

令和6年度

第1回早島町都市計画審議会

会議録

令和6年11月21日

令和6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6年11月21日（木） 10:00～11:20

早島町役場2階 第一会議室

2 議事

- 1) 岡山県南広域都市計画区域区分の変更に関する申し出について
- 2) 区域区分の変更に伴う町が定める都市計画について
- 3) 岡山県南広域都市計画下水道の変更について（早島町決定）

3 出席者（敬称略）※欠席1名

（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）
	福住 涼	（菊池綜合法律事務所 弁護士）
	平岡 幸子	（つくば商工会 女性部副部長）
	真鍋 和崇	（早島町議会議員）
	光畑 一良	（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	（建設課長）
	田頭 邦雄	（環境上下水道課長）
	森永 智	（建設課参事）
	藤原 啓介	（環境上下水道課係長）
	高橋 健二	（建設課係長）
	林 圭一	（建設課主査）

（3）傍聴人

0名

◎事務局

失礼いたします。

本日は、大変お忙しい中、当審議会にご出席をいただき、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6年度第1回早島町都市計画審議会を開催いたします。私は建設課の高橋と申します。

よろしく願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、佐藤町長が公務の関係で欠席のため、古井副町長がご挨拶申し上げます。

—副町長挨拶—

◎事務局

続きまして、改選後初めての審議会でございますので、自己紹介をお願いしたいと存じます。〇〇委員から順次席順をお願いいたします。

(委員自己紹介)

(職員自己紹介)

副町長は、この後別の公務がございますので、誠に申し訳ございませんがここで退席させていただきます。

それでは議事に入らせていただきます。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。

本日、傍聴者はいらっしゃいません。

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布いたします。各委員ご確認のうえ、会長の承認を頂き、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、7名でございます。

従いまして、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。事前に配布いたしました資料といたしまして、次第、目次、第1号議案 岡山県南広域都市計画区域区分の変更に関する申し出について、第2号議案 区域区分の変更に伴う町が定める都市計画について、第3号議案 岡山県南広域都

市計画下水道の変更について、メモ用紙となります。

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、会長についてですが、会長の職は早島町都市計画審議会条例第4条第1項の規定により、学識経験のある委員のうちから委員の選挙によって定めることとなっておりますので会長の推薦をお願いします。

◎委員

〇〇委員をお願いしたいと思います。

◎事務局

〇〇委員を会長にと推薦がございました。〇〇委員を会長としてよろしいか委員の皆様の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

選挙の結果、審議会会長は〇〇委員に決定いたします。〇〇委員は会長席へご移動お願いいたします。

それでは会長より挨拶をお願いします。

◎会長

皆さま改めてご挨拶申し上げます。拙い進行ではございますけれども、忌憚のないご意見をいただきながら円滑な議事に進めてまいりたいと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

◎事務局

ありがとうございました。つづきまして、本日の議題につきまして、町より審議会に諮問をさせていただきます。諮問書の写しをお配りしますので、しばらくお待ちください。

諮問書の写しをご覧ください。それでは諮問をさせていただきます。

(第1号議案 諮問書の朗読)

◎会長

承知いたしました。それでは第1号議案岡山県南広域都市計画区域区分の変更に関する申し出について審議をいたしたいと思います。事務局に第1号議案の説明を求めます。

◎事務局

建設課の森永と申します。それでは岡山県南広域都市計画区域区分の変更に関する申し出についてご説明いたします。

まず、区域区分という言葉についてでございます。いわゆる「市街化編入」という言葉はよく聞かれるかと思いますが、区域区分というのは、無秩序な市街地の拡大による環境の悪化を防止し、計画的、効率的な公共施設整備による良好な市街地などの形成を図るため、2つの区域に区分するものです。「市街化区域」というのは、こちらに記載の通り、既に市街地を形成している区域と概ね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域で「市街化調整区域」というのは、反対に市街化を抑制すべき区域ということになります。この区分を変更するわけですが、各市町村が区域区分の変更案を作成し、その案を基に岡山県が変更に向けた調整を行い、決定するものでございます。

続きまして、早島町の区域区分の変遷についてご説明いたします。昭和46年に早島町域の216haを市街化区域としまして、その後昭和54年の第1回の見直しの際に赤色の流通業務団地などを77.8haを編入致しました。昭和61年には青色の無津地区の3haを、平成6年には黄色の第二流通業務団地や備南台の団地などを、平成16年には水色の小山団地を編入致しました。

