

第3回 鳥取市都市計画検討委員会 議事録

- 1 日 時 令和8年2月3日(火) 10:00～11:30
- 2 場 所 鳥取市役所 鳥取市民交流センター 多目的室1
- 3 出席者 福山 敬 委員 倉持 裕彌 委員 池谷 勇治 委員
赤山 渉 委員 前田 真教 委員 橋尾 泰博 委員
森 雄二 委員 熊田 安亮 委員 菊一 太助 委員
欠席者 井戸垣 泰志 委員 齋藤 浩文 委員 中村 精 委員
橋本 孝之 委員 細江 美欧 委員

オブザーバー

中国地方整備局建政部都市・住宅整備課 中古淳法氏

鳥取県生活環境部くらしの安心局まちづくり課 森山倫男氏

(代理出席 川原真樹氏)

- 4 議事
- (1) 誘導区域の設定について
 - (2) 鳥取市の防災の現状について
 - (3) 策定スケジュールについて
 - (4) その他

事務局

定刻となりましたので、ただ今より第3回鳥取市都市計画検討委員会を開会いたします。本日はお忙しいところ、本委員会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日の進行を務めさせていただきます、都市整備部都市企画課の河田でございます。どうぞよろしくお願いたします。

まず、配布資料について、お手元の資料を確認させていただきます。事前に送付いたしました、資料1 誘導区域の設定について、資料2 鳥取市の防災の現状について、資料3 策定スケジュール、それとは別に会議次第、委員会名簿、配席表、資料修正箇所をお配りしております。お手元にお持ちでない委員の方はいらっしゃいますか。よろしいでしょうか。

そういたしますと、本日の検討委員会の進行につきましては、お手元の会議次第にしたがって進めさせていただきます。

開会に先立ちまして、事務局を代表し山根都市整備部長がごあいさつ申し上げます。

山根都市整備部長

皆様、おはようございます。本日はお忙しい中、本会議に出席していただきましてありがとうございます。

本計画につきまして、これまで人口減少に伴う低密度化や、自然災害への対応、地域生活拠点における市民サービスの維持といった、本市が直面している課題を共有したうえで、今年度と来年度の2か年で策定に向け進める事を委員会の中で確認していただいているところです。これまで2回の検討委員会では、本市の都市構造上の課題の整理を行い3つの基本方針を確認するとともに、将来人口や生活利便性、公共交通へのアクセス性といった定量的評価に基づいて、誘導区域のベースエリアについて議論を重ねていただいているところです。

また、市民の皆様への理解の促進ということで、自治連合会の正副会長会や地区会長会において、検討状況の報告をさせていただいています。

本日はこれまでの議論を踏まえまして、誘導区域の具体化に向けた検討に加え、計画の重要項目である防災の視点からの考え方についても、ご意見いただきたいと考えています。

引き続き忌憚のないご意見を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

事務局

続きまして、委員の皆様の本日の出欠を報告させていただきます。

本日は、全委員14名の内9名の委員の皆様にご出席頂いており、本協議会要綱第7条第2項に規定されている過半数の定数に達しておりますので、本協議会が成立することをここに報告いたします。

続きまして、検討委員会会長よりご挨拶をいただきたいと思えます。

福山会長よろしくお願い致します。

会長

おはようございます。先ほど事務局から案内がありましたように、本検討委員会を8月に始めてから既に今回3回目ということで、当初の予定だと折り返しとなりここから後半に入ってきます。これからますます内容が固まってくる、その入り口に入ってきたかと思っています。皆様の活発なご議論のほど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。ここから先の議事進行は会長が議長となり進めていただきたいと思えます。よろしくお願いいたします。

会長

それでは、早速議事に入りたいと思います。一つ目の議事、誘導区域の設定、それから関連する項目ですので鳥取市の防災の現状について、一括で事務局から説明をお願いします。

事務局

都市企画課の三谷と申します。よろしくお願いいたします。

誘導区域の設定についてご説明いたしますので資料1をご覧ください。資料1では、4つの項目を説明いたします。1と2はこれまでの振り返りも含め、どういった順序で誘導区域を決めていくかの説明となります。3では詳細に誘導区域の検討をする内容を説明いたします。4では、鳥取都市計画区域以外の、地域生活拠点について説明します。

資料1の途中で資料2の説明を挟みますので、資料2の準備も併せてお願いします。

それでは2ページをご覧ください。

立地適正化計画の検討の進め方のおさらいと確認となります。

第1回の会議では、左側の進め方で示す番号1～3の検討を行い、3つの基本方針を定めたところです。第2回の会議では、4と5で誘導区域の候補地となる範囲を拠点レベルという人口密度や利便性を表す表現を用いて、定量的評価によって、ベースエリアという形を示したところでは、

今回の会議では、ベースエリアをより詳細に検討した居住誘導区域、都市機能誘導区域案を示すものです。

さらに今回からは、並行して防災指針の検討を開始いたします。資料2で「7-1災害リスクの分析と防災まちづくりに向けた課題の抽出」を説明いたします。

3ページをご覧ください。

誘導区域設定の手順となります。前回までにstep2のベースエリアの設定が完了していますので、今回はstep3からstep6の検討となります。step4は、前回の都市計画検討委員会での意見もあり、公共交通の利便性における重要性を加味し、誘導区域の設定要件に加えています。具体的には1日30本以上のバスの運行があるバス停からの徒歩圏の確認を行っています。step5は法的に誘導区域に含めてはいけない区域の確認。step6は法的には含めてはいけないこととはなっていないが、例えば災害のリスクがあるため、慎重な判断が必要な区域の確認となります。後ほど、それぞれを説明します。

4ページをご覧ください

これは、前回会議で設定したベースエリアとなります。図面中央の赤色の破線で囲んだものが都市機能の誘導を目指す範囲、青色破線で囲んだものが居住の誘導を目指す範囲となります。将来の人口密度や利便性が高い場所ほど赤色が濃く表示されているものです。

