

平成 28 年度第 2 回綾川町都市計画審議会議事要旨

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議事録署名委員の指名

4 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

町が色分けしている用途地域に対して、先を見て経済特区等を目指していくのか、それとも現状のままでいくのか。個人の資産もあるので、それに対して行政がどこまでできるのかということがあります。

町はそうのように言うが、私は家族も増えるので3階建てにしたいといった要望を言われた時に、それでは条件にかかりますと対応するのか、それとも特区のようにするのか、その場合には、行政が抑制するのは無理だと思われます。

住宅を建てる際には、住宅メーカーとの折衝になると思いますが、そこに町が関与できるのか、出来ないのかといった問題も出てくると思います。町は言うばかりで援助はしないと言われることもあると考えます。

若い人が出ていくと年配者ばかりとなり、既存の住宅も古くなって美観にも影響してくると思われます。改築はしないので、建物は壊れても構わない、土地だけ残ればよいといった場合の美観関係になってくると思います。

計画もわかるが、自分の財産もあるので、どこまで住民が納得するかだと思います。

● 事務局

用途地域の指定は、確かに個人資産に対して規制をかけるということになります。都市計画区域内ですので、一部の建築物を除いて建築基準法上の建築確認が必要になっています。用途地域を指定すると、更に建築基準法で、用途に対して建築できる建物が決まってくるので、基準に逸脱するような建築物は、建築確認がおりないということになります。

用途を指定すると住宅メーカーなどから町の方へ、用途地域の指定の有無について問い合わせがあります。町において指定している用途地域に合わせた建築物をメーカーなどから施主に提案することになると思います。

ご心配の住居については、資料1の16ページにあるように、今回指定する用途地域内において、兼用住宅、共同住宅を含む住宅自体が建てられないということではなく、形態制限として建ぺい率60%、容積率200%、高さが10mといった規制が入ります。データにもあるように、現況の建ぺい率、容積率の平均値は、今回、設けようとする制限より低いものとなっています。

空家対策については、今年度、空き家の調査を総務課が行っていますので、その調査結果を基に、有効な対策を検討していくことになっています。現状でどういったことができるかといったことまでは言えませんが、町としても空家対策に向けて準備を進めているところです。

○ 委員

個別の家でみると、自分の家に制限がかかるということになるかもしれませんが、隣り合っている家が高くなり、自分の家に影響があるということを防ぐことが、規制をかける意味だと思います。寄り集まって住むようなエリアで、お互いに良好な環境を保つために規制をかけることが目的であると理解しています。

空家対策は、高齢者が多くなる中で、選択肢を増やすことがあると思います。

まちの中で、ここを都市的な機能を集中させる場所であると位置付けることで、お年寄りが売れやすくなるなど資産価値を高めるねらいもあるのではないかと聞いておりました。

地区の計画を考える中で、商業と住居をメインとした用途で地区をつくっていく方針だと思います。図面の縮尺がよくわからなかったのですが、横幅が800m～1kmぐらいでしょうか。

● 事務局

綾川駅を中心に800mの区域と滝宮駅を中心に500mの区域の中で、農振農用地を除いて一団のまとまりある地域を設定しています。

○ 委員

都市計画でいう近隣住区といった単位になると思いますが、小学校区を単位とするイメージかと思います。小学校区と対象エリアとは、どのような関係となるのでしょうか。

● 事務局

小学校については、用途地域内にはありませんが、近くには立地しています。学校区と用途地域については、学校区全てではなく、学校区の一部を用途地域に考えています。

○ 委員

特に住居系の用途地域になると、新しく外から入って来る方も念頭においていると思いますが、もし、若い人の流入を念頭に置くとすれば、学校や子育て支援施策とリンクしながら推進するとよいかと思います。

● 事務局

おっしゃる通りかと思えます。

小学校は用途地域内にはありませんが、ご承知のように保育所が区域内にありますし、社会福祉協議会、病院、老人ホーム等も区域内にあります。このような生活に必要な施設の集積が見られることも今回、この地域に用途地域指定を考えた一つの要因です。

また、ご覧の通り、住宅がまだまだ集積していないところもあります。こうしたところについては、都市施設のうち、主には道路になると思えますが、検討して整備をしていく必要があると思っています。

市街化が既に図られた区域に用途を指定するのも一つの方策であり、イオンのような商業系の用途については、そのようなものとなりますが、住居系の用途については、町としてここにまちづくりを行い、集積を図りたいと考え指定するものです。

