

会 議 記 録

高松市附属機関等の会議の公開及び委員の公募に関する指針の規定により、次のとおり会議記録を公表します。

会議名	平成30年度第1回高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会
開催日時	平成31年2月26日（火） 13時30分～15時00分
開催場所	危機管理センター 5階501会議室
議 題	（1） 高松市立地適正化計画の一部改正について （2） 住宅政策の基本指針となる条例制定に向けて （3） その他
公開の区分	☒ 公開 ☐ 一部公開 ☐ 非公開
上記理由	—
出席委員	嘉門会長、高嶋委員、高塚委員、杉本委員、佃委員、土井委員、 中橋委員、松岡委員、小松委員、藤田委員 (欠席委員 2名)
オブザーバー	国土交通省 四国地方整備局 建政部 都市・住宅整備課 課長 香川県 土木部 都市計画課 課長
傍聴者	0名（定員 5名）
担当課及び連絡先	コンパクト・エコシティ推進部 住宅・まちづくり企画課 087-839-2136

会議経過及び会議結果
会議を開会し、次の議題について協議し、下記の結果となった。 （事務局） 高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会設置要綱第6条第1項の規定により、会長が会議の議長となっている。これより先の進行をお願いしたい。 （1）高松市立地適正化計画の一部改正について事務局から説明した。 （委員） 本市における居住誘導区域の考え方として新たな項目が追加されているが、4項目全てを満足する地区に設定するということか。 （都市計画課） 今回、駅前広場の区域を追加する根拠として4項目めを追加したものである。 （委員） 他の地区で道路が完成すればまた変更があるということか。 （都市計画課） 基本的に想定していない。

(会長)

設定の考え方が3項目から4項目に変更されているが、4項目全てが該当しなければならないという意味ではない。

(委員)

鬼無町にトンネルが完成したが、道路沿いは居住誘導区域外である。道路が完成すれば都市計画は変わる。人の流れにより計画も変わるのか。

(都市計画課)

人口減少・少子高齢化により、拡散型のまちは持続が難しいため、縮小しなければならない。現状を追認して拵げていくことはない。

(会長)

公共交通結節拠点の整備が居住誘導区域の考え方に新たに追加されたが、全てに該当するわけではない。将来的に変更が生じることもあり得る。

(委員)

駅前広場の整備について2点伺いたい。

1点目、用途区域はどうなるのか。用途白地のままか。

2点目、資料10頁、11頁について、居住誘導区域も都市機能誘導区域を取りまく形で居住誘導区域が設定されるべきと考えるが、問題ないのか。

(都市計画課)

1点目について、8頁は用途区域を主体とし、道路等の基盤が一定整備された色分けしている水色の区域は立地適正化計画の居住誘導区域に含まれている。今回の変更部分も用途白地地域だが、これらの用途地域設定については今後の課題である。

2点目については、6頁のとおり、当該部分では、現計画においても茶色の都市機能誘導区域は居住誘導区域界まで設定しており、問題はない。

(委員)

居住誘導区域については、適切な対応が必要ではないかと思う。

(会長)

周辺のまちづくり全体で考える必要がある。

(都市計画課)

8頁に記載しているが、今後も住民との協議・検討を行っていくこととしている。

(委員)

3頁の交通結節拠点としての機能を担う部分と、9頁の公共交通拠点の整備区域及びその周辺区域、これらを合わせるために、居住誘導区域の考え方に新たに項目を追加したのか。

(都市計画課)

交通空白地域などを面的にカバーする交通結節拠点として、区域に入れるに当たり整合を図った。

(委員)

昨年3月に開催された懇談会の際にはこの項目はなかった。新駅整備に向けて追加したのか。

(都市計画課)

新駅の整備について、当時から検討していた中で、その方向性が確定したことによる変更

である。

(委員)

住宅化が進むことで農地がなくなった。便利な場所には家が建つ。既存住宅と中央商店街・中央通り沿いとの照らし合わせも必要ではないか。

(事務局)

用途白地地域にも人は住んでいる。市としては少しずつ、長い期間をかけて誘導していく。都市機能誘導区域や居住誘導区域への誘導となるインセンティブ施策を定め、居住誘導区域に緩やかに集約していけるよう検討していく。

(会長)

公共交通結節拠点に合わせて、都市機能誘導区域に設定すれば、国庫補助金が5%アップするため、区域に設定している。駅前広場だけを変えると利便性が高くなり、白地地域でも住宅が建ってしまう。市民と市で協議し、全体の整合性のとれた立地適正化計画としてほしい。

(委員)

場所がないことから、やむを得ず新駅の南東側に決定したという理解でよいのか。

(事務局)

川島、サンメッセなど、バスから電車に乗り継げるよう、バス路線の再編を行う。バス路線再編のネットワーク等を勘案した上で、駅前広場は南東が望ましい。

(委員)

多肥小学校付近は、農地が少なくなった。農業を守りながらと言われても、新駅が整備されることで、施設や商業など開発は進み、農地が売られている。農業と自然の調和したまちづくりが必要ではないのか。農業について、どのような考えを持っているのか。

(市民政策局長)

