

平成28年度 第1回鶴岡市都市計画審議会（会議録）

- 日時
平成28年10月19日（水）午前9時30分から午前12時
- 会場
鶴岡市役所本庁舎 6階大会議室
- 次第
 1. 開会
 2. 挨拶
 3. 協議
 - (1) 都市計画高度地区の変更について
 - (2) 都市計画地区計画の変更について（小真木原地区）
 - (3) 都市再興基本計画について（意見聴取）
 4. 閉会
- 出席委員
上木勝司委員（会長）、神尾幸委員、菅原一浩委員、加藤太一委員、早坂剛委員、齋藤留吉委員、阿部俊夫委員、三浦伸一委員、藤原裕委員（代理：藤原久氏）、尾崎秀真委員（代理：新野利英氏）、早川均委員、飛塚弘委員
- 欠席委員
渋谷耕一委員、今野美奈子委員、富樫正毅委員、松浦安剛委員
- 市側出席職員
建設部長、建設部次長、建設部参事、建築課長、都市計画課長、都市計画課長補佐、都市計画主査、都市計画主査、都市計画課主任
- 公開・非公開
公開
- 傍聴者の人数
1人

1. 開会（進行：都市計画課長）

2. 挨拶
（建設部長）
（会長）

（委員紹介、出席者数の報告、会の成立宣言、資料確認）（都市計画課長）

3. 協議（議長：会長）

（1）都市計画高度地区の変更について

会長

それでは早速議事に入りたいと思います。第一議題「鶴岡都市計画高度地区の変更」について事務局のほうから説明願います。

（事務局説明）（都市計画課長補佐）

会長

ご意見ございましたらお願いします。内容的には特例事項の明確化、それに伴って高さの制限を明記した形になっております。それからもう一つ大変重要なのは手続き上の問題を整備してよりしっかり指導できやすい形にしたということです。

委員

公益の部分が明確化されたということでもわかりやすくなってよかったかなと思います。その中で、私も空き家、空き地対策をやっているものですから鶴岡市への移住希望者の話を伺っておりまして、鶴岡に移住している方で空き家の再利用とかです、ね、農家住宅という方もいらっしゃるのですが、マンションを希望される方も多くおります。

鶴岡には20階建てのマンションというのは民間から考えて建つことはないと思っている。20階建てにすると上の階は価格が高くなって3,000万、4,000万円という価格のマンションになり鶴岡では買う人がいませんので。

やっぱり鶴岡だと10階建てくらいまでのマンションが建って、それが6階建てくらいまでだと基準を満たしたという形の中で、受け皿としての居住の必要性、まちなか居住を推進する施設という形での定義ですけども、ちょっと応用編で駅前とかで建てるとしても1階、2階は商業施設や事務所を入れたり、そういう話になってくる可能性もありますので、今回はその文言を入れるのは難しいのかもしれませんが、民間の意見としてニーズに応える、それを都市計画で逆に規制してしまつて鶴岡市の発展を抑制してしまうことにならないようにすることが必要かなとの意見させていただきます。

元々、NHKの隣にマンションが建って、生協跡にも建って、駅前にも、マンションが同時期に3棟建ってしまったものですから、これは城下町だし、高さ制限しなければならぬという方向であつたという間に都市計画決定されてしまったという感じで、その後何件か、都市計画決定に基づく審査が入っているわけですけども、今回の変更が済むとこれ以上高さ制限で議論する物件というのは、公共施設

以外は出てこないかなと思っています。この次は市役所の建替えであるとか。民間の施設だとマンション、ホテルはクエスチョンマークだなと。ですので鶴岡市らしい高さ制限を都市計画決定したわけですので有効活用してみんなでできるようにと思っておりますけども。なんとか移住世帯を増やしたりとか、まちを元気にしていくことに関しては前向きな窓口であるように希望しまして私からの意見とさせていただきます。

委員

市民の方々が心配していることとして聞いていただきたいのですが、歴史文化ゾーンの商業地域について、集合住宅のマンションであるとか、ホテルといった高層の建物が建ってしまっただけで景観上問題にならないのかという率直な意見がありまして。そここのところの経過については都市機能の充実であるとか、生活の利便性ということもわかるけれども、ある程度の都市計画といいますか、これまでの周りの山々を見られるという配慮してこの高さ制限を作ってきたという経過があると思うのですが、そういったものについて文章を読みますと、基本理念や景観整備方針があり景観特性に配慮するという記述があって、許可手続きにはルール付けされたわけですが、そういったことに市民の声が反映されてその建物についていろいろな意見を言ったうえで最終的に決めるという手続きの問題が具体的にどうなっていくのかということと、あまり高層ビルが乱立するということはないと思いますし、マンション希望の方がどのくらいいるのかなと、鶴岡市の場合そんなに土地が不足しているわけでもないし、高いわけでもないで、その辺のところを市のほうでどのように判断し、考えているのか。

それからホテルの問題ですけど、ホテルはこの地区に建つ感じはしないけども実際に申請があれば進むということになると思うのですが、非常に稀有な話ですけども旅館業法や風俗営業法の関わりというのは出てこないのかなという感じがありますので、いろいろ検討した経過がありましたらお聞かせください。