続きまして今回の市街化区域への編入候補地についてご説明いたします。場所については、早島駅を含み駅及び役場周辺の合計約19.8haとなります。基本的には赤色で示す区域区分線は、水路や道路などの地形地物で決定しております。

編入候補地の状況について、この拡大図で説明いたします。市街化区域への編入候補地がこの青い点線の枠で囲っているところでございます。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500m、役場バス停から半径300m圏内（一般的な徒歩圏）であること、都市計画道路が横断されていること、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、公共施設が集積しております。青字で記載していますが、早島町役場をはじめ、中央公民館や早島保育園、歴史民俗資料館、交番といった施設があります。

また、赤字で記載していますが、最近の状況として昨年10月に民間の保育園が開園し、さらに先月、役場に隣接して病院が開院したところです。つまり、非常に都市的ポテンシャルの高い区域となっております。なお、昨年度末にご審議いただき、決定した前潟地区の地区計画は、開発の申請がなされており、今後分譲住宅の建築が進んでいく見込みとなっています。

最後に今後の予定でございます。

本日の都市計画審議会を経て、都市計画法第15条の2第1項に基づき県が決定する区域区分変更の案を申し出ることになります。

県は、その案を基に都市計画の原案を策定し、法定手続き（図書の縦覧など）を開始し、県の都市計画審議会の議を経て、区域区分の変更が都市計画で正式に決定することとなります。

また、左のフローをご覧ください。次の2号議案で説明いたしますが、今回の区域区分の変更に伴う町が定める都市計画、具体的には用途地域と地区計画の決定ですが、この原案を策定致します。その後は、同様に法手続きを行い、都市計画審議会の議を経て都市計画の決定・告示を行うこととなります。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。それではただいまの事務局の説明に対しまして、ご質問等ございましたらお願い致します。

◎委員

副町長はさきほど市街地が全体の約43%とおっしゃられたが、19.8ha編入されることで、おおよそどのぐらいのパーセンテージになるのか。

◎事務局

45.2%です。

◎会長

他にいかがでしょうか。

◎委員

単純な質問で恐縮ですが、早島駅からの半径500mということだが、早島駅のセンターから500mですか、それとも駅の東なら東、南なら南、どのあたりから500mなんですか。ポイントはどこになるのでしょうか。

◎事務局

現状の改札から500mです。

◎委員

わかりました。

◎会長

いま駅の改編が行われているが、それと一体化した計画というのは立てられているのですか。

◎事務局

そうです。今回の市街区域の編入の候補地に関しては、現況の拡大図で駅の南のところ
が少し南に下がって東の方に上がってると思うんですけど、そこが南口の駐車場になると
ころでございまして、まだ現状ではまだ整備されてないので、何もしなされてないんですけ
ど、来年度末にはここの部分が駐車場になりまして、そこの部分も含めた形で今回編入を
する予定となっております。

◎会長

他になにかありますか。

それではただいまの議案につきましては、特に有効な意見というよりは、確認事項のよ
うな話していただきましたので、その旨記述していただきまして、特に意見がなかったと
いうことでよろしいでしょうか。

よろしいですね。それではそのように進めさせていただきます。

◎事務局

続きまして第2号議案の諮問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2号議案、区域区分の変更に伴う町が定める都市計画についての審議を行
います。まず事務局に第2号議案の説明を求めます。

◎事務局

第2号議案区域区分の変更に伴う町が定める都市計画についてご説明いたします。区域
区分の変更に伴い町が定める都市計画としては、2つございまして、1つは用途地域の設
定、もう1つは地区計画の設定になります。

用途地域の設定についてですが、用途地域とは、用途の混在を防ぐことを目的に住
居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、第一種低層住居専用
地域など13種類がございます。

基本的に市街化区域内に設定するものになりますので、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。

続いて2つ目の地区計画の設定についてですが、地区計画は設定されている（される）用

用途地域を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度でございまして、用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ることとなります。

どちらも都市構造再編計画において高い満足度が得られる生活利便性の確保のための施策として地区計画の策定を規定しております。

続きまして、これまでの取り組みの経緯についてご紹介いたします。

まず、①として平成28年に都市計画マスタープランを策定致しました。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」に位置付け、拠点形成に取り組むとともに、新定住促進ゾーンとして、新たな定住の場づくりに取り組んでいくことといたしました。②ですが、令和3年に都市構造再編計画を策定致しました。再編計画では、駅周辺を核とし、コンパクトプラスネットワークのまちを目指すということで駅及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は令和4年に市街化にあたっての骨格となる都市計画道路について事業化を見据え再度検証を実施いたしました。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を変更いたしました。

