

令和6年2月26日

今治市都市計画審議会議事録

建設部都市政策局都市政策課

日 時 : 令和6年2月26日(月) 午後1時30分～午後3時30分

場 所 : 今治市役所 第2別館11階 特別会議室3、4号

議 案 : 議案第1号 今治広域都市計画地区計画の変更について
〔国道196号沿道地区(町谷重元)地区計画〕

報告第1号 今治市立地適正化計画について(中間報告)

(出席委員) 名簿順

松村 暢彦

村上 明弘

渡部 浩忠

近藤 貞明

野間 有造

渡部 豊

近藤 博

越智 豊

堀田 順人

服部 達典

坂井 克巳

堀田 大樹

(菊地志郎委員の代理)

(中島恭庸委員の代理)

西村 清子

新延 清

以上14名

午後 1 時 30 分 開 会

建設部長

お待たせいたしました。お時間が参りましたので、ただいまより、令和5年度第2回今治市都市計画審議会を開催させていただきます。私、建設部長の佐伯でございます。

会の進行につきましては、お手元の資料今治市都市計画審議会会次第に従いまして、進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず初めに、本日の審議会では代理出席の方がいらっしゃいますのでご紹介させていただきます。国土交通省四国地方整備局松山河川国道事務所長菊地志郎様代理の、事業対策官でいらっしゃいます服部達典様でございます。続きまして、愛媛県今治警察署長中島恭庸様代理の、交通課長でいらっしゃいます堀田大樹様でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

また本日は、愛媛県建築士会今治支部理事の叶貴美委員、公募委員の渡辺仁委員が所用のため欠席されております。また、西村委員がまだお見えになっておりませんが、後ほどご出席いただけることになっております。

したがって、ただいまの出席委員の数は西村委員を含め14名でございます。当審議会条例にあります開催に必要な定員である過半数を満たしておりますので、これより当審議会を開催いたします。

まず初めに、松村会長より当審議会の開催にあたりまして一言ご挨拶をいただきたいと存じます。

会長

会長の松村でございます。

本日は年度末のお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

昨日、大学でも全期日程が終了し、来年度に向けて新入生を向かえ入れる段階に入っております。コロナ明けということが定着してまいりまして、おそらく今治にも多くの方々が、来年度にはより一層来られるのではないかと考えています。

また、都市計画におきましても、このような流れを着実に次の基盤づくりや、まちづくりに活かすような試みなどが、来年度こそ問われるのではないかと考えております。

本日本日予定されている案件の中にも、立地適正化計画という報告事項もございますが、遠い未来と目の前の未来とを着実につなげていくような役割が、この審議会に求められているのではないかと考えておりますので、ぜひとも皆さま方から、様々な多様な観点からご意見をいただければと考えております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

建設部長

ありがとうございました。

それでは、今治市都市計画審議会条例第6条第1項によりまして、松村会長に議事進行をお願い申し上げます。よろしくお願いいたします。

会長

それでは早速ですが、これより議事を進めてまいります。

まず、議事録署名人の指名をさせていただきます。野間委員と坂井委員のご兩名を指名いたします。よろしくお願いいたします。

次に、議事録の公開についてお諮りいたします。今治市の附属機関等に関する基本指針により、議事録については原則公開とし、会議終了後、市のホームページに掲載することとしておりますが、委員の皆様自由に発言していただくために、発言者の氏名については公表しないこととしたいのですが、いかがでございましょうか。

委員

異議なし。

会長

はい。ありがとうございます。

異議なしというご発声を頂戴しましたので、それでは議事録については発言される方の名前を伏せまして一部公開とさせていただきますと思います。

それでは、議案第1号「今治広域都市計画地区計画の変更」に移りたいと思います。事務局より説明を求めます。

都市政策課長

都市政策課長の細見でございます。よろしくお願いいたします。座ったままでご説明させていただきます。資料はお手元にご用意させていただいておりますが、計画内容の説明につきましては、前方のスライドで行いますので、スクリーンの方をご覧くださいませよう、よろしくお願いいたします。

それでは、議案第1号「今治広域都市計画地区計画の変更」についてご説明いたします。本議案は、今治広域都市計画地区計画において、国道196号沿道地区（町谷重元）地区計画を変更、追加する案件でございます。今治市が決定する都市計画でございますので、本審議会におきまして、ご審議と答申をお願いするものでございます。

まず、はじめに地区計画について簡単にご説明させていただきます。地区計画とは、それぞれの地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るためのルールを定める、「地区レベルでのまちづくり計画」と言われるものです。

地区計画において定めるまちづくりのルールには、道路・公園・緑地などの地区施設の配置及び規模、用途、容積率・建ぺい率など建築物の建て方やまちなみのルール、保全すべき樹林地などがあります。これらの中から、地区のまちづくりにとって必要な事項を、地区内の住民や事業を行う事業者などが、自ら選択し定めることとなっております。

こちらの図は、市街化区域内における地区計画のイメージ図となりますが、例えばこちらのエリアでは、道路や公園の予定地には、建物を建てるのを控えてもらう。こちらのエリアでは、良好な景観を維持するために建物の高さを決めてもらう。こちらのエリアでは、自然

環境の向上を図るため、建物の塀を生垣にしてもらう。こちらのエリアでは、戸建て住宅の立地を図るため、工場の建設を控えてもらう。こういったことを地区計画の中で定めます。

また、地区計画を定めるにあたっては、住民説明会や都市計画審議会での審議など、都市計画に関する法手続きが必要となります。

本市では、平成6年2月に今治駅西地区土地区画整理事業の区域内において定めたのが最初で、現在、市街化区域内の12の地区及び市街化調整区域内の2つの地区で地区計画を定めております。

今回対象となる市街化調整区域の地区計画でございますが、従来、市街化区域で運用されていた地区計画制度を市街化調整区域にも適用することにより、地区の豊かな自然環境の保全や、都市的土地利用と農業的土地利用の共存といった、市街化調整区域の環境水準が確保できる制度となっております。

市街化調整区域の地区計画の特徴といたしましては、地域住民で構成するまちづくり協議会や民間事業者の提案・申請により実施されるもので、民間活力を活用したまちづくりの一つとなっております。

こちらは、本市において地区計画を定めている区域の位置図でございます。赤色でお示しする12の地区が市街化区域で地区計画を定めている区域、青色でお示しする2つの地区が民間事業者の提案・申請により市街化調整区域で地区計画を定めている区域となっております。この市街化調整区域の地区計画制度によって、国道196号沿道に大型のスーパーやドラッグストア、家電量販店などが建築されております。

今回の町谷重元地区の地区計画は、市街化調整区域における地区計画でございます。本市では、平成16年5月14日に今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針を定め、市街化調整区域における地区計画について運用を行っておりますが、本計画は、この運用方針に基づく3例目の地区計画であり、また、昨年令和4年12月の改定後初めての地区計画となっております。

本計画でございますが、今治市市街化調整区域の地区計画の運用方針に基づき、幹線道路沿道における商業系の土地利用を図るため、国道196号の沿道である町谷重元地区において、地域の周辺環境に配慮した店舗等を誘導するために地区計画を定めるものでございます。

