

第 55 回香川県国土利用計画審議会議事録

令和 6 年 2 月 9 日（金）

日 時	令和6年2月9日（金） 午後13時30分～午後14時35分
場 所	香川県庁本館12階第5会議室
出席者	<p>香川県国土利用計画審議会（10名）</p> <p>委員 加内 雅彦 （公社）香川県宅地建物取引業協会会長 委員 五所野尾 恭一 香川県森林組合連合会代表理事会長 委員 中井 精志 香川県農業協同組合中央会総合対策部次長 委員 西成 典久 香川大学経済学部教授 委員 野瀬 康弘 香川県土地改良事業団体連合会常務理事 委員 野々村 敦子 香川大学創造工学部教授 委員 古田 昇 徳島文理大学文学部教授 委員 百々路 三恵子 香川県商工会議所女性会連合会監事 委員 好井 智子 かがわ自然観察会代表 委員 吉岡 和子 香川県各種女性団体協議会監事</p> <p>（事務局）</p> <p>環境森林部 部長 秋山 浩章 環境政策課 課長 石川 昌宏 課長補佐 石井 晃子 主任 宮崎 祐樹</p> <p>農業経営課</p> <p>農地マネジメント推進室 室長補佐 黒川 敦生 副主幹 棚田 康孝</p> <p>都市計画課 副主幹 兼近 由賀里 主任技師 布田 知紗</p>
欠席者	<p>委員 石川 恭子 元ビジネス香川編集長 委員 栗 秀代 元香川県民生委員児童委員協議会連合会理事 委員 谷川 俊博 香川県町村会会長 委員 花岡 通子 学校法人花岡学園理事長 委員 山下 昭史 香川県市長会会長</p>

第 55 回 香川県国土利用計画審議会 議事概要

事務局 (環境政策課)	<p>それでは、第 55 回香川県国土利用計画審議会を開催させていただきます。 まず、開会に当たりまして、秋山環境森林部長よりご挨拶を申し上げます。</p>
環境森林部長	<p>(あいさつ)</p>
事務局 (環境政策課)	<p>まず、本日、お手元に配付の資料につきまして、確認させていただきます。</p>
	<p>(配付資料の説明)</p>
	<p>皆様、お手元にございますでしょうか。</p>
	<p>(不足資料なし)</p>
	<p>続きまして、事務局から、新たに委員になられた方をご紹介します。</p>
	<p>(新任委員及び欠席委員の紹介)</p>
	<p>本日ご出席いただいております委員は、15 名中 10 名で、香川県国土利用計画審議会条例第 5 条第 2 項に定められております「委員の 2 分の 1 以上の出席」という定足数を満たしておりますので、本審議会は有効に成立しておりますことをご報告いたします。</p>
	<p>本日の議事につきましては、当審議会の運営規程によりまして、原則公開となります。本日の審議会の会議の開催を一般に周知いたしましたところ、傍聴希望者は、いないことをご報告申し上げます。</p>
	<p>それでは、これからの議事の運営につきましては、「香川県国土利用計画審議会運営規程第 3 条」の規定に基づき、古田会長にお願いします。</p>
	<p>古田会長、どうぞよろしく申し上げます。</p>
会長	<p>それでは、議事に入る前に、「運営規程第 5 条第 2 項」に基づいて、本日、議事録に署名いただく委員を選出させていただきます。</p>
	<p>吉岡委員、お願いします。</p>
	<p>(吉岡委員了承)</p>
会長	<p>ありがとうございます。 では早速ですが、次第に従いまして議事を進めさせていただきます。 まず、諮問事項である「香川県土地利用基本計画の変更」につき、事務局の方か</p>

