

さぬき市都市計画審議会（第14回） 会議要旨

- 1 日 時 令和5年2月16日（木） 9：30～11：06
- 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 尾崎 勝 佐藤恭一  
 多田雄平 鏡原光代 中澤 誠 森田浩之  
 谷木伸行 小村正和 佐治康弘 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）1名
- 欠席者 【委員】 松原俊幸 本間立治 國方光廣
- 傍聴者 なし
- 4 議 題 (1) さぬき都市計画特定用途制限地域の指定（付議）  
 (2) さぬき市立地適正化計画の改定について
- 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>
建設経済部長	<p>（津田部長挨拶）</p>
事務局	<p>ここで、前回会議以降に委員の異動がありましたので、報告します。さぬき警察署長堀川委員から、本年2月12日付けで異動に伴う辞職届の提出があり、後任の小村署長が就任されています。なお、小村委員は、本日所用のため、代理として、さぬき警察署地域課の芦谷課長が出席されています。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</p>

	<p>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、「森田委員」と「筒井委員」を指名します。よろしく願います。</p>
会長	<p>それでは、次第に沿い、議事を進めます。本日の議事は、市長から付議された「さぬき都市計画特定用途制限地域の指定」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>(さぬき都市計画特定用途制限地域の指定についてのうち、制限の内容及び、さぬき市特定用途制限地域内における建築物等の制限に関する条例(素案)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>建築士は、建築基準法に従い、用途地域の指定があれば、それを考慮しながら、さぬき市であれば長尾土木事務所や香川県建築住宅センターに確認申請を行います。その際、用途指定なし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は工業地域など所定の項目を選びます。今回、特定用途制限地域を指定するようですが、どうなるのでしょうか。他の市町村はどうしているのでしょうか。私は、さぬき市の案件ばかりで、さぬき市なら用途地域指定は志度地区しかないため、これまで他のことは考えずに仕事をしてきました。建築住宅センターなど民間審査機関に対し、このさぬき市の条例のことをどのように周知するのですか。また、現行の申請用紙に特定用途制限の項目はありません。設けるのですか。このままで上手くいくのか疑問があります。</p>
事務局	<p>特定用途制限地域は、高松市、善通寺市、丸亀市及び坂出市と、既に県内複数の自治体が指定しており、さぬき市は後発の自治体です。また、民間審査機関や建築士会などには、それぞれ説明に何う予定しています。香川県建築指導課及び長尾土木事務所からも建築士会などへの周知に協力してもらえとのこと。</p>
委員	<p>用途地域を選択項目では、指定なしを選べばよいですか。条例による規制のため、ここでは指定なしを選ぶのでいいですか。特定用途制限地域の項目はなく、そのような様式に遭遇したことはありません。私の仕事柄このような質問をするのは恥ずかしいですが、用途指定なしのさぬき市の条例に基づく特定用途制限地域という理解でよいですか。</p>

事務局	<p>建築確認申請の申請内容については、さぬき市で特定用途制限地域を指定することになれば、様式のここにチェックを入れて欲しいという話にはなりません。これから規則で定める様式もあり、これについては、今後、どのように周知していくかを考えていきます。</p>
委員	<p>建築基準法では用途指定なしで、市の条例で特定用途制限地域という解釈でよいですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員	<p>既存の建築物について、例外的に継続できるという説明がありましたが、譲渡制限という観点では、どうですか。仮に、既存の建築物で畜産を行う人が、新たに畜産を行おうとする人に譲渡するのは可でよいですか。つまり、新たに事業を行う場合は譲渡制限が発生し、既存の会社には事業継続を認めるという解釈でよいですか。どこかに、譲渡制限に関する記載があった方がよいと思います。</p>
事務局	<p>今回の特定用途制限は、建築物の用途を制限するもので、譲渡を規制するものではありません。例えば、畜舎の事業主が代わったとしても建築物の用途は変わらないため、継続可能です。息子や親戚がやりたいと言えば、そこで営むことは可能です。制限地区内の新しい場所で営むことには制限が掛かります。</p>
委員	<p>用途制限とは異なりますが、福岡県糟屋郡久山町は、条例で、建物を建てる時に隣地から2m空けなければならないという規制があります。建ぺい率を遵守しても、例えば敷地の北側ぎりぎりまで寄せることはできません。境界から壁まではとにかく2m空け、また、フェンス等の高さや構造など、結構細かく条例で決めている自治体もあります。今回は、あくまで用途制限の議論であり、久山町のような規制を行おうとする場合には、違う条例を定めるのでしょうか。今回の制限は用途の種類制限であって、建築物の建て方の問題となると、別で議論するということがよいですか。</p>
事務局	<p>今回の特定用途制限は、用途を規制するもので、いわゆる形態規制とは別の話です。ただ、条例第9条にあるように、特定用途の制限とそうでない部分が混在する土地の場合は、例えば、制限のある部分が6割と多かったら、全体が制限されるという過半適用と呼ばれるものがあります。いずれにしても、今回は、用途を制限するもので、建物の形態規制には触れておらず、別の話になります。</p>
委員	<p>資料1の13ページに、法別表第2(り)項第2号に掲げるものとして「キャバレー、料理店その他これらに類するもの」とあります。今回の指定しようとする地域には、民家を利用した飲食店があり、私もランチ時には駐車場に困ります。ただ、近隣が迷惑を受けているようには感じません。一般に、料理店には喫茶店も入ると思いますが、今後は、そうしたものに対する注意や指導があるということですか。また、資料1の25ページに掲載されている写真の場所については、現在営業しているので継続できるとのことですが、行政から説明に行くのですか。</p>
事務局	<p>まず、料理店について、ここで規制対象となるのは、資料1の14ページ上段にある料理店で、いわゆる古民家カフェのようなものではありません。例えば女性が接待して飲食させるような風俗営業に当たるものがダメというものです。自分の趣味を活かして料理を提供するような飲食店は、ここで規制する料理店には当たりませ</p>