5 ページをご覧ください。

こちらでも前回の振り返りです。ベースエリアの範囲を用途地域の図面に重ねたものになります。赤色の破線、都市機能の誘導を目指す範囲は概ね商業系の用途地域を含む範囲となり、青色の破線、居住の誘導を目指す範囲は、住居系の用途地域を含む範囲となります。ただし、工業系の用途地域、特に水色の工業地域や濃い青色の工業専用地域は居住の誘導を促進すべき地域ではないため、基本的に誘導区域に含めないこととして検討します。

6 ページをご覧ください。

ここから新たに検討し、お示しするものです。先程のベースエリアの範囲を基本とし、市街化区域の範囲や用途地域の種別などを基に選定し、概ね100mメッシュ単位で表示したもの、赤色の都市機能誘導区域と緑色の居住誘導区域のたたき案を作成したものです。ベースエリアには入っていなかったが加える区域として、紫色の①に示すように市の施策により居住地として整備された区域となります。

ベースエリアから除く区域として、①の市街化調整区域、②の工業系用途地域、③で示すように大学や山等であるため、居住に適さないエリアを除いています。赤の都市機能誘導区域については、ベースエリアから住居系の用途地域と工業系の用途地域を除いた範囲としています。

こちらはたたき案となりますので、これからさらに検討を進めます。

7 ページをご覧ください。

ここから step 3 の住宅団地等の開発区域や拠点機能を持つ施設や区域の確認です。

赤色の中心市街地活性化基本計画の区域は、中心市街地の活性化を推進する区域であり、本市の持続的発展に欠かせない重要拠点であることから、都市機能誘導区域の骨格となる区域と考えているものです。

地区計画を見てみると、茶色の市街地整備が進められた区域では、地域住民と協力して良好な住環境が整備されてきたことから居住誘導区域の候補として設定するものです。しかし、青色の工業系の地区計画は、住宅の建築を制限しているため居住誘導区域の候補としないものです。

8 ページをご覧ください。

前回会議から追加した要件となる step4 の基幹的公共交通からの徒歩圏を示したものです。本市では、人口減少・少子高齢化社会においても、市民が安全・安心かつ快適に生活を継続できるよう、公共交通の利便性が高いエリアを居住誘導区域の候補とします。

図の青色の円が駅から800mの徒歩圏、紫色の円が1日30本以上のバス路線でバス停から300mの徒歩圏、茶色の円がくる梨バス停から300mの徒歩圏を示しています。

そのため、表した徒歩圏外は基本的に誘導区域に含めないこととしますが、そのエリアの

将来人口や、周辺誘導区域との連担性などを加味してこれらのエリアは誘導区域に含めることとします。

9ページ以降は、誘導を行わない災害リスクを伴う区域の確認となるため、ここで資料2の鳥取市の防災の現状に移ります。

資料2をご覧ください。資料1の冒頭に説明させていただいたように今回の会議から防災指針の検討も並行して開始します。はじめに、この資料2で鳥取市の防災の現状について、以下の項目で説明します。

1ページをご覧ください。

防災指針策定の背景としましては、災害リスクが高い地域について居住誘導区域からの原則除外を徹底するとともに、居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め、計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組まなければならないとされています。このことから、立地適正化計画に定めるものとなります。

防災指針を検討する内容としては、①災害リスクの分析、②都市防災における課題の抽出、③防災まちづくりの基本的な方針と対応方策の検討、④具体的な取組とスケジュール並びに目標値の検討となります。

防災指針では、国・県との連携や鳥取市の関連計画とも整合を図ります。

2ページは防災指針と関連計画の位置づけとなります。

防災指針や国土強靱化地域計画は災害リスクを回避・提言するため、平時の施策を対象とするのに対し、地域防災計画は主に災害発生後の取り組みを取りまとめた計画となっています。対象地域は、防災指針は居住誘導区域に絞ったものであるのに対し、国土強靱化計画、地域防災計画は市域全体となります。

3ページは、防災指針の位置づけと基本的な方針となります。

原則として、居住誘導区域内で災害リスクがある箇所を対象に立地適正化計画の一部として定めるものです。この防災指針の基本的な方針は、誘導区域内の災害リスクを回避・低減することで、コンパクトで安全なまちづくりが推進されます。

また、ハザードエリアの分布や都市現況の分析結果から防災上の課題に対し、災害リスクの「回避」と「低減」を図っていきます。

災害リスクの回避とは、リスクを生じさせる要因そのものを取り除くための取組みであり、本市では、居住誘導区域の設定において一定以上の災害リスクがある区域を除きたいとするものです。

災害リスクの低減とは、ハード・ソフトの対策などにより被害を軽減させるための取組みで、防災に関する関連計画などに基づき、防災・減災に資する各種対策を推進すると共に国・

県と連携を図るものです。

続いて4ページとなりますが、修正があるため「資料修正箇所」の右下の4ページをご覧ください。

上段の表は、洪水浸水想定区域において、計画規模であるL1と想定最大規模L2の主な違いを表しています。計画規模のL1とは、およそ100年に1度の確率の降雨で起きると想定されるものです。これに対し、想定最大規模のL2とは、想定し得る限りの最大規模の降雨でおおよそ1000年に1度の確率で起きると想定されるものです。浸水範囲は、計画規模L1がL2に比べ狭く、L2がその逆で広くなります。浸水深さについても、L1は浅く、L2が深くなります。

下の表は、多段階の浸水想定として1/30、1/50、1/100の降雨により浸水した場合に想定される浸水の範囲と深さを示しています。現況河道は令和4年頃の河道、短期河道とは、令和4年頃から令和6年度末までに河川改修等がなされた後の河道、中期河道とは、令和7年度から令和14年度末までに河川改修等がなされた後の河道、中長期河道とは、令和24年度末までに河川改修等がなされた後の河道です。

現況河道から中長期河道それぞれの時点において、年超過確率毎に「浸水あり、50cm以上、3m以上」の浸水エリアを7ページから10ページにかけてお示しいたします。

資料2に戻りまして、5ページは想定最大規模の浸水想定区域を示しています。

図の色分けは、およそ1000年に1度の確率の降雨によって、浸水する深さを示しています。紫色が、浸水深さが5m以上、桃色が3mから5m、黄色が0.5mから3mの浸水などとなります。赤線の市街化区域内に、桃色の3m以上の浸水深さが広範囲にあり、それによって浸水リスクが高いことがわかります。

