

平成 28 年度第 1 回綾川町都市計画審議会議事要旨

1 開 会

2 委嘱状の交付

3 副町長あいさつ

4 会長あいさつ

5 副会長の選出

6 議事録署名委員の指名

7 審議事項

(1) 綾川町都市計画地域地区の指定について

事務局より説明後、質疑応答に入る。

○ 委 員

資料はいただいており、事前に目を通しました。町が将来に向けてやっていこうという趣旨は理解できます。

資料を見て、意見書を出して欲しいということですが、細かいところを考慮して意見を出すようになると思われるので、大まかな内容ではわかりづらいということで話を聞いていました。

建物の3階はよいのか、高さはどれくらいにするのかなど細かいものを詰めていかないと、意見を求められても大した意見は出てこないのではないのでしょうか。

● 事務局

おっしゃる通りかと思えます。ただ、建築物に規制をかけるというのは町として初めての試みです。ですので、町が計画を作成する段階で、できるだけ皆様の意見をお聞きしたいと考え、本日は第一段階としてこのような方針でこのような地域に制限をかけるという考えをご説明するために開催しております。

本日は大きな視点の話であり、細かなものはないということが現状です。今後、この区域を指定する、どういった制限をかけるといった素案を9月を目途にお示ししたいと考えています。それをもってこのような用途地域の指定をするならば、現在、その基準に合致しないものがどれくらいあるのかといったご説明もできると思えます。

現段階はこういった方針で町が進めていこうとしているが、それに対して、大きな視点で、ご意見をいただければと思っております。

○ 委 員

特定用途の制限についてですが、特定の業種(用途)を決めて指定することは可能でしょうか。

● 事務局

可能とは考えられますが、行政として特定の業種だけを考えているというものではありません。

特定用途制限地域は、市街化区域、市街化調整区域の線引き制度がなくなり、市街化調整区域から用途白地地域になった場合、様々な建物が立地して困るということを想定して作られた制度です。県内の状況では、高松市と宇多津町を除いて緩い規制となっています。

行政として特定の業種に絞って規制をかけていくのかについては、難しいところです。ただ、都市計画には地区計画という制度もあります。これは、地域の住民からの提案などによって、その地区に建てられない建物を細かく設定することが可能です。

特定の業種に絞って規制をかけていくのかについては、今後の検討課題とさせていただければと思います。

○ 委 員

先ほど大まかな話でわかりにくいというご意見もありましたので、他のまちの事例やこういう用途であればこういう地域になるといったイメージ写真などがあれば、よいと思いました。

用途地域を指定するとこのような建物は建てられないといったことをイメージしがちと思いますが、用途地域を指定するということは、ここに人が集まってくることを想定していますので、逆にこのような建物を建てられると困るといったことを規制していくというプラスの側面もあります。

このようなイメージがわかる資料を追加で示していけばよいと思います。

● 事務局

そのような資料については、とりまとめて皆様に御確認いただけるようにしたいと思います。

○ 委 員

今回の検討では、イオンの話が町としてもひとつ大きな課題かなと思いますが、イオンモール綾川の利用実態がどのようになっているのか、データとしてお示しいただければと思います。また、駅の利用状況についてもわかるのであれば、お願いいたします。

規制がかかる内容なので、住民の方にもどういう手順で説明していくのか。例えば早い段階でパブリックインボルブメントを行っていくのかなど、その方針をお示しいただいていた方が、よいと思います。

※パブリックインボルブメント

住民に計画の策定への参画を求めること

● 事務局

イオンについては、どの地域からの利用実態なのかは不明ですが、平成 27 年度で年間約 750 万人の利用があります。なお、この範囲を商圈として考えているという資料はあります。

綾川駅の利用については、1 日約千人程度の利用があると聞いています。土日や学校が長期の休みとなる 8 月などの時期については、若干利用者も増えていると聞いております。正確な数値などについては、後ほどお示しさせていただきます。

住民の方への周知については、この審議会は非公開で開催しておりますが、会の終了後には町のホームページで審議会の資料と議事の要旨を公開するよう考えております。また、実際の規制に関する素案がまとまった段階では、ホームページや広報紙などでお示するとともに、住民の方への説明会やパブリックコメントを行いながら周知や意見をいただきたいと考えています。

都市計画法における公聴会についてもご要望があれば、行いたいと考えています。

○ 委員

ここでいただける資料は公開ということでしょうか。

● 事務局

後で皆様のご了承をいただく予定ですが、そのように考えております。

○ 委員

(中心駅より)500mや 800mの地域内でも農業をされている方は、たくさんおいでます。農振地域となっておりますが、区域が設定されれば農業をやっていく上において、区域外とどのような違いとなるかが心配されるところです。