<p>事務局 (環境政策課長)</p>	<p>らご説明をお願いします。</p> <p>それでは、説明させていただきます。香川県環境政策課長の石川と申します。失礼しますが、着座にて説明をさせていただきます。それでは、お手元の参考資料をご覧ください。土地利用基本計画の変更についてご説明します。</p> <p>土地利用基本計画は、「1. 内容」に記載のとおり、適正で合理的な土地利用を図るため、国土利用計画法第9条の規定に基づき、知事が定める計画であり、県土を土地の利用目的によって「都市地域」、「農業地域」、「森林地域」、「自然公園地域」、「自然保全地域」の5つの地域に区分し、それぞれの地域区分ごとの土地利用の原則や、重複する地域における土地利用の調整等に関する事項を定めるものです。</p> <p>「3. 位置づけ」にあります。都市計画法や農業振興地域の整備に関する法律、森林法などの個別規制法に基づく計画の上位計画として位置づけられており、「4. 役割」にあります。個別規制法の枠を越えて、一元的に土地利用計画を策定し、土地利用の総合的かつ基本的な方向付けを行うことにより、各種土地利用の総合調整機能を果たす計画、また、「土地取引規制、開発行為の規制等に関する措置を行う際の基本となる計画」となっております。</p> <p>計画図の変更条件としては、「5.」にあるとおり、面積が1ha以上または幅が100m以上となる土地利用の変更を行う場合、計画図の変更が必要となり、変更に当たっては、「6.」のとおり、関係市町長、香川県国土利用計画審議会、国土交通大臣の意見を聴かなければならないことになっております。</p> <p>続いて、裏面「土地利用基本計画の変更手順フローチャート」をご覧ください。今回の変更案件に関して、手続を具体的にフローチャートにしたもので、本変更案につきましては、中段左側ですが、昨年11月15日付けで関係市町長に意見照会を行い、異議のない旨の回答を得ており、また、その下右側ですが、11月16日付けで国土交通省に対し、関係省庁との事前調整を依頼し、12月18日付けで調整を終了した旨の通知を受けております。</p> <p>今後、本日のご審議において、ご了解がいただけましたら、国土交通大臣への正式な意見聴取を行う予定としており、順調に進めば、年度末にはすべての手続を終えられる見込みとなっております。</p> <p>それでは、本日の諮問案件についてご説明させていただきます。</p> <p>「資料1 香川県土地利用基本計画の変更について(案)」をご覧ください。</p> <p>変更内容説明書で、5地域区分の変更概要の総括表となっております。現行計画の面積、変更する面積、変更後の計画面積を記載していますが、今回の変更案により、都市地域が4ha拡大、農業地域が12ha縮小することとなります。</p> <p>資料2ページは変更地域別の概要です。変更案件ごとに整理番号、変更地域名、関係市町名、変更する部分の重複面積、現況によって判定した変更部分の地目状況、変更を必要とする理由などについて記載するものですが、今回は、2件とあります。</p> <p>3ページから5ページが変更しようとする区域を示した変更位置図と変更区域</p>
-------------------------	--

<p>事務局 (環境政策課長)</p>	<p>図となっております、区域が拡大する部分は赤色で、縮小部分は黄色で表示しています。土地利用基本計画の計画図は、3ページや5ページのとおり5万分の1の地形図上で記すこととなります。</p> <p>それでは、2ページの変更地域別概要につき、整理番号1から2まで、案件別に説明をいたします。</p> <p>まず、整理番号1の案件ですが、3ページが区域図となっております。</p> <p>高松市屋島東町地先の公有水面の埋立により生ずる土地についてであり、高松市が事業主体となり、平成7年7月17日に埋立免許を取得し、令和4年11月に部分竣工、令和6年1月に臨港地区及び特定用途制限地域（一般・環境保全型）という地域ですが、埋立地は、漁業活動の円滑化を図るための野積場や臨港道路等の港湾施設として整備をされております。以上のように、今後は都市的利用が見込まれており、現行の都市計画区域と一体として、総合的に整備、開発及び保全するため、公有水面埋立により生じる4haを都市地域に含めようとするものです。</p> <p>次に整理番号2の案件ですが、4ページが位置図、5ページが区域図です。</p> <p>これは、坂出市において行おうとする都市計画の用途地域の指定に伴う計画の変更であります。坂出市府中町においては、工場等を中心とした開発動向が見られることから、今後の工業地の需要の受け皿としての土地利用を図るため、準工業地域の用途地域として指定する予定としています。当該変更地域12haは、全域、農業振興地域となっておりますが、農業振興地域など農業上の土地利用が図られるべき地域においては、都市計画の用途地域を定めるべきではないとされていることから、当該農業振興地域の区域を変更するものです。</p> <p>以上、簡単ですが、諮問事項の香川県土地利用基本計画の変更について説明させていただきました。よろしくご審議の程お願いいたします。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。</p> <p>事務局から変更案件2件について、説明がありました。ご質問等がありますか。どちらの案件からでもお願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>高松市の案件は、臨港地区の変更ということですが、具体的にどのような土地利用がされる予定でしょうか。</p>
<p>事務局 (環境政策課)</p>	<p>既に野積場、臨港道路といった港湾施設が埋立地の上に整備されております。</p>
<p>委員</p>	<p>今、更地になっていると思いますが、新たに何か工事をするというわけではなく、地域を変更するということですか。</p>

