

令和7年度

第1回早島町都市計画審議会

会議録

令和8年1月30日

令和7年度第1回早島町都市計画審議会 議事概要

1 開催日時

令和8年1月30日（金）10：00～11：30

早島町役場3階 全員協議会室

2 議事

1) 岡山県南広域都市計画用途地域の変更について（早島町決定）

2) 岡山県南広域都市計画地区計画の決定について（早島町決定）

名称：早島駅東地区地区計画

3) 岡山県南広域都市計画地区計画の決定について（早島町決定）

名称：役場周辺地区地区計画

3 出席者（敬称略）※欠席なし

（1）審議会委員

会長 阿部 宏史（環太平洋大学副学長 岡山大学名誉教授）
西川 博美（岡山県立大学 デザイン学部 建築学科教授）
木村 容治（岡山県総合流通センター卸協同組合 理事長）
菊池 恵太郎（菊池綜合法律事務所 弁護士）
平岡 幸子（つくぼ商工会 女性部副部長）
真鍋 和崇（早島町議会議員）
清水 一仁（備中県民局建設部長）
佐藤 周二（早島町農業委員会 委員）

（2）事務局

安原 隆治（都市整備部長・建設課長）
渡辺 博（基盤整備室長）
高橋 健二（建設課主幹）
國枝 純平（建設課主任）

（3）傍聴人

2名

◎事務局

本日は大変お忙しい中、当審議会にご出席いただきありがとうございます。

定刻となりましたので、ただいまから令和7年度第1回早島町都市計画審議会を開催いたします。私は建設課の國枝と申します。よろしく願いいたします。

開会にあたりまして、早島町長 佐藤博文が挨拶申し上げます。

—町長挨拶—

◎事務局

次に委員自己紹介、会長から順次席順にご挨拶をお願いいたします。

(委員自己紹介)

◎事務局

ありがとうございます。続きまして事務局の紹介をさせていただきます。

(事務局自己紹介)

それでは、議事に入らせていただきます。都市計画審議会条例および審議会の公開について事務局よりお知らせいたします。

今回の審議会は、早島町審議会等の会議の公開に関する要綱に基づき、公開となることをお知らせいたします。

2名の傍聴者がおられますことを報告いたします。

議事概要は事後公表となります。公表にあたっては、事前に議事概要を各委員に配付いたします。各委員ご確認の上、会長の承認をいただき公開いたします。

次に、会議の成立についてご報告いたします。

本日、審議会委員8名中、ご出席いただきました委員は8名でございます。

したがって、過半数以上の委員の皆様方にご出席いただいておりますので、早島町都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、本審議会が成立することをご報告させていただきます。

ここで資料の確認をいたします。事前に配付いたしました資料といたしまして、黒いクリップで留めている、次第、目次、名簿、メモ用紙、第1号議案（岡山県南広域都市計画用途地域の変更について）、第2号議案（岡山県南広域都市計画地区計画の決定について）名称：早島駅東地区地区計画、第3号議案（岡山県南広域都市計画地区計画の決定について）名称：役場周辺地区地区計画。すべてカラーA4横向きの説明資料です。前潟地区用途制限一

覧表。また、通常のクリップで留めている資料で、法定図書（用途地域の変更）、法定図書（地区計画の決定 早島駅東地区地区計画）、法定図書（地区計画の決定 役場周辺地区地区計画）、以上でございます。

不足等はありませんでしょうか。

またご発言時のマイクの説明についてですが、ご発言時は目の前にあるマイクのボタン、青いトークのボタンを一度押してからご発言ください。発言が終わりましたら、もう一度トークの方を押していただきますとマイクの方が終了しますので、よろしくお願ひいたします。

本日の議事ですが、終了を12時頃と予定しております。

それでは第1号議案につきまして、町より審議会に付議をさせていただきます。付議書の写しをお配りしますので、しばらくお待ちください。

付議書の写しをご覧ください。それでは、付議させていただきます。

（第1号議案 諮問書の朗読）

今の付議に対しまして、会長、議事運営をよろしくお願ひいたします。

◎会長

はい、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用途地域の変更について審議を行います。事務局に第1号議案の説明を求めます。

◎事務局

失礼いたします。建設課の〇〇と申します。

それでは岡山県南広域都市計画用途地域の変更について、をご説明いたします。着座にて失礼いたします。

それでは、第1号議案 岡山県南広域都市計画用途地域の変更についてご説明させていただきます。

県が決定する区域区分の変更とあわせて、早島町では用途地域を定める必要がございます。用途地域は、建築物の用途の混在を防ぐために重要なもので、あわせて建蔽率、容積率の上限を定めることで、建物の広がり、建物のボリューム、高さを規制することになります。事前に配布しております計画図を拡大いたしますと、用途地域の変更箇所は赤線枠で囲っている地域となります。