○ 委員

住宅を集積させるということに対して、その中の緑化対策については考えているのでしょうか。上空から見て、マッチ箱が並んでいるようなものであれば、隣近所が気になるかと思えます。また、子育て支援の視点からも家の近くで、子ども達が遊べるのがよいと思えます。

自然環境もうたっている町として、そのようなことも必要ではないかと思えます。

100 坪のうち、20～25%を緑化するなど、既存の住宅では困難と思えますが、国道 32 号から旧 32 号の間は田もある。すでに団地があり、今後団地だらけになると思うが、緑化は必要で、今からだと対応も可能なのではないかと思えます。

● 事務局

②の地域には、現在、農村公園があります。既にある公園を利活用することで公園の整備もしたいと考えています。

また、既存公園の利活用だけでなく、近接する場所において公園の整備についても検討したいと考えています。開発許可制度では、3,000 m²を超える開発の場合には、3%以上の公園を整備するような規定もあります。こういったことも併せて考えながら、取り組んでいきたいと思えます。

○ 委員

今後、少しでも、住民が望むような方向で進んでいけばよいと思えます。

○ 委員

都市計画決定をする上で提出する書類についてですが、この会にはどのようなものが提示されるのでしょうか。

例えば、今のお話で公園や道路等の都市施設のことがありましたが、これらは必要となってく

るものです。

想定都市施設の整備計画がないままで、この土地利用が適切かどうか、よくわからないところがあるので、そのような図面はあるのでしょうか。

もう一つは、現状としてこの区域の土地利用動向、開発状況はどうかということ。イオンが出来て、又は綾川駅が出来た後にどれだけ宅地化が図られたのかを示す開発動向等の資料は提示するのでしょうか。都市計画の資料として添付するのであれば、提示いただければと思います。なければ結構です。

● 事務局

町が想定している都市施設に関する図面は、現状ではありません。

ただ、町の中で十分な調整、検討を図り、必要な都市施設については、整備していかなければいけないと考えています。

また、開発動向については、法定図書ではありませんが、資料としては作成し、委員の皆様へ配布したいと思います。なお、第1回審議会の開発行為の許可状況の資料で、萱原、滝宮地区の近年の開発状況について提示させていただきました。こちらについても、後ほどご確認いただければと思います。

○ 委員

従来の用途指定というのは、開発圧力が高まった中で、近隣の環境を整えるために規制をするという考えでされていたと思います。今の人口が減少する中で、あえてこのようなことをするというのは、もう少し都市のコアとして位置付けたいという目標に近いようなイメージだと感じています。

そうすると、現段階で都市化が進んでいるから施設を整備して、このような規制をしていくといった考え方とは異なっているため、ここに道路を整備し、ここに公園を整備するといったことをセットで提示するというのは、困難ではないかと思います。こういったところに住宅を集めていくので、公園が必要なことやどれくらいの割合の公共用地を考えようといった議論を、今後進めていく上でのフレームとし、それを図面に表現したということになると感じました。

ただ、そういったものを用途地域の指定として認めてよいのかは、私もわからないことです。

● 事務局

おっしゃることは町の考えと合致しています。

町としては、ここを用途地域に指定することで、まちの中心であることを明確にし、そこに集積を図りつつ、都市機能の集積も図ることを考えています。

既に集積されている地域に用途地域の指定をかけることは、ご理解をいただけたと思いますが、本町の場合は、今後、ここを中心にまちづくりを行っていくことの意味を表示した上で、住民の皆様にも理解を得ながら公共投資の集中を図っていくということで、指定を行うと考えています。

○ 委 員

ここを中心に一極集中にし、他の地域はよいということでしょうか。また、今後、自治会が少なくなっていくのは仕方がないということでしょうか。東京一極集中の地方版、そのようにも見えかねません。

32号沿線や電車の沿線は道路を整備すれば、人は集まってくると思います。ここには、10年後の人口を何人と考えているのでしょうか。

● 事務局

町としては、町全体のことを考えています。都市計画マスタープランについても、町全体をみて、ビジョンを示しています。その中で、この地区は中心・核になる地区であると考えていますので、用途地域の指定を検討しているところです。

この地域内の人口をどれくらいと考えているかですが、今回、指定を考えている住居系の用途の面積が66.37haです。既成市街地の基準なので、今回の本町のケースには当てはまらないかもしれませんが、1ヘクタール当たり40人を単純に乗じると2,600人程度となります。そうしますと、旧綾南町の都市計画区域内の人口が1万9千人程度ですので、都市計画区域内人口の約14%程度を集積したい考えです。