④は昨年度の令和5年の話になりますが、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意見聴取を行いました。⑤として、昨年本審議会の議を経て、前潟地区地区計画を策定致しました。⑥として、本年4月から早島駅拠点整備事業に着手し現在、新駅舎の工事を実施中でございます。⑦として、地区計画ごとの個別説明ということで用途地域や地区計画の規制内容について地域住民に提案、意見聴取を行ったところでございます。

また、議会への報告、都市再生協議会での専門家（学識経験者の方々）からの意見聴取、HP等による町民へ周知を行ってきたところでございます。

編入候補地の現況土地利用についてです。先ほどの1号議案で説明した拡大図と同様ですが、市街化区域への編入候補地がこの青い点線の枠で囲っているところでございます。公共施設が集積し、病院や保育園が開園するなど非常に都市的ポテンシャルの高い区域となつてございます。

続きまして現況土地利用を受け、都市再生協議会でも議論していただきましたが、まちづくり構想図案を策定いたしました。編入候補地では、左のように①～④のゾーニングを行い、地権者の意見を聞きながらまちづくりのルールを定めてまいりました。①と②のエリアは、暮らしのゾーンということで、居住の誘導と共に居住環境の向上に努めていくこととしております。③のエリアは、公共・生活利便ゾーンということで、役場をはじめ子

育て、医療施設等の充実に努めるとともに都市計画道路の沿道にふさわしい生活利便施設の誘導に努めていくこととしております。また、④は駅拠点ゾーンということで、駅拠点整備事業計画に基づき、歩いて楽しいまちの実現に向けた整備を進めていくこととしております。

続きましてまちづくりの構想を実現するために、用途地域と地区計画をどのように設定したらよいかを検討しまして、地域住民の意見を反映しながら規定内容について整理いたしました。

その中でまず、用途地域による制限として都市構造再編計画でも想定しておりました、第二種中高層住居専用地域に設定することで、こちら緑色で書いてますが、住宅それから1500㎡以内の店舗、事務所、公共施設などは建築となりまして、一方で遊技施設とか工場とか、危険物を扱う施設は建築できないといった制限をかけようと考えております。

その上で、①から④の地区ごとにさらにきめ細かなルールを定めることで、良好な町並みの形成を目指すこととしております。

具体的には①の駅東地区では既に戸建住宅が相当数建築されていることから、戸建て住宅を中心として店舗のような不特定多数の方が想定される建物は150㎡以内、それから事務所、いわゆるオフィスのようなものなんですけど、来る人が限定されるような建物は500㎡以内といった制限を、それから②の駅西地区についても、戸建てを中心とした同様の制限を、それから③④については、用途地域をさらに限定するような制限はかけないように考えております。

また、高さにつきましては、こちらに記載のように①と②については10m、③については、店舗やオフィスなどある程度高さも見込まれることから、15mの制限を考えております。

なお、別途早島町では、景観法による景観形成計画において、住居系の用途地域では15mの制限がかかっているため、この景観形成計画とも整合した制限を設けることとしております。

さらに地区計画ではこの他に、敷地面積の最低限度、それから垣や柵の構造などを規定することとしております。

こういったルールを地権者の意見を聞きながら案を検討してきました、その中でも②のエリアについては、今年3月に先行して地区計画を作成したところでございます。

最後に今後の予定となります。

先ほどの1号議案の予定の再掲になりますが、左側のフローを御覧ください。

本日の都市計画審議会では、これまで説明した用途地域や地区計画の規制内容についてご意見を伺いまして原案を策定いたします。

その後に法手続きに入り、都市計画審議会でも審議いただいて、最終的に都市計画の決定告示を行う予定としております。

右の県が決定する区域区分の変更のスケジュールとあわせて進めてまいりますので、その進捗に合わせて次回の都市計画審議会でも審議いただくこととなっております。その際はよろしくお願いします。

2号議案の説明については以上でございます。

◎会長

それではただいまの事務局の説明に対しましてご質問等ございましたらお願いします。

◎委員

パワーポイント3ページの記述なんですが、③駅前バイパスですが、今日審議している市街化区域の編入を踏まえて、令和4年2月に幅員あるいは線形を変更しているということでしょうか。つまり現時点で、この都市計画道路の変更というのは予定ないと。