はじめに、これまでの取り組みについてご説明いたします。

① 平成 28 年に都市計画マスタープランを策定いたしました。

この中で役場周辺を公益交流拠点に、早島駅周辺を公共交通拠点に位置づけ、拠点形成に取り組むとともに、新定住促進ゾーンとして、新たな定住の場作りに取り組んでいくことといたしました。

② 令和 3 年に都市構造再編計画を策定いたしました。

再編計画では、①の都市計画マスタープランからさらに踏み込んで、駅周辺を核とし、コンパクトプラスネットワークのまちづくりを目指すということで、駅および役場周辺を市街化区域への編入候補地として公表いたしました。

③ 本区域内にある都市計画道路について、国道 2 号線の立体化等にあわせて再度検証を実施いたしまして、駅東エリアを廃止、幅員を 25m から 18m と 15m に減じるよう、都市計画の変更を行いました。

④ 編入候補地の地権者に編入地区計画の制度概要を説明し、ご意見を伺いました。

⑤ 本審議会での審議を経て、前潟地区地区計画を策定いたしました。

⑥ 令和 6 年 4 月から早島駅拠点整備事業に着手し、新駅舎がまもなく完成見込みとなっております。

⑦ 地区ごとに個別説明ということで、早島駅東地区を対象とした説明会や役場周辺地区においては、戸別訪問を行い、また早島町議会への報告、都市再生協議会での専門家、ホームページや広報誌などを通じたお知らせ、役場窓口や戸別訪問などにより、しっかりと取り組みを進めてまいりました。

それでは、本議案で決定します用途地域についてご説明いたします。用途地域とは用途の混在を防ぐことを目的に、居住、商業、工業などの市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、全部で 13 種類ございます。

基本的に市街化区域内に設定するものになりますので、今回の県が定める区域区分の変更に伴い、必ず設定が必要となります。

早島町都市構造再編計画において、高利便性エリアに想定している今回の区域については、第二種中高層住居専用地域を想定し、高利便性エリアにふさわしい施設の誘導を見込んでおります。本エリアは近隣住民の生活利便性の向上に資するため、一定規模の店舗等の立地を許容する必要があると考えております。

また、早島駅を含み、町役場等の公共施設も集積しているため、事務所等の立地も想定されます。

一方で、駅の東エリアは既に相当数の戸建て住宅が建築されており、用途地域を設定することで、既存不適格建築が発生しないような配慮も必要と考えています。これらを踏まえて、用途地域は第二種中高層住居専用地域とすることとしました。

続きまして用途地域とあわせて定める容積率、建蔽率についてご説明いたします。

建築基準法では、第二種中高層住居専用地域は、容積率100、150、200、300、400、500%。建蔽率は30、40、50、60%の中から定めることとされています。

こちらが早島町における現在の容積率、建蔽率の設定状況になります。

第一種中高層住居専用地域は、容積率200%、建蔽率は60%で設定していますが、第二種中高層住居専用地域そのものが定められていないため、今回新たに定める必要があります。

今回の容積率を定めるに当たっては、早島駅近くの区域内に都市計画道路も都市計画決定されていることから、土地の有効活用が期待されます。

また、隣接区域の容積率との連続性にも配慮する必要があります。そのため、市街地全体を見渡し、周辺地域との連続性、統一感のある市街地形成を誘導するため、容積率を200%とすることが適当と判断いたしました。

続きまして、建蔽率の設定についてご説明いたします。従前の建蔽率、つまり現在の市街化調整区域の建蔽率は60%で、50戸連たん制度等により、相当数の住宅が立地しています。このことから、周辺地域との連続性に配慮し、統一感のある市街地に誘導するため、建蔽率を60%とすることが適当と判断されます。

法定図書としては、このような一覧表となります。

新たに区域区分を変更する箇所において、第二種中高層住居専用地域を新たに定め、容積率は200%以下、建蔽率は60%以下と制限されます。

その他、事前に配付しております箇所別調書の通り、道路が改良された一部の箇所において、用途地域の境界を見直しております。

続きまして、これまでの手続きの経過をご説明いたします。

原案縦覧を令和7年5月7日水曜日から5月21日水曜日の2週間行いました。縦覧者は5名、公述申出書1名、意見書は1名の提出がありました。公述申出書が提出されたので、令和7年6月2日月曜日14時から公聴会を開催しています。

その後、公聴会での意見に対する町の考え方を示した上で、都市計画法に基づき、案の縦覧を令和7年11月4日火曜日から11月18日の火曜日の2週間行いました。縦覧者は4名、意見書は1名提出がございました。

