

## 総合計画審議会 第2回社会基盤専門委員会 (会議概要)

- 日 時 令和5年3月22日(水) 午後2時～3時50分
  - 場 所 上下水道部 2階大会議室
  - 出席者 別紙委員名簿のとおり(8名出席)
  - 傍聴者 なし
  - 協議題等
    - 1 報告 事務局から報告(質疑なし)
      - (1) 企画専門委員会(第2回)における協議・意見内容について
      - (2) 専門委員会にかかる意見への考え方・対応方針(案)について
    - 4 協議
      - (1) 今後5か年の分野別施策の方向性等について
        - ・前回の委員会で作された主な意見について協議
        - 主な意見は下記のとおり
      - (2) その他 (特になし)
- 主な意見(議長:委員長)

### 【議長】

- ・本日は、一つ目は建物の高さの問題、二つ目は中心市街地での店舗プラス駐車場などのパッケージ化、中心市街地への誘導策、それから三つ目が街中の施設などの休みどころの問題について意見を頂きたい。

### 【委員】

- ・高さの議論は、その箇所や制限ができたときに、建設業とか宅建業に携わる者にとっては、本当に衝撃的な出来事で、様々賛否があったことを記憶している。
- ・20年経過しているのも、私自身は必ずしも高さ制限の規制に反対するスタンスではない。
- ・高さ制限は、景観計画、コンパクトシティという目線からは重要なファクターだと思う。しかし、時代の流れも重要で、ホテルやマンションを建てたいが、高さ制限があつて建てられない。ホテルやマンションがないので人が集まらない。人が集まらないところに建ててもしょうがない。結果、人口減少が加速するという負のスパイラルが考えられる。
- ・無秩序な高層ビルの建設は当然避けるべき。
- ・鶴岡市民は、高さ制限があつて、15メートル、20メートルという数字だけ目に入り、それがまちづくりの障害になっているのではないかと感じている。特例があることを知る人は極めて限られた専門職、宅建業や建設業、建築士などの方だと思う。
- ・高さ制限に対する市民と行政の認識のギャップが、規制緩和の声に繋がっているように思う。
- ・この特例は、公共性が余りにも前面に出ており、行政に都合のよいものに思える。特例は、都市計画のマスタープランなどの方針に適合するもので、市長が認めたものであり、民間が手を出すにはハードルが高い状態になっている。
- ・手続きも2ヶ月もかかる事前相談から始まって、景観審議会、都市計画審議会を経て許可され、建築確認申請、そして着工。トータル半年ほどかかる手続きと書いてある。これは全くの役所感覚で、事業者は許可が出ないかもしれない事業に対して事前に段取りできるはずもない。
- ・許可が出てからの手戻りになるため、事業規模によっては、着工までさらに数ヶ月要し、事業者が費やす時間と労力は計り知れず、現行の特例制度は、民間事業者を意識していない。
- ・この特例を民間事業者がもっと積極的に使いやすい特例制度にする、例えば、原則25メートルまでのようなことも含めて再検討してみたらいいのではないか。
- ・特例をもう少し民間事業者が使い易いようにしてもらえればいいと思う。

【議長】

- ・鶴岡市の高さ制限が非常に厳しいと全国的に言われるのは、商業系の地域、歴史的な雰囲気のあるところでは15メートルという非常に厳しい高さ制限をかけていること。
- ・商業系に高さ制限が設けられているというのが鶴岡の非常に大きな特徴で、商業的な利用よりも歴史的な雰囲気をまず大事にしようとする非常に大きなポリシーだと思う。

【委員】

- ・高さ制限は、専門家からしても結構難しい話だ。デザインレビュー制度というのは、事業者と市が対話と擦り合わせをしながら回答を見つけていく対話のプロセス。
- ・デザインレビューの制度は、日本では一般化されているものではないが、世界的に見るこれを取り入れているのが普通で、鶴岡が先進事例であることは市民が誇りを持った方がいいと思う。
- ・デザインレビューのプロセスをどこまで短縮できるかも大事。実際に対話のプロセスで、どのような建物が今までできたかという事例を広報した方がいいと思う。
- ・広報で、こういう建物もできるのだったら、この特例措置が大事だ、デザインレビューが大事だということが、市民に分かってもらえるのではないかな。
- ・高さ制限15メートルで建てておけば良い街並みができるかと言えば、そうでもないこともあるということが重要。逆に、高く建てた方が、景観が図れる可能性があることもあり、この特例制度にあるデザインレビューが肝になってくると思う。

