

第75回 新居浜市都市計画審議会 議事録

日 時 令和6年3月12日（火）14時から15時25分まで
場 所 新居浜市役所 消防防災合同庁舎 5階 災害対策室

定刻がまいりましたので、ただ今から、第75回新居浜市都市計画審議会を開催いたします。

当審議会の事務局を担当いたします、都市計画課の高橋でございます。よろしく願いいたします。着座にて失礼いたします。

改めまして、委員の皆様には、大変お忙しい中、ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、委員名簿に従いまして、本日ご出席頂いております委員さんをご紹介させていただきます。

新居浜市土地改良協議会 会長 高橋 征三委員さんでございます。

新居浜工業高等専門学校 校長 鈴木 康司委員さんでございます。

新居浜商工会議所 副会頭 白石 誠一委員さんでございます。

新居浜市農業委員会 会長 藤田 幸正委員さんでございます。

愛媛県建築士会新居浜支部 支部長 宮崎 秀俊委員さんでございます。

新居浜市議会議員 仙波 憲一委員さんでございます。

新居浜市議会議員 伊藤 謙司委員さんでございます。

新居浜市議会議員 高塚 広義委員さんでございます。

新居浜市議会議員 合田 晋一郎委員さんでございます。

新居浜市議会議員 渡辺 高博委員さんでございます。

国土交通省四国地方整備局 松山河川国道事務所長 菊地 志郎委員さんでございます。

愛媛県東予地方局建設部長 近藤 孝利委員さんでございます。

新居浜市連合自治会 会長 坂上 公三委員さんでございます。

新居浜市女性連合協議会 総務 頼木 照子委員さんでございます。

市民公募委員 徳久 晴彦委員さんでございます。

ご紹介は以上でございます。委員の皆様、よろしく願いいたします。

なお、本日、審議会委員15名の御出席をいただき、半数以上の出席がございまして、「新居浜市都市計画審議会条例第6条第2項」の規定により、本会議が成立いたしますことをご報告いたします。

また、この審議会は本市の審議会等の公開に関する要綱に基づきまして、議事録を公開とするということが求められております。

委員会終了後に、市のホームページで会議の内容を公開することを予定しておりますので、御理解をいただきますようお願いいたします。

また、本日の審議会の終了時刻は、15時30分頃を予定しておりますので、進行等にご協力をよろしくお願いいたします。

それでは会議に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。

事前に送付させていただきました資料といたしましては、「次第」と「議案書」「新居浜市立地適正化計画」案のA4サイズのもの以上3点と「新居浜市立地適正化計画 案 改定概要」のA3サイズのもの1点の合計4点でございます。

そして、本日配布させていただきました「配席表」と「住民周知と意見要旨一覧」、「用途地域及び特定用途制限地域内の建築物の制限の概要」、A4サイズの「新居浜市立地適正化計画（案）に関する意見募集の結果について」でございます。ご不足はありませんでしょうか。

それでは、審議会開催にあたりまして、原副市長がご挨拶申し上げます。

副市長

副市長の原でございます。

本日、石川市長が他の公務のため、すいません、欠席となりまして、代わりまして一言だけご挨拶を申し上げさせていただきます。

本日はご多用の中、当審議会にご出席をいただきまして誠にありがとうございます。

委員の皆様方には日頃より都市計画行政の推進をもとより市政全般にわたり、格別なご理解ご協力を賜っておりますことに関しまして、厚く御礼を申し上げます。

さて、本市のまちづくりにおきましては、新居浜市都市計画マスタープランに即しまして、人口減少、少子高齢化社会経済情勢の変化にも対応した都市計画の取り組みを推進しているところではございますけれども、暮らしやすく安全で快適なまちづくりを進めていくためには、適正な土地利用を図っていくことが都市計画行政として重要な課題であると考えております。

本日ご審議いただきます新居浜駅南地区の土地利用の変更、これは長年の課題ではございましたけれども、駅周辺の一体的な利用を図り、にぎわいを創出する、利便性の高い都市拠点の形成を目指すという方向のために、それに適した用途地域を新たに指定しようとするものでございます。

また人口減少や少子高齢化社会の中においても、持続可能なまちづくりを推進していくための計画でございます新居浜市立地適正化計画は、これを公表してから概ね5年が経過いたしますことから、現行計画の検証を行って、より実効的な計画となるよう見直しを行っておるということでございます。

本日、委員の皆様には、土地利用の二つの議案についてご審議をいただきますとともに、集約型都市構造の実現に向けた計画であります、新居浜市立地適正化計画案につきまして、日頃の活動でお気づきの点など、様々な視点からご意見を賜りたいと存じます。

最後になりますけれども、委員の皆様方には、本市の将来像の実現に向け

まして、都市計画はじめとする市政運営に関しまして、今後ともご指導、ご支援を賜りますことを重ねてお願い申し上げまして、開会に当たりましてのごあいさつとさせていただきます。

本日はどうぞよろしくお願ひいたします。

事務局

ありがとうございました。

次に、新居浜市都市計画審議会条例第2条の規定により、市長より審議会への諮問がございます。原副市长、よろしくお願ひいたします。

副市长

平素は都市計画行政につきまして、格段のご指導、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

新居浜市都市計画審議会条例第2条の規定による諮問、都市再生特別措置法第81条第14項の規定による意見照会をいたしますので、よろしくお願ひいたします。

諮問事項

議案第149号 新居浜都市計画用途地域の変更案について

議案第150号 新居浜都市計画特定用途制限地域の変更案について

意見照会 「新居浜市立地適正化計画」(案) について

よろしくお願ひいたします。

事務局

ありがとうございました。誠に申し訳ございませんが、原副市长には公務の為、ここで退席させていただきますので、ご了承いただきたいと思います。

それでは、新居浜市都市計画審議会条例第5条第3項の規定に基づきまして、鈴木会長に会議の進行をお願いしたいと思います。

鈴木会長、よろしくお願ひいたします。

鈴木会長

それでは、次第にそって議事進行をさせていただきます。

はじめに審議会に先立ちまして、新居浜市都市計画審議会施行規則第7条に基づき、私の方から本日の会議の議事録に署名をいただく方を指名させていただきます。

藤田 幸正委員さん、高塚 広義委員さんにお願ひいたします。よろしいでしょうか。

では、どうぞよろしくお願ひします。

それでは、新居浜市から諮問を受けております2議案につきまして、委員の皆様にご意見、ご審議をいただきたいと思います。

その後、意見照会であります「新居浜市立地適正化計画 案」について、

事務局

ご意見を伺いたいと思います。

なお、議案第 149 号新居浜都市計画用途地域の変更案、議案第 150 号新居浜都市計画特定用途制限地域の変更案の 2 議案につきましては、関連する事項もございますので、事務局からの一括した説明のあと、審議させていただきます。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