また、右側の図は、浸水深さの色分けに応じ建物の避難ができる階層を表しています。例えば、浸水深さが3mの場合、建物の2階に垂直避難することで安全が確保されます。

6ページは計画規模のおよそ100年に1度の確率の降雨によって、浸水する深さを示しています。想定最大規模に比べ浸水範囲、浸水深さともに浸水リスクが軽減していることが分かります。

7ページは、千代川水系水害リスクマップとして多段階の浸水想定区域図を重ね合わせたものです。現況河道時点の年超過確率として1/30、1/50、1/100、想定最大規模の4段階で浸水範囲(水深ありの場合、水深50cm以上の場合、水深3m以上の場合)の3種類の区域を左、中央、右の地図に示しています。

例えば、左の水深ありの区域図では、凡例の赤色で示す1/50が市街化区域の広範囲にわたり浸水リスクがあることが分かります。右側の水深3m以上の区域図では、黄色の想定

最大規模が広範囲にわたって浸水リスクがあることが分かります。

なお、7ページから10ページは、国土交通省鳥取河川国道事務所の公表資料となります。

8ページは短期河道時となります。右側の水深3m以上の区域図をご覧ください。この区域図では、7ページの現況河道と比較して大きな浸水区域の変化は見られません。

9ページは中期河道時となります。同じく、右側の水深3m以上の区域図をご覧ください。50年に1度の確率である赤色の範囲が狭くなり、浸水リスクが低下していることが分かります。

10ページは、令和24年度末の中長期河道の区域図となります。右側の区域図をご覧ください。水深3m以上の区域図では、50年に1度の確率（赤色）の浸水リスクが解消されていることがわかります。

11ページは、想定最大規模による、家屋倒壊等氾濫想定区域です。地図の色分けは、赤色の線が市街化区域を、緑色の塗りつぶした範囲が氾濫流の区域。黄色が河岸浸食を示しています。これらは、堤防決壊時に家屋の倒壊や流出が想定される区域となり、千代川左岸では、「緑ヶ丘や南安長など」、右岸では「西品治や吉成南など」が指定されています。

12ページは、想定最大規模における、洪水の浸水継続時間です。黄色の区域は、浸水継続時間が24時間以上の区域となり、市街化区域のなかでも多数みられます。浸水継続時間が24時間以上の場合には、水道・電気等のライフラインの途絶え、避難生活が困難となる恐れがあり、自宅2階への垂直避難ではなく、避難所への避難となる水平避難が望ましいとされています。

13ページは、想定最大規模の内水浸水想定区域です。内水浸水とは、長時間の雨や急激な降雨などで、河川や下水道の排水機能の限界を超えることで雨水があふれ出ることで浸水するものです。市街化区域には0.5～3.0mの浸水区域が点在しています。

14ページをご覧ください。

こちらは、計画規模の内水浸水想定区域です。こちらは、50cm未満の浸水区域が市街化区域に部分的にあること、黄色の3m未満の区域も一部点在していることがわかります。3m以上の浸水区域はなく、比較的浸水深は浅いことがわかります。

15ページは、土砂災害警戒区域等の分布を示しています。図の色分けは、赤色の塗りつぶしが、土砂災害特別警戒区域で通称レッドゾーンを、黄色の塗りつぶしが、土砂災害警戒

区域で通称イエローゾーンとなります。また、紫色が急傾斜地崩壊危険区域を、緑色が地すべり防止区域となります。

拡大図の市街化区域内を見てみますと、主に山のそばでイエロー、レッド、急傾斜地崩壊危険区域が点在しています。

続いて16ページとなりますが、修正があるため「資料修正箇所」の右下の16ページをご覧ください。この図は、津波による浸水想定図の区域図です。最大規模の想定される津波を示しています。拡大図にあるように、賀露町や港町の一部の沿岸部で浸水区域が見られますが、限定的です。

資料2に戻りまして、17ページは、地震による、震度分布及び液状化危険度の分布図です。想定最大震度の内もっとも揺れが大きいものとみると、震度7のエリアがあり、液状化リスクは、極めて高いエリアが多く存在します。

18ページは、災害危険区域、災害の危険が著しい地域として、条例で指定する区域です。洪水や土砂災害などを加味して建築基準法に基づき、建築の制限、住宅に関しては禁止されています。イエローゾーンやレッドゾーンとは同じではありませんが、都市再生特別措置法では、立地適正化計画の誘導区域から設定すべきではない区域となっていますので確認が必要です。

19ページは、人口の分布を示しています。市街化区域のほぼ全域、総合支所周辺でも人口密度が高い区域となっています。

20ページは、指定緊急避難場所を表したものです。指定緊急避難場所は災害の危険から命を守るために緊急的に避難する場所で鳥取市でも屋外274箇所・屋内198箇所を指定し、小中学校、公民館、体育館、公園などとなります。これに、高齢者の徒歩圏500mを重ねて図示しました。これによれば人口カバー率は95%と高い状況ではありますが、拡大図の市街化区域内では、住宅地から避難場所までの距離が遠いエリアが一部みられます。

21ページは、医療・福祉・教育・防災上の配慮を要する人が利用する要配慮者利用施設の配置状況となります。多くの要配慮者利用施設が広い範囲に分布しています。

22ページは、道路幅員の状況です。災害時に避難や緊急車両の通行が困難となる恐れのある道路として、緑色で示す4m未満の狭隘道路が点在しています。

23ページでは今後の流れについて説明します。ここまでは災害リスクや、本市の都市の現況を確認しました。これらを重ね合わせることで居住誘導区域が抱える防災上の課題を

抽出します。次回の会議でお示しします。

24ページは、次回会議で示すイメージです。災害のリスクと建物の立地状況を重ね合わせることで、居住誘導区域内の災害リスクにおける課題を右の表のように抽出します。

25ページをご覧ください。抽出した課題に対し、課題を解決、低減するための対応方策、取り組みなどを右表のように検討、整理します。

資料1に戻りまして、9ページ、10ページでは誘導を行わない区域の確認となります。

前提として、都市再生特別措置法や、都市計画運用指針では、災害危険性の高い区域や住宅の建築が制限されている区域を誘導区域には設定すべきではないと示されています。

具体的に誘導区域に含めないこととされている区域は、「市街化調整区域、災害危険区域のうち条例で住宅の建築が禁止されている区域、急傾斜地崩壊危険区域、レッドゾーン」であり、誘導を行わない区域と考えています。なお、灰色の文字で示す区域は、本市の市街化区域内に存在していません。