案縦覧で提出された意見と、その意見に対する本町の考え方についてご説明させていただきます。意見の内容について読み上げさせていただきます。

早島町南部は町の中心となる役場に加え、早島駅、医院、マルナカ、ザグザグ等のお店が存在していて、歩いて暮らせるまちづくりを形成するにはとても適した地域である。

しかしながら住宅地だけではなく、食料品や薬のお店以外のお店、例えば飲食できるお店等があると良いなと誰もが思っていることである。役場周辺地区は、食料品や薬のお店以外のお店を誘導しやすいように、この地域は近隣商業地域とすべきである。

続きまして、本町の考え方についてご説明いたします。

本町では、早島町都市計画マスタープランや立地適正化計画に準ずる早島町都市構造再編計画などの方針に従って、計画的にまちづくりを進めています。早島町都市構造再編計画は、パブリックコメント、有識者への意見聴取等を経て策定しており、同計画において、市街化区域への編入候補地を、生活サービス施設の利用や、地域のコミュニティの持続が可能となるよう、居住を誘導する暮らしのエリア、住民の日常生活に必要な施設を維持・誘導することにより、効率的な利用やサービスの提供を図る生活向上エリアに位置づけ、居住者の日常生活の利便性を向上させる程度の商業施設として、延べ面積1500㎡未満の小売店、飲食店を誘導しようと考えているため、第二種中高層住居専用地域を指定することとしています。

意見に記載された近隣商業地域についてですが、相当大規模な商業施設の立地を許容することになり、まだ都市計画道路が整備されていない現状では、町外からも買い物をする人が増え、渋滞を招き、町民の安全、生活が脅かされ、支障をきたす恐れがあります。そのため町民の日常生活をまかなう程度の1500㎡程度の立地を許容するべきと考えております。

最後に、これまでの経緯と今後についてご説明いたします。左のフロー図は早島町の手続きであり、本日の都市計画審議会でご審議いただいて、最終的に用途地域の変更、告示を行う予定としております。

右のフロー図は、岡山県の手続きとなります。県では来月の2月に都市計画審議会を開催すると聞いております。また、県の区域区分と日付を合わせまして、用途地域の変更を告示する予定にしております。第1号議案の説明は以上となります。

◎会長

ありがとうございました。それでは、ただいま事務局がご説明しました内容についてご質問、ご意見等ございましたらお願いします。

◎委員

用途地域について意見というか、質問させていただきたいと思います。この第二種中高層住居専用地域というのは、1500㎡以内の店舗、商業施設であれば立地をすることは可能なんですけれども、今早島町に本社というか拠点があるハローズさんなどでは、基本1500㎡以上の店舗が主流になってきているわけです。その商業施設自体が今の時代の流れによって大型化している状況などを考えると、1500㎡という基準というのは、すごく狭くなってしまっているのではないかなと。商業施設の立地誘導としてはかなり制限があるのではないかと考えるんですが、その点いかがでしょうか。

◎会長

〇〇お願いいたします。

◎事務局

先ほど説明したように早島のまちづくりの中で、今度そういった店舗なんかを建てられるような用途地域をここで選定したわけですが、先ほど申しましたように、ターゲットといますか、どこらを目指しているんですか、お客様っていうようなところを考えると、早島の近隣の方、南だったら岡山市それから倉敷市の一部を含めまして、すごく広範囲の人を呼び込むようなことはちょっと考えておりません。早島町の現状を見ますと、人が、住宅が並んでる。そこにそぐうような店舗までの規模でいいのではないかと早島町は考えております。第二種中高層住居専用地域は1500㎡まででございますけれども、それが早島町の統一感のあるまちを今後進めていく中で一番よろしい、というふうに加え、先ほど説明したように、第2種を選ばせていただきました。意見でも、近隣商業というご意見もいただいております。都市計画道路が計画されておりますけれども、全て皆さん都市計画道路、18mの道から来るわけではございません。既存の町道とか通ってくるわけでございます。生活空間の中を中心に見ますと、やはり1500㎡程度、今あるザグザグとかマルナカ程度までが一番よいのではないかと判断したところでございます。以上でございます。

◎委員

ありがとうございます。近隣商業地域として指定されてる本町の現エリアについては今、商業施設自体が少なくなってきていて、ほぼ住居になってきているという状況になっている。時代の流れの中でそういうふうになってきているわけですから。今マルナカの事例も挙げられましたけど、マルナカ自体も今新しく立地する店舗についてはかなり大型化している状況になっています。新しく店舗を誘導する際に、1500㎡というのは足枷になるのかなとい

うふうにちょっと感じて申し上げた次第です。

先ほど〇〇がおっしゃったように良好な住環境を保つという意味においてはその基幹道路のみをね、利用してこられるわけじゃないわけですから、この安定した住居環境、住環境を作っていく上では第二種中高層住居専用地域でもいいのかなと思いました。

