは持ち合わせていないが、そういった状況はあると考えている。

(委員)

・日常生活として清音や山手を居住誘導区域に設定しても一番核になる都市機能誘導区域との連携性はないのでは。

【事務局】

・現状においてはそういう状況も見受けられる。今後、どれだけ魅力的な都市機能を用意するかということになる。

事務局まとめ

総社市の規模であれば都市機能誘導区域は1箇所という方向性。また、図書館付近は都市機能の集積がかなり見られる場所であるため、区域に入れた方が良いということ。詳細については、事務局で検討すること。

次回の会議で、まちづくりの方針、都市機能誘導区域について、整理したものを提示し、居住誘導区域については、再度議論していく。