都市計画課長

ご質問いただきました三点についてお答えいたします。

まず、市民の声の反映、手続きについてでございます。今回の変更に至る経過としまして、この高度地区の高さの見直しは市民の関心事の高さもございましたことから、説明にもありましてとおり様々な団体、それから市民説明会など丁寧に説明を行ってきております。その中で委員からお話がありました今後の市民の声を活かした申請、議論のことだと思っております。資料にありますとおり従来から変更した点というのは、建築の基本計画を策定する前段階でご相談していただくことと、その段階で今までにない組織としてコミュニティアーキテクトという建築を専門とする景観の専門集団の組織を立ち上げまして、そちらのほうから三の丸地区の景観まちづくりガイドラインを始めとする景観保全の考え方について十分説明していただいて、その理解をいただいたうえで設計の基本計画に入らせていただくという一つのアクションを今回から付加しております。これによって実際の見え方ですとか、景観の配慮を施主さんをお願いできるのかなと考えております。

今回の都市景観の考え方をお話いただきましたけども、今まで1箇所であった視点場から見える山の見え方を基準にして高さ15mを設定してまいりましたけども、今回の見直しはそれを5箇所に増やしております。5箇所の河川軸、それから道路軸から見える山の眺望への影響を考慮して20m、25mという、これはあくまで

もその高さまで良いという規定ではなくて15mは原則なのですが、それを超える場合の規定と考えるいただきたいのですが、いろいろな場所から見えることを調査して高さを設定しております。当然ながら建物の正面にある場所からは20mでも15mでも山は見えなくなるので全てカバーはできないことも認識しております。そういった議論もしております。パブリックコメントでの意見でも低層な屋根が揃っていて山の稜線が見えるのが鶴岡の景観の美しさであるという評価をいただいておりますし、それを守っていくための最善の努力というのは先ほど申し上げましたコミュニティアーキテクトの指導なり、そういった形で相談しながら建て方を一緒に考えていただくというのが今回の趣旨でございますので、1件1件個別丁寧に対応していきたいと考えております。

2点目の市の判断基準、考え方ということなのですが、今申し上げましたとおり今回の変更につきましても学識経験者の方を交えていろいろなシミュレーションを行っております。その中で斜線制限も検討しましたが、鶴岡市の商業、近隣商業地域の中で実際の土地の現状を考えますと斜線制限を入れてしまうとどこにも建物が建たなくなるほど土地が狭いということがございます。例えば再開発すれば別ですが、今の民間の土地利用を考えますと斜線制限により何も建たなくなるという検証もしております。何も建たなくなるような規制では意味がありませんのでその辺りは除いております。こういった形であらゆるシミュレーションを行ったうえで今回の変更案を提案させていただいております。

あと、ホテル等への旅館業法、風俗営業法に関してですが、あくまでも建築基準法の規定に基づいて制限していきたいと考えております。市民説明会の中でご意見いただいた中にもあったのですが、マンションを建てようとするときにマンション以外の機能をどこまで含めてよいのか、場合によってはマンションの中に居酒屋が入る場合もあるわけです。そういった場合の市の判断といたしましては、主用途を50%はキープしてくださいというふうに考えております。ですからマンションであれば低階層は商業や事務所といった利用も想定しておりますので最大50%までは主用途としていただくことを内規では定めております。ただ、飲食店が50%近くなるという可能性はございますけれども、実際は申請内容によっては内規の変更も検討していくことになります。

会長

建築後にそういう動きがあったときはどうなりますか。一般の住宅が商業用途に変更されていく場合チェックできるのですか。

都市計画課長

例えば内装を変えとか、そういった行為がある場合、建築基準法に用途変更という規定がございますので、それに適合している場合はチェックできますが、当初のままの状態の利用方法が変わった場合は把握のしようがないという場合があります。

委員

法律上合致していると主張された場合、市の指導としては通ってしまうと解釈してよろしいですか。

都市計画課長

結構でございます。

会長

コミュニティアーキテクトということで事前にチェックする仕組みですが、今までは都市計画課はなかなか事前に指導しにくかったということがある。基本計画が出来上がってからのチェックになる。都市計画審議会でも制約を受けて議論していた。その意味では、実効性のある指導を入れられるようなシステムになっているが、そのときのコミュニティアーキテクトと市との関係はどのようになるのですか。都市計画課を通してコミュニティアーキテクトの意見を出す形になるのですか。

都市計画課長

周知の問題がございますけども、基本的には市が窓口となって、これから建築する計画がある方からご相談、申請をいただいて市のほうからコミュニティアーキテクトに情報を出して内容を一緒に施主さん側と協議を進めていくという形になります。

あと、参考情報となりますが今回の高度地区の見直しは非常に注目を浴びつつございまして、良好な建築を推進する協議会という全国組織がございましてそちらのほうから、高さ制限というのは全国的に話題になっているところもございまして、本市の今回の見直しについて東日本側のモデル地区として政策レビューをさせていただきますという申入れをいただいており、年度内にこういった形の研究になるかはわかりませんが政策レビューをしていくと。

また、市としては今回の見直しが最後とは思っておりません。状況に応じて見直し内容が良かったのか悪かったのかを判断しながら対応していきたいと考えております。京都市の高さ制限が有名なのですが、これも何度も政策レビューを重ね内容変更している状況がございます。市としても美しい景観を守っていくことが本来の趣旨の一つでございますので真摯に対応していきたいと考えております。

