

さぬき市都市計画審議会（第13回） 会議要旨

- 1 日 時 令和4年10月19日（水） 13：30～15：10
- 2 場 所 さぬき市役所本庁301・302会議室
- 3 出席者 【委員】 梶山博司 紀伊雅敦 松原俊幸 本間立治  
 佐藤恭一 多田雄平 鏡原光代 森田浩之  
 谷木伸行 堀川浩伸 佐治康弘 國方光廣  
 木村イツ子 筒井美佐子 池添浩子  
 【事務局】 津田建設経済部長 新納都市整備課長  
 冨田同課課長補佐 津村同課課長補佐  
 脇谷同課主査 関同課主任技師  
 ランドブレイン株式会社（支援業務受託者）2名
- 欠席者 【委員】 尾崎 勝 中澤 誠
- 傍聴者 なし
- 4 議 題 (1) さぬき市立地適正化計画における居住誘導区域等の追加に係る土地利用規制について  
 (2) さぬき市立地適正化計画の改定に係る検討の進捗について
- 5 会議の内容

発言者	意見概要
事務局	<p>それでは、さぬき市都市計画審議会を始めます。</p> <p>まずは、資料の確認をします。</p> <p>次に、さぬき市建設経済部 津田部長から、ご挨拶を申し上げます。</p>
津田部長	<p>(津田部長挨拶)</p>
事務局	<p>ここで、任期初めの会議であることから、委員を紹介します。なお、本審議会の事務局として建設経済部都市整備課の職員に加え、立地適正化計画の改定支援業務を委託しているランドブレイン株式会社も同席しています。</p> <p>次に、さぬき市都市計画審議会 梶山会長から、ご挨拶を申し上げます。</p>
会 長	<p>(梶山会長挨拶)</p>
事務局	<p>ここで、本日の出席者を報告します。委員の2分の1以上の方が出席しており、さぬき市都市計画審議会条例第6条第2項の規定に基づき、本日の会議が成立していることを報告します。また、本日の傍聴の申請は、ありません。</p> <p>それでは、審議会条例第6条第1項の規定に基づき、会長が会議の議長となりますので、以降の進行は、会長にお願いします。</p>
会 長	<p>それでは、議事に入る前に、会議の公開・非公開について諮ります。さぬき市都市計画審議会運営規則第6条には、「会議は、原則公開とする。ただし、別に定める場合は、非公開とする。」とあり、「さぬき市都市計画審議会傍聴要領」第2条第2項に、会議に諮り非公開とすることができるとされています。本日は、傍聴申</p>