ただ今後において本町においてはまだ国道の北については、今都市計画道路早島大砂線がまもなく開通するわけですが、その国道2号線が立体交差するというその社会情勢の変化を踏まえて、やはり大型商業施設も立地できるようなその都市計画に今後は変更していく必要があるのかなと感じたので、これはあわせて意見として、今回のこの付議する駅前の案件ではありませんけれども、本町全体の都市計画として、意見を申し上げたいと思います。

◎事務局

ご意見ありがとうございます。現在、第5次総合計画の後期の見直しがなされております。改定第4次総合計画の中から北部への大型店舗とかいうようなことなんかは書き始めまして、それをずっと踏襲してきているところでございます。第5次総合計画の改定を見据えながら、それに合わせ都市計画マスタープランも見直しを進めていくこととなるかと思えます。町全体を見ながら、それぞれの地域が暮らしやすい早島町になるように目指していきたいと考えております。

ご意見ありがとうございました。

◎会長

ありがとうございます。他にございませんでしょうか。

特にございませんようでしたら、これは第1号議案に対しましては、異議がないということとよろしいでしょうか。

それではそのように町長に答申したいと思います。

それでは、対象議案の審議につきましてはこれで終了させていただきまして、第2号議案について事務局から説明をお願いします。

◎事務局

それでは、第2号議案につきまして町より、審議会に付議をさせていただきます。付議書の写しをお配りしますので、しばらくお待ちください。

それでは付議させていただきます。

(第2号議案 諮問書の朗読)

今の付議に対しまして、会長、議事運営をよろしくお願いいたします。

◎会長

それでは、第2号議案「岡山県南広域都市計画地区計画の決定について」、名称「早島駅東地区地区計画」の審議を行います。事務局に第2号議案の説明を求めます。

◎事務局

それでは第2号議案、岡山県南広域都市計画地区計画の決定 早島駅東地区地区計画についてご説明いたします。

まず初めに、地区計画についてご説明させていただきます。

地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と町が連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて、まちづくりを進めていく手法になります。地区計画では、区域の整備、開発及び保全の方針として、地区計画の目標を実現するための方針を定め、地区整備計画として地区施設の配置および規模、建築物等に関する事項、土地の利用に関する事項を定めることとなります。この建築物等に関する事項は、建築物等の用途の制限などその地区に応じて詳しく定めることができます。

また地区計画は、地区レベルの目標やルールを定めるもので、市町村が決定する都市計画になります。

続いて4ページをご覧ください。

次に、今回の早島駅東地区地区計画の策定の経緯についてご説明いたします。第1号議案の説明と重複いたしますが、令和3年11月に都市構造再編計画を策定いたしまして、この中で市街化区域への編入候補地を定め、公表しております。令和3年11月以降、駅拠点整備計画の策定、公表、(都)駅前バイパス線の都市計画の変更、編入に向けた関係機関との協議、住民説明会を令和5年10月と令和6年4月に2回開催し、まちづくりへの理解等を進めてまいりました。この度、編入候補地の一部、緑色で囲った早島駅東地区で、地権者との協議を経て、素案を作成し、令和7年3月に関係市町村（岡山市、倉敷市、総社市、玉野市、赤磐市）と調整し、県と協議を進めてまいりました。その後、都市計画手続きを開始いたしました。手続きは、先ほどの用途地域とあわせて行っております。

5ページになります。

続きまして、早島駅東地区地区計画の概要について上位計画の位置づけ、区域の位置、地区計画の内容の順にご説明いたします。

3-1 上位計画での位置づけとして、平成28年早島町都市計画マスタープラン、令和2年に

定めた岡山県都市計画区域マスタープランや、令和3年に定めた早島町都市構造再編計画といった上位計画に地区計画の策定についての位置づけがなされております。

3-2 区域の位置ですが、市街化区域への編入候補地であること、周辺の状況について説明いたします。

3-3 地区計画の内容としまして、区域の整備、開発及び保全の方針や地区整備計画についてご説明いたします。

今回、地区計画を決定する区域は、町の計画等に基づき、計画的な市街地整備を行う必要がある区域であることから、市街化区域への編入にあわせ、地区計画を定めることとしております。

なお岡山県南広域都市計画区域マスタープランにおいて、「集約型都市構造の実現を図るうえで、計画的な市街地整備を行うことが必要な地区については、必要に応じ市街化区域への編入を行う」とされており、この度の地区計画の決定は当該マスタープランに整合するものと考えております。

次に、早島町都市計画マスタープランでは、こちらに示すように、早島町の将来の都市構造として、模式的に図に表しております。

この中で、今回の場所である市街化区域編入候補地は、公益交流拠点、公共交通拠点であり、ゾーンとしては、新定住促進ゾーンに位置づけられております。

つまり、今回の地区計画の区域についても、この赤やピンクの点線で囲っている範囲に含まれます。

都市計画マスタープランでは、新定住促進ゾーンということで、既存の都市機能集積や公共交通の利便性を活かした新たな定住の場作りに取り組んでいく場所に位置づけられております。

