

令和7年度第1回鶴岡市景観審議会（会議録）

- 日 時
令和8年3月18日（水）午後1時30分から午後3時
- 会 場
鶴岡市役所 別棟2号館 21号～22号会議室
- 出席委員
野堀嘉裕委員（会長）、高谷時彦委員、笠原俊一委員、土田一彦委員、さとうれいこ委員、五十嵐久廣委員、渡邊元嗣委員、小林雅史委員（代理：長谷川慎一氏）
- 欠席委員
佐藤滋委員、庄司愛恵委員、秋野公子委員、伊藤聡美委員
- 市側出席職員（事務局）
建設部長、都市計画課長、都市計画課主幹、
都市計画係長、都市計画専門員2名、専門員、技師、主事
- 公開・非公開
公開
- 傍聴者の人数
4名
- 次 第
 1. 開会
 2. 挨拶
 3. 定数報告
 4. 報告・意見交換
 - (1) 高度地区規制の検討について
 - (2) 景観まちあるき事業について
 - (3) 桜ヶ丘集落における太陽光発電所事業の経過について
 - (4) 令和7年空き家実態調査（速報値）について
 5. その他
 6. 閉会
- 内 容
 1. 開会（進行：事務局 都市計画課長）
 2. 挨拶（挨拶：建設部長）
 3. 定数報告（事務局 都市計画課長） 委員紹介、出席者数の報告、会の成立宣言
 4. 説明事項（議長：野堀会長）

会長

本日の会議は、午後3時頃の終了を目途に進めたいと思います。本日の内容は4つ「高度地区規制の検討」「景観まちあるき事業」「桜ヶ丘集落における太陽光発電所事業の経過」「令和7年度空き家実態調査」です。これは諮問事項ではございませんので、審議会としてのまとめは行いません。委員の皆様から1人ずつご意見をいただきたいと思いますと考えております。それでは各項目について、まずは審議会資料より一括して事務局から説明をお願いします。

(説明：都市計画課主幹)

会長

それでは、ただいま説明のありました4つの項目について、高度地区規制の検討からご質問・ご意見等をお願いします。

委員①

民間投資が高度地区規制によって避けられているという問題提起があったということですが、具体的にどのようなお立場からこういった問題提起があったのでしょうか。

事務局

具体的に申し上げますと商工会議所様から、高さ制限があることで投資判断においてリスクになっている、また手続き上の時間がかかることで採算が取れないという声をいただいております。実際には、土地の確保や建設費等、事業化そのものには様々な要因があるかと思いますが、その一つとして問題提起をいただいております。

委員②

ただいまの件につきまして、過去に商工会議所でだいぶ議論された時期があり、集合住宅・マンション等、分譲賃貸住宅について「駅前ではなく中心に建てなければ意味がない」という議論がなされました。しかし現在はその頃から相当人口も減っており、高さ制限の威力というか、中心市街地への集合住宅等の建設は、やはり少し難しいという風潮になってきています。最近も中心市街地において集合住宅の建設がありましたが、人口が減っているところに建てても効果があるのか、商売になるのかというところで、だいぶそういった話は少なくなってきております。現在、商工会議所としては、高さ制限について様々な議論があるにしても、守っていかねばならない景観は守っていかねばという方向に向かっているように感じます。

委員①

最近の状況のご説明をありがとうございます。経済効果を目的として規制緩和を検討していると受け止めたのですが、景観が悪化してしまうと地価が下がるなど、景観を求めての民間投資の需要があった場合、それが抑圧されてしまうといった逆の側面も考えられるため、慎重にご判断をいただきたいと思います。

委員③

資料について、全国の自治体の高さ制限について調べられたということで是非教えていただきたいのですが、鶴岡市のように商業地域でありながら15mの厳しい高さ規制がある自治体は他にあるのでしょうか。

事務局

15mの高さ規制のある自治体の数について、具体的なデータは現在持ち合わせていないのですが、調査した30自治体のうち16の自治体では、15mや30mといった具体的な数値基準が設定されています。その代表例としては京都市や金沢市が挙げられます。

委員③

非常に厳しいところは、例えばお城への見え方の軸を決める等、そういったところが多いと思うのですが、鶴岡市の場合は商業地域であっても歴史文化ゾーンにあれば 15mの規制がかかります。非常に厳しい規制で、私自身は素晴らしいと思っている一方で、少し違うと思っている方も多いと思うのですが、そういった規制は他の自治体でもあるのかと少し興味があり、質問させていただきました。

