

第 153 回 高知県都市計画審議会 会議録

- 1 開催日時 令和 6 年 5 月 31 日（金）10 時～10 時 30 分
- 2 開催場所 高知共済会館 COMMUNITY SQUARE 3 階 大ホール「桜」
- 3 出席委員 井奥和男、磯部雅彦、稲田知江子、大倉美知子、大野哲、小坂雄一郎、坂本淳、西山彰一、樋口毅彦、政岡慶子、横山桂子、上田貢太郎、岡本和也、平田文彦、小野めぐみ（代理）、山本恭二（代理）、大井茂（代理）、樋口あき（代理）（計 18 名）
- 4 欠席委員 康峪梅、桑名龍吾（計 2 名）
- 5 出席幹事 戸梶竜太（（代理）政策企画課）、市川晋（地域福祉政策課）、宮脇秀誠（（代理）商工政策課）、小笠原学（土木政策課）（計 4 名）
- 6 欠席幹事 川谷知世（農業政策課）（計 1 名）
- 7 事務局 （高知県）土木部都市計画課
- 8 関係機関 （高知県）土木部建築指導課、（四万十市）まちづくり課
- 9 審議事項 【付議事項】
中村都市計画区域の建ぺい率・容積率等の変更について

■事務局

只今から、第 153 回高知県都市計画審議会を開催いたします。私は、本日の審議会の進行を務めさせていただきます、高知県都市計画課課長補佐の関でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、お忙しい中、審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。審議会委員 20 名のうち、代理委員を含めまして、18 名のご出席をいただいております。審議会条例第 5 条の会議の成立要件、2 分の 1 以上の委員のご出席をいただいておりますので、本日の審議会が成立していますことを、まずご報告いたします。また、本日の審議会は、審議会運営要綱第 9 条の規定により公開としており、傍聴席を設けております。

それでは、審議に先立ちまして、お手元の資料の確認をお願いいたします。配付資料は、お配りしている資料の表紙に記載しております、資料－1 次第、資料－2 出席者名簿、資料－3 配席図、資料－4 高知県都市計画審議会条例及び運営要綱、資料－5 議案書、資料－6 議案説明資料、資料－7 議案説明参考資料となっております。以上、よろしいでしょうか。お手元の資料に不足するものがございましたら、事務局にお知らせいただけますでしょうか。

続きまして、今年 2 月に開催いたしました前回の審議会以降で、1 名の委員に変更がございましたので、新たにご就任いただきました委員をご紹介します。関係行政機関の職員といたしまして、国土交通省四国運輸局長河野委員様。本日は、代理で、高知運輸支局小野支局長様にご出席いただいております。なお、変更のない委員の皆様、及び代理委員の皆様につきましては、出席者名簿と配席図により、ご紹介に代えさせていただきます。

それでは、これから、議事進行につきましては、審議会運営要綱第5条に、会長は議長となって会議を主宰するとなっていますので、磯部会長にお願いいたします。

■磯部会長

おはようございます、磯部でございます。本日もよろしくをお願いいたします。ご出席賜りまして誠にありがとうございます。御礼申し上げます。早速、議事に入りたいと思いますが、入る前に、審議会運営要綱第10条第3項に、会長は会議録の署名委員を2名指名することになっております。指名させていただきます。今回の審議会につきましては、小坂委員、それから坂本委員にお願いしたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります。今回は、お手元の次第にありますように、付議事項は1件ということになっています。では、議案、中村都市計画区域の建ぺい率・容積率等の変更についてをお諮りいたします。事務局は議案の説明をお願いします。

■事務局

高知県土木部都市計画課計画担当チーフの高橋と申します。よろしくお願いいたします。お手元の議案書を1ページおめくりください。議案を朗読させていただきます。6高都計第45号、令和6年4月25日。高知県都市計画審議会会長様。高知県知事。中村都市計画区域の建ぺい率・容積率等の変更について。このことについて、建築基準法第52条第1項第8号、同法第53条第1項第6号、同法第56条第1項別表第3（に）欄5、同法第56条第1項第2号二の規定により、別紙のとおり審議会に付議します。こちらの議案につきましては、詳しい説明を建築指導課の方から説明させていただきます。

■高知県建築指導課

高知県土木部建築指導課指導担当チーフの堂本と申します。よろしくお願いいたします。それでは、議案、中村都市計画区域の建ぺい率・容積率等の決定（変更）についてご説明いたします。