この取り組みを実現するために、地区計画の決定が必要となります。

続きまして、早島町都市構造再編計画では、紫色の部分が編入候補地でございます。暮らしのエリア、生活向上エリアの両方に含まれたエリアとなります。暮らしのエリアとは居住を誘導するエリアでございます。このエリアを選ぶ条件として、公共交通の利便性が高い、また、将来も居住が見込まれる、公共交通が利用しやすく、既存施設が集積している高利便性エリアの3つがございます。

また、生活向上エリアとは、都市機能を誘導するエリアでございます。既存施設の集積度合いですとか、JR早島駅から500m圏内にあること、早島町役場バス停から300m圏内にあ

ることを条件に設定しております。

繰り返しになりますが、この両方のエリアの中に今回定める地区計画の区域は含まれることとなります。

次に、本地区計画の位置についてご説明いたします。赤い点線の枠で囲っているところが市街化区域への編入候補地であり、本区域の東側の緑色に囲まれた区域、約8.6 haが早島駅東地区地区計画の区域でございます。区域の状況としましては、右に記載しておりますが、早島駅から半径300m圏内であること、色がついているエリアが市街化区域になりまして、黄色である第一種住居地域と紫色の準工業地域に隣接していることが挙げられます。

また、周辺の状況としましては、早島駅をはじめ、観光センターや病院があり、閑静な住宅地となっております。

早島駅に関しましては、令和8年3月末の完成を目指し、新駅舎が駅東地区の区域側に移転することとなっております。

次に、地区計画の内容についてご説明させていただきます。お手元の議案書に付しております地区計画の決定案をあわせてご覧ください。

地区の面積は約8.6 haです。地区計画の目標としまして、上位計画の位置づけやエリアの目指すべきことについて記載しております。浸水リスクの軽減に努めつつ、既存の住環境と調和した良好な街区と住環境の形成を図ることを目標とするとしています。

次に、土地利用の方針といたしまして、早島駅の徒歩圏内という利便性を生かし、既存の住環境との調和に配慮するとともに、戸建て住宅を中心に良好な居住環境を有する住宅地を形成するとしています。

建築物等の整備の方針といたしましては、この後に説明いたします。

続きまして、地区整備計画についてご説明させていただきます。お手持ちの決定案の通りですが、わかりやすく説明いたしますと、戸建てや店舗、これらの兼用住宅は建築可能ですが、店舗の場合は150㎡以下までとしております。

この他、左のイメージ図のように建物の高さは10m以下、敷地面積の最低限度を150㎡、この他、緑化率の最低限度を3%と定めております。

続きまして土地利用に関する事項ですが、浸水対策として雨水等を排水する水路について水路の通水断面を確保するための整備等を行い、排水機能を向上させることとしています。

例えば、地区計画が決定されると水路際の開発が進んでいきます。そのときに、土砂が水路に流れ込み、堆積しないよう、右の図のように水路際を整備し、水路の通水断面を確保す

るようにしていきます。

最後に都市計画決定手続きについて説明いたします。用途地域と同様、原案縦覧を令和7年5月7日水曜日から5月21日水曜日までの2週間行いました。縦覧者は7名で、公述申出書および意見書の提出はございませんでした。よって、公聴会は中止しております。

続きまして案縦覧を令和7年11月4日火曜日から11月18日火曜日までの2週間行いました。縦覧者は4名で、意見書の提出はございませんでした。

本日、都市計画審議会の議を経まして、県知事と協議を行い、3月下旬ごろに都市計画の決定を行いたいと考えております。第2号議案の説明は以上になります。

◎会長

ありがとうございます。

それでは、今の事務局の説明に対しご質問等がございましたら、お願いいたします。

◎委員

11ページに地区計画の内容で、建築物等に関する事項ということで、様々な条件が立てられたりして、非常に良好な住宅地が形成されるような計画になっているなどお見受けし、それは良いことだと思います。

一方で道路整備の方がありきだと思いますが、何かそうしたこの宅地開発を行う時にどういう種類の道路、何メートル以上とか、そうした何か指導みたいなものは考えておられるのでしょうか。

◎事務局

この早島駅東地区エリアの環境でございますけども、幅員約4m程度の既存道路が碁盤の目のように整備されている状況でございます。あとは開発住宅地がほぼメインになってきます。

そのときに開発道路が先行でされることが予定されておりますので、開発道路につきましては、まだ決定ではございませんけども、協議を終えて町道に移管、もしくはそれが伴わない場合は私有地で管理をしていただくことを考えております。その内容でございますけども、12ページの右の図の断面図をご覧ください。