若干、私の意見ではありますが、高さ制限を議論する時の原点というか、この制限が作られたきっかけになったのは、2004年の頃に中心市街地に建設されたマンションの件ではないでしょうか。20年ほど経ったかと思うのですが、ああいうふうに山に並行に広い壁がどんと街の中に出ると、皆さんが違和感をお持ちになって、それも一つのきっかけで、高さ制限ができたのだと思います。そのため、例えば15mを超えて建てる時には何かしらの配慮はどうしても必要だと思うので、その都度協議をしていくことは、私は全く問題ないのではないかという気がしています。やはり高い建物というのは何かの責任があるというか、それだけみんなから見つめられるわけですから、それなりの配慮がいるのかなという気がします。ただ、高いのが悪いという意味ではなく、高いものには高いものなりの責任があるという気がしています。街の中を見ても高層建築物はいろいろありますが、もう少し気をつけていただければさらに良くなったのではないかとすることが今後起こらないためには、やはり協議していくことが必要であると思いました。

2つ目に、以前も申し上げたことがあるのですが、高さの議論をするときに、山当て景観は別に議論した方がよいと考えております。山当て景観というのは、母狩山、鳥海山、月山、金峯山等に対して、街路の軸を向けることを山当てと呼んでいるのだと思うのですが、その議論と、15mの高さ規制によってなんとなく街の中から遠くの山が感じられる城下町らしい風景、あるいは佇まいの大切さということは、似てはいるのですが少し知識が異なる問題ですので、このシミュレーションに関しても、山当てでのシミュレーションも悪くはないと思うのですが、他のところでシミュレーションしてもらうことが必要な気がしました。

会長

貴重なご意見ありがとうございました。他にご意見のある方はいらっしゃいますか。委員④どうぞ。

委員④

資料にも書いてありますけれども、要は「すべてのステークホルダーと守るべき景観イメージを共有すること」だと思います。例えば、高さ制限の特例として公共施設は許可が下りる一方で、民間事業計画が却下されるとなると、事業者としてはジレンマがあって、そのあたりをしっかりと示した、いわゆるガイドラインブックのようなものを提示しておくということが必要ではないかと思います。当然、市の方でもそういった規定というものはあるとは思いますが、それを明示して、ステークホルダーの皆様としっかりと協議しながら、分かり合うということが非常に大事であると思います。

会長

ありがとうございます。他にご質問ご意見等ございませんでしょうか。委員⑤どうぞ。

委員⑤

資料2ページ目のシミュレーション図について、35mの建物を仮に配置してみたということだと思うのですが、35mの建物が街路に直接貼りつくように建ってしまった場合は母狩山が見えなくなると感じますが、地区で何m規制と定めるよりも、場所によって、建てる場合はセットバックして建てるというような条件をつけて少し緩和すればよいのではないかと思います。東京都国立市でマンション建設によって富士山が見えなくなったというようなテレビ番組を見

たことがあったのですが、その時も少しセットバックして建てればそういった問題が起きなかったと言われていたことを記憶しております。今後一気に高い建物が増えてくることはないかもしれませんが、やはり高い建物がある方が他から見ると発展しているような、賑わっているような感じに見える面もあると思いますので、そういった規制緩和について改めて考えていただければいいのではないかと感じております。

会長

ありがとうございます。実際に鶴岡市では景観条例ができた後に、高さ制限にかかる建物が2件建てられています。それも工夫されて建てられていて、景観審議会は当該建物の公共性が高いという点を考慮して許可した経過があり、そういった議論というのも貴重な財産であると思います。15m制限を一律でかけて、どんな建物も許可しないというのであれば景観審議会は必要ないと思うのです。そこに審議会の必要性があるので、申請をいただいて街にとって効果的なものであれば建ててもよいという判断になっているのではないかなど、私はどちらかと言えばそうした立場で考えております。他にご意見ご質問等ございましたらどうぞ。

