

さぬき市立地適正化計画検討会議（第1回） 会議要旨

- 1 日 時 令和2年3月2日（月） 10:00～12:00
- 2 場 所 さぬき市役所本庁302会議室
- 3 出席者 【委員】紀伊雅敦 灘井裕紀 藤本重信 大森亮昌
有馬耕一 谷野友香 荒金圭太（代理：真鍋）
【事務局】堀建設経済部長 津田都市整備課長 満濃同課主幹
富田同課課長補佐 津村同課副主幹
ランドブレイン株式会社（支援業務受託者）4名
- 欠席者 【委員】佐藤邦明 宮崎雅仁 都村 仁
- 傍聴者 7名
- 4 議 題 (1) さぬき市都市構造に関する現況整理及び都市の課題
(2) 都市の骨格構造（案）
その他
- 5 会議の内容

発言者	意見概要
事務局	（開会に先立ち、委嘱状の交付及び委員の紹介を行った。）
事務局	それでは、さぬき市立地適正化計画検討会議第1回会議の開会に当たり、さぬき市副市長菊池等から、御挨拶を申し上げます。
副市長	（副市長挨拶）
事務局	本検討会議の座長は、さぬき市立地適正化計画検討会議設置要綱第5条第1項に、第3条第2項第1号に掲げる委員、識見を有する者のうちから定めるとなっています。今回の委員では、1号委員である学識経験者は、紀伊委員のみですので、紀伊委員に、本検討会議の座長にお就きいただくこととなりますが、よいですか。
委員	異議なし
事務局	異議なしとのことですので、本検討会議の座長は、紀伊委員にお願いすることになりました。それでは、座長の紀伊委員から一言御挨拶をお願いします。
座長	（座長（紀伊委員）挨拶）
座長	それでは、議事に入る前に、会議の公開・非公開についてお諮りします。本検討会議の設置要綱では、「会議は、原則として公開とする。ただし、検討会議が特に必要と認めるときは、非公開とすることができる。」とあります。本日の議事の内容について、原則どおり公開することとしてよいですか。
委員	異議なし
座長	異議なしと認め、これからの議事は公開とします。ついては、傍聴申請のあった方の傍聴を認めます。
座長	それでは、次第に沿い、会議を進めます。まずは、「立地適正化計画について」

事務局 座長	<p>です。このことについて、事務局から説明してください。</p> <p>(立地適正化計画の制度について説明した。)</p>
委員	<p>ただいまの説明について、なにか質問はありますか。</p> <p>(質問なし)</p>
事務局 座長	<p>次に、市民アンケート及び各種ワークショップの開催報告に移ります。このことについて、事務局から説明してください。</p>
事務局 座長	<p>(市民アンケートの結果及び各種ワークショップの開催状況について報告した。)</p>
委員	<p>市民アンケート及び各種ワークショップの実施状況などについて報告がありましたが、このことについて、なにか質問等がありますか。</p> <p>(質問なし)</p>
事務局 座長	<p>それでは、議事に移ります。</p> <p>議事の1点目は、「さぬき市の都市構造に関する現況整理及び都市の課題」です。まずは、このことについて、さぬき市の都市構造に関する現況整理と都市の課題を共有するため、事務局から説明してください。</p>
事務局 座長	<p>(さぬき市の都市構造に関する現況整理及び都市の課題について、資料に基づき、説明した。)</p>
委員	<p>ただ今の説明について、質問、意見等ありますか。ここでは、計画を考えていく前提条件として、今、さぬき市がどういう状況にあるか、また、どういう問題があるかということが整理されています。まず、現況や課題を皆さんで認識を共有し、整理が足りていない部分、あるいは課題として過不足があるということについて、意見はありますか。都市の計画ということで、押さえておくべき項目が多岐に渡っていますが、それぞれの立場から意見をいただければと思います。</p> <p>一番大きな問題は、これから人口が減っていくということが現実視されているという状況で、都市のスポンジ化、つまり、今まで人が住んでいた所からどんどん家が抜けていき、管理されていない空家が増えていく一方、郊外の新しい所に家が建つということが同時に進行していて、それが現況であれば何とかなっているのかもしれないが、今後20年、30年を考えた時に、本当にそれで皆さんが平和に暮らしていけるかどうかということが極めて心配されている状況ではないかと思います。</p> <p>これは、さぬき市に限らない話で、日本全国多くの市町村で同様の課題が出ていることから、おそらく国交省が音頭をとって、こうした立地適正化計画を全国で作成している状況だということになっています。このことについて、国交省から補足してコメントすることはありますか。</p>
事務局 座長	<p>特にありません。</p>
委員	<p>都市公園のことに関しては、量としては十分足りているが、配置に偏りがあって、特に中心部の人口が多いエリアに見当たらないということが反映されているのかもしれないが、それもよくよく見てみないといけないところだと思います。</p> <p>説明の中では触れてはいませんが、降雨があった時に少し水が溢れるという問題があるとか、都市の問題として他にもありそうだということはなにかありますか。</p>

