

## 平成27年度第2回都市計画審議会 会議録概要

- 日 時 平成27年8月26日（水）午後1時30分～4時00分
- 会 場 鶴岡市勤労者会館 大ホール
- 出席委員 上木勝司会長、菅井巖委員、中沢洋委員、佐藤博幸委員、今野良和委員、今野美奈子委員、上野多一郎委員、早坂剛委員、斎藤留吉委員、阿部俊夫委員、藤原久氏（樋口和則委員代理）、門間智氏（近藤好司委員代理）、清水信雄委員、太田博之氏（飛塚弘委員代理）
- 欠席委員 三浦伸一委員、伊巻和貴委員
- 市側出席者 建設部長、建設部次長（土木課長）、建築課長、都市計画課長、都市計画主査、都市計画主査、都市計画課専門員、都市計画課専門員、都市計画課主任、土木課工務主査
- 公開非公開 公開
- 傍聴者 7人
- 次第
1. 開 会
  2. 挨拶
  3. 審 議
    - 第1号議案 鶴岡都市計画土地区画整理事業の決定について
    - 第2号議案 鶴岡都市計画道路の変更について
  4. その他
  5. 閉 会

1. 開 会（進行：都市計画課長）
2. 挨拶（会長、建設部長）
3. 審 議（議長：会長）

## 第1号議案 鶴岡都市計画土地区画整理事業の決定について

<議案説明> 都市計画課専門員

会長： 土地区画整理事業の都市計画決定をするにあたり、都市計画に定める事項としては、市街地再開発事業の種類、名称、施行区域、施行区域の面積、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項となりますが、本事業は25ヘクタールという規模の大きさとその開発の方向、さらには旧鶴岡市域の線引き後、初の区画整理事業であり、また、新市誕生10周年を迎えて行われる鶴岡市中心市街地の大きな構造変化をもたらす事業であるので、鶴岡市の将来を見据えた活力ある展開に向けてよくよく位置付けを論議しておく必要があると思われまふ。忌憚のない意見をよろしくお願ひします。

<質疑>

委員： 今回の施行区域面積25ヘクタールのうち、商業地の面積は何ヘクタールか。

都市計画課長： およそ12ヘクタールを予定している。

委員： 商業地の割合が48%というのは今まで例がないのではないか。パルがある西部、マックスバリュがある南部のそれぞれの商業地の割合はどのくらいになるのか。

都市計画課長： 西部地区については平成8年から14年の事業で施行面積は34.5ヘクタール、商業地は8ヘクタール、全体区域面積に占める商業地の面積は23%である。また、南部地区は平成5年から11年の事業で施行面積40.1ヘクタール、商業地が3.3ヘクタールで商業地の占有割合は8.3%となっている。

委員： 他の地区と比べても今回の商業地の割合はあまりにも大きすぎるのではないか。計画人口がそれほど多くないところにこれほどの大きな面積の商業地が必要なのかという意見が会議所の会員の中からも出ており、非常に危惧されるところである。駅前についてもジャスコが出店し、駅前、山王、銀座など、後継者の問題から小売店をやめるところが増えたわけだが、その後三川にイオンがオープンし、鶴岡駅前のジャスコが撤退し、駅前が廃墟になってしまった。大きい店舗が来るたびに地元の商業地が壊されて、それが撤退するとますます寂れていくといったことの繰り返しになっている。今の人口減少社会の中でどうしてこれほど大きな商業地が必要なのか。福祉、医療、住宅、商業というのは必要だと思う。しかし、その中で商業地が3万5千坪以上あり、西部地区の場合はパルの後背地にあれほど住宅地が増えたわけだが、今の状況の中では増える要素がないと思われる。もっと福祉のまちにするという方向性をはっきり明示しながら、商業地についてはもう少し縮小できないのかどうか検討をお願いしたい。