委員	<p>ん。新築する場合は、そのような用途であると確認申請すれば、建築可能です。次に、既存不適格となるものに対する説明については、仮に行ったとしても、気にしないでくださいという程度の説明になるかと思います。昨年、チラシを配布し、住民説明会を開催しているので、改めて個別訪問するか否かについて、内部で検討したいと思います。</p> <p>住民説明会を開催し、その際に特に意見はなかったとの説明がありましたが、今回の特定用途制限地域に指定されると、土地の評価額は上がるのですか、下がるのですか。どちらも考えられると思います。その場合、市の固定資産税を課す場合の評価は、変わるのですか。あるいは、それとは別のルールに従っているため、特定用途制限地域に指定されることにより価値が変動しても、固定資産税の評価額は変わらないということですか。住民説明会において用途が制限されると説明され、感情的には理解していたものの、後になって、ある日突然、固定資産税の納付書を見ると、評価額が大きく上がり、その分、税金の額も上がっていると、少し待ってくださいという話になりはしないかと思いました。つまり、今回の規制の副産物として生じることについて、そのようなことは聞いてなかったということにならないよう、そうしたことの整合性を取っておくべきではと思いました。</p>
事務局	<p>さぬき市の土地の評価は、路線価を使っています。今回の特定用途制限地域の指定に当たり、税務課から、不動産鑑定士との話も踏まえ、特定用途制限地域を指定したからといって路線価が上がることは想定できない、上がらないとの確認を取っています。ただし、このエリアに結果的に多くの商店が立地し、大きく賑わう状態になると、路線価が上がり、それに合わせて税額も上がります。それは仕方がないことであることから、今回の特定用途制限地域の指定が直接的に固定資産税額に影響を与えるものではないとの回答になります。</p>
委員	<p>今の話であれば、地価が上がる、つまり資産価値が上がるというもので、それに伴い固定資産税額も上がる話はよいですが、計算上、固定資産税の算定に当たっての評価額が上がってしまうということであれば、住民からすると聞いてないよということになってはいけないと思い、質問しました。分かりました。</p>
委員	<p>資料1の26ページの図では、特定用途制限地域の一般居住地区の中には農用地区域が多く見られます。農業振興地域の指定が外れれば、今回の一般居住地区としての規制が生じるとの説明でしたが、考え方の基礎としては、これらの農用地を転用して住宅を建てることを想定していますか。</p>
事務局	<p>農地転用に関しては、農地を守る観点から、都市整備課としては、現時点では、積極的にそれを推進するという考えは持っていません。まずは、空家・空地対策をどうするかに主眼を置いています。今後、今回の指定区域内の農業振興地域、農用地区域に関しては、アンケートを含め農林水産課等と協議しながら、考えていきたいと思います。</p>
委員	<p>事務局の説明にもあったように、制度の運用については、建築主事が在籍する長尾土木事務所や民間の建築確認のセンターが行うということで、住環境を守る意味からも、身の引き締まる思いです。今後とも、さぬき市と連携して取り組んでいきます。また、前職が県の都市計画課長だったことから補足説明します。他市町での特定用途制限地域に関する質問がありましたが、香川県では市街化区域・市街化調</p>