それでは議案第 149 号新居浜都市計画用途地域の変更案と、議案第 150 号新居浜都市計画特定用途制限地域の変更案についてご説明させていただきます。

まず、議案第 149 号新居浜都市計画用途地域の変更案についてご説明いたします。

変更対象エリアといたしましては、新居浜駅南地区となっております。

議案書第 149 号の 1 をご覧ください。今回、新居浜駅南地区につきましては、住居系の用途から商業系の近隣商業地域に、土地の利用種別を変更しようとするものでございます。なおこちらの用途地域の変更一覧につきましては、後にご説明させていただきます特定用途制限地域の変更を含めたものとなっております。

議案書第 149 号の 2 をご覧ください。用途地域の変更理由といたしましては、都市計画マスタープランに基づきまして、将来の都市構造となるように、土地の用途地域の変更をしようとするものでございまして、この新居浜駅南地区は立地適正化計画において、都市機能誘導区域として位置付けておりまして、広域交通結節点でございます新居浜駅周辺の一体的な利用により、利便性の高い都市拠点の構築を図り、そして快適な都市環境やにぎわいを創出するものでございます。よって、その用途地域を変更しようとするものでございます。

ご覧いただいておりますのは航空写真から見た新居浜駅の周辺でございます。新居浜駅、あかがねミュージアム、フジ駅前店がございます。線路の南側の東に県道国領高木線、そして西に駅南中筋線である長田通りに囲まれておりまして、そして北側の JR の踏切から南へ向いて新居浜商業高校前の道路まで、この一帯を囲っておりますこちらが新居浜駅南地区ということになります。

そのうち黄色の部分が、すでに用途地域として位置付けられております。今回この用途地域、この黄色の二つのエリアにつきましては変更対象エリアとなっております。ここで、用途地域について簡単にご説明いたします。

都市計画では、土地の計画的な利用を図る目的を持って定める制度といたしまして、地域地区というものがございます。そのうちの一つに、用途地域

というものがございまして、都市全体の土地利用の基礎的な枠組みとして、その地域ごとに建築物の建築に対して制限を定めているものでございます。用途地域に指定されますと、土地利用に対して、建築物の用途の制限とあわせて建築物の建て方のルールというものも定められております。本市におきましてはこの住居系、商業系、工業系という三つの区分による用途地域につきまして、10種類の種類を指定しておりまして、それらの適正な配置による土地利用規制によって用途の混在を防ぎまして、土地利用に応じた環境の確保が図られて、まちづくりを形成していくというような方向になっております。

それでは今回の用途地域の変更箇所に戻ります。駅南地区の一部、先ほど申しましたように、用途地域として、指定しております部分につきましては、第1種住居地域。そして長田通りに面しました、このオレンジの部分については、準住居地域というような用途指定をしております。どちらも住居系の土地の利用形態となっているものでございます。この地区につきましては、先ほど、議案書第149号の変更理由にもありましたように、このエリア全体が、立地適正化計画において、都市機能誘導区域として位置付けられておりますこと、そして駅周辺ということで、交通結節点である新居浜駅周辺の一体的な利用をすることによって、利便性の高い都市拠点の構築が図られること、快適な都市環境やにぎわいを創出することなどによりまして、業務の利便性増進、そして将来的な都市機能の高度化を推進するために、この第一種住居地域と準住居地域を近隣商業地域という用途地域に変更しようとするものでございます。用途地域については以上でございまして続きまして、同じ駅南地区の特定用途制限地域の変更案についてご説明申し上げます。場所は、先ほどの用途地域と同じ新居浜駅南地区でございます。

議案書150の1にありますように、この特定用途制限地域の中の市街地周辺地区、そして幹線道路沿道地区に現在位置付けられているものを、用途地域にまず指定しまして、その種類を先ほどと同様、近隣商業地域へとするものでございます。

議案書第150号の2のとおり、今回の用途地域と特定用途制限地域の変更理由といたしましては、新居浜都市計画マスタープランに基づきまして、多様な都市形成を図り魅力と活力があるまちづくりを推進するため、用途地域に隣接し、既成市街地にある用途白地地域について、用途地域の指定を行うものでございます。また、新居浜駅南地区は先ほどと同様に、立地適正化計画において都市機能誘導区域として位置付けており、交通結節点でございまず新居浜駅周辺の一体的な利用により、利便性の高い都市拠点の構築を図り、快適な都市環境やにぎわいを創出するものでございます。そういったも

のから特定用途制限地域の幹線道路沿道地区及び市街地周辺地区を、用途地域の近隣商業地域に指定しようとするものでございます。先ほどと同様、新居浜駅南地区は赤枠で囲んでいるところでございまして、そのうち特定用途制限地域を変更するエリアといたしましては、黄色で囲っているエリアでございまして、こちらの方を用途地域に位置づけようとしております。

では先ほどの用途地域と特定用途制限地域、何が違うのかということですが、本市は、平成 16 年に市街化区域と市街化調整区域という区域区分しているのがございましたが、それを廃止しております。それにより、用途地域とそれ以外の特定用途制限地域により、土地利用のコントロールを行っているところでございます。この特定用途制限地域につきましては、用途地域でない区域におきまして、良好な環境の形成や保持を図るために、特定の用途の建築物についての立地を制限する制度でございまして、本市ではご覧いただきますように、市街地周辺地区、幹線道路沿道地区、田園居住地区、産業居住地区、この四つの区分を設けてございまして、それぞれ適正となるエリアを指定してございまして、その区分に応じて建物が建たないような形で土地利用を図っているところでございます。