	<p>請はないとのことですが、会議録の公表にも関係しますので、本日の議事の内容について、原則どおり公開することとしてよいですか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>異議なしと認め、これからの議事は公開とします。なお、傍聴要綱第8条第3項では、報道関係者の写真撮影などは、会議の冒頭のみ許可するとありますが、さぬき市ケーブルネットワークのカメラについては、市の広報の媒体の1つでもあるので、議事の途中においても必要に応じて録画することを認めます。</p>
	<p>次に、議事録署名人の指名を行います。審議会運営規則第8条第2項の規定に基づき、議長が2名の議事録署名人を指名することになっています。ついては、「鏡原委員」と「池添委員」を指名します。よろしくお願ひします。</p>
会長	<p>それでは、次第に沿い、議事を進めます。議事の1点目は、「さぬき市立地適正化計画における居住誘導区域等の追加に係る土地利用規制について」です。まずは、このことについて、事務局は説明してください。</p>
事務局	<p>(さぬき市立地適正化計画における居住誘導区域等の追加に係る土地利用規制についてのうち、居住誘導区域等の追加に関する説明及び、この追加に係る土地利用規制の在り方について、資料に基づき、説明した。)</p>
事務局	<p>(今後の都市計画決定手続等に関するスケジュールについて、説明した。)</p>
会長	<p>事務局から説明がありましたが、質問、意見はありますか。</p>
委員	<p>資料2の9ページの特定用途制限地域の規制内容について、風俗や畜産、工場、自動車修理工場というのは、ある程度理解できますが、一方、さぬき市は、企業を誘致して人口を増やすという計画もあると思います。風俗と畜産は、私も近くに住み、臭いに関する苦情を聞いているので、分かります。ただ、工場、特に自動車整備まで制限するのは、企業誘致の観点から疑問に思います。制限することが本当に住む方のためなるというのであれば、制限しても良いと思います。</p>
事務局	<p>市は、企業誘致を進めており、誘致したい土地はありますが、それは今回の居住誘導区域の中にはありません。また、特定用途制限地域の範囲内にもありません。ただ、都市機能集積地区は、工場等を建てることは可能です。都市機能集積地区に接して住宅の集積を目指す一般居住地区があり、ここには工場は建てないでくださいという趣旨です。例えば、都市機能集積地区に、新しい工場が建ったとして、そこに勤務する方は、一般居住地区に住宅を建てたり、空家を活用することができ、特定用途制限地域の中であっても、工場などが建ち、居住も増えることを想定しています。</p>
委員	<p>都市機能集積地区には工場は建てられ、一般居住地区には工場を建てられないことは分かりますが、建てられるといっても、ある程度の面積を必要とする工場は、農用地区域でも許可して欲しいと思う企業もあると思います。企業が希望する場所や道などある程度整っている場所に工場は立地すると思います。確かに、臭いのひどい畜産などは規制されるということは分かります。一方、自動車整備工場は、電気自動車に換わり、工場の大きな音については、おそらく違う形態になってくると思います。また、倉庫は、高さや日照の面で制限することは分かりますが、それで有名な企業が誘致できるのか疑問に思います。例えば14ページに不適合建築物が載</p>

<p>委員</p>	<p>っています。私はこの建物を全部知っていますが、本当に不適格建築物があるから周りには住宅が建たないという状況を受けて制限することになったのでしょうか。既にこの工場は農協と一緒に建っていますが、音は遮断されています。畜産の臭いが気になるのは分かりますが、一般居住地区に工場が建てられないという制限は疑問に思います。</p> <p>今の意見は、とても重要なポイントだと思います。今ある工場については、そんなに騒音もなく、家も建つと思います。ただ、工場を一括りにした際、音が出ない工場もあれば出る工場もあり、一定程度の制限をかけないと、音を出す工場が立地してしまう可能性があります。それを踏まえて、工場は一般居住地区では建築することを止めてもらうという提案だと思います。一般居住地区の住民がどのように合意するかの問題で、「多少騒音が出る工場が建っても仕方ない」という意見が強ければ、制限は外すことになると思います。一方で、宅地開発が進む便利な場所ということ考えると、一定程度制限をかけて、良好な居住環境を維持しながら、都市機能集積地区では工場を建てることを推進していく考え方も理解できると思います。もう一点、工場や企業を誘致することは、それも重要な施策目標のため、それも進めるべきだと思います。一定程度の規模以上の立地になると、おそらく長尾以外にもさぬき市の中には便利な場所は他にもあると思うので、それらの場所と合わせて、総合的にどこに建てるのがよいかを検討するのがよいと思います。また、立地適正化計画や都市計画全般において、このようなルールを決めるとき、将来的にはインフラ整備やまちづくりと連動することで、規制が機能していくものだと思います。例えば、住宅地であれば住宅地なりの道路などが必要で、工場や商業が機能するためには広い道が必要になります。インフラ施設と立地するものとの整合性を取るために、このようなルールができていると考えると、一定程度工場を制限することは必要だと理解しています。</p>
<p>委員</p>	<p>例えば、長尾のガソリンスタンド横の農協は、あってないような状態です。一部は空き家で、一部は支所として使っています。道を挟んだ向かい側も更地になっています。このような場所に工場は来たいのではないかと思います。畜産が来られないのは分かりますが、工場は来て欲しいです。今の建物が古くなり、更地になった時に、規制を強くしていたら、来たい企業も来ないのではないかと思います。立地のよい場所であり長尾の大事な場所が今は寂しい雰囲気になっているため、この場所の制限が気になりました。</p>
<p>委員</p>	<p>工場をどこに誘致するのかという話と連動していると思います。都市機能集積地区には積極的に誘致しますが、企業には企業の建てたい場所があると思います。そのため、企業とコミュニケーションをとり、こちらの方が便利ですか、あるいは不動産業者と連携して、このような場所にこういう用地を用意できますとか、そのような誘致策と連携していけば、必ずしもここに建てられなければ他の地域に行くことにはならないと思います。もちろん、一般居住地区に建てられず、諦めるという企業も出てくるかもしれませんが、できるだけそうならないような対策と組み合わせることで、ネガティブな面は抑えられ、良好な環境での立地が可能になると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>私はマルナカの北側に住んでおり、豪雨の時には道が浸かっていました。また、</p>

