

さぬき市立地適正化計画検討会議（第4回） 会議要旨

- 1 日 時 令和3年1月18日（月） 19:00～20:57
- 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 永易雅志 藤本重信（代理：阿部）
佐藤邦明（代理：上野） 大森亮昌 有馬耕一
谷野友香 安達幸信 萬藤 満
【事務局】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）2名
- 欠席者 宮崎雅仁
- 傍聴者 なし
- 4 議 題 (1) 居住誘導区域・都市機能誘導区域の範囲の確認
(2) 誘導施策及び目標と効果に対する意見交換
(3) 徳島文理大学（香川キャンパス）に関する検討
(4) その他、計画書全体に関わる意見交換
- 5 会議の内容

発言者	意見概要
事務局	<p>予定の時刻が来たので、さぬき市立地適正化計画検討会議を始めます。</p> <p>ここで、資料の確認をします。</p> <p>また、本日は、会議は開催しているものの、県が新型コロナウイルス感染症の警戒レベルを「感染拡大防止対策期」に引き上げたことから、第2回会議のときと同様に、感染拡大防止の取組として、傍聴の募集は行っていません。よって、本日の傍聴の申請はありません。</p>
事務局	<p>それでは、会議に移ります。以降の進行は、座長をお願いします。</p>
座 長	<p>それでは、議事に入る前に、会議の公開・非公開について諮ります。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。本日は、傍聴申請はないとのことですが、会議録の公表にも関係するので、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。</p>
委員	<p>異議なし</p>
座 長	<p>異議なしと認め、これからの議事は公開とします。なお、さぬき市ケーブルネットワークのカメラについては、市の広報媒体の1つであるので、議事の途中においても必要に応じて録画することを認めます。</p> <p>それでは、次第に沿い、会議を進めます。まずは、「前回頂いた意見と対応の確認」です。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>（前回頂いた意見と対応の確認について、説明した。）</p>

座 長	ただいまの説明について、何か質問はありますか。防災指針について、国の補足説明等がありますか。
委 員	防災指針については、補足資料に記載のとおりです。詳細はこれから検討していくことになると思うので、今後、策定していくということによいと思います。
座 長	それでは、議事に移ります。議事の1点目は、「居住誘導区域・都市機能誘導区域の範囲の確認」です。まずは、このことについて、事務局から説明してください。
事務局	(居住誘導区域・都市機能誘導区域の範囲の確認について、資料に基づき説明しました。)
座 長	ただいまの説明について、質問・意見等がありますか。概要は、前回の会議で居住誘導区域として示していた範囲のうち用途地域指定のない所は、今回の設定には含めず、用途地域の指定があった段階で含めていくとの提案だと思います。 確認ですが、資料2の44ページと47ページを比較すると、44ページの次期居住誘導区域候補の左下辺りの土砂災害の土石流Yについては、居住誘導区域から外すものだと思いますが、47ページの図を見ると、含んでいるようにも見えます。これは、外すという理解でよいですか。
事務局	誘導区域の範囲が、地形地物を基準にしてラインを引いていることから、両者が重なっているように見えますが、44ページの注意書きにあるとおり、土砂災害警戒区域等については、居住誘導区域外として扱うとしており、実質的には重ならないようにしています。
座 長	それでは、47ページの図は、当該部分を少し削るような修正をすると、分かりやすいと思います。
事務局	わかりました。
座 長	他にありますか。前回会議での議論からの変更になるので、疑問点等があれば挙げてください。また、都市機能誘導区域の件についても、意見・質問等がありますか。
事務局	私から1点質問があります。今回の提案で外す部分については、次期居住誘導区域候補という形で、計画書に記載するのですか。
事務局	さぬき市としての、この土地に対する見方、誘導していきたいエリアだというスタンスについては、示しておきたいと思います。
座長	その際に、この中に農用地も含まれているという話がありましたが、これは、全てが農用地というわけではなく、含まれている部分もあるということですか。
事務局	そうです。オレンジタウンの南側については、農用地は含んでいません。志度の誘導区域の右隅と左隅の部分については、一定の農用地が集積をしています。農政部局とは、都市部局としては、ここを居住誘導していくエリアだと認識しているという話をしており、大枠で理解してもらっている部分ではあります。しかし、一定の農用地が結構固まって存在するため、その個別の話になってくると少し難しい話もあります。そのため、用途地域などの土地利用の規制等の環境を整えてから、誘導区域にしたほうがよいのではないかと考えています。