事務局 (環境政策課)	今、既に臨港道路などができています。状況がわかる空中写真をお配りします。 (空中写真を配布)
会長	埋立は既に終わっていて、野積場等になっているところを地域変更するという意味ですか。
事務局 (環境政策課)	はい、そうです。
委員	ここは行ったことがあるのですが、今後どういう利用をするかによって、道路その他になっているがこのままでよいのか、海の近くなので、使い方によっては、防災機能を高めたうえで使わなければならない場所ではないのか、といったところでどういう利用をしていく予定なのかと伺いました。
関係課 (都市計画課)	こちらは埋立した土地を港湾施設の改修ということで、事業を行っており、今は野積場や臨港道路として整備していますが、今後、物揚場や船揚場等として、より活用できるように、港湾法に基づいて土地利用を図っていくと伺っております。
委員	港湾法という法律に基づいて、今後整備していくということですか。
関係課 (都市計画課)	臨港地区を指定しておりますので、この法律に基づきまして、引き続き周辺の整備をあわせて進めていくと伺っております。
委員	はい、わかりました。ありがとうございます。
会長	ほかにご意見はありますか。
委員	坂出市・中讃農業地域ですけれども、この地域に関しては準工業地域ですが、利用としては既にどういった企業が入るのか等は決まっていますか。
関係課 (都市計画課)	従前から一定の工業利用がなされている土地ではありますが、既に市の許可申請をとって、工場が立地している事例もあり、農地が残っているエリアについても、今後、周辺と同じ事業者が整備を進めていきたいという意向を示されているとお伺いしています。
委員	今回の変更により、農地としては3種農地に移行するということですか。
関係課 (農業経営課)	はい、そうです。

委員	わかりました。
会長	ほかの委員は、いかがでしょうか。
委員	坂出市の案件は、市からのリクエストということですが、県が所管する国府跡が近くにあつて、これから整備をしていくと聞いています。鉄道の線路を挟んでいるので問題ないかもしれませんが、市が景観的な配慮をされていれば良いと思います。距離感が分からないですが、そこまで支障をきたすほどではなさそうですか。
事務局 (環境政策課)	この地域は、文化財保護法に伴う埋蔵文化財包蔵地、その他の地区に分類されており、土木工事等に先立ち届出が必要な地域になっていますが、坂出市と文化財担当部局との間で、十分な調整はなされているとのことでした。
委員	何か重要なものが発掘されれば、詳細調査や保全が行われますか。
事務局 (環境政策課)	はい、そうです。
委員	わかりました。ありがとうございます。
委員	坂出市の案件ですが、ここは今、うどん製造業のような工場が建っていますか。
事務局 (環境政策課)	はい、食品工場などがあります。 (空中写真を配布)
会長	予讃線と綾川に挟まれた地域で、線路の西側が委員ご質問の国府跡ですね。予讃線の線路で用途地域を区切るということですか。西側は国府跡に近いこともあり、変更は行なわず、北東側が今回の変更地域ということですね。
事務局 (環境政策課)	そうです。
会長	ほかの委員の方は、いかがでしょうか。
委員	綾川は河川改修していると思いますが、開発と河川のハザード、浸水のハザード、家屋の調査等は何かしていますか。

事務局 (環境政策課)	今、手持の資料がありませんので、確認して、後ほどご報告させていただきます。
委員	用途の変更による問題はないと市が判断したのであれば、大丈夫とは思いますが、用途が変更されたことによって、洪水の危険性やリスクが増すことがあれば、問題と考えます。
会長	綾川は、1級河川ですか。
関係課 (環境政策課)	県管理の2級河川です。
会長	ハザードマップはできていると思いますが、委員は、もう少し下流の方との兼ね合いも含め、確認したいということですか。
委員	はい、そうです。
会長	事務局、よろしく申し上げます。ほかにご意見は、ありませんか。
	それでは、各委員のご意見、要望等について、十分ご配慮の上、進めていただきたいと思いますが、特にご質問がないようでしたら、この案件につきまして異議のない旨、知事に答申するというところでよろしいでしょうか。
	(異議なし)
会長	ありがとうございます。それでは、そのようにさせていただきたいと思います。
	では続きまして、事務局より「令和5年香川県地価調査の概要について」、「第六次国土利用計画(全国計画)について」等、計4点の資料の用意がありますので、ご説明をお願いします。
事務局 (環境政策課長)	(資料2により、令和5年香川県地価調査の概要について説明) (資料3により、第六次国土利用計画(全国計画)について説明) (資料4により、民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要について説明) (資料5により、重要土地等調査法の概要について説明)
会長	ありがとうございました。何かご質問等がありましたら、お願いします。