続いて、都市計画運用指針により慎重な判断をすることが望ましい区域とあります。工業専用地域やその下の地区計画などで、建築が制限されている区域は、誘導区域に含めないこととします。

10ページをご覧ください。

位置付けでは都市計画運用指針により、総合的に勘案し、適切ではないと判断される場合、原則として含まない区域となります。

イエローゾーンでは、防災対策を推進することで誘導を行うこととして、誘導区域に含みたいと考えています。

津波災害警戒区域並びに津波浸水想定における浸水の区域では、誘導区域に含まないことと考えています。

浸水想定区域では、条件付きで誘導を行うこととし、具体的にはstep6でご説明します。

11ページは、これまでの状況を勘案し、たたき案を絞り込みました。Step5までの誘導区域案です。

おさらいすると、ベースエリアについて、用途地域や、地区計画など土地の利用種別を勘案したり、大学や山等の居住に適していないエリアを抜いたり、バス路線における30本以上のバス停やくる梨の徒歩圏を考慮しました。緑色が現時点での居住誘導区域案です。誘導を行わない区域として、凡例で示していますが、「災害危険区域・急傾斜地崩壊危険区域・土砂災害特別警戒区域・工業系地区計画・工業専用地域・津波浸水想定区域」と考えています。中心部の赤色が都市機能誘導区域で、中心市街地活性化基本計画の対象区域に加えて用

途地域の商業地域を含む範囲としています。参考にこの段階での誘導区域の人口密度と将来人口密度を表しています。

12ページが step 6 の総合的に勘案し誘導区域に含むかどうか判断を行う区域の検討です。この図では、黄緑色と黄色で家屋倒壊等氾濫想定区域を示しています。この区域は河川の氾濫によって家屋の倒壊が想定されるため、誘導区域に含まないことと考えています。

13ページをご覧ください。

この図は、黒塗りの範囲がこれまでの検討により誘導区域に含めないこととした区域です。そしてこれからは、洪水浸水想定区域を見ながら誘導区域を検討していきます。左側が想定最大規模、右側が計画規模となりますが、次ページ以降で詳しく見ていきます。

14ページは想定最大規模を表しています。洪水浸水想定区域を赤系の色合いで示していますが、浸水が深いほど赤色が濃いものとなっています。5 m以上が一番濃い赤色となります。

垂直避難の目安3 m以上の浸水を黒塗りしたのが右図となり、市街地の広範囲が3 m以上浸水するため、これをすべて誘導区域に含めないことは現実的ではないと考えます。

15ページをご覧ください。

同じように今度は、計画規模で見えます。先ほどと同じように3 m以上の浸水区域を右図で黒塗りしています。すると緑色で囲んだ誘導区域内に散見される程度となり、大きく誘導区域から除外しないことがわかります。

事務局としては、計画規模による浸水想定区域の内、浸水深3 m以上を誘導区域から除外したいと考えています。それ以外の3 m未満の区域については、防災指針に示すリスクの低減を図ることで、誘導区域に含める方針と考えています。

16ページをご覧ください。

資料2でも説明した、多段階の浸水想定図です。国では、発生頻度が高い浸水深を明らかにするため、作成、公表しています。左の図、令和24年で浸水深50 cm以上の区域オレンジ色であれば1/100、1/50では浸からない事を示しています。右図は同じく令和24年まで河川改修等が進んだ際に、3m以上浸かる区域がどれだけあるかを示しています。1/100の確率規模では、誘導区域内に赤丸で示すように、一部見られます。

最後に17ページとなりますが、修正があるため「資料修正箇所」の右下の17ページをご覧ください。

各総合支所周辺エリアの地域生活拠点におけるベースエリアの人口密度を算定したもの

です。これらのエリアでは、鳥取都市計画区域の人口密度に比べ現状・将来ともに低くなっています。各地域生活拠点の人口規模や地域特性を踏まえると、地域の日常生活を支える生活サービス施設や公共交通サービスを維持するためには、人口密度を高める区域設定よりも、各拠点における一定の人口維持とし、地域の中心として各種取組の展開を図る拠点として任意の位置付けとするものです。

都市機能の維持にあたっては、各総合支所や駅の周辺を拠点とし、日常生活利便性を確保していくこととします。

以上が資料1並びに資料2の説明となります。

会長

ありがとうございました。それでは議論に入りたいと思います。色々思うことがあるかと思いますが、いかがでしょうか。資料1の12ページが事務局の示す誘導区域の案となります。

委員 A

この会の最終は誘導区域を決めるということでしょうか。

事務局

今回の会議では12ページの誘導区域の検討案についてご意見をいただきたいといったところです。そして12ページ以降の洪水浸水想定区域についても危険な区域を誘導区域から除外していきたいのですが、事務局の示した提案についてご意見をいただきたいと考えています。

委員 A

市街化区域に誘導していくことが大原則でありつつ、それ以外で今回防災の検討をしてどう変わったのかがわかりづらいです。

事務局

13ページから16ページについては、災害のリスクを考えて、事務局としてはこういった方針で除きたいと示したところですが、その事務局の考え方についてご意見をいただきたいと考えます。