	<p>それでは、これらの課題については、特に意見がないということで、まずは、現況・課題については、これら内容で整理しておくものとします。</p>
座 長	<p>それでは、続いて、これらの課題に基づいて、「都市の骨格構造（案）」を議題とします。このことについて、事務局から説明してください。</p>
事務局	<p>（都市の骨格構造（案）について、資料に基づき、説明した。）</p>
座 長	<p>目指すべき都市構造の骨格のたたき台ということで、1つ具体的な案が出ましたが、それについて質問、意見はありますか。</p>
	<p>特に立地適正化計画については、今後、拠点地域あるいは誘導区域というものを具体的に定めていくということが求められていくことになります。現行の都市計画マスタープランでは5つ拠点があるという説明でしたが、そのうち4つを今回の立地適正化計画での拠点として検討してはどうかというものです。</p> <p>特に拠点とされている所は、やはり鉄道駅が近くにある所が主な拠点になっており、実際、それによって他の地域との利便性の差が出ているのではないかと思います。拠点について、具体的に指定されるとどうなるかに関しては、後ほど説明があると思いますが、参考資料1にあるように、立地適正化計画が立てられると、そのエリア内でいろいろな施策を実施する時に、例えば、国からの支援等が嵩上げされるということがあります。</p> <p>少し時間もありますので、この計画について、拠点をどのような考え方に基いて設定していくかということと併せて、この拠点を設定することによってさぬき市全体としての生活がどうなるのかということも考えなければなりません。その際には、交通というのが非常に重要なファクターになってきます。そうしたこともあり、委員として3名の交通事業者が参画されているので、そうした観点から一人ずつ意見ををお願いします。</p>
委 員	<p>非常によく問題点や課題等がまとめられており、よく分かりました。資料6の「都市施設（道路・公園・交通等）・景観」のうち、「主な現状」の下段に、「残したいこと、直したいことの改善」とあり、これはワークショップで出たということですが、交通として「琴電」「コミュニティバス」が具体的に明記されているところ、「JR」が入っていません。一方で、「主な問題点」には「JRの本数が少ない」とのワークショップでの意見が書かれており、ここまで具体的に書かれるのであれば、「残したいこと、直したいことの改善」の中にも「JR」が明記されるのが自然ではないかと思います。</p> <p>また、拠点をどうするかについては、説明のとおり機械的にされているということですが、この設定の仕方について、私としては、少しその是非を判断しかねる所があります。一般論として、その地区の住宅等がまばらに整備されていることなどは、ある程度自家用車を前提とした生活であることからであり、それはライフスタイルということではありますが、それが行き過ぎると、鉄道等の利用者が減ってきます。これがまさに表面化してきている問題だと思います。交通が必要だということの裏には、利用しやすい環境が必要であり、ということは、駅を中心にまちづくりをしていくことが、ひいては公共交通を残していくことにも繋がるという、表裏一体のことだと思うし、趣旨としては、賛同します。問題は、これをいかに実行性のあるものにしていくかということであり、それを引き続きこの会議の中で議論し</p>

