

**「早島町市街化調整区域の地区計画運用指針（原案）」に対する意見の内容と
これに対する本町の考え方・対応策について**

番号	意見の内容	本町の考え方・対応策
1	1.次の地区は6種の地区計画のうちどの計画案に入るのか 下野・金田・噂島・畑岡・備南台・大池・ニュー早島・中山・若宮	本指針（原案）が対象とする地区は市街化調整区域のみです。したがって、備南台・ニュー早島・中山・若宮は対象外です。また、地区計画の類型は、地区名など具体的な区域で境界を明示するものではなく、地区計画素案の作成者からの申請を踏まえて審査するための基準です。
	2.11条4の説明会はいつ頃になりそうですか	本運用指針第11条第4項の説明会は、地権者や事業者など地区計画素案の申請者が、素案の作成に先立って行うもので、町が開催するものではありません。なお、市街化調整区域の地区計画運用指針は、町民の皆さんが地区計画を用いたまちづくりを進める際のガイドラインとなる基本的な事項を示したもので、ここに記載した事項は地区計画素案の作成者（地権者、事業者等）が遵守すべきものです。
2	建築物などの制限に関することですが、「子育てしやすい町」を目指している早島町なので、子どもたちが少しでも安全に生活できるような制限をしていただけるといいと思います。通学路に隣接する土地や、近くに住居のある場所に、大きなトラックが出入りするような物流業務や工場が建たないような制限をしてください。	物流業務や工場を許容する地区は、インターチェンジ周辺や4車線道路（歩道付）沿道に限定しています。加えて、交通量が多い道路の沿道では、直接乗り入れを規制し、また、区域内の道路は、幅員9mにする基準を設けており、これは2車線+歩道付きの道路を想定しています。そうすることで、歩行者等の交通安全の確保を図ります。
3	地区計画における国道2号線以北の開発行為に伴う交通・雨水対策が弱い ため計画に盛り込むべきである。	個別の開発等には、都市計画法第33条の許可基準に基づき、審査を行うこととなりますが、ご意見のとおり、体系的な道路整備や近年全

	<p>道路はメインとなる中庄への4車線と岡山市への2車線のみで渋滞が予想される。</p> <p>雨水対策としては、開発周辺のみならず汐川までの河川周辺地域にも浸水の恐れがある。事業地に調整池を設けても昨今の大雨量では処理できず住宅浸水となる。汐川へのポンプ増設と水門の嵩上げ、水路改修等が必要。財源は固定資産税等増加が見込まれるため行政負担で行うことを盛り込むべきである。</p>	<p>国的に頻発する局所的な豪雨も踏まえた雨水対策も全町的な課題と認識しています。そのことから、現在、県道早島松島線を都市計画道路としての4車線化事業を進めるとともに、雨水浸水対策についても、現在全町を対象に雨水流出の解析を行っており、今後効果的な雨水排水対策の検討を行うこととしています。</p> <p>そのような結果等も踏まえ、今後、町民・事業者・行政がそれぞれの役割分担により、官民一体となった安全安心なまちづくりに努めていきたいと思えます。</p>
4	<p>地区計画の区域分けがハッキリわからずご意見しますこと、失礼いたします。</p> <p>中庄に抜ける県道や河原内科医院の前の道は、金田保育園まで孫を連れて通園する道で、学生の通学路でもあります。北部で唯一存在する個人医院に通院する方も大勢通ります。また、この通学路は、通過車両が多く、只分現在でさえとても危険を感じます。</p> <p>店舗や企業に町内に来ていただくのは良いことだと思いますが、このような道に、通行車両が極端に増えたり、物流の大きなトラックが通行するようなことは、子供・住民・高齢者にとっても危険が増しますので、避けて頂けるよう具体的な配慮・対策を行って頂きたいと思えます。</p> <p>例にあげました通学路付近は、すでに周辺に住宅が多く自然環境も豊かですし町営農園も近くにありますので、特に子供や高齢者が集ったり交流が増えるような場所として適していて、生活に直接関連しない企業が立地するのは勿体ないと思えます。住宅開発でなくとも住居が増える方法はあるでしょうし(たとえば道をつけるとか、50戸連たんでも増える)、住居関連施設や生活便利施設が立地するほうがふさわしいと感じ</p>	<p>地区計画の類型は、地区計画を審査する際の基準となる地区の要件であることから、具体的な区域で境界を明示するものではありません。</p> <p>物流業務や工場を許容する地区は、インターチェンジ周辺や4車線道路(歩道付)沿道に限定しています。加えて、交通量が多い道路の沿道では、直接乗り入れを規制し、また、区域内の道路は、幅員9mにする基準を設けており、これは2車線+歩道付きの道路を想定しています。そうすることで、歩行者等の交通安全の確保を図ります。</p> <p>また、生活向上支援型として、近隣住民の生活利便や住環境の向上を目的とした類型の設定も行っており、本町としても、周辺状況に応じて本類型の積極的活用を推進し、生活利便の向上を促進していきたいと思えます。</p> <p>そのため、立地可能用途についても、原案で示した店舗・飲食店等に限定せず、都市計画法第34条第1号に該当する「日常生活関連業務施設」でなおかつ近隣住民の生活利便や住環境の向上に資するものとするすることで、幅広く生活利便の向上につなげていきたいと考えています。</p>