委員 A

例えば、12ページの「緑が丘」のあたり、居住誘導区域に入っていないのですがどうしてでしょうか。浸水の可能性があるからでしょうか。

会長

前回のベースエリアを決めた際に、定量的評価の段階で色がそこまで出ていなかったため、入っていない認識です。

事務局

その通りです。

会長

前回の検討委員会でベースエリアが示されて、今回誘導区域の案となっており、先ほどの意見に限らず、今会議はそういった話になろうかと思います。これまで、住宅系の用途地域等があり、まちづくりが進められてきましたが、この先人口が減ったときにどうするのか。将来はどこに集まって人が住めばより良いのか。そのエリアを決めていきたいと思います。その時に、どうしても住んでいる方にとっては、自分の地域は誘導する地域ではないのか、そういった意見はでてくる、その前提で議論をしていかざるを得ない。そういった検討委員会でございます。それを踏まえて忌憚のない意見をお願いいたします。

それと、先ほど12ページの誘導区域案さらに13ページ以降の災害リスクを検討してさらに絞るという事になります。事務局案としては、絞った形までは示されていませんが、事務局から、12ページ以降の区域を抜くとどうなるのか、説明をお願いしますでしょうか。

事務局

まず、13ページで示していますのは、左の想定最大規模およそ1000年に一度の浸水区域、右の計画規模およそ100年に一度の浸水区域となります。14ページでは想定最大規模の3m以上の浸水区域を黒塗りしています。市街地の大部分が3m以上の浸水区域となるため、想定最大規模での3m以上の区域を除いて誘導区域を検討することは現実的ではないと判断しました。

同じように15ページでは計画規模での3m以上の浸水区域を黒塗りしています。そうすると、緑色で囲んだ誘導区域内に散見される程度となり、大きく誘導区域から除外しないこととなります。そのため事務局としては、15ページの黒塗りで示す、計画規模の3m以上の浸水区域を誘導区域から除外したいと考えています。

会長

16ページはいかがでしょうか。

事務局

16ページの右図で示す赤丸で囲んだ部分が、多段階評価での1/100確率での3m以上

の浸水区域となります。土地利用を調べてみたところ、住宅部分が多くあります。ただし、区域としては部分的で散見される程度のため、誘導区域から除外するかどうかは、引き続き事務局としても検討していきたいと考えています。

会長

それであれば、非常に細かいところまで決めるのではなく、大まかなエリアで見て抜くのか抜かないのかの議論をするということによろしいでしょうか。

事務局

はい。

会長

承知しました。そもそも浸水想定区域の検討の前のたたき案の段階についても、区域に含める、含めないといった事務局の考え方についてもご意見いただければと思います。

委員 A

12 ページの家屋倒壊等氾濫想定区域を誘導区域から抜くというのは、防災の面で考えると妥当であると理解しました。そうすると、吉成南町周辺も範囲になってくるのですが、この辺りは比較的鳥取市内でも住宅地として人気なエリアですが、仮に居住誘導区域ではないとしたときに、土地の価格といった点で影響が出るものなのでしょうか。

事務局

誘導区域への居住の誘導は長い時間をかけて緩やかに誘導するもののため、土地の価格差は出てこないと考えております。

委員 A

別問題かもしれませんが、誘導区域外となってしまうと固定資産評価が下がるということとは有り得るものなのでしょうか。土地の価格は下がるのに固定資産税は変わらないとなると、反感が出ると懸念しています。例えば今でもレッドゾーン、イエローゾーンに指定されたとしても固定資産税評価額は変わらないが建てられない。知っていて土地を取得されたのならまだしも、何十年も前から持っている土地が指定された途端、急に建物が建てられなくなり、ほぼ無価値になってしまう現実がありまして、我々がこの会議で決めたことで、それに近いことが土地を持っている方に起こりうる。科学的に危険なエリアを除くこと自体はとても合理的でそのことを反対しているわけではないですが、そこに資産を持っていらっしゃる方のことを考えないといけない。周知徹底していくことがとても大事だと思います。

会長

私の認識では、レッドゾーン等は規制となり資産価値に影響がでてしまいますが、誘導区域については、インセンティブでの誘導ということで、居住して欲しいというポジティブな動きであり、誘導区域ではないエリアに対して資産価値が落ちるなどといった影響が出ていくものと理解しています。それから、立地適正化計画を策定済の鳥取市と同規模程度の先行都市等でそのような資産価値が落ちたといった情報は私のほうでは持っていませんが、オブザーバーである中国地整の都市・住宅整備課長様、情報をお持ちでしょうか。

オブザーバー（中国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課長）

会長の言われる通り、今後住みやすいまちにしていくために誘導していきましようという施策になっていますので、誘導区域から外れることにより直ちに資産価値に影響があるといったものではないと考えています。会長もおっしゃる通り他の地域で資産価値に直接不利益があるような事例が現時点で出ているというお話は聞いてはいません。

ただし前提として、ものすごく長いスパンで見たときに、誘導区域内外での資産価値がどうなっていくのかは、市場判断による部分も当然あるとは思いますが、前提にはそのような事もあるとご理解いただければと思います。

会長

今の段階で、例えばこの立地適正化計画の誘導区域に指定される、もしくは誘導区域ではない場所であることが、例えば住宅地として売買の際に重要事項説明に入るといった話でもないという認識でよろしいでしょうか。

オブザーバー（中国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課長）

そうです。あくまで自治体の施策として、より住みやすいエリアのコンパクト化を目指すためにこのエリアを決めていくという前提になりますので、建物を建てることに制約はないという認識をしていただければと思います。

委員 B

さきほどの議論で家屋倒壊等氾濫想定区域であるとか、これらを誘導区域から外すのはやむを得ないと思います。いろいろな問題があるとは思いますが。

ただし、将来的に立地適正化計画は固定したものではなくて順次改定していくということも今までの議論でお聞きしています。

並行して、河川整備等が今後も継続されることを踏まえれば、河川整備がある程度進んだ段階で災害のリスクが軽減されたりすれば、誘導区域に入っていなかった場所が改めて誘導区域に入るような余地もあるのではと期待していますが、可能性としてはいかがでしょうか。これが一つ目です。