座長	<p>そうすると、おそらく農用地については、農用地指定が外されない限りは、開発は起こらないと思います。一方、当初懸念していたように、用途地域の指定をしないまま、誘導区域にすると、白地の状態で好き勝手な建物が建ってしまうのではないかという懸念に対し、今の段階では、農用地以外は、コントロールする手だてがないという状況だと思います。そうした中で、誘導区域候補として示してしまうことによって、逆に、そうしたものを誘発してしまう可能性がないのかということと、もしそれをコントロールする手だてがあるとしたら、どのような方法があるかについて、どう考えていますか。</p>
事務局	<p>確かに、規制がないまま、将来的に誘導していくエリアだと示すことに対しては、懸念はあります。市としても、どうすればいいかと考えているところであり、それに関する意見が伺えたらと思います。</p>
座長	<p>この件については、いろいろな部局と調整しながらということになると思います。将来的に誘導区域にしていくに当たって、その途中段階では、必ずしもコントロールできるわけではありませんが、例えば、建築確認の申請等の手続において、指導するなどのことを検討してもらえればと思います。</p> <p>おそらく、次の議題においても少し関連する話もあると思うので、次の議題に移った上で、何かあれば、振り返って質問してください。</p>
座長	<p>それでは、次に移ります。議事の2点目は、「誘導施策及び目標と効果について」です。まずは、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>(誘導施策及び目標と効果について、資料に基づき説明した。)</p>
座長	<p>せっかくの機会ですので、各委員から意見を聞きたいと思います。</p> <p>その前に私から、シンプルな質問ですが、目標と効果は、どのような違いで分けて示していますか。</p>
事務局	<p>目標は、ある状態に向かって進む際のゴールであり、その状態に行き着こうとするものです。効果は、そこに向かうというより、目標を達成するために様々な施策を展開し、結果として効果に掲げたものも達成されるものと考えています。</p>
座長	<p>計画を管理するための目標値としては目標の項目を使い、後段の効果については、特に達成・未達成といった評価には使わないという考え方でよいですか。</p>
事務局	<p>効果については、直接的には管理することにはならないと思いますが、期待した効果が得られていないと、その原因を探る必要があるということになります。例えば、掲げた目標が少し違っていたということもあるかもしれません。目標に達しなかったことの原因追及と改善に向けた検討と併せて、効果が得られなかったことに対する検証も考えることになります。</p>
座長	<p>そうすると、計画の進捗管理の中で、効果については、いずれの数値もモニタリングはするが、それによって達成・未達性の評価は行わず、一応参照はしていくというイメージですか。</p>
委員	<p>効果において、公共交通の1日当たり利用者数の維持を掲げていますが、そもそも、目標において居住誘導区域内における公共交通徒歩圏人口割合の維持とあるところ、もう少し目標値を高くし、今後、少しでも公共交通の利用促進などを行うべ</p>

事務局	<p>きだと思ひます。せつかくさぬき市ではコミュニティバスも運行しているのて、そうしたものを活用していけばよいのではないかとと思ひます。</p> <p>人口減少社会において、さぬき市においても、急速かつ大幅に減っていくことが予測されています。現状から更に向上させる目標とするのが一番よいとは思ひますが、この度の策定では、これまでの分析を踏まえると、維持とするのが妥当ではないかと考えています。今後、様々な施策を展開する中で、有効な施策を見いだすなど更に目標を上乗せできる環境が整った場合には、5年ごとの見直しにおいて、目標を上方修正することは考えていきます。</p>
委員	<p>最初の説明での、誘導区域という場合の「誘導」という言葉が気になります。例えば、市外の人誘導区域内に転入し、家を建てるという場合に、補助金や支援等は考えていくのですか。</p>
事務局	<p>現在、市では定住促進等の補助金を交付しており、その中で、例えば、居住誘導区域内外で差別化を図ることが考えられますが、一方で、さぬき市全域に対して人を呼び込みたいということもあるので、当該補助金の担当課は、個人の資産を直接的に増加させるという、誘導区域内に定住する方に、より多くの補助金を交付する仕組みは、少し難しいのではないかとの見解です。しかし、その仕組みでしか効果が得られない、他に施策がないという状況になった場合には、更に踏み込み、誘導区域内に定住した方に、より増額した補助金を交付するなどを考えていくこととなります。現状では、そこまで踏み込まず、むしろ、周りの環境、生活の利便性を高めることで、一時的なお金だけではなく、そこで居住することにメリットを感じられるような環境を整える方が先ではないかと考えています。</p>
委員	<p>分かりました。そうした便利で住みやすい場所は、土地の値段高くなると思うし、畑の真ん中に家を建てるのとは、費用面で、随分話が違ふのではないかとと思ひます。</p>
座長	<p>確認ですが、資料2の53ページ目から書いてある誘導施策の中に、住宅取得支援等とあるのは、誘導区域内での施策ではなく、さぬき市全体でのものですか。</p>
事務局	<p>誘導施策に掲げているものは、基本的には誘導区域内のものです。しかし、既存の事業に関しては、誘導区域外も対象とした事業も含まれています。</p>
委員	<p>質問が2点あります。1つ目は、53ページのAの2「公共交通の維持、充実」で、乗り継ぎ拠点の整備を挙げていますが、括弧内にある市民病院は寒川にあり、今回の計画では誘導区域外になると思ひますが、誘導区域外でも施策として行う考えですか。2つ目は、57ページの目標3です。我々も駅の利用者の圏域はよく悩みますが、今回では、駅の徒歩圏を800mとしている根拠について、教えてください。</p>
事務局	<p>1点目の53ページのAの2「公共交通の維持、充実」の「乗り継ぎ拠点の整備」の記載中「市民病院等医療施設」に「市民病院」とあることについては、表現を検討したいと思ひます。寒川町にあるさぬき市民病院は市内唯一の市民病院であり、志度エリアからのアクセス性は、診療科目にもよりますが、志度エリア内の既存病院だけではなく、市民病院への行きやすさも重要になると思ひています。ここでの市民病院等医療機関は、市民病院だけでなく、各医療機関に通うための接続点という意味で記載したのですが、この表現で誤解が生じるようであれば、別の表現を</p>