会長

今日の最後の議題の都市再興基本計画でこういった鶴岡市を作るのかという、そういったこととも絡んできますので、後ほどご議論いただければと思います。

委員

今までの経過の中で、審議会に諮った物件については基本設計ができてからの審議では見直しは容易でないじゃないかという議論がなされてきたわけですが、今回の変更により計画発注段階よりチェックができるようになったわけですがけれども、その場合事業者から事前に、必ず相談があるのか、いわゆる基本設計段階まで知らないふりして進んでいきなり来られたときどうするのか、あるいは相談を受け付けるのか、そういうシステムはどうなっていますか。

都市計画課長

鶴岡市の高さ制限というのは、条例ではなく都市計画決定事項でございます。今のご質問については我々も心配はしているのですが、届出を事前にするという義務付けがなく、建築基準法でも建築確認申請が最初になるものですから法的な義務付けは困難であると考えております。ですからそういった意味では事前の周知を徹底しまして計画に入る前に事業者から届出していただくと。委員ご指摘のとおり、あ

る程度できてしまってから来た場合というのは、これは現行では拒否できるものではないというふうに考えておりますので、やはり周知を徹底したいと考えております。

会長

基本的には都市計画審議会に諮るのか、どこで議論するものなのですか。事前の調整なしに来られた場合の対応をまとめておいたほうがよいですね。

建設部長

今回の高度地区に関しては都市計画決定事項ですので、市長が許可を出さなければ建築確認申請も通らないということになります。当然、今委員ご指摘のとおり事前の相談なしに来られた場合というのものはないのだろうなどは思うのですが、その場合は最終的には景観審議会、そして都市計画審議会でご審議いただく段階でそれなりの注文が付くという中で、意見として一度事業者に戻して見直しいただくというのが本来の筋と考えております。

会長

そうすると審議会において果たして該当するのかといった相当厳密なチェックをして回答を出すということになる。

委員

建築確認が先なのですか。

建設部長

建築確認を出す際に、都市計画で15mの制限をかけていますので原則として15m以上の建物は確認申請の受け付けはできません。確認申請を通らない。これはほかの都市計画決定である用途地域違反であるとか、建ぺい率違反ですとかと同じ効力で制限がかかっております。15mを超えるものについては都市計画に基づく特例の許可を受けた場合でなければ確認申請は通らないという手続きになります。

委員

特例許可を得るのは審議会ですか。

建設部長

都市計画法に基づく都市計画審議会の意見をお聴きしたうえで市長が最終的に許可するという方法になります。許可を受けてから確認申請が出せるということになります。

委員

そうしますと、計画の見直しが認定された場合も同じなのですか。

建設部長

今回の見直しというのは特例基準の明確化ということになりますので、15mという制限は今まで同様で、15m以上の建物を建てる場合はこの手続きをしていただかないと建てられないということになります。

都市計画課長

資料 1 をご覧ください。都市計画高度地区の規定には手続き的な事項は記載されておりません。あくまでも対象地区とその面積のみ記載されています。今回変更はただし書きの部分のみであります。委員ご指摘の手続き論については都市計画決定の変更には該当しないものですから法的拘束力はないということになります。これは今までも同じでして事前に市に提出してくださいというのは都市計画決定に基づく手続き上のお願い事項でございますのでそれは今後も変わることはないのですが、それをやらないと意味のない高さ制限になってしまうものですから、あくまでも法令や条例の規定にないところで手続きは進められるということでご理解いただければと存じます。

委員

せつかく今回変更するのに手続きを規定に盛り込むことはできないのですか。

都市計画課長

手続きについては通常別に定めております。

会長

今のような形で、以前よりはチェックができるようになったということと、あと、コミュニティアーキテクトの役割というのは、そういった場合でも厳密な議論をしていただければ審議会の審議もし易いと思います。

それでは、ほかにご意見等なければ承認を取りたいと思います。承認される方の挙手をお願いいたします。

(全員挙手)

会長

全員賛成ということで承認とします。

(2) 都市計画地区計画の変更について (小真木原地区)

会長

続きまして、「鶴岡都市計画地区計画の変更、小真木原地区の変更」について事務局の説明をお願いします。

(事務局説明) (都市計画課主任)

会長

それではご質問等ございましたらお願いします。

委員

現在はこまぎの里の駐車場となっており、道路反対側は住宅地になっているわけですが、計画変更に当たっては事業者からの要望があったのでしょうか。

都市計画課長

そのとおりでございます。

会長

ほかに意見等なければ本件についてご承認いただけますでしょうか。挙手をお願いします。

(全員挙手)

会長

全会一致で承認されました。

(3) 都市再興基本計画について (意見聴取)

会長

続きまして、3番目の案件「鶴岡都市再興基本計画」、これは特に承認を取らない形で意見聴取ということになります。なお、必要な場合は都市計画審議会としての統一見解を出しますが、無理に意見をまとめるような形ではなくて皆さんの自由なご意見を事務局にぶつけていただいて今後の計画策定に反映していただければと思います。それでは事務局のほうで説明をお願いします。

(事務局説明) (都市計画主査、都市計画課長)