委員⑥

委員④がおっしゃったこと、なるほどと思いました。これまでも、いろいろなパンフレットや資料として、あるべき姿を示したものはありますが、具体的な高さ制限に関して、しっかりとガイドブックが私も必要だと感じます。特に、例えば山当て景観の保護を大事にするためには、どの部分を残すべきかという理由を明確にし、それを基にしたまちづくりを行うべきです。これをしっかりと示し、外部の投資家にも理解してもらえるようにすることが重要だと思います。委員④のご指摘の通り、最初からしっかりとガイドラインブックがあれば、たとえ作成に時間と手間がかかるとしても、今後市としても整備を進めやすくなると思います。また、そのようなガイドラインを整備することで、人口減少が進む中でも民間事業がより活発に行われ、結果的に地域が活性化するという良い面も期待できるのではないかと思います。お互いが納得できる形で進めていくためには、やはりガイドラインというツールは必要不可欠だと強く感じました。

会長

ありがとうございます。事務局から現状の説明をお願いいたします。

事務局

景観に関するガイドラインとしては、鶴岡市景観計画があり、令和5年3月に改定を行っております。この計画では、軸景観、自然景観、拠点景観等の類型として整理は行っておりますが、皆様がおっしゃる通り、“ここから見るこれ”という具体的な規定は、まだ明確には定められていないのが現状です。資料の2ページ目、最後の部分に記載されていますが、今後の方向性としては、まず視点場と視対象を明確化し、それに基づく市民対話を通じて理解を深め、さらに事業者との対話を進めていく必要があると考えています。

高谷先生がご指摘された件については、非常に難しい課題だと思います。しかし、最近、Google Earthで市内の建物が3D化され、街並みのシミュレーションがより容易にできるようになりました。新しい建物を街並みに溶け込ませるためには、まさにデザインレビューの役割が重要だと感じております。これが今後の景観づくりにおいて大きな役割を果たすと考えております。

委員③

今の議論につきまして、私もよい方向であると感じております。まず手始めに、現在15mを超えている建物は相当数存在していると思います。その中でも、問題ないと感じられるものもあれば、先ほど申し上げたように、マンション等でやや問題があるのではないかと感じるものもあり、それが何による違いなのかを整理し、あらかじめ議論しておくことが必要ではないか

と考えております。

また、決して公共建築であるから許容されるという趣旨ではありませんが、市役所などについては敷地が広いといった条件により、多少高さがあっても違和感が生じにくい場合があるのではないかと考えます。そうした点についても、市民の皆様と共有しながら議論していくことで、15mを超える建築について一定の方向性が見えてくる可能性もあるのではないかと思います。一方で、一定の基準を定めておくことも一つの方法ではあると思いますが、他の観点からの議論も必要であると感じております。

また、景観という観点から申し上げますと、高さの問題だけではなく、現在の市街地においては別の課題も生じているのではないかと認識しております。本日も駅からこちらに歩いてく中で、例えば山王地区の旧家具店跡地に長屋型の集合住宅が整備されている事例が見られましたが、こうした建て方が進むと、連続した街並みは失われていくものと考えられます。今後、人口減少や商店街の衰退が進む中で、このような形態の建築は一定程度増加していくものと考えられ、良否の問題ではなく、その前提で検討する必要があるのではないかと思います。その場合には、高さとは別に、望ましい街並みのあり方についての議論が必要であり、むしろ今後はその点が重要なテーマになるのではないかと感じたところです。

会長

本当に貴重なご意見をありがとうございました。委員⑦、何かご意見やご質問等ありませんでしょうか。

委員⑦

個別の具体的な事例については発言が難しい面もございますが、本日提示されたようなテーマについて、十分に議論できる場の設定が必要であると感じております。

景観審議会の体制にもよるかと思存しますが、例えば作業部会等において論点整理を行った上で審議会に諮るなど、段階的に議論を深めていく仕組みを設けることも一つの方法ではないかと考えます。

会長

ありがとうございます。時間もだいぶ経っておりますので、2番目の議題の方に移りたいと思います。2番目の景観まちあるき事業について、ご意見等ございましたらお願いいたします。

委員②

先ほどの議論の延長になりますが、委員③がおっしゃった通り、現在、山王通りには賃貸住宅が2棟建っています。山王通りは、街並みや景観に対してしっかりと投資がなされてきた場所であり、大切に保護していくべきエリアだと思うのですが、民間事業者や土地所有者は鶴岡市外の方で、施工業者も地元企業ではないとのこと。鶴岡市内では、あのようなタイプの集合住宅が他にも建てられております。