また、本案件は令和5年8月7日付の申請による事業者からの申し出によりまして、都市計画決定、変更の手続きを進めているものでございます。

こちらは、国道196号沿道地区（町谷重元）地区計画の総括図でございます。本地区計画は、国道196号の沿道地区であり、周辺には小売店やコンビニ等の商業施設が立地するなど、幹線道路沿道における商業系土地利用の誘導を図る適地となっております。

こちらの表は、市街化調整区域における地区計画の種類のうち、商業系の地区計画を抜粋したものでございます。2つある商業系の地区計画制度のうち、今回対象となるのは、赤枠でお示しする幹線道路沿道型でございます。

こちらは、その幹線道路沿道型の内容を拡大したものでございます。対象地区の条件といたしましては、国道196号に面した区域のうち、大西町境付近から頓田川付近までの区間となっております。

また、地区計画を定めることができる面積を0.5ha以上としており、今回の対象地区は約1.1haとなっております。また、地区計画を定めるにあたっては、道路・公園・緑地等の地区施設の整備が条件となっており、今回は公園を整備することとしております。

なお、用途の制限を第1種住居地域の範囲内としておりますので、店舗等の床面積は3,000㎡以下となります。

こちらの図は、地区計画を実現するための手順を示したものでございます。この地区計画の運用方針に基づいて開発行為等を行う場合には、すぐにできるものではなく、各地区ごとに地区計画の都市計画決定を行う必要があります。行政と地域住民や事業者、関係機関が図のような手続きを段階的に踏みながら、行政が都市計画手続きを行い、事業者が開発行為等を行うこととなります。図にお示しする第1段階、第2段階は、地域住民または事業者が主体で行う手続きです。

本日の都市計画審議会は、行政が主体となって行う第3段階のこの部分になっております。

こちらは、先ほどもお示ししました、地区計画を定めている区域の位置図でございます。現在、本市の地区計画は、市街化区域の12地区、市街化調整区域の2地区となっておりますが、今回の変更では、青色で示す国道196号沿道地区（町谷重元）地区計画が、新たに市街化調整区域の地区計画として追加されることとなります。

こちらは、今治市の航空写真でございます。こちらがJR予算線、こちらが国道196号、国道317号、こちらが現在建設中の今治小松自動車道と今治朝倉インターチェンジでございます。また、こちらが、平成26年度に完成した、市道喜田村新谷線となっております。

今回の地区計画の箇所は、赤色の丸でお示ししております、国道196号と市道喜田村新谷線の交差点付近でございます。

それでは、国道196号沿道地区（町谷重元）地区計画の内容について、ご説明させていただきます。計画策定の理由でございますが、本地区は、国道196号の沿道に位置し、南西約1.8kmの位置には今治小松自動車道の今治朝倉インターチェンジが建設中であるなど、市街地及び郊外部からの交通の利便性に優れた地区となっております。

また、本地区の周辺部には小売店やコンビニ等の商業施設が立地しているなど、幹線道路沿道における商業系土地利用の誘導を図る適地であることから、地域住民の生活利便性を図り、当該地域の活力を維持増進するために地区計画を定めるものでございます。

地区計画の概要でございますが、名称は、国道196号沿道地区（町谷重元）地区計画、位置は、今治市町谷、高市の各一部、面積は、約1.1haとなっております。

土地利用の方針といたしましては、優れた交通条件を活かした商業施設の立地を誘導し、周辺の営農環境や居住環境との調和を図りながら、適正かつ合理的な土地利用を進めることとしております。

また、地区施設の整備方針でございますが、本計画では、地区施設として公園を整備いたします。公園につきましては、周辺環境と調和のとれた配置を行い、適切な維持保全を図ります。

最後に、建築物等の整備方針として、幹線道路沿道にふさわしい地区の形成のため、建築物の用途の制限、建ぺい率・容積率の制限、建築物の高さの最高限度、建築物の意匠の制限などを定めております。

こちらは、計画図でございます。赤色の破線で囲んでいる箇所が、今回の地区計画区域で、面積が約 1.1ha のエリアとなっており、周辺の環境に配慮しながら幹線道路沿道にふさわしい商業系の土地利用を誘導いたします。

また、区域の南側にある緑色で着色した部分が地区施設として整備する公園でございます。公園の面積は約 330 m²で、事業者が整備・管理することとなっております。

次に、地区整備計画についてご説明いたします。地区整備計画とは、地区計画の区域において定める、地区施設の整備や、用途の制限などに関する具体的な計画のことでございます。本計画では、運用方針に準じながら、事業者が定めております。

まず、建築物の用途の制限でございますが、本計画では、幹線道路沿道にふさわしい商業系土地利用の誘導を図るため、建築できる建築物を一敷地に対し、それぞれの床面積の合計が 3,000 m²未満の店舗・飲食店、付属する事務所や自家販売のための作業場としております。

次に、地区内の建築物の密度や高さを抑制するため、容積率の最高限度を 200%に設定いたします。また、地区内に一定の空間を確保するため、建ぺい率の最高限度を 60%に設定いたします。

さらには、空間的なゆとりを確保するために、壁面の位置を制限いたします。建築物の壁面もしくはこれに代わる柱の面は、道路や隣地境界線から 1.0m以上後退することといたします。

また、周辺の営農環境等との調和に配慮するため、建築物の高さについては、10m 以下に制限します。これは、屋上看板等も含めて 10m 以下といたします。

また、周辺環境と調和のとれたまちなみを形成するため、建築物等の形態又は意匠の制限を行います。これは、屋根・外壁等の色調、看板・広告物のデザインについての制限でございます。屋根・外壁等の色調につきましては、周囲の景観に配慮したデザインとするともに、視覚的に落ち着きのある色調といたします。看板及び広告物のデザインは、周辺の街なみと調和のとれた美観・風致などを良好に保つものといたします。

最後に地区施設についてご説明いたします。先ほどもご説明いたしましたが、本計画では、地区施設を公園としております。また、緑豊かな環境を確保するために、敷地面積の 3%以上の緑地面積を確保いたします。これは開発基準と同等以上となっております。

区域の全体面積が約 1.1ha、11,000 m²でございますので、その 3%となる約 330 m²について、緑化を図る公園として整備いたします。なお、本公園は地域の方々の憩いの場所としても、利用できる施設となっております。

こちらは、公園の詳細図でございます。この図につきましては、今後の詳細設計等により変更となる場合がございますのでご了承のほどお願いいたします。

公園につきましては、全面に芝生を張った芝生公園をイメージしており、公園内には半円形のベンチや、縦長のベンチ等を配置し、地域の方、店舗に買い物に来られた方などの、憩いの場となるよう計画いたします。

また、道路や敷地内駐車場に面する箇所につきましては、バリカー等を設置し、安全性にも配慮しております。

次に、変更手続きの経過についてご説明いたします。広く市民の意見を求めるために、令和 5 年 10 月 17 日の午後 7 時から、今治市民会館大会議室において説明会を開催し、12 名の