<p>委員</p>	<p>考えたいと思います。</p> <p>質問2点目の57ページの目標3の中で、公共交通機関への徒歩圏について、駅から800m圏内・バス停300m圏内としていることについては、国土交通省の公共交通の評価マニュアルの中で示しているのが800mです。また、このことについて、市民アンケートの目的地までの徒歩の許容時間を問う設問において、換算して1kmまでは歩けるという回答が多くありました。そのため、利便性の評価をする際、800m圏内の施設数と1km圏内での施設数のどちらで分析したほうがよいかについて、以前の会議でも検討したところです。半径800mと1kmとでは、より広い範囲での施設数等を分析した方が、利便性が高くなります。市民アンケートでは最大限の許容範囲として1kmとの結果だったと見ており、コンパクトなまちづくりを目指す観点から、今回は、国の示す基準の800mを採用しています。</p> <p>1点目について、今回策定分では、誘導区域を志度拠点に限定していることから、誘導施策の対象拠点について、市民病院のほか出張所等も該当しないのではないですか。このようなことについて、全体的に整合性を図る必要があると思います。</p>
<p>事務局 座長</p>	<p>改めて確認したいと思います。</p> <p>それに関連して、資料2の56ページ目の施設数については、次期誘導区域候補とする区域を含まない数ですか。</p>
<p>事務局 委員</p>	<p>目標1に掲げているのは、都市機能誘導区域のため、そこは変わりません。</p> <p>目標4の「空家等実態調査対象住宅の空家の解消」について、数値設定が難しいのは理解しますが、「解消」とする場合、ゼロにするという解釈もできてしまいます。例えば「率」など他の表現がよいのではないかと感じています。空家問題について、金融の立場で話をすると、空家といっても20年や25年を過ぎた建物は、住宅ローン控除が使えないという問題が起きます。例えば、若い世代が空家を取得し、住宅ローンを組もうとしても、残高の1パーセントの税控除が受けられないということになります。</p> <p>また、目標1については、積極的に展開してほしいと思います。実際、こうしたことを誘導する場合には、当然、民間の力を借りないとできないことだと思うので、そうした公民連携についても、強化していくとよいと思います。</p>
<p>座長</p>	<p>空家については、その上段で「空家の減少」とも書かれていますが、何か考えがありますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>考え方としては、極端な話、一軒でも解消という意味での「解消」の意図がありましたが、その全部を解決するものと捉えられるという指摘ですので、表現を検討したいと思います。</p>
<p>座長</p>	<p>先の話にあるように、不動産は金融と表裏一体でもあるので、住みたい人がうまく使えるような仕組みについても、この誘導施策の中で、今後、考えていく必要があると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>誘導区域や誘導施設の議論は、いつも難しいと感じています。目標は設定しやすいですが、誘導施策が目標に対して本当に連動しているのか疑問です。その中で、「若者が住みたいと思える居住地づくり」とありますが、私の子どもも含め、地元</p>