座 長	<p>ていければよいと思います。</p> <p>まさに、自動車を前提とした生活ということですが、今問題となっているのは、この自動車がいざ使えなくなった時に、生活が非常に不便になってしまうようなまちの形になりつつある、現になっている部分も多々あると思います。そうした意味でそれを建て直していくためには、やはり公共交通を使える選択肢をしっかりと残しておくことが、将来の人たちのために必要であり、そのためのまちづくりだということかと思えます。さぬき市の中にもJRはいくつか駅があり、琴電も2つの駅がありますが、都市の機能と人口の規模という話のなかで、さぬき市の中で用意していく都市機能と、広域連携として他の市町村との連携で確保していく機能というものいろいろあると思います。特にJR・琴電については、広域的な交通の役割も持つことから、交通基盤と拠点の設置の仕方等について、少し広域的な観点からも検討する必要があると思いました。</p>
委 員	<p>私ども鉄道事業者としては、この立地適正化計画では、是非、公共交通の軸を絡めた形で検討してほしいと思います。</p> <p>また、私見ですが、志度や津田の辺りに津波の浸水想定区域があるということですが、昨今、未曾有の災害が発生している状況において、果たしてその地域に、将来的にそうした誘導をすることが適切かどうかということも検討してほしいと思います。</p>
座 長	<p>まさに、指摘のあった災害に対する対応は、誘導区域を設定していく上では極めて重要な課題になっており、災害区域に含まれているからエリアを設定できないというわけではなく、指定するのであれば、併せて防災に対する対応をどう考えていくのかということの検討も必要ということだと思います。</p> <p>それでは、せっかく機会ですので、他の委員もそれぞれ意見ををお願いします。</p>
委 員	<p>まず、拠点の場所に関しては、特段の意見等はありません。銀行業界全体の話を見ると、銀行への来店者が相当減っており、全国的に平均して概ね2～3割ほど減っています。店舗網に関しても、県内では観音寺市や三豊市において、既に統廃合が進んでおり、百十四銀行に関しては、10年で20店舗を減らすことを公表しています。この流れは、全国的な地方銀行でそうした流れになってきているのが現状です。人口減少は非常に影響があり、行政よりも銀行業界の方が先に統合を始めているのが実情です。人口推移に関し、生産年齢人口である15歳～65歳の人口がどんどん減るということは、税収も減るということでもあるので、道路の場合、国道や県道は国や県が維持管理していますが、市道になると、市の財政面を考えると、今後の管理が難しくなることを考慮すると、ある程度集中させ、拠点化を図る必要があると思います。</p>
会 長	<p>人口減少の影響を受け、銀行では既に統廃合を進めている状況にあるとの話でした。インフラに関しても、人口の減少に応じてダウンサイズすることも考えなくてはならないのではないかと意見だったかと思えます。</p>
委 員	<p>不動産業界では、最近、地価が急速に下がっています。さぬき市と東かがわ市で構成する大川支部内でも地価が急速に下がってきており、不動産業者は商売にならないと言います。手数料収入がほぼ無い不動産業者がほとんどで、最近では、業者数もどんどん減っている状況です。今回の立地適正化計画を策定しようとした原因</p>