	<p>最近少し雨が降っても、住宅が多くなったため、すぐ浸かってしまいます。志度山川線沿いに水路があり、それも溢れてくるのですが、その排水管は都市計画の中に入っていますか。</p>
事務局	<p>雨水排水が上手く機能していないということですか。</p>
委員	<p>そうです。</p>
事務局	<p>今回の特定用途制限地域とは直接的な関係性がないため、後ほど話を聞かせてください。</p>
委員	<p>慎重に進めて欲しいです。住宅地の東側が浸かり始めて、床下浸水にもなっています。新しく家を建てた方は土台を1m高くしていますが、前から住んでいる方はそこまで高くしていないので、床下浸水し始めました。排水だけは確実に行って欲しいです。これまでは農地がダムのような役割でしたが、農地が宅地になり、一気に水路に流れてしまいます。</p>
委員	<p>特別用途制限地域の指定に伴い、農地転用などに何か影響はありますか。また、そもそもこの計画を立てる時点で、一般居住地区には企業は来ないでくださいということになってくると思いますが、どうしてもその企業の性質上、一般居住地区でなければならないという場合、妥当性があれば用途除外の可能性はありますか。</p>
事務局	<p>農用地区域は、今回の特定用途制限地域には含みません。農業振興地域除外が行われたタイミングで、特定用途制限地域に新しく入ることになります。農業委員会で言う5年に1回の農業振興地域見直しの際にはその話が出てくるかもしれませんが、今回の特定用途制限地域の指定手続に伴って、農地が変更することはありません。また、どうしても一般居住地区で立地したい企業に関しては、今後整備する条例の中で、一定考慮することになるのではないかと思います。ただ、基本的には、建築確認の際に、制限に基づいた建築主事からの指導が入ることになります。</p>
委員	<p>例えば、福祉施設を建築しようとする場合、一般居住地区にしか用地がなく、農地転用が必要なとき、先ほどの事務局の説明のように協議すればよいですか。</p>
事務局	<p>福祉施設は、特定用途制限地域で制限する用途の施設ではありません。</p>
委員	<p>4ページの長尾地区での居住利便性評価が高い地域と、黒枠の居住誘導区域がきれいに重ならない理由はありますか。おそらく居住誘導区域のラインをバイパスで区切っているのだと思いますが、それよりも南に居住利便性評価が高い赤色の地域があります。それを含まない理由はありますか。</p>
事務局	<p>ここについては、立地適正化計画検討会議の中でも議論になりました。居住誘導区域のラインは、不変的な地形地物で区切ることを基本としています。例えば、道路や川などです。長尾地区については、赤色部分がバイパスより南まで広がっている現状がありますが、今回は、バイパスより北側でラインを引いています。これは、赤色やオレンジ色部分がこれ以上外ににじみ出ていかないようにという意図を持って引いたものです。黒枠の内側で居住を誘導することが、今のさぬき市の長尾地区にとってはベストだと考えました。南側への広がり、現状として受け止めますが、バイパスより北側の人口密度が大きい場所を維持し続けるという観点で、居住誘導区域の範囲を決めています。そのため、地形地物であるバイパスを区切りと</p>

