

## 総社市立地適正化計画策定委員会（第3回） 議事要旨

1. 日 時：平成30年3月20日（火） 午前10時00分～12時00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】7名

【事務局】7名

【コンサルタント業者】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3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

前回の協議事項をふまえ、「都市機能誘導区域（修正案）の設定」「都市機能誘導施設の設定」「居住誘導区域の設定」「誘導施策」について，各専門分野の委員から意見を聴取するもの。

## 議事要旨

### ○総社市立地適正化計画について

#### 「1.都市機能誘導施設の設定」

《説明概要》

3つの視点により誘導施設を設定した。「生活サービス施設」は概ね充足しているが、「子育て機能」はやや不足している。市民アンケートにより「娯楽施設」のニーズが高いことがわかっている。

誘導施設に位置づけることで、国の補助を受けられるメリットがあるが、位置づけられた施設が都市機能誘導区域外に立地される場合には、届出・勧告の対象となるため、充足度を検証し、必要な施設を設定する必要がある。

#### (委員)

・市立美術館・博物館については、市の文化芸術会議でも検討をしていると聞いている。今回この都市機能誘導施設に位置づけることで何か影響はないか。市内部での整合は取れているのか。

#### 【事務局】

・事務局としては、場所はまだ決定していないと聞いているが、内部での整合は取る。「博物館・美術館」の名称を具体的に載せるかどうかは検討するが、位置づけとしては文化施設が必要と考えている。

#### (委員)

・施設の名称と実態が乖離している。例えば映画館を建てるのではなく、映画なら既存のコミュニティ施設の一部で上映できる。都市機能として箱物を建てるのではなく、機能をソフト的に誘導するという考え方も出来る。

#### (委員)

・「温浴施設」は何かイメージがあるのか。

#### 【事務局】

・まちづくりの方針として「健康まちづくりの推進」とあるように、健康増進施設の一つとして設定したいと考えている。

#### (委員)

・サンロードもあるように総社はいい温泉が出る。その他の健康施設と組み合わせて、補助金等活用して出来たらよいのではないかと。

**(委員)**

- ・健康増進施設であれば、運動公園等と組み合わせて設置したらよいのではないか。

**(委員)**

- ・「温浴施設」のイメージは、郊外の大型施設に車で行くイメージ。都市機能誘導区域内に設置するのなら、街中にある銭湯のような今までの施設とは違うイメージで設置しないといけない。

**(委員)**

- ・駅だけではなく、交通結節点機能を高めるような施設はないのか。

**【事務局】**

- ・駅へとつながる2次交通的なものは考えていきたい。

**「2.都市機能誘導施設（修正案）の設定」**

≪修正案の概要≫

前回指摘のあった、図書館を含めた中央文化筋沿線の第1種住居地域を追加した。その一方、区域南東の第1種住居地域を除外した。

総合文化センター東側に残っている第1種住居地域については、現状で都市機能がなく住居地域であるため除外し、用途境を区域とすることについて意見を伺うもの。

**(委員)**

- ・事務局から提案のあった、総合文化センター東側に残っている第1種住居地域は除外しても問題ないのではないか。

**事務局まとめ**

- ・「都市機能誘導区域」については、修正案で委員了承。
- ・「都市機能誘導施設の設定」については、今回の意見をもとに検討を加える。

**「3.居住誘導区域（修正案）の設定」**

≪修正案の概要≫

前回提示した2つの案のうち、より面積の狭いA案(市街地中心部のみに限定した案)を採用したいと考えている。変更点は、「含めることを基本とする区域」に「3. 総社市施行の土地区画整理事業区域」を追加することとした。

清音・山手・泉は含めないこととしたが、都市計画マスタープランではそれぞれ拠点と位置づけられており、現状の維持は図っていくこととする。

**(委員)**

- ・清音は都市計画マスタープランの中で、必要があれば協議していくということか。

**【事務局】**

・清音は都市計画マスタープランでは地域拠点として位置づけられている。立地適正化計画で居住誘導区域や都市機能誘導区域には定めないが、都市計画マスタープランの地域拠点として、その方針に基づき、整備出来るものは整備していきたい。