もう一点は、資料2の20ページで指定緊急避難場所のエリアと結果が出ています。500m圏内の人口も表示されており、かなりの部分をカバーしていると見えますが、確認があります。指定緊急避難場所というのは屋内と屋外とありますが、これは両方含んでいますか。実は、私の住んでいるところは屋内の指定緊急避難場所が無いのですが、公園はある。一応は指定緊急避難場所の徒歩圏内ではありますが。この資料では屋内、屋外両方含めたことになっているのでしょうか。

事務局

まず、2点目の指定緊急避難場所については屋内、屋外両方となります。

委員 B

屋内に限ったほうが、豪雨災害に関して言えば屋外の避難場所というのはあまり機能しない。地震の際は役に立つのですが。その部分が少し引っ掛かりました。

事務局

1点目の質問ですが、国の河川改修が今後もされていくものと考えています。立地適正化計画は20年計画と考えており、河川改修等でリスクの軽減がなされれば誘導区域を見直し、誘導区域に加えるであるとか、それとは別に誘導区域内の人口集積などの進展が難しいとなれば、さらに誘導区域から除くといった見直しも含め、随時検討していくべきと考えています。資料は現時点での考えを示しています。

会長

ありがとうございます。

時間の都合もありますのでこれから議論を絞って話をしていきたいと思えます。

まず、資料1の12ページの家屋倒壊等氾濫想定区域は誘導区域から外すのか、また、13ページ以降の洪水浸水エリアの黒いエリアを誘導区域の範囲に入れるのかどうか。

事務局に確認したいのですが、例えば黒いエリアが散見されてすごく細かい部分にもありますが、今回どこまで細かい部分を決定していくものなのか教えていただけますか。

例えば15ページでは100mメッシュで表示されています。メッシュ1個分程度の非常に細かい黒塗り区域が存在していますが、そのような区域でも除外などを今回の検討委員会で決定していくもののでしょうか。

事務局

最終的には地形地物で区域を決定していくのですが、まちの一体性、町内会のコミュニティ等を踏まえて決定したいと考えています。

会長

わかりました。少なくともこの会は、連担性を踏まえて決定していくとのことによろしいでしょうか。

事務局

そうです。

委員 C

確認なのですが、いま誘導区域を検討しているのですが、現状の段階ではこうですという資料ですよ。地方創生として、地域を活性化しようと言われていますが、この資料で行くと、地域は人が減り、バスも走らなくなる。そのため、集落が無くなってくのだが誘導しないということは、東京一極集中と一緒にではないかと自分は思ってしまいます。そうではなく、将来的に夢も多少ありつつ、こうしていきましょうといった部分を加えて欲しいと思います。

事務局

現在市街化区域がかなり広がってしまっていて、まちをコンパクトにすることで人口密度を上げ、利用者が維持・増加することによって、商業施設や医療施設が持続していけるよう立地適正化計画を策定しようとしています。そのような施設等が中心部からも無くなってしまふことで、市域全域で考えても、総合支所のエリアなどの合併前の旧町村にお住まいの方も生活サービスが受けられなくなるといった問題が考えられるので、まちをコンパクトにするといった基本方針のもと、将来を見据えて誘導区域を設定するイメージを持っています。

委員 D

今回の立地適正化計画の区域は、将来こういったところに人口を集中させていこうということでコンパクトシティを目指す。日本全体あるいは鳥取市全体のみんながまばらに住んで不便になるのではなくて、活気のあるところを作ってみんなが良くなるようにという考え方だとは思いますが、そうしますと12ページが原案で、それから11ページには人口密度が出ていますけれど、私の感覚としては区域がまだ広すぎると思います。

人口密度が現在1ヘクタール当たり56人で、将来45人。現況でもスカスカでスポンジ状態なのにそれが45人になってしまうと、中心市街地もそうですがその周辺も空き家だらけになってしまうので、もう少し絞り込むことが必要ではないかと感じています。

それからイエローゾーンや急傾斜地、それから浸水の面で河川改修の段階評価ということですが、今後日本の財政状況によって、このように進むのか非常に疑問ですし、そのような急傾斜地や河川改修にしても、あるいは氾濫が起きた後、そういった行政コストを考

えると、誘導なのですから除いたほうが、コストを最小限でコンパクトシティを目指せるというのが私の考え方です。

会長

一つ確認させてください。11 ページの人口密度ですが、範囲の考え方はそれぞれどうなっていますか。

事務局

たたき案の赤の都市機能誘導区域と緑の居住誘導区域を合わせた区域内の人口密度を表示しています。この区域内であって、これだけ将来人口密度が下がるということです。

11 ページが災害リスクを考えない案、災害リスクを考えて12 ページの家屋倒壊等氾濫想定区域を除き、それから洪水浸水想定区域においては計画規模における浸水深3 m以上の区域も居住誘導区域から除く方針として事務局は考えていますが、本検討委員会でそこを確認できればと思います。

それから、11 ページの人口密度ですが、単純に色をつけた誘導区域内の現在人口密度や、将来人口密度を示しています。ここに誘導施策を行う事により、示した数値以上の人口密度を目指したいと考えています。

委員 D

浸水についてですが、0.5m が床下浸水、3m であれば1 階部分が浸水、それ以上は垂直避難もできないとのことですが、近ごろは平屋が人気で1 階建てが増えているとか、高齢者は2 階への避難が困難な事もあります、それでもなおかつ3 階以上についても、今後順調に河川改修や、内水対策でポンプ場を作るなどをして現状追認ということでしょうか。

委員 B

今日の一番の論点としては資料15 ページの洪水浸水想定区域と理解しましたが、その中でも2 つある L1,L2 の洪水浸水想定の中で、計画規模である100 年確率による線引きを基本的に考えて検討したいとの理解でよろしかったでしょうか。

事務局

はい。

委員 B

これは私も妥当だと思います。ただその場合、防災という観点からすると鳥取市が公表しているハザードマップというのが基本的に1000 年確率となっています。それを見ている防災関係者の方は、立地適正化計画で100 年確率なのはどうしてだという気が若干します。

確か、岡山県の場合は、1000年確率と100年確率の情報を併記しており、避難行動は100年確率で考えましょう、ただし1000年確率の浸水深も念頭に置いておきましょうと2本立てとされているように思います。