資料-6をご覧くださいませでしょうか。今回の変更区域につきましては、議案書の総括図、プロジェクターのスライドをご覧くださいませと思いますが、総括図にありますとおり、下田海岸付近の土佐西南大規模公園の部分に当たります。今回の変更区域につきましては、ご記憶にも新しいかと思いますが、昨年9月の第151回都市計画審議会で付議しました、中村都市計画公園の変更に関連するもので、公園区域から除外された区域に該当いたします。変更する内容ですけれども、建築形態規制のうち、建ぺい率及び容積率の制限の変更になります。建築形態規制のうち、各部分の高さの制限については、今回変更するものではありません。先般、土佐西南大規模公園から除外されましたと同様に、この区域が公園区域として未利用であったことや、津波の影響を受けない高台地域で地震対策となる土地利用をできるといった、四万十市の方針を踏まえまして変更するものです。

ここで、ご存じの方もたくさんいらっしゃると思いますが、改めて建ぺい率や容積率などの建築形態規制についてご説明差し上げたいと思います。1枚ページを飛ばしていた

だきまして、次のページをご覧くださいませうでしょうか。まず、建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積が占める割合のことで、建築面積を敷地面積で割ったものになります。この建築面積とは、外壁で囲まれているなどの部分の面積のことでして、つまり、上空から見たときに敷地に対して建築物がどれだけ占めているかといった割合になります。一方、容積率とは、それぞれの階の床面積の合計を敷地面積で割ったものです。したがって、敷地に対して建築物がどれだけ人や物を収容できるかといったことになります。今回変更しますのは、この建ぺい率と容積率の制限でして、右側の高さ制限については変更しませんので、説明は割愛させていただきます。

1 つページを戻っていただけますでしょうか。今回の変更案では、図の点線で囲まれた青い部分について、建ぺい率を 50%としているものを 60%に、容積率を現在 100%となっているものを 200%にそれぞれ変更したいと考えております。変更いたしますと、これまでより規模が大きいもの、収容人員の大きな建築物が建てられるようになるといったこととなります。この青い部分につきましては、繰り返しになりますが、土佐西南大規模公園という都市計画公園区域に含まれていたものが先般除外になった部分に該当いたします。

公園区域から除外されましたことで、既に用途の規制や構造が緩和され、例えば、鉄筋コンクリート造で建てることなどができるようになっております。図の青い部分の上の部分をご覧くださいませうと、黄色で囲まれた部分の丸の中、赤の丸の部分ですけれども、左に 200、右に 60 と書いてございます。つまり、建ぺい率の制限が、この黄色の部分というのは、建ぺい率が 60%、容積率の制限が 200%ということになります。今回の変更部分の青い部分というのは、この隣に位置する黄色の部分に同化させるように制限を変更するものです。ちなみにですけれども、薄いこちらの赤の部分については、容積率こそ 200%と同じなのですが、建ぺい率は 70%と、より高い値となっています。

では、ここからは、資料－ 7 の四万十市の都市計画審議会で使用されました資料を使ってご説明差し上げます。四万十市、当時、中村町と言っていたそうですけれども、昭和 22 年頃に都市計画区域が決定されて、合併などを経て現在の中村都市計画区域になったというふうに聞いております。ここから少し、中村都市計画区域のこれまでのあらましについてご説明いたします。図の青で囲んである部分につきましては、昭和 59 年に用途地域が設定されておりまして、その周囲を囲むように、この赤で囲っている部分については、平成 15 年度に用途地域の定めのない、いわゆる白地地域として存在していたところなのですが、平成 15 年度に今回の対象でもある建ぺい率や容積率、高さの制限について定めております。この平成 15 年度に定めました建ぺい率・容積率について、改めてどのようにこの当時決定されたかをご説明したいと思います。

8 ページに建築形態規制指定基準というのがございますので、そちらをご覧くださいませうでしょうか。平成 13 年の法改正を受けまして、こちらの指定基準というのを平成 14 年に高知県で策定しております。この中で、一般基準、この 2 の部分で、拡大しますとうなりますが、建ぺい率・容積率の制限を一般基準としまして、建ぺい率を 10 分の 6、60%、容積率を 10 分の 20、200%とした上で、地域の土地の利用状況などに応じて異なる制限を設けることが定められました。こちらの下に d とございます、既存集落等の区域

で、現況の土地利用に応じた制限値を設定する必要がある区域につきましては、例えば、先ほどの資料－ 7 にありました赤の部分、建ぺい率が 70%と少し高い部分ですけれども、この d に該当しまして、別途定めているといったことになります。この下の (3) の部分をご覧くださいませでしょうか。拡大しますと、先ほど申し上げました d の部分ですけれども、既存集落地区ということになりまして、平成 15 年当時で既に宅地化が進んでおり、高密度な土地利用が相当進んでいて、一般基準の建ぺい率 60%では、この地域の建築物の 1 割以上が、この 60%という値をオーバーしてしまいまして、不適格な状態になってしまうと判断されたことが、先ほどの赤で囲まれた部分のように、建ぺい率 70%と設定をされているといったことになります。

