

第120回
倉敷市都市計画審議会

議 事 要 旨

日 時 : 令和4年2月1日(火)
10:00~10:40
場 所 : 倉敷市役所10階大会議室

第120回倉敷市都市計画審議会議事要旨

日時：令和4年2月1日（火）

10:00～10:40

場所：倉敷市役所10階大会議室

【出席者】

委員：藤井委員 小上委員 近藤委員 高山委員 竹中委員 中田委員 西川委員
橋本委員 百本委員 松岡委員 大橋委員 矢野委員 山畑委員 荒木委員
山室委員(代) 有路委員 吉田委員（計17名 ____委員についてはWeb参加）

事務局：古谷建設局長 森本都市計画部参事 角南都市計画課長 犬飼主任 奥澤主任
中原技師

幹事：長山都市計画部長

担当者：都市計画課 犬飼主任 奥澤主任

【傍聴者】

なし

【報道関係者】

1名

【議案】

第1号議案 岡山県南広域都市計画道路の変更（倉敷市決定）について

第2号議案 倉敷市市街化調整区域における地区計画運用指針（案）について

【概要】

（◎会長 ■署名委員 ◆□◇★△委員 ○幹事・担当課）

- ◎ 会議を公開で行いますので、会議録署名委員1名を指名させていただきます。
橋本 成仁委員にお願いしたいと思います。
- 承知しました。
- ◎ それでは、第1号議案「岡山県南広域都市計画道路の変更（倉敷市決定）」についての説明をお願いします。
- 第1号議案について説明。
- ◎ それでは、ただいま説明のありました第1号議案について、ご質問、ご意見がご

ございましたらお願いいたします。

- ◎ ご質問、ご意見はありませんか。皆様よろしいでしょうか。ご質問、ご意見がないようでしたら、第1号議案について、お諮りいたします。第1号議案「岡山県南広域都市計画道路の変更（倉敷市決定）」について案のとおり決することに、異議ございませんか。
- ◆□◇★△ 異議なし。
- ◎ 異議がないようですので、第1号議案は、案のとおり議決し、市長に通知することに決定いたしました。続きまして、第2号議案「倉敷市市街化調整区域における地区計画運用指針（案）」についての議案の説明をお願いします。
- 第2号議案について説明。
- ◎ それでは、ただいま説明のありました第2号議案について、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。
- ◆ この地区計画の設定については、地域活動拠点から半径500mを超えない範囲ということですが、区域に含めようとする農振農用地の一部分が少し500mの範囲をはみ出た場合は、どの程度であれば認められるのか。
- ◎ 地域活動拠点から500m以内で区域を設定するということですが、青地は関係ありませんが、白地について、どのような取扱いになるのかという質問がありました。
- はじめに、農振農用地を地区計画区域に定めることはできません。次に、白地の部分については、まずは地域活動拠点を決めていただいて、そこから半径500mの範囲内としています。500mというのは、地域の活動拠点まで概ね10分程度の距離で、歩いて生活ができる距離として位置付けていますので、原則500mを超える場所については、地区計画区域の中に含めることができないと考えています。ただし、場所によっては川があったり、道があったりと、様々な条件がありますから、そういった場所については個別に検討すると考えておりますので、よろしくお願いいたします。
- ◎ ありがとうございます。
- ◆ これからも農業委員会の中で検討や調整をして、また助言を頂きながら検討を続けていこうと思います。

- ◎ ありがとうございます。ほかにご質問ご意見ございませんか。
- ◇ 市街化を抑制する市街化調整区域で地区計画をということでありますけども新たな宅地開発じゃなしに既存の空き家、空き地を使いながら1ヶ所に集約していくときにはそういう方法があるのはわかるんですけど、行政として新たな道路を整備することはしませんと言いますが、そういう都市計画決定をした後、住民とか権利者に対してメリット、例えば区画整理事業をやるんだったら県の補助があるとかいろいろありますね。市街化区域でいろいろ開発したり、区画整理をしたりするなら多分、国の方からの補助がかなり入ってくるんですけど市街化調整区域内でしたときに、倉敷市なり岡山県なり、国の方から、地域住民、権利者に対して、こういうメリットがありますよ、というのがなかなか見えてこなかったんでその辺の説明をしていただきたいと思います。
- ◎ 市街地整備事業等では、補助が見込まれるところもあるが、市街化調整区域の地区計画を設定したところでも、別途、何か支援があるのかという質問がありました。
- まず、コンパクトなまちづくりを進めていこうという中で市街化区域の中においては、都市機能誘導区域、居住誘導区域を定めて持続可能なまちを実現していくというように考えてます。一方で、市街化調整区域においても、既存のコミュニティを維持したいとか、農業の担い手をどうしても確保したいというニーズがあります。ただ、市街化調整区域については、新たに住宅を建てるとか土地を造成するということについては、現行の制度ではハードルが高いですが、地元では、どうしても自分たちのまちを守っていききたいというニーズがある。そのような中、既に宅地になっていて家が建っているところについて、人口減少の影響で住む人がいなくなり解体されてしまった場合には、そのあとは荒廃してしまうということがありますので、人口を一定程度に維持するために例えば空き家を貸すことができたり、農家などの要件がなくても家が建てられたりすることで、人口の維持を図りたいと考える地域に対して、地区計画はメリットがあると考えております。説明では、道路の整備ということで、地区施設の1例を挙げていますが、家を建てるためには前面道路をある程度確保しないと家が建たないということがあります。基本的な考え方としては、そこに新たに家を建てたい方が、生活道路となる