都市計画課長： 25ヘクタールの中の12ヘクタールは商業店舗だけでなく、業務系の用地としても検討しており、今現在、商業店舗もしくは業務系の施設については交渉中で、土地区画整理事業の実施の中で内容が変わっていくというのはご理解いただいたうえで説明をお聞きしてもらいたい。25ヘクタールのうちの12ヘクタールについては市としても大きいものだと理解している。しかしながら、今回の区域外の西側のところが7.1ヘクタールあり、民間開発での住宅分譲地としてこれを合わせると相当数の住宅地が見込まれる。さらに北部サイエンスパークの事業用地の拡大等で区域が広がり、この雇用を考えると一定の住宅地の受け皿としての需要が見込まれるのではないかと考えている。はっきりとした数字は出ていないが、今現在よりは1,000から2,000人ほどは増えるであろうと見込まれる。また、中央工業団地、東工業団地、西工業団地に隣接しており、これらの昼間人口は約5,400人で、この人たちの一定の規模の購買需要が見込まれる。もう一つ申し上げたいのは、市として商業の郊外開発の推奨をしているわけではないということ。むしろ中心市街地の中心商店街の活性化に力点を置いて施策を行ってきたということであり、これは、平成20年から24年までの計画であった中心市街地活性化基本計画の中で、例えば山王通りの全面無散水化工事、公園周辺の施設整備、銀座商店街で高齢者向けの居住施設の支援等を行っている。行政が商業活性化に携われる一つのところとしては商業環境の整備と考えている。一店舗ごとの売上は非常に大切だが、そのところはそれぞれ皆さん方からご努力いただきたい。都市政策の立場からは中心市街地の商業環境をいかに良くしていくかに傾注したいと考えている。そういった意味では今回言われているような商業開発にだけ力を入れているものではなく、第二期の中心市街地活性化計画策定に向けて取り組んでいきたいと考えているのでその点をご理解いただきたい。

会長： 商業地のあり方について問題提起されており、既存の商業者に対する圧迫感をどの程度和らげられるのか、バランスは取れるのかということについてはどうか。

都市計画課長： 組合施行の土地区画整理事業ということで、事業の収支バランスを取る必要がある。減歩率が59.73%というのはこれまでの本市での歴代の区画整理の中で最も高い数字だが、事業として成立するかどうかを考えると、一定の商業・業務用の用地がないと事業としては成立できない。要因としては、今の社会情勢から保留地処分金を高く設定できないということと、もう一点は工事の資材費と人件費が高騰し、以前より約3割高くなっており、補助金は額が決まっているので、保留地処分金を獲得するためには生産性を生む商業施設や業務施設がないと収支が取れなくなるということがある。中心商店街に圧迫をかけないやり方としては、商業、業務系の用地を減らせないかということと、福祉、医療に特化した店舗、施設をピンク色で示した業務系用地の区画に呼べないか、交渉している段階です。これだけの面積になるとデベロッパーが間に入ってくるというのが通例だが、デベロッパーを通して組合準備委員会でもそういった形での指導はしており、行政としてもなるべく、福祉、医療、商業が共存したまちづくりをテーマにしたものになるよう助言をさせてもらっている状況である。

委員： 先ほど、防災対策や雨水対策などの説明を聞いたが、上水道の整備についてはこういった金額が出ており、交付金、助成金、市から出ていくお金は 2 億 3 千万となっているが、公共の下水道事業に係る市の負担について教えてもらいたい。

都市計画課長： 雨水対策と污水対策の両方があり、上水道と下水道になっており、今の段階でははっきりとした数字は出していない状況だが、雨水全体で約 20 億、補助率については年々落ち込んでおり、はっきりと何パーセントとは今は言えない。污水については約 6 億で、市債になっている。なお、50%の補助金というのは今の時代厳しいのではないかと思われる。

委員： 50%が厳しくて 10 億を超える税負担は市民に公表されるのか。

都市計画課長： 公表される。雨水対策の 20 億というのは当然、区画整理の区域内だけではなく、区域外も含めた茅原第 1 排水区として約 100 ヘクタールあり、赤川に流す予定で進めている。以前は一部青龍寺川にも流していたがすぐに満水になるという状況があるため、全て赤川に流す計画で国のほうとも協議している。

委員： 人口動態についてはどのようになると考えているのか。

建設部長： 将来人口については将来人口ビジョンの策定を進めており、およそ 10 万人を切らないというところで市ではさまざまな施策を展開していくということになる。市街地区域にどれだけの人口が定住していくのかということについてはシミュレーションが難しいが、現在、鶴岡市街化区域（1 学区～6 学区内）の居住人口がおよそ 6 万 1 千人くらいであり、市全体の人口減少率と比べると市街化区域の人口減少率はカーブが緩やかとなっている。もう一方で実態として世帯分離に伴う世帯数は増加傾向にあり、ここ数年では、建替えや集合住宅を除いて推計した 200 戸程度が新たに住宅として建設されていることを見込んだ場合、市街地全体の既存の開発部分については成熟化しており、新たな宅地の需要としては存在していると考えている。