会長

ではまず第4章、概要4ページまで、資料3-2は30ページまで、これについてご意見をいただければと思います。

委員

非常に夢多い計画だと思います。しかし、この中で一番欠けているのが、今申し上げたのは住みやすいまちづくりということと考えていたと思います、働きやすい環境というか働きやすい場をどうやってつくるかということに全然考えていないと思います。これについてはどういたしますか。先ほど説明の中で2040年に10万人になると言っておりましたがけれども、10万人をキープするという、この、今鶴岡にある東工業団地、中央工業団地、西工業団地、これらは市内の中で住居の中に工業団地があるわけです。その中でぐるっと住宅の中で囲まれていったならば、この工業団地は将来性がない。具体的に申しますと、今ソニーが中央工業団地で操業しています。そしてソニーでイメージセンサーを作っているのは、熊本と長崎と鶴岡です。今熊本がこの間の大震災があってそこでは大きくは出来ないだろうと。だから鶴岡と長崎のどちらに投資をするかとなったときに中央工業団地のところには拡張する余地がない。ですから、どっちかというとな長崎のほうに行ってしまう。行ってしまえば鶴岡のソニーは将来縮小という段階になってしまうのではないかと。もうひとつ、TDKがルネサスの東工場を買いました。来年以降250人くらいの働く人が戻ってまいります。150人くらいのルネサスにいた社員の人たちをTDKが全部引き取ってくれた。そこで問題となっているのが、駐車場の問題なのです。社員の駐車場です。そういうことを考えていった場合に働く場がですね、最初はTDKが

改装して買ってくれましたけど、これが将来伸びていくかはわからない。西工業団地を見てもオリエンタルモーターの前が住宅地になっています。後ろのほうは茅原地区がだんだん住宅地になっている。そういうことを考えたときに、将来若い人たちに帰ってきてほしいと言いながら働く場についても考えていかないと。これから工業団地で働く企業を育成していく、手助けをしていくという施策がこの中には全然盛り込まれていない。サイエンスパークは将来の企業の造成ということで大事だと思います。しかし、今ある工業団地を将来どうやって継続し、操業していただくかのほうが今は大問題なのです。そういうことが、これからの計画の中に全然盛り込まれていない。居住についてだと、住みやすい場所を作っていくというだけ、働く人たちがいなければこの人口を支えていく公費が残っていないと思いますよ。そういう面での、これからの計画の中に働く場の造成、助成をもっと盛り込んでいかなければこのまちづくりは片手落ちだと思っております。

都市計画課長

ただいまのご指摘でございますけども、働く場の重要性は我々も大変認識しております。資料3-2の66、67ページを見ていただきたいと思います。産業分野の範囲におきましては、今委員がおっしゃった部分のどこまで盛り込まれているかは大変微妙なところでございますが、産業政策面という意味ではこちらに記載してありますけれども、ただ、働く場を意識した表現というのは特に記載していませんので、そこは今のご意見を踏まえて書き加えをしたいと思っております。あと、資料の3-0とかですね、それから3-1の図化したものにつきましては、ここに書き込みできるものというのが決まっております。先ほど都市再生特別措置法の中でいわゆる都市機能誘導区域、居住誘導区域、それからこういった生活拠点、地域拠点、中心拠点といったものは書き込みできるのですが、その他のものというのは基本的に書き込みしないルールになっているものですから、ご指摘としては我々も非常に理解するのですがこの図の中にそれを落とし込むというのは出来ないところがあります。仰っていることの重要性は改めて認識しておりますので、総合計画、国土利用計画の中で今の部分は我々としても十分書き込みを関係部署と協議をしまして、我々ができるところでは本編（資料3-2）の産業分野のところに手厚く書いていければと思っております。

委員

言葉でもって書き込みしていけばいいのだということではなくて、工業団地をこれからどういうふうにもっていきたいのだということまで具体的な、例えば二中ができたわけですが、これは突飛かもしれないが、工業団地を活かすと言ったときにはあそこの二中はもう一回別のところに移転させるとか、そういうことまで考えてやらないと大変なのだと思います。あそこは工業団地の中でも非常に景気がいいのです。しかし、結局募集をかけても若い人たちが来ないというのが徐々に出てきているのです。そうなったらそういう企業が歯抜けみたいに近々出てくることを会議所としては一番心配しているのです。ですからそういうことも含めながら、やはりいろんな条件を企業の皆さんと協議していただきながら、やはり具体的に私はここを住居地域だと決めちゃえば工業団地は大きくできないでしょ。そんなことまであなた方は確信的にやろうと基本的な考え方を持っていてまだ言わないのだというのであればこれはまた別ですが、やはりそういうことまである程度将来はこの工業団地をもっと拡大していくというくらいの夢を持って語っていかないと、

私はこの人口鶴岡10万人を2040年にキープするのは不可能になるのではないかと思います。

建設部長

ただいまのお話ですけれども、今回どうしても生活者目線というところ、人口減少にどう対応していくかといったときには今お話があったようにいわゆる産業面というか工業系の部分であると言えます。ただ今回の計画でも現在の工業団地、旧市街地に接している工業団地に関してはやはりまわり住宅地であるとかそういったところに取り囲まれているという中で、居住誘導区域としてはそういった部分を外しながら行ってはおりますけれども、現時点ではそこから住んでいる人を移すというようなどころまでは当然踏み込んではいないというところ です。ディテール的な部分に関しては個別にいろいろ検討すべきことはあろうかと思いますけれども、今回都市計画マスタープラン、都市再興基本計画というのはマスタープランということで、具体的にはディテールまではなかなか書き込めない部分でもありますので、今いただいたお話については今後庁内で検討しながら、法的に絵的にどこまで描けるのかというのがありますけれども、そういったことを念頭に、要するに頭の中では絵を描きながらどこまで文章化できるかということ でぜひ検討させていただきたい と思います。