農業と都市を分けるのはよいと思うし、農業が出来ない方もたくさんいらっしゃるので協力はしていただけたらと思いますが、土地の評価が変わり税金が上がっていくのではないかと心配する方もいます。

そのあたりはどのようなようになるのでしょうか。

● 事務局

税金面については、市街化区域内であれば田の評価についても通常の田の評価と変わってきますが、香川県では市街化区域、市街化調整区域の線引き制度を廃止しています。

用途白地地域を用途地域にした場合において、田のままであれば、田の評価が変わるということはありません。ただ、周辺の土地利用の状況により、田から宅地に変えた場合には、当然、税金は変わりますし、周辺の利便性も良いので、他の地域より高くなることはあると思います。

農業振興地域と用途地域は重複することができないことから、用途地域を指定した場合には、農業振興地域から除かれることとなります。そうした場合には、農業振興地域における国、県などの土地改良の補助制度などが使えなくなる可能性はあると思います。

町としては、農振地域内の農用地区域については、用途指定はしない方向で考えています。利便性の高い地域ですので、ここ(農業振興地域から除外した地域)に都市機能や人口の集積を図りたいと考えていますので、ご理解いただきたいと思います。

○ 委員

今までのお話で、用途地域としての地域地区の指定と立地適正化計画のお話がありましたが、町のマスタープランにある都市計画を目指すのであれば、開発許可制度などを組み合わせて議論しておく必要があるように思います。

資料 16 ページで地域地区だけのことを書いておりましたが、段階的に見直していく中で、こういうものが他に考えられるのかを表現していただければと思います。

広い意味では景観計画などもあると思いますが、用途地域を指定したから上手くいくということでもないと思います。他の都市計画制度や都市計画以外の制度なども含めて、条例での開発規制や農用地区域を減らさない方針など、都市計画と農地法の関係についての考えも表現するとよいと思います。

● 事務局

委員のおっしゃる通り、町としても用途を指定したから全てが上手くいくとは考えておりません。

現在の喫緊の課題としては、まちの顔(町の中心)をどうするかだと思っており、そこに重点を置いた説明となっています。都市計画マスタープランでは、景観計画のことについても触れていますし、何らかの形で資料に表現し、お示しできればと思います。

○ 委員

できれば特定用途制限地域の指定は、同時の方がやりやすいと思います。後から指定となると難しいのではないかと思います。

「ここは、用途地域に入るが、ここは入らない」という説明でなく、「ここは用途地域を指定します。別なところは特定用途制限地域を指定します。両方で都市計画区域全体の土地利用をコントロールします。」という説明が分かりやすいし、説明しやすいのではないかと思います。

● 事務局

それに関しては、もう一度検討させていただければと思います。

○ 委 員

用途を指定した地域に関して、解除することは可能でしょうか。

● 事務局

可能です。しかし、ハードルは高いと思います。

○ 委 員

どのようなハードルがありますか。

● 事務局

用途については、マスタープランに基づいて、関係機関などとの協議を重ねて決定していきます。解除となれば、それに対する十分な理由と説明が必要となりますので、非常に難しいと思います。

○ 委 員

現行の道路をさらに改良して、より良い方向にもっていくようなことを考えているのでしょうか。

● 事務局

今回、用途地域を考えている区域の道路網についてということでしょうか。

○ 委 員

そうです。

● 事務局

道路については、駅前の萱原本線を整備し、その後、萱原上陶畑線の拡幅や綾川駅前線を整備しています。また、片側ですが、歩道の整備も行う予定で事業を進めています。

新規の路線については、さらにどういった道路網が必要なのかを検討し、必要であれば実現させていかなければならないと考えています。

○ 委 員

下水の計画が出来ていると思いますが、下水については具体的にどのようにやっていくのでしょうか。下水、道路、区画、そして建物と順番に行っていくのが普通と考えます。

● 事務局

下水の計画区域の中に、今回、指定を検討しようとしている区域を入れています。先ほどの萱

原本線には既に敷設済みであり、萱原上陶畑線、綾川駅前線についても敷設を予定しています。

○ 委 員

9月に素案策定となっていますが、素案の内容については、例えば高さ制限などの具体的な内容を記載したものと理解すればよろしいでしょうか。

● 事務局

はい。その通りです。

(2) その他

事務局より、会議資料、議事要旨のホームページでの公開、議事録の調製について、次回の開催を9月頃に開催する旨の説明があり、委員全員が了承した。

8 閉 会

—以上—