ご参加をいただきました。本計画内容に関しましての反対意見等はございませんでしたが、質問が1件ありましたのでご報告させていただきます。

スーパーは24時間営業ということであるが、防犯等に関する対応・対策はどのように考えているかというご質問をいただき、防犯等に対する対応・対策として、駐車場や店内に防犯カメラを設置すること、また、23時以降の18歳未満の方の入店や駐車場で騒がれる方などへの対応として、従業員も同じく24時間配置していることから、必要な場合は警察等へお願いして声掛けをしてもらうなど、これらの防犯対策は各地の全店で実施していることを回答いたしました。以上が説明会の内容でございます。

次に、公聴会でございますが、公聴会につきましては、令和5年10月24日までの公述申出期間内に申出書の提出がございませんでしたので中止といたしました。

これらの結果を受けまして、愛媛県との事前協議を経て、令和6年1月4日から18日までの2週間、本市の都市政策課において都市計画法第17条第1項に定めるところの公衆の縦覧に供し、また、1月25日まで、地区計画の手続き条例による意見書の受付を行いました。縦覧者数は5名で、意見書の提出はございませんでした。

次に、今後の手続きについてでございますが、当審議会でご審議いただいた後、愛媛県知事協議の了とする回答をもって、今治市において都市計画決定、変更の告示を行う予定でございます。

最後に、土地利用構想図についてご説明いたします。こちらの店舗棟Aは、新設の店舗であり、スーパーを出店する予定でございます。また、こちらの店舗棟Bは、既存の店舗であり「そば店」となっております。なお、既存の店舗の営業内容等につきましては、今回の計画による変更はございません。

こちらの土地利用構想図におきましても、新店舗の配置計画など、今後の詳細設計等によって変更となる場合がございますのでご了承いただければと思います。以上、現在の土地利用構想について、ご説明させていただきました。

以上で、議案第1号「今治広域都市計画地区計画の変更」についてのご説明を終わらせていただきます。

ご審議の程、よろしく願いいたします。

会長

ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただいた議案について、ご意見等ございませんでしょうか。

A委員

今回の変更ですが、事業者の申し出ということで変更となっておりますが、変更というのはもともと何らかがあって、それから変わるということだと思います。その変わった後は市街化調整区域に追加されるという認識でよろしいのでしょうか。

変更前はどのような区域であったのか、どうなって今回の変更になったのかということをお教えいただきたいと思っております。

それと、今後の手続きの中で、地区計画（事業者）の申請があり、そのあと地区計画の素案の作成となっていますが、これは行政側として何かスクリーニングとか、調査を行ったうえで地区計画の素案とするのですか、そのあたりを教えてくださいと思います。

事務局

まず、都市計画決定の変更についてですが、こちらにつきましては、先ほどの説明でも申しました通り、市街化区域で12ヶ所、市街化調整区域で2ヶ所、都市計画決定を行っております。

今回、町谷地区で新しく地区計画を設定するということですので、現在設定している部分に加えて、今の計画を変更するという形で、都市計画決定を新たに打ち直すという意味でございます。

A委員

追加するということは、市街化調整区域に追加されるということによろしいのでしょうか。そうならば、前の区域は何だったのですか。

事務局

都市計画決定ですので、地区計画としての変更ということになります。

いわゆる、現在、地区計画が14ヶ所あります。この14ヶ所が今回の申請で15ヶ所になるのですが、地区計画が15ヶ所に変更されるということです。

ただし、今回の事業自体は、事業者からの新たな申請となっておりますので、新規の事業となりますけれども、地区計画としては変更となるという考え方です。

もう一つの質問ですが、もう一度説明していただいてもよろしいでしょうか。

A委員

5 ページの今後の手続きですが、地区計画の申請から素案の作成とありますが、これは行政側として、素案を作成するためのスクリーニングや調査をして、素案として上がってきたということでしょうか。

どういう形で全部素案として上がってくるのか、それとも内容によっては上がらない場合もあるのか、素案に上がるまでの審査など、行政側でどのような形でやっておられるのか、それとも、そういうものは無くてスルーで上がってくるのか。そのあたりを教えてください。

事務局

まず、申請書は事業者が作成しております。ただし、地区計画を策定するに当たりましては、いろいろな条件がございます。1 つは、地区計画を定められない区域ということで、レッドゾーン等のエリアでないかなど、そういう内容を市の方で審査することになります。また、地区施設を何にするのか、その他、先ほどご説明させていただきましたが、建ぺい率、容積率をどの基準にするのかといった内容を、事前に申請書が上がるまでに審査いたします。

ある程度、その内容が固まったところで事業者からの申請を受け付けております。

A委員

分かりました。

会長

他いかがでしょうか。

B委員

先ほどのスライドで説明を受けたのですが、この市街化調整区域内の地区計画の地区整備計画の中で、聞きながら違和感があると思ったのは、建物の高さは10m以内で看板も含めて10m以内とする。また、看板の色も規制するといった内容でしたが、何の効果があるのか。何の目的があるのかを教えて欲しい。

事務局

まず、この制度ですが市街化調整区域の地区計画でございまして、周辺には農地などがある地域となっております。まず高さの制限につきましては、日照というところもございまして、営農環境に適したものであるということで高さを10mまでに制限させていただいております。

また、看板などにつきましても、周辺の自然的環境に適合するように、あまり派手でないものということで計画させていただいております。

B委員

前回の審議会でも言ったように、調整区域内はどちらかといえば西条市のように規制をなくしたほうが良いと思っている。

今治市の事業者が事務所を建てようにも建てられない。申請をしても難しいというような声を聞く。その区域の中に農地があるということも十分理解しているが、いわゆる青字などでも規制をかけている。一層、区域を解除したらどうですかという話をしたことがある。

確かに、作物を作るのに建物の陰では作物ができないということも分かる。それも理解しているが、今治市の区域内で色も看板も自由にできない、建物を規制する。市は固定資産税が入るのだから、良いのではないかというのが我々の感覚である。

規制ばかりをかけているように思うが、そのあたりはどうか。

事務局

ご意見ありがとうございます。

今回の制度では、規制といたしましてもあれも駄目これも駄目というわけではないと思っております。また、派手な色調のものはやめましょうということですので、逆に白にしなさいとか、何色にしなさいというような規制まではかけておりません。

市街化調整区域、いわゆる周辺には田園風景や緑もある中で、その周辺環境に調和したような色彩にしましょうといった内容で規制をかけているということでご理解いただければと思います。

会長

意匠の制限に関するところは、何らかの機会のときに、内容を説明していただいた方が良いかもかもしれませんね。

多分、誤解があるのではと思うのは、例えば東京の方でも、ピンク色の住宅が建っていて、それが地域にとって問題であるというようなことも宣伝をされていましたが、非常に派手なものが建たないというような程度の話であって、ネオンサインであつたり、ショッキングピンクであつたりとか、例えば店舗の看板などで言いますと、店舗からすれば目立ちたいんですね。となるとサインをチカチカつけたりとか、先ほど申し上げたように真っ赤なものに真っ黄色とか、大阪の方でもそういうスーパーがございますけども、そのようなスーパーも、それはまずいだろうということで、だいぶん変えてくるようになりました。