委員

基本的なことを警察のほうから意見として言わせていただければと思います。いろんな機能をまちなかに集中するという ことについて、必要になってくるのがそこまでのアクセスというのが非常に重要になってくる と思います。そういった場合に現在高齢化社会と言われておまして、高齢者がまちなかまでアクセスする手段のところ であります。公共交通が発展していればいいのですけれども、そこがどうしても弱いというのが現状であります。仕方なくお年寄りが、認知症に近いような方が車を無理して運転して市内に入ってくるというのが現状であります。よって、市として例えば補助とかですね、公共交通の整備に力を入れてもらいたいという要望です。

都市計画課長

補助のご要望ということで、我々としても受け止めたいと思います。高齢者のタクシー補助とかですね、そういったところなかなか拡大路線にはいけないという現状に鶴岡市ございますけれども、やはりタクシー券それから例えば地方公共バスの路線なんかも非常に庄内交通さんもプールしているところ でございますし、その辺、我々の今回のテーマは公共バスと幹線道路の整備をネットワークの柱にしております。ただいまご指摘ありました高齢者のまちなかへの移動というところも十分配慮したい と思いますし、担当部署のほうとも要望という形で話を詰めていきたい と思います。

委員

北部生活拠点の中で将来市街化区域に編入しますというご説明があったわけですが、現況の説明を聞きますと人口も減少している、それから中心部も空洞化という課題があるという中で、市街化区域を拡大するという部分についての考え方について、見通しもあわせてもう少し教えていただきたいです。

都市計画課長

資料3-1の部分について仰っているのだと思います。これは委員の話とクロスオーバーする話でして、市のほうとしては先ほどの説明のとおり今回のまちのつくりの柱を3本としておりまして、その1本が緑で書いてあります先端研究産業との連携による多様な住環境・賑わい機能の整備ということで、やはり市の考え方として現在北部バイオサイエンスパークで行われているような新産業によって新たな居住層の入れ込み、増加を見込んでおります。この意味といたしましては、現在第一期と言わせていただきますけれども、ヤマガタデザインのほうでSpiberの拡幅をはじめ第二期工事を始めているところでございます。いわゆる慶應先端研につきましては国立がん研究センターの移転等を含めましてベンチャー企業現在5社を中心にさまざまな製品化に取り組んでいる状況でございますことから、将来的な需要を見込んでの記載をさせていただいております。現在工事している状況のほかに具体的な拡大計画はございませんけれども、近々、今の慶應先端研、ベンチャー企業の取組みが拡大になった場合にやはり市としてもそこは支援をしていくというスタンスでそういったものの状況と合わせてこういったところの区域を拡大しながら市街化区域に編入し、都市機能誘導区域に設定するという話でございます。スケジュールとか具体的な予定については未定であるということになります。これについては先だって県の都市計画課に相談に行きまして、流れ、手続き等につきましては協議をさせていただいております。先ほどの委員の話はこれと同じようにバイオサイエンス以外でもこういったものが書き込みできるようにといったようなご指摘というふうに私も理解はしております。

委員

先ほど公共交通のことが出ましたので、私どもと懇談した方々の声を紹介させていただいて、市のほうで検討できるものがあればしていただきたいと思うのですが、中山間地の買い物難民の方が増えているのです。中山間地の地元の商店もなかなか買い手が来なくて厳しい。その商店の方が一計を案じてバスに地元の方々を乗せて商業地域に連れて行って買い物をさせる。そのときに自分の店のクーポン券を出して自分の店にも買い物に来るよにと努力をしたということがあったのですが、バスの営業法に引っかかるということだめでということになったのです。ただ、地元の商店を守るという立場と買い物難民を解消させるために自分はそういうことをやっているみたいなことになるということを含めて、そういうことも公共の交通を守るためのやり方の一環ではないかという感じがするのです。だから法的な規制もいろいろあるかもしれないけれども、考えて、いろいろできるような仕組みを考えていただけないかなというのがひとつです。

もうひとつは雨水幹線の整備の問題で、当然山のほうから海に流れていくわけですが、上のほうを整備すると宅地開発道路ということで雨水がばっと増えていくということになるわけですね。最近雨がどんどん降るので特に市街地の南東側の田んぼも含めて水が溢れるということがあちこちで出てきています。そういう苦情も来ておりますので、宅地開発を進めることもいいわけですが、雨水の排水の状況もしっかり掴んでもらってきちんとやらないと道路上まで冠水したときにすぐ来るという状況になっているので、その辺のところも考えてもらいたい、ということもありましたのでここで発言させていただきます。

都市計画課長

公共交通につきましては、今この計画の中で3-0の図面の中で公共交通網計画というのを今年の3月に出していますけれども、その中で記載しておりますとおり、旧町村を核にした枝線の路線については、例えば市バスそれから子どものための通学バス、デマンド交通、こういったものを駆使して将来的に地域内交通を整備しましょうということでこの計画にも記載してあります。ただ、委員おっしゃったとおり、いわゆる地域拠点から中心市街地への買い物みたいな話については参考にさせていただきたいと思えますし、バス法か何かありますよね。その関係で営業許可がなかなか取れないと思うのですけれども、例えば地域特区もございますし、そういったところで解決できるかどうかについては今後の研究課題とさせていただきたいと思えます。