**(委員)**

- ・服部駅周辺については、どこに記載されるのか。

**【事務局】**

・服部駅周辺は市街化調整区域である。立地適正化計画は市街化区域内についての計画であるので、今回本編には含めないが、参考として論じていく。

**(委員)**

- ・居住誘導区域内の空き家・空き地はどのくらいあるのか。

**【事務局】**

- ・居住誘導区域に特化した数値は持っていないが、今後調査する。

**(委員)**

- ・市内の住民に対して説明会等はするのか。

**【事務局】**

- ・今後、説明会は開く予定である。

**(委員)**

・立地適正化計画を設定された場合の届出制度により、居住誘導区域外の開発はなくなると考えているのか。

**【事務局】**

・居住誘導区域外でも市街化区域については、この届出制度以外には特に規制はかけられない。誘導施策により居住誘導区域へ誘導することを考えている。

**(委員)**

- ・市街化調整区域の開発についてはどうか。

**【事務局】**

・現状、50戸連たん制度で拡散している状態である。岡山県南広域都市計画区域の市町により、現在、50戸連たん制度の厳格化について検討している。

## 事務局まとめ

「居住誘導区域」については、修正案で委員了承。

## 「4.誘導施策の設定」

### ＜説明概要＞

3つの「まちづくりの方針」に基づき、都市機能、居住を誘導するための誘導施策を設定した。具体的な誘導施策について説明を行い、意見を求めた。

### (委員)

・空き家対策で、空き家になる前の情報をキャッチ出来る仕組みは行政にあるのか。2次交通は、新しいものを設定するのではなく、既存のデマンド交通や相乗りサービスの充実を先行した方がよいのではないか。

### 【事務局】

・空き家の未然予防の相談窓口は設置している。今後は地域の包括会議等に情報提供を呼びかけ、固定資産税の納付書にチラシを入れるなども検討もしている。

### (委員)

・都市機能、居住を誘導するための施策に「官民連携」とあるが、「公民連携」でリノベーションをしていることもあるので、行政主導ではなく、住民主導でも考えていったらよいのではないか。

「民泊」については、総社市では問題ないのか。

### 【事務局】

・「民泊」については、総社市では条例を定めていない。官民連携として、今年度末に㈱ライフと連携して、民泊も含め空き家の利活用について考えていくこととしている。

### (委員)

・空き家を県立大学の学生がシェアして住めるような仕組みを作ってはどうか。

### (委員)

・県立大学の学生が空き家の活用が出来ないか模索しているがなかなか上手くいかない。岡山市北区足守の方では、民間事業者が間に入って上手くいっている例がある。総社市で実際あたってみても、何軒も断られたことがある。

### (委員)

・歩行者・自転車の生活道路と自動車専用道路は分離した方がよい。

・自転車道の整備とあるが、車道へ併設ではなく自転車専用の質の高い道にした方がよい。駅前通りの街路樹を切ったのは景観的にどうかと思う。歩きたいまちとなっていない

い。

**(委員)**

・空き家バンクの登録状況はどうか。また、空き家でも文化的レベルの高いものの改修は、よく考えてやってほしい。

**【事務局】**

・空き家百選への登録は20軒。今年度の相談は100件を超えている。  
・空き家の改修については、個人の資産と安全性の確保という観点から、なかなか難しいものとなっている。文化性の高いものについては十分検討していきたい。

**(委員)**

・同じ空き家でも居住誘導区域と市街化調整区域では意味合いが違う。密集市街地では空き家を残していくというよりは、倒して再開発を考えてもよいのではないか。

**(委員)**

・総社市の用水路は農業用のみとなっている。総社市の資産である十二箇郷用水などを利用して、まちづくりに水と緑を位置づけていったらよいと思う。

**(委員)**

・空き家は倒せばよいとは思わない。家の立ち並びにより街並みは作られているので、耐震補強してでも残すものは残したほうがよい。  
・歩いて暮らせるまちを目指すのであれば、街路樹はあった方がよかった。街路樹が無理なら低木でも残してほしい。

**(委員)**

・福祉施策の充実により人口が増えている。そのため、事務局が提案している3つの誘導方針（ストーリー）のストーリー③「健康まちづくりの推進」を「健康福祉のまちづくり」に変更してほしい。  
・現在、百歳体操やふれあいサロン活動を活発に行っている。地域のつながりにもなるので、都市機能、居住を誘導するための主な施策に「福祉拠点の整備」を追加してほしい。

**事務局まとめ**

「誘導施策の設定」については、今回の意見をもとに検討を加える。