

令和元年度 第2回
糸魚川市都市計画審議会 議案

と き / 令和2年1月29日（水） 午後1時30分～

ところ / 糸魚川市役所 201・202 会議室

糸魚川市産業部建設課

目 次

—議案—

議案第 1 号 糸魚川市立地適正化計画の変更について

- ・糸魚川市立地適正化計画（変更案）…………… 別冊
- ・糸魚川市立地適正化計画【概要版】（変更案）…………… 別冊

—参考資料—

議案第 1 号 糸魚川市立地適正化計画の変更に関する参考資料

- ・【参考資料 1】 変更箇所対照表…………… 参考 1～ 4
- ・【参考資料 2】 パブリックコメントで寄せられた意見と
それに対する市の考え方…………… 参考 5

【参考資料1】糸魚川市立地適正化計画 変更箇所対照表

計画書ページ	変更前	変更後
①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変更		
5-3	<p>(6) 空き家・空き地の活用等の推進</p> <p>空き地や空き家等の散在する低未利用地について、適正管理、有効活用の促進に向け、各種施策の検討を行います。「リノベーションスクール」を開催するなど、民間主体の“リノベーションまちづくり”を促して、活動の連鎖的なつながりによる面的な地域価値の向上を図ります。</p>	<p>(6) 空き家・空き地の活用等の推進</p> <p>空き地や空き家等の散在する低未利用地について、適正管理、有効活用の促進に向け、各種施策の検討を行います。「リノベーションスクール」を開催するなど、民間主体の“リノベーションまちづくり”を促して、活動の連鎖的なつながりによる面的な地域価値の向上を図るとともに、今後、P5-6 に示す「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」の活用についても検討します。</p>
5-5	<p>【新規に追加】</p>	<p>(4) 空き家・空き地等の活用と適正管理の促進</p> <p>空き家・空き地等の低未利用地の有効活用・適正管理に向けた取り組みや、新たに低未利用地を発生させないような取り組みを促進するため、今後、P5-6 に示す「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」の活用についての検討を行っていくこととします。</p>
5-6～5-7	<p>【新規に追加】</p>	<p>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」</p> <p>都市機能誘導区域内、居住誘導区域内において進行する都市のスポンジ化に対応するため、空き家・空き地等の低未利用地について、農園・イベント広場等の賑わい創出・地域住民のコミュニティ活動の場となるような活用や、適切な管理が行われていない空き家等の適正管理に取り組めるよう、以下の指針等を定めます。今後、これらに基づき、必要に応じて実施に向けた検討を行います。</p> <p>3-1 低未利用土地の有効活用と適正管理のための指針等</p> <p>市が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し、地権者に適正な管理等を促すための指針を定めます。また、後述する低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用も検討します。</p> <p>■利用指針</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市機能誘導区域内においては、リノベーションによる既存商業施設の再生や広場等として利用すること ・居住誘導区域内においては、既存住宅の再生や敷地の統合等を行い利用すること <p>■管理指針</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家においては、建物の補修、立木の伐採、雑草の除去や害虫の駆除など、幅広い観点で定期的に点検や清掃を行うこと ・空き地等においては、定期的な除草、害虫の駆除や、不法投棄等を予防するための適切な措置などを行うこと

計画書ページ	変更前	変更後
5-6～5-7		<p>■低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用</p> <p><u>「低未利用土地権利設定等促進計画」は、空き地・空き家等の低未利用地の地権者等と利用希望者とを、市がコーディネートした上で、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市が作成し、一括して権利設定等を行うことができる制度で、その活用に向けて以下の事項を定めます。</u></p> <p><u>(制度の詳細：http://www.mlit.go.jp/common/001255368.pdf)</u></p> <p><u>(ア) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定</u></p> <p><u>居住誘導区域</u></p> <p><u>(イ) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項</u></p> <p><u>促進すべき権利設定等の種類：地上権、賃借権、所有権等</u></p> <p><u>立地を誘導すべき誘導施設等：都市機能誘導区域における誘導施設</u> <u>居住誘導区域における住宅 等</u></p> <p>3-2 立地誘導促進施設協定に関する事項</p> <p><u>「立地誘導促進施設協定」は、地域コミュニティが身の回りに必要な公共空間を考え、土地所有者を含めた地域コミュニティやまちづくり団体が共同で整備・管理する空間・施設について、地権者合意により市と協定を締結する制度で、その活用に向けて以下の事項を定めます。</u></p> <p><u>(制度の詳細：http://www.mlit.go.jp/common/001255369.pdf)</u></p> <p><u>(ア) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域</u></p> <p><u>居住誘導区域</u></p> <p><u>(イ) 立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項</u></p> <p><u>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、以下の施設の一体的な整備又は管理を適切に行うこととする。</u></p> <p><u>種類：広場、通路、広告塔、並木、駐車場など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの</u></p>
【概要版】 8	【新規に追加】	<p>■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</p> <p><u>居住誘導区域内で進行する都市のスポンジ化に対応するため、空き家・空き地等の低未利用地の活用や適正管理に取り組めるよう指針を定め、実施に向けた検討を行います。</u></p>