◎事務局

そのとおりです。今回市街化区域の編入と合わせて都市計画の変更をしたということともう1つの要素としては、国道2号の立体化事業で都市計画の変更がなされておりました、それに合わせて、この駅前バイパス線というのもこの図にはないんですが、倉敷市側の方で、一部ルートの変更もなされておまして、このまちづくりの関係での変更と2号線の立体に関係する変更と合わせた形で再度検証を行いまして、変更しております。

◎委員

編入される区域内の駅前バイパス線は、最初から幅員18mだったのですか。

◎事務局

いえ、この編入候補地に関しましては25mの幅員でしたが、それを今の社会情勢の変化に応じて交通量推計を見直した結果、25mよりも少なくても良いということになりましたので、今18mに変更しています。

◎委員

わかりました。

◎会長

ただ今の質問は確認ということでしょうか。

◎委員

はい。

◎委員

景観形成計画とおっしゃったんですけど、正しくは景観計画です。その景観計画の中に、一般景観形成基準というのがありまして、その中で高さ制限を設けています。私から③の役場周辺地区について伺いをするんですけれども①、②については先日も都市計画審議会等でもこういう議論がありまして、これについては理解してるところですが、③の役場周辺地区においては、建築物の高さ制限が15mということになっています。事前の説明では、景観計画に書かれているからというご説明であったかと思いますが、これまでも景観計画に基づいて全て早島町内の住居、建築物が建てられているかというところではなくて、一部除外地域もありますし、流通団地地域などについては個別審査で一部除外を行っているところもあります。

その上で、やはりこの役場周辺地区というのは非常にポテンシャルの高い地域であるということで、先ほどご説明があったわけですから建築上の高さ制限を景観形成基準に基づいて15mとするというのはさすがにちょっと、もう少し見直した方がいいんじゃないかなという気がします。景観形成基準ができてからもう10数年、15年以上たっているわけですから、早島町内の社会情勢も変化しているわけで、今後、そのより早島町内の市街地を活性化していくためにも高さ制限というのはちょっと見直していく必要があるのかなと思います。

◎事務局

委員ご指摘の通り、過去にはこの景観審議会の議を経て、15mを超える高さ制限を定めているところもございます。令和2年8月に景観計画を改訂しまして、現在は早島町の景観計画がどうなっているかと申しますと、住居系の用途地域と、第一種住居地域や近隣商業地域など、ここに図示しているのは準工業地域を除いて、全てが15mの高さ制限が設けられていることになります。市街化調整区域や他の工業系の用途地域につきましては高さ制限が令和2年8月の改訂を経て撤廃されている状況になっておりますので、今回第二種中高層住居専用地域を定めた場合は、住居系の用途地域ということで、15mの高さ制限が設けられることとなります。それだから15mと決めたわけではなくて、設定する用途地域に関わらず、この駅の東地区とか前潟地区というのは既存住宅に配慮して、高さ基準を案とし

て10mとさせていただいたところですが、この役場周辺地区も高層の建物というのは、第5次総合計画における将来イメージ、こちらが駅周辺の航空写真になります。早島町としてはこういった町並みを目指そうというふうにちょっと考えていることもあって、15mを定めたらどうかと考えています。いろんな意見があると思いますけども高度利用をもし認めるということになった場合は、上水の供給計画とか、早島町を目指す人口、社人研に基づく人口の将来見通しを踏まえて、整合が図られるように慎重に検討していく必要があるのではないかと考えております。