	ます、がいかがなものでしょうか。	
5	<p>自分の住んでいる地区も市街化調整区域になっていますが、この地区計画運用指針を見ていると非住居系用途に当てはまるのではないかと不安に感じました。「非住居系」とは、人が住むのにふさわしくない地区という風に思われるのではないのでしょうか？また、その中でも3つの区に分かれていますけどどの区も当てはまる場合などなるのでしょうか？わかりにくいです。</p> <p>現在、娘が通う保育園の周辺も、通園の際通る松島線付近も、市街化調整区域です。</p> <p>娘の送迎時には松島線には大型車の通行が多く何度もヒヤッとしたことがあります。松島線は小中学生の通学路もあり不安を感じています。子供たちが安全に通園通学できるよう通園通学路周辺には大型トラック等が出入りするような工場、物流倉庫等が建設できないような規制をぜひお願いいたします。</p>	<p>対象地区イメージ図は、あくまでも例示です。インターチェンジから1km以内に人が住むことがふさわしくないわけでも、住居系の地区計画ができないというわけではありません。地区計画の目的に即して、6つのタイプから望ましいものを選ぶことができます。ただし、その際、地区の要件を満たすことが必要です。また、物流業務や工場を許容する地区計画における区域内の道路は、幅員9m（2車線+歩道付き）にする基準を設けています。そうすることで、歩行者等の交通安全の確保を図ります。また、個別開発等の許可に際して、トラック等車両の敷地乗り入れ時の歩行者の交通安全には十分配慮するよう指導します。</p>
6	<p>（進出企業の車両乗り入れ規制について）</p> <p>■車両の交通量による敷地への乗り入れ規制が明記されていますが、町内の歩行者や自転車の交通安全の確保の観点からの基準を設けて下さい。例えば、現在歩行者・自転車の往来が多い道路や、今後の町づくりにより通行者増加が見込まれる道路や、特に通学路や通園路として使用されている道路については、直接の車両乗り入れや敷地乗り入れの際の通行・横断はできないなどの規制を盛り込んで頂き、交通事故の危険性が高まらないように配慮を求めます。</p>	<p>物流業務や工場を許容する地区計画においては、ご意見にある基準に加えて、区域内の道路は、幅員9m（2車線+歩道付き）にする基準を設けています。そうすることで、歩行者等の交通安全の確保を図ります。</p> <p>また、個別開発等の許可に際して、トラック等車両の敷地乗り入れ時の歩行者の交通安全には十分配慮するよう指導します。</p>