先ほどの駅南地区につきましてはこの市街地周辺地区と幹線道路沿道地区の二つのエリアを指定してございまして、一定規模の 1500 平米を超える店舗事務所、宿泊施設や自動車修理工場など大きな施設が立地できない、建築できないような土地利用となっております。そこで、この特定用途制限地域のエリアにつきましては、社会情勢の変化に対応した多様な都市形成を図り魅力と活力あるまちづくりを推進するため、新居浜駅の周辺という立地を踏まえまして、用途地域に今回指定をするものでございまして、その種別といたしましては、既存の住宅も立地していること、そして将来的に都市拠点として民間活力の導入も見込めるような土地利用といたしまして、先ほどと同様、近隣商業地域にしようとするものでございまして、議案書 150 号の説明は以上でございまして。

用途地域及び特定用途制限地域の変更に伴いますこの駅南地区の土地利用につきましては、既存用途地域の種別の変更とエリアの大半を占めます特定用途制限地域から用途地域への指定する変更でございまして、この駅南地区全体である約 12.8 ヘクタールの区域を、まず用途地域に指定し、その種別を「近隣商業地域」へ位置づけるものでございまして。

続いて、今回の変更により土地利用がどう変わるのかということですが、本日お配りさせていただいております資料②の用途地域と特定用途制限地域内の建築物の制限の概要をご覧くださいと思います。現在の建築物の制限は、用途地域は第一種住居地域と準住居地域が位置付けられてお

ります。特定用途制限地域につきましては市街地周辺地区と幹線道路沿道地区が指定されております。この資料に丸印の箇所がついている所が、建築できますよ、立地できますよ、建物が立地できますよというところなんですけれども、だんだんこう、規制が厳しくなっていくのかなというところにはなっております。今回、この近隣商業地域になりますと、住居系はもちろんのこと、商業系の床面積の制限なく建築できるようになり、建てられる種類というものが幅広くなります。ただし、風営法に関わるような店舗等につきましては建築できないことになっております。こういった土地利用の変更により、駅周辺という立地を生かした利便性の高い都市拠点の構築が図られるようなことが、変更によって期待されると考えております。

議案 149 号 150 号につきましてはの説明は以上となっております。

次に、住民周知と意見要旨とスケジュールについてでございます。今回この案についての住民説明及び意見陳述会を令和 5 年 9 月 13 日に駅南地区の校区でございます泉川公民館で開催させていただきました。その結果、出席者の方は二名でございました。その後、市原案の作成をいたしまして、県と事前協議をした後、案の縦覧を 11 月 6 日から 17 日そして 12 月 22 日から 12 月 27 日まで行っております。縦覧者の方は 1 名ございまして、特に意見というものはございませんでした。

次に駅南地区の土地利用につきましては、農的な利用を図るエリアから都市的な利用を図るようになりますので、県の国土利用計画審議会でご承認いただきました後、それをもって本日の都市計画審議会でこの案についてご審議いただくということでございます。ご審議いただきました結果をもって決定となり、近隣商業地域への土地利用と変更なる予定でございます。説明は以上でございます。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

鈴木会長

ありがとうございました。

ただ今、事務局から議案の説明がありました、議案第 149 号、議案第 150 号に関しまして、ご質問、ご意見等はございませんか。

では、合田委員、お願いします。

合田委員

合田です。ご説明ありがとうございます。今回の二つの議案が上がってまして、駅南地区の広い地域を含めて用途地域の変更ということなんです、理由にあります、都市機能誘導区域として、新居浜駅周辺、駅北も含めての周辺の快適な都市環境にぎわいの創出をするという形での変更だと思うんですが、今回の近隣商業という形で下水道の方も認可されて、将来的な土地利用が図られていく区域になると思いますが、今現況で事務所であるとか、

大規模な事務所であるとか共同住宅であるとか、大規模な土地利用が図られるということであれば、将来的に期待されるんですが、今回色を付けるということで、乱開発というか土地のまとまった土地の細分化等されて、なかなか都市機能の誘導する区域として、意図しないような開発が進む可能性があると思われるんですが、市として今回の色をつけたことによって、まちづくり計画であるというか、将来展望としてどのように関わっていくのか、お聞かせいただければと思います。

事務局

はい。合田委員さんのご質問、ご質問の方は近隣商業地域に変更したことによって、乱開発が進んで思い新居浜市が思い描いているような、そういう開発が進まない恐れがあるのではないかと、というところかと思えます。実際のところでも、開発を進める上では、新居浜市のそれぞれ担当する部局のところでも協議というのは必要になっております。

これも引き続きの同じことで、開発する場合には必ずその新居浜市の担当部局との協議というのが、必要になっておまして、その中で、いろいろ土地に対して建てるもの建てられないもの、という話をしていくのですが、もちろんそれらの協議がある中で、少し乱開発に進みそうだな、というような懸念があった場合には、こちらの方もできるだけそういうのを避けるような、指導ができる部分は指導いたしますし、もう少しこうしたらどうですかという助言ができたり、場合によっては周りの他の開発を考えている方とかがいらっしゃいましたらそういうところのお話との繋ぎとかですね、そのあたり新居浜市の方も入って行ってですね、できるだけ一体的な利用でにぎわいの創出になるような、そういうふうになるように誘導していくというところは考えていきたいと思っております。

鈴木会長

合田委員さん、よろしいでしょうか。ほかにご意見、ご質問等ありますでしょうか。はい、高塚委員。

高塚委員

先ほどですね説明の中で、地域への周知ということで、泉川公民館で1ヶ所行われたということで出席者も非常に少なく、ちょっとびっくりしてるんですけど。それと意見募集の結果についての方はある程度、意見も出てきて、関心があるかとは思いますがこの辺、周知についてね、非常にこういう結果になって、ちょっと私この結果だけ見たら非常に少ないなということで、それが果たして地域住民の方にも十分伝わってるのかなという思いがあるんですけど。その辺どのような当日までの周知をされたのかちょっとお伺いいたします。

