

# 令和元年度 第2回 糸魚川市都市計画審議会 会議録

日	令和2年1月29日	時間	13:30~14:30	場所	市役所 201・202 会議室
件名	議事 議案第1号 糸魚川市立地適正化計画の変更について				
出席者 (敬称略)	1 出席者 (13人) 猪又史博 中出文平 堀口裕子 藤田英志 杉田康一 田中立一 滝川正義 遠藤正樹 (代理出席) 吉田武 伊井一夫 遠藤紀美子 小嶋ます子 磯貝正子 2 欠席者 斉藤富貴子 3 市職員 (8人) 米田市長 (開会時のみ) 建設課:五十嵐課長 林課長補佐 田中係長 室橋主査 岡野主査 山口主査 4 傍聴者 3名				
会議要旨	1 開会 (13:30) 2 米田市長あいさつ 3 猪又会長あいさつ 4 諮問 糸魚川市立地適正化計画の変更について 米田市長から都市計画審議会会長へ諮問 5 議事 議案第1号 糸魚川市立地適正化計画の変更について ■説明 【事務局】 計画の内容及び今回の変更で記載する制度の概要については、前回の中間報告の際に説明したので説明は割愛し、本日は今回変更する内容とその理由について説明する。 説明は議案書の参考1ページからの「変更箇所対照表」に沿って行う。 参考1ページと参考2ページは、今回変更を行う目的である、都市のスポンジ化対策として国が新たに定めた制度について追加記載する部分である。 計画書の5-3ページでは、都市機能誘導施策の(6)「空き家・空き地の活用等の促進」のところに、今回追加する2つの制度について記載を追加するものである。 参考1ページでは、変更前、変更後とも「空き家・空き地の活用の推進」となっているが、正しくは「促進」であり訂正をお願いする。 計画書の5-5ページでは、4番目に「空き家・空き地等の活用と適正管理の促進」の項目を新たに設けるものである。 これを受けて、5-6ページと5-7ページに、3「低未利用土地権利設定等促進計画」及び「立地誘導促進施設協定」の項目を新たに設け、実際に制度を活用するための前提として、この計画に示しておく必要がある項目について、国・県や庁内関係課とも記載内容を調整した上で追加するものである。 その中で、3-1では「低未利用土地権利設定等促進計画」について記載しており、低未利用地の利用指針として、各種都市機能の利用者の利便を高める施設としての利用や、良好な居住環境の形成のための利用を推奨すること。				

管理指針として、周辺地域に防災・防犯・衛生等の面から悪影響を与えないような管理を行うこと。

対象となる区域を居住誘導区域とすること。

対象となる土地の活用のために、地上権、賃借権、所有権等を設定できること。

都市機能誘導区域における誘導施設や、居住誘導区域における住宅等の立地を誘導するために制度を活用すること。

などを定めるものである。

3-2では「立地誘導促進施設協定」について記載しており、その活用に向けて、対象となる区域を居住誘導区域とすること。

施設の一体的な整備又は管理に関する事項として、居住者等の利便を増進し、良好な市街地環境を確保するために、区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、資料に示すような施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこと。

などを定めるものである。

なお、概要版でも、この2つの制度について記載を追加しているので、後ほど確認いただきたい。

参考3ページは、現在の計画において、誘導施設のうち、銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合については、都市機能誘導区域外での生活利便性を維持するため、区域外にある既存施設は同一敷地での建替え、そして能生、青海地域の既存施設は、各地域の居住誘導区域への移転を認めることとしており、このことを法的に明確に示すための条例を昨年6月の市議会で制定したので、それに合わせて表記を変更するものである。

計画書の3-2ページと5-2ページでは、誘導施設について記載しているが、条例の議決を受け「許容することを前提とします」という表現を、「許容します」と明記するものである。

6-1ページについては、都市機能誘導区域外の届出対象となるものについて、条例の議決を受けて、誘導施設であっても届出が不要となるケースを明記するものである。

参考4ページは、居住誘導区域外の届出対象を明示するために変更する部分である。

計画書の6-1ページと6-2ページは、居住誘導区域外の届出対象となるものについて記載している。

立地適正化計画の制度として、居住誘導区域外で一定規模以上の住宅の開発行為や建築等行為を行う場合には、市への届出が義務付けられているが、住宅以外で人が居住するような建築物、例えば寄宿舍や有料老人ホーム等については、条例を定めることで届出対象になるものであり、逆に言うと条例を定めなければ届出が不要という制度になっており、当市はその条例を定めていないので、住宅以外のこれらの建築物については、届出が不要となっている。

