

第4回名寄市都市計画マスタープラン見直し 及び名寄市立地適正化計画策定委員会 議事録

と き：令和元年5月30日 18時～

ところ：名寄市役所 4階大会議室

1. 開会

2. 委員長あいさつ

3. 説明事項

～経過説明～

事務局から経過報告

- | | | |
|---------|----------------------------|--|
| 平30. 6月 | 第1回策定委員会 | 都市計画マスタープランの見直し、立地適正化計画の制度概要、実施意義、今後の進め方などを説明。意見交換。 |
| 11月 | 第2回策定委員会 | 検討資料をもとに名寄の現状や課題の共通認識をとる意見交換。 |
| 12月 | 市民シンポジウム | 名寄へ移り住んできた大学生からの視点での意見まちづくりについて |
| 平31. 2月 | 第3回策定委員会 | 都市機能誘導区域設定案・居住誘導区域設定案について意見交換。 |
| 4月 | 「将来におけるコンパクトなまちづくりを考える」講演会 | 庁内策定委員会・庁外策定委員会・都市計画審議会の合同開催。森策定アドバイザーによる国の目指すコンパクトシティと立地適正化計画におけるまちづくりについて再認識のため講演をいただいた。 |

～名寄市立地適正化計画 策定検討資料について（資料2）～

株式会社ドーコンから資料2を用いて説明。

第3回策定委員会で示した居住誘導区域・都市機能誘導区域の設定案の中から1つずつ選定した。

○居住誘導区域・・・都市再生を図るため居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。

・方針案A 重点的に居住誘導する範囲を政策的に絞って指定。

- ・方針案 B 将来人口密度の維持を目処に指定。及び風連地区。
- ・方針案 C 人口密度が現在確保されている区域。及び風連地区。

⇒居住誘導区域の設定案は、土地利用状況・人口集中地区内・バス停の徒歩圏内・災害リスクの低さ・主要公共施設が範囲内にあることなどを考慮し B 案を提案。

○都市機能誘導区域・・・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種のサービスの効率的な提供を図る区域。

- ・方針案 A 集中的に投資していく意思を明確にし、極力区域を絞る。
- ・方針案 B 名寄の概ね「中心市街地」と認識される区域。
- ・方針案 C 商業・業務機能、市役所や市立病院等の主要機能を包含する範囲。
- ・方針案 D 名寄駅から市立病院の軸を重視した範囲。

⇒都市機能誘導区域の設定案は、A～D 案を主要公共交通軸や市役所、市立病院、商業地域等が含まれているか比較し、ほぼカバーすることができる C 案を提案。

○意見交換

・市役所を都市機能誘導区域に入れるために C 案にしたという説明だが市役所を区域に入れる利点は。

・市役所の建替えも考えて D 案の区域に市役所を建替えてよりコンパクトにできないのか。人口減少が進む中で予算を備えるためにも D 案の区域の建替えが効率的なのではないか。
→庁舎については小さな範囲に建替えることによって効率的にコストを抑えることができる。なぜ C 案で線引きをしたかという、将来老朽化がさらに進んでいく中で建替え等の手段をとらなければいけないときが来る。その場合に新規に建替えるのではなく、その場を利用して耐震補強をすることも考えられる。現在の庁舎を活かしていくという選択肢も残しておきたいということをご理解いただきたい。庁舎に限らず、既存の施設の長寿命化を図るといった選択肢も残しておきたい。

→「耐震補強をして長寿命化を図る」「区域内で建てなおす」という選択肢の他に検討されているのが「市役所機能を分散させる」こと。窓口職場を街なかへ持っていく。教育委員会はまた別の場所に、などといった様々な選択肢があることをご理解いただきたい。

・本委員会で区域設定は確定するのか。

→本策定委員会で計画が固まった後に、都市計画審議会に返すことになり審議をしてもらうことになる。都市計画審議会で理解が得られたら市長に答申する。その後、パブリックコメントや事務局で詳細部分を詰めていき、議会に提案するという流れになっている。最終決定は議会。