建設部長

若干補足ですけれども、地域ごとに様々な課題がありその課題も地域ごとにかなり違うという中でさまざまなアイデアの取組みを進められているところが全国的にあると思えます。ただやはり交通に関して言うと安全の確保だとかそういったところを最優先しなければならないということで、一定の規制がかかっている中で国のほうでもそういった様々な取組みに関しては情報収集であるとかいわゆる規制緩和というところにも取り組んでいただいているところでもありますので、そういった情報をいただきながら市としても地域交通網計画の担当と連携しながら国に要望といいますか、逆に言えばこういったことをするにはどうすればいいか、どういった仕組みにすればいいかということも助言をいただきながらいろいろ考えられるのかなというふうに思えます。ただやはり先ほど申しましたように、交通に関して言うとどうしても安全という面が出てくると思えますので、その辺は譲れない部分が出てくるというふうに思えます。あと、雨水に関しては土木の担当から。

建設部次長

ただいま委員から雨水の排水対策ということでお話ございました。現在の鶴岡市の都市部については集中豪雨、短期間に非常に強い雨が降ると地域の中で側溝だとかそういったものが溢れて冠水するという状況も多々見受けられまして、現在市としては公共下水道雨水事業ということで整備を進めております。一方、地域の中で山中排水の関係なので、最終的には河川が流末になりますけれども、その間に農地を通る水路などがあるのですけれども、現在建設部のほうでは道路冠水を重点的にやっておりますし、あと、農地の冠水につきましては、土地改良の農林サイドのほうでもいろんな動きをやっているということで情報を伺っております。この、冠水対策につきましてはやはり市としても非常に重要な課題として認識しておりますし、継続的に進めて参りたいと考えております。

会長

本編（資料3-2）28ページ、重要なことだと思うのですが、基本理念に教育とか文化が抜けているのですね。特に教育というのが学校教育含めて社会教育の問題とか、地域コミュニティの維持とか伝統の保存、継承、そういう意味で。

毎年10月1日の合併祝賀会で伝統芸能が披露されますが、そういった伝統芸能の継承はコミュニティの結束を高める上で非常に重要な取り組みであるし、また外にアピールできる鶴岡市の特性を育む取り組みの一つですよ。そういう意味で教

育、文化というような視点からの何らかのまとめが、基本理念として鶴岡市の再興基本計画に位置付けられてもよいと思う。地域コミュニティの発展にかかる問題ですから、そういった視点はどうでしょうか。

都市計画課長

ただいまのようなご指摘、実は各所でいただいております。27ページの「目指す都市像」①から⑧まで見ていただくと分かるのですが、これはあくまで都市計画マスタープランで、土地利用に関連する項目ということで挙げております。ですから順番を追って見てみると土地系統、地形、こういったものに関連する項目が都市像として掲げておまして、今会長がおっしゃったコミュニティ、教育、伝統文化、これらが非常に大切なのは我々も理解しておりますけれども、今ご指摘いただきました分につきましては、鶴岡市の一番上位計画でございます総合計画のほうに位置付けをさせていただくという形でみなさんのほうからご理解をいただいているところでございます。

会長

新鶴岡市になりまして外縁部に広大な農村地域、農業地域を持っているわけですよ。その地域の生活圏を確保するというのが鶴岡市の将来的な安定性とか地域の特性の外部へのアピールとか、そういう意味でも非常に重要とっておりますので、そういう外縁部のコミュニティを維持する上での問題として申し上げている。学校教育の在り方どうのこうのではなく、地域コミュニティをいかに確保し、維持し、機能を発揮してもらおうかという意味であながちこの計画と離れているわけではないと思います。

それから中心市街地を中心に検討されていますよね。鶴岡市全体としての基本的な視点としてはやはり外縁部の位置付け、地域拠点としてきちんと位置付けておりますから、地域拠点なり小さな拠点なり、そういったところをどういうふうに今後維持していくのか、また機能を発揮させるかということが一つの大きな今後の方針になってくるのですよ。例えば観光一つとっても鶴岡中心部に来る観光客はそんなに増えていないですよ。確かに考えてみると鶴岡市の都市としての中心市街地を他の地域と比べてみて、他の地域との関わりで強調できる特殊性ってあんまりないのですよね。この間の刀剣女子みたいな一時的なことはありますが、鶴岡市は実際には周辺部に個性的なものをいっぱい抱えているわけですね。そこが鶴岡市としての個性として強調できる、特に外国人に対して、それから日本人に対しても強調できる特性になっていますので、そういった意味で外縁部のところ、地域拠点とか小拠点とか、そういったところの位置付けをきちっと基本計画の中でしていく必要があるのではないかと。もう少し具体的な、基本計画で謳われているような誘導施設の配置、その他について、より具体的な検討を求めるといった記述を入れておく。それから先ほどの地域コミュニティ、伝統芸能とか、コミュニティの強化とか、そういったような視点をもうちょっと強調しておく必要があるのではないかと思います。特に観光の面では、外から見ていると国内、日本人を相手にした観光はこれまでもやっているが、今の時代ですから外国人はどんどん来ます、珍しければ。実際に羽黒山なんかを抱えていますからね。そういったところに地域の伝統的な文化、食文化もそうですけれど、そういったものも絡めてアピールできるような、そういう都市の再興を考えていくべきじゃないかなというふうに思います。