委員： その新たな宅地需要としては、どこから人が集まってくるのか、周辺地域からなのか、市外からなのか、県外からなのか。それによりますます周辺地域の課題が膨らんでくると思われるがどう考えているのか。

都市計画課長： 鶴岡だけでなく全国的に同じような傾向になっているが、人口が減っている中で世帯分離により世帯数が増えている状況にある。赤い線で囲まれているところが市街化区域で、ほとんど開発され余剰地がないことがわかるかと思います。このように家を建てられる土地が鶴岡の市街化区域内には少なくなっているという現状から近隣の市町

に人口流出している傾向が見受けられる。県内で人口が減っていないのは、天童市、東根市、三川町の3市町で、いずれも一定の宅地開発を行っている都市となっている。過剰供給は問題があるが、鶴岡の市街化区域の状況を見れば、世帯分離をせざるを得ない人や他市町から来る人、北部サイエンスパークの企業の今後の雇用者などの受け皿として一定規模の宅地供給は必要であると考ええる。

委員： 市内の周辺地域からよそに行くよりはそこに留めておこうという話だが、そういった消極的なことだけでなく、そこに住みつくための施策を同時に進めていかなければならないと思う。

建設部長： そこに住み続ける、移り住んでもらうための積極的な施策としては、鶴岡市の総合戦略の中でそういった観点でさまざまな施策を考えて進めている。市街地全体の活性化、定住人口の増加についてはそちらのほうと併せて進めていきたいと考えている。

委員： この事業に一般市民は疑問を持っている。商店街の衰退、後継者不足、人口減少、将来さらに進む高齢化問題、どこの地方都市も同じだが、田んぼをつぶして大型店舗を作る、そしてどこにいても地域の特色のないまちづくりをやっており、鶴岡も同じではないかと心配している。それから、当初、茅原地区の皆さんや市の幹部も言っていたとのことだが、患者や心のストレスを持っている子どもたちが一番大切な病院について、あんな所に危険な病院を持ってきてもらっては困る、絶対阻止だと言いながら、一方で大型店を持ってくるという、こういった手法はいかなものか、市民の方からお叱りを受けたりしている。そのことについて説明をいただきたい。

都市計画課長： こころの医療センターについては、当時いろいろな議論があり、さまざまな経過を経てここに決まったことを聞いている。こころの医療センターと今回の開発の関連について申し上げますと、組合準備会を含め我々の説明が不足していることによると思うが、可能な限り医療、福祉の拠点づくりをしたいと考えており、従来の区画整理では一区画平均70坪強で行ってきたが、今回は一区画の面積を多少小さくして、高齢者や子育て世帯の若年層の方々が買い求めやすいよう、減歩率も上げている経過があり、医療センターと今回の開発は矛盾はしていないと考えている。福祉、医療の拠点を前提づくりを前提に進めているとご理解いただき、商業店舗については金太郎飴にならないように努力はするがなにごぶん、デベロッパーの力を借りないとなかなか店舗が埋まらないという実情もあるのでその調整については今後努力していく。

委員： 商店街では大型店舗が来ることで希望をなくしている。今後、人口減少、高齢化の中で商店街がシャッター通りになるのではないかと心配している。ただ先ほどの説明で、行政も中心市街地の活性化のためにがんばるとのことだったのでそれに期待する。それから、新しく開発したまちは道路や公園が新しいのに、中心部は古いままで、こういう事業