・昔、下駄履きアパート（3 条公営住宅 五七団地）がどんぐり小路の横にあった。もう建物は無いが、今考えるとまちなか居住の典型だった。

→居住誘導区域に該当している公営住宅は福祉センターの近くの南団地。少し外れるが栄

町団地、緑丘第一団地。風連地区には瑞生団地があり、瑞生団地は他に比べ古い。現在の公営住宅の老朽化対策については長寿命化を図る計画があるが公営住宅の戸数を減らし、できるだけ新しく建替えを行なうという策も出ている。次にどの公営住宅が課題になるかという、長寿命化計画では瑞生団地ではないかと考えられている。居住誘導区域の網掛けを設定した場合、今後街なかへ建てる案が考えられるかもしれない。

緑丘第一団地は平成からの建物だが、20年近く経っている。20~30年後には築40年ほどになり建替えも考えられる。戸数は国の方針により少なくなる予定だが、民間のアパートを借り上げて公営住宅とする案も挙げられている。大都市部では公営住宅に入りたい人が溢れるほどいるため、民間アパートは重要視されている。戸数が少なくなるため、利用希望者が多くなるようならば民間アパートも選択肢の1つになるかもしれない。こういった委員会の会議をきっかけに中心地に寄せてより利便性を高めることができると考えている。

- ・この計画は何年後に実施するのか。本当に実施できるのか。
→この計画は建物を建てるという話ではなく、区域の網掛けをおこなうもの。10年後、20年後のこれからの世代のために作る。自治体は人口減のなかで十分なお金がなく、民間でも後継者問題等があると思う。その中で総体的に考えたときに今行政にできるのはこの計画。この計画を作ることによって少しずつ前に進めればと思っている。具体的な建物等の話は後からになってしまうが、区域設定を進めていきたい。
- ・今後建物を建てるとなったときに土地の買収等から逆に人口減してしまうのではないかと考える。このような計画で人口減を生んでしまうなら良くないのでは。
→建物を作るとなれば勿論土地も必要になり、地権者との話し合いもすることになる。子どものいる地域へ移り住む人もいると思うが、その土地に人を集約できるような施設を建てることでにぎわいを再び持たせ、暮らし続けたいと提供いただける街になればと考えている。
- ・少子高齢化が進む中で、名寄市に限らず全国の人口問題については下方修正されている気がしている。
- ・農業に携わる人も数十年後には農業の発展状況を考えるとまちなか居住になり、仕事場として郊外に行くかもしれない。
- ・この計画で区域を設定することにより、コストはかからなくなっているのか。離れた場所に1軒家がある以上は道路も整備して除雪もしなければならない。

→国土交通省より計画をすることが促されているが、グラフなどから考察すると人口密度と行政コストには関係がある。人口密度が低いと行政コストは高くかかり、高いと行政コストは安くなるという結果が出ている。しかし、名寄市でこの計画を策定することによりどのくらいコストが削減できるのかという明確な数字を積算することは難しい。平成26年度に法改正により作られた計画で、実施している自治体もまだ数字は出せていない。

・50年くらい前にツタヤより南に商業施設を建てても良いという規則をだしたという話を聞いたことがある。その結果が今の状態を招いているのではないか。今回のこの計画もこのような話の基礎の部分にあたるのではと考えている。この先の名寄市を一体どのような形にしていきたいのかが重要。

→南地区には工業地域という用途地域が指定されており基本的にどんなものでも建てられるようになっている。それもひとつの原因と考えられる。

・今網掛けをしようとしている範囲が名寄市の開拓当時の市街地の範囲。駅前通より南側は基本畑などで発展していなかった。この1年で徳田には住宅の開発が広がっていて、コンパクトなまちづくりをという割には20年後も南に広がっていると考えられる。1年でこれほど広がっていたら20年後の見当がつかない。将来的にこの施策の方向で行きたいなら、広がる部分を止めていかなければならない。20年後こうしていきたいというビジョンがあるならば今から開発行為等の規制レベルを上げていかなければならない。20年あれば止められる可能性がある。今からできることを進めてほしい。

→資料2最終ページに記載されているが、南に広がって南北に長い街並みになっている。南地区を完全に抑制したいわけではなく方策として「特別用途地区」を設定することや、「特定用途制限地域」など用途地域の定められていない部分にある程度制限をかけ、マンション等を建てられないようにする。この方策はかなり制限が厳しくなるうえ、制限をかける場合には都市計画審議会に審議をかけなければならない。

