

「立地適正化計画の策定に伴う適正な土地利用誘導(案)」  
 に対する御意見について(平成30年5月 説明会)

○説明会参加者数

	日 時	会 場	参加者数(名)
1	5月 8日(火) 19:00～	高松市ふれあい福祉センター勝賀	9
2	5月10日(木) 19:00～	多肥コミュニティセンター	46
3	5月14日(月) 19:00～	円座コミュニティセンター	31
4	5月15日(火) 19:00～	高松市役所13階大会議室	24
5	5月17日(木) 19:00～	古高松コミュニティセンター	5
6	5月21日(月) 19:00～	国分寺会館	35
7	5月22日(火) 19:00～	川島コミュニティセンター	22
8	5月24日(木) 19:00～	香南コミュニティセンター	11
9	5月25日(金) 15:10～	JA 香川中央地区営農センター	68
合 計			251

○御意見の要旨と市の考え方【17 件】

- (1)特定用途制限地域の見直しについて 【2件】
- (2)立地適正化計画について 【3件】
- (3)居住系開発行為の見直しについて 【4件】
- (4)公共交通について 【4件】
- (5)その他 【4件】

※ いただいた御意見は、趣旨を変えない範囲で、簡素化若しくは文言等の調整をしています。  
 ※ 一人の御意見で複数の項目がある場合は、項目ごとに整理しています。

No	御意見(要旨)	御意見に対する市の考え方
<b>(1) 特定用途制限地域の見直しについて</b>		
1	店舗に係る特定用途制限の見直しと住居系開発行為に係る開発指導要綱改正等の施行時期はいつになるのか。	住居系開発行為については、要綱改正後、経過措置期間を1年間設けて施行することとしております。 店舗に係る特定用途制限の見直しは、都市計画の変更手続きの後、周知期間を設けることとしており、これらの施行については、同時期とする予定でございます。
2	店舗を対象とした見直しについて、市民としては店舗が多い方が良い。高松市だけが規制強化しても、市外に流出してしまうので、県レベルの対応が必要ではないか。	購入者の立場は理解できますが、現在既に多くの店舗が建ち、顧客を奪い合う状態となる中で、郊外で店舗立地や住宅開発が進むといった市街地の拡散を防止しているということが今回の見直し内容となっております。 なお、10,000 m <sup>2</sup> を超える大規模店舗については、用途地域の商業地域等でなければ建設できないなど、県内レベルで立地の調整を行っております。

(2) 立地適正化計画について		
3	<p>居住誘導区域はどのようにして決めたのか。ハザードマップで危険区域に指定されている中心市街地に人を集めていくことについてどのように考えているのか。対策した後で誘導したほうが良いのではないか。</p>	<p>居住誘導区域は、用途地域をベースとして、農用地や災害発生のおそれのある区域、法令等により住宅の建築が制限されている区域を除くなどして設定しています。</p> <p>中心市街地は、既に人口が集積されている中で、高潮対策を完了し雨水幹線の整備も進められており、今後も県、市で地震・津波対策事業を進めていくこととしておりまして、居住の誘導を緩やかに図ってまいりたいと存じます。</p>
4	<p>まちの中心部が空洞化し、ニュータウンでは高齢化が進行しており、拡散型のまちづくりが進展している中、コンパクトシティの政策を進めることは理解できる。</p> <p>一方で集約型のまちづくりを目指す上で、地方部が政策に取り残されるのではないかと感じるので、地方部に対する施策も十分検討してもらいたい。</p>	<p>人口減少、超高齢社会を踏まえ、都市機能誘導区域に便利施設を誘導し、その周囲の居住誘導区域への居住を緩やかに誘導してまいりたいと存じます。</p> <p>立地適正化計画外の地域においては、自然と調和した豊かさを感じられる住みやすいまちづくりを支えてまいりたいと存じます。</p>
5	<p>いつごろから、このような検討を行っていたのか。なぜこの時期に説明会を行うのか。</p>	<p>コンパクトエコシティの方針については H20年の都市計画マスタープランに掲げたものでございまして、今般の立地適正化計画の策定に伴い、具体的な土地利用誘導策の検討を進める中で、市民の皆様の理解を深め、考えを共有した上で実施したいと考え、この説明会を設けさせていただいたものでございます。</p>
(3) 住居系開発行為の見直しについて		
6	<p>住居系開発を用途地域内へ誘導する施策だと思うが、居住誘導区域内の地価は高く、購入が難しい若い世代などが県外へ流出することで、市の活力低下につながってしまうのではないか。</p>	<p>土地の購入する場合に、土地の価格は判断の大きな要素でございますが、治安や生活利便性も含めて総合的に判断いただくことが重要であると存じます。</p> <p>本市としましては、こうした規制策に加え、居住誘導区域への居住等を緩やかに誘導していくためのインセンティブとなる、効果的な制度や事業の枠組みを、鋭意、検討しているところでございまして、可能なものから、順次、実行に移し、本市が目指す、コンパクトで持続可能なまちづくりを推進してまいりたいと存じます。</p>
7	<p>これまで土地改良事業等で4mの道路を造ってきたが、開発行為の接道要件を急に5mにと言われても、簡単に拡幅することはできない。高齢化、後継者不足などで農業を営めなくなり、あとで農地を売ろうとしても売ることができなくなってしまう。</p> <p>開発行為の接道要件を5mとする法的な根拠はあるのか。</p> <p>市はこれまで、幅員4mの道路を整備してきたと思うが、幅員5mで整備するにはどのような取り組みがあるのか。</p>	<p>接道要件の5mへの見直しについては、都市計画法に基づく許可を要する、700㎡以上の開発行為を対象としており、その規模未満のものについては、道路位置指定等で現行のとおり実施可能でございます。</p> <p>農地保全についても、市として重要な課題であり、庁内連携して、推進していくことが必要であると考えております。</p> <p>開発道路の接道要件については、都市計画法施行令第25条第1項第4号により原則6.5mと定められており、状況によって幅員を定めることができる中で、現在、本市では面積規模が1ha未満の開発行為について4mとしているもので、これを5mに見直すものでございます。</p> <p>生活道路の拡幅改良は、5mを標準幅員とする中で、地域の事情もあり4mを最低基準としております。具体的な案件は沿線の方々の協力が必要となりますので、担当課に相談いただきたいと思います。</p>