やはり住宅地とか道路も全てそうですけども、やっぱり敷地を目一杯利用したい、もしくは無駄な土地はなくすような計画はされると思います。その中でまずこういった護岸整備をすることによって、既存の道路に接道し、開発を進めていけるのではないかとということで、あえてこちらで地区整備計画では定めてないということです。以上です。

◎事務局

補足よろしいですか。委員が言われるように、建築物とかのいろいろなルールでしたら、地区の施設もいるのではないかとのことだと思います。その中で道路とか公園とかいろいろあります。今、〇〇が申しましたように、干拓の町でありますから、ある一定の道路はもう整備されております。地元と協議する中で、道を広くすると通過交通が発生するというようなことで、今ある最低限の5m、それから4m切るところがあります。そこはもうセットバックさせて4mにします。今の東の地区の真ん中のところですが、この写真が5mあります。整備するのであれば基軸が要るのではないかなと思います。それから公園につきましても、開発基準で住宅区画3000㎡以上だったら公園整備というのがある中で、大きな開発だったら公園は整備されます。3000㎡未満で、小さい場合の開発がされると公園はないですが、先ほど申し上げた、駅を今拠点化している中で、公園を整備するようになっております。今回、建築物に関する一定のルールは示しました地区の施設については記載していないとご理解いただきたいと存じます。ありがとうございました。

◎委員

理解できました。ありがとうございます。ちょっと補足になりますけど、ちょうどこの写真を見るとやっぱり水路が横にあるので、これまでもずっと問題になってきていることかもしれないけれども、安全性っていうか、もう今現在住んでらっしゃる方はもう慣れてらっしゃって、車や自転車も、うまく運転されていると思うのですが、住宅地が増えるということで、また新しく子供がいる世帯なんかも入ってこられると思います。これは直接都市計画との決定と関係ないことかもしれないけれども、またその辺の安全性を整備していただければと思います。

◎事務局

言われるように、この地区においては転落防止柵を計画もって整備させていただいております。この写真、2つありますが、右側の方は転落防止柵もさせていただいております。またこちらの方も今度、市街化区域になればまた家が建つ、人の往来も増えるということもございます。狭いですから歩行者が通行しているときに自動車が迫ってくるようなこともあつたりする中で転落防止柵が必要と考えており、計画をもって整備していきたいと考えております。

◎委員

ありがとうございました。

◎会長

他にいかがでしょう。

◎委員

12ページの浸水対策についてお伺いをしたいと思います。土地利用に関する事項で、新たに水路に面して開発を行われる場合については、きちんと浸水対策を行ってくださいねと、水路整備を行ってくださいねということの内容だと思います。これについてはすごく大切なのかなと思います。

一方でもう既存の住宅地において、水路に面して住宅が建てられているものの、水路整備が行われていない住宅や水路があるわけですが、その水路の整備について、やはりその市街地としてその良好な住環境を確保するというのと、その浸水対策を行っていくという意味でも、本町としても水路整備についてはやはり進めていく必要があるのかなと思います。これから新たにその市街地として形成する中で、既に住宅が隣接をしているにもかかわらず整備が行われていない水路については、どのように対策を行っていくのか悩ましいところだと思いますけれどもそれについて教えてください。

◎事務局

ご説明させていただきます。委員のおっしゃる通り、なかには水路整備、護岸整備をされてない建築物、住宅があります。そのときのタイミングといいますと、おそらく50戸連たんと言いまして、調整区域のときに50戸連たん制度を設けて建てられているお家が多数見られます。全てというわけではないですが、開発の基準の中で水路際から土砂が滞留しないような離隔距離とか、細かいこと言えばそういった制度がございまして、そこを全部控えて住宅を建てている物件も多数あります。

そういった中で、農業政策の水路のことですと、また開発と違って整備をしていかないといけないかなというなかで、区域区分の変更、いわゆる編入が行われた後の地区計画のことです。ございまして、やっぱりその住宅を建てることによって、この住宅側へ水路の水が流れないように整備していくという問題があり、また費用の関係も出てきます。

今までそういったトラブルが多くございまして、現在も50戸連たんでこういった擁壁工事を逃げて、離隔し建物を建てている。厳密に言えば、所有者は「そこまで技術的な話がわからない、開発事業者から詳しく聞いてなかった。どうすればいいのか。」という相談も受けているのは事実でございます。

建築主の方が、水路を整備するか否かの技術的な判断は難しく、場所によってはヌートリ

ア等が原因で護岸が浸食している箇所もあります。そういった場所の護岸整備をしていない宅地が多くみられ、現在では護岸が浸食し、建物側まで損害を被むっているというわけでございます。