<p>委員</p>	<p>香川県の地価調査のことで、我々の協会でも、毎年、実際の実例をふまえた地価調査を行っています。県の地価調査は平均的なものであり、調査結果とはかけ離れた価格での取引事例も出ています。マンションは多く建設されていますが、値段が高く、売れ行きが少し良くない一方で、坪単価 200 万円以上といった、バブル期に戻ったようなポイントもあります。</p> <p>住宅用地では、人気のあるところとないところがあり、例えば高松では、伏石・松縄・栗林の辺りは人気が出て、この 4、5 年で坪単価 30 万円のところが 50 万円になっているところもあるほか、開発も行なわれています。丸亀市もゆめタウンの近く、城西は人気があって、この辺りは横ばいか少し上昇しています。綾川のイオン周辺は、昔は田畑が多かったが、イオンと電車の駅ができて、地下も上がり、宅地分譲地が坪単価 15～16 万円など、丸亀市よりも高くなっているところもあります。それ以外のところは、横ばいか 30 年間下がりに続いています。</p> <p>全国的には、去年 11 月に日経新聞が調べたところ、札幌や沖縄などの 80 ヶ所以上で、すでにバブル期以上に地価が上がっています。沖縄は他とは違って、空き家がなく、売り家が出るとすぐに関われ、また分譲も高くなりすぎて地元の人を買えないといった状況も見られます。福岡、大阪、名古屋辺りも既に地価が上がっています。東京は土地が高くて買えないので、マンションが多く、この 1 年でだいたい 3 割程度、マンションの値段が上がっています。特に都心部のマンションは数億円で、普通のサラリーマンは買えないので、郊外で購入します。森ビル株式会社が 30 年かけて一番良いところを再開発してマンションを販売し、1 戸 20 億円から 200 億円ですが、それがもう完売しているようです。</p> <p>2 点目は、外国人の土地所有の問題もあると思います。この約 20 年間で外国法人や個人により、約 800 万坪が既に関われています。</p> <p>確かに善通寺は自衛隊があり、防災とライフラインに関わる場所は重要な土地と考えます。山林は、日本の方がほとんど買わないので、外国の方が買われるケースなどもあり、沖縄の島でも同じことがいえます。</p> <p>もう 1 つ、所有者不明土地の問題については、今、九州の面積分ぐらいの土地が広義の所有者不明土地とされています。相続登記などがなされずに放置されている土地です。新たな相続土地国庫帰属制度は、まず土地の境界確定を行い、建物があれば更地にしたうえで、国に 10 年分の管理料を支払う必要があります。相続土地を国に帰属させるためには、金銭負担があるということです。先ほど、既に 1,500 件の申請が出ていると説明がありましたが、審査も厳しいようで、これでは、効力を発揮しないのではないかと考えています。</p> <p>空き家の解体に対して、丸亀市は補助しているが、それでも追いつかない状態で、人口減少によるところが大きいです。この問題は我々の大きな政策、課題ではないかと考えています。</p>
-----------	---

会長	<p>貴重なご意見ありがとうございました。ほかにご質問は、ありませんか。事務局からは何かありますか。</p>
事務局 (環境政策課)	<p>先程、委員からご質問のあった坂出市の用途変更に伴う防災の観点に関連して、坂出市のハザードマップをお配りします。</p> <p>(ハザードマップを配布)</p>
事務局 (環境政策課)	<p>今回、準工業地域に指定しようとしている地域は、平成 16 年の台風の際、浸水被害が発生しています。最大浸水被害想定が 0.5 メートル以上、3 メートル未満という色塗りがされています。このハザードマップ自体は坂出市が作っており、坂出市もこれを踏まえて判断していることから、工場の立地の際などには、十分に注意喚起がなされると思います。委員のご意見、ご指摘については、改めて坂出市に伝えさせていただきます。</p>
会長	<p>土地を開発して利用する場合、盛土などが行われることで、その土地の直接的な浸水被害は免れますが、そのことによってその周りの土地が相対的に低くなって冠水します。そういうことが発生しないよう、考えていく必要もあると思います。</p> <p>平成 16 年の台風の際、瀧元の旧塩田跡は、古い家だけが浸水しました。一方、その西側、福岡町はかなりの冠水があり、亡くなった人もいます。どちらも旧塩田跡、干潟ですが、その後の開発の仕方によって、古くに開発されたところは、ほとんど盛土されておらず大きな被害が出たのに対し、瀧元は、一旦工場が作られた際に盛土をした後、住宅地になったことから、浸水被害が非常に少なかった。後の土地利用が関わってくることもあります。能登半島地震でもそうですが、干潟は液状化が起りやすい場所でもあり、そういうことも今後、検討していく必要があるかと考えます。</p>
委員	<p>昨年 4 月から地域森林計画対象民有林に関して、0.5ha 以上の開発は、県知事の許可が必要になったと思いますが、実際に 4 月以降に許可申請があったのでしょうか。また、審査はどのようにしますか。</p>
事務局 (環境森林部長)	<p>林地開発の許可は、開発行為に係る土地の面積が 1 ha 超の際に必要となっておりますが、昨年の 4 月から、太陽光発電設備の設置が目的の場合に、委員ご指摘のとおり、0.5ha と基準が引き下げられています。これは、全国的に太陽光発電の設置が進んでいく中、山林の場合は斜面になっておりますので、会長のご意見にもありまして、水の流れ方が変わって事故が起きるといったことが全国的にもあり、基準が引き下げられたところでは、</p> <p>具体的な件数は今、手元にありませんが、改めてご報告させていただきます。</p> <p>申請が出た場合は、森林保全や災害の発生リスクなどの観点を踏まえ、基準に沿って審査しています。</p>