<p>(雨水対策について)</p> <p>■近年に行われた、民間開発の住民説明会では「雨水対策に関して、法に適合していれば企業側としては責任を果たしていると考える。早島の雨水事情が特殊であることは承知しているが、法以上の対策については、自治体の責任であり町が考えることである。」といった趣旨の説明が行われた事実もあり、住民はとても不安を感じています。法に適合するだけの雨水対策や、現状基準での水路改修だけでは、水害への不安が残ります。より先を見据え想定した雨水対策の為に、例えば、立地企業に対して早島独自の、十分な雨水対策基準を設けるなどの必要性があるのでは？と思います。</p>	<p>時点雨水対策については、都市計画法第 33 条の許可基準に基づき審査を行うこととしていますが、ご意見のとおり、本町において雨水浸水対策は、重要課題の一つと認識しております。</p> <p>そのことから現在全町を対象に雨水流出の解析を行っており、今後効果的な雨水排水対策の検討を行うこととしています。</p> <p>その結果を踏まえ、雨水対策に関わる町独自の基準についても検討を行い、官民一体となった安全安心なまちづくりに努めていきたいと思いません。</p>
<p>(緑化について)</p> <p>■自然緑地や田園などは、保水・大気浄化・二酸化炭素吸収・気温上昇防止・良好な景観形成・緩衝帯（プライバシー保護）・生き物の共生など多様な役割を果たしています。しかし今後の開発で、町内の緑地機能が低下消失していくことになるのではと心配しています。地区整備計画では緑化率の基準が明記されていますが、緑化率以上のこと（植栽樹種についてなどの）の記載がありません。ということは、芝生だけの緑化でも条例や法的なものをクリアしてしまうのではないかと心配しています。芝生だけで緑地だとされても従来の緑地が果たしている役割に到底及びません。早島町はただでさえ大気汚染や気温上昇などにおいて、ほかの地域に比べてかなり悪い状態だと言えらると思います。町北部においてのPM2.5の値がかなり高かった記録もあります。緑化といっても、芝生だけの緑化は認めないでください。緑化に十分な機能を担えるように、植栽や植栽樹種についてなどの基準も設けて頂くなどの対応を求め</p>	<p>都市計画法では、地区計画で建築物の緑化率の最低限度を定めることができることと規定されており、この緑化率とは、都市緑地法で「建築物の緑化施設の面積の敷地面積に対する割合」と規定されています。このことから、本運用指針でも緑化率を基準に定めています。ご意見にある植栽樹種等については、基準に定めておりませんが、特に物流業務や工場を許容する地区計画においては、周辺環境との調和の観点から、敷地面積の 10%以上の緑化率を定めるようにしています。また、緑地を敷地周辺部に配置するよう規定しており、このことで、周辺との離隔や、緩衝帯としての機能確保を図るとともに、垣又はさくの制限として、道路に面する部分については、生け垣又は高さが 1.2m以下のフェンスと植栽を組み合わせるもの、もしくは 60 cm以下のレンガ積み又は石垣等の上に植栽を施したものと規定することで、良好な景観形成も図りたいと考えています。</p>

	ます。	
7	<p>・建築物に関する事項 敷地面積の最低限度について、200 m²以上とあるが、一般企業につとめる夫婦子供2人の30代前後の家族が土地を買い家を建てる場合、住宅ローンが通らないことが多く若い町民はふえない。土地の最低限度を150 m²以上にすべきと考える。</p> <p>・地区整備計画の基準 建築物等に関する事項の中で、建築物の高さの制限について20m以下の数値を定めるとあるが、都市計画法に準じるのでいいのではないか。なぜなら建築物の違い、土地の違いあるのに一律20mでは役に立たない。</p>	<p>ご意見を踏まえ、検討した結果、世帯分離及び核家族の進行により住宅自体の規模も小さくなっており、必ずしも一律に敷地面積だけで敷地にゆとりを確保することが適切と言えないこと、また上記目的は、地区ごとの特性を踏まえ、それ以外の事項（容積率・壁面位置・緑化率・垣さく）により実現可能と考えられることから、150 m²を基準としました。</p> <p>また、インターチェンジ付近型、幹線道路沿道型に規定していた建築物の高さの制限（20m以下）についても、周辺環境などの地区の特性を踏まえ、壁面後退距離や緑化率など、その他基準も加味した総合的観点から基準は設定されるべきと考え、具体的な数値については、町との協議及び地区計画決定手続きの中で判断していくこととしました。</p>
8	<p>第11条に、「地区計画素案の作成までに、・・・影響を及ぼすことが想定される町内会、事業所、住宅の居住者に対し、説明会を開催すること等により、十分な周知を図るものとする。」とあるが、一部の人だけでなく、影響を及ぼすことが想定される人全てを対象に行うように。また、説明や周知だけでなく、意見の吸い上げや反映等も行うよう義務付けるべきだ。</p>	<p>本運用指針第11条第4項のとおり対象を規定しており、影響を及ぼすことが想定されれば、町内会、事業所、居住者に限らず、周知の対象にすべきと考えています。また、町では「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」を制定し、地区計画等の原案の提示方法や意見の提出方法を規定するほか、土地の所有者等が案の申出を行えるようにすることで、住民のみなさんにとってより身近な地区計画としたいと思っています。それら素案をもとに、地区計画の都市計画決定は町が実施します。その決定手続きの過程で、町民や地区住民等に意見を求め、都市計画案を調査審議する機関である早島町都市計画審議会が、意見の反映等について検討し、町に答申します。したがって、必要な意見等は反映することになっています。</p>
9	市街化調整区域の地区運用指針	新定住促進地区（総合計画「将来のまちのイメージ図」）は、全域を市