<p>会 長</p>	<p>しました。</p>
<p>委 員</p>	<p>前職でのご経験を踏まえて、素案について何かコメントをお願いします。</p> <p>都市計画は、概ね20年、30年後の未来を想像しつつ規制をかけていくものだと思います。実際、先程の議論の中で、工場を建てたいがどうなるのか、騒音振動もなくなることもあるかもしれないという意見がありました。そのようなことがあるかも分かりませんが、今規制しておくことで、よりよい住環境が20年、30年後も維持できることから、特定用途制限地域というものが出てきたのだと考えます。それを目指して、さぬき市が取り組んでいることは、大きく評価できると考えています。20年、30年後と言いつつ、途中では10年後動向等も注視しながら、例えばバイパスから南の赤色の部分の動向も見つつ、そちらも、例えば無秩序な市街化等が発生している状況であれば、エリアを広げていくことなども考えられます。また、なぜこのような地域を設け、そこに集積するのかということですが、例えば住みやすくするには、税金を投入して開発するという、公共事業が投資しやすくするという意味合いもあると個人的には思います。それも利用しながら、規制を行えばよいと思います。</p>
<p>委 員</p>	<p>居住誘導区域は、図の右側の河川で区切ろうとしています。河川が氾濫するととても大きな災害が起こります。私のような素人が考えると、誘導されている地区であれば、家を建てても安全だろうと思って建ててしまう可能性があると思います。かつてさぬき市でも台風災害がありました。それ以降は本当に大きな災害は起こっていません。そのため、他の地域で水害があった、山が崩れたといっても、他人事のように感じている時期になっていると思います。しかし、線状降水帯がいつ自分たちの空に発生するかはわかりません。そう考えると、もう少し誘導区域のラインを考えた方がいいのではないかと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>6ページにあるため池浸水想定区域の、浸水の深さが0.5～3mで色分けされているのを見てのことだと思います。居住誘導区域のラインを地形地物とはいえ、本当にここの河川でよいのかという議論は、立地適正化計画検討会議で行っています。志度地区も同様ですが、居住誘導したい現状で家が多く建っている場所に限って、ハザードがたくさんあり、心配な場所が多くあると思います。その中で、危険だからすぐ移転するというのは難しいです。そうであれば、防災・減災対策を講じた上で住み続ける方法しかないのではないかと結論に至りました。この会議の最後に触れる予定でしたが、居住誘導区域の防災・減災対策については、立地適正化計画に「防災指針」を定め、ハザードにどのように対応するかの検討を進めています。市全体としては、地域防災計画とも一緒に随時見直しなどを行いながら、安全性を高めていくような整理をしています。</p>
<p>会 長</p> <p>委 員</p>	<p>これまでの議論を踏まえて、総括的なコメントはありますか。</p> <p>雨水の問題やエリア設定の問題など、おそらく様々な問題が全部関係し合って、このような提案になっていると思います。当然、居住するエリアであるため、安全性や生活利便性も考えると、雨水で浸水する場所はとても住みにくいと思います。居住誘導区域を設定し、新たに住んでもらうことを考えた場合、雨水対策を行っていくことになるので、何らかのインフラ投資は必要になります。例えば、このようなルールがなければ、いろいろな場所に散らばって家が建ち、あちこちで浸水し、</p>