ということであれば、市街化編入して地区計画の整備をすることによって、始めからこういう規制といいますか制度を設けていけば、特にトラブルの問題なく進めていけるのではないかということから、こういった地区整備計画の浸水対策を検討しております。

◎事務局

今回の地区計画の法定図書の最後に計画図があると思います。基本的な地区計画の区域と今後開発とかが起こるだろうというところで地区整備計画区域、この地区整備計画区域に関しまして、いろいろ今回の建物等に関する事項とか土地利用に関する事項を、私どもが指導できる、届け出、勧告制ですけれども指導できるようになっております。

ですから、今回この水路界があるようなところにつきましては、しっかりこの地区計画の地区整備計画のもとに、私達が指導できるように届け出、勧告の制度をもって、しっかりします。

それは委員が言われたように、やっぱり反省点があって、そういうことができてなかったから、そういう好ましくないような状況が今あります。

今回の地区整備計画に入らない既存のところにつきましては、実際まだ答えは出てないですけども、町の施設として、今までは調整区域で、農業用の施設で農業の守備範囲だったものが、今度市街化区域にしっかり入りますから、今度下水道の方になるかと思えます。そこは何ができるのかなど、検討を進めていきたいと考えておりますのでご理解いただきたいと存じます。

◎委員

2点ほど、町の行政当局の方へお願いをしておきたいと思えます。

1つは先ほど委員の方からも、水路問題の話が出ましたけれども、特に水路の改修、保全管理についてでありまして、もともと早島町が海を埋め立てて出来上がった町ですから、水田農業が発達してきているということをご承知の通りでありまして、ただ水田があるところには、用水と排水を兼ねた、いわゆる水路が存在しております。

今回の駅を中心として、JR瀬戸大橋線の北側が市街地にされるということでありまして、時代の流れを感じております。ただモデル団地として整備するような視点で計画、整備をしてほしいということが1点と、それから農業面から見た場合ですね、線路の下をくぐって南

の水田地帯に持って行って、いわゆる暗渠、幹線水路が繋がっているわけです。これは貴重な農業用水路でありますから、これらが灌水機能を持っているということを再認識した上で、また環境保全のためにも、水路の改修や保全管理を厳重にやっていただきたいというふうに考えております。それから整備する団地、農地転用した後の団地については、モデル的なものとしてやってほしいこととあわせて、先ほど話も出ておりましたが、特に豪雨時、ものすごい雨が降る場合の浸水とか冠水、その対策については、もともと海ですから水はけが悪いのは当たり前なのです。ただね、汐入川の排水機場の整備も刷新されようとしておりますけれど、これだけではおそらく物足らんと思うのです。雨が降りようによっては、50mm、100mmが降ってきた場合は、当分の間は浸かるのではないかと考えています。そういった中でね、排水対策は浸からないのが大前提ですから、ただ浸かる以上は排水の量とスピードアップ、この2つを兼ね備えなければ本当の安全な状況にならないということになります。今後とも町の土木行政の中で、そういった水路の方へも重点をおいて全体整備を図ってほしいということです。

◎事務局

ありがとうございます。早島町は平地で、いわゆる干拓でできて、水路もあり道もありでこれが早島の原風景でございます。そういった中、やはり弱点がございまして、大雨が降ったらやっぱり平地の低いところは浸かっているところでございます。

ただ現在、委員も言われたように汐入川の排水機場というのはここで排水能力を倍以上にするということで今取り組んでおるところでございます。

それからそれに伴う用水路が巡ってしまっていて、そこがなかなか維持管理できてなくて、浚渫ができてない、水路の保全ができてない現状もご指摘いただいたというふうに認識しております。今年度、堆積物の調査をしております、8年度から危ないところ、閉塞、あるいは水の流れて重要なところに関しましては浚渫をしていきたいと考えております。排水機場の能力アップそれから今ある既存水路の浚渫等でしっかり水路を保全していく。それから農業に必要な箇所につきましては、水路の改修に取り組んでいるところでございます。

2つの意見をいただきました。今後しっかり水路管理していく。そういうことによって今これから市街化になる、人も住みやすくなるというようなところでございますからしっかり管理していきたいと考えております。

◎会長

他に何かございますか。

いろいろご意見が出たようですので、町の方でしっかりと取り組んでいただきたいと思います。よろしくお願いします。

ただいまの第2号議案につきましては、ご承認いただいたということでよろしいでしょうか。

それでは第2号議案に対して異議のない旨、町長に答申したいと思います。

それでは続きまして第3号議案になりますが、岡山県南広域都市計画地区計画の決定について、役場周辺地区地区計画の審議を行いたいと思います。事務局から説明をお願いします。

◎事務局

続きまして、第3号議案につきまして町より審議会に付議をさせていただきます。

(第2号議案 諮問書の朗読)