そういった観点からすると、今治市で今回のような意匠であつたり、形態を規制するというのは、割と低いレベルと言ったら駄目かもしれませんが、最低限このくらいは守ってくださいというような、それが調和ということではないかと思います。

一方で、伝統的な町並みがあるようなところは、逆に、かなり厳しく規制していかないとその町並みそのものが失われていくということになりかねません。県内で言うと内子であつたり、大洲であつたり、そういうところはかなり制限をかけて、こうしなさいというような指定をしていくということが通常の形ではないかと思いますので、一度、そのような内容についてご説明いただく機会を設けていただいた方が、より一層理解が深まるではないかと思います。

それと、市街化調整区域と市街化区域の線引きをなくすというような議論も全国的にはございます。近いところと言うと高松市はそういうことをされています。この前の審議会でもお話をしましたが、一般的にはかなり混乱を来しているといった表現が正しいのではないかと思います。

もともと、この線引きというのは、スプロールを防止するというのが基本的な考え方となっています。開発圧力が非常に強いところについて、ある一定の範囲内に開発を誘導するというところが基本的な考え方になっておりますけども、高松市はそれを外したことによって、本当に虫食い状態でその周辺の農地などが開発されていくということになっています。

今回、この地域が地区計画をかけるという判断も、おそらく近い将来にインターチェンジができるなど、国道 196 号の交通量も増えてきて、そうしたときにバラバラに小さなスプロール開発が進むよりは、ある程度 1.1 へクタールというまとまった形で開発されることによって、より優良な店舗が入ってくるだろうということを見込んだ中で、今回はスーパーが 3000 m²という規模の中で開発したいという需要があったのだらうと思いますので、それを実現していこうとすると、地区計画によって、よりよい基盤を作っていくということが基本的な都市計画の考え方ではないかと思います。

もちろん、委員がおっしゃるように、この都市計画の流れというのを変えていくというような判断もあろうかと思えます。それは、改めて議論できるようにしたいと思えますけれども、今のところは線引きによって、今治市においては一定の効果があるという判断をされてるのだらうと思えます。

B委員

提案された議題の中での質問をしているので、これは後回しというのは成り立たないと思われる。また、色の話をしているのに、ピカピカするようなものを看板には使わないと思う。少し過大的な説明になっているのではないか。

審議会委員も2年の任期で変わり、なかなか理解できないところもあるため質問をしているが、今治市の事業者・市民は、調整区域があるがために、やりたい事業ができないという苦情をよく耳にするため、発言の場所があると思って発言している。

そのあたりも含めて、今回の規制にはどのようなメリットがあるのですか。色まで規制して今治市のためになっているのですかということである。

確かに、看板等で過剰な宣伝などが行われたら、世間的にもあまり関心はしないということとは理解している。だけど、色の指定までして、しかも10m以内で看板も含めてということであれば2階建てしかできないのだらうと解釈している。だから聞いているのです。

会長

事務局どうでしょうか。

事務局

まず、高さにつきましては、やはり市街化調整区域内ということがございます。市街化調整区域内に高いビルを建てるということになれば、やはり周辺の営農等には必ず影響するのではないかと考えております。

市街化区域内におきましても、一部の用途地域では、高さを10m以内にするという制限がある用途もございます。高さが10m以下といたしますのは、市街化区域内でも一番低い数値ではないかと思えますが、その数値を市街化調整区域でも用いて最大高さを10メートルとし、周辺の営農環境に影響ないようにしましょうというところが、この地区計画の最大高さの考え方となっております。

また、色につきましても、先ほどと同じ内容になるかもしれませんが、この色が駄目というわけではなく、これも事業者からの提案ですけれども、そのスーパーでは基本的な店舗の色がピンク色となっておりますが、事業者からも市街化調整区域の周辺の営農環境等を加味して、そのスーパーではピンク色と白色の店舗があるようですけれども、今回は白色の店舗にしますという提案を実際にいただいております。

色調については、これにしなさいというわけではなくて、全国的に展開されている店舗にもその店舗独自の色があると思えますので、市街化調整区域に見合ったような落ち着いた色調のものにしてくださいというところが今回の内容でございます。

制限となっておりますので、少しきついと思われるかもしれませんが、周辺環境に配慮した色調にしましょうという程度のものご理解いただければと思います。

B委員

今回申請する箇所にはそば屋さんがあるが、新設するスーパーとそば屋が土地を一体化して申請したということは、そばさんが理解して組み入れた中で、一丁程度の土地を申請したのだらうと解釈できる。そういう方法で、二筆・三筆でも1つの事業者になれば申請できるということの良いか。

そば屋の裏の空き地のところ、車を置いている辺りに公園をつくることになっているが、そのあたりの土地も踏まえて、今回の事業さんが1つの物件としての申請をして審議していると理解している。この制度は、2店、3店が1つの一体化した申請であっても可能なのか。

事務局

市街化調整区域の地区計画制度ですけれども、今回の幹線道路沿道型につきましては、0.5ha以上という面積要件がございます。今回は1.1haとなっておりますが、仮に、申請が2haということになりましても申請自体は可能な制度です。ただし、2haという大きい面積で考えますと、なかなか1店舗では少し面積が広すぎる場合があります。この場合は道路を入れて、いわゆる土地を分割して申請することが可能な制度となっております。

したがって、1店舗だけで申請しなさいという制度ではありません。どちらかと言えば、複数の出店がしやすい制度になっていると考えております。

C委員

今回、新規の店舗としてスーパーが入るということであるが、これが将来的に無くなるということになれば、この土地利用はどうなるのか。

事務局

今回、都市計画決定を行いますので、この1.1haのエリアにつきましては、商業系の土地利用の用途が張り付くということになります。

ですので、この都市計画決定の廃止をするまでは、商業系土地利用に限定されるものとなります。

C委員

この土地については、永代商業系の土地となるのか。また、途中で店舗が変わると変更等が必要となるのか。

事務局

都市計画決定された状態が続く限りは、商業施設での地区計画が継続するというようになります。また、商業系の建物であれば、都市計画の変更をせずに建てるのが可能です。

会長

他どうでしょうか。

D委員

資料7ページの土地利用構想図ですが、店舗の東側に交差点があります。国道側の出入口で、交差点から24.46mとなっていますが、出入口の設定における交差点協議の進捗状況と、そば屋さんの西側にある農業用水路、一間、約2mぐらいあったと思うのですが、水路の活用における下流の受益者、上流の受益者との話し合いの内容について、この2点お伺いしたいと思います。

事務局

まず1点目の国道の出入口の協議ですが、事業者が国道管理者との協議を実施しております。入口の幅、位置等につきましては、道路管理者から了解いただいている状況でございます。

水路についてですが、基本的に地区計画を定めるにあたりましては、地元の土地改良区や総代の同意をいただいております。

また、この水路に架ける床版等につきましても、構造等に関して市の農業土木課との協議も終えておりまして、基本的には了解を得ているという状況でございます。

D委員

交差点協議の件ですが、東側の信号機のある国道196号の交差点から24.46mの基準、許可条件の内容がわかれば教えてください。

交差点の近くでは出入口が設置できないと思っておりますし、何メートル以上開ける必要があるのかなど、大店立地法や沿道サービスの中で、国道の管理者との協議が必要になると思うのですが、信号機のあるような大きな交差点では、かなり離れてないと出入口が設置できかねるのではないかと考えています。その詳細がわかれば教えてください。