部分についてはその地域の方と相談して企画をしていただきたいと思います。政策的に必要な道路ということであればまた個別にご相談をさせていただきたいと考えております。

◇ 国土交通省から補助が出るとか、市街化調整区域だから農林水産省の方ですね、例えば自分らで道路を作ろうとしたときにそういう補助制度の具体的なものは見通せないとするならばですよ、わざわざ0.5haの何人もの関係者がいるけどそれをまとめるのも大変なんですよ。何もメリットがない限り、市街化調整区域の村を残すために市が立ち上がっても地権者の10人の中の1人が反対すれば絵にかいた餅になる可能性もある。それで、目玉というか、こういうメリットがあるんですという具体策がなかったらなかなかこれをまとめることは難しいんじゃないかなと。絵にかいた餅になるんじゃないかなとちょっと危惧しているんですけどその辺はどのようなお考えでしょうか。

◎ 先ほどの質問と関連して、金銭的支援のようなものが何もない場合にどうやって地区計画を進めていくのかというご質問です。

○ 私どもの考えは、まずは地域の既存ストックを活用することが重要だと思っております。具体的に申し上げますと、既に土地が造成されているところの有効活用をまずは考える。その次に、道がなくどうしても家が建たない場合に、道路が必要になった場合は個別にご相談ということになるかと思いますが、今の段階では、市から金銭的な支援についてはメニューがないところです。ただし、地区計画を策定するときには、市役所からも地元の方々に対して当然寄り添ってお話をさせていただき助言等を行っていきたいと思っておりますのでよろしく願いいたします。

◎ はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。

◇ はい、ありがとうございます。

◎ ほかにご質問ご意見ございませんか。

★ このパンフレットっていうのは一般市民の方に配布・公表するために作られたのでしょうか。絵がたくさん書いてあって、わかりやすいところもあるんですけども、説明をしていただけたので、この絵の内容もすごく理解しやすいんですけども、このパンフレットだけを見ておわかりいただけるかなっていうところが

あります。パンフレットに表示されているグレーの三角形が矢印だっことに気づくことに、時間がかかりまして、もう少しグレーの三角形が矢印に見える方がよいのではと思います。配色についても赤色と緑色がわかりにくい人もいらっしゃると思いますし、重要だろうという文字はアンダーバーにされた方がいいのではないかとことも気になりました。あと内容について1点。地域活動拠点というのは何か、わかりにくい気がしました。それは小学校などです、と今説明があつてわかるんですが、説明がない場合には、パンフレットの中に公民館と書いてあるのでそこまで読み込んでもらったらわかるのかなと。こういう一般向けのパンフレットだったら、ちょっとわかりにくい単語には解説をつけた方がいいのかなと気になりました。

- ◎ ありがとうございます。パンフレットは一般の方にちょっと見てやろうと思わせるくらい、見てもらいやすくするためには良いデザインが必要かと思しますので検討が必要と思えるご意見でした。
- このパンフレットの使い方でございますけれども、この指針を公表するときにこのパンフレットも同時に公表し、誰でもご覧いただけるものとするともに、この制度をご活用いただけるようにわかりやすくお知らせをしたいと考えております。それから、絵の矢印や配色には工夫を重ねていこうと思います。バリアフリーの観点から赤色と緑色は見分けがつきにくい方もいらっしゃると思いますのでその辺も含めて検討をして参ります。それから地域活動拠点等のわかりにくい単語の解説ですが、パンフレットとして文字数が多くなるとわかりにくいと思いますので、このパンフレットを公表後に、問い合わせの多い場所については、見直しをかけるなどわかりやすいパンフレット作りに向けて適宜修正を重ねます。
- ◎ ありがとうございます。よろしいでしょうか。
- ★ はい、ありがとうございます。
- ◎ それでは、ほかにご意見がないようですので、第2号議案について、お諮りをいたします。第2号議案「倉敷市市街化調整区域における地区計画運用指針（案）」について案に同意することに、異議ございませんか。
- ◆□◇★△ 異議なし。
- ◎ 異議がないようですので、第2号議案は、案に同意するものとして、市長に答申

することに決定いたしました。以上で、本日の議案の審議はすべて終了いたしました。みなさまありがとうございました。それでは、本日の審議会は終了しますので、事務局へお返しします。

令和4年 3 月 1 日

会 長 藤 井 明

署名委員 橋 本 成 仁