8	<p>連続した開発行為は、5年空けなければできなくなるのか。</p> <p>また、開発行為を行う者が異なる場合も一体的な開発行為とみなすのか。</p>	<p>開発規模により、調整池、防火水槽、公園等の設置が必要となりますが、基準以下の小規模な開発行為に分離して実施することで、公共施設の設置が行われない事例が生じております。こうした状況も踏まえ、良好な住環境を保全していくために、一体的な開発行為として取り扱う期間を5年に見直したいと存じます。</p> <p>これは、開発行為を行う者が変わっても、一体的な開発行為とみなすこととなります。</p>
9	<p>開発指導要綱等の施行時期、猶予期間はどうか。</p>	<p>今後、今回の説明会等で市民の皆様からいただいた貴重な御意見の整理を行い、庁内で課題を共有した上で総合的な取組の検討を進めるとともに、議会の御意見をいただきながら、要綱を改正してまいりたいと存じます。その後、1年間の経過措置期間を確保し、施行してまいりたいと存じます。</p>
<b>(4) 公共交通について</b>		
10	<p>鉄道やバスの利用は、点から点への移動しかできないが、自動車は自由に時間に縛られることなく移動ができる。それにかわる公共交通網ができるのか。</p>	<p>人口減少、超高齢化社会の中で免許返納時に移動手段を失うことがあってはならないと考えています。ことでん、JRの鉄道線を主軸とし、バス路線を結着させ、市民の皆様が移動しやすい環境を保持してまいりたいと存じます。現在は、ことでん新駅・駅前広場の整備を進めており、鉄道軸を強化し、バス路線を再編しながら鉄道との結節性を高めてまいりたいと存じます。</p>
11	<p>ことでん等、鉄道事業者には補助をしていると思うが、バスに補助はしていないのか。</p>	<p>現在、ことでん琴平線において新駅の整備に取り組んでいる外、ことでんバスの乗り継ぎ割引の施策を講じております。また、赤字の路線バスについては、県・市で運転欠損補てん補助を行い、路線を維持している状況でございます。</p>
12	<p>公共交通の利用を推進しているが、高齢になり駅の階段の上り下りも難しくなっている。</p>	<p>鉄道駅のバリアフリー化につきましては、鉄道事業者において、一定規模以上のものから順次取り組んでおり、本市としても、今後ともこうした取組を継続して支援してまいりたいと存じます。</p>
13	<p>以前、乗合タクシーが走っていたが、便数も少なく利用が低調であったことから、廃止となった。こういった現状も見てほしい。</p>	<p>バスなどの公共交通につきましては、多少不便であっても多くの方が利用することで、維持し又は、より利便性が高いものとなってまいります。地域で盛り上げていくことが重要となりますので、御理解いただきたいと思います。</p>
<b>(5) その他</b>		
14	<p>どれくらいの人に今回の市の考えが知れ渡れば、周知されたと見なすのか。</p>	<p>すべての市民の皆様へ、知っていただき御理解していただけることを理想としておりますが、会場に足を運んでいただくことは現実的に難しいことと存じます。従いまして、ホームページなどで積極的な情報提供を行ってまいりたいと存じます。</p>

15	平成16年に線引きを廃止したが、線引き廃止について市の見解はどうか。	<p>線引き廃止以前は、市街化調整区域を飛び越えて、宅地が開発されておりましたが、線引きの廃止により、用途地域の縁辺等に宅地開発が進むようになりました。このことは、本市の人口減少を遅らせる要因にもなりましたが、拡散型のまちづくりが進展するといった弊害も生じております。</p> <p>今般、立地適正化計画を策定し、縮小していく社会の中で将来の姿を見定めながら、適正な土地利用が行われるよう取り組んでまいりたいと存じます。</p>
16	宅地開発が進む中、大雨時の冠水被害が増えてきた。雨水対策もしっかり検討してもらいたい。	<p>用途地域内は公共下水道の雨水函渠を主体とし整備を行っておりますが、用途白地地域では農業用水路に雨水排水を頼っている状況もございます。こうした中で、近年はゲリラ豪雨等、雨の強度が強まる中、宅地化の進展により浸水被害も増加する傾向にあるものと存じます。</p> <p>こうした雨水対策につきましては、河川・水路などの管理者や関係機関などと協議・調整を行いながら、全庁的な連携協力体制のもと、浸水被害を軽減するため、効果的な整備手法を検討してまいります。</p>
17	適正な土地利用を進める上で、空き家対策は重要なものである。市はどのように取り組むのか。	<p>空き家対策につきましては、重要な問題と認識し、香川県が行っている空き家バンク制度や空き家改修補助事業などの活用に取り組むこととしております。具体的な取り組みにつきましては、庁内連携しながら具体策を検討してまいりたいと存じます。</p>