

第5回
能代市都市計画マスタープラン及び能代市立地適正化計画策定委員会
議事要旨

開催の日時 令和3年11月25日(木)
午後1時30分から午後4時00分まで

開催の場所 能代市役所二ツ井町庁舎2階 大会議室

委員の定数 18人(他アドバイザー1名)

出席委員 13人(他アドバイザー1名)

- 次 第
- 1 開 会
 - 2 委員長挨拶
 - 3 議 事
 - 【報告事項】
 - (1) 第4回委員会が出された意見等への対応
 - 【検討事項】
 - (2) 【都市計画マスタープラン】実現化方策
 - (3) 【立地適正化計画】誘導施策および防災施策
 - (4) 計画書(素案)
 - 4 閉 会

議 事 要 旨

1 第4回委員会で出された意見等への対応

| | |
|-----|--|
| 委員長 | 幹線道路沿道の土地利用について、修正していただいた。具体的には、計画書（素案）の68ページにおいて、能代東I.C.周辺とその他が書き分けられているが、図面等で範囲がわかるようになっているのか。 |
| 事務局 | 明確な範囲は、図で示していない。 |
| 委員長 | おおむねの範囲をこの場で教えていただくことは可能か。 |
| 事務局 | 能代東I.C.周辺の十字路から西側へ行き、東能代駅のT字路までは近隣商業地域が指定されており、その範囲は「周辺」に含むイメージである。 |
| 委員長 | <p>意見に対し、修正していただいたことで、解像度が上がってきたとは思っているが、能代東I.C.周辺の沿道は柔軟に、その他は制限等を検討と記載されている。</p> <p>こういった文章は、ある程度抽象化しないといけないと思うが、読み手によって、その時々で解釈が異なってくるのはまずいのではないかと思う。</p> <p>都市計画マスタープランの解釈権は、行政にならざるを得ないと思うが、計画で曖昧な表現を用いると、その時々で行政が解釈をすることとなる。</p> <p>都市計画マスタープランは、市民と行政の契約文書のような一面があると思っている。解釈が変わってしまうと、計画に対する信頼性に問題が発生するのではと思う。前回までの議論の内容は反映してあるが、もうひと踏ん張りして欲しいという気持ちがある。</p> |
| 委員A | 今回策定する計画は、立地適正化計画である。では、何が適正なのかということだと思う。適正な用途地域等と表現があるが、この「適正」は曖昧なように感じる。何が適正なのかがわかりづらい。 |
| 事務局 | 「適正」に関し、本内容は都市計画マスタープランの1つの方針として記載した部分である。「適正な範囲」という部分に関しては、現時点で、名言できるような状況ではない。 |
| 委員A | そうなると、市の解釈に因ってしまうと思う。 |

委員長

計画づくりの重要な論点を3つ挙げるとすれば、そのうちの1つが幹線道路沿道の土地利用になると思っている。

重要な論点なので、はっきりとさせて欲しい。一方、はっきりさせることができないのであれば、流動的であるということ表現すべきである。

最終的な計画の作成権は行政にある。そのため、本委員会での意見が通らないこともあるとは理解しているが、お互い、分かり合えるようなところに着地させることが重要だと思っている。

委員B

イオンタウンが本日より、仮オープンとなった。能代東 I.C. 周辺の土地利用は、不透明な部分が多分にあると考えている。

「適正」という議論に関し、私見だが、状況に応じ適正に判断していくということは、ある程度仕方のないことだと思っている。そういった意味で、表現に固執する必要は無いのではないかと考えている。

委員C

用途地域の変更には、様々な審議が必要となる。能代東 I.C. 周辺は準工業地域が指定されているが、個人的には、近隣商業地域にした方が、時代にも即しているように感じている。

この場所は流動性があるところだと思っている。時代の変化によって、また、建物の立地状況に応じ、変わってくる部分があるので、「適正」という表現でまとめるべきかと思う。