このような背景の中で、単に高さを制限するだけではなく、建築に関する総合的な規制も必要ではないかと感じています。例えば、荘内神社から三雪橋にかけてのエリアでは、現在、高さ15mを超えない範囲での建物が建てられておりますが、ここに大規模なアパートが建設されると、地域にとっては大きな問題となるかと思います。そのため、こうした点も早急に整理・整備していかなければ、街の秩序が乱れてしまう恐れがあります。

また、鶴岡市内でも事業を展開している他県の民間事業者は、跡地のオーナーと家賃保証契約を結んで、アパートを建設する戦略を取っています。市内の便利な場所にアパートを建て続けなければ賃貸物件が埋まらないという状況もあり、実際、これらの物件は比較的埋まっていると聞いています。しかし、市外からの移住者がいるわけではなく、むしろ市内の既存のアパ

ートから移り住むケースが多いという話もあります。この状況が続けば、地域内での住環境が不均衡になり、将来的に問題が生じるのではないかという懸念を抱いています。委員③からの意見も踏まえ、やはり高さ制限だけでなく、こうした地域開発に関する規制も考えるべきだと感じております。

会長

ありがとうございます。高さ制限ありきの時代からフェーズが変わってきたと改めて感じます。他にご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。

委員②

質問なのですが、中心市街地に最近建設された分譲マンションは 15mの規制がかかったのでしょうか。市に事前相談はありましたか。

会長

事務局、回答をお願いします。

事務局

当該マンション建設地の高さ制限は 15mとなっております。確かに、規制緩和の可能性についてのご相談はありましたが、建設予定地が住居系用途地域であるため、特例対象外となります。このため、規制緩和は適用できず、現在建っている建物も 15m以内に収まっているということでございます。

委員②

NHK の旧施設が解体された際、鶴岡市がその土地を買収し、公共施設等が建設されるのだらうと大方の人が予想していましたが、最終的に民間による開発が行われる形となり、初期の計画では 9 階建てや 10 階建ての高層建築が予定されていたとのこと。さらに、駐車スペースも 1 戸あたり 2 台以上確保される計画だったという話を聞いています。ところが、高さ制限があったため、最終的には現在の規模となり、122 戸に対して駐車スペースが 150 台程度しか確保されていないという状況になっているそうです。そのため、周辺で駐車場を探すのが非常に困難になっており、特に 2 台以上の車を所有している世帯では、抽選制かどうかは分かりませんが、半数以上の住民が駐車場を確保できていない状況にあるとのこと。

また、賑わいという少し語弊がありますが、それだけ人が入ってくると多少活気づくのかと勝手に思っておりまして、その期待とは裏腹に実際にはそれほど活気が感じられないというのが正直な印象です。特に荘内病院側では、住民の動きも少なく、果たして本当に人々が住んでいるのかと感ずることもあります。

住民がどのような目的で購入し、住んでいるのかは不明ですが、近隣住民としては、かつては鳥海山が見える風景が広がっていたという話もあり、今さら過去の状態には戻れませんが、やはりこのような事例を踏まえて、今後の開発には慎重に取り組む必要があると考えています。

会長

ありがとうございます。委員④どうぞ。

委員④

委員②のお話に関連するものではありませんが、当該マンションについて、デザインレビューのような審査が行われなかった点について触れたいと思います。このことにより、高さ制限はクリアしているものの、将来的に同様の建物が次々に建設された場合には、景観が損なわれてしまうことが危惧されます。そのような状況を避けるために、そういった条件を踏まえた上での高さ制限や景観条例の再検討が必要ではないかと考えます。

例えば、鶴岡都市計画高度地区のパンフレットに掲載されている鶴岡公園の美しい写真がありますが、残念ながら金峰山に建物がかかり、目立ってしまっている状況です。もうずいぶん前の建物ですので、現在の条例が当時の建物に適用されるわけではないと理解していますが、