◎会長

それでは第3号議案であります。役場周辺地区地区計画の審議を行いたいと思います。まず議案の説明をお願いいたします。

◎事務局

それでは、岡山県南広域都市計画地区計画の決定について 名称 役場周辺地区地区計画をご説明いたします。

なお、この第3号議案につきましては、先ほどの第2号議案と重複する部分が多くございます。重複する説明につきましては割愛させていただきますので、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

まず初めの地区計画についてのご説明は割愛させていただきます。

次に、今回の役場周辺地区地区計画の策定の経緯についてですが、こちらも早島駅東地区地区計画と区域が異なるのみとなりますので、割愛させていただきます。

続いて5ページです。役場周辺地区地区計画の概要についてですが、上位計画の位置づけは割愛させていただきます。

次は9ページまで飛んでご覧ください。6ページ、7ページ、8ページは第2号議案と同じ内容となります。

ご説明させていただきます。本地区計画の位置についてご説明いたします。西側の緑色に囲まれた区域、約6.3haが役場周辺地区地区計画の区域でございます。区域の現状といたしまして、右に記載しておりますが役場のバス停から半径300m圏内であること、色がついて

いるエリアが市街化区域となりまして、黄色である第一種住居地域に隣接していることが挙げられます。また周辺の状況といたしましては、早島町役場をはじめ、公共施設が立地するとともに、都市計画道路駅前バイパス線が計画されているなど、都市的ポテンシャルが高い地区であります。

次に、地区計画の内容についてご説明させていただきます。お手元の議案書に添付しております、地区計画の決定案をあわせてご覧いただければと思います。

地区の面積は約6.3 haです。地区計画の目標といたしまして、先ほど第2号議案の早島駅東地区と異なる部分として、都市計画道路が計画されておりますので、役場をはじめとした既存公共施設、福祉施設等の立地特性を活かし、これらの機能を維持し、早島町都市構造再編計画において位置づけている施設の誘導を図るとともに、浸水リスクの軽減に努めつつ、都市計画道路の沿道にふさわしい利便性の高い市街地の形成を図るとしてまいります。

次に、土地利用の方針といたしまして、既に立地している公共公益施設を維持し、都市計画道路の沿道にふさわしい利便性の高い施設の誘導を図り、また本地区の北側および東側に形成されている住宅地との連続性にも配慮し、良好な居住空間の創出に努めるとしてまいります。

建築物等の整備の方針といたしましては、早島駅東地区と基本的には同様ですが、本地区につきましましては、用途の制限は地区整備計画では設けないこととしております。

続きまして、地区整備計画についてご説明させていただきます。建築物の敷地面積の最低限度は150㎡としております。早島駅東地区と同様ですが、異なる部分のみ説明いたします。

まず、高さ制限についてです。本地区は役場を除いて15mを最高限度としております。早島駅東地区では既に相当数の戸建て住宅が建築されており、10mの高さ制限を設定いたしましたが、役場周辺につきましましては、都市計画道路も計画されており、役場を含む公共施設もあることから、15mまで許容するよう配慮いたしました。

また、土地利用に関する事項としましては、役場等公共施設の駐車場整備においては、浸水軽減対策として、透水性舗装等を用いることとしております。

最後に都市計画の決定手続きについてでございます。本日、都市計画審議会の議を経まして、県知事との協議を行い、第1号議案、第2号議案とあわせて、3月下旬ごろに都市計画決定を行いたいと考えております。

先ほど案縦覧で提出された意見書については、第1号議案の用途地域の決定の意見書の内

容と同様ですので割愛いたしますが、補足しますと、用途地域を決定することで意見をいただいた方の考えられている施設の誘導は可能となりますし、都市計画を決定することで、さらにより良い街区形成が図られるものと考えております。

説明は以上となります。

◎会長

ありがとうございました。それでは、ただいまの第3号議案につきまして、ご質問、ご意見がございましたらお願いいたします。

◎委員

役場周辺地区計画の緑色で囲ったエリアですね。それで先ほどの駅東と赤で囲った部分で一体的に地区計画がかけられる形になっているんですが、そこが外れているようですが。

◎事務局

こちらのエリアでございますけども、前潟地区地区計画区域と申しまして、既に都市計画決定がなされております。

◎会長

わかりました。

他にご意見等はございませんでしょうか。

ご異議がないようですので、本審議会は第3号議案に対し、異議のない旨、町長に答申したいと思います。それでは以上をもちまして、本日の全ての議案の審議を終了します。事務局にお返しします。

◎事務局

会長、議事運営をありがとうございました。

各委員におかれましても、ご審議ありがとうございました。

ご報告は以上となります。これをもちまして早島町都市計画審議会を終了いたします。

本日は大変ありがとうございました。