	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域内(前潟) に農地を持っているため、今回の運用指針では、新定住推進地区内に位置することになる。周りを見渡せば、まだまだ農地も多く兼業農家も、多いと感ずる。流通を考えるとインターにも近い地域を優先するべきと考え、反対である。 ・農業を基本として田を維持していこうと思っているが、田が売却できれば問題はないが、固定資産税のアップが懸念である。 ・計画遂行の段階での個別に相談を、お願いしたい。 ・作物や穀物等の流通を考えると、近郊の市町村に近く体験的農業や兼業農家を増やす方向の考えもあるのではと思う。 	<p>街化して行こうというものではありません。駅や役場などの拠点性を活かしながら、既成市街地などの状況に応じて順次定住の場づくりを進めるものです。</p> <p>その中で、この市街化調整区域の地区計画運用指針ですが、この新定住促進地区であること以外に地区の要件を満たすことが必要です。また、この地区計画制度は、「地域主体のまちづくり」のツールであり、あくまで地区計画を策定する場合は、地権者の意向が前提となります。</p> <p>なお、農用区域が含まれる場合、解除が見込まれなければ、地区計画は策定できません。(本運用指針第4条第1項第1号)。</p>
10	<p>基本構想の「将来のまちのイメージ図」地区計画指針の「対象地区イメージ図」それぞれが、どのようにリンクしているのか？分かりやすくして欲しい。(特に、〇〇型の区域がどこまでなのか？型が複数重なる所があるのか？)</p> <p>インターチェンジ乗り入れ口から1km とあるが分かりにくい。(どこまでが乗り入れ口から1 kmなのか?) など</p> <p>いずれも図説がザックリし過ぎていて分かりにくいので、曖昧が誤解やトラブルを招かざるを得ないのでは。詳細な図でなくとも、もう少し親切な図説をお願いしたい。</p>	<p>基本構想のものは、あくまで将来のイメージであり、大きく土地利用の展開を変えたいところをクローズアップしたものです。</p> <p>一方、市街化調整区域の地区計画運用指針における対象地区イメージ図は、類型のゾーニングを示したのではなく、各類型の典型的な位置を例示したものとなっています。</p> <p>また、個別の場所の判断については、地区計画素案の提案(申請)の際に判断することとしています。ただし、インターチェンジ乗り入れ口から1kmの範囲とは、国道2号線の2箇所の乗り入れ口(上り・下り)から半径1kmの範囲です。</p>
11	<p>「インターチェンジ付近型」「生活向上支援型」「幹線道路沿道型」のいずれも当てはまるような場所が存在すると思う。例えば県道早島松島線周辺など。このような場合、どの条件が優先されることになるのか？</p> <p>区分け(ゾーニング)の図が複数存在していてよく分かりにくいのでまとめて欲しい。</p>	<p>どの類型を選ぶかは、地区計画素案の作成者が目的に即して決めます。その際、選んだ類型が地区の要件を満たすことが必要です。対象地区イメージ図は、類型のゾーニングを示したのではなく、各類型の典型的な位置を例示したものです。</p> <p>物流業務や工場を許容する地区は、インターチェンジ周辺や4車線道路</p>