	<p>の1つである人口減少、高齢化問題は、不動産問題とも完全にリンクしています。私は開業して6・7年ですが、きっかけは、地元の不動産業者のある方が、この地域では不動産業者として成り立たず廃業するが、業者が誰もいなくなると地元の人が困るということで、開業した次第です。したがって、話を聞いたり相談に乗る程度で、ほとんど仕事としては活動していません。相談されるのは、もう跡取りがないが田んぼや家をどうすればよいか、売りたいくても売れない、という話ばかりが寄せられます。なんとか少しずつでも処分できる方法をと考え、せめて名義変更するなどいろいろやっていますが、大変厳しい状況です。</p> <p>高齢化と人口減少は、どうしようもない問題だと思います。さぬき市も移住促進など様々な事をしてはいますが、他の市町村と同じことをしているため、特別変わったことをやらないと、それだけの結果を出そうとしてもなかなか難しい状況だと思います。今、不動産業者の間では、企業誘致しかないと言っています。企業を誘致し、そのエリアの中に仕事があって、生活ができるという環境を作らないと、人口が減っていくのは間違いないと言われています。とはいえ企業誘致は難しいが、その中で行政に何ができるかという、企業誘致のためにどのような努力をするか、どこまで身を切るかということだと思います。立地適正化計画は必要だと思いますが、果たして適正化だけでいいのか、大変難しいというのが正直な感想です。</p>
座長	<p>不動産業界では、まさにそうした状況を肌で感じていることが分かりました。指摘のとおり、人口減少と土地が売れる売れないとは、まさに空き家問題とも表裏一体の話ではないかと思いましたが、当然、これらは立地適正化計画のみで解決できるものではないと思いますが、一方で、例えば人が集積し、既にインフラが充分投資されているようなエリアにおいて有効に土地が活用されていないのであれば、どのようにすれば有効に活用されるかに対しては、不動産の知見を持つ方にアイデア等をいただきながら考えなければならないことであり、どのような施策等を打てば、少しでもそうしたことに貢献できるかについて、ぜひ今後とも意見をいただければと思います。</p>
委員	<p>1点目ですが、建築士会の視点での意見として、空家問題は全国的にも問題になっていますが、香川では、西の地域において空き家再生プロジェクトが成功しており、もともとある古い民家を改修して観光施設を設けてその観光施設を拠点に、その周辺の空き家で商店を再開させるなど、その一帯のまちを挙げて観光客を誘致しています。具体的には、何か特別なものを販売しているからではなく、今の若者には、古い建物を見る機会が少ないということもあり、ただその古い建物を見るためだけに観光客が訪れるという流れもできています。そこで、さぬき市ではどうかと考えた時に、さぬき市の場合は、空き家が集約されておらず、ぽつぽつと点在していることから、なかなかそうした形での空家の活用が難しい面があります。とはいえ、志度では源内通り周辺において、平賀源内の生家を活用してそうした流れも作れるのではないかと思います。また、南部では、昨年あたりから新築が増えています。ただ、空家も増えています。もともと持家を持っている方が、子や孫に自分の土地を譲り、農地転用させ、そこに新築させていることから、新築が増えています。その土地を提供した親が自分名義のまま亡くなり、その家が空家として残ることになり、その子などは、自分の家を建てたため、その空家を解体するだけの費用を負担できず、空家が点々と増えているという現状があります。今後、都市の拠点</p>