をするお金があるのだったら、もっとまちの中心部をきれいに整備し、そこに住んで誇りの持てるまちになるよう、その辺にも配慮してもらいたい。

建設部長： 中心部の住居系の空洞化の実態は把握している。中心部で空き家が増加しているのは、道路が狭い、宅地も狭隘であるなどの要因があり、宅地の循環が起こっていない。それについては、一つはまちなか区画整理の制度があるが、面的な整備をするにあたり、そこに住んでいる人についても一旦そこを立ち退いてもらわないといけないという問題もあるし、区画整理の原則で、地価の増収による収益で基盤整備を行うとなると、現状の市街地の中で整備費を捻出できるほどの宅地の増収が見込めないことから行政から莫大な金額の支出が必要となる。そういった現状を踏まえて、現在、小規模連鎖型の宅地再編ということで、まちの形は壊さず維持して、例えば3軒空き家が続いたらそこを2軒の宅地に分けて土地を広くし、また前面道路に一部土地を提供していただくというようなことを積み重ねて居住環境の改善を図っていくということ、時間がかかるが徐々に進め取り組んでいる。そこに住み続けている人、住み続けたいと思う人を追い出さないでまちをよくしていくということをしなないと逆に言うと鶴岡らしさもなくなっていくと考えている。そういったことを積み重ねていくことで持続可能な都市の循環を作っていきたいと市としては考えている。

会長： 質問の主旨は鶴岡市のまちづくりの基本的な課題との関わりできちんと位置付けるべきだとのことだと思います。市街地整備の実行プランを市できちんとたてて提示していただく必要があると思います。

委員： この商業施設について、医療センターには何か意見は聞いているか。

都市計画課長： こういった計画で進めることについては説明しているが、特段意見としては聞いていない。今後そのような意見を聞く場を設けるかは検討していく。

委員： 病院ですし、音や光に敏感で、さまざまな問題を抱えている人が通う所なのでそういう賑やかな所を通ることが障害になりはしないか心配をしていますので、環境的に整っているのかという観点からも考えてもらいたい。

都市計画課長： そういったことで病院のほうとは確認させていただく。こちらに移転する際にも、今は閉鎖的なサナトリウム型ではなく、都市の中において一般社会と触れ合いをさせるというふうに変ってきているとお聞きしているので、病院のほうからも意見としては聞きたいと思う。

委員： オープンにするのはいいことだが、それが適切な環境でなければ病気が病気のままで終わってしまう。賑やかな電気がピカピカするようなそういった刺激が影響する病院な

ので考えが必要だと思うが、病院の意見を聞くことによって計画を変更する可能性はあるか。

都市計画課長： それについては、民間の施設や商業者との話になるかと思うが、この地区についても地区計画を作る予定でいるのでそちらでの規制は考えられるが、それについても限度があるので、病院の意見を聞きながら民間との調整になる。

委員： 先ほど説明をお聞きしたとおり、関係機関等の調整等、いろいろ手続きを踏んで審議会に至っているわけなので、この段階で大幅な見直しは非常に難しいのではないかと思われる。医療センターとの調整は非常に重要な問題であり、ある程度静かな立地条件というのは必要だと思う。病院の真向かいに大型ショッピングセンターがあるのはいかかなものか、という意見は前からあったと思うが、そういう調整を早めにやってこなかったのか、これからやりますでは、いいとも悪いともここでは判断できない。12ヘクタールの商業施設の面積もこれから調整は可能とのことだが具体的にどういうふうに調整していくのかもよくわからない。今この段階でこの審議会での開発についてゴーサインを出せる環境にあるかどうか疑問に思っている。その辺の考え方をお聞きしたい。

都市計画課長： 大前提の話として、区画整理事業の関係で都市計画決定をするのは2回あるが、今回、都市計画決定する内容については、議案書の2ページに記載されている部分だけである。また、年明けから来年の夏ぐらいまでにかけて用途地域の変更を行う予定で、それも都市計画決定事項で、本来であればその段階で初めて商業地系がどうか、住宅地系がどうかという話になるが、結果的には全て関連するので今回の審議会でもご意見をいただいているという状況です。病院については当初、区画整理の区域内に入れたかったのだが、前面道路と周辺はすでに整備しているので、こころの医療センターを利用する分については今の現状で支障はないが、都市施策になるとそういったことが契機となって周辺が開発されていくというのはいりうる流れであり、もともと昭和47年から用途地域となっており、将来的に鶴岡南部、西部、北の拠点としてバイオサイエンスパークと一緒にこちらの拠点整備をする計画があったことから、医療センターは一つの契機として理解いただきたい。病院とは話し合いは十分しているが、環境面の話については、立地されてくる事業所なり店舗なりが決まっていないうちでは話し合いはできないので今後に任せさせていただきたいということです。