都市計画課長

今のご指摘、ありがとうございます。実はですね、我々もその辺の記載は弱いのかなというふうに思っていますので、その辺こういった図化に味付けできるかというのは検討させていただきます。冒頭に説明しなかったことをお詫び申し上げます。本編の7ページを見ていただきたいのですが、都市計画マスタープランを作る時に一番初めに議論したのは、今会長からご指摘いただいた地域の部分をどのように記載するかというところからスタートしておりまして、7ページ目の下にありまして、これしか書いていないのでわかりづらいのですが、(3)の計画の構成には、「計画の構成は次のとおりとします。なお、地域別構想については、合併各地域が定めた地域振興計画をもって充てます。」ということで記載してありまして、実は鶴岡市の場合、各旧町村単位に地域振興計画がございます。それが既にある状態の中でさらに都市マスのほうに記載するとすると屋上屋を重ねるような話になってしまうことから、今回そこは住み分けをさせていただいておりまして、地域についての記載はほとんどこちらのほうには書いてありません。ただ、その辺をご理解していただいたうえで話となりますけれども、ただ、それにしても地域がどのようになっているかという部分が読み取りできないかと思いますので、その辺配慮して付記できればと思います。

会長

地域振興計画ですけれども、都市計画審議会でも合併後に外縁地域をまわっている議論しました。その過程で各支所のほうから地域計画についての若干の説明を受けたりしました。藤島のように突っ込んだものを持っているところもありますけれども、どうも全体として旧町村の、町の特性みたいなものだけ、そのレベルの話だけであって、ある意味じゃ催し物主義みたいなレベルの地域計画になっている可能性も無きにしもあらずで、その意味では生活圏の確保とか発展とか、先ほどの委員のおっしゃるような産業基盤を確保するとかそういったしっかりとした形のもので全体としてあるのかどうか、やっぱり弱そうだと。その意味ではやっぱり鶴岡市全体としての一つのガイドラインみたいなものを作って各地域レベルで検討を深めるような道筋を提起する必要があるのではないかと思う。任せちゃうとそのレベルで出来上がっちゃうから、なんといっても都市計画課はこうやっていると委員を抱えて議論するので強力ですので、そこで一つの指針を出して方向性を示すということが重要であり、そのためにもここに何か入れておく必要があるということ意見を申し上げておきます。

都市計画課長

今の部分は配慮させてもらいまして、更に検討してこの部分に個別ごとに書けるかは別にいたしましても、地域拠点、地域の在り方について項目が入れられるよう検討させていただきます。

会長

他には。5ページ以降、全体の議論をどうぞ。

委員

これから都市計画を考えていく上では、空き家については非常に大事な観点かなというふうに思いました。それについては9ページに空き家の有効活用という項目

を設けて、住み替えなんかも含めてしっかり記述してあって大変良かったと思っています。そのレベルと合わせると、というような話で、ここから私が申し上げたいことなのですけれども、さっき委員がおっしゃったように、やっぱり生活するというのは住む場所それから仕事の場所の二つが必要となるということだと思います。そういう意味では産業系ですね、概要の5ページを見ますと土地利用ということで商業とか工業とか書いてあるのです。先ほどの話ですと、本編のほうにはもっと詳しく書いてあるよということだったのですけれども、先ほどの空き家の記述などをふまえると、どうもやはり全体としてみると工業、例えば北部拠点地区はいいにしてもその他の部分が「工業団地に立地する企業の良い操業環境の維持・充実」というふうな書き方、それから商業については新しい分野もさることながら、中心市街地の活性化についても「基本計画の推進」と1行で書いてあるような状況ですので、できればレベルを合わせると言ったらなんですが、こういうところを具体的にまでいかにないにしても方向性がある程度見えるような形で書いていただくのがいいのかなと思ひまして、ぜひよろしく願いいたします。それから、蛇足となりますけれども、7ページに水と緑というのがございます。市民でもない人間がこういうこと言って申し訳ないのですけれども、鶴岡のイメージとして森林文化都市というのがテーマとなっているかと思ひますので、そういった色合いをもうちょっとこういったところに出してもいいのかなと思ひましたので参考にしていただければと思います。よろしく願いいたします。

会長

どこまで触れるべきかによりますけど、いろいろな資源がありますよね。鶴岡市は。だからその辺を掘り起こしていくのはもう少し目的意識を持って進めるような形にした方がいいのではないかと。これを見ると羽黒と中心市街地のレベルで終わっていますので。もう少しありますよね、藤島だって温海だって。そういったものをもう少し掘り起こしをしておくとか今後の観光の施策を具体化するうえでも活かせるのではないかと思ひますけれども。

都市計画課長

委員の皆様のご指摘、大變的を射ているものだと思います。ただですね、事務局サイドで言わせていただきたいのは、今回の都市計画プランと前回の都市計画プランを見比べていただくと非常に分かりやすいのですけれども、用意してなくて申し訳ないのですが、今回はある程度具体的な、10年先のところの方針のところのポイントまで書き込んでいます。前はこういったところが一切ない、方針しか書いていない、いわゆる本来で言うマスタープランになっています。ただ、皆様のご指摘、ご要望は受け止めますけれども、やはりそうなりますと総合計画を超えるものになってしまうのかなと、ちょっと危惧も抱いておりますので、やはり都市計画マスタープランはあくまでも総合計画の下にある、土地利用に関する方針の計画であるということで、そこは我々も線引きをして作らせていただいておりますので、たしかに強弱の点もございますのでそこらへんは我々も踏まえて見直しをさせていただきますけれども、十分皆様のご希望に適用修正ができるかは不明でございますので、そこはこの場でご理解をいただければ大變ありがたいと存じます。

