

令和3年度 第1回 鶴岡市都市計画審議会（会議録）

- 日 時
令和4年3月16日（水）午後3時から午後4時45分
- 会 場
鶴岡市役所 6階 大会議室
- 次 第
 1. 開会
 2. 挨拶
 3. 委員紹介、定数報告
 4. 会長選出
 5. 意見聴取
 - (1) 鶴岡市国土利用計画（第二次）について
 - (2) 鶴岡市景観計画の改定について
 6. 報 告
 - (1) 都市計画に関する事業について
 - ① 都市計画法の改正について
 - ② 茅原北土地区画整理事業について
 - ③ 赤川かわまちづくり事業について
 7. その他
 8. 閉会
- 出席委員
上木勝司委員（会長）、工藤博委員、菅井巖委員、富樫正毅委員、石塚慶委員、渋谷耕一委員、加藤捷男委員、栗本直美委員、阿部俊夫委員、高山浩喜委員（代理：藤田和弘）、
- リモート出席委員
高野明委員（代理：石井宏幸氏）、高橋守（代理：田口正之氏）、佐藤康一委員、村山朋也委員
- 欠席委員
佐藤博幸委員、工藤久子委員
- 市側出席職員
建設部長、都市計画課長、土木課長、建築課長、都市計画課主幹、都市計画

課管理係長、都市計画課都市計画係長、都市計画課公園緑地係長、都市計画課都市計画専門員、政策企画課専門員、都市計画課専門員、都市計画課主事

○ 公開・非公開
公開

○ 傍聴者の人数
2名

○ 概 要

1. 開会（進行：都市計画課長）

2. 挨拶（挨拶：建設部長）

3. 委員紹介、定数報告

4. 会長選出

上木委員が会長に選出された。

引き続いて、会長より、条例6条の規定に基づき、会長職務代理者として栗本委員が指名された。

5. 意見聴取（議長：上木会長）

(1) 鶴岡市国土利用計画（第二次）について

会長

それでは、次第に従いまして議事に入ります。

本日は先ほど申しましたとおり、議決を要する案件はございません。ご意見をのちの検討の参考にしたいということでの意見聴取と、この間の都市計画上の取り組みについての報告の2点です。

それでは、意見聴取に入りたいと思います。まず、鶴岡市国土利用計画（第二次）について、事務局から説明願います。

（事業説明：政策企画課専門員）

会長

どうもありがとうございました。

この計画は、どういう扱いになるのでしょうか。

事務局

ただいま旧町村による地域懇談会でも意見をお伺いしております。また、パブリックコメントも予定しておりますので、それらを踏まえて県との検討を進めて参りまして、それがまとまって計画を策定という風に進めているところでございます。

会長

どうもありがとうございました。

資料が事前に配布されておりましたが、ご意見等ございましたらどうぞ。

委員①

13 ページの地域区分について、北部から 6 つに区分分けされていますが、現在の行政区分は鶴岡、藤島…と分けている訳です。新たにこの 6 つに地域を分けるというのは、農業的な政策はこことか、林業的な政策はこことか、そういう分け方として、今後何かに活用していくという意味で分けられているのでしょうか。それとも、計画としてはそういう風に分けなさいよという風に分けたから分けたものなのではないでしょうか。今後どういう形で活用していくか、考え方があれば教えていただきたいです。

事務局

こちらについては、地域の特性を踏まえて、6 区分に分けているものでございます。その中で具体的に何かなといったときに、例えばこの地域にこういった特徴があるので、農業が強いところであれば農業を中心にやるとか、ある程度の指針ですとか目安といったものにはなるのではないかとという風には考えております。

必ずしも、すべてこれに沿うというものではないかもしれませんが、地域区分というものがあって、こういった特徴があるので活かすといった参考になるものではないかと考えております。

