

# 令和元年度 第1回 糸魚川市都市計画審議会 会議録

日	令和元年 8月 27日	時間	14:00~14:35	場所	市役所 203・204 会議室
件名	議事 糸魚川市立地適正化計画の変更について【中間報告】				
出席者 (敬称略)	<p>1 出席者 (13人)</p> <p>猪又史博 中出文平 堀口裕子 藤田英志 田中立一 滝川正義 遠藤正樹 吉田武 (代理出席) 伊井一夫 遠藤紀美子 小嶋ます子 磯貝正子 斉藤富貴子</p> <p>2 欠席者 杉田康一</p> <p>3 市職員 (8人)</p> <p>米田市長 (開会時のみ) 見邊産業部長 建設課：五十嵐課長 林課長補佐 田中係長 室橋主査 山口主査 宮下主事</p> <p>4 傍聴者 なし</p>				
<p><b>会議要旨</b></p> <p>1 開会 (14:00)</p> <p>2 米田市長あいさつ</p> <p>3 委員紹介</p> <p>4 会長、副会長の選出 会長に猪又史博委員、副会長に中出文平委員を選出</p> <p>5 会長あいさつ</p> <p>6 報告事項 糸魚川市立地適正化計画の変更について【中間報告】</p> <p>■説明 (パワーポイント画面で説明)</p> <p><b>【事務局】</b> 今回の変更については、昨年末に国から、市街地の空洞化・スポンジ化対策として新たに定めた制度を本計画に記載するよう助言を受けたが、策定手続きとしてパブリックコメントのみを残す段階であったため、予定どおりに昨年度末に一旦策定し、今年度に変更手続きを行い記載することとしたものである。</p> <p>変更の内容を説明する前に、今の計画の内容について簡単に説明する。</p> <p>本計画のコンセプトとなる「まちづくりの方針」を「若者・子育て世代が快適に暮らせる中心市街地づくり」とし、都市機能誘導区域を糸魚川駅周辺の1箇所に、居住誘導区域を、能生・糸魚川・青海の各地域に1箇所ずつ設定した。</p> <p>都市機能誘導区域へ誘導する誘導施設として、まちづくりの方針を踏まえ、中心市街地に必要で、若者・子育て世代の移住・定住の促進に資する施設という視点から検討し、次の5種類の施設を誘導施設に設定した。</p> <p>300平方メートル以上の子育て支援施設、1, 500平方メートル以上の図書館、保健センター、1, 200平方メートル以上の観光交流施設、これはジオパルやヒスイ王国館を想定している。</p> <p>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、そのために必要な条例を6月市議会で制定した。</p>					

都市機能誘導施策として8項目を掲げているが、区域内のにぎわいの創出や利便性の向上により、誘導施設の利用者を維持・増加させる施策が中心になっている。

居住誘導施策は5項目あり、現在実施している施策の見直し等が中心になっている。

また、今後検討を進める居住誘導施策として3項目を挙げており、庁内で検討作業をスタートさせたところである。

都市機能誘導区域外、居住誘導区域外で、届出の対象となる行為があり、その届出が出された際に、市は必要に応じて調整や勧告を行うことができる。

目標値の1つ目は、居住誘導区域内の39歳以下の人口を20年後も維持するもの。2つ目は、居住誘導区域内の全人口の人口密度の減少幅を抑えるもの。3つ目は、都市機能誘導区域内のバス停の1日の乗降人数を20年後も維持するものである。

目標達成による効果の1つ目は、子育てしやすさの満足度の向上。2つ目は、都市機能誘導区域内の創業の継続的な進行。3つ目は、財政支出の縮減である。

以上が、現在の計画の内容である。

続いて、今回変更する内容について説明する。

わが国では急激な人口減少が見込まれ、総人口は今後100年間で100年前の明治時代の水準に戻ると言われている。市街地や集落は、近年郊外の開発が進み大きく広がったが、急激に人口が減少しても、自動的に元の大きさにしぼんでいく訳ではなく、市街地や集落の大きさは変わらないまま、スポンジに穴が空くように空き家や空き地などの低未利用地が発生し、都市の密度が低下していく。

このことを都市のスポンジ化と呼んでおり、これから説明する制度は、このスポンジ化への対策として作られたものである。

低未利用地については、地権者の利用動機が乏しいために放置されたり、小さく、散在しているために使い勝手が悪いことなどから、その利用が進まない状況がある。

そのため、行政が能動的な働きかけを行うことや、地域コミュニティによる公共空間の整備・管理を行うこと、また、官民連携で都市機能をマネジメントすることなどにより、低未利用地を使いたい人が使いやすくなるよう、制度が作られたものである。