	<p>整区域いわゆる線引きを廃止しており、その廃止した時に、市街化調整区域だった所では、土地利用のルールがなく何でも建てられることから、逆に無秩序な開発が起これることから、いくつかの市町では、道路から何mのエリアを範囲とする沿道型と呼ばれるものをはじめ、特定用途制限地域の指定を行っているところがあります。</p>
委 員	<p>私の中では大変よくできた計画だと思います。質問に対しても、しっかり検討できており、運用上も問題ないのではと感じています。都市計画の歴史を見ると、もともと県がこうした規制の権限を持っていたものが、市町に移譲された理由としては、規制制度の中に地域の実情を反映させて欲しいという意図があると理解しています。したがって、今回、個別の場所や既存不適格に当たる施設についても丁寧に検討しており、その趣旨に則っていると思います。逆にいえば、今後、看過できない問題が起こった場合には、都度、その問題点をこの都市計画審議会の場で取り上げ、対処するという、柔軟に対応することだと思いますので、まずは、この制度がきちんと運用できているかについて、皆さんも関心を持って見ていくことがよいと思います。</p>
会 長	<p>それでは、今回の議題について、挙手による採決を行います。議案「さぬき都市計画特定用途制限地域の指定」に賛成の方は、挙手してください。</p>
委 員	<p>(挙手)</p>
会 長	<p>挙手多数につき、本議案は、原案のとおり可決しました。</p>
会 長	<p>それでは、議事を終え、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の改定について、資料に基づき説明した。)</p>
会 長	<p>事務局から説明があったように、このことについては、別の有識者会議で十分な検討が進められており、パブリックコメントでも、特に意見は、なかったとのことです。都市計画審議会としては、これを了承してよいかと思いますが、今後の運用に向けて、委員それぞれ、特に質問、意見はありますか。</p>
委 員	<p>追加しようとする場所は液状化の危険性が高いとされており、対策として、住宅所有者や建設を予定している住民等に、液状化対策や地震保険の加入を勧めることを挙げていますが、これは、どの程度の効果があるのですか。以前傍聴した立地適正化計画検討会議では、現在、不動産業者の委員が、危険性は全て説明する必要があるのですが、土地購入検討者にはその旨を説明していると言っていました。全ての不動産業者が説明をしているのか疑問です。市内業者なら、よく実情を知っているため、具体的な危険性の説明をしているかもしれないですが、特に、インターネットや他市町の不動産業者などが、ハザードマップを全て把握し、それを説明しているという実感はありません。実際、インターネットで検索しても、そうした項目は一切ありません。土地を買おうとしている人は、いちいちハザードマップを探して、そのエリアを確認する作業はしないと思います。ある程度の知識のある人でないと、そこまで踏み込んで調べることはないと思います。不動産業者が、「たぶん大丈夫」と言うと、客は絶対に信用してしまいます。不動産業者の人柄が良ければ良いほど、その人を信用してしまおうと思います。そのため、かなり強い拘束力がな</p>

事務局	<p>いと、計画に書いてあるだけのものになってしまいませんか。市は、どれくらいの効果を見込んでいますか。</p> <p>液状化については、私も、どのような対策がよいか、自分なりに調べました。地盤を転圧し、土の密度を高めるとか、杭を支持層まで打ち、揺らがないようにするとか、比較的軽い家を建てるなどが、効果が高いと書かれていました。そこで、市ができることを考えた時に、今回のエリアのほとんどが液状化の危険性が指摘されている中で、その全域に杭を打ち込むことは、現実的ではありません。そうすると、このエリアで自分の家、資産を守ることに對して、災害リスクに対する意識を高めることが大事だと考えます。不動産業者は、ハザードに関する説明を必ずしなければならぬので、契約書への記載など仮にそれがなかったとして、何かが起こった場合は、それは別の問題だと思います。そのため、市としては、液状化等のリスクや、それに対する対策を、自主防災組織等を通じて啓発することが必要です。本市の危機管理課も、ハード対策は必要で、実施するものの、一番大事なものは、市民の防災意識を高めることに尽きることから、今後も、自主防災組織の活発化を支援していく考えを持っています。危機管理課には、そこに液状化の視点も忘れず追加するよう伝えておきます。また、建築行政も担っている都市整備課としては、エリア全体に対し、どのような対策が効果的かを考えていきますが、まずは、チラシや市のホームページ、公式LINEアカウントにより発信し、「液状化」という単語を浸透させていくことが大事だと思っています。今回、この防災指針において、リスクには津波だけでなく液状化もあることを記載したので、このことを踏まえた施策を展開していきたいと考えています。</p>
事務局	<p>周知の方法について補足します。不動産業者だけでなく、市民自身やさぬき市に興味を持ちネット検索する人に、どれだけその情報をしっかり届けられるかが大切だと思います。現在の市のホームページのハザードマップは、PDF形式で表示するのみで、見にくい状態であることは事実だと思います。このことについては、危機管理課が、これから審議される来年度の予算案において、公開型GISを導入し、その土地にどのようなハザード情報があるか、より分かりやすく見せるよう考えているところです。現状は、自分で探しに行かないと見られないし、PDFファイルも重く、時間ないので見るのをやめようということもあつたかもしれませんが、ちゃんと見てもらえる環境をITの技術を駆使しながら整えたいと考えています。そうした土地の情報は、危機管理課だけでなく、都市整備課も連携しながら、リスクはリスク、誘導区域は誘導区域では、誤解を生じかねないので、誘導したいエリアである一方で、このようなリスクもあるということの両方を見られるようにしたいと考えています。市の予算や国の補助制度の都合もありますが、一歩ずつでも進めていくつもりですので、ご理解を頂きたいと思います。</p>
会長	<p>個人の財産の管理に、行政がどこまで立ち入るかという、難しい問題だと思います。</p>
委員	<p>このような議論が都市計画審議会で行われること自体が、良いことだと思います。形骸化した審議会も多いと思いますが、様々な災害の状況に関心を持ち、それを質問すると、結論に対してちゃんと行政が答えるという望ましい形だと思います。とはいえ、都市計画でできることの範囲に限界はあると思うので、できること</p>