補足をさせていただきます。

資料の5ページ見ていただいて、まち作りの構想図案っていうのを書いておりまして、①②③④というような形で分けております。①駅の東の方ですが、こちらは住んでいただきたいというところがございます。今回ご質問、ご意見いただいた③は公共生活利便ゾーンというふうなことでございまして、町のゾーニングの考え方としましては、こちらの方には都市計画道路沿道にふさわしい生活利便施設の誘導を行いたいという考えでございます。そうしますと生活利便施設、元々6ページにございますように用途地域の制限、第二種中高層住居専用地域でございますと、そういった町を目指すようなものは2階建て以下というようなことで用途地域では決まっております。真鍋委員が言われるようにこの15mの高さの制限が何にぶつかるのかなと言ったら、もうマンションのことだと思います。私どものまちづくりの今回の19.8haにおきましては、①と②に住んでいただいて、③にはその周りの生活向上エリアに住まれた、早島に住まれた人の日常生活、生活利便施設をさらに誘導したいというような考えでございまして、そういった意味で今回の19.8haでは居住用のものは①②へ、それから③は生活利便施設、そういう考えを根底にしたゾーニング、まちづくりの構想としてはあります。そういった中で担当が申しましたように景観計画の基準がございますので、ダブルスタンダードになるのともたかどうかいいうところでただ今現在、15mを引っ張ってきたようなところがございます。いろいろこれから私どもも検討してまいりますので、いろいろご意見いただければありがたいと存じます。以上です。

◎委員

ご説明ありがとうございます。商業系と住宅系の用途地域以外は高さ制限を撤回しているというご説明がありましたが、本町で言うと駅前の準工業地域、左側の地図でいう青色で囲っている地域ですが、あそこの地域について準工業地域になっておりまして、マンシ

ョンが2棟建っています。あそこの地域においても非常に住宅が密集しているエリアでして、今回③についてはその公共生活利便ゾーンということで、そういうゾーニングをして生活利便施設を誘導したいというふうな思惑はあるにしても、住宅を建ててはいけないという制限はないわけで、どちらにも住宅が建ってくるだろうということが容易に想像できる。そういう意味で言うと、せっかく役場周辺のポテンシャルを生かして住宅を立地したいという思いを持って誘致されるわけですから、そういう高層住宅なども認めて役場周辺の利便性を活かした居住の仕方っていうのができるんじゃないかなと思います。人口密度を高めると地域の商業施設なども立地しやすくなってきますし、高層住宅の1階の店舗も近年では増えてきている。高齢者も、最近では生活に便利な高層住宅に住みたいという方も増えてきているわけで、社会情勢の変化は15年前と大きく変化しているわけですから、社会情勢の変化に基づいて、やはり計画の見直してというのは必要なのかなと思います。

◎委員

そもそも全体が第二種中高層住居専用地域に設定するという事なので、今回建蔽率60%で容積率が200%なので、単純に計算しても4階建てしか建たない。となると住宅だったら、その辺のことを考えると、15mっていうのはそんなに低い数字ではないのかなと思います。そもそもそこを変えていかないとちょっと高い建物というのは建たないので、それ以前に第二種中高層住居専用地域なのかどうかという、もし〇〇委員の話であれば、そこからの議論になるのかなと思いますし、第二種中高層住居専用地域であるならば15mのままで納得なのかなと思います。

◎委員

早島町の歴史そのものが島とそれから穴海。これがもとになって海面干拓によって出来上がってるところなんですけれども、特に大雨が降ったときに、災害対策、特に水害の方です。これについては非常に海面干拓地が弱いのはもう歴史が物語っていると思うんです。それで農業用排水とも絡みがあるんですけれども、用水路そのものは。来年度からは汐入川の排水機の設置事業が国庫事業で出されると聞いておるんですけれども、これだけでもね、まず100mmでも降ったらね、まず間に合わないと思うんですよ。ですから排水対策はね、住宅建設以前に第一段階でも十分できる限りのことをやっていただきたいというのが行政に対する1つの要望です。

それからもう1つはね、この6ページの区分がありますね。駅の東地区、この黄色の部

分のところの建築物の用途の制限とか、②の前潟地区については、住宅もちろんですが、診療所がありますね。それから③役場周辺については店舗とか事務所とかあるんですけども、例えば②の診療所あたりが駅東の地区へ来ても建てられるかどうか、生活利便施設でしょうから、ちょっとすれば思い起こされる利便施設をある程度住宅の中にも整備するとかいった方向で検討してみたいかと思うかと思いますが、以上です。

◎事務局

まず水害、浸水リスクの話でございます。

今回の都市計画でどこまで定められるかというところはございますが実際に今回編入しまして、開発が進んでいくということになれば、一定規模以上の場合ですと調整池等の対策を行っていただくということになります。それ以外に何が都市計画の方でできるかというところですけど、1つ言えるのは地区計画の方で、今定めようと思っているところです。例えば舗装を透水性の舗装にするとか、それから用水路の断面、用水路が脆弱なところがございまして、そこをしっかりと、広げるというのはなかなか難しいんですけど、きちっと強固なものにするとか、そういったことで流下能力の増強を図っていく。

このエリア以外のところでは先ほど〇〇委員言われたように、汐入川のポンプ場の増強ですとか、弁才天の排水機場も今、更新をしているところでございまして、そういったものを、ハードの方でしていく。それから流域治水の考え方がございまして、用水の事前排水、洪水が来る前に排水していくとか、いろいろな手法を併せ持ってやっていきたいと考えています。

それからもう1つ、①の駅の東の地区でどういったものができるかという、拠点的なものできないのかと、診療所とかできないのかというところでございまして、これにつきましては診療所もできますので、どちらかというと②よりも少し①の方が建築の制限的には緩いというか、建物の制限が少ないという形になっております。

◎委員

その建物などは、例示ということで書いてあるんですか。

◎事務局

そうです。ちょっとここでは書ききれなかったのです。

診療所があつて、①に何が言いたいかというと、店舗と事務所があつた②よりは増えたというような形で見ていただければ。だから診療所があつてもよかったのかもしれない。

◎委員

僕にはそういうふうには見えなかった。

それから、水の関係もしつこく言うんですけど、例えばこないだ、11月18日付の説明で早島町の先ほどから話も出ておりましたが、透析センターですね、しげい病院の。これが隣にできておりますけれど、これに当たって農業委員会では満場一致で良い施設だということで許可しておるんですけども、大雨による浸水被害防止のため、1m嵩上げして施設を建設したというあたりが書いてあるんですが、やっぱりこういった低いところですからね、それなりの対策をね、都市基盤の場合する必要はあるんじゃないかと、中には住宅あたりでやっているところがあるんですけども、そういった行政指導の方を規制するんじゃないくて、やられたらどうかと思います。

◎会長

ありがとうございます。例えば大雨などは厳しくなっているようですから、いろいろと配慮していただきたいと思います。

それとちょっと私の方から、高齢化社会ということでお年寄りがどんどん増えてきたんですけどそういった方のアクセスとか、生活利便とか、そういうことも十分配慮されて、継続はされているのかなというのが。純粋にいろんな機能を分離して行って、町としては綺麗で整然とした形になるかもしれないが、非常に住みにくい町になるということは逆にあったりします。そういった施設へのアクセスの問題とか考慮しながら、考えていただければと思います。よろしくお願いします。

いろいろ有効なご意見もいただいたようにも思いますが、方向性としてはこれで。いただいた意見について、十分に配慮するようにということでいかがでしょうか。

それで、2号議案については、特にこの案自体については修正しなさいというような意見ではないということによろしいですか。

いただいたご意見については、その旨記述していただきまして、まとめていただければと思います。

◎事務局

続きまして第3号議案の諮問をさせていただきます。

(第3号議案 諮問書の朗読)

◎会長

それでは第3号議案、岡山県南広域都市計画下水道の変更について審議を行います。事務局に第3号議案の説明を求めます。

◎事務局

それでは、第3号議案 岡山県南広域都市計画下水道の変更について（早島町決定）説明をいたします。本日の内容ですが、スライドに表示した流れでご説明させていただこうと思っております。1. 「下水道について」では、下水道や 下水道計画の概要や、早島町公共下水道事業の概要について。2. 「早島町都市計画下水道の変更について」では 今回の変更内容について。3. 「都市計画決定について」では 都市計画決定の流れに沿って、経過報告と今後の予定をご説明させていただきます。ではまず下水道についてご説明させていただきます。

①下水道と言いましても細かな定義があり、法令上の下水道のほか、農業集落排水施設、合併浄化槽・コミュニティ・プラント等があります。その中で、早島町では法令上の下水道のうち、公共下水道として下水道施設の整備をしてくれています。

②下水道計画について、下水道の計画は、流域別下水道整備総合計画、基本計画、都市計画決定、下水道法事業計画の協議・都市計画事業認可があり、本日ご審議していただくのが都市計画決定となります。

下水道には雨水と汚水の区別があり、まず雨水の方からご説明いたします。

雨水の排水区域について、早島町では合計19の排水区で成り立っています。雨水の処理については、自然流下により既設水路、河川、調整池へと放流しています。

排除方式は2種類あり、汚水と雨水を一緒に流す合流式と、別々に流す分流式があります。早島町では分流式となっています。

汚水について、汚水の処理区域については、青色で囲っている、児島湖流域関連の早島処理分区の処理区だけです。早島処理分区の汚水につきましては、玉野市にあります岡山県の児島湖浄化センターという処理場で汚水処理がされています。ただし、早島処理分区内の流通団地地区の汚水につきましては、岡山市へ放流しており、岡山市が管理している管渠を利用させていただき、早島処理分区同様児島湖浄化センターで汚水処理がされています。