事務局

住民周知の日程について、おっしゃられるように9月13日に開催した時には、結果2名ということではございました。ただ、それ以前に、当然この地域をこれだけ用途を変えるということであれば、一番影響が出るであろう、近隣の住民の方に対して、昨年度からずっといろいろお話をさせていただいていたのですが、今年度に入りましては、近隣の自治会の方との話、役員さんとかになってくるんですけど、そのあたりで、周知というかそう説明の方をさせていただきまして、様々なご意見いただきました。それは、やはり、土地利用の変更によって利害を被る方、またそうでない方、いろいろご意見がありまして、結果として皆さんのお話をまとめさせていただくと、今まで、全然ここまで話が進んでいなかった地域を、少し変えて、前を向いて進めていけるような改革、変更であれば、地域としても期待するところがあると、というような前向きなご意見もいただいておりますので、そのあと、公式な、こういう説明会を開いた時には、二名の方しかいらっしやなかったんですけど、それ以前にも住民の方とはお話をさせていただいております。

鈴木会長

ありがとうございます。他にご意見はありますか。

伊藤委員

先ほどのお話の続きになるので申し訳ないんですが、お尋ねしたいんですけどね。結局、固定資産税も上がるんですよ。どのぐらい上がるかっていうのは、地域の方にちゃんと行ってあげてるんですかね。お願いします。

事務局

固定資産税につきましては、用途地域となりますので、都市計画税が追加でいただくようになります。そちらにつきましては、1月1日現在において、用途地域、若しくは下水道の事業認可区域になっている場合に、その年の4月から賦課されることとなりますので、住民説明会などにおきましてもそういった都市計画税がかかってきますよ、ということは事前に説明をしております。ただし、説明会にこられてない方もいらっしやいますので、市政だよりやホームページ等でも都市計画税が加算される時には、お知らせするようにしております。

伊藤委員

そんな話をしたらね、既存の住宅の方は反対される方っておったでしょう。

事務局

絶対反対と言われる方まではいらっしやりませんでした。結局税金上がるんでしょう、とかそういうお話は確かにありました。ただし裏を返せば、こ

れまで、ほぼほぼ土地として住居しか建てられなかった地域が土地の利用価値が上がるということにより、地価が上がってくる可能性もなくはない、ということもありますので、その場所その場所にいらっしゃる方によっていろいろ違うところはあるかとは思いますが、もう税金が上がるから絶対反対というところまでの方はいらっしゃいませんでした。

鈴木会長

はい、よろしいでしょうか。では、藤田委員、お願いいたします。

藤田委員

はい、今いろいろと説明を受けて、以前のから用途地域が近隣商業地域と非常に使いやすいというふうな利用がしやすいというような方向に変えていこうと。それと、立地適正化計画の中で、その都市機能誘導地域というような、以前からここは駅の南のいろんなことをやらないかんという中で来てるのが、最初の計画よりもずっと遅れてきて、なってきたんですけどね。今でも、その幹線道路沿いの周辺には、またいろんな施設ができてたりしているんですけど、こういったことを地域の指定をした中で、これからの都市機能誘導型であるので、居住誘導型であれば、今のままでもできないことはないんですけど。例えば道路とか、なんかそういうもっと大きな道路の計画とかね、何か思う中も含めたことをしていかないと、やっぱそれだけのただ制限をかけても、なかなかそういったことやそういうことの地域になっても、なかなかその前に進める分野に、いい方向にならないんじゃないかなと。

今、ちょうどこの真ん中ぐらいのところに、住宅地域が今開発されて、いろいろ作られていると、それやっても入っていく進入路というのが、東から入っていくのに、ここから入っていくというような感じでね、こうなってやっぱこういうところをこういうこととしていくときにやっぱそういったことも、含んでたような計画的なこともやっぱ考えていかないといけないんじゃないかというふうに思うんですけど。

事務局

はい。用途を変える中では、道路とかそういうような公共施設の配置っていうのも考えていかないといけないとは思いますが、今の段階では、用途が変わったことによって、いろんなところからどういう計画を立てて持ち込まれるか、というところもまだ全然見えてない状態ではあります。しかし、そういうのが見えてきた段階で、真に必要なものが見えてくるかとは思いますが、今の時点で、市としてここに道を抜きますとか、そういう詳細な計画をしているものではございません。

我々が期待しているところとしましては、当駅のすぐ南側に JA さんの大きな敷地等があります。JA さんがそれらの土地をこれからどう考えられる

のか、新たにデベロッパー的などころが何か計画してくるのか、という期待しているところがあります。現段階で、そこに道をどんどん抜きますよってというようなことになると、また民間が考えている計画も変わってきますので、今の段階でそこまでこの道をこう抜きますよっていうところまでは考えて計画していないというのが実情でございます。

藤田委員

はい。今では、中々なんでしょうけどね、でも、やはりこの後、その用途地域に変えていった時に、用途指定だけで、あとは民間がやっていったりなんかすると、それが上手くその地域の中で活用が十分でき切らない、虫食い状態になってくんじゃないかなと。当然、公共下水道の面整備をしてでも、その辺のところをまた作り直さないかとかいうような事になり、それも含めての色々なことが、ちょっとその表出せないというような事になるかもわかりませんがね。

今のままでいくと、そのままですらやっぱり虫食い状態になって、全体を描いてあったけど、あまりそういう効果的なのか、そのかけた割には効果が出ないんじゃないかというような事になるのではないかなという、ちょっと懸念はあるんですけどね。その辺、ちょっと説明しにくいんですけど。

