

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	令和元年度第3回高松市コンパクト・エコシティ推進懇談会
開催日時	令和元年11月5日（火） 10時30分～12時00分
開催場所	高松市防災合同庁舎 3階301会議室
議 題	（1）会長・副会長の選任について （2）豊かな住まいづくり条例（仮称）に盛り込むべき内容について （3）高松広域都市計画特定用途制限地域の変更等について （4）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、高塚委員、森永委員、杉本委員、土井委員、中橋委員、 西川委員、古川委員、吉村委員、小松委員、藤田委員 （欠席委員 1名）
オブザーバー	香川県 土木部 都市計画課 課長
傍聴者	3名（定員 5名）
担当課及び連絡先	都市計画課 TEL：087-839-2455

会議経過及び会議結果
（1）会長・副会長の選任を行い、嘉門会長、高塚副会長が選任された。 （2）豊かな住まいづくり条例（仮称）に盛り込むべき内容について （委員） 資料1 12ページの第3条の条文に「ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた住環境の確保を追記する予定」とあるが、具体的な文章は決まっているのか。 （事務局） 資料のとおり、現段階において市内部で調整中であるが、ユニバーサルデザインの考え方については、第3条の基本理念の条文や、第9条の考え方の中に盛り込む予定である。 （委員） パブリックコメントでは、条例を具体的に示す予定なのか。 （事務局） パブリックコメントとは、市民からの意見を公募し、その意見を反映させることを目的とする制度である。成案化して取りまとめたものを条文に盛り込み、意見を伺うことを考えている。

(会長)

パブリックコメントでは、懇談会で用いている資料はどの程度の内容を掲載するのか。

(事務局)

パブリックコメントでは、懇談会の資料1を、内容は変更せず、イラストを削除するなど体裁を整えて掲載する予定である。

(会長)

市民からの意見を頂くパブリックコメントに必要なことは、分かりやすく伝え、頂いた意見を反映させることである。条例の内容を分かりやすく伝えることを思えば、考え方にもイラストを取り入れることで、市民の理解を深めることができるのかもしれない。

(委員)

条例や考え方の中には、聞きなれない用語がある。市民が分かりやすいように、用語集を添えてみてはどうか。

(会長)

ぜひ、用語集を作成していただきたい。パブリックコメントの公開に先立ち、公開する資料を委員に確認いただき、指摘や意見を頂くことを検討いただきたい。

持続可能なまちづくりに向けて、居住を誘導することは重要であるが、居住誘導区域外は地価が下がり、開発業者には厳しい状況になるだろうが、居住誘導区域内においては地価が高騰する可能性もあるので、上手く誘導施策をとっていただきたい。

個人的には、第16条のコミュニティの再生や、第17条の都市景観、緑の保全が豊かな住まいづくりの条例に盛り込まれることは、好ましいと思う。

(委員)

条例には、「住環境」という用語が多く用いられている。「住居」に関しては個人の所有物で分かりやすいが、「住環境」とした場合、どのような考えを示すのか。

私は、コミュニティの再生や災害対策も「住環境」の考え方に盛り込まれていると思うが、第1条の目的にある「住宅及び良好な住環境の実現」に始まり「住環境」の用語が多く使われているため、説明があればわかりやすいのではないかなと思う。

(事務局)

「住環境」とは、住宅の周辺も含めた地域に安全性や快適性、利便性などを兼ね備えたものであり、また、市民や事業者、行政がお互いに支え合い、取り組むことで住環境を形成していく必要があり、三者の協働で連携しながら進めていくべきだと考えている。よりわかりやすくするため、定義に加えたいと思う。

(委員)

先日、千葉県に行き、電車から見えるブルーシートを張られた住宅に切なさを感じた。防災についての市の制度や整合性を条例に盛り込む必要があるのではないかな。

(事務局)

昨年度から、大規模な水害などが続き、全国では多くの方が亡くなられている。危険な区域には積極的に住まないように規制していくべきとの考えもある。危険区域のエリア分けについて本市では立地適正化計画において、居住を積極的に誘導すべき区域と、それ以外の区域に分けており、安全性をより確保できる場所に、居住の誘導を推進できればと思う。ただ、水害被害の恐れのある区域については、雨水排水対策など他の施策と連携し、補完しながら

被害を最小限に抑えられるようなまちづくりが必要になるかと思う。

(会長)

資料1 4ページの方針には「防災」という用語を用いているが、条例には文言が全く出てこないのはなぜか。

(事務局)

住宅に係る部分は主に、耐震を想定している。防災に関わる内容として、資料1 17ページの9条に災害に対する安全性の確保や促進ということを記載している。

(会長)

平成16年の高潮被害を思えば、資料1 17ページだけでは物足りなさを感じる。また、最近の災害状況から考えると、もう少し補強しておいたほうがいいのではないか。

(事務局)

改めて、検討させていただく。

(会長)

他、条例に盛り込むべきものはあるか。

(委員)