なお、流通団地地区の汚水は早島処理分区への接続替えの工事を行っており、令和8年度までには他の早島処理分区の汚水と同じ経路で児島湖浄化センターに排水されるようになる予定です。

早島町の公共下水道の主な歴史について簡単にご説明させていただきます。

昭和55年3月に基本計画を策定し、昭和58年10月に流通団地処理区の約70haの都市計画

決定を行い、昭和59年9月に下水道事業認可を受け公共下水道の整備を行っています。

なお、流通団地は昭和62年3月に、早島処理分区より一足先に公共下水道の供用開始をしています。

早島処理分区につきましては、昭和60年1月 約252haの都市計画決定の変更を行い、昭和61年11月に約33haの下水道事業計画の変更し、公共下水道の整備を行っています。早島処理分区は、平成3年3月に公共下水道の供用開始をしており、これ以降、順次区域を拡大していき、直近では、令和2年7月 都市計画決定の変更で、流通団地処理区を廃止し早島処理分区に編入して合計約561haとし、同年11月に下水道事業計画の変更で早島処理分区約551haとなっています。

公共下水道の整備状況ですが、令和6年3月現在で早島処理分区の合計約523haとなっており、下水道整備率は98.3%と公共下水道整備は概成している状況でございます。

また、下水道普及率98.5% 下水道水洗化率97.6%で家庭からの汚水については、概ね公共下水道へ接続している状況でございます。

次に、早島町都市計画下水道の変更についてということで、本題の変更概要をご説明させていただきます。

1、変更の内容について、排水区域の変更として 汚水面積を 約561haから約562haに変更するものです。内容といたしましては、宅地化や開発地を追加したものです。

雨水面積につきましても、約561haから約562haに変更するものです。内容といたしましては、宅地化や開発地を追加したものです。

2、変更理由について、汚水・雨水ともに事業所、住宅等の宅地化が進行している区域を追加するものです。

図面にて汚水の排水区域の追加箇所の説明させていただきます。緑色の破線で囲っている箇所が今回追加する箇所です。緑の点線の中で、赤線で囲っている部分が今回の追加する箇所を示しています。宅地開発が進められている区域を追加しています。

次のページが変更箇所の拡大図になります。宅地化や開発が進められている区域を追加するものです。

続いて雨水の排水区域の追加箇所の説明させていただきます。変更内容は汚水と同じとなります。宅地化や開発が進められている区域を追加しています。

次のページが拡大図となります。汚水の変更地区と同じで、事業所、住宅等の宅地化が進行している区域を追加するものです。

最後に、都市計画決定についてということで、都市計画決定の流れや本日までの経過、今後の予定についてご説明させていただきます。

①都市計画決定の流れについてご説明します。都市計画決定の手続きはスライドに表示している流れで進めていくことになっております。

本日の都市計画審議会が真ん中あたりの青色で囲っている箇所になります。次のページで、赤枠部分の経過報告について説明させていただきます。

②経過報告として、まずは一番上の「原案の公告及び縦覧」を令和6年6月17日から6月28日まで実施し、縦覧者1名、公述申出書なし、意見書なしという結果でした。意見がありませんでしたので、2番目の四角、「公聴会」は未開催となりました。3番目の「計画案の作成」ですが、公述申出書及び意見書の提出が無かったため、原案がそのまま計画案となります。

最後の「案の公告及び縦覧」を令和6年8月13日から8月26日に実施し、縦覧者なし、意見書なしという結果でした。

③今後の予定として、町都市計審議会の後、岡山県と法定協議を行い都市計画の決定となります。私からの説明は以上となります。ありがとうございました。

◎会長

それではただいまの事務局の説明に対しまして、ご質問等ございましたらお願いしたい。

特に意見もなかったようで、順調に進んでおるようです。それではご異議がないようですので、本審議会といたしましては、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。

◎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。

今回の開催時期はまだ決まっておりませんが、本日第1号議案及び第2号議案で説明させていただいた都市計画の決定等について、手続きが進みましたら委員の皆様にご審議いただきたいと考えております。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。