委員D

先々の状況が不透明であるため、その時々で適正に対応することは必要だと思う。ただし、能代東 I.C. 周辺の範囲が解釈で変わるのとは良くないと感じる。

I.C. 周辺の位置付けをはっきりすることで、その範囲の中で適正に判断していくということになるので、線引きを明確にすべきではないかと感じた。

3ページの No. 6 について、市街地再開発の内容を追記したとある。市長の発言内容とそれを踏まえた委員意見、その結果として、なぜこのような対応に至ったのか、プロセスを教えて欲しい。

事務局

中心市街地の畠町通りに関するものである。建物の老朽化に伴い、地元住民の方々から、民間主体の市街地再開発を進めていきたいということに対し、支援をいただきたいという要望があった。具体的な内容は、現時点で決まっているものではないが、市としては、支援をしていくという方向を持っているものである。その内容をマスタープランに反映したものである。

| | |
|-----|---|
| 委員D | 市民発意の内容を、市長が受け取り、マスタープランに反映したということで良いか。 |
| 事務局 | その通りである。 |
| 委員長 | 本計画の策定に関し、都市計画審議会に対しては諮問をするのか、報告となるのか。 |
| 事務局 | 諮問である。 |
| 委員長 | <p>通常、都市計画マスタープランに基づき、都市計画審議会が判断を行っていくこととなる。都市計画審議会での議論を支えるために、都市計画マスタープランがあるという理解である。</p> <p>そういう意味では、都市計画審議会で判断するための指針が都市計画マスタープランとなり、そのマスタープランがはっきりしないのであれば、審議会も困ってしまうのではないかと感じる。</p> <p>判断に関し、流動的だというのはその通りだと思っている。人口減少や開発ポテンシャルが低下しているという中で、市としては、良い開発があれば受け入れていきたいというのは、その通りであると思う。</p> <p>都市計画マスタープランは、変化が起こる際に、その変化をどの方向にもっていくのかという指針である。しかし、時代状況が大きく変わっており、流動的に判断せざるを得ない場面はあると思っており、能代市の都市計画マスタープランとしては、こういった状況であることを真正面から受け止めるべきであると感じている。</p> <p>そうであれば、現時点で事前確定ができないため、今後、流動的に判断していくということを、都市計画マスタープランの中で示すということが必要だと思っている。その辺りを開発できれば、難しい問題に対し、市が正面から受け止めたものとなり、良い事例になると思っている。計画論としては、そういった整理が良いのではと思っている。</p> |

2 【都市計画マスタープラン】実現化方策および【立地適正化計画】誘導施策および防災施策

| | |
|-----|---|
| 委員D | PDCAについて、具体的に、どのようなチェックをして、アクションをするのかを伺いたい。例えば、チェックとしてどのような機関を設け、その内容をどのように反映していくのか。 |
| 事務局 | 都市計画の中で機関を設けるのではなく、総合計画の中で評価を行い、結果として都市計画マスタープランの評価として取り扱いたいと考えている。 |
| 委員D | 何ができて何ができなかったのか、そういった評価・検証については、次の都市計画マスタープランの見直しの際に実施するというので良いか。それとも、総合計画のチェックの中で、そこまで実施するのか。 |
| 事務局 | 総合計画のチェックを行う際に、都市計画マスタープランのチェックも行われるものと考えている。 |
| 委員D | PDCAの説明の内容では、誰がどのように実施するのかが理解できないため、どういった流れで機能するのか、明記していただくと良いと思う。 |
| 委員長 | 総合計画の枠組みで評価するというのであったが、市に行政評価委員会のようなものがあるのか。 |
| 事務局 | 市民協働会議というものが設置されており、そこでの評価となる。 |
| 委員長 | 外部機関か。 |
| 事務局 | そうである。 |
| 委員A | 交通体系構想に関し、北高跡地の利活用問題を耳にするが、なぜ、交通体系にJRや五能線等が出てこないのかと感じた。学生の利用も多く、一昔前では駅前開発ということも考えていたことがあった。計画を見る限り、JRは関係ない、というように見えるが、どのように考えているのか。 |
| 事務局 | 全体構想の方針として、JRの運行本数の確保を位置づけているが、実現化方策には記載がない。これは、具体的な施策として実 |