<p>座長</p>	<p>に住みたいと思っておりますが、実際には住めません。仕事がないという点が大きいです。いくら良い環境を作ったとしても、そこで食べていけなければ何にもなりません。良い条件を作ることも大事だと思いますが、それに加え、Eに「企業誘致の推進」とありますが、このことについての具体的な施策が欲しいです。</p> <p>空家対策について、志度地区の空家は、旧商家のようなものが多いです。かつてとてもにぎやかだった地域で空家が増えているとのこと。なぜなら、道がないためです。区画整理事業をしないと駄目だと思います。通行が困難な所には、人は住めません。さらに、浸水が一番懸念されている地域であるため、土地区画整理事業と浸水対策の工事を含めて、この計画に記載するのは難しいとしても、そうした施策を打ち出していないと、本当に誘導区域としては成り立たないのではないかと感じています。一生懸命に検討していることは分かりますが、頭が痛い問題だと思います。</p> <p>まさに、働く場所は非常にエッセンシャルな部分のため、おそらく都市計画部局だけで解決できる話ではないと思います。市を挙げて働く場所を確保していくことは、まさに、若い人や人口を維持していく上でも重要なことだと思います。この立地適正化計画だけで施策展開するというのではなく、この計画を横串にして、いろいろな施策を誘導していく必要があると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>空家の取得補助や空家リフォーム支援のことにに関して、今、空家に対する最も大きな問題は、市場に出ていない放置空家がたくさんあることです。実際に欲しい人がいても、空家が見つからなければ買えません。私も空家に関する事業を行っていますが、やはり市場に出てない空家がたくさんあり、そうした放置空家が、その周辺の環境を悪化させているという問題があります。そのため、取得の補助はもちろんですが、そうした放置空家を市場に出していくためには、どのような対策を採るべきなのかも検討する必要があると思います。それに関しては、空家の相続者等の個人情報が絡んでくることから、民間ではとても難しく、行政が一緒になって動かなければいけない部分だと思います。</p> <p>また、先の話にもありましたが、空家が放置される原因の1つに設置条件があります。道路が昔の幅員のままでは、その後の購入者は建替えができません。現在、建築基準法における緩和措置が検討されていますが、建築基準法上だけではどうしようもない部分もあります。道路の幅員が満たない所では、長屋がたくさん建っている場所もあるため、そうした長屋を、どのように解決していくかということも検討する必要があると思います。</p>
<p>座長 事務局</p>	<p>ただいまのコメントについて、何か回答はありますか。</p> <p>空家の問題については、居住誘導区域に限らず、さぬき市全体の課題になっています。この検討会議とは別に、空家対策協議会があり、同じく都市整備課が担当をしていることから、空家対策にも力を入れていきたいと思っております。これまで、空家対策として具体的に踏み込んでいませんでした。しかし、直近において、どうしても事態が動かず、解決に乗り出さないと困るという物件が複数発生したことから、今後、空家対策については今まで以上に力を入れていくつもりです。特に、今回の居住誘導区域とする志度のエリアには、津波浸水想定区域に古い住宅密集地があります。そのことに関しては、防災指針等の検討の中で、具体的に強靱な市街</p>