そうした場合、この検討委員会の範疇から外れるかもしれませんが、この計画規模100年確率というものも周知していかないと、整合性が取れなくなるのではないかと懸念しているところです。その辺りはいかがでしょうか。

事務局

確かにハザードマップ自体は想定最大で考えられた計画となっています。今回計画規模に主眼を置いたのは、今後防災指針の中で各種取り組みを位置付けることになってきます。河川改修なども100年確率で計画されているものが一般的ですので、誘導区域を設定する際には100年確率で検討させていただいています。また、100年確率である計画規模の地域防災計画については担当部局に確認させていただきたいと思います。

委員 E

色々と議論をききまして、結局目的としてはこれからの人口減少時代において、コンパクトなまちを目指すということなので、本来は言われるようにもっとエリアを絞った方がいいのかもしれませんが、理由付けに色々な安全面などを考えて、除外していきながら今の形になってきた事は、よく理解できます。市内中心部についてはそれでいいのですが、いわゆる地域生活拠点のベースエリアと言われている部分について、17ページにあります。任意の位置づけを行うものとする。と記載がありますが、これはどのような意味でしょうか。

事務局

任意の位置づけとは、鳥取市都市計画マスタープランと同様に区域を設定した位置づけではなく、各総合支所や駅周辺を中心として考えていき、明確な区域の線が引かれるものではない考えです。

委員 F

これまで会議に出席させていただいていますが、やはり鳥取市の姿勢、要は鳥取市が多極型コンパクトシティを目指し、この合併した1市8町村をどのように発展させていくのかという発想の中で、この立地適正化計画を検討し、現在1つのたたき台として、防災の観点の一つ大きな柱として入る、それから市民の皆さんに比較していただくためのバスの運行が1日30本以上の路線を中心とした誘導エリアを検討しているわけですが、誘導ということですから、将来的には鳥取市がこんなまちづくりを目指しているのだから、市民の皆さんもそれを頭に入れてください、ということだと思います。ただ、誘導ということですから、市場経済でまちは動いているのでなかなか難しい部分であり、私が危惧しているのは、計画

は作って、我々専門委員も意見を言わせていただいています。今回の検討でも、国土交通省から出ている資料でも非常に専門性が高く、計画の考え方を市民に対して理論は伝えられますが、鳥取市の目指すまちづくりのメッセージをしっかりと出していないと、市民からすれば、例えば、鳥取市は誘導区域といっているけれども、我々は今の場所を動くつもりもないし、誘導区域以外に家を建てたいという話になってくる、それがぼやっとしたものであればなかなか難しいと思います。だからこそ、我々がどういう立地適正化計画を作り、理論武装をして市民の皆さんにわかりやすいメッセージとして投げかけるのかというのは、誘導区域を作るにしても、その区域での生活機能を付加していかなければと思います。ただ家を建てて、そこに皆さん住めばいいというものではない。やはり、その区域に人が集中してくるのであれば、なにか日常的な利便性の高い施設等、例えば大型の商業施設ではなく、比較的小さなお店にして旧市街地に入ってくることも考えられ、業種業態により変わってくると思います。

市民の皆さんに説明して、反応していただけるような理論武装をきちっとしないと、よくあるのが、市は計画を作りました、市民に説明しました、しかし反応がありません。業種業界の方が反応してくれません。鳥取市の計画にはこのようなことが多いです。

鳥取市に限らずすべての自治体と思いますが、そのような実態なので、せっかくこれだけの資料を集めて議論していくのであれば、我々検討委員としてもやはり実効性が上がるようなことをしたいと思いますので、鳥取市の姿勢、思いを知りたいと思います。どうしても何かピンとこない、私自身がそうです。対面上は計画ができるけれども、鳥取市がどこまで実効性のあるこの立地適正化計画を市民にアピールできるのか。教えていただきたいと思えます。

委員 G

次の議題にかかる事ですが、資料3策定スケジュールの中で、1月に都市計画審議会とありまして議題として立地適正化計画の進捗報告というものがありましたが、この会議の報告の中身や、審議会での意見等があれば共有いただければと思います。

事務局

都市計画審議会での報告内容は、第1回、第2回都市計画検討委員会までの検討内容を報告しました。中身としては計画の方針や、現状把握、定量的評価を基にしたベースエリアの検討などを報告しました。その時点で審議会委員からの意見はありませんでした。今後、新年度に入ってから、上位計画である鳥取市都市計画マスタープランとの整合なども確認していただくよう考えています。

それから先ほどの質問ですが、市民に対するPRというか鳥取市の姿勢をもう少ししっかりアピールするとどうかのご意見をいただいたと思います。鳥取市としては、都市計画マスタープランなどの計画は進めています。それに適合するような形、絞り込んだ形となるよ

う、この立地適正化計画の策定を進めているところです。現在鳥取市が抱えている課題、例えば人口減少という非常に大きな課題がある中で、いかに持続可能な都市としていくかという思いを、市民の皆様と共有することが大切だと思っています。その部分が、まだまだ市民に対してPRや広報が不十分と感じていますが、問題意識が共有されれば、市民の皆様と一緒に解決に向け進んでいけるとと思っています。そのたたき台を、検討委員会の皆さんにご協力いただいて、一つの形として立地適正化計画を作ろうと考えています。先日も、自治連合会の会議にも出させていただきましたが、なかなかご理解いただくのに時間がかかるなと感じていますので、何とか鳥取市の思いを、市民の皆様にお伝えできるよう工夫していきたいと思っています。

また、計画を作っても市民の皆様にご協力いただかなくてはいけない部分もありますので、計画策定の最終段階になろうかと思いますが、ある程度の誘導施策をセットでお示しして、長い期間がかかるかもしれませんが、我々が描こうとしている誘導区域へ少しずつ移動していただければという事を、わかりやすく伝えていこうと考えていきます。