そのことを分かりやすくするために、当市に多くある特別養護老人ホームやグループホームも事例として加えて明記するものである。

6-1ページの囲みについては、住宅についても条例を制定すれば、居住誘導区域外で本来は届出が必要となる一定規模以上の建築等の場合でも、同一敷地での建て替え等の場合には届出の対象外とすることができる制度があり、変更前にはその制度の説明が書いてあったが、当市はその条例を制定していないので、その説明書きを削除し、分かりやすくするものである。

その他には、計画書全般について和暦の修正を行っている。

参考5 ページについては、昨年11月8日から12月9日まで実施したパブリックコメントで提出された意見と、それに対する市の考え方について示している。

5件のご意見が寄せられ、今回の変更に関する意見は無かったが、1番目のご意見については、本計画に密接に関係する公共交通に関する意見として、交通施策の中で検討、改善に努めたいと考えている。

2番目から5番目については、本計画に関係するものではないこと、また、意見いただいたような施設を建設する計画が現時点で無いことから、計画に反映しないこととしている。

なお、パブリックコメント実施前には、能生・糸魚川・青海でそれぞれ住民説明会を開催し、計画そのものに対する質問や意見を数件受けたが、今回の変更に対する意見は特に無く終了している。

本変更案については、本日答申を受けた後、2月上旬に正式決定し公表する予定としている。

#### ■ 質疑応答

【委員】 都市がスポンジ化したという状況はどのような基準で判断するのか。例えば空き家率が何%であるとか、数的に判断するのか。

【事務局】 数的なものは決まっていないが、計画書の現状把握のところにある空き家の状況や人口割合等を総合的に検証する中で判断できると思う。また、国勢調査で人口集中地区の人口密度も公表されており、右肩下がりであることは明らかだと捉えている。

【委員】 5-7 ページの上のイラストのように、ある程度の区画で一定の空き地や低未利用地があり、その利用権や所有権を交換できる状況となった時に速やかに計画を作れるように、もう少しコンパクトな地区を対象にしたものでも良いと思うがいかがか。

【事務局】 そのような細かい地区が出てくれば「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」を作ることになるが、その前段として、この立地適正化計画にこのような内容を記載しておかないと、その細かい地区で計画や協定を作ることができないという制度になっている。

そのため、実際に制度を使いたい案件が出たときに、立地適正化計画に書いていなければ制度が使えず、使うために立地適正化計画の変更から始めては制度がスムーズに使えないので、今回変更を行いたいものである。

【委員】 立地適正化計画を具体的に動かすために今回の変更を行うということによろしいか。

【事務局】 そのとおりである。

【委員】 「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定」を作ろうと判断するのは誰か。

【事務局】 この制度は土地を利用したい方がいないと成り立たず、制度の趣旨としては、利用したい方が申し出るようになると思う。前回審議会での中間報告でも意見いただいたが、利用したい方がいない土地について市が先に動き出すのは現実的に難しく、希望者がいたときに所有者との間を仲介するという制度であり、特に当市で考えれば、土地を使いたい方から市へ相談があった時に、この制度を紹介し、そこから動き出すのではないかと考えている。

【委員】 民間が手を挙げるまで待っているのか。待っている間にもスポンジ化は進行するので

はないか。待っていては遅いと思う。

【事務局】 何もしないで待ってればそのようになるかもしれないが、現実問題として使いたい方がいないと成り立たない。スポンジ化対策にはこの制度だけではなく、様々な手段があり、この制度はそのうちの1つであり、それを使えるようにするのが今回の変更の目的である。

ただ、なかなか一般の方には分かりづらい制度であるので、もっと制度を知ってもらうことも必要と考えている。

【事務局】 計画書の誘導施策にも記載しているとおり、空き家や空き地に住んでもらうことでそれらを埋めていくために市として様々な施策を行っていくが、居住誘導区域内の一団の土地があり、利用希望者と所有者がいて条件が合えば制度を活用できるし、市は接着剤となって土地を利用してもらい役割を果たすということを今回書き込むものである。

【委員】 その他の質問等はなし

(議案第1号は、諮問案のとおり変更することが適当と認める旨、答申することと決定された)

## 6 情報提供

糸魚川市移動等円滑化（バリアフリー）促進方針の策定について

## 7 答申

都市計画審議会会長から米田市長へ答申

## 8 閉会（14:30）