

## 都市計画制度の見直し（案）についてのパブリック・コメント実施結果

1 いただいた御意見等の件数 13件（4人）

2 いただいた御意見等とそれに対する本市の考え方

※提出いただいた御意見は趣旨を変えない範囲内で、簡略化または文言等の調整をしているものがあります。

（土地利用規制関係）5件

No.	御意見等	市の考え方
1	都市部のどこへ人を集めて転居させるのか。密集度の高い高松の都市部は人をまとめて転居させるには道路条件その他でキャパシティがかなり不足しているのではないか。	<p>平成20年12月に策定した、都市計画マスタープランにおいては、17の集約拠点を位置付けており、居住促進など都市機能の集積を図ることとしています。</p> <p>こうした地域は、道路、下水道を始めとする一定の都市インフラが整備されていることから、区画整理など、新たな市街地開発事業の実施や促進を期待するものではありません。</p>
2	都市部の防災・利便性を向上させて人を集めるために、密集地における区画整理等を促進するような制度を考えているか。また区画整理済みの未利用地や都市部において住宅の建設が促進することを期待するという考えか。	<p>本市では、既存ストックの有効活用による行政コスト抑制などの視点から、集約拠点への都市機能の集積や、市街地の拡大抑制によるコンパクトな都市構造と公共交通を基軸とした「多核連携型コンパクト・エコシティ」の実現を目指すものです。</p>
3	3,000㎡を超える店舗・事務所を規制するが、小規模の店舗が集約した店舗などは規制できるのか。 一定の数値で規制しても、その規制をクリアした開発が進むだけだと思う。	<p>郊外部の特定用途制限地域（幹線沿道型）における店舗等については、規制の対象とする床面積を現在の10,000㎡超から、現行の用途地域の第一種住居地域の規制内容である3,000㎡超まで引き下げることにしています。</p> <p>今後、この見直しにより、地域における生活の利便性を確保する一定規模の店舗等は許容することとしています。3,000㎡超の大規模な店舗等については、立地を制限していくことにしています。</p>

4	<p>今回の都市計画の見直し案は、国のコンパクト・シティの方針に沿うように、周辺部の住み易さや将来性を損なうような施策が提案されているようで、高松の周辺部における魅力や活気が減少していくことは辞さないという市の方針のように見えるが、その考えの妥当性はあるのか。</p>	<p>都市計画マスタープランに掲げる「多核連携型コンパクト・エコシティ」は、17の集約拠点への都市機能の集積とともに、それぞれの拠点を、公共交通を基軸として有機的に連携する、コンパクトで持続可能な都市構造の構築を目指すものです。</p> <p>現在の用途白地地域（旧市街化調整区域）における土地利用の制限は、現行の用途地域よりも規制が緩く、高層マンションや小規模の宅地開発を始め、大型商業施設の立地など、居住・商業機能の郊外化の一因となっているほか、地域固有の豊かな田園環境が損われている状況にあることから、特定用途制限地域の見直しとしてお示ししたものです。</p> <p>本市としましては、二十年、三十年後の将来を見据え、適正な土地利用の推進や、地域における拠点性の確保により、計画的な市街地の形成に努めてまいりたいと存じます。</p>
5	<p>土地の下落は止まらず、郊外だけでなく旧市街化区域の農地でも坪10万円を切りそうな状況で、一部の旧市街化調整区域の状況を見て、規制を掛けることは無意味のように思われる。</p>	<p>（この欄は4番目と同じ内容です）</p>

（開発許可関係）3件

No.	御意見等	市の考え方
6	<p>開発許可制度の最低敷地規模について、香南町以外は165㎡で、香南町のみ200㎡だが、すべて200㎡で統一してはどうか。</p>	<p>開発許可対象面積未達の道路位置指定では、狭小な宅地設定も見受けられていることから、用途白地地域の開発許可における最小敷地規模を見直し、良好な住環境空間の形成を目指すものです。</p> <p>用途白地地域の最低敷地規模は、これまで旧市町間でバラつき（旧高松市の旧市街化調整区域・旧香川町：150㎡、旧牟礼町・旧国分寺町：165㎡、香南町：200㎡）があり、土地の価格の違いや地域特性もあることから、香南町は現状の200㎡とし、香南町以外については、165㎡（約50坪）に統一するものです。</p>