委員： 今までの話を聞いていると、このまちをどうしていくかという明確なコンセプトがない。ただデベロッパーに任せて商業施設を持ってくればいい、土地をただ埋めればいい、あとは住宅地を張り付けていくというそれだけしかない。南部の開発のときは一般住宅前面に垣根を作って緑豊かな街にしようというコンセプトがあったが、ここには医療、福祉、住宅というのがメインであって、そこに商業は小さいもので構わないと思っている。昭和50年ごろから旧7号の道形に商業地がかなり開発されたが、そこにその頃から残ってい

る店はどのくらいあるのか。あそこの商業地に今後立地する茅原の商業店舗を合わせると鶴岡で一番大きい商業地になると思う。こんなに大きいな商業地は必要がないと思う。福祉と医療と住宅というコンセプトをどうやって作っていくのか基本的なことをもう一回考えたほうがよい。

都市計画課長： 今、言われたのはまちづくり計画というもので、鶴岡西部、南部にもありましたし、ここの地区については現在作成中です。皆さん方が一つ誤解をされているのではないかとすることがありまして、遠賀原、西部、南部などすべて都市計画審議会に諮っているが、今回との決定的な違いは今までの区画整理ではどこの企業が来るか、どこの店舗が立地するか全然分からない段階で都市計画審議会を開催してきた。茅原北の場合は、未確定のままいろいろな情報が既に流布しておりそのような茅原のイメージができあがっているのではないかとと思われる。今回の茅原はもちろん普通に道路を造って、普通に商業地を作るというものではない。まちづくり計画を作っており、周辺環境に配慮するような地区計画はこれから作っていく予定ですので今日のご意見は今後の参考にさせていただきたいと思います。

委員： 今までの議論をお聞きして、どこの開発でも同じだが全国に共通するのは都市計画とまちづくりの違いです。都市計画審議会ですから決定するのはあくまでも2ページの都市計画決定事項で、それと今私たちが議論しているのはまちづくりの話で、ここを混同すると話が分からなくなってしまう。これは全国的な例であり、そこのところをしっかりと区分けして、また別の話合いの場を作るのか、この場で意見を取り入れていくのか、そういったことも検討する必要がある。そこで私の聞きたいこととしては3つあるが、1つはリーフレットの最後のページの経済波及効果の算定根拠は何なのかということ。バラ色のことしか書いておらず、マイナス要素もあると思うが書いていないし、きちんとその算定根拠を示す必要がある。2つ目として、キーワード「緑」ですが、こころの医療センターができたときに市民から聞いた声は、あの病院のそばには木が1本もないということ。緑というキーワードでまちづくりを考えたときに今回の事業の場合、基準は満たしているのかもしれないが、いかにも貧弱、あまりにも足りない、そのような印象を受けたのでその辺の考えをお聞きしたい。3つ目として、医療、福祉の拠点として考えたときに、「バリアフリー」のキーワードでまちづくりをしてほしい。具体的には歩道の造り方、幅、横断歩道の傾斜の切り方など、バリアフリーのまちづくりの考え方はどうなのか。住民が年を取ったときにこのまちをこういうふうに使っていてよかった、安心だと言えるまちづくりのため、まちづくりの最初の段階で後世で評価されるまちを作らないといけないと考えるがどうか。

都市計画課長： 経済波及効果の件については、産業連関表という経済効果を図る指標があり、これは一定の事業をしたときにどういった一次波及効果、二次波及効果があるかを相対でみる指標であり、区画整理をすることに伴う、工事の事業費、住宅の建設、家具家電

の購入、場合によっては車の購入、またそこで働く従業員の雇用で生む賃金等を総合して出た金額というのが 250 億円という数字です。ご指摘のとおり、ここには周辺の店舗の落ち込みなどのマイナスの要素は加味していないのでプラス要素と併せてマイナスの要素として今後資料を作る際は配慮していきたい。2 点目の緑化については、図面の緑地だけでなく、歩道の植樹帯や緑道、地区計画で商業・業務系用地にも一定規模以上の植樹はするように義務付けていくつもりです。3 点目のバリアフリーの件ですが、フラット、またはセミフラット型のまちということでバリアフリーに配慮した歩道、道路ということで検討を進めていきたい。また、次回、実施計画まではいかないと思うが、一定の考え方を皆さんがたにお示しできるようにまちづくり構想を整理しておきますのでご理解願います。