委員 H

本日の論点である、進め方やエリア設定の考え方、段階を踏んだ視点や、防災の視点については、概ね妥当だと思っています。ただし、データとなっている数字の根拠等で気になっている部分があり、例えば人口減少についてはある程度確度の高い推計に基づくとは思いますが、バスの運行本数 30 本であれば、いつの時点での 30 本なのかという点も大事かと思えます。関連して、人が住む上で必要な施設もこれから徐々に減っていく気がしますが、施設についても残っている前提で話をするのか、減っていく前提で話をするのかでずいぶん違いがあるのではと思います。

実際若葉台でいいますと、非常に空き家が多く、これから居住誘導していくイメージがなかなか湧かないのですが、若葉台に何かを残すということであれば、おそらく誘導区域外から人が来られるのかなということも考えられるので、何か誘導区域のその他の推計値、将来的なものも検討課題なのではと思いました。

事務局

公共交通のバス本数 30 本ですが、これは基幹的な路線ということで 30 本を目安に示していますが、将来的には 30 本を確保されない所も出てくるとは思います。ただ、それを基幹路線として残していきたい。そして都市機能施設、例えばスーパーなどの施設についても、人口を誘導し、人口密度を上げることで存続させていくという前提のもとで計画を検討していきたいと考えています。

委員 E

都市機能誘導区域は、居住誘導区域に内包されるという理解でよろしいでしょうか。言い

換えると都市機能誘導区域も居住誘導区域であるわけですか。

事務局

その通りです。

会長

次回に向けて決めておきたいと思う事を、私の方からお伝えさせていただきます。

11 ページにある誘導区域の案に対して、15 ページの洪水浸水想定区域の計画規模での 3 m 以上浸水である黒塗りのエリア。それと 13 ページの家屋倒壊等氾濫想定区域を除外したいという事務局の提案について、次回もう一度検討するとしてもよいのですが、この件についていかがでしょうか。現状住まいが沢山あるエリアでもありますので、なかなか慎重な判断が必要とは思いますが皆さんいかがでしょうか。

委員 C

現状の資料を示されて外す場所を示されていますが、バス路線にしてもそうです、今が 30 本あっても 10 年後にはどうなるかわからない。その辺りの検討を全くしないで現状はこうですと示されて 30 年後の将来を検討するのはどうなのでしょう。議論をする必要はありますでしょうか。

委員 B

アウトプットとして家屋倒壊等氾濫想定区域を外すということなので、すでにこれは公表されているものですね。もう一点、これは 100m メッシュなので実際の区域よりもかなり広いと思います。実際の線は次回検討委員会での議論でしょうか。

会長

それでは今のイメージとしては、家屋倒壊等氾濫想定区域を外す方向で考えてみて詳細を確認し、可能性等を再度議論していく考えはいかがでしょうか。

委員 A

資料で示された家屋倒壊等氾濫想定区域は科学的なもので事実といいますか、将来的にも地盤が高くない限り資料の通りであると思いますので、起こり得る事だと思います。ここを外すというのは合理的だと思いますが、それならば固定資産評価を下げていくとか。土地所有者からすれば真面目な話です。ただし、ハザードマップで指定するだけであればいいのですが、結局は資産価値に影響を及ぼすか、及ぼさないかです。

家屋倒壊等氾濫想定区域にかかっている、吉成辺りの地域は生活も便利で人気な地域ですし、多少リスクとしてそのようなことがあっても、皆さん喜んで買われる地域なので今後

家はどんどん建てられると思います。そのため市が誘導区域から外すのはいいですが、固定資産税を下げて欲しいと考えます。現場の意見です。部署は全然違うとは思いますが、本当に、価値が下がるか下がるかだと思います。

現状、鳥取市内の広い範囲が浸水の可能性がある地域なので、部屋を借りる時も説明義務がありますが、さらに居住誘導区域がどれくらいの影響が出てくるものなのか。例えばイエローゾーン、レッドゾーン並みに影響があるものなのか、実際にイエローゾーンでは土地単価が下がりますし、レッドゾーンではそもそも利用できないので。先ほど 100m メッシュの話がありましたが、レッドゾーンの詳細な位置を決めて欲しいと業界からも県に要望しています。そのくらい、資産価値に影響があるとすると、道を 1 本隔てて区域内外かが非常に重要な事を決めるのかなと感じています。

会長

ありがとうございます。

まとめさせていただくと、誘導区域の案にプラス、資料 1 の 15 ページ洪水浸水想定区域の計画規模での浸水深 3 m 以上の区域と 12 ページの家屋倒壊等氾濫想定区域を除外した誘導区域を本日の検討結果として次回示させていただいて、次回議論していただくということによろしいでしょうか。

(異議なし)

会長

ありがとうございます。

それでは最後の議題の、策定スケジュールについて事務局の説明をお願いします。

事務局

資料 3 をご覧ください。

今年度につきましては、3 回の検討委員会を開催させていただきました。新年度も 3 回の開催を考えていまして、第 4 回目の開催を令和 8 年 8 月頃に予定しています。先ほどの議論にありましたように、居住誘導区域を地形、地物などによって決定していく事及び、都市機能誘導区域、誘導施設の設定、それから防災指針の作成も進めていきます。防災指針については、リスク分析と課題、防災まちづくりの将来像、取り組み方針などを検討していきたいと考えています。

第 5 回検討委員会では、立地適正化計画及び防災指針の素案を示させていただき、パブリックコメントを経て最終的な計画策定を目指していきたいと考えています。

第 6 回検討委員会でそれらの最終案を示させていただきたいと思います。

以上です。

会長

ありがとうございます。

策定スケジュールについて異議等ございますか。

(異議なし)

会長

ありがとうございます。それでは、本日は議論いただいた誘導区域の方向性など決めさせていただいたということで、事務局へお返ししたいと思います。

事務局

福山会長ありがとうございました。皆様にご協力をいただきスムーズに進行していただきありがとうございました。

本日の委員会につきましては、議事録を作成し、発言内容等を会長、副会長にご確認いただいた上で、市のホームページに掲載することとしております。

これをもちまして第3回鳥取市都市計画検討委員会を閉会といたします。

本日はお忙しいところありがとうございました。