7	<p>開発許可対象面積 1,000 m<sup>2</sup>を 700 m<sup>2</sup>にしたとしても土地情勢・経済情勢を考えなければ更なるミニ開発を生むだけではないか。</p>	<p>現在行われている道路整備を伴う宅地造成で、開発許可対象面積未満のもの（道路位置指定を受けている宅地開発）においては、狭小な宅地面積の設定も可能であり、良好な宅地水準を満たしていないものが見受けられ、用途白地地域における宅地開発については、できる限り、宅地の質的基準を確保していただくため、対象面積の引き下げとしてお示ししたものです。仮に、700 m<sup>2</sup>未満が多発する場合は、開発許可制度だけではなく、農業振興地域の農用地区域からの除外や農地転用の取扱いなどを含め、総合的な対策を検討していく必要があるものと存じます。</p>
8	<p>開発許可対象面積を 1,000 m<sup>2</sup>から 700 m<sup>2</sup>に下げたミニ開発を抑制するには、素地の売主、開発・販売業者、買主、それぞれに何らかのインセンティブ（税法上の恩典等）を付与する事が必要かと思う。</p>	<p>インセンティブを付与することは、ミニ開発行為を抑制することではなく、促進につながる可能性があることから、税の公平性等の観点からも、困難かと存じます。</p>

（その他）5件

No.	御意見等	市の考え方
9	<p>規制したい地域の農地から店舗や宅地に転用する場合に莫大な税金を課すほうが開発抑制になると思う。</p> <p>仮に、開発が進んでも市の税収が増えるので損はしないと思う。</p>	<p>御提言の件については、税の公平性等の観点から、困難かと存じますが、田園環境等を保全するための開発抑制に向けては、都市計画制度の見直しと併せ、農業振興地域の農用地区域からの除外や農地転用の取扱いなどを含め、総合的な対策を検討してまいりたいと存じます。</p>
10	<p>郊外の規制も重要だが、都心居住の促進はもっと重要だと思う。誘導施策の検討と書いてあるだけで、期限を定めていないが、早急に検討して実行すべきである。</p>	<p>本市では、人口減少、少子・超高齢社会や環境問題への対応や、行政コストの抑制などの視点に立ち、これまでの拡散型からコンパクトで持続可能なまちづくりへの転換を図ろうとするものです。</p>
11	<p>中心市街地空洞、スラム化に対して、開発を容易にする開発許可システムや隣接への売却により1区画面積が 150 m<sup>2</sup>以上になるような売主に対する売却益税免除、買主に対しては固定資産税5年免除、また1区画を隣接地権者と共同で区画を広くして行う開発に対する補助制度などの導入を考えるべきではないか。</p>	<p>集約拠点における宅地の集約化や共同利用を始め、既存ストックの活用方策に対する補助制度の導入については、例えば、金沢市が実施しているまちなかの一定の区域内における住宅等の新規購入や、空き家の改修に対する助成など、先進都市の取組状況を参考にしながら、本市としての、効果的な優遇措置について検討してまいりたいと存じます。</p>

12	<p>このような施策を実施する場合には、事前に周辺住民へ説明してほしい。</p>	<p>土地利用規制の在り方等については、昨年10月に「高松市コンパクト・エコシティ推進委員会」を設置し、これまで延べ4回の会議を開催し、種々、検討をいただいていたところであり、その過程は、本市のHPで公開をしています。</p> <p>また、このたびの「都市計画制度の見直し」につきましては、取りまとめ（案）の段階で、市議会を始め、まちづくりの担い手である市民の皆様へ、御理解・御協力をいただけるよう、10月中旬より、説明会の開催やパブリックコメントを実施したほか、市内7か所において、「市民と市長の意見交換会」を開催するなど、幅広い意見の集約に努めてきたところです。</p>
13	<p>パブリック・コメントを実施した事項の最終案はリンクでデータを残すべきでは。</p>	<p>また、パブリック・コメントの実施結果につきましては、本市ホームページに掲載するほか、今後、都市計画法に基づく公聴会の開催や都市計画の案の縦覧などの手続きにつきまして、「広報たかまつ」や本市ホームページなど、各種広報媒体を活用し、周知に努めてまいります。</p> <p>また、都市計画制度の見直し内容につきましても、本市ホームページを始め、周知用パンフレットの作成や、市政出前ふれあいトーク等の実施など、今後とも、あらゆる機会を捉え、積極的に周知・啓発に努めてまいりたいと存じます。</p>