現性の高いものを記載しているためであるが、今後、具体化が見えてくれば、必要に応じて位置づけていく考えである。

委員 E 都市計画マスタープランの実現化方策について、主要施策として列記されているが、これは全て、総合計画に記載されているものなのか。都市計画マスタープランの方策として、独自のものがあれば教えていただきたい。

事務局 総合計画に位置づけられているものもあるが、全てではない。都市計画マスタープランの方針に基づき、本計画独自で位置づけているものもある。

委員 E どの事業が該当するのかを教えていただくことは可能か。
総合計画の中で PDCA の話があったので、都市計画マスタープランの中で独自に位置づけているものに関しては、そのサイクルに乗らないのではと認めた。後ほどでも良いので、教えて欲しい。

委員長 外部機関では、総合計画の全ての施策をチェックするのか。それとも、代表的な指標でチェックをするのか。

事務局 施策の 1 つ 1 つを評価しているか否かはこの場ではお答えできないが、位置づけている指標は全てチェックをしていると理解している。

委員長 今の意見に対する回答として、正確な受け答えになっていないのではないのかという印象がある。委員会後、きちんと整理して欲しい。

委員 F 2030 年で 1.4 万人の減少が見込まれている一方で、成果目標として、居住誘導区域内の人口割合や未利用地面積の減少が位置づけられている。空き家は多くなるように感じるため、数字として整合性が図られているのか、疑問に思ったので、確認していただきたい。

公共交通に関しては、抽象的な方向性を示しておきながら、今後、具体的な取組をしながら見直していくという理解で良いか教えて欲しい。

事務局 人口が減っていく中で、未利用地が増えていくということは想定されるが、誘導によってその未利用地を減らしていきたいとい

う方向性を示したものである。

公共交通に関して、計画の運用を進めていく中で、途中で見直しは発生すると考えている。それは、必要に応じて随時実施していく。

委員長

都市計画マスタープランの主要施策と立地適正化計画の誘導施策について、市街地再開発や北高跡地に関し、マスタープランの中に記載が無いように思う。どういった判断で、相互の計画に載せる・載せないの判断をしたのか。

事務局

北高跡地に関しては、都市計画マスタープランでは、方向性を決定するタイミングが未確定であったため、掲載を見送った。一方、立地適正化計画では、イベントの開催など、誘導施策として一役を担うことから、記載を行った。

委員長

市街地再開発事業に関してはどうか。

事務局

市街地再開発事業については、市が支援するという部分では記載ができると思っているので、都市計画マスタープランにも記載をしたいと思います。

委員長

都市計画マスタープランと立地適正化計画をみると、マスタープランの方が上位で、計画期間が長く、対象とする範囲も広いと思っている。マスタープランの施策のうち、誘導に関する部分が抜粋され、立地適正化計画の誘導施策に掲載されるという理解であったが、そういう関係ではないのか。

事務局

両計画の関係を気にしていなかったが、都市計画マスタープランは方針であり、施策は、一部見送ったものもあった。

委員長

包含関係の整理が必要に感じる。

164 ページの生鮮食料品に関して、面積要件は付けないのか。

事務局

小さいお店も想定しており、面積要件は付けない想定である。

委員長

誘導区域内外を問わず支援を行い、結果として、誘導区域内に誘導するというような説明に聞こえ、矛盾しているように感じた。

誘導区域内について、よりインセンティブを与えるということであれば、誘導の効果は出る。まったく同じ施策で誘導するのであれば、誘導区域内の誘導にはならないと思うが、そのあたりは