住環境は非常に大きなポイントである。

丸亀町を一例に例えると、基本的なコンセプトは「衣食住」である。住宅だけ整備をしても、人々が移り住むかと言えばそうではない。住環境が優れていなければ人々は誘導されない。住宅整備と合わせて様々な関連施設が整備され、人々が安全に安心して暮らせるような、まちづくりができなければならない。住環境とは住宅整備だけではなく、医療の充実や公共交通の整備、買い物が快適にできることや、地域コミュニティなど、様々なことが連携するため、市内の連携を上手くとることが非常に大きなポイントとなる。条例においても、市内の連携が盛り込まれていると思うが、居住者の誘導についてしっかりと検討していただくことで強い武器になると思う。今まで話し合った内容で、概ね良いのではないかと思う。

(会長)

豊かな住まいづくり条例（仮称）について、本懇談会で取りまとめた内容を11月下旬に私から高松市長に提出する予定だが、本日頂いた意見を踏まえた提出内容については、私に御一任いただきたいがどうか。

(委員)

異議なし。

(3) 高松広域都市計画特定用途制限地域の変更等について

(会長)

特定用途制限地域の変更ということで、いわゆる白地部分の開発を抑えようというものであるが、今後、幹線道路沿いにⅠ型とⅡ型の区分が取り入れられることで、Ⅰ型では3,000m²まで、Ⅱ型については1,500m²までの商業施設が建てられるということだが、片側一車線の沿道において開発を抑え、片側二車線以上のところについては現行どおりとなる。

現行で、この基準を外れているところは、来年の7月以降の施行に伴って、改築等の場合には、建てられなくなるが、そういったことがない場合には、幹線沿道Ⅱ型においても現状

の3,000m²の店舗は維持されるということによろしいか。

(事務局)

基本的に、増築、改築に関して延べ面積の1.2倍までなら可能ではあるが、建て替えるとなると新築扱いとなるため、同等規模の店舗は建てられなくなる可能性がある。

(会長)

商業施設では大きな影響を受けることとなるだろう。

(委員)

特定用途制限の変更について、片側一車線のⅡ型で、3,000m²から1,500m²に制限を厳しくするという事で、連担型店舗が問題となっているなかで、個別の店舗を1,500m²にした場合、それが連担型店舗に対して、どのくらいの効果を持つのか、見通しや考え方を聞かせてほしい。

また、開発指導要綱の見直しの中で、一体開発を5年間に見直すとのことだが、このことが連担型開発にどのように影響してくるのか、教えていただきたい。

(事務局)

まず、連担型店舗について、今現在の規制は3,000m²までとなっており、個々の店舗では3,000m²以下であるが、全体では6,000～7,000m²の連担型店舗が立地している現状である。今後、1,500m²までの規制となった場合においても、結果的には1,500m²以下の連担型店舗が立地する可能性はあるが、規模的に1,500m²までとなると、ドラッグストアなどの用途のものしか建てられないため、業者側からすると集客力が低下するという事で、立地の抑制につながるのではないかと考えている。規制を行ったから集約型のまちづくりという訳ではなく、その店舗がまちなかに立地するという事ではないと思うが、今回、規制を取り入れることで店舗の集積が今後どうなるか、その店舗に張り付いている人の動きがどのように変わっていくのかについて、経過を見た上で、必要があれば更なる規制を取り入れることも検討したいと思っている。

開発指導要綱等の見直しは、用途白地地域での住宅地等の開発行為を抑えるために、行っているものである。現状の開発許可の戸数ベースでの割合は用途地域内外で4:6の比率で推移しており、このうち用途白地地域の6の内訳として、5m未満の幅員の道路が6割、5m以上が4割となっており、まずは、この5m未満にあたる6割について制限を行っていきたいと考えている。

また、一体開発を見直す件に関しては、公共施設の投資の観点からは3,000m²の規模が一つのボーダーラインであり、それを超えると、公園や防火水槽が、また1haを超えると貯水池が基準上必要となることから、今現在、住居系に関しては3,000m²以下のものが一般的となっており、現状の一体開発とみなされない期間である1年を待って連担させ繋ぐ行為が一部で横行している。こうしたことから、一体開発とみなす年数を、他の中核市の事例を参考に5年間に改めたものである。以上の2つを行うことで、抑制効果を高めたいと思っている。

(委員)

最初の方に関しては、現実的な落としどころということで納得している。特に三木国分寺線などの片側一車線のところで、ショッピングセンターがあるととても渋滞するので、こういった政策で少しでも渋滞緩和に繋がればいいと思う。

(委員)

都市計画区域外での乱開発の可能性は考慮したのか。

(事務局)

今回は、都市計画区域内での話となるので、塩江などの都市計画区域外は対象外となる。

(委員)

区域外での立地を考える業者もいると思うが、対応についてはどう考えているのか。

(事務局)

都市計画区域外においては、これまで沿道の店舗の立地は見られない。これからも需要はないと思われる。一方で三木町や綾川町での沿道については、今後立地の可能性は否定できない。高松市、綾川町、三木町で都市計画区域を形成しているので、同じような都市計画の枠組みでやっていかないと、三木町や綾川町に店舗が流出するようでは、全体的には、コンパクト化はできていないこととなる。県の都市計画課にも協力してもらい、広域調整の話をする枠組みをスタートさせていこうとしている。

(会長)

50年先は今と同じように車社会であるとも限らない。そうなったときに、生き残るためにも将来を見据えて調整を行っていただいたい。

以上をもって今回の会議を閉会することとした。

以上