事務局

はい。ご心配いただいているところ、また最初のご質問のところも同じなんですけど、これからそういう話が出てきたときに、新居浜市としてどうコントロールしていくかについては、必要になってくるかと思えます。やはりこの地域を近隣商業地域に変えるっていうのは、皆さんご存知だと思うんですけど、駅南地区をこれからどうするのかというのを、もう10年以上前からいろいろ話をされてきた中で、結局、公共施設をこれからどんどん増やしていけるという時代では無いというのが実情でございます、これまでのように、どんどんどんどん新しいものを作って、新しい道をどんどん抜いてということが出来るような時代ではもはや無いのかなというのが正直なところでございます。ですので、今回の用途地域に変えたことによって、一つ新たな変化が生まれるというところで、新居浜市としてどうコントロールしていけるかというところが、今後、我々の課題となってくるかとは思っております。

鈴木会長

よろしいでしょうか。では仙波委員お願いいたします。

仙波委員

併せて下水道の認可区域にもなるんでしょうけれども、やはり一番問題

は、公共工事で下水とか水道とかっていうのを、やり替えなきゃいけないという部分がやっぱりでてくるんだろかなと思います。

それによつては、管が小さいとか大きいとかっていう、今現在、新居浜市でもいろんなところでありますけれども、基本的に、下水とか水道についてはですね、ある意味、維持ができるような形でいうことのはできないのかなと思います。

事務局

下水道の認可区域としては、今の近隣商業地域に変えようとしているエリア全体を、下水道の認可区域に近々変更できるということになっております。そうすれば、このエリア全体は、下水道の認可区域となりますので、それについては公共下水道の方で、今度、整備を進めていくということにはなっていないかとは思いますが。また、後の管理という部分も含めて、公共下水道として、新居浜市で責任持って維持管理をしていくというようなエリアになろうかとは思っています。

鈴木会長

仙波委員よろしいでしょうか。白石委員、お願いいたします。

白石委員

はい、白石です、よろしくお願ひいたします。先ほどの都市計画課さんの説明でですね、駅南北の一体利用という意味では、これ一歩前進ということで、この近隣商業に変えることによってですね。様々なことが想定されると思うんですけど、合田委員さんが言われたように、やっぱり乱開発にだけはならんようにですね、近隣商業としての商業施設とかですね、商業施設、民間のですね、住宅とか、来ていただけるような環境の、やはりどんと一本道路は入るように、計画的にですね、一歩前進これで済むのであればですね、その乱開発になることで、これ北は当然区画整理されとんで。ああいうのは基盤目ようになっておる訳でありますけど、こちらが本当に乱開発になるというのが、ちょっと心配な部分がありまして、そのうちに協議しながら進められるということでもありますけど、そこら辺のこういう商業の民間導入が出来ますよ、とか営業できるようなですね、区画構想とかいうのも、逆に近隣商業になってから後にですね、この対策というのは重々していただくことの方がですね、本当に駅南北の一体利用という、当初の目的に沿う形になっていくと思っておりますので、先ほどの下水道の話も含めてですね、やっぱり確たるヤツは必要じゃないかなと思っておりますので、そちらの方よろしくお願ひいたします。

事務局

はい、当然都市計画課だけの話ではなく、新居浜市全体として、経済部も

そうですし、先ほどの上下水もそうですし、その辺のところとも連携をとりながら、適切に進めていきたいと今は考えております。申し訳ありません。この程度のお答えになってしまいますが、乱開発にならないように、我々の方も気をつけていきたいと思っております

鈴木会長

他にご意見ございますでしょうか。

それでは概ね意見も出尽くしたようですので、お諮りいたします。

まず、議案第 149 号新居浜都市計画用途地域の変更案につきまして、諮問案の通り、了承してもよろしいでしょうか。

了承することに賛成の委員の方は挙手をお願いいたします。

委員

【全員挙手】

鈴木会長

ありがとうございます。

こちらの方は全員一致ということで、ご賛同いただきましたので、議案第 149 号につきましては、諮問案のとおり承認することで答申いたします。

続きまして、議案第 150 号新居浜都市計画特定用途制限地域の変更案につきまして、諮問案のとおり承認してもよろしいでしょうか。承認することに賛成の委員の皆様は挙手をお願いいたします。

委員

【全員挙手】

鈴木会長

はい、ありがとうございます。こちらの方も全会一致でご賛同いただきましたので、議案第 150 号につきまして、諮問案のとおり承認することで答申いたします。

続きまして、意見照会であります新居浜市立地適正化計画案について事務局から説明をお願いいたします。

事務局

意見照会でございます、新居浜市立地適正化計画案についてご説明申し上げます。

まず、新居浜市立地適正化計画についてでございますが、人口減少、少子高齢化社会に対応いたしまして、医療、福祉、商業公共交通などの様々な都市機能と、居住機能を誘導いたしまして、適正に立地することにより、持続可能なまちづくりを形成していくためのマスタープランでございます。本市におきましては平成 31 年 4 月に公表をしております。今回、この公表から概ね 5 年が経過いたしますので、都市再生特別措置法第 80 条第 1 項の規定

に基づきまして、この計画に関する調査、分析、評価を行いました計画案についてご意見を伺うものでございます。改定の目的といたしましては、1つ目として都市機能誘導区域、居住誘導区域誘導区域の検証を行うこと。2つ目としては、都市機能誘導施設の検証として、位置付けております誘導施設の検証を行うこと。そして3つ目といたしましては、その計画の計画に基づいた目標、その評価を検証すること。この三つが主なものとなっております。現在位置付けられております誘導区域につきましては、赤線の都市機能誘導区域、こちらは医療、商業など、皆が利用する施設をこのエリアに誘導しようというエリアでございます。新居浜市については4ヶ所がございます。そして、青線の都市機能誘導区域を含みましたこちらの区域、こちらは皆さんに住んでいただきたい居住誘導区域となっております。この計画から5年が経過するというところで、区域の変更の必要があるかどうかについて今回変更を行っております。まず、誘導区域の検証といたしまして、現行計画からの人口密度の変化がございます。人口密度につきましては、市域全体で減少傾向となっており、人口の増加率につきましては、居住誘導区域の方が若干高くなっているという傾向がございます。