| | |
|-----|---|
| | <p>どのようなになっているのか。</p> |
| 事務局 | <p>立地適正化計画の誘導区域内外での区分について、都市機能誘導区域に関する誘導施策は、No. 1～7までは誘導区域内のみの施策となっている。No. 8以降は、区域外を含めての施策である。こちらについても、現在実施している事業であり、届出制度を運用する中で、確認しながら進めていきたいと考えている。</p> |
| 委員長 | <p>今の説明を聞いて理解ができた。</p> <p>そういった説明が無いと理解ができないので、計画の中で、誘導区域だけで実施するもの、区域外でも実施するが届出制度の運用とともに積極的に使用していただきたいもの、というように明記する方が良いのではと感じる。</p> |
| 委員D | <p>都市計画マスタープランと、立地適正化計画の整合性というところで、引っかかっているところがある。</p> <p>居住誘導区域内になるべく居住を誘導していくということは必要と感じる一方で、浅内や常盤、檜山等といった集落拠点も大事であり、居住の誘導という点で、どのように考えるのかを伺いたい。集落に住んでいる方々に対するケアも必要と考えている。空き家対策等は集落部でも発生する。市外からの移住者は、そういったところを好む場合もある。</p> <p>空き家活用の観点からも、居住誘導の箇所がここだけで良いのか、そうでなければ、空き家対策等をどの範囲で考えるのか教えていただきたい。</p> |
| 事務局 | <p>立地適正化計画では、居住誘導区域が中心となるが、将来都市構造にある拠点は、市として必要なものであり、今後、市街地との連携を強めていくことも必要であると考えている。</p> <p>立地適正化計画ではケアはできていないが、市全体としては必要な部分なので、都市計画マスタープランの中で位置づけを行っているため、問題は無いと考えている。</p> |
| 委員D | <p>都市計画マスタープランでケアできているのであれば、問題無いと理解できた。</p> |
| 委員E | <p>立地適正化計画の誘導施策について、施策の概要をみると「検討します」という表現がある。誘導に関する施策を記載する部分なので、実際には、「検討」では不適切なのではないかと考えている。その辺はどのように考えているのか。</p> |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | 「検討」に関しては、実施に向けて前向きに検討されるものと捉えていただければと考えている。 |
| 委員E | 理解はできるが、「助成します」など、言い切っているものもある以上、歯切れが悪い。「検討のうえ実施します」など、表現できないか。市としての意気込みが感じられるようにしていただきたい。 |
| 委員長 | <p>「実施する方向で検討します」「検討した結果適用しないこともあります」など、それぞれ書き分けている事例もある。</p> <p>「検討します」では、いずれの意味も含まれるので、これを明記するとわかりやすい計画になると思う。</p> <p>検討の結果実施しないということは、当然のようにあると思う。ただし、前向きに検討するということは意味合いが異なるので、ぜひ、前向きに検討していただきたい。</p> |
| 委員D | <p>「検討」という部分は私も引っかかっている。</p> <p>実現化方策で、ここに短期・中期・長期ということの説明が記載されているが、検討だと、もはや既に検討できるものでも長期になっているものも見受けられる。</p> <p>この計画の検討段階で、既に検討しているのではと思うものもある。そういった意味で、改めて短期・中期・長期を再整理していただければと思った。</p> <p>また、並びについても、短期・中期・長期の順や、類似施策など、施策を並び替える等していただけると良いかと思った。</p> <p>立地適正化計画では、都市計画マスタープランを踏まえた短期・中期・長期というものが示されていると理解はするが、立地適正化計画でも短期・中期・長期の説明があれば、わかりやすくなるのではと思った。</p> |
| 委員A | 老朽化が進む市営住宅に関する方針の下に、万町住宅の具体的な事業が短期で記載されているが、これはどのような意図があるのか。 |
| 事務局 | 老朽市営住宅の建替えは、住生活基本計画でも、今後の検討事項として示していた内容である。また、万町住宅は、既に更新を進めている事業なので短期としていた。 |

3 計画書（素案）

アドバイザー

議論の中にあつた PDCA について、どのようにしていくのかを明確に記載すべきと思うので検討していただきたい。

また、施策の「検討」についても、どのような検討なのかを明記していただきたいと思った。

4 その他

委員長

これで、おおむね議論はできた。

今後のスケジュールは、都市計画審議会が 12 月末で、その後、パブリックコメントという流れとなっている。

今回の委員会ではいろいろとご意見やご提言を受けたが、一定の時間制約はあり、また、私の指摘事項もなかなか難しい部分でもある。

最終調整は、私と市とで調整をしたうえで、皆さまにお伝えするという方向でご理解いただきたいが、それでよろしいか。

（一同了承）

これは、令和 3 年 1 月 25 日に開催された、第 5 回能代市都市計画マスタープラン及び能代市立地適正化計画策定委員会の議事要旨である。