計画書ページ	変更前	変更後
②銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合について、都市機能誘導区域外の届出対象外行為を定める条例を制定したことに伴う変更		
3-2	<p>(4) 銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合 中心市街地のにぎわいの維持や住民の利便性確保の観点から、誘導施設に設定します。 ただし、区域外となる既存施設については、区域外住民の生活利便性を維持するため、同一敷地での建替については許容するとともに、能生・青海地域の既存施設については、各地域の居住誘導区域内であれば移転についても<u>許容することを前提とします。</u> なお、農業協同組合、漁業協同組合、郵便局（ゆうちょ銀行）については、区域外住民にとって、生活に密着した必要不可欠な金融機関であるため、設定しないものとします。</p>	<p>(4) 銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合 中心市街地のにぎわいの維持や住民の利便性確保の観点から、誘導施設に設定します。 ただし、区域外となる既存施設については、区域外住民の生活利便性を維持するため、同一敷地での建替については許容するとともに、能生・青海地域の既存施設については、各地域の居住誘導区域内であれば移転についても<u>許容します。</u> なお、農業協同組合、漁業協同組合、郵便局（ゆうちょ銀行）については、区域外住民にとって、生活に密着した必要不可欠な金融機関であるため、設定しないものとします。</p>
5-2	<p>④ 銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合 銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合については、利用者の利便性の確保及び中心市街地のにぎわいの維持を図るため、関係機関などとの調整を進めながら、現時点で都市機能誘導区域内に立地しているものについては、都市機能誘導区域外への流出等を抑制するとともに、新規の出店については、都市機能誘導区域内での立地を誘導します。 ただし、都市機能誘導区域外の既存施設については、都市機能誘導区域外住民の生活利便性を維持するため、同一敷地での建て替えについては許容するとともに、能生・青海地域の既存施設については、各地域の居住誘導区域内であれば、移転についても<u>許容することを前提とします。</u></p>	<p>④ 銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合 銀行・信用金庫・労働金庫・信用組合については、利用者の利便性の確保及び中心市街地のにぎわいの維持を図るため、関係機関などとの調整を進めながら、現時点で都市機能誘導区域内に立地しているものについては、都市機能誘導区域外への流出等を抑制するとともに、新規の出店については、都市機能誘導区域内での立地を誘導します。 ただし、都市機能誘導区域外の既存施設については、都市機能誘導区域外住民の生活利便性を維持するため、同一敷地での建て替えについては許容するとともに、能生・青海地域の既存施設については、各地域の居住誘導区域内であれば、移転についても<u>許容します。</u></p>
6-1	<p>1-1 都市機能誘導区域外で届出対象となるもの (2) 建築等行為 ①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>● <u>法第 108 条第 1 項第 4 号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建て替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。</u></p>	<p>1-1 都市機能誘導区域外で届出対象となるもの (2) 建築等行為 ①誘導施設を有する建築物を新築する場合 ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合</p> <p>● <u>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、市の条例により、同一敷地での建替と、能生・青海地域の既存施設における、各地域の居住誘導区域内への移転については、届出は不要となります。</u></p>

計画書ページ	変更前	変更後
③居住誘導区域外の届出対象を明示するための変更		
6-1	<p>1-2 居住誘導区域外で届出対象となるもの</p> <p>(1) 開発行為</p> <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸または2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う行為 (<u>寄宿舍、有料老人ホーム等</u>)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>● <u>法第88条第1項第4号に規定する条例を定めることによって、例えば同一の土地での建て替え等の一定の行為について届出対象外とすることも可能。</u></p> </div>	<p>1-2 居住誘導区域外で届出対象となるもの</p> <p>(1) 開発行為</p> <p>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>② 1戸または2戸以上の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの</p> <p>③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う行為 (<u>※条例で定めることができる建築物の例としては、寄宿舍・有料老人ホーム・特別養護老人ホーム・グループホーム等がありますが、当市は当該条例を定めておりませんので、届出は不要です。</u>)</p> <p>【囲み削除】</p>
6-2	<p>(2) 建築等行為</p> <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (<u>寄宿舍、有料老人ホーム等</u>)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>	<p>(2) 建築等行為</p> <p>① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (<u>※条例で定めることができる建築物の例としては、寄宿舍・有料老人ホーム・特別養護老人ホーム・グループホーム等がありますが、当市は当該条例を定めておりませんので、届出は不要です。</u>)</p> <p>③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合</p>
④平成⇒令和への和暦の修正【全般】		