ドーコンの資料から、居住誘導区域・都市機能誘導区域の施策案として空き家・空き店舗・空き地の斡旋、有効活用が重要視されていることがわかる。先程の説明にもあったが、市役所の機能を分散させるために使うのも1つの方策として考えられる。20～30年後の施策の展開として今日示したものはこれから実行するというのではなく、案の1つであるということ。

6月10日の市民シンポジウムの際に委員様方から森先生に他の策として提案や、意見交換等もしていただけたらと考えている。

・なぜ南側に広がっているのか。南側に行かざるをえないのか。という理由を示してもらわないと、パブリックコメント等をおこなったとしても意見は来ないのではないかと。
・空き家・空き店舗が弊害になっている。中心地に建てたい方がいても既存の建物がある

がために南側に建てられたのでは。

→空き家・空き店舗はここ数年のキーワード。名寄市だけではなく全国で問題になっている。

南側に大型店舗ができたことにより人口が中心市街地から流出している。中心市街地は40～50年前の経営者が土地をそのまま所有している。行政施設を建てるにしても一定程度の面積が必要になる。そうすると用地買収や市外転出などの課題が挙げられる。この課題をクリアしていく中で空き家・空き店舗は目立ってくると考える。リノベーションや利活用の策を考えなければならない。

歯止めをかけなければ、行政コストの増大・人口減少の低下等も考えられる。市の面積は変わらない中、どの場所に効果的にコストをかけていくかが課題。その場所も中心市街地にすることでコスト削減、市民は車に頼らず公共交通で移動できるのが理想。それを念頭におきながら、計画を進めたい。

- ・ 中心市街地の利活用に関してはこの計画が固まる以前から動き出さなくてはならないと思う。
- ・ 南側に広がる原因は工業地域であること、農業振興地域でないため農地転用の手続きがしやすいこと、高齢の農家さんが土地を手放していること、大きい土地を取得できること。
- ・ 率直に言うと、南側は便利。子どものいる家庭は学校の近さが最優先。南地区には小学校・中学校・高校が近辺に揃っている。南小学校が新しいのも理由の1つか。
- ・ 新しい場所に行きたいのが人間の心理。南地区は新しいし、人が住んでいる場所に家を建てたいと思う人は多いのでは。
- ・ 空き地の所有者を探し、改修や撤去、取り壊し等を考えると手間がかかる。地域をもう一度活性化させるためにはどのような策が必要なのか。
- ・ 今現在北側の高齢化率は高いが、数十年後には南側も高くなっているかもしれない。交通弱者の問題も出てくる。車を持っていない人からすると非常に不便。シンポジウムでも大学生がそう話していた。
なにか企画するにもボランティアでできるわけではない。20～30年後開発が進んだとして公共交通においてはコストが増大してしまうのではないか。

結論 居住誘導区域はB案、都市機能誘導区域はC案として進めていくことを参加者で確認した。

～今後のスケジュールについて～

- 6月 コンパクトなまちづくりを考える市民シンポジウム
(6月10日開催予定)
- 第5回策定委員会
庁内検討委員会
- 7月 都市計画審議会
市民説明会
- 8月 パブリックコメント

～コンパクトなまちづくりを考える市民シンポジウムについて～

6月10日に行なわれる市民シンポジウムについて説明した。

6月10日(月) 18時30分～20時 名寄市民文化センター多目的ホール

○プログラム

1. 名寄市立地適正化計画策定について
2. 基調講演「コンパクトシティと生活の質の向上とは」
(講演者) 北海道大学大学院工学研究院建築都市空間デザイン部門教授 森 傑 氏)
3. 意見交換 30年後のまちづくりを考える

4. その他

事務局から

- ・6月10日には市民シンポジウムということで森先生を招いて市民の方々により一層関心をもっていただけたらと考えている。20～30年後のことを考えると行政コストをどこに集中してかけるかなど、行政も民間も重要な問題に差し掛かってくる。特に高齢化については高齢者にとって安全安心に暮らしていけるような街なか居住、コンパクトなまちづくりを進めていかなければならない。

5. 閉会