委員： 今後のスケジュールということで、農地転用の時期はいつ頃を予定しているのか。

都市計画主査： 造成の予定としては早ければ冬前に土は入れていく。こちらの内容については農業委員会にも説明済みで同意を得ている。来年度以降、造成をしていくということで、建築可能となるのはその 2 年後くらいからとなる。その時点では農地転用が必要となるので、税金のほうも変わってくる。時期としては 30 年度くらいから農地転用が必要となる。

委員： 土地の入居者が決まった時点で転用するという考え方でよいか。そうでなければその場所が決まる前に農地転用をすると評価替えになった場合、誰が税金を負担していくのか。

都市計画主査： 区画整理というのは、換地ということで自分の持っている土地が減歩されて残る土地と、保留地ということで新たに売却する土地となる。保留地については購入した時点でその方が建築することとなりますし、個人の土地についてはその方に土地が戻るなのでその方が税金を払う。その後、建築するなどにより農地転用なればその時点で税金も変わってくる。

都市計画課長： 補足すると、これから事業計画を作成し、土地を 1 筆ずつ割って換地処分となるが、何もなければその換地処分のときに農地転用となる。その前に建築したい場合だけ、その段階で切り替わる。33 年までは土を盛るので田んぼは作れないが農地課税のままとなる。

委員： 農地として売却するという意識でよいか。

都市計画課長： 事業認可になると、売却は減歩の対象となるので、1 万 m<sup>2</sup>の田んぼが 4,000 m<sup>2</sup>しか残らなくなる。

委員： 商業用地をある程度確保しないと採算が取れないということだが、今後事業を実施していく組合のほうで減らしていくことは可能なのか。2点目として住宅地として、160区画、計画人口450人を予定しているとのことで、坪単価は約10万円位を予想しているとのことだが、鶴岡市の人口、ここ10年の中で温海地域や朝日地域からの人口流出、自然減少もあるかもしれないが20%に近い減少となっている。その方々が中心市街地に移ってくるということはやはり限界集落化が進み、中山間地の集落の持続を失うことにつながると思う。羽黒や温海には未だに売れないもっと安い分譲地があるが、そこには移らず市街地に移ってくることでますますその減少が助長されるのではないかと。3点目として、出店予定の大型店の問題だが、既に郊外に同じような大型店舗があるが、茅原に出店となった場合、既存の大型店舗は閉店となるのか。購買層のキャパシティは決まっているので、新たに既存の店舗の閉店を生み出すことを危惧している。以上の3点についての市の考えをお聞きしたい。

都市計画課長： 1点目の商業用地の縮小については今の段階では確約はできない。組合準備会とシミュレーションをしているが、ある区画を除けば減歩率が60%を超えるという試算が出ている。今の資金計画がギリギリの限界点であると感じており、今後の地権者との協議となる。地価を上げればいくらでも減歩率は下がるが、そうすると売れなくなってしまふ。商業・業務系の用地は一般住宅より高い価格で買ったり借りたりしてもらえるが、縮小については現在検討中で、どこまで縮小できるかについては確約できない状況にある。2点目の中山間地域の衰退については私どもとしてもそういった懸念はしており、2040年問題もあり、本市としての都市のあり方について検討している。大きなフレームの中で、市街地、郊外地、中山間地域それぞれにどういった人口配置がふさわしいのかを都市計画マスタープランの見直しの中で検討していく予定である。例えば3割減で平準化して人口が減少すれば、理想かもしれないがそうなった場合、都市が維持できるのかという問題をはらんでいるということをご理解いただきたい。中山間地域が衰退してもいいとは決して考えていないので、コンパクトシティのあり方についてはまた別の機会でお話ししたい。3点目の地域内の大型店舗の閉店の可能性については、するかもしれないし、しないかもしれないとしか言えない。そこまで情報共有できていないし、その店の考え方もあるがそこまでは把握していない。ただ、他市町村の動向を見ると、閉店して移転するというのが一般的であるようです。