【参考資料2】パブリックコメントで寄せられた意見とそれに対する市の考え方

意見を求めた案件名	立地適正化計画(変更案)
公開期間	令和元年11月8日～12月9日
担当部署	建設課

◎意見への反映状況

- A 提出された意見を計画に反映、または一部を反映することとしたもの
- B 提出された意見が既に計画に記述済みのもの又は織り込み済みのもの等、変更をしないこととしたもの
- C 今回の計画には修正又は記述しないが、今後実施又は検討課題とするもの
- D 今回の計画には反映しないこととするもの

【公共交通に関するご意見】

No.	寄せられたご意見	市の考え方	反映状況
1	2019年度に路線バスダイヤが随分変更されました。 糸魚川総合病院へ行く本数も不便になりました。 2020年度は、糸魚川バスのバス路線と時間を2018年度に全て戻していただけることを強く強く希望いたします。	お寄せいただいたご意見につきましては、今回の変更に係る内容ではないことから、計画の修正は行いませんが、持続可能な公共交通の確保は本計画における重要な課題と捉えております。 バスダイヤを全て元に戻すことは困難ですが、将来にわたり路線バスを維持するため、利用状況を踏まえて効率性も高めながら、利用者の声を広くお聞きし、少しでも利用しやすいダイヤとなるよう、バス事業者とも調整し、改善に努めてまいります。	C

【計画に関係しないご意見】

No.	寄せられたご意見	市の考え方	反映状況
2	日本一の言葉の博物館の建設 ①糸魚川は権威ある先生方が認めた「言葉の宝庫」であり、言葉の博物館建設には最適なまちと考える。 ②糸魚川は全国のすべての言葉・標準語・地方の言葉(方言)が使える町・会話を楽める町でありたい。 ③滅びゆく地方の言葉(方言)を危惧すると題して函館市で方言サミットが開催されたが糸魚川市でも開催して欲しい。 ④充実した言葉の博物館が完成すれば利用者が多く訪れ、日本人より外国人の方が利用すると考える。 ⑤言葉は不滅である。言葉の力で糸魚川を変える・地方創生都市糸魚川にしたい。 ※昨年度の都市計画マスタープラン改定に対して同意見を提出済。	立地適正化計画は、将来の人口減少を見据え、日常生活に必要なサービス機能と居住を一定のエリアに維持・誘導する計画であり、お寄せ頂いたご意見は本計画に関係する内容ではないと捉えております。 なお、現時点において新たな博物館を建設する計画はありません。	D

No.	寄せられたご意見	市の考え方	反映状況
3	日本一の物産館(日本館・国際館)の建設 ①物産館はショッピングモール方式で建設する。 ②現在のショッピング形式は、テレビショッピング、カタログ販売(車内・機内)に変化している。物産館はスピーチショッピングとする。 ③全国の言葉、標準語、地方の言葉(方言)を楽しむ町、世界の言葉に出会う町、また外国語の実践できる町・糸魚川にする。 ※昨年度の都市計画マスタープラン改定に対して同意見を提出済。	立地適正化計画は、将来の人口減少を見据え、日常生活に必要なサービス機能と居住を一定のエリアに維持・誘導する計画であり、お寄せ頂いたご意見は本計画に関係する内容ではないと捉えております。 なお、現時点において物産館を建設する計画はありません。	D
4	日本一の国際診療所の建設 ①最高の診療と、最高の診察を受診できる診療所にする。 ②最先端の医療機器を備え最高の検診をする診療所にする。 ③高度な技術を持つ医療機関(専門医)と提携する。 ④世界の富裕者の人たちが診察を受けに糸魚川へ押しかけてくる。 ⑤言葉の障害・弊害の懸念のない充実した医療のオペレーションセンターがあれば心配ない。 ※昨年度の都市計画マスタープラン改定に対して同意見を提出済。	立地適正化計画は、将来の人口減少を見据え、日常生活に必要なサービス機能と居住を一定のエリアに維持・誘導する計画であり、お寄せ頂いたご意見は本計画に関係する内容ではないと捉えております。 なお、現時点において国際診療所を建設する計画はありませんが、今後とも地域に必要な医療サービスの提供が行われるための取り組みを進めてまいります。	D
5	言葉の博物館を中心に、物産館、診療所と一体の開発とする。 フォッサマグナミュージアム一帯の山林を開発、交通体系は国道148号を整備する。 建設地の規模 75,000坪 建築面積 言葉の博物館 200坪 物産館 13,000坪 国際診療所 1,800坪 開発予算 200億 ※昨年度の都市計画マスタープラン改定に対して同意見を提出済。	上記のとおり、現時点において博物館、物産館、国際診療所を建設する計画はありません。	D