続きまして2つ目の検証といたしまして、将来の人口密度と公共交通の利便性から見た区域変更の必要性でございます。現在の人口密度は、減少傾向ではあるんですけども、従前と比べてもそれほど大きくは変わってはおりません。また公共交通につきましても、バス停が減ったバス便が減ったという大きな変化が見られておりませんので、それらを踏まえて区域変更の必要性はないと考えております。3つ目といたしましては、最新の災害リスクを踏まえた場合の変更の必要性でございます。居住を誘導する、また都市機能を誘導するエリアでございますので、災害リスクがあるところに誘導することはできませんから、そちらも確認させていただきまして、当初、区域を設定しております。さらに、災害リスクにつきましては、新たに指定されているものはないということでございますことから、区域変更の必要性はないということで考えております。

続きまして都市機能誘導区域です。この検証につきましては、都市機能誘導施設の立地状況、公共交通の利便性の確認をいたしました。公共交通の利便性につきましても、先ほどの居住誘導区域の検証と同様に、大きな変化は見られておりません。また誘導施設につきましては、商業施設については、郊外である都市機能誘導区域の外側に、複数の新規の立地が見られてはおります。2つ目といたしまして既存施設の移転や、新たに整備する計画の確認といたしまして、都市機能誘導区域内において、今後、市としても、誘導する施設があるかどうかということについてですが、こちらにつきましては、

今後、誘導施設として、移転もしくは新規で立地するものがございますので、こちらは有という結果となりました。3つ目といたしましては、最新の災害リスクを踏まえた場合の変更の必要性の検証でございます。こちらにつきましても、先ほどの居住誘導区域と同様に、当初設定された区域内には、災害リスクがないということ、さらに、最新の災害リスクもなくいということで、この災害リスクを踏まえた区域変更の必要性はないということでございます。これら各々三つの検証を行いまして、区域変更の必要性は無いと考えまして、現状維持の誘導区域とするという検証結果となりました。

続きまして、誘導施設の見直しと位置付けについてでございます。既に新居浜市では福祉、医療、商業系につきまして、誘導施設を位置付けているのですが、今後、新たに誘導施設として位置づけるものはないかということで検証いたしました結果、ご覧いただいておりますように、医療としては、休日夜間急患センター、そして保健センター、こちらの方を誘導施設として位置づけようということでございます。また、新たに、こども家庭庁が発足したことにより、こども家庭センター、こちらの設置は努力義務とはなっているんですけれども、子育て環境の充実に図るような施設となるかと思われまますので、こども家庭センターの立地を居住誘導施設として位置付けたいと考えております。学校教育施設としては、今回新たにと申しましうか、再検証いたしまして、小学校中学校を誘導施設として位置付けたいと考えております。人口減少の中におきまして小学校中学校におきましても、新居浜市公共施設再編計画でございまして、新居浜市小、中学校の適正規模・適正配置に関する基本計画の中において、統廃合でしたり、適正配置にする考えがございますので、小学校中学校は、元々その校区にあるべきであり、誘導施設に位置付けるというような考えはなかったんですけれども、やはり子育て世代が居住を決める上で、利便性のいいところにあるということで、小中学校も一つの要素になるのかなというところもございます。よって、今回、小中学校につきましても、都市誘導施設として位置付けをさせていただいております。今回、誘導施設を見直した中で、新たに位置付けさせていただきましたのはこの5つの施設となっております。

続きまして、誘導施策についてでございます。こちらも上位計画等との関連について見直しを図りまして、新たなまちづくりをしていく上で誘導施策となるものはないかということもございましたので、見直しを行っております。その中で、新たに位置付けたものとしたしましては、居住機能の維持確保に係る施策といたしまして、空き家の適正管理と利活用促進に向けた啓発情報の情報発信強化ということでございます。空き家問題につきましても、人口減少社会を考える上で非常に重要な課題となっております。立地適正化

計画では、空き家の個別の施策とともに、計画に示したなかで考えていくというところで、新たに施策として追記して位置付けをしております。次に、拠点利用を高める公共交通網の強化に係る施策といたしまして、拠点周辺の駐車場対策の充実ということで、追記させていただいております。公共施設等、今後検討をしている中で施設の利用時には、駐車場が足りないというものも課題として出ているのですが、日常的に駐車場が使われる台数と、そのピーク時の台数っていうのはかなり乖離があるのかなと思いますので、その駐車対策をどうするかっていうことを検討いたしまして、工夫をした駐車対策利用というのも考えていかなければいけないということで、新たに位置づけをさせていただいております。最後に項目として追記させていただきましたのは、地球温暖化対策や SDGs の目標達成への効果ということで、新居浜市 SDGs の取り組みに沿ったものということで、今回新たに、地球温暖化対策計画や新居浜市地球温暖化対策地域計画の主要施策等に則して、公共交通や自然エネルギーに関するものが、立地適正化計画の中でも位置付けられるのではないかとということで、位置付けをさせていただいております。誘導政策については以上となっております。

続きまして、評価指数及び目標値の設定についてでございます。当初設定しております評価指標につきまして、どれぐらい達成されているのかというところでございます。設定しております居住誘導区域内の人口密度につきましては、当初計画において 20 年後の令和 17 年では、40 人/ha を達成できるように頑張っていきたいという目標値であり、基準値は平成 27 年の 42. 人/ha² といたしまして、令和 2 年における現況値はどれぐらいになっているかということですが、41.7 人/ha で、市全体の人口密度は微減しておりますが、誘導区域内の令和 2 年度の人口密度は、目標値を少し上回っているような形でございますので、目標値の 40 人/ha を下回らないように、今後も維持できていけるようにしていかなければならないと考えております。また、新たに新居浜市独自の、子育てに関するまちづくりといたしまして、誘導区域内の年少人口の比率というのを新たな評価指標として設定をさせていただいております。こちらにつきましては、新居浜市人口ビジョンにおいて出生率の向上、子育て層の定住流入促進が図られるような形で掲げておりますことからそれとあわせまして、次、13.7%という目標値を設定させていただきました。ただ、現況値につきましては 12.7%ということで少し下回っているもので、これから施策を講じることで拠点の魅力が図られ、区域内の居住誘導が推進していければいいのかなと考えております。