	<p>また、ゾーニングはぼんやりではなく、明確に示して欲しい。</p> <p>通学路付近（通学路への影響を及ぼす可能性のある場所）は、車両が増加するような企業の誘致はしないで欲しい。特に大型車両などが出入りする物流倉庫などは立地しないようにして欲しい。くれぐれも場所場所に適した開発をお願いしたい。</p>	<p>（歩道付）沿道に限定しています。また、区域内の道路は、幅員9m（2車線+歩道付き）にする基準を設けており、そうすることで、歩行者等の交通安全の確保を図ります。また、個別開発等の許可に際して、トラック等車両の敷地乗り入れ時の歩行者の交通安全には十分配慮するよう指導します。</p>
1 2	<p>お世話になっております。本案につきまして意見を述べさせていただきます。</p> <p>①早島町南北の住環境の格差を助長するのではないか？：住環境の施策の展開がやはり国道2号線以南を中心とする印象が否めません。ぜひ、イメージ図の選択も含め、国道以北にも具体的な住環境を豊かにする施策の方向性の記載をよろしく願いいたします。</p>	<p>対象地区イメージ図は、類型のゾーニングを示したのではなく、各類型の典型的な位置を例示したものです。拠点性の活用の観点から、インターチェンジの近くや幹線道路沿道などに非住居系が、駅周辺などで住居系を設定していますが、国道以北についても、住居系として住環境保全型や周辺居住者の生活利便性の向上を目的とした、生活向上支援型の活用などにより、国道以北の住宅団地等に現在お住まいの方の住環境向上の保全・推進にも努めていきたいと思っております。</p>
	<p>②ゾーニングの境界が不透明ではないか？：地区計画に複数のイメージ図が使用され、住民が実際に住む各地区が意図的に不透明にされている印象があります。住宅地や通学路が隣接する地域も、住宅環境優先か企業立地優先か分からず不安です。具体的な実地図上でのゾーニングを望みます。また、ゾーニングについて地域住民の声をしっかり聴取する機会の積極的な設定を望みます。住民の皆様の理解が得られるように、しっかり議論しましょう。</p>	<p>対象地区イメージ図は、類型のゾーニングを示したのではなく、各類型の典型的な位置を例示したものです。また、町では「地区計画等の案の作成手続きに関する条例」を制定し、地区計画等の原案の提示方法や意見の提出方法を規定するほか、土地の所有者等が案の申出を行えるようにすることで、住民のみなさんにとってより身近な地区計画としたいと思っています。それら素案をもとに、地区計画の都市計画決定は町が実施します。その決定手続きの過程で、町民や地区住民等に意見を求め、都市計画案を調査審議する機関である早島町都市計画審議会が、意見の反映等について検討し、町に答申します。したがって、必要な意見等は反映することになっています。</p>

	<p>③なぜ北部物流センター付近のイメージが「にぎわい」なのか？：連動する総合計画では各地域にイメージのネーミングがなされていますが、物流センターが「にぎわい」となっていることに違和感を覚えます。通常「にぎわい」は、街の中心にある商業地や住宅密集地など「人」が多くいる場所を示すのではないのでしょうか。「人」よりも「物流」を優先するイメージを感じ不安です。</p>	<p>総合計画に関することとなりますので、同時に意見募集を行った総合計画において回答させていただきます。</p>
	<p>④早島町における農業の位置付けが不透明では？：計画全体の農業や農地に対する評価が低いように感じます。早島町の農業は、郷土の伝統文化を象徴し、四季の変化を感じさせ、住民を水害や大気汚染から守る効果など、有益な存在だと考えます。ぜひ、農業や農地に対する適切な評価を望みます。以上、いろいろとお世話になりますが、よろしくお願いたします。</p>	<p>地区計画の策定にあたっては、農林漁業との健全な調和や周辺との土地利用との調和を図るため、農用地区域や転用許可の見込みがない農地は、区域に含めないこととしています。</p>
13	<p>インターチェンジ付近型が半径1km以内となっているが、市街化調整区域内の既存開発地についても地区計画を定めることが可能とすべきではないか。ただし、個別開発（自己利用地）は単体での開発行為であり、都市計画法の観点からも適応除外とすることが妥当ではあるが、一団の開発地（分譲目的、道路付けによる区割り開発）は適応可能とすべきと考えます。</p> <p>これは将来、業務の拡大によって付帯業務を行う場合には現在の用途のみでは足りない場合や企業戦略上、土地建物の所有形態を変化させることも予測されるため、そのときに柔軟かつ流動的な対応を可能とすることが土地を活かすことになり、町にとっても税収面、雇用面でも有益な手段になりえるものとなる。新規開発物件とは異なり既開発のため、既</p>	<p>都市計画法運用指針における地区計画の基本的な考え方に、都市計画マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像の実現するため、（中略）総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。この際、当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。とあることから、今回運用指針で示した類型以外に地区の特性や課題への対応や本町の都市計画マスタープランで示す市街地像実現のために地区計画制度が活用できるよう、都市計画マスタープランへの位置づけや重要性等を条件に、地区計画策定に向け、町との協議が行えるようにしました（第12条第1項第7号）。</p>