今回の変更で記載する制度は2つあり、1つ目は、「低未利用土地権利設定等促進計画制度」である。

これは、低未利用地の利用を希望する人がいた時に、市がその低未利用地の地権者を、保有する固定資産税などの情報も活用して探索し、両者をコーディネートすることができるもので、当該土地の所有権だけでなく、地上権、賃借権などの設定や移転を行う計画を市が作成し、市が一括してその権利設定の登記を行うことができるものである。

示した図はその活用イメージで、飛び地の空き地との土地の利用権の交換や、公営駐輪場と民営駐車場の利用権の交換により、低未利用地を集約し交流広場と駐車場を一体的に整備・管理するもので、バラバラで活用できなかった低未利用地が活用される様子をイメージしている。

このような個別の土地の権利設定を行う計画を作成するためには、この立地適正化計画に、低未利用地の有効活用と適正管理のための指針や、制度を活用する区域や設定できる権利を記載する必要がある。

今回記載する内容については、既に国交省と相談させていただいており、

・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空き家・空き地の管理を行うこと。
- ・権利設定を行うことができる区域を居住誘導区域とすること。
- ・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。

このような内容を記載したいと考えている。

もう1つの制度は、「立地誘導促進施設協定制度」である。

これは、地域コミュニティやまちづくり団体などが、低未利用地を活用して交流広場やコミュニティ施設などを整備・管理する場合に、地権者の合意により、その整備や管理についての協定を締結することができるものである。

その特徴として、地権者が変わっても新たな地権者にも効力を及ぼす「承継効」を付与することで、地権者が変わっても協定が継続的なルールとして機能するようにできることや、市が協定締結者からの要請により、当初の協定者以外の周辺の地権者にも参加を働きかけることができることになっている。

示した図がその活用イメージで、協定範囲の地権者全員の合意により、範囲内の空き地や空き家を活用し、広場や駐車場など、地域コミュニティに必要な施設を整備・管理するための協定を締結し、「承継効」により、範囲内の地権者が変わっても新たな地権者にも効力が及ぶことで、継続的に安定して管理が行われることになる。また、隣接する地権者へ参加を働きかけることもできるものである。なお、新たな地権者にも効力が及ぶため、協定には有効期間を定めることとされている。

このような個別の協定を締結するためには、この立地適正化計画に、地域コミュニティに必要な施設である、立地誘導促進施設の協定に関する事項を記載する必要がある。

今回記載する内容についても、既に国交省と相談させていただいており、

- ・施設の一体的な整備又は管理が必要な区域、つまり協定を締結でき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、施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。

このような内容を記載したいと考えている。

今後の予定については、来月下旬から10月上旬に、能生・糸魚川・青海の3地域で住民説明会を行い、11月から12月にかけてパブリックコメントを行い、1月中には都市計画審議会を開催し諮問した後に、改定後の計画を公表したいと考えている。

#### ■ 質疑応答

【委員】 低未利用土地権利設定等促進計画制度について、土地の権利設定については、市が地権者に代わって行うということか。

【事務局】 民間の土地同士の交換等については、本来であれば当事者が権利設定を行うのが基本であるが、この計画を市が策定すれば、市が当事者に代わって登記を行うものである。

【委員】 土地の売買や賃借については不動産業者が行っており、行政がこのような分野に立ち入ると民業圧迫になるのではないか。

【事務局】 低未利用地については小さい土地が散在しているが、不動産業者は通常はそのままの状態での売買や賃借は行うと思うが、交換等で集約するという事は難しいのではないかと思う。

この制度は、そのような土地を集約するという部分に行政のコーディネートを入れることを目的としており、民業圧迫にはならないと思うし、ならないようにしなければならないと思う。

【委員】 一区画の土地を対象にするのではなく、町内会等の広いエリアを視野に入れて土地の交換を行うということか。

【事務局】 そのとおりで、一区画のみではなくもう少し広い範囲を見る中で、土地の集約をすることにより使いたい人が使いやすくするという趣旨である。

【委員】 不動産業者は土地の取引により手数料を得なければならないため、一定の地価や利用可能性がある土地でなければ仲介しないケースも考えられるが、市は手数料を得なくても良いので、不動産業者が手を出さないような土地を動かして新たな利用を促すことができると思われる。

集約した土地は必ずしも公的な利用だけでは無く、そこに民間施設を建てても良い制度になっており、地権者合意により市が計画を策定し、権利を流動化させることが目的になっている。

不動産業者が仲介してくれれば一番良いのだが、業者が手を出さないような土地がそれだけ増えており、また、バブルの時代とは違い、そのような土地を動かす不動産業者が今はいないということだと思う。

【委員】 エリアに計画の網をかけるということか、それとも計画の中に土地の地番を位置付けるのか。

【事務局】 計画の中に、この土地とこの土地を交換するという具体的な場所を示して、それを市が公告し、それに基づき市が登記を行う制度になっている。

【委員】 その他の質問等はなし

7 閉会 (14:35)