	<p>香川県の場合は、独自の条例として、「みどり豊かでうるおいのある県土づくり条例（みどり条例）」を制定しており、地域森林計画対象民有林については、0.1ha以上の開発の場合は、許可制度ではないですが、事前協議を行い、安全性の確保ということを審査しております。そういうことで、今回、森林法に基づく林地開発の許可基準は引き下げられたところですが、本県ではこれまでもみどり条例に基づく事前協議の中で指導していたので、実態としては、従来から森林の安全性や災害リスクの軽減について図ってきております。</p>
委員	<p>許可制度なので、小委員会のようなところで審査するのかと思っていました。</p>
事務局 (環境森林部長)	<p>特に大規模なものはそういったこともあります。基本的には、職員が書類審査をして、現地に行って確認をします。</p> <p>基本的にはこれまでどおり安全性の確保を図りながら、一方、太陽光発電の設置も進めていく必要がありますので、そのあたりのバランスをとりながら進めていきたいと考えています。</p>
委員	<p>ありがとうございました。よくわかりました。</p>
会長	<p>他にありませんか。</p> <p>事務局からは何かありますか。</p>
事務局 (環境政策課)	<p>それでは、長時間にわたりまして、古田会長様をはじめ委員の皆様方、本日はどうもありがとうございました。</p> <p>現在の委員の任期は今月末までとなっていますが、本日ご出席の皆様におかれましては、引き続き、委員をお願いいたしたく考えております。追って、書面でご依頼させていただきますので、よろしく願い申し上げます。</p> <p>また、本日ご欠席の石川委員と栗委員におかれましては、任期満了に伴い、ご退任されることをご報告します。後任の委員につきましては、改めてご報告させていただきます。</p>
会長	<p>本日予定していた議題等については、すべて終了しました。</p> <p>この審議会はこれまで年1回、2月に開催していましたが、先ほど事務局から、来年度は、県土地利用基本計画の見直しに伴い、複数回開催したいとの説明がありました。審議会開催のスケジュールは決まっていますか。</p>
事務局 (環境政策課)	<p>これまでは、年1回、区域の図面変更を主な諮問案件として、2月～3月頃に開催させていただいております。</p> <p>県の土地利用基本計画につきましては、先ほど申し上げたとおり、平成26年以來の大幅な見直しを考えています。来年度のスケジュールは確定していませんが、計画の素案の段階で一度、ご審議いただけたらと思っています。素案をご審議いた</p>

<p>会長</p>	<p>だいた後、パブリックコメント等を実施したうえで成案としますが、審議会開催の頻度、時期については、これから案をもう少し固めた段階で、会長や委員の皆さまのご都合を伺いながら、調整させていただきたいと思っております。</p> <p>ということですので、委員の皆様よろしくお願ひします。</p> <p>それでは、これで本日の議事を終了させていただきます。皆様お疲れさまでした。事務局にお返しします。</p>
<p>事務局 (環境政策課)</p>	<p>古田会長、委員の皆様、本日はどうもありがとうございました。</p> <p>本日の議事録につきましては、皆様にご確認いただいた後、本日の資料とともに県のホームページに公開させていただきますので、ご承知おきください。</p> <p>以上をもちまして、第 55 回香川県国土利用計画審議会を終了いたします。たいへんありがとうございました。</p>