座 長	<p>地に更新していくかについて、考えたいと思っています。</p> <p>空家の問題は、さぬき市だけではなく、全国の問題であるため、おそらくそれに関連する国の制度も、今後、アップデートされていくと思うので、そうしたものを積極的に取り入れながら対応する必要があると思います。また、旧商家のような家が空家になっているという話もありましたが、空家には、そうした古い価値を持っているものと、区画整理事業を実施して便利にした方がよいものと、様々なケースがあるのだらうと思いました。それぞれに合った対応をし、場所のポテンシャルを上げられるような施策につなげられるとよいと思います。</p>
委 員	<p>施策については、非常に簡潔によくまとまっていると感じています。先の発言にもありましたが、まちづくりや公共施設・インフラの維持管理等での官民連携について、行政のマンパワーや財政的に厳しい現状において、今後、官民連携が主流になってくると考えると、PFIや、まちづくりの観点でのにぎわい創出という場面に民間活力等を導入することになると思います。おそらく、例えば、資料2の54ページのDの2の「公共施設マネジメント」や、Eの1の「中心市街地の活性化に向けた取組」の中に、そうした意味合いも含まれているとは思いますが、「官民連携」という言葉を明記するかどうかは、事務局で検討すればよいと思いますが、施策の中には、その視点を盛り込む必要があると思います。</p> <p>「目標と効果」に関し、次期の誘導区域設定の際、大川・寒川・長尾拠点を誘導区域に含めようとしているところ、目標については、現時点では志度誘導区域だけの目標となっていますが、大川・寒川・長尾拠点を誘導区域に含んだ場合の目標値を現時点で試算し、把握しておいたほうがよいと思います。</p>
事務局	<p>検討します。</p>
委 員	<p>これまでの委員の指摘で概ねカバーされていると思います。資料2の59ページの「計画の進捗管理」について記載があり、事務局からの説明にもあったように、居住誘導については、全体の構想を示す中で、いわゆる初版として定める区域を志度拠点の用途地域の一部に決めたとのことですので、引き続き、大川・寒川・長尾地区のことも含めた全体構想の実現のためには、このPDCAサイクルをうまく回すべきだと思います。特に、この立地適正化計画は、国からも、概ね5年ごとの見直しが必要とされているため、その観点からも、目標や効果については、適宜、見直してほしいと思います。具体的には、58ページの公共交通の利用者数の目標値をもう少し上げないかとの指摘もありましたが、一方で、JRとことでの数値については、平成30年、29年を現況値としており、既にこのコロナ禍において減少が見られるとのことから、59ページにもあるように、社会情勢の変化については弾力的に見直し、引き続き、目標や効果について、不断の努力で注視する必要があると思います。</p>
座 長	<p>それでは、次に移ります。議事の3点目は、「徳島文理大学（香川キャンパス）に関する検討について」です。このことについて、事務局は説明してください。</p>
事務局	<p>（徳島文理大学（香川キャンパス）に関する検討について、資料に基づき説明した。）</p>
座 長	<p>ただいまの説明について、質問・意見等がありますか。</p>

委員	この議題の区域の見直しとは、大学の敷地内だけですか、それとも下の丘を越えた所も検討するものですか。
事務局	この議題については、徳島文理大学部分の話になります。
委員	大学の敷地の所有者は、村崎学園ですか。市の所有地が含まれていることはありますか。
事務局	ありません。学校の所有地です。
委員	この区域が住宅になることは想定しにくいことに加え、これだけの施設があるため、さすがにこのまま空洞化させるよりも、何かを誘致するという意思表示のためにも、案2がよいのではないかと思います。
座長	皆さんそれぞれに意見はあると思いますが、挙手などにより決を採る必要はありますか。
事務局	多数決による必要はありませんが、今回の会議の後、パブリックコメントにおいて素案を提示することから、そのためにも、できれば一定の方向性や参考となる意見を頂きたいです。
座長	個人的には案2がよいと思います。理由は様々ありますが、時間も限られているので省略します。
委員	案2がよいと思います。徳島文理大学は、予定では令和7年に高松にキャンパスを移転させるとのことですが、その時点で、この志度キャンパスから建物がなくなり、何も使われなくなるわけではなく、大学の課外活動等にも活用され、そうした利用は続くと思われるので、誘導区域にしておいたほうがよいのではないかと思います。仮に、大学が完全に撤退するとなったときも、資料3にも書いてあるように、その後の土地利用、土地活用について、誘導区域に設定しておくことにより、他の誘導施設の誘導にも国の支援が使えることから、予算のメリット、デメリットの観点で、区域にしておくべきだと思います。
座長	現在、3名からの意見ですが、概ね検討会議としては、同じような方向ということでよいですか。本検討会議としては、案2の方向との意見とします。
座長	それでは、次に移ります。議事の4点目は、「その他、計画書全体に関わる意見交換」です。このことについて、事務局は説明してください。
事務局	(その他、計画書全体に関わる意見交換について、資料に基づき説明した。)
座長	ただいまの説明について、質問・意見等がありますか。
委員	意見なし
座長	次に、連絡事項に移ります。このことについて、事務局は説明してください。
事務局	(今後のスケジュールについて、資料に基づき説明した。)
座長	ただいまの説明について、質問はありますか。
委員	質問なし
座長	それでは、皆さん、長い時間ありがとうございました。以上で議事を閉じ、進行を事務局に返します。

事務局	<p>本日の会議での情報や意見をふまえ、素案を確定させ、パブリックコメント及び住民説明会を実施します。</p> <p>次回の会議は、パブリックコメントで提出のあった意見をふまえた調整を終えた、3月1日の開催を予定しています。</p> <p>以上で、第4回さぬき市立地適正化計画検討会議を終わります。</p>
-----	---