現状として線引き廃止により多肥地区の開発は進んでいる。居住誘導区域外においても、自然と調和したまちづくりの視点は持っている。

居住誘導は20～50年かけた緩やかな誘導施策である。現在住まわれている方、今後、検討している方にはセーフティネット的な施策をパッケージとして考えている。農地のあり方は、農地所有者に意向調査を行っている。区域外は対象外であるが、跡継ぎ問題・開発業者の動向も検討し、施策をパッケージとして考えている。

(会長)

改定について、本日は了承するが、今日の意見を受けて、まちづくりのあり方について地元の方と協議を進めていただき、適正に居住誘導区域の見直しを検討していただきたい。

(2) 住宅政策の基本指針となる条例制定について事務局から説明した

(委員)

空き家には、何代も相続がされていないために、手の付けられないものも多くあるが、そういった課題を新たな条例の中に盛り込む予定はあるか。

(くらし安全安心課)

空き家の相続については、空き家対策特措法が施行され、行政で相続人を調べることができる。相談を受けた後、相続関係人に文書を出す等して、適正な対応に努めていただくよう

指導している。

(事務局)

空き家や中古住宅については、先ほどのスポンジ化の部分で説明したように、コンパクトなまちづくりに影響を及ぼす可能性があることから、今後、利活用やリフォーム等が推進される仕組み作りに努めていく。

(委員)

例えば、まちなかに住む両親が亡くなり、放置された空き家を解体して建替えるより、郊外の土地に新しい家を建てるほうが安く上がる。リフォームは高い。中心部は便利であるが、解体するコストもネックとなっている。

(会長)

住宅の条例は、そこをどのように誘導するかである。19頁において、リフォームや再建築率が進まない一因は、建物の問題や、コスト面の問題もあるのか。

(委員)

現在、多くの建築業者が目指しているのは、新築であり、それは利益率の高さや、さほど技術を要さないためであるが、その傾向の要因は、技術者がいないことである。リフォームは採算が悪く、それが解決しないと再利用には動かない。また、買い手も、中古住宅であると、構造がわからない状態であるため、リスクを背負ってまでは購入しない。

(委員)

本市の中心部は地籍が確定していないところが多く、一度家屋を解体してしまうと、トラブルになりやすいため、現在でも建て直しは少なく、住み続けるためにリフォームするところが多い。

(会長)

東日本大震災地で福島県の中山間地域の復興が遅れているのは、被災者が全国に避難しているため土地の境界線の確認ができず、所有権が定まらないことによるものである。

(委員)

居住誘導区域は、津波の災害場所ではないのか。

(事務局)

災害警戒地域等は、居住誘導区域から除外している。

(会長)

資料24頁に記載があるとおり、移住・定住の促進、子育て支援、コミュニティの再生など、まちの再活性化を含めた総合的な条例となる。ぜひ、協力をいただきたい。

(委員)

今回の条例の策定に向けて、高松市が目指すのは、15頁の3つのポイントを踏まえて、先ほど説明があった事業を進めていくというものか。

(事務局)

15頁に国や県の住生活基本計画を示しており、これらが基礎になる。

(委員)

2点伺いたい。

1点目、資料21頁の目標耐震化率の90%を目指すなら、改修よりも新築を増やすべきである。

２点目、中古住宅を今より流通させるには、事業者になんかのメリットが必要で、一定のお金がないと現状を変化させることは難しいと思う。それよりも、農業振興に注力したほうが、市として生産性やメリットがあるのではないかな。農業は儲かるという仕組みを構築すべきではないかな。

高松は移住・定住者２、３人に３００万円ほど支払っている。移住・定住者に助成金を支払うより、長く高松に住み続けている家庭に子供を育てやすい環境になるよう税金を活用すべきではないかな。移住・定住に関しては、丁度よく制度があるから助成を受けているだけのように感じる。

（委員）

人口３０万人以上の中核市の中で、高松市の出生率は第３位である。明確な理由は不明で、感覚的なものであるが、住みやすく、子育てしやすい環境が挙げられている。一方で、高齢者と子育ての共生型になっている。２７％が独居となっているので、空き家に集まれるような活用を考えてほしい。

（委員）

２４頁の条例の基本理念にある「協働」について、どのようなイメージを持っているのか。

（事務局）

行政の立場として、市民や事業者の意見をいただきながら、現時点では、中古住宅や空き家の利活用を推進することをイメージしている。

（委員）

スポンジ化について、郊外への投資のリスクや、リノベーションなどをして中心部に住むことのメリットを、冊子にして配布する手法などを活用することで、コンパクト・エコシティの考え方が市民に浸透するのではないかな。

（委員）

私が携わっているリノベーション協議会においては、住宅の保証書を作成するなどして、リノベーションの推進をしている。参考にしていれば。

先ほども申しあげたが、行政が農業者に対して支援するなど、農業振興のビジョンをもつと考えるべきではないかな。今後、人口減少により、市の歳入は減少し、このままではいずれ破たんする。私としては、住宅支援より、農業者に支援していただく方が、次世代に繋がるものとする。

（会長）

単身赴任者の職場は全国に支店がある。高松の良さを伝え、家族を呼び寄せるなど、住環境の良さを伝える施策がコンパクト・エコシティに繋がるのではないかな。

（３） その他について

事務局より、今後の懇談会の予定を説明した。

以上をもって今回の会議を閉会することとした。

以上