続きまして都市機能の維持確保及び都市拠点のにぎわい強化に図る目標

値といたしましては、都市機能誘導区域内の誘導施設の立地ということで、新居浜市が位置付けております誘導施設を、誘導区域内に新たに位置づけるということでございます。目標値といたしましては、複数ということで、誘導区域内に複数の施設が誘導できたらいいのかなということでございますが、令和2年度時点におきまして、新しく立地されたものは複数の商業施設であり、誘導施設が複数立地したということで、目標は達成できていると思っております。今後も引き続きその目標値でございます複数ということで目指していきたいと考えております。

続きましては、拠点利用を高める公共交通網の強化に係る目標値でございます。都市拠点内のバス総乗者数について設定をさせていただいております。こちらの基準値815人は、その拠点区域内でのバスの利用者がどれだけいるのかなというところで、計画時の平成27年次の人数を基準値として設定しております。そちらを上回るような目標値を設定しておりました。当初は918人という目標値を設定していたのですが、後の新型コロナの関係もございまして、この目標値を達成することは今後難しいのかなというようなこともございまして、目標値につきまして修正を図りました。今後は、新型コロナ前の令和元年の利用者数である791人を維持できるような数値として改めさせていただきました。また検証時といたしましては、令和4年度現在643人ということで、目標値からは下回ってはいるんですけども、公共交通網形成計画の施策と連携を図りまして、目標値に近づけるよう計画を実行して参りたいと考えております。

続きまして、この立地適正化計画を公表するのですが、今後は計画に基づき、いかに区域内に誘導をしていくか、そして目指すべき拠点の形成を図っていくかということですが、附属資料にございますように、都市拠点の整備方針といたしまして、道路、公園等の整備や高次都市施設の整備、地域交流センター、子育て活動センターなど、そういったものを立地、整備することによってこの拠点の高度化を図っていきたくて考えております。現在、重点プロジェクトといたしましては市役所の北側にございます市民文化センターの建て替えについて検討がされているところではございますが、それを核としてその周辺のエリアにつきましても再整備を行い、そのイメージとしては、文化センターが真ん中にございまして、その周辺の道路整備でございまして、文化センターも複合化をしたり、周辺に施設を集約できればいいのかなと考えております。2つ目のエリアとしては、今回新しく都市機能誘導施設として位置付けております休日夜間急患センターやこども家庭センターについて、立地誘導を図ることによって都市拠点の形成ができるよう考えております。簡単ではございますが立地適正化計画の改定内容につ

いては以上でございます。

次に市民意見の周知といたしまして、パブリックコメントを、令和6年2月1日から2月29日まで行っております。その際、1人の方から五つのご意見をいただいております。本計画に関係があるかと思われる1番目のご意見、区域外の空き家が増えることが見込まれるため、空き家対策を拡充して欲しいということにつきましては、空き家対策につきましては区域が内外におきまして重要な課題となっていることかと認識しておりますので、関連する個別政策と連携を図って参りたいと考えております。また、3番目の公共施設の新築または改築の際に太陽光発電、太陽光熱利用システムの導入を積極的に検討とあるが、塩害地域や日照不足の地域などの設置場所の環境を考慮して欲しい。また設置後のメンテナンス費用や提供費用のことも考えると財政の圧迫を繋がる恐れがあるので積極的な導入の検討はしないで欲しいというご意見に対しましては、令和4年5月に本市はSDGs未来都市の選定を受けまして、SDGsの取り組みを推進することとなっております。太陽光発電、太陽光熱利用システムの積極的な導入を検討するということにつきましては、SDGsの概念に即しまして、再生エネルギーの活用による環境負荷、環境負荷軽減に繋がると期待しておりますので、持続可能なまちづくりを目指すものとしては本計画に位置付けているということでご理解をいただきたいと思っております。また、公共施設の新築及び改築に際しましては、その設置場所のことはもちろんなんですけれども、イニシャルコストやランニングコストを踏まえながら、太陽光発電等の自然エネルギーの取り組みを検討すべきとも考えております、ということでご回答させていただいております。その他のご意見につきましては、立地適正化計画の内容に直接的な関連というのはないのかなというところもございまして、情報として各課に共有させていただきたいということでございます。なお、この回答につきましては、市ホームページや市役所などでも公表しております。

また、愛媛県さんからも、本計画についてご意見を頂戴しております。主なものとして、都市機能誘導施設につきましては、新たに誘導施設を追加する理由、また小中学校は、都市機能誘導区域外は不要との判断でしょうかということをご意見をいただいております。先ほども申しましたように、国の施策により子供家庭庁が発足し、子供や家庭、子育て世代を包括的に支援する拠点施設の建設及び、医療に関する診療所などを位置づけることによりまして、利便性の高い拠点形成が図られるということで、今回、新たに誘導施設として追加をしております。また、小中学校につきましては、区域外に不要ということではなく、今後、小中学校の統廃合に向けた取り組みを進める中において、学校の適正な配置や子育て世代の居住を決める要素の一つとな

るため、今回、新たに位置付けているということでご回答をさせていただきました。次に都市地域拠点につきましては、新居浜市では四つの拠点がございまして、そのエリアを含めて都市機能誘導区域を設定しております。この誘導区域の元となっておりますのは、都市計画マスタープランに位置付けております三つの拠点が主となっております、新居浜駅周辺で、先ほど用途変更で説明させていただきました新居浜駅周辺、そして市役所周辺の一宮・繁本・昭和通り周辺、そしてイオンがございます前田町周辺これらが三つの拠点となっております。地域拠点といたしましては、同じくマスタープランで位置付けております喜光地町周辺でございます。その拠点を元に、都市機能誘導区域を位置付けているものでございます。