さらに、先ほどの指定基準の (1) 建ぺい率・容積率制限の 1 番下にあたります、e、自然環境保全や水源涵養等の面で重要度が高くといったところがございます。こちらに関しましては、現在の緑の都市公園区域に該当する部分にあたるのですが、特別に自然環境や水源涵養等の保全が必要ということで、建ぺい率 50%、容積率 100%と厳しい値を設けております。こちらが (4) 環境保全地区の部分に書かれてございます。したがって、現在の建ぺい率 50%、容積率 100%というのは、都市公園区域であることを根拠に定められた値ということになります。

では、ここからは少し細かい資料になりますので、説明を割愛させていただいて、24 ページをご覧くださいませでしょうか。今回の変更内容の妥当性についてのご説明となります。公園区域から削除された今回の区域の状態を改めて見ますと、高台に位置してしまっていて、津波浸水区域から外れる部分も大変多く、浸水エリアからの高台移転の受皿にもなりえると考えられます。また、近隣の区域に住宅の建ち並びがすでにあるといったことがあります。26 ページをご覧くださいませでしょうか。矢印が 3 つほどございます。こちらが妥当性を説明する部分になります。まず 1 つ目に、高台に位置することから、南海トラフ地震対策としての受皿となりえること。2 つ目の矢印で、住宅の建ち並びが許容できること。3 つ目の矢印で、先日、都市計画法上の公園区域から除外されたということに加えまして、そもそも自然公園法による県条例の自然公園が該当していないといったことがございます。この 3 点を踏まえて、現状の厳しい規制は不相当であるとして、県の一般的な基準である建ぺい率 60%、容積率 200%に戻すという言い方が正しいのかどうかですけれども、そういった基準にある値に戻すというのが適当であるものと結論づけております。以上が今回の変更内容に関する説明です。

最後に、今回の変更に関するこれまでの手順をご説明いたします。31 ページの予定表のとおり、これまでに素案の縦覧及び 2 月 2 日の住民説明会を実施しております。このときに特別にご意見などがなかったことから、素案から原案を作成しまして、3 月 1 日から 3 月 15 日までの間で、高知県のホームページ及び四万十市のホームページで縦覧にかけ、意見を募集しましたが、いずれもご意見はございませんでした。そのため、3 月 25 日に四万十市の都市計画審議会に諮り、こちらでも質問こそありましたが、特に異論はなかったということです。四万十市から 3 月 27 日付けで決定の申請が提出されまして、本日の都

市計画審議会に諮っております。こちらで決定となれば、県で最終的に告示するということになります。以上で私の説明は終わらせていただきます。ありがとうございました。

■磯部会長

ありがとうございました。四万十市の白地地域の一部について、建ぺい率・容積率を変更するご説明をいただきました。これについて審議に入りたいと思います。ただいまの議案について、ご意見ご質問ございましたら、どなたからでもお願いいたします。いかがでしょうか。

■岡本委員

せっかくですので質問させていただきます。今後のスケジュールの中でですね、四万十市で都計審をやられて、質問がされたという説明があったところですけども、どのような質問があったのかを教えてくださいませんか。参考までに。

■磯部会長

お願いします。

■四万十市まちづくり課

ご質問ありがとうございます。四万十市役所の植村です。よろしくお願いいたします。審議会に諮りましたが、ご質問の内容としましては、この変更に対するご質問というよりは、今の土地利用がどうですかというご質問でしたので、先ほど説明の中にもありましたように、24ページの説明をさせていただきまして、回答とさせていただいております。

■磯部会長

1問ということよろしいですか。

■四万十市まちづくり課

いくつか質問はあったのですが、そういう質問をバラバラとという形でして、公園の近くで建築されているのを見ましたけども、今後の利活用にあたり、下田エリアの説明が少し分かりにくかったというご質問はいただきまして、それについてもこういう説明のもとでご回答させていただいたところです。

■磯部会長

ありがとうございます。いかがでしょうか。

■岡本委員

分かりました。特に問題ないということで判断してよろしいですね。ありがとうございました。

■磯部会長

他にご意見ご質問いかがでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、特にご意見ご質問もこれ以上ないようですので、本議案につきましては、特にご反対の意見ありませんでしたから、原案のとおり、答申するというところでよろしいでしょうか。

■会場一同

はい。

■磯部会長

ありがとうございました。それでは、本議案につきましては、原案のとおり答申することといたします。それでは、本日の審議につきましては、これで終了いたします。進行を事務局にお返しいたします。よろしくお願いします。ご協力ありがとうございました。

■事務局

委員の皆様、ご審議いただき、誠にありがとうございます。以上をもちまして、第153回高知県都市計画審議会を閉会いたします。本日は、誠にありがとうございました。

以上