委員： 新しく開店することによって、既存の店舗が閉店して空き店舗になるといった状況を都市計画の中で作り出しているのかという問題がある。そういった矛盾は決して私は起こさないほうがいいと思う。

建設部長： 鶴岡市の小売売上は県内の類似都市と比較するとかなり低い数字となっており、これにより消費が流出しているということは想定され、鶴岡市全体のキャパシティとして

はあるという読み方はできると考えられる。キャパシティが低い分をここだけでなく、中心市街地、いわゆる既存商店街でどうやっていくのかを考えていかなければならないが、現実的には消費者ニーズがあったうえでの売り上げということになり、どれだけこの地域でニーズを吸収できるか、併せて中心市街地の既存の商店街との両面で考えていかなければならない。現実問題としては既存の店舗が移ってくるということは想定される。

委員： 委員に不動産関係の専門家がいるのでお聞きしたいが、この用地を 10 万円で売り出した場合の売れ行き、郊外の三川などの造成地の販売状況、茅原の西側の造成等、この辺についてどう考えているか。

委員： 山王商店街でナイトバザールなどをやっているのも商業関係者ともよく話をする機会はあるし、ナイトバザールも終わるのは後片付けを含めると 12 時ごろになる。それもボランティアに支えられており、賑わいをどうやって作るかということと話している。あと、空き家、空き地対策もしており、商店街が衰退していくときに大型店の問題があり、中心市街地の商店街の近くの居住人口が減っていることで買い物に来る人が少なくなっているという話を 15 年くらい前にさせてもらったことがあって、その頃は国交省からあまり予算が来ないので経産省からの予算で商店街を元気にする施策の予算が多かった。あの頃にそういう居住地域を直していかなければならないと提案申し上げたのが、今の空き家空き地対策に繋がって行って、鶴岡市が空き家空き地対策の先進地となっており、全国空き家サミットなどにも講師として呼んでもらっている。人口がどういう理由でどのように動いているのかがわかるが、話をすると時間が無くなるので、そういう商業や居住地域を考えたときに明らかに三川町などに流出していることもわかっています。その中で私が考えているのはもう少し先のことで、先ほどから話が出ているように温海などは人口減少がすごく、空き家率も高い。その辺もわかっていますが、そういった問題とまた別で、郊外の農山漁村地域の集落を再編していく、サテライト化していくなど、そういったことを鶴岡市にお話しさせてもらっています。市街地だけの問題、市街地の人の動き、郊外から入ってくる人だけの動きでなく、消滅可能性都市というレッテルが鶴岡市には貼られているが、具体的にどうしたらいいのかということですね。そういったことをいろいろ提案させてもらっている中で空き家空き地対策は成功事例もあるということで評価を受けているわけです。こういう多様性の時代という言葉が出てきていますが、ある程度いろいろなものの受け皿になれる、郊外をサテライト化して、農業を大規模化したりなど農業を発展させていくためにも、こういった鶴岡市の周辺のエッジ地域を政策的にもう少し先を見越して消滅可能性都市なんか関係ないと言われるようなまちにしていくようなものに利用できる可能性があるともみている。ですので、マリカやダイエーができたころの対策だったのが遅れてしまってこういう形になってしまったと居住地域の整備も 10 年早くても良かったのではないかといろいろ思っています、その中でまだまだ議論はされてないが、人口減少問題が出てきたときの鶴岡市全体の中での郊外地を使って周辺を活かして農業、鶴岡では大きい産業ですのでそういうものを活かしていくときにこういう地域をどう利用し

ていくかを踏まえて考えますと、時間が答えを出してくれると思いますが、こういう前向きなものに向かって行って、特にソニーさんやスパイバーさんなど、いろいろな方が鶴岡にアパートを借りて 200 人くらい去年から増えています、そういったのも分かっているので、本当に多角的にまちを良くしていくことに関わっていきたいと思っていて、その中で現場の今感じている声ということで少し話が大きくなり過ぎましたが、人口が間違いなく三川に流れていることということはお答えできますので、それと合わせて、もう少しその地域を有効に使う方法をぜひもっと市のほうで議論して、先生方からも議論していただいて、今度具体的な政策に持ち込めるような形でどんどん発信できるような鶴岡市になっていったらいいということで審議委員の専門家というほどでもないが私からの話とさせていただきます。