	<p>なり、生活拠点といった重点地域を定めたときに、それ以外の土地に点在している空家を、どのようにしてそこに絡めていくかが非常に重要な問題だと思います。</p> <p>2点目ですが、都市計画の策定の上で、公共交通が必ずネックになる部分だと思います。これは私がさぬき市で生活して感じるのですが、公共交通まで行く間にどうしても車が必要となるエリアが多いです。パーク&ライド方式など、そこまで車で出向いて、そこから先は公共交通を利用するという方式もありますが、そこまで車で行くのであれば、もう目的地まで行ってしまおうという、目的地までの距離感とパーク&ライドの拠点となる場所までの距離感が同じことも一つの問題点だと思います。コミュニティバスの乗降拠点となっている場所についても、そこまで行くのが大変であるため、コミュニティバスの乗降場所が本当に適正なのかということも同時に考えていく必要があると思います。また、年配の方からは、コミュニティバスの乗り場に行くまでかなりの距離があるため、自分の家まで来てくれるタクシーを使った方が目的地まで行きやすく、自分の時間で行けると聞きます。そうした部分について、使用者の立場に立った公共交通の策定も必要ではないかと思えます。</p> <p>3点目ですが、この度、志度地区を都市拠点としようとするなかで、どうしても津波の問題が出てきます。志度地区を見たときに、第1種住居地域が、かなり部分で津波浸水想定エリアと重なっているため、その人たちの生活をどう守るのかということは、必ず一緒に考える必要があります。また、長尾・寒川拠点と津田拠点、それらと連結する大川地域のそれぞれの都市の役割を決めた方が良いのではないかと思います。行政の拠点が志度とすれば、文化的拠点がどこになるのか、生活の拠点はそれぞれ点在しており、全てのエリアに当てはまると思いますが、自然を残していくエリア、その自然を生かして教育と結びつけるエリア、文化的エリアといったそれぞれのエリアごとのテーマも必要ではないかと感じました。</p>
座 長	<p>貴重な意見だと思います。指摘のとおり、空家は、拠点内だけではなく全市的に点在していると思います。今回の拠点の議論の中では、少なくとも拠点内の空家について、何とかしようということは議論していくことになると思います。また、公共交通が不便で使いにくいという意見については、その通りだと思うところですが、全てのエリアに便利なバスを走らせることも難しいことだと思います。今後、拠点を整備していくことに関しては、将来そうした状況になり得るということを見越し、人によっては住む場所なども検討してもらい、また、ライフプランを考えるきっかけにもらえればと思います。一方で、全ての場所が不便になってしまうと、どこに住んでも不便ということになるため、市内に、少なくとも選択肢としての便利な場所をきちんと入れるという意味でも、こうした拠点を何らかの形で設定することは必要だと思います。その拠点の色分けについては、これから議論が出てくると思っています。</p>
委 員	<p>都市の課題や都市の骨格構造案の話聞き、さぬき市に縁のなかった私からすると、現状やまちの感じが分かった気がします。その中で、拠点の設定に関し、現在の区域マスタープランと異なる設定が、立地適正化計画における検討段階の案として出されています。都市の骨格構造をなぜ定めるかということ、立地適正化計画の中では「目指すべき都市の骨格構造」と言われていますが、本日出されたものは、現状を評価して得点化した場合に設定したものだと思いますが、最終的には、さぬ</p>

座 長	<p>き市が、どのようなまちづくりをしてどのようなまちを造るのかを見据えた上での骨格構造になると思います。次回以降の会議で、そうしたことを検討することになるとと思いますが、その辺りも柔軟に検討していくと、より良い計画になるのではないかと思います。</p> <p>さぬき市では、同時に都市計画マスタープランも見直しているということで、区域マスタープランとも整合の取れた計画を考えられることと思います。先の説明にもあったように、現況のデータを整理してこのような内容が出てきたということはその通りだと思いますが、これをたたき台にして、本日の委員からの意見に基づいて、もう少し今後の方向性、あるべき姿も検討していくことになると思います。</p> <p>先ほど、県内の西の地域で空家の活用等が進んでいるという話がありましたが、NPO等がされているのでしょうか。</p>
委 員	<p>まずは建築士会とその地域の人とが協力して活動を起こし、最終的には、そこに行政が絡んできたということです。</p>
座 長	<p>さぬき市でも、そのようなことを検討してもらえればよいと思います。</p>
会 長	<p>活発な御意見をありがとうございました。ほかに意見がなければ、以上で議事を終わりにし、進行を事務局に返します。</p>
事務局	<p>それでは、最後に、今後の予定を説明します。本日の会議での情報や御意見をふまえ、本日午後から、さぬき市都市計画審議会を開催し、状況を報告するとともに、この立地適正化計画の策定と並行して作業している都市計画マスタープランの見直しと併せて、調査審議をしていただくことになっています。</p> <p>次回の会議は、4月20日、23日、5月11日、14日のいずれかを予定しています。</p> <p>以上で、第1回さぬき市立地適正化計画検討会議を終わります。</p>