	<p>広範囲で困ったという話になりますが、特定の場所に集まって住んでもらえれば、問題解決も特定の場所で考えていくことができます。川も浸水のリスクがあるということですが、リスクを踏まえうえて、どのような対策ができるのかということについてはこれから考えていく必要があると思います。そのような対策等も含めてまちを作っていくためには、10年、20年という期間が掛かると思います。確かに、バイパス南側もポテンシャルが高いため、居住利便性評価が高くなっていると思いますが、そこまで広げてインフラ投資をするとすると、全体でより大きなお金が必要になるため、エリアを絞って、この場所に住めば安全だと言えるような計画にしていけることが必要だと思います。実は志度地区の方が浸水リスクが大きいので、おそらく志度地区の防災計画も、これから進めていくことになると思います。その意味では、このような計画を立てると、次のステップの検討を進める機会にもなります。ここで計画が完成して終わりという訳ではなくて、この計画を踏まえて、次の実行に移していただけたらと思います。</p>
<p>会 長</p>	<p>次に、資料3を使って説明のあった今後のスケジュールについて、なにか質問、意見はありますか。</p>
<p>会 長 事務局</p>	<p>公聴会は、これまでの例では、どの程度の活発さのものですか。</p> <p>これまで市が都市計画決定を行う場面が少なかったので、公聴会も頻繁に開催されるという状況でもありませんでした。直近では、香川県が都市計画区域マスタープランを改定する際に、さぬき都市計画区域を対象とした公聴会の機会があり、案の説明会に対しては5名程度の出席がありましたが、意見の陳述の申出に対しては、誰からも申出がなかったため、公聴会自体は開催中止となりました。随分以前のさぬき市の都市計画変更に係る公聴会については、公聴会を開催する準備までは進めましたが、説明会には参加があるものの、意見陳述の申出はなく、公聴会は開かれていないのが現状です。</p>
<p>会 長 委 員</p>	<p>スケジュールに関して、何かコメントはありませんか。</p> <p>コメントというほどではありませんが、これらは法定の手続であるので、定めに従い、今回の会議での意見を踏まえながら、進めていただければと思います。</p>
<p>会 長</p>	<p>それでは、さぬき市立地適正化計画における居住誘導区域等の追加に係る土地利用規制について、この時点での意見をまとめたいと思います。市は、長尾地区での立地適正化計画における居住誘導区域等の追加には、何らかの土地利用コントロールが必要との認識であり、このコントロールの手法は特定用途制限地域の指定が適当であると説明がありました。また、今後の予定としては、都市計画法に基づく都市計画の決定に向けて、本日説明のあった内容を基にした香川県土木部長事前協議を経て、原案に対する住民説明会や公聴会を開催し、都市計画の案を作成し、改めて本審議会による答申の後、県知事との協議を行い、条例の制定手続と歩調を合わせながら、都市計画決定を行いたいとの説明もありました。そこで、当審議会としましては、最終的な判断は、今後、市長からの正式な諮問があり、次回の会議で審議し、答申することになりますが、先程説明のあった特定用途制限地域の指定については、異議はありませんか。</p>
<p>委 員</p>	<p>異議なし</p>

会 長	それでは、異議なしと認めます。以後の軽微な変更については、会長の私に一任していただいでよいですか。
委 員	異議なし
会 長	それでは、議事を閉じ、その他に移ります。その他「さぬき市立地適正化計画の改定に係る検討の進捗について」です。まずは、このことについて、事務局は説明してください。
事務局	(さぬき市立地適正化計画の改定に係る検討の進捗について、資料に基づき、説明した。)
会 長	ただいま事務局から説明があったように、このことについては、都市計画に関係するものではありませんが、前回の書面会議での意見をふまえて、別の有識者会議で検討が進んでいるものでもありますので、ここでの質疑応答・意見交換は、省略します。何か追加的に、質問、意見がある委員は、個別に事務局に伝えてください。なお、市は、今後も、この都市計画審議会に対し、適宜、適切に報告・情報提供してください。
会 長	次に、事務局から、追加で何かありますか。
事務局	(登録型本人通知制度の登録について、資料を追加配布し、説明した。) (今後の会議日程等について、説明した。)
会 長	それでは、以上で、会議を閉じます。進行を事務局に返します。
事務局	梶山会長、ありがとうございました。これで、さぬき市都市計画審議会第13回会議を終わります。

議 長 \_\_\_\_\_ ( 署 名 )

議事録署名人 \_\_\_\_\_ ( 署 名 )

\_\_\_\_\_ ( 署 名 )