高さ制限に適合していても、地域の景観を損なう建物に対しては、事業者に対してデザインレビューのような形で適切な協議を行うことが重要ではないかと考えます。

次に、まちあるき事業についてですが、非常に良い取り組みだと感じています。この事業は、地元の方々と一緒にまちを歩き、景観や地域の歴史についての認識を深めることを目的としていますが、できればこの活動を外部に向けて発信することも検討すべきではないかと思えます。観光で訪れる方々が増えてきている現状において、まちあるきの情報を外部にも発信することによって、例えば「この通りのこの建物にはこういった歴史的な背景がある」といった情報を提供できることが、外部から訪れる方々にとっても魅力になるのではないかと考えます。こうした取り組みを通じて、「この通りを歩いてみたい」という声上がる可能性も高まると思えます。地元の方々と景観に対する認識を深めることは大変有意義な活動ですが、それを外部に発信し、観光資源として活用することも一つの方向性として考えるべきだと思います。これにより、地域の魅力をより多くの人々に伝えることができるのではないのでしょうか。

会長

ありがとうございます。委員⑥どうぞ。

委員⑥

私は駅の裏に住んでおりますが、違う町に住んでいるかと思うほど、近年、ホテルなどの新しい高い建物が次々と建っております。駅前には高さ制限がないと伺っておりますが、これだけ多く建つと、以前のように「鶴岡らしさ」を感じながら暮らすことが難しくなります。以前は遠くの景色を見て、子どもたちに「あの山が見える方角が北だよ」といった話をすることもできましたが、今はそれができなくなりました。このことを考えると、高さ制限をなくすこと自体は一概に悪いとは言えませんが、街並みが急速に変わっていく中で、他に良い方法はないかを感じております。

また、景観まちあるきについてですが、地元の方とまちを歩くことで、改めて地域を知る機会になると思えます。参加者を見ると、市外から来られた方も多くいらっしゃいました。告知はどのように行っていたのか、教えていただきたいです。

事務局

告知については、市ホームページと市広報、市公式 LINE、それに加えて他市の広報でも取り上げていただき、それをご覧になった市外の方々がご参加くださいました。

委員⑥

他市でもバックアップしていただいているのですね。市内の人に多く参加してほしいのか、市外の人に多く来てもらいたいのか、目的によって告知の方法やターゲットをある程度決めておいた方がよいのではないかと思いました。今回のようにあちこちから来てもらう場合、当然、人数には限りが出てくるため、広報の仕方や対象を事前に整理することが重要と考えます。

事務局

事業の目的につきましては、先ほど申し上げましたとおり、地域の皆様とともに景観について考え、歴史ある街並みを維持・保全していくことを大前提としております。その中で、我々としても活動を通じて、PR のさらなる充実の必要性など、さまざまな気づきも得られました。

つきましては、本事業の柱として、市内の方々を対象に景観という視点での継続的な取り組みを行うとともに、そこで得られた成果は、観光 PR 等に活用できるよう、庁内の部局の垣根を越えて推進してまいりたいと考えております。

会長

本委員会は景観審議会であり、ここで議論する範囲と、歴史的街並み形成検討会等で議論すべきカテゴリーはやはり一定の違いがあり、文化財の観点で議論すべき事項等もあると考えております。

鶴岡景観まちあるき事業に関しては、歴まちとの連携が非常に重要となっております。加えて、山王町においては建物の建て方に関する考え方が関係しており、高さ規制とは異なるものの、両者を複合的に考慮する必要があると感じております。このことから、高さ制限に関する検討フェーズも、徐々に変化してきていることを改めて認識いたしました。

皆様からさまざまなご意見をいただいておりますが、現在の議題である景観まちあるき事業に関する議論は一段落しつつあるため、次の議題に移ってもよろしいでしょうか。

委員⑥

大変申し訳ありませんが、この後予定があり、途中退席させていただきます。

会長

承知いたしました。質問やご意見がございましたら、今のうちにお問い合わせいたします。

委員⑥

空き家対策について、実は、当方で所有していた建物の前にあった建物も、壁がすべて崩れている状態で放置されております。当方の建物でも風雨により損傷が生じているため、誰も居住していない建物は、さらに劣化が進むだろうと感じております。不動産業者に相談したところ、「これは手が出せません」という返答をいただいている、市の方で対応していただけると大変ありがたいと考えております。

会長

はい、ありがとうございます。3番目の桜ヶ丘集落における太陽光発電について、ご意見やご質問等がございましたらお問い合わせいたします。桜ヶ丘の太陽光発電事業は撤退しているとのことですので、これはあくまで報告ということになるのですが、他の事業者さんが同じ場所で事業を行うということは今後あり得るのでしょうか。

事務局

計画自体はあり得るものと考えております。ただし、住民との合意形成を十分に図った上で進める必要があるため、現実的には、当該地区において計画を実現することは厳しいのではないかと考えております。