事務局

まず、地区計画ですけれども、この土地利用構想図自体が、まだこれから詳細設計を進めていくといった段階のものとなっております。そのため、現時点では道路管理者である国土交通省との一応の協議を終えたものという段階です。

D委員

私が言っているのは、6ページの手続きのところ、今回が都市計画審議会で法律第十九条第1項の規定に基づいて審査審議をしているものと思っておりますが、ここに資料として示されている土地利用構想図は、まだ案ということでしょうか。このように計画されているから審議をしてくださいというふうに理解したのですが、土地利用構想図に案とでも書いてくれているならば、今後変更がありますということも理解できるのですが、この資料で審査をしている、議論をしている訳ですから、その部分についてどうでしょうかということです。

事務局

土地利用構想図につきましては基本的には案ということです。7 ページの下の注意事項にも書かせていただいておりますが、今後の詳細設計等によって変更となる場合がありますということとは記載させていただいております。

ただ、先ほどもご説明させていただきましたが、道路管理者や水路管理者との協議など、当然、出入口というのも非常に重要な協議事項になりますので、事業者とその管理者との事前協議は済ましているところでございます。今後の詳細設計等の中で、必要な許可申請を出していくこととなっております。

土地利用構想図の出入口の位置などに関しましては、協議の中で了解済みという段階でございます。

会長

基本的な認識として、この審議会で議論しているところは地区計画の変更であって、個々の開発の是非ではないということだと思います。

そのため、7 ページに提示している図面は、これからも、先ほどの話にもありましたようにスーパーが撤退されたら、また違うものが入ってくるかもしれませんが、今回については、この地区を商業系の地区計画として、市街化調整区域の地区計画にするということに関しての議論だということです。

ですので、その意味では、3 ページの計画書の内容にあるように、こういった内容について変更してよろしいかという話であると理解していたのですが、事務局よろしいですか。

事務局

はい。よろしいです。

会長

その参考として、7 ページにあるような土地利用構想図ですが、構想図ですので、これから基本設計や詳細設計という形に入っていくのではないかと思います。それでも、ある程度は様々な利害関係者の方々ですでに調整済みというところで、かなり実現性の高い案になっているのだと思いますけども、ただいま委員からもご懸念があったように、出入口の話であったり、水路の話であったりとか、しっかり関係者と詰めていただきまして、適切に変更すべきところは変更すべきと思います。

D委員

3 ページの土地利用方針のところもよく確認しているつもりですが、ここに書かれているように、優れた交通条件を生かした商業施設の立地を誘導し、周辺の営農環境や居住環境との調和を図りながら、適正かつ合理的な土地利用を進めるという内容について、決して反対するものでもないし、その内容について若干質問をさせさせていただいたということですが、その中に参考資料として7 ページであったり、6 ページであったりする内容があったため、そのことに関して質問をさせていただいた経緯があります。

もう一度聞きますが、交差点協議というのは今後のことだと思いますが、横断歩道から24.46m離れていたら、これが適正なのかどうかということは、詳細が分かれば後でかまいませんので、教えていただけたらと思います。以上です。

事務局

はい。

後程、ご報告させていただければと思います。

会長

他、いかがでしょうか。

E委員

意見といたしますか要望になりますが、土地利用構想図の中で公園を330㎡作られるという計画になっています。

施設として何を作るかということは、今後の検討という話だと思うのですが、説明の中で店舗を利用された方々だけでなく、地域の周辺の住民の方もご利用される公園を考えているということでしたので、この公園にどういった施設を設けるか、例えば植樹をするのか、どういったベンチを設けるのかなど、そういった計画については、地域の住民の意見を取り入れてもらうように、事業者の方をお願いしていただけたらと思います。以上です。

事務局

ありがとうございます。

事業者と協議させていただければと思います。

会長

他、いかがでしょうか。

A委員

事務局といたしますか、会長にお伺いしたいと思うのですが、今回の区域の1.1haですが、地域というよりはスポットというように認識しています。

今後も、これだけで審議をするのか、それとも、この道路に面したエリアについては、こういう使い方があるというような、もう少し大きなゾーンで開発をしていく、候補地にしていくというような考え方というのは、都市計画の中では、どこか他でやっているところとか、そのような検討は可能なのでしょうか。

スポット的に今回のような審議を行うと、何度もしないといけないと思われれます。ゾーンの分け方をするなど、今治では、そういう方針で進めて行くという考え方というのはできるのでしょうか。

会長

はい。基本的には、もともと市街化区域がそのような考え方で、このエリアはこのような用途で埋めていきましょう、開発していきましょうということで決めてきました。

昨今の事情から考えると、行財政の逼迫などがある場合に、このような飛び地のところに様々な開発が起きてくると、下水道であったり様々なものを整備していかないといけないということを考えれば、ますます行財政が将来的にも逼迫すると予想されます。

そのためにコンパクトシティという概念があり、今治市もその概念で、全体的に身の丈に合ったような形での開発という方向に舵を切っています。

そうした状況の中で、市街化区域を拡大するという考え方は、なかなか了解が得にくいということです。また、市街化区域の決定は都道府県の権限ですので、なかなかそういうところは難しいというところが現状です。

それではどうするのかとなると、前回の審議会でも議論がありましたように、市街化調整区域での開発を、一定の幅員を有する道路に面する土地であるなど、そういった制限をかけて、開発すべきところは開発していくという一定の考え方を整理されたということだと思います。これは多くの自治体でも同様の考え方を示しています。

ですので、守るべきところは守りつつ、開発すべきところは開発していくということは、これからも、その時々に応じて議論していかないと、全体的にこうすべきというような議論はなかなか難しい状況なのではないかと思えます。

お答えになってるかどうかわかりませんが、市街化調整区域の一定の条件を満たしたところは、良好な開発ができるという形で、一定の枠組は用意されてるということです。あとは、それを適用できる場合においては、その時々に応じて適用していくというような流れになるかと思っています。

事務局

市街化調整区域の地区計画の制度も、基本的には196号沿道地区で商業系の施設の建築を認めましょうという大枠での運用方針を定めております。

今回はその制度を使って、事業者が1.1haという規模の区域をもって申請をしてきたということです。その区域が、大きな場合もございますし、要件を0.5ha以上としておりますので小さい場合もあると思っております。

大きな意味でのまちづくりの1つとして、事業者がどの範囲で提案してくるかというところが地区計画の考え方となっておりますので、今後もこういうスポット的な申請はあるのではないかと考えております。