会長

旧鶴岡市のイメージでどうしても「城下町鶴岡」と言ってしまう。そうすると朝

日や櫛引などの外縁部はあまり関係ないなどなる。その辺のところは議論を制約しているのかなと思う。新しい新鶴岡市になったという発想をね、なんかちょっとそこを掘り起こしていけるのかなという印象を持っているのですよ。

委員

私は NPO 法人つるおかランド・バンクの理事長もやっていますので、住環境整備の中でのランドバンク事業がいろんなところにたくさん言葉が出てきて、NPO に期待していますみたいな言葉、あとは民間の力を利用してというような形で出ていますけれども、実際理事長をしまして全国的にも注目をしていただきまして、国土交通省の本省の課長さん、都市局の課長さん、住宅局の室長さん、鶴岡に来ていただきまして直接お話ししているのですけれども、斬新な形で全国的にもという評価をいただいております、今日も午後から視察に来る方の講演を議会事務局でやるのですけれども、その中で、非常に期待されているし、文言に入っているのはわかるのですけれども、私も本業があって宅建協会でも県の役員で上位のほうをやっているというのがありますし、山形県の賃貸住宅管理協会の副会長もしたりしていますので、なかなか時間がなくて、ランドバンクのほうも目一杯やっているつもりではあるのですけれども、なかなかこれだけ文章に書かれて期待に応えるだけの時間的な余裕がこれからも出てきそうにないので、9 ページのコーディネーター育成とか、実際やっぱり厳しいですし、NPO が窓口だと言われるのですけれども、やっぱり人的な支援ですとか金銭的な支援がないとなかなか実行できないです。実際私も今ランドバンクから無報酬でやっておりますのでボランティアでやっております。理事長の仕事も忙しくてできないと言うのですけれども、誰かやらないかと言っても無報酬じゃやらないと言われておりますし、ここをどのような形で支援していただけるのかということをご希望したいと、これだけ期待されているのについてどういうお考えなのかをお聞きしたいなと思います。

都市計画課長

ランドバンクというのは、確かに NPO 鶴岡ランドバンクでやっていたい事業であります、我々の意識としましてはランドバンクというのはひとつの新たな事業手法だと思っております。本編の 72 ページのほうに施策と書いてある図があります。これは国のほうが鶴岡市にヒアリングに参りまして作成した図でありまして、慶應の取り組みとランドバンクの取り組みが、非常に鶴岡がモデルになるということでこれを近々全国のほうにモデル事業として挙げられる予定であります。これはあくまでも繰り返しになりますが、ランドバンクというのは空き家、空き地が小規模に発生したものを発生状況によって再編していくという事業手法のことを言っていることをございまして、これが例えば別の組織がやりうることも将来的には可能なのだろうなというふうに我々考えております。ただ、現在おっしゃる通り NPO 主体に取り組んでいただいているものでございますので、やはりそれは行政としても事業が継続するような形で支援して参りたいと思っておりますし、ただ具体的な支援内容についてはやはりあくまでも NPO という組織自体は一独立法人でありますので、他の NPO 法人さんとの支援との絡みも含めましてそこは検討をさせていただければと思っております。

委員

ランドバンク事業はソフトな形ではないというのはそうなのですけれども、中に

NPO 法人とかランドバンクと書いてあったので非常に期待感が強くなってしまっていて、私も責任を持って事業として赤字になってはいけないと思って頑張っているのですが、例えばもう少し、例えば NPO 法人の名前を削っていただくとかという形で、もっとどういうことをやっているのかを出していただくような形で、このままだと NPO 法人にどんどん期待してもらって大丈夫ですよという形になっているかなと思っています。私も鶴岡を愛していますので、限られている時間で精一杯な状況というところですので、これ以上背負うのはきついかと思っていますのでよろしくお願ひしたいと思います。

都市計画課長

確かにこの計画書をよく見てみると住環境整備の部分だけ事業主体として NPO 法人によるという記載がありますのでそこは消させていただきます。

会長

地域の人材というか、働いてくれるリーダーがいるというのは非常に大事ですので、その辺で期待している部分が出てくるのかと思いますのでよろしくお願ひします。

他にせっきやくの機会ですので、何かございませんか。

委員

先ほど議長がおっしゃったまちづくりの基本理念、これはとても大事なことだと思いますのでこれをもう一度しっかりと作っていかないとだめなんじゃないかと思っていますので、ぜひこれはもう一度ご検討してください。ちょっと気になるのは先端研産業で新しいまちを磨きと書いてあるのですが、既存の工業団地の企業関係が頑張っているわけですから、その辺のところもやはり先端研プラスそういうところも入れてあげたほうが私は進出企業の人たちが見たら自分たちも大事にされているのだなとわかると思うので、ぜひよろしくお願ひします。

会長

特に統一見解をまとめませんので、このまま終了とさせていただきます。事務局には意見等を受けて対応いただければと思います。

それではこれで議事を終わりたいと思います。ありがとうございました。

4. 閉会（都市計画課長）