【議長】

- ・実際にデザインレビューを行ってきた建物として、例えば、旧荘内病院跡地にできた国の第2合同庁舎がある。デザインレビューで4階から3階に変更して整備してもらった。

【委員】

- ・高さ基準の設定で、景観を守ること以外のメリットとしてどういうことがあるのか。この条例があることないことで、それぞれどのような居住環境に変化が生まれるのか。建築紛争というのはどういうことが起こり得て、防げるのか全くわからない。
- ・今日も月山を観ながら車を運転して、幸せだと思った反面、もし物件のオーナーであれば、利益を出すためにテナント数を増やしたい、階数を増やしたいと思うだろう。

【議長】

- ・高さを守ることで、制限があることで何が起こるのかを一般の住民にもきちんと理解してもらうことは意外と難しい気がする。
- ・商業地域には何を建ててもいいのが全国の他都市では普通。鶴岡の場合、歴史的な風致を優先したら、15メートルという高さになったというのは、日本の中でも珍しいと思う。

【委員】

- ・建設業者は、特例許可制度をうまく利用する必要があると思う。
- ・規制を簡単に緩和、改正するというのは躊躇する一方で、過疎化が進んでおり、中心市街地にマンションが建てば、病院や買い物に便利な所に移りたいという声も聞いている。
- ・鶴岡にあうような高さを抑えたマンション計画があってもいいのではないかな。

【議長】

- ・15メートルは非常に難しい高さで、5階建てがちょうど立たないくらい。5階建てマンションの採算ラインは、土地代にもよる。また、下の階の部屋はなかなか売りにくい。

【委員】

- ・今まで見えてきたものが、建物が建ったことにより見えなくなるのは大きな問題だと思う。

- ・建物のオーナー的な立場では、手続きで半年かかることは影響がかなり大きい。
- ・現状、この制度があることによって、景観が守られているのであれば、手続きの簡略化等が必要ではないか。
- ・大きい建物ができれば、人の通りは多くなると思うが、古くからの住人にとっては違和感になるのではないか。逆に、若い人たちは喜ぶのかもしれない。

#### 【委員】

- ・デザインレビュー制度で、景観に合った建物を建てていくことは賛成だ。
- ・まちづくりというのは、何をまちづくりというかだと思う。景観を守って、住みやすい美しい街をつくるというのも当然まちづくりだが、高い建物を建てて、産業を活性化させるのも、同じまちづくりでもあると思う。擦り合わせの作業が必要だ。
- ・駅前に高いマンションなどが建つのはいいと思うが、商業地区の銀座通りや内川通りあたりは高さ制限をかけデザインレビューをしていって欲しいと思う。
- ・何かうまい具合に都市計画で空き家が増えている地域に、家型のマンションなどを建てることを考えてもいいのではないか。

#### 【委員】

- ・商業地域に高さ制限があること知らなかった。商業地は事業をするところなので制限はないと思っていた。
- ・最初から商業地と居住地を分ければ、商業地に住もうと思えば、高さ制限がないことは想定の内だと思って紛争という話はある得えないと思う。
- ・2004年に高さ制限をした背景を、なぜそうなったのかというところにもう1回戻って、果たしてそれが本当に必要だったのか検証が必要ではないか。個人としては、高さ制限はなくてもいいと思う。
- ・駅前は別に高い建物が沢山あっても構わない。銀座通りなどの中心市街地のあたりも商業地なので、そこに建てる場合は、違和感はない。街中から景観が見えなくても仕方がないのではないか。綺麗な景色を見ようと思えば、郊外へと割り切れる気がする。

#### 【議長】

- ・商業地域は、今でも建築基準法では日照の規定はない。
- ・鶴岡は、商業的な中心地が歴史的な風致を持っていたという宿命がある。開発にとって非常に苦しい点になっているという気がする。

#### 【委員】

- ・ある程度の高さの規制、デザインレビューは大事なことだと思う。
- ・事業者レベルでは、商業地や近隣商業地の15メートル要件の見直しが必要なのではないかと思う。駅前をもっと発展させるために、さらに緩和を目指してもいいのではないか。高さ制限については、慎重な議論がこれからもまだ必要だ。

#### 【議長】

- ・高さ制限を策定した時の事情をもう一度確認した方がいいのではないか。
- ・デザインレビュー制度の緩和ということも、日本では鶴岡独自の感じがあるが、世界的に見れば普通なので、これをもう少し充実させて、知ってもらうことが必要。
- ・手続きに何ヶ月もかかるという時間的な問題を解消しないと、事業者としては関与できないという指摘もあった。

#### 【委員】

- ・前の世代もさらに前から、400年前と同じ景観を楽しんでいる。それをちょっとした利益のために壊してしまい次の世代に引き継げないというのは、現在の世代としてはやってはいけないこと。このデザインレビュー制度付きの高さ制限は素晴らしいと個人的には思う。

【委員】

- ・空き家が連鎖しつつある。今までは単体で解体しても一定程度の面積にしかならなかったものが、空き家が複数区画繋がることで利用価値が上がり、家の新築や事業もでき、駐車場も確保できる空き家が増えてきている。
- ・都市計画法や建築基準法、条例で改善や緩和というものが必要になってくるのではないかな。

【議長】

- ・街中にポツポツ空いている場所があって、それが駐車場になったり、住まいになったり、そういうのが連鎖していくような、新しいまちの姿を考えてみたらどうか。

【委員】

- ・鶴岡公園のキッチンカーなどいいと思うが、平日に人が通ることを求めるのであれば、必然的にそこを使うと便利なものをポツポツ置いていくのがいいのではないかな。

【議長】

- ・郵便局やポスト、ATMやクリーニング屋があつたり、小さな図書館的、キッチンカーなど、何かそういう小さな集まる居場所みたいなものを街中の空き地を使ってできるといい気がする。
- ・従来型の何かあったものを壊して、新たな何か建てるというよりは、小さな工夫をうまく集めて、輪を作っていくことがこれからの街づくりのやり方という気がする。

【委員】

- ・必要なものをそこに持っていくことで人が集まるとは思うが、率直に難しいと思う。

【委員】

- ・街中に人が歩いているような街にしていきたいという思いがあると思う。
- ・駐車場まで車で移動してしまうので、ほとんど距離を感じないということは鶴岡の現状を一番表していると思う。
- ・駐車場まで移動して比較的大きな店舗に行つて、そこの中で完結し、そこと家の往復になってしまう。車を止めて、ちょっと歩いて買い物して、車に戻りがてらに何か余計な買物をしたりお茶飲んだり、そういう活動があまりなくなっているのが、今の住まい方なのではないかと思う。
- ・大きな箱の中で完結しないということが大事ではないか。一つの屋根の下にいろいろ集めてしまうことは便利だが、街は死ぬ。
- ・公園の周りに、ある程度何か活動を支援するような機能を埋め込んでいくことが必要。例えば、昔の病院跡地、今、原っぱになっているところの回りにカフェがあると、子供が公園で遊びながら、親はその反対側のカフェから見ているみたいな使われ方も想像できるのではないかな。

【議長】

- ・協議の中で、高さの問題は非常に絞つて議論ができ、専門的な切り口で提起していただいたおかげで深い議論ができた。
- ・社会基盤専門委員会として結論は出てないにしろ、こういう視点で考えているということができたと思う。
- ・自分としては、高さの議論に居住のイメージがもう少し具体的に本来はあつた方がいいのではないかと思う。15メートルの中で、4階程度の建物の中でも楽しく住めるなど、様々なイメージも含めて、具体的にやれると、本当はいいのではないかという気がする。