会長： ここで中間的に確認させていただきます。本日、都市計画決定するのは 2 ページの内容ですが、これを実施するにあたって鶴岡のまちづくりの問題など、そこのバランスのとれた案でなければならないということで、それに向けて様々な意見が出されている。ですから 2 ページ自体については反対はないが、商業地の問題等、計画の中身について確認いただいて、そのうえで今のところ出てきているのが、商業予定地の規模から既存商業地の劣化が危惧されることです。その意味で商業予定地を含めて福祉、精神医療の拠点としての機能集積による整備及びそれに調和したまちづくり、そういったものを目指す必要があるというのが共通認識として確認できると思います。それからもう一つ、中心市街地の空洞化、空き家空き地の問題、商業地域の空洞化との関わりですが、こうした中心市街地の空洞化に対する施策の積極的実施プランの策定も併せて検討していく必要があるという問題提起ですね。その空洞化対策の推進とあわせた事業の実施が求められているというのが共通認識としてある。

委員： 基本的に民間の皆さんが区画整理組合を作って開発をすることに対して反対する人は多分いないと思います。問題はその商業地域に大規模に店舗を展開する必要があるのか、そのリスクはどう判断するかは大きいまちづくりの重要な視点だと思います。今山形でも東根でもそうですが子どもたちが親子で楽しく遊べる施設があり、そういった施設が必要だと考えます。そういったものをきちんと位置付けしながら医療、福祉、それから若い人たちが喜んで住めるようなそういう地域に対してなら誰しも反対する人はいないと思います。そういった形での開発をぜひとも進めていただきたい。

委員： 今日の審議は 2 ページだけということでこれについては反対する人はいないということだが、ただこの事業を決定するということは市としては予算が付くということで、そうすると今言った問題点がどんなふうに見届けられないままに進めることについては少し不安がある。

会長： 実際、経済的な問題が絡むので我々が要求してもできないことはあるし、発想を変

えてあつと思えるような案を出していただけるかもしれないが、その辺はまだ分からない。今日決めるのは2ページの内容だが、それを決めるにあたって、鶴岡市の都市計画の推進に責任を持つ審議会として、当然いろいろと議論しなければならないと考えましたが、みなさんから意見がいろいろと出ました。まとめる方向で言わせていただくと、諮問案件を認めるにあたり、事業を推進するに際しては我々の意見に大いに配慮していただくことを求めます、といった形で審議会の意見を付帯事項として付けてまとめたい。1点目として、商業予定地の規模から既存商業地の劣化誘因となることが危惧されることから、商業予定地を含め、福祉・精神医療の拠点としての機能集積による整備とそれに調和したまちづくりを目指す必要があるということ。2点目として、中心市街地の空洞化に対する施策の積極的实施プランの策定を急ぎ、本事業の実施はその推進にあわせて進めることを求めます。なお、求める先は第一に鶴岡市に、もう一つは鶴岡市茅原北土地地区画整理組合準備会の両者ということで、この第1号議案の鶴岡都市計画土地地区画整理事業の決定については了承するというところでよいか。

委員： 今の会長のまとめ方については異論はない。またそこに今日の私たちの意見も反映されるということで全く異論はない。ただ、私からもう一つお願いだが、今日の議論の中でも出された、まちづくりの思いや希望、お願いを別の場がいいのか、この場がいいのか、要するに都市計画の決定事項でない前段の議論が必要だと思うのでこの辺も条件として事務局に伝えるという形で設定してもらいたい。

会長： それについては会長として別途、その意見を踏まえて責任を持って市と折衝するというところでどうでしょうか、ということで第1号議案には意義はありませんか。

→全会一致で承認

## 第2号議案 鶴岡都市計画道路の変更について

<議案説明> 都市計画課専門員

<質疑>

委員： 一方通行解除について、一日市通りはどうか。

建設部長： 現時点で一日市通りに関しても対面通行として一方通行規制解除にあたって、交差点部分について右折レーンを設けるということで、この区間については改良を予定している。なお現在歩道の部分について、電柱が歩道の真ん中にあるなどしていることから、そちらについてもどういった形で進めていくかということについては今後地元も含めて協議していきたいと考えている。

会長： その他なければ2号議案について承認してよろしいか。

→全会一致で承認

4. その他

5. 閉 会