会長

ありがとうございます。

そのほか何かご意見等ございませんでしょうか。

他にご意見もないようですので、本議案につきましては、本案のとおり答申することにご異議ございませんか。

委員

異議なし。

会長

ありがとうございます。それでは、議案第1号「今治広域都市計画地区計画の変更」については、本案のとおり答申することに決定いたしました。

つづきまして、報告第1号「今治市立地適正化計画の中間報告」について、事務局より説明を求めます。

都市政策課長

座ったままで ご説明させていただきます。引き続き、説明は前方のスライドで行いますので、スクリーンをご覧くださいませよう、お願いいたします。

それでは、報告第1号「今治市立地適正化計画の中間報告」についてご説明いたします。

まず初めに、立地適正化計画の概要等につきまして、簡単にご説明させていただきます。現在のまちづくりでございますが、人口の急激な減少と高齢化を背景といたしまして、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、また、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっております。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が、公共交通により、これらの生活利便施設等にアクセスできるなど、コンパクト・プラス・ネットワークの考えでまちづくりを進めて行くことが重要となります。

国では、これら、まちづくりの課題を背景として、行政と民間事業者が一体となった、コンパクトなまちづくりを促進するため、平成26年8月に立地適正化計画制度を創設いたしました。

立地適正化計画は、居住と居住に関わる医療・福祉・子育て支援・商業等の生活利便施設がまとまって立地するよう、長い時間をかけながら誘導を図り、公共交通と連携したコンパクトなまちづくりを推進するもので、都市計画マスタープランの高度化版として位置付けられているものでございます。

こちらは、立地適正化計画のイメージ図でございます。緑色で囲まれた区域が立地適正化計画区域を示しており、都市計画区域が対象となっております。また、濃い青色の破線は市街化区域を示しており、その内側の薄い青色で着色しているエリアが居住誘導区域、さらにその内側の赤色で着色しているエリアが、都市機能誘導区域となっております。

それでは、それぞれの区域につきまして、立地適正化計画に定める事項と併せてご説明いたします。

まず、居住誘導区域ですが、人口減少の中にあっても、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域となっております。今治広域都市計画区域では市街化区域内、菊間都市計画区域では用途地域内に指定いたします。

次に、都市機能誘導区域ですが、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能、いわゆる生活利便施設を中心拠点や生活拠点に誘導・集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域となっており、原則、居住誘導区域内に指定いたします。

次に、誘導施設ですが、誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに設定する、立地を誘導すべき、「生活利便施設」のことを言います。

また、誘導施設は、まちの魅力づくりや居住者の利便性等の観点から検討し、現在不足している施設や、今後とも維持が求められる施設などを対象に設定することとなっております。

なお、計画に位置付けた誘導施設等の整備には、国の財政的支援の対象となる場合もございます。

次に、防災指針ですが、居住や都市機能の誘導を図るうえで必要となる、都市防災に関する機能の確保を図るための指針であり、まちづくりと防災施策との連携強化など、安全・安心なまちづくりに必要な対策を、計画的かつ着実に講じるための施策となるものでございます。

最後に、立地適正化計画では、計画の必要性・妥当性を市民の皆様に対し、客観的に提示するため、定量的な目標値を設定することとなっております。具体例として、居住誘導区域内の人口密度の維持などを設定いたします。

続きまして、今治市立地適正化計画の対象区域についてご説明いたします。立地適正化計画は、都市計画区域内を対象とした制度であり、市街化区域又は用途地域内に誘導区域を定めることとなっております。そのため、市街化調整区域及び都市計画区域外においては、都市再生特別措置法に基づく居住誘導区域や都市機能誘導区域は設定できません。

ただし、本市の立地適正化計画では、都市計画マスタープランで定めた都市構造の実現を目指すため、市街化調整区域や島しょ部等の都市計画区域外においても、各地域の生活に必要な生活利便施設の誘導や、公共交通の維持等の取組を推進する区域として、地域生活拠点を設定いたします。

続きまして、策定スケジュールについてご説明いたします。まず、令和4年11月22日に開催された、本都市計画審議会におきまして、立地適正化計画策定のための検討委員会設置に関するご承認をいただきました。

その後、愛媛大学社会共創学部の羽鳥教授を委員長とする検討委員会を設立し、今年度は委員会を4回開催しております。検討内容といたしましては、主として居住誘導区域、都市機能誘導区域についての検討を進めてまいりました。本日は、その内容についてご報告させていただきます。

こちらは、来年度以降のスケジュールでございます。引き続き検討委員会を開催し、誘導区域・誘導施策・防災指針・地域生活拠点・目標値等を決定したうえで、立地適正化計画の原案を策定する予定でございます。

その後、パブリックコメントや住民説明会を開催し、本都市計画審議会でご承認をいただいた後、立地適正化計画の公表を行いたいと考えております。以上が、立地適正化計画策定における策定スケジュールの概要でございます。

それでは、居住誘導区域、都市機能誘導区域の具体的な内容についてご説明いたします。なお、今回の中間報告では、検討委員会でご了承をいただいております、誘導区域の設定方針についてご報告させていただきます。

まず初めに、居住誘導区域の設定方針についてご説明いたします。お手元の資料では、10ページに掲載しております。居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定地域内の人口を維持することで、生活サービスやコミュニティが持続可能になるよう居住を誘導する区域でございます。

そのため、人口や生活利便施設の集積度合い、また、それらの将来見通しや、さらには公共交通の利便性や災害ハザード等の現状などを勘案したうえで設定する必要があります。居住誘導区域の設定方針につきましては、災害ハザードエリアなどの区域を除外し、居住誘導区域の設定要件のいずれかを満たす区域を設定いたします。

まず、居住誘導区域の設定要件についてご説明いたします。居住誘導区域に含める区域として、①から④にお示しする4つの要件を設定いたします。次のスライドから、それぞれの内容についてご説明いたします。

初めに、①の既に都市機能が集積している区域でございますが、まず、都市機能の集積度評価を行いました。これは、生活利便施設、公共施設の利便性として、駅・今治港及びバス停からの距離を基に点数評価を行い、その合計値をもって都市機能の集積度として、ランクA～Eに区分したものでございます。

結果、生活利便施設や公共施設、公共交通へのアクセス性が高い区域であると評価できる、評価ランクB以上の区域を、居住誘導区域として設定いたします。

こちらが、集積度評価の結果で評価ランクB以上の区域を抽出したものです。中心市街地や支所周辺が評価ランクB以上の区域となっております。

次に、②人口密度が高い区域でございますが、既成市街地の基準でもある、人口密度1ha当たり40人以上の区域を居住誘導区域として設定いたします。

次に、③公共交通の利便性の高い区域でございますが、鉄道の各駅・今治港より、高齢者の徒歩圏とされている500m圏内、また、今治市地域公共交通計画において、基幹交通に位置付けられている区間の、バス停から300m圏内を居住誘導区域として設定いたします。なお、バス停からの距離は、バス停の誘致距離を勘案した300mを基準としております。

最後に、④今治新都市でございますが、今治新都市第1地区、第2地区の区域内におきましても、居住誘導区域の設定要件といたします。

続きまして、居住誘導区域の設定にあたり除外する区域についてご説明いたします。お手元の資料では11ページに掲載しております。居住誘導区域から除外する区域につきましては、スライドに示しております2つの区域を設定いたします。次のスライドから、それぞれの内容についてご説明いたします。

まず初めに、①居住を誘導することが適当でない判断する災害ハザードエリアについてご説明いたします。こちらは、災害ハザードの種類を示したものでございます。レッドゾーンは、法律上居住誘導区域及び都市機能誘導区域を設定することはできません。また、イエローゾーンは、居住の誘導が適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととされております。

こちらは、イエローゾーンの考え方について整理したものでございます。本市の立地適正化計画では、イエローゾーンのうち、人命にかかわる危険性の高い区域について居住誘導区域から除外することといたします。

こちらに示しております、土砂災害警戒区域、また、洪水浸水想定区域のうち、家屋倒壊等氾濫想定区域及び浸水深3m以上かつ指定避難所から500m以上離れている区域について除外の対象としております。なお、洪水浸水想定区域のうち、浸水深3m以上であっても指定避難所が500m以内にある区域、垂直避難が可能な浸水深3m未満の区域については、居住誘導区域に含めることといたします。

また、気象予報等により事前の危険の察知と避難が可能である高潮浸水想定区域や、地震発生から津波到達までのリードタイムが161分あることから、事前の避難行動が可能である津波浸水想定区域につきましては、居住誘導区域に含めることとしております。

なお、本市の地域防災計画にも示されております、地震発生後、30分以内に30cm以上浸水する恐れのある事前避難対象地域は除外の対象といたします。

また、垂直避難が可能な浸水深が3m未満である内水浸水想定区域は、居住誘導区域に含めることとし、浸水実績のある区域におきましても、浸水深が3m以上となる区域が無いことや、浸水リスクをできるだけ回避・低減させるために、必要な防災・減災対策を行っていく区域となっていることなどから居住誘導区域に含めることといたします。

こちらの図は、居住を誘導することが適当でないと判断する災害ハザードエリアをまとめたものでございます。土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、洪水浸水想定区域のうち、浸水深が3.0m以上かつ指定避難所500m圏外の区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、事前避難対象地域、これらを居住誘導区域から除外するハザードエリアといたします。

続きまして、②産業の振興を図るため、住宅等との混在を防止する区域についてご説明いたします。まず、工業専用地域、工業地域でございますが、産業の振興を図る区域として、住宅等、住居系の建物立地が制限されているため、居住誘導区域に含めない区域といたします。

また、準工業地域及び特別工業地区でございますが、住宅や商業施設と中小規模の工場などが混在する地域で、昔ながらの町工場などが立地している地域でございます。住居系用途の立地も可能となっておりますが、すでに工場が立地するなど産業の振興が図られている一部区域は、居住誘導区域に含めない区域といたします。

また、臨港地区や住居系用途の立地が制限されている地区計画区域も居住誘導区域に含めない区域としております。こちらの図面に示す区域が、産業の振興を図るため住宅等との混在を防止する区域として居住誘導区域に含めない区域でございます。

次に、区域設定の考え方についてご説明いたします。居住誘導区域は、原則として道路、鉄道、河川等の公共施設を境界線としております。ただし、これらの地形地物が適切な位置にない場合は、用途地域の区域境界、面的整備事業の事業境界等を境界線といたします。

なお、居住を誘導することが適当でないと判断するハザードエリアの除外範囲でございますが、災害ハザードエリアから直近の道路、鉄道、河川等の公共施設を境界線としております。以上が居住誘導区域の設定方針でございます。

続きまして、都市機能誘導区域の設定方針についてご説明いたします。お手元の資料では12ページに掲載しております。

都市機能誘導区域は、中心市街地や地域拠点の都市機能の維持・確保をするため、都市機能の集積状況及び公共交通によるアクセス性、今後の地域活性化等の市の取組や都市の将来像を勘案し区域を設定いたします。

こちらに示しておりますイメージ図のとおり、都市機能誘導区域は、原則居住誘導区域内に設定いたします。ただし、住宅の立地を制限している区域において、都市機能誘導区域を設定する必要がある場合は、都市機能誘導区域のみを設定いたします。

それでは、都市機能誘導区域の設定要件についてご説明いたします。設定要件は二つございます。

一つ目は、今治市都市計画マスタープランに示されております目標とする都市構造において都市拠点に位置付けられている区域でございます。中心核として位置付けられている中心市街地、副次核に位置付けられている今治新都市第1・第2地区、生活拠点である波方、大西、菊間の各支所周辺について、都市機能誘導区域を設定するエリアといたします。

二つ目は、基幹交通バス路線区間の、幹線道路沿いの主要なバス停から徒歩圏である500mの範囲でございます。なお、主要なバス停とは、鉄道駅・二次救急病院・大学・公民館の最寄りのバス停、及び運行本数が1日30本以上のバス路線区間のうち、人口密度が1ha40人以上の区域に含まれるバス停を主要なバス停としております。

こちらは、都市機能誘導区域の設定要件を取りまとめた図面でございます。お手元の資料では、12ページ右上に掲載しております。オレンジ色で着色している個所が中心市街地と今治新都市、赤丸でお示しする箇所が主要なバス停から500mの区域、青丸でお示しする箇所が波方・大西・菊間の各支所から500mの区域となっております。この図に示すエリアの中で都市機能誘導区域を設定いたします。

最後に、届出制度についてご説明いたします。立地適正化計画の策定・公表に伴い、都市再生特別措置法に基づき居住誘導区域の外で一定規模以上の住宅の整備を行う場合、または、都市機能誘導区域の外で誘導施設の整備を行う場合に届出が必要となります。届出制度の目的は、誘導区域外における住宅開発等の動向などを把握するとともに、市のコンパクトなまちづくりの方向性や内容を市民の皆様へ周知する機会として活用するものでございます。

こちらは、届出の対象となる行為をお示したものでございます。ここでは、一般市民の皆様が特にかかわりの深い、居住誘導区域外で対象となる行為についてご説明いたします。

届出が必要となるのは、3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為、3戸未満の住宅の建築を目的とする1000㎡以上の開発行為、また、3戸以上の住宅を建築する場合や建築物の改築または用途変更により3戸以上の住宅となる場合に必要となります。

届出制度でございますが、国では立地適正化計画、いわゆるコンパクトなまちづくりの実効性を高めるため、法的に届出義務を付することで長期的に緩やかな土地利用の誘導を進めていくものとしております。

以上で、報告第1号「今治市立地適正化計画の中間報告」についてのご説明を終わらせていただきます。

会長

はい。ありがとうございます。

それではご質問等ございましたらお願いしたいと思います。

いかがでしょうか。

D委員

資料の 11 ページの居住を誘導することが適当でないと判断する災害ハザードエリアの内、イエローゾーンにおける誘導区域の設定の考え方についてですが、指定避難所から 500m以上離れていれば、これは建築できないのではなく、建築制限があるということだと思っています。

また、それが 500m以内であれば、建築や開発行為等の制限はなく、区域内の避難体制の整備等を求めているということで書かれているのではないかと思います。指定避難所がレッドゾーンの中にある場合やイエローゾーンの中にある場合はどうでしょうか。

事務局

まず、居住を誘導することが適当でないと判断する災害ハザードエリアは、浸水深が 3m以上、かつ、指定避難所から 500m圏外ということで考えております。また、浸水深が 3m以上の区域に指定避難所はございませんでした。

D委員

玉川などは、急傾斜地、いわゆる急傾斜地崩壊危険区域であったり、災害危険区域であったりする場合が多く、浸水深という考え方は、土であろうが水であろうが両方該当すると思っています。

その中には鴨部小学校なども入っていますが、指定避難所だけれども、その裏山がいわゆる災害危険区域になっている場合があります。

特に山間部が多い玉川地域では、いわゆる集会所等が指定避難所になってる中で、昭和 47年の玉川の水害であったり、昭和 51年の谷山川の氾濫であったり、その時に全壊した家屋もあり、その地域を離れていく住民もいました。

資料に書かれているように、概ね 1000年に1回程度の災害というのは、我々が経験することがないかもしれませんが、そういうところは居住を誘導することが適当でないと判断すると書かれているので、レッドゾーンやイエローゾーンの中に指定避難所があれば、指定避難所の移動をしなければならないのではないのでしょうか。また、逆に言えば指定をしたら駄目なのではないのでしょうか。そういうところが、今回の 1月1日の能登の地震でも、また 13年前の東日本大震災でも、避難所に行って災害に遭ったという人が数多く報道されています。

もう一度行政として、その地域が本当に安全なのか指定避難所の再確認をしてほしい。

指定避難所から、500m以内であれば誘導区域に含めると書かれているように、そういったことも含めて、再認識をしていただければと思います。

事務局

ありがとうございます。

まず、委員さんご指摘の玉川地域は、先ほどの説明でも少し触れさせていただきました地域生活拠点、いわゆる市街化調整区域の範囲となっております。今回ご報告させていただいた範囲は、都市再生特別措置法に示されております居住誘導区域内ということで、市街化区域内の範囲のみご説明させていただきました。

したがって、今後においては地域生活拠点の検討も進めていかなければならないのですが、その時には、そういったことも加味しながら進めていく必要があると思っておりますので、ご理解いただければと思います。

D委員

お願いします。

A委員

10 ページの 5 の居住誘導について、(1) の 1、居住誘導区域の設定要件①のすでに都市機能がという、この都市機能の説明の中で、駅やバス停、港という内容で説明されていたと思います。これを定めたのがいつの時代かわかりませんが、現在では少し違ってきているのではないかと思います。要は、この中に金融や学校、また大規模な小売店など、そういうものが入っているのかどうかということを伺いたいと思います。

事務局

パワーポイントをご用意できておりませんが、まず評価対象施設とさせていただきましたのは、商業施設として大規模小売店やスーパーなど、医療施設として病院や診療所など、また、福祉施設は通所系や訪問系も含めております。そのほか子育て支援施設なども対象施設としております。

また、公共施設といたしまして、市役所・支所、集会施設として公民館やコミュニティセンター、公会堂など、また、図書館や小・中・高等学校なども対象施設としております。これらの、いわゆる生活利便施設や公共施設から、駅や今治港、バス停までの距離を点数評価いたしまして、ランク付けしたものとなっております。

A委員

追加になりますが、今の説明でも駅やバス停と言われましたが、もう時代的にも、最近では一世帯ごとに車は何台かあって、また、港と言われましても最近では車での移動が多く、物流もそちらの方になってきております。その評価として適切なのかどうかという検討というのは、何十年かごとに変更されているのでしょうか。

それはそれで簡単にお答えいただいて、12 ページの 6 のイメージ図にある都市機能誘導区域ですが、まさに先ほど説明のあった施設は、ほとんどこの中に入っています。

それは、大きな都市といますか、その都市の都市機能が集積する区域、その中だけであって、本来は居住誘導区域がその周りにあるなど、それがあるべき姿ではないでしょうか。

言われていた都市機能誘導区域がコアであって、その周りに居住誘導区域があるということではないかと思うのですが、そのあたりを説明してほしいと思います。

事務局

ありがとうございます。まずこの集積度評価ですが、居住誘導区域に含めるべき設定要件の1つとして考えております。

この考え方は、評価をAからEの5ランクに分けており、現在はBランク以上、いわゆる点数評価で40点以上のエリアを居住誘導区域の設定要件とさせていただいているものです。

居住誘導区域や都市機能誘導区域の考え方といたしましては、先ほど委員が言われたように、まず、都市機能誘導区域がコアというのでしょうか、中心付近にありまして、その周辺に居住を誘導する区域を設定します。逆に言いますと、一定のエリアに居住を誘導するために、そのコアの部分である都市機能誘導区域に生活利便施設を誘導することで、コンパクトなまちづくりを進めていこうという考え方ですので、先ほど言われたような都市機能誘導区域がコアであって、その周りに居住誘導区域があるというのは、おっしゃる通りの考え方だと思っております。

会長

長い年月をかけて誘導していくということ、また、居住誘導区域の外側となるところを消してしまっているわけではなく、それを地域生活拠点という形で集積を図っていくところが一つの特徴ではないかと思えます。

そうでないと、島しょ部などが完全に無視されてしまいますので、そういう意味では、そこも一緒に考えていくことが、今治市の立地適正化計画の中の一つの特徴ではないかと思われれます。

D委員

立地適正化計画、誘導計画の期限をお聞きしようかと考えておりましたがけれども、先ほど会長から長い年月をかけて徐々にそういう方向に行くこと、また、今治市は12市町村が合併したもので、旧町村が置き去りにされたらいけないというお話も伺いました。重々にわかるのですが、やはり誘導計画ということなので、期限というものがないと絵にかいた餅になるのではと思っておりますがどうでしょうか。

事務局

立地適正化計画でございますが、概ねという前提はついておりますが、20年後の未来を見据えた計画となっておりますので、基本的には20年後が計画年次となると考えております。

D委員

行政的にはこういう方向で進んでいくのでしようけれども、これを実現するためには、旧居住住民の方々がこれを理解し、居住誘導区域内で生活するメリットがあるということを自覚しない限り、この計画はなかなか前に進まないのではないかと思います。

もう10年20年前から、高齢となった周辺部の方たちが、老後は夫婦で松山の高層マンションなどで、病院や、ショッピングなどを楽しみながら生活できる土地に移り住んでいる、そういう流れがございますけれども、今回の計画というのは、しっかりと住民サイドに立った計画ということが必要ではないかと思いますので、今後ともそのような検討をしていただきたいと思います。

事務局

ありがとうございます。

来年度になりますけれども、都市機能誘導区域に必要な誘導施設や誘導施策などを、この立地適正化計画に盛り込んでいきたいと考えております。

また、本計画の最終章になりますが、定量的な目標値を設定することとなっており、計画策定後に評価ができるものとなっております。

先ほどご指摘いただいた内容につきましては、十分検討しながら進めさせていただきたいと思っております。

会長

他いかがでしょうか。

また次回か、その次には、成案として報告いただけると思いますので、楽しみにしたいと思います。

そのほか何かご意見ございませんでしょうか。それでは、以上で報告第1号「今治市立地適正化計画の中間報告」を終わりたいと思います。

以上をもちまして本日の議案はすべて終了いたしました。

それでは、これにて、令和5年度第2回都市計画審議会を閉会いたします。どうもありがとうございました。

事務局

ありがとうございました。

午後3時30分 閉会