

第1回 松江圏都市計画 区域区分専門小委員会 委員からの「意見・質問」と松江市の「回答」

R7.12.5開催

意見・質問		松江市回答
質問	<p>●市街化区域内の中心市街地や歴史的な地区へ線引き廃止が与える影響をどう考えているか？全体で緩和するとスポット的に緩和するのでは考え方が全く異なるし、全体で緩和するとなると都市に与えるインパクトは非常に大きいと思われる。</p> <p>※宇都宮市において、過去に市街化調整区域の個人住宅の制限を大幅に緩和した結果、隣接他市町からの流入は少なく、同市の市街化区域から市街化調整区域に人口が流出するという事態が生じた。</p>	<p>新たな土地利用制度を説明していないが、守るべきエリア（災害ハザード、優良農地、自然、文化財）においては建築物の立地制限をかけることを念頭においている。線引きを単純に廃止すると、野放図な開発が起き、問題が生じるとの認識しており、インフラ（下水）が整っているエリアをベースに開発の制限を考えている。</p>
意見	●科学的な予測をしながら、慎重に議論していく必要がある。	
意見	●高松市の廃止事例から、廃止後に調整区域での開発が一気に起こり、これにより地価が一時的に上がるが、しばらくすると住宅地が供給過多となり、売れ残り、地価も下落。結果、売れ残った住宅地が郊外の景観を阻害する。ということが起こり得る。	
質問	●線引きを廃止したところで、集落の問題が解決できるわけではない。線引き廃止するにしても、それに匹敵する制度設計が必要。その場合に、市が考える本来の目的は達成できるのか？（スライドより）	
意見	<p>●線引きを廃止しなくても「郊外部（市街化調整区域）に生活利便施設をつくってもらえるのであれば、開発許可がとれるように行政が積極的にサポートする」というやり方もあるのではないかな。いきなり線引き廃止に至った発想が理解できない。</p> <p>※宇都宮市では、市街化調整区域に7か所の地域拠点を設置し、1,000m2以下のスーパー・ドラッグストア、介護保険サービス提供施設の建築に対して支援（都市機能誘導施設立地促進補助金等）している。</p> <p>https://www.city.utsunomiya.lg.jp/shisei/machizukuri/1014948/1014162/index.html</p>	<p>緩和制度を含め、いろんな策はうってきたが、（認められる）店舗の規模の見直しは行っていない。</p> <p>市として、拠点施設をいろいろな地域にすべて公共で整備するというのは体力的に持たない。民間活力を導入しやすい環境を整える。という所にシフトしたい。</p> <p>調整区域の許可制、例外的な立地という思想に引っかかりがある。精神論であるが、できないという思想から、できるという思想に転換し、できるという思想の中でダメなものを排除するという考え方で市域全域と統一したい。</p>
質問	●「一定の集落」とは、どこまでの規模の集落をとらえられているのか？いまの緩和制度（50戸連たん）で想定している集落では不都合があるのか？	今の緩和区域（C、D）と同じエリアととらえてもらってよい。
質問	●「立地適正化計画（コンパクト・プラス・ネットワーク）」と「線引き廃止」は相反すると思われるが、そのことについてはどのように考えられているか？	立地適正化計画では、調整区域に居住誘導区域を指定することができない。調整区域の一定の集落に人を集約したいというところがかみ合っていない。
意見	<p>●人口減少局面においても、世帯分離などから郊外部の開発圧力（宅地の需要）は必ずしも無くならないことから、線引き制度は引き続き有効な制度であると考えており、廃止の同意にあたっては、無秩序な市街化が進行しないかということを確認させていただく。</p> <p>●今回の線引き廃止理由は、直接的に「規制をやめたい」というものであり、全国で初めてのケースだと思われるので、より慎重に検討していきたい。</p>	