<p>委員</p>	<p>をできるだけ広げて、安全なまちを作っていくのがよいと思います。</p> <p>資料4の77ページに、効果の1つに居住誘導区域内人口密度の増加を挙げていますが、見る限り、2020年から2040年までの間、人口を減らさないという風に読み取れます。人口が減少する中での居住を誘導するというものですが、ぱっと見ただけでは、人口密度は変わらないという話になりがちです。2040年に維持していること自体が、とても大きな効果を生んでいることだと分かる表示の仕方を工夫してはどうですか。分かる人には分かると思いますが、居住誘導区域を設定してまで様々な施策に取り組むにもかかわらず、ほぼ同じではないかという見方になってしまうので、工夫をするとよいのではないかと思います。また、広島県では、大雨により山手側で土砂崩れが何回か起きています。過去に行政が宅地開発を許可し、山の方に宅地が広がり、大雨により災害が発生したというものです。そこでは、ハザードマップに土砂災害の危険性を表示しようとしたとき、そこに居住する住民が拒絶したそうです。ハザードエリアに指定されることで転売できなくなるとか、土地の価値が下がるため、敢えてハザードエリアに入れないでほしいという議論があったと聞きました。住民に対して、その土地のリスクを周知するためのハザードマップは、絶対に大事です。しかし、視点を変えると必ずしもそれだけでなく、当該地域の住民にとっては、リスクの内容、防災情報、それらを知り得ることの必要性の観点と、ハザードが入ることに対して、その土地やエリアの価値が下がってしまうことを懸念する観点とが混在する議論が過去にあったと認識しています。さぬき市では、ハザードマップを作る過程で、地域からこのような議論は出ていないですか。</p>
<p>事務局</p>	<p>まず、人口密度に関する効果の書き方について、過小評価されないよう誰もが分かる書き方がよいとのことですが、今後、検討したいと思いますが、立地適正化計画検討会議では、この内容で進めていくことになっているので、ご理解いただきたいと思います。また、ハザードマップの件については、私が知る限り、そのような話があったとは聞いていません。実際にハザードエリアを決める時は、明確な数値や動かしがたい事実に基づいて決めることになると思うので、感情論でそれを外すことは、住民にとっては絶対に良いことではないと思います。県も同じように公表しているので、それと食い違っはならないし、何を言われようが危ないものは危ないと、数値に基づいた公表をしていきます。</p>
<p>会長</p>	<p>今の広島県の件については、あそこは、絶対に住んではいけない土地だったそうです。何十年前に1回土砂崩れが起きており、地元の人なら絶対に住まない土地だったそうです。しかし、土地を開発し、家を建て、事情を知らない人が住み、たしか、香川県の人も亡くなっていたと思います。しかし、それを制限できるかと言えばなかなかできません。これは、なかなか難しい議論だと思います。行政としては、ここは危ないと言いたいのに、反対が起きました。地元の人たちが集団になって押しかけて、ハザードエリアに指定すると困ると大ブーイングによって阻止し、結果として土砂災害が起きてしまいました。誰を責めるかと言っても、誰も責められません。このような事例もあるので、やはり、危ない所は危ないと示すことが、1番だと思います。以上で、「さぬき市立地適正化計画の改定について」を終わります。都市計画審議会としては、改定後は、策定の趣旨に沿い、誘導施策などが着実に実行されることを望みます。</p>

会 長	次に、事務局から、追加で何かありますか。
事務局	(委員任期の満了に伴う委員改選について、説明した。)
会 長	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。最後に、さぬき市建設経済部 津田部長から、挨拶を申し上げます。
建設経済部長	(津田部長挨拶)
事務局	これで、さぬき市都市計画審議会第14回会議を終わります。

議 長 \_\_\_\_\_ ( 署 名 )

議事録署名人 \_\_\_\_\_ ( 署 名 )

\_\_\_\_\_ ( 署 名 )