	<p>存不適格とならぬように整備計画の基準は地区計画策定時に町との協議によって個別に定めるものとするのが妥当であるが、基本的には現状の景観条例を適応基準とすることが妥当ではないかと考える。</p>	
1 4	<p>・市街化調整区域での開発を例外的に可能にするため「地区計画」を導入することなので非住居系の「幹線道路沿道型」・利便性を高める商業施設整備などの「生活向上支援型」等をミックスしたもので提案しました。</p> <p>*備南台団地南側の市街化調整区域(現在は水田)を、約 1 万坪全て埋め立て、平地にし、多目的グラウンドとし、1/4 面積に早島町の中心部にある耐震性が問われる「J A 岡山西早島支店」の一角全て移転(早島町ふれあい青空市場・くみあいプラザ・備南ガス等)、催し物がある、日曜日・い草まつり他、早島町のまつりの場としたい。イメージ的には、J A 岡山西早島支店を大きな機能を持つ「道の駅」とし早島町をもっと P R したい。</p> <p>*3/4 の面積は多目的グラウンド・広場とし、町民運動会、町民ソフトボール、サッカー、グラウンドゴルフ、バレーボール それと一番の目的は、早島町として P R したいのは、「ペタンク競技」で、まだまだ全国で 7 万人の競技人口で、マイナースポーツであります。全国大会、アジア大会、世界選手権等の大会があり、全国大会を早島町に誘致出来るペタンク競技場を建設し早島町がメジャーへデビューし地域活性化につなげたい。総務省が発表した拠点都市の交付税増額の件で、1 自治体当たり、1500 万円上限に交付税配布する。「連携中枢都市圏構想」に倉敷市と協議を重ね連携施策を考えて頂きたい。重ねて言いますが、ペタンク競技は、子どもからお年寄りまで地域で楽しめる生</p>	<p>市街化調整区域の地区計画運用指針は、ご提案のような開発等の申請が地権者等からあった場合に、町として適切に誘導していくための基準となることから、主に拠点等を活かした類型として示しているもので、町としての開発計画等を示すものではありません。しかし、地区計画の基本的考え方として、「当該地区の望ましい市街地像の実現するため、総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。」と法の運用指針にもありますので、今後の早島における総合的なまちづくりについての貴重なご提案として参考とさせていただきたいと思えます。</p>

涯スポーツで、またハンディのある子どもを対象にしたジュニアクラブの創設、親しみやすいペタンクが、子どもたちのためになれば、健常者と一緒にプレーを楽しみ、さらに結果が残せれば、大きな励みになります。

* J A岡山西の跡地には、早島町の中心地でもあり、若者達の集まりの場作りとして「屋台村」を提案したい。早島町内に、そのような場所がなく倉敷や岡山に流れており、若者達の活性化につなげ、にぎわいのある早島町にしたい。

*早島町役場近くの南グラウンドは、早島駅に近く住宅地に最適。町が地主より買い取り住宅地として販売する。「やさしさと希望にみちたまち早島」基本構想とおり、2020年の人口12,500人としたい。

*多目的グラウンド・広場横の森林(町有地)には、貴重な動植物が生息しております。早島町の自然環境を守り、後世に残していくのが「やさしさにみちたまち」早島町だと思っております。