次に、目標評価に関する事項と致しまして、年少人口の比率、誘導施設の立地バスの乗降者数でございますが、基準値に基づいて目標値、そして現況値、そして目標値に対してどれぐらいの成果ができていのかなっているところではあるんですけども、またこのことに対して定量化はできないでしょうかというようなご意見をいただいております。なかなかその目標値に対する効果に定量的な数値を設けるということについては難しいのかなと思っておりますので、また来年度この居住誘導区域内の防災指針というものを作成することとなっておりますので、その中で新たな目標値を設けて、そちらで検討できればと考えております、と市としての回答をさせていただいております。そのほかのご意見については、表現方法や図面の見えやすさなどご指摘もありましたので、次年度の改定の際に、併せて修正等をさせていただきたいと考えております。簡単ではございますが、立地適正化計画案の説明は以上でございます。

鈴木会長

ありがとうございました。ただいま説明がありました新居浜市立地適正化計画案について、ご意見ご質問等はありませんでしょうか。

はい、伊藤委員、お願いします。

伊藤委員

すいません。ちょうど坂上会長もいらっしゃって、諸先輩もいらっしゃるんで。地元なもんですからちょっと聞きたいんですけども、ちょうど文化センターの建て替えということで、立地適正化ということで、少し手を入れていただけるかなと期待はしております。先ほどお話があったんですけども、インフラ整備とか市道とか通学路っていうのは、優先的にしていただけるような雰囲気で行けるんでしょうかね。事務局お願いします。

事務局

今回、位置付けさせていただいておりますものは、立地適正化計画といい

ましても、どうしても漠然とした計画というところがあります。その中で、今、直近で整備を目標としているものとして、付属資料という形をとらせていただいておりますが、この文化センター周辺のエリア整備を目標という方針の方を掲げさせていただいております。これがどの順番でいつできるんだと言われてみると、今の時点では、ちょっとお答えしづらいところがありますが、今、新居浜市としては、文化センター整備というところも一つ大きなものとなっております。しかし、ただ文化センターができるだけじゃないよねっていうところあたりから、その周辺整備も含めた一体的な計画を立てていかないといけないということで、こういうエリアを、あえて、手引きの、立地適正化計画の中の整備の方針の一つとして具体的なところを示させていただいておると、いうことをご理解いただきたいと思います。

鈴木会長

他にご意見等ございますでしょうか。はい。お願いいたします。

高塚委員

すいません1点お伺いします。拠点利用を高める公共交通網の強化に係る目標値というところで、これ都市拠点内のバス総乗降者数とか目標値になっているんですけど、これって正直、瀬戸内バスさんも、大変、乗客者数が減ってるようなこともあって、今デマンドタクシーも変わり、地区の方でいろんな導入のこのシステムの変更等もあって、その辺りと、今後、循環、地域循環バス等もこういう連帯感していかなという感じでおるんですけど、この辺、バスのみでの目標というのはいかがなものでしょうか。ちょっとその辺お伺いいたします。

事務局

はい、おっしゃられるように、公共交通は路線バス以外にもいろいろデマンドであったり、そういうようなところも進めているところですが、地域公共交通計画も、今、進めている中で、これまでの実績値というのが評価しづらいところがありまして、今回出させていただいているのは、平成31年に策定した当時の基準をもとに、というところで変更させていただきました。で、次の改定になりますと、もう少しこの辺りは、正直見直していかなければ、今のバスだけだと、どこまで進んでいるのかと、この後5年、10年経ちますと、どこまでいってるのかなというのが、正直まだ見えない部分はあるのですが、もう少しデマンドとかのデータもそろってきますと、そちらの方に目標もシフトというか連携しつつ両立した形にしていくことも考えていけないとは思いますが、申し訳ありませんが、今の時点での目標としては、整備できるところがこのバスの乗降者数というところでしかデータの収集がなかったものですから、今のところ、これで設定させていただいております。

鈴木会長

はい、高塚委員よろしいでしょうか。

はい、お願いいたします。

藤田委員

色々ところいった人口が減ってきて、コンパクトなまちづくりをせないかんというような、このお金がない中で、これ要はもう本当に担当職員の方細かくよく作成されておると思います。私は、それで、こういったことにしていかないかん、できていったらいいねという、先ほどの用途地域のそういうの制限がございませんので、とにかく公共の施設ではこういったことをしていきながら、うまくその地域を守って、少ない中で今後やっていこうというやつですから、あと民間と一般の方々がそれに賛同してくれたらいいんですけど、中には嫌じゃ困るという人もおりますし、こういった事で、理念としてこうなっていったらというふうなことを役所の方でいろいろ掲げてね、色々なことなく、こういったことで、すばらしいな、今のところはないんじゃないかなと思います。

もうそれはある程度まざって時間が、水が進んでね、その時点でもう一度また節目替えをすとかね。人も減っていきますし、また色々変わってきますから、これは私の意見でございます。はい。これ評価よろしいんじゃないかと。

鈴木会長

はい、ありがとうございます。他にご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の意見をこれからの作業に反映していただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

本日の議事は以上となります。長時間どうもありがとうございました。それでは事務局にお返しいたします。

事務局

はい、鈴木会長ありがとうございました。委員の皆様からも貴重なご意見をいただきまして、誠にありがとうございます。

最後に、今後のスケジュールについて、再度、ご説明させていただきます。本日も審議いただきました「新居浜都市計画用途地域の変更案」と「新居浜都市計画特定用途制限地域の変更案」につきましては、令和6年3月末の都市計画決定の告示を目指して進めてまいります。

意見照会をいたしました「新居浜市立地適正化計画」案につきましては、本日いただきましたご意見をふまえ、令和6年3月下旬の改定、公表となるように進めてまいります。事務局からは、以上でございます。

それでは、これを持ちまして、第75回 新居浜市都市計画審議会を終了させていただきます。

本日は、お忙しい中、誠にありがとうございました。

この議事録は、事実と相違ないので、署名します。

会 長

鈴木康司

議事録署名

高塚広義

議事録署名

藤田章正