この数値は、他市町の用途地域と比べてどれくらい差があるのかについてですが、用途地域を有する県内の市町では、50%を超えるところが多いです。ただ、さぬき市の場合は約24%、東かがわ市では約17%となっています。人口減少も進んでいくことを考えると、14%が大きすぎることもならないと思いますし、小さすぎることもならないと考えています。

○ 委 員

人口フレームは必ずしも綾川町だけでなく、例えば高松市に通う方がここに住宅を構えることも考えているということによろしいですね。

● 事務局

当然、町内の方の区域内への転居ということもあると思いますが、町外の方がこの区域に移住していただきたい思いもあります。

○ 委 員

「既存不適格建築物」という表現が出てきます。第一種住居地域、準住居地域には多いですが、これから住民に説明する際に、違法建築物ではないとの記載もありますが、このような言葉が問題になるような気がします。どのようなことで、この言葉が出てきているのでしょうか。

● 事務局

「既存不適格建築物」という言葉は、法律の運用に当たって使用される用語です。制度が変わ

ったことにより、不適格になる建築物を「既存不適格建築物」と呼んでいますので、それを引用しています。

○ 委 員

その場所が旧 32 号沿線の昔からある地域であり、それらの人に対して話をする際に、言葉を変えられないのであれば、やむを得ないですが、上手く説明できるようにしておかないと、こちらの方での反対等になっていけませんので、上手く説明した方がよいと思います。

○ 委 員

用途地域の中で、道路が迷路のようになっており、消防車が隅々まで入っていけるのは少ないと思います。道路網の整備予定は、あるのでしょうか。

規制を行っても、本当の意味でのすばらしい都市計画にならないのではないのでしょうか。

● 事務局

現在、明確に来年、再来年から道路改良や道路を新設すると言えるようなものではありません。先ほど申し上げたように、町はここを核に優良な居住環境をつくりたいという思いから指定をするので、それについて必要なものはやっていきたいと考えています。

○ 委 員

是非、進めていただきたいと思います。

● 事務局

旧綾南町地区は、既に都市計画区域となっており、建築基準法が適用されています。道路が狭い場合には、建物をセットバックして建築しなければいけません。住民の皆さんも新たに家を建てる場合には、そのようなことに対応されています。ですからある程度の理解は、出来ていると思われま。将来的には道路に提供しなければいけない土地として、家をセットバックして待っているのです。町も将来的には、道路の計画を考えていかなければいけないと思っています。

下水道の整備も考えてかなければいけないが、それは道路の問題でもある。水道についても広域の話が出ていますが、同じだと考えています。

○ 委 員

⑩の区域ですが、既存の道路拡張計画が幾つかあると思います。ここは第二種中高層住居専用地域となっており、二階建ての店舗、事務所は可能ということになると思います。店舗兼住宅の場合には、どのようになるのでしょうか。

● 事務局

店舗に使用する面積などにもよりますが、基本的に兼用住宅については、建築可能です。

○ 委員

⑨の地域は、既存の道路が細く、今後、開発にあたっては拡張が必要と思います。その時は、どの程度のものをお考えでしょうか。ここに大きな商業地を建設することがなければ、問題はな
いとは思いますが、⑨は住居専用ということをお考えということでしょうか。

● 事務局

第二種中高層住居専用地域については、住居しか建てられないという地域ではありません。大学や病院、床面積が 1,500 m²以内の店舗等の立地は可能となっています。1,500 m²の規模についてですが、萱原のマルナカセンターが、おそらく 1,000 m²程度だと思われます。

こういった商業系の立地も許容しながら、住居の専用性を高めていきたいと考え、第二種中高層住居専用地域の指定をしたいと考えています。

既存道路は狭いですが、必要な所は整備を検討していきたいと考えています。

○ 委員

この地域に 2,000 人が住むとなった時に、全ての人が 1 台の車を所有した場合には、すごく車が増えるので道路について懸念されているのだと思います。折角、駅がありますので駅を生かすようなことも含めて、都市計画を町の方で前向きに考えていただければと思います。

○ 委員

都市計画をする時には、駅から道路を設けるというのが一般的なようで、既存のところをやるうとすると色々あるようです。

○ 委員

あまり立派な道路を整備すると通過する車が増加してしまい、逆に環境が悪くなることもある
と思います。

○ 委員

綾上の山間の方にもこのような区画をつくっていただき、誘致すれば軽井沢のようになります
ので、是非、次に考えていただければと思います。

(本日、提案された指定案をもって、住民説明等を行い、それらの意見を踏まえた上で、最終的に本審
議会で、決定する旨を確認)

(2) その他

事務局より、議事録の調製、次回の開催を来年3月頃に予定している旨の説明があり、委員全員が了承した。

5 閉 会

－以上－