会長

ありがとうございます。それから、景観条例改正について意見が出てきているということですが、市として現状、改正の必要はないと考えているということでもよろしいでしょうか。

事務局

はい、そのように考えております。手向地区や松ヶ岡地区に関しては、景観計画の中で地区における制限を設けておりますが、これは住民の方々が長年にわたり一生懸命取り組んでこられた経緯や、住民の方々にも制限がかかることを踏まえ、合意形成を図った上で設定されたものであります。桜ヶ丘地区の方々についても、今後、情報交換や意見交換を行いながら、同様の位置づけとするかどうかを協議していく予定であり、現時点においては、条例自体の改正は考えておりません。

会長

ありがとうございます。他にご意見やご質問がございましたら、お問い合わせいたします。

委員④

質問ですが、事業者は、まず自治体に事前相談を行った上で地域住民に説明に何う形となるのか、それとも最初に地域住民に事前説明を行い、その報告を自治体が受ける形となるのか、どちらが先になるのでしょうか。

会長

事務局、回答をお願いします。

事務局

再生可能エネルギー供給施設についてですが、一般的には市の環境政策課においてガイドラインを設けております。このガイドラインでは、まず構想段階から市に事前説明を行うことが位置づけられております。併せて、住民自治組織、住民及び周辺地権者に対しても、構想段階から説明を行い、理解を得ることとしております。

委員④

事前相談の際に、市として事業計画に対して、若干の問題があるのではないかと指摘を行うことはあるのでしょうか。

事務局

例えば、景観計画上の重点区域や、今回のように県の条例上で位置づけられている地区、あるいは過去に同様の事例があった場所の近隣など、何らかの位置づけがなされている場所については、その旨を事前相談の段階でお伝えすることが可能であると考えております。

委員④

例えば、以前に風力発電事業計画の話があった出羽三山の地域については、磐梯朝日国立公園より若干外れていたことから、事業者はおそらくその場所を選定したものと思われまます。事業者は市に事前相談を行った上で、地域住民への説明に進んだものと考えられますが、市に事前相談があった段階で、この場所での計画は進めるべきでないとは直接お伝えできないものの、ある程度のコメントを添えることで、事業者にとって「そうなのか」と参考になるのではないかと、という意見でございます。

会長

貴重なご意見ありがとうございました。それでは4番目の空き家実態調査についてのご意見・ご質問等ございましたらお願いします。

委員①

市において、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき実施している事業があれば、ご教示いただきたいと思います。

会長

事務局をお願いします。

事務局

本年度より、管理不全空き家に対する指導・勧告を行っております。前回の空き家実態調査でDランクと評価された空き家のうち、危険な状態にあるものについて指導・勧告を実施し、改善が見られない場合は、翌年度に固定資産税の住宅用地特例を解除するなどの措置を講じることとしております。この結果、一定程度の空き家解体につながる成果が得られました。また、空き家の活用については、NPO 法人つるおかランド・バンクと連携し、空き家バンク事業等に取り組んでおります。

今後は、今回の調査結果を踏まえ、特別措置法の一層の活用や制度の見直しを進めてまいりたいと考えております。

会長

はい、ありがとうございます。他にご意見やご質問はございませんでしょうか。それでは、委員⑤、お願いいたします。

委員⑤

素朴な疑問ですが、CD ランク空き家というのがかなりの数ある中で、所有者はほぼ高確率で特定できるものでしょうか。固定資産税のお話がありましたが、大体こうした空き家の場合、固定資産税の徴収も困難な状態になっているのではないかと思います。

会長

私も大変興味があります。

事務局

今回の CD ランクの空き家につきまして、税部門の方と連携し、これから追跡および分析を行っていく状況でございます。

委員⑤

その土地自体は適正に管理されているのに、隣が不良空き家の状態であると、他の方が新たに建築する際にも「建てたくない」という心理が働いてしまいます。せっかく皆で景観の改善に取り組んでいても、こうした問題を解決しない限り十分な効果が得られない場合もあると思います。また、相続の問題も関わっており、簡単には解決できない課題だとも考えております。

会長

実際連絡が取れているところと取れていないところがあると思うのですが、母数自体が変わってくる可能性があり、概略でも構いませんので、状況を教えていただけると助かります。