委員①

ありがとうございます。

今まで行政区分、地図として、例えば朝日とか楡引とか地図にあると思うのですが、そういったところにこういった区分けは反映されることになりますか。

事務局

行政の地図には反映はされない予定です。

委員①

今、市役所で使っている地図は、だいぶ古くて、現状のような形の地図が少なく、できればこういった情報も載せることが必要だと思うのですが、統一した地図が見当たらなかったと思います。今後はそういった地図の整理もしていく考え方はありますでしょうか。

事務局

行政的には地図の整理についてまでは、今の段階ではそこまでの想定はしておりません。

委員①

せっかく国土利用の計画をたてていくということでこれから進めていくという中では、仕事するうえで、地図情報とかそういったものは統一されていった方がいいのかと思っております。

それから、例えば今回リモートセンシングとして、山林の 7 割ある分を農政の方で地図をレーザ測量する訳ですが、そういったことも今後は活用を考えているのかということもお聞かせいただけますか。

事務局

ただいまのご質問ですけれども、今日の国土利用計画につきましては、資料 1、2 ページ目右下のところに区域区分の方は出させていただいております。ご覧になって分かるように、国土土地利用の性格に沿って区分を便宜上分けているのでございますので、必ずしも行政的な施策の中での部分というところでは一致しないところもございます。

また、土地利用のマップですとか、リモートセンシングといったところのご質問ございましたが、それについては、ここですすぐお答えできるような内容でございませんので、とりあえず承っておきたいと思っております。

会長

ほか何かございますでしょうか。

委員②

資料 12 ページですが、目標の表がありまして、宅地が 100% 超えている訳です。このことについてどういう風に生かしたらいいのか、お尋ねしたいです。上の方には、人口も世帯数も減るような想定もされている訳ですが、このほかにも 7 ページの年のところにも同じような表現があるのと、コンパクトな市街地の維持に努めると書いてありますが、それでも 100% を超えているというのはどうしてかと思ったところです。

10 ページのところの宅地のところの説明文を見ますと、5 段落目に新しい宅地需要について記述があったり、工業用地については必要な用地の確保を図る

用について、防災機能、防災利用、これらも記載をすべきでないかと、そういう視点があってもいいのではないかと考えております。

その他のところに先ほど私が申し上げた風力・太陽光発電ということが記載されている訳です。これは全域に関わるため、その他に記述となるのかもしれませんが、先ほどいった通りこれはこれで必要かもしれませんが、森林のところ特に必要かと思っております。

あと、最後の再生可能エネルギー利用の円滑な…というところで、前段はエネルギー利用というよりも、供給施設の設置ですので、文言的にこの部分はあるのでしょうか。全体的にすり合わせはしていると思いますが、担当課である環境課とのすり合わせをして十分な配慮が必要だということを、もう少し強調して記述すべきではないかと思っております。

もうひとつ、先ほど庄内総合支庁のご指摘あった 12 ページのことは私も先ほどから少し気になっていました。人口減少が進む中で、宅地のところが増えていくということで、先ほど担当の方からお話いただいて、これまでの平均だということですが、あくまでもこのままの推移でいけば、郊外地での農地の転用も進むという認識があるかと思っておりますが、やはりその一方で、空き家・空き地の問題が非常に懸案になっていきますので、そのあたりは重大な、重要なことだと思っておりました。

最後に、先ほどの風力の問題ですけれども、それでいうところの区域別でいうと、特に 15 ページのオの部分、先ほど東部地区には再生可能エネルギーの配慮という記述を加えたということですが、西部地区についても同様にこの記述を加える必要があると思っております。

事務局

ご意見ありがとうございます。

文言についてはいろいろ担当課と、エネルギーに関しては環境課等々と調整しているところがございますが、今いただいた意見も踏まえてそういったものも反映できるかどうか、検討を対応させていただければと思います。

委員③

もう 1 点。文言で多極ネットワーク型というのが何回かでてきますが、イメージ的なものは、利用計画が策定されるうえで、何らか示されると思いますが、そのあたりのイメージを教えてください。

事務局

多極ネットワーク型とは、これまでの様々な計画でも記載しております。コンパクト+ネットワークという表現を、これを本市に当てはめたときに、鶴岡の中心部、それから各旧町村の地域の拠点、そういったものを道路・交通と結んでいくという、決して鶴岡中心部だけではないという意味で、そういった文言は今回

使ってもいいのではないかということで、提案させていただいたところでございます。

会長

現実に旧町村には社会資本が集積されていることでもあるので、そういったところも有効に活用しつつやっていこうということだと思います。

委員④

ただいまの議員の発言に関連して、私も風力発電の件で若干意見をさせていただきます。

風力発電については、委員③のおっしゃる通りで、部分的にはその通りだと思うのですが、この資料4章の部分の、市土の有効利用の促進ですとか、自然と共生する市土の形成、このあたり後ほど景観計画もあると思うのですが、県の方でも風力発電の開発においては地域との話し合いをきっちりして、許可までいくかはどうかですが、許可をとるようなことは4月からはじまりますし、景観による様々な制限というものもありますけれど、一方でエネルギーをシフトしていくということは進めないとダメな部分がありますので、進めることは行いつつも、制限をかけていくというバランスが非常に必要になってくるかと思います。ぜひ有効利用や自然と共生する市土の形成など、達成するために必要な措置の部分では具体的に記載しながら、基本的には進めるが、いろいろ制限がかかる部分がでてくるというような形で整理をされた方が、正直制限がかかってくると開発業者も入りづらいようになってきて、せっかくいろいろ地域資源がある鶴岡市を活かす重要な取り組みですが、なかなか入りづらい環境になってくるのかと。何でもかんでも開発するのがいいとは思いませんが、そのあたりのバランスの部分ぜひ計画の中でも進めていただければと思います。

委員⑤

4ページの下の部分、経済社会活動についてですけれども、先端生命科学の駆動力として地域イノベーションの推進がもっともだと思っております。一方で大山工業団地はだいぶ空きが見えるようではございますけれども、私の思うところでは、企業のイメージがあっているのかと、あった方向での企業誘致採配を考えていかないと、先端研だけではどうなのかと思われまます。そういったところの考え方も、これからは企業の誘致ということできっかりととり入れないと行かないのかと思うのですが、そのあたりはどうなのでしょう。先端研だけにこだわっていいようなことなのか。例えば企業を誘致するという場合は、地盤のいいところとか、いろんな条件が諸々あるようで、そのニーズにあった公共の団地造成みたいなものも、これから経済活動が発展しないと思うし、雇用も生まれません。

事務局

企業誘致など具体的なことについては、現在、管理用地の開発ですとか、そういったところは担当課の方で検討を進めているところでございますので、この計画では、大まかな指針ということで、具体的なことについては個別計画ですとか、そういったもので進めていくことになるかと思えます。

また、先ほど委員④からもありました風力発電の関係については、ガイドライン等を鶴岡市の方で策定しておりますので、具体的なところについてはガイドライン等で進めつつ、この計画では方向性等をどういった形で記載できるかというところを、本日の意見を踏まえまして調整したいと思えます。

(2) 鶴岡市景観計画の改定について

会長

時間がきてしまいましたので、国土利用計画についての意見聴取を終わらせていただきます。もしまだ意見がありましたら、次の議題に併せて発言いただいても結構です。

続きまして、鶴岡市景観計画の改定について、事務局から説明願います。

(事業説明：都市計画課主幹)

委員⑥

鶴岡市の景観ということで、大変うまくまとめられたと思えます。

2つほどご質問したいのですが、1点目が先ほど説明ありました建設物の高さ制限でございまして、この点に関しましては、私もいろいろご意見がございまして、何とか高さ制限を廃止していただきたいという点がある訳です。なぜなら中心市街地の活性化ということも鶴岡市においてはいろいろ審議していて、中心市街地の活性化、いわゆる、なぜ今中心市街地が空洞化しているのかといいますと、商店があるのですが、そこに住んでいない。要するに、中心市街地の中では、人口がどんどん出て行ってしまふ。商店にするところと住まいにするところが離れているというようなことがある訳です。具体的にどこの商店街かと言いますと、1番は当然銀座商店街。こちらを考えますと、商店街を活性化するためにはこの近辺、商店街に住んでもらわなきゃならない。そうした場合、当然ながら高層ビルとかマンションとか、そうしたものの建築が出てくる訳ですけども、そうした場合、当然ながら高さ制限において引っかかる訳ですね。特例もありますが、特例はなかなか認めてもらえるかどうかというのが、業者にとっては非常に難しいという風に考えているようで、特例をもう少し緩和するとか、いろんな面で手助けするとか、そういうことも考えていただきたいし、この中心市街地の活性化と合わせながら、よろしく審議していただければと思います。

それから、もうひとつは電柱が非常に景観を悪くしているというような、そんな感じがいたします。電柱を取り去ることによって、すっきりした街並みができ

るという風に私は考えております。すでに山王通りが電柱を廃止して地下に設置していますが、あそこに行くと非常に明るさを感じます。これからは電柱を地下に設置することが進められると思いますけれども、そのあたりを市・行政の方ではどのようにして考えているのか、将来的にこんな風になりますとか、そんな考えがあれば、お聞かせ願えればありがたいと思っております。

事務局

ありがとうございます。

まずは、高さ制限についてですが、これまでもさまざまな場面でご意見頂戴しておりますし、景観計画の中でもそういったところについては、これから議論が出てくるものだろうと思います。また、その中でコミュニティアーキテクトという制度もございますし、そういったところの使いやすさという部分での議論もご理解もこれから進めていかなければならないことだと思っておりますので、そのあたり、これからの計画の策定の中で、課題として承っていきたいと思っております。

それから、2点目の無電柱化についてです。委員の発言にありました山王通り、ほか市役所周辺についても、地下埋設だけでなく、裏側に配線するような形での無電柱化が終わっております。また、今中心市街地で行っております川端通り、こちらは無電柱化として地下埋設を行っているところです。それから、一日市通りの方も無電柱化の範囲を広げてようとしております。今回お示した景観計画の中の手向地区、こちらの方も検討はさせていただいた経過がございます。ただ残念ながら議論という段階で、実現まではいかなかったようです。そういった経過の中でも可能な限り、また、無電柱化については、国との事業費の関係もございますが、庄内地区の中でも事業として進めてまいりますので、どうぞよろしくをお願いします。

そういった中でも、景観計画のどこで反映させていくかということも、またご意見として頂戴したいと思います。

委員⑦

景観計画の高さ制限について、委員⑥がおっしゃったように、中央部の活性化と共に、災害時の避難場所の確保の観点からも、もう一度見直しすることも必要だと感じます。

浸水想定区域の度合いでは、近隣の住民の一時的な避難場所となる高さのある建物が必要な地域があると思います。危険区域に対しての配慮、高齢者の方の避難なども含め、災害が発生した際に安全に避難できるところをセットで景観も考えていってもらえればよいと思うところです。

事務局

ありがとうございます。参考にさせていただきます。

会長

山当ては高さ制限と直接絡んでいるので、そこは慎重に検討する必要があると思います。いろいろ制約がでてきてしまいますから、山当てで良いのかどうか、慎重な議論が必要です。

ほかにご意見ありますでしょうか。

委員⑤

農村集落で4、5階建ての建物があるのですが、まさに環境にそぐわない建物になります。それは現在も建て方というのは生きているものなのか、あるいは規制されているものなのか、そのあたりのところ、今はどうなっているのか聞きたいと思います。櫛引地域に4、5階建ての白いコンクリートの建物が建っているのですが、まさに環境にそぐわない状況下だなという風に思っております。それが生きているとするのなら、それがあってもどうなのかという風に思いまして、そのあたりの現状どうなっているのでしょうか。

それから資料の4ページ【評価①】対外的な評価で、新たな解釈の中で、私の方では金峰に登って、そこから見た眺めがいいです。鶴岡を眺めながら鳥海山も眺められる。西南から眺められる鶴岡市内ということで、大変いいところだなと思います。それから、白山島も八乙女の方から眺めることができ、どこにもない景観だなという風に思われます。それから、加茂の方から湯野浜の方を眺めていくと鳥海山をバックにして本当に海岸線がいいと思いますが、それらは眺望景観の中に入っていないのですが、そういうのをどんどん組み入れていくことによって活性されていくのではないかという風に思います。

資料の5ページの方に、市で募集したふるさと景観資源の方に含めていいのかどうか、そういう発想はないのかもしれませんけれども、そういうものを今後汲んでいくことで、鶴岡市の景観としては時代を踏んでいくのかと思います。

事務局

今お話いただいた櫛引地域の4階建ての建物は、今現在建ち始めているのですか。

委員⑤

合併する前に建てられたものです。

事務局

都市計画区域の中には用途というものがあって、高さの制限や容積率の制限とかありますので、それに基づかないもの、基準に合致しないものは建てられません。それがいつ建てられたのかによりますが、ルールを無視して建てられたものではないと思います。

委員ご指摘の市内の優れた景観について、それらが市が募集したふるさと景

観資源の中に入っているのかどうかについては、現在手持ちで資料がなく、お答えが難しいです。

委員⑤

そういう風に拾い集めて、いいところがまだいっぱいあるのかと思われまので、金峰から眺めたところなんか非常にいいです。

事務局

ありがとうございます。

現段階としては、大まかな方針というか、終わったところのご説明です。先ほどの景観の視点場だとか、山当ての考え方、高さの考え方については、景観の案の詰めた段階で、具体的な事案も含めてご説明させていただければと思います。また、改めてご意見いただければ、頂戴したいと思いますので、よろしく願います。

6. 報告

(1) 都市計画に関する事業について

① 都市計画法の改正について

会長

続きまして、6の報告事項に入ります。都市計画に関する事業について、事務局から説明願います。

(報告：都市計画課管理係長)

会長

この件については、当該地域の住民に対して、説明の機会が持たれるのですね。

事務局

住民説明につきましては、2月の中旬に順次コミセン単位で説明をしながら3月中に各町内会の方に回覧、あるいは、チラシ配布なりで周知を図らせていただいております。

② 茅原北土地区画整理事業について

(報告：都市計画課都市計画係長)

会長

この事業計画を審議した時の都市計画審議会の議論を思い浮かべてみると、大きな問題として、朝暘第三小学校に通う児童の冬期間の通学の安全の確保の問題がありました。この点についての対応は何か考えられていますか。当時の議事録にも重要事項として載せておいたかと思えます。

もしあるとしたら当時の議論の通学安全対策ということは、特段配慮する必要があることだったと思うので、そのあたり活かせればということで、よろしくをお願いします。

事務局

今のお話の通り、これからまち開きをして、新たに新しいまちが完成しますので、その折も含めまして、いろいろ議論があると思いますので、よろしく願いいたします。

③ 赤川かわまちづくり事業について

(報告：都市計画課公園緑地係長)

7. その他

会長

以上で都市計画に関わる事業報告を終わらせていただきます。

本日の審議事項は以上となりますが、委員の皆様からほかに何かございますか。

委員⑧

旧鶴岡市の中心部の空洞化について、空き家対策として私達宅建協会でも非常に力を入れて行っているのですが、民間の不動産業者の動きからしてみると、鶴岡市内に10の物件を持つとすると、8割程度は旧鶴岡市の用途地域内で、2割程度は他の地域になります。農地とかも除いておりますし、隣接するお隣同士の売買もありますので、不動産業者が入らない場合も多いと思うのですが、実際圧倒的に旧鶴岡市の動いている中で、空洞化が非常に進んでいます。大きい街区、狭い道路、細長い土地、間口が狭くて奥が30、40mあるような宅地がいっぱいあるのですが、除雪が大変だということで人が住まない。本当はコンパクトシティということで中心市街地に活用を持ってきたいのですが、今の高層マンションと考えもあるのですが、基本的には土地を利活用できるような方策をやらないとダメなんじゃないかということで、去年の都市計画審議会でも話させていただいております。中心部の除雪も大切なことですが、市役所は近いし便利

のいいところではあると思いますが、やっぱり人が住めないと、そこには大きい問題があると思っております。

その問題を宅建協会で、令和2年10月1日に都市計画課に提案を申しあげたのですが、あれから1年半たっております。人口を誘導するというので、立地適正化計画を作って行ってはいるのですが、今回の報告の中の都市計画法の改定にも入ってはいますが、スローガンのような大きいものは分かりますけれども、実際に具体的にどんな政策をしていくのか、その提案を私達現場にいる人間から、こういうことをしたらどうですかと提案を申し上げております。一昨年10月1日に提案をしてから3回だけそういう話をする機会があり、私達宅建協会だけでなく、関連する土地家屋調査士会、建築士会、その他の不動産協会も含め、意見交換会を行ったのですが、その住環境整備の具体性を、鶴岡市はもう少しシミュレーションした方がいいかと思っております。例えば山形銀行の鶴岡支店の近所に大きい事業用地の空き地がたくさんありまして、信用金庫の南支店も空いてしまって、その向かいにある医院も転院してしまって、大きい空き地がたくさんできてしまったため、それを再生させる手法、利活用するような政策的なものを提案しました。これは私達の仕事上で見ますと、氷山の一角でして、目立っているところで空き地どうしようか皆様感じていらっしゃると思いますが、そこだけじゃなくて裏の居住地域の中にも、ものすごく不便で、道路が狭くて、細長くて、利用できない、再生できない空き家・空き地がどんどん増えています。ここ何年間で加速度的に増えていっているというのに対して非常に危惧しております。一昨年10月1日にご提案申し上げたのですけれども、今年2月21日に都市計画課から、開発関連のルールを決めて4月1日から施行したいので意見出してくださいという形で急に連絡があり、私達も困ってしまいました。この件については、3回打合せをしたのみで議論もされていない中で、今までよりも厳しい規制の内容となっていて、市街地の空洞化している地域を再生化するには、民間では不可能だと思っております。私達が提案申し上げているのは空洞化している市街地を、コンパクトシティとして効率良くしていかないと人口減少に対応できないのではと、それに対して、急に動きがあったものですから、どのような経緯で今回の回答があったのか伺いたいと思っております。

また、この原因のひとつになっているのが、昭和52年に鶴岡市で作った鶴岡市土地利用に関する条例でして、こちらの方が非常に大きなネックとなっております。こちらは、昭和52年に人口が爆発的に増えていくというときに、田んぼを埋めて宅地開発して、市民の皆様が田んぼを埋めた土地を供給するという条例ですが、今ある意味ではそれと逆の方向に行っている時代に、それを前面に出してきて、それをもとに厳しい内容になっておりますので、私ははっきり申し上げて、その条例を廃止したらいいんじゃないかという考えでいます。ぜひ皆様にも勉強していただいて、これによって鶴岡市の鶴岡地域の活性化できる可能性が上がるのではないかと思います。

会長

都市計画審議会としての審議を求めての発言ではないようですので、市として行政対応に関わる問題提起があったということで、今後の対応に活かしていただければと思います。

以上をもって本日の審議を終わらせていただきます。

事務局

意見いただきありがとうございます。

今の話は会長の方からお話いただいた通り、個別具体の部分の話もございません。今委員⑧の方からお話のあった宅建協会鶴岡の代表理事の方と、14日の昼前に意見交換をさせていただいていたところでもございました。市としてもいろいろご意見を賜って、どういう調整が必要かということで話を行っているところでございます。改めてその点についてはお話をさせていただきますので、この場については報告ということでさせていただきます。

8. 閉会

以上