事務局

3 次調査のアンケート送付にあたり、相続放棄された物件を含め、所有者が不明で送付先がはっきりしない物件が約 1,000 件ございます。この 1,000 件全てが全く分からないというわけではなく、ある程度は辿って確認できる部分もありますので、今後は権利を有する方につなげていく作業を進めてまいります。その他の物件については、調査手段が限られておりますが、所有者不明土地の活用に関する特措法や補助事業等は鶴岡市でも活用可能な状況にあり、実際にランド・バンクでも活用しています。これらの対応については速やかに検討を進めてまいりたいと考えております。

会長

全体で 4,258 件のうち、約 1,000 件が宛先不明ということだと、4 分の 1 程度が連絡できない状況ということになります。この中には、ランク付けすると ABCD の D ランクの空き家が多く含まれる可能性が懸念されます。対策を講じない限り、問題の解決は難しいと思われまます。

建設部長

空き家の問題は、本市だけでなく、全国的に大きな課題であると考えております。まだ比較的本市の場合は、先ほどご説明したような管理不全空き家の対応や、本年度から実施している制度による取組などを行っているところでございますが、今後は先進事例を研究しつつ、空き家問題に取り組んでまいりたいと考えております。

空き家問題は、景観だけでなく様々な要因が絡み合い、住環境や地域全体にも影響を及ぼしている状況です。そのため、多角的な視点から対策を講じる必要があると考えており、引き続き関係部局と連携しながら対応してまいりたいと考えております。

委員④

空き家問題は非常に興味深い課題ですが、私の商売上でもさまざまな問題を抱えております。ご存知の通り、空き家の周りには樹木があります。そのため、隣近所の方から建物だけでなく、樹木の処理についても市役所に問い合わせが来ることが多く、対応に困るケースが非常に多いかと思います。こうした問題は、件数が少なければさほど影響はないのですが、実際には非常に多く発生しており、私どもの商売や建設業界にとっても大きな課題となっております。そこで伺いますが、市役所内で空き家や周辺の樹木に関する所管は、建設部の管轄という理解で

よろしいでしょうか。

事務局

空き家に関しては、有効活用を担当する部署と、危険な空き家への対策を担当する部署に分かれております。昨年度までは、市民部環境政策課が危険空き家や周辺への被害への対応を担当していましたが、今年度からは建築課に移管されております。現在は、都市計画課における有効活用を担当する部署と、建築課が建設部内で一体となって対応を進めております。

また、前段でご指摘のあった樹木の繁茂については、3次調査において所有者の方々に、地元住民との連絡先の共有を可能な限りお願いしており、そうした以前から行っている取組を強化しております。これにより、自治会などからの相談や連絡が可能となることを目指しています。さらに、ランド・バンクにおいては空き家の管理受託制度があり、建物や樹木の管理を請け負う体制を整えております。最後に、それでもなお所有者が不明で対応が困難な場合には、市の応急措置として、市が代行して介入する対応を行うこととなります。

委員④

空き家問題は非常に多岐にわたり、全国的な課題であると思われまます。法律も関係してくるため、相続や所有権、税金などの問題も絡み、個別の業者だけで解決できる話ではありません。今後もこの問題は長期的に続くと思われまます。解決のためには、国の方から法的な整備など、制度面での支援が必要ではないかと考えております。

会長

貴重なご意見ありがとうございます。確か相続の際には所有権を明確にする必要があり、山林等についても規定が整備されております。そうした点については国で準備がなされていると思われまます、その後の対応については、十分な制度整備がされていないのではないかと考えられます。

貴重なご意見等、色々いただいているところではございますが、本景観審議会においては、今回の議題の性質上、委員の皆様からいただいたご意見を取りまとめる必要はございませんので、いただいたご意見は事務局の方に集約していただき、今後の施策推進の参考とさせていただきます。

以上をもって説明事項は終了といたします。なお、全体を通してご意見のある方は、挙手にてお願いします。(なし)

定刻となりましたので、これをもちまして説明事項は終了とし、進行を事務局にお返しいたします。

6. その他

事務局（都市計画課長）

会長ありがとうございます。次第の 5. その他として、事務局では特段ございませんが、委員の皆様より何かございますでしょうか。(なし)

7. 閉会

事務局（都市計画課長）

それでは以上をもちまして、令和7年度第1回景観審議会を閉会させていただきます。本日はお忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございました。