

平成30年度 第2回 酒田市都市計画審議会 議事録

日 時：平成30年9月26日（水） 午前10時00分～午後0時05分

場 所：酒田市役所 3階 第一委員会室

出席者：加藤 栄 会長、阿部 秀徳 委員、新井野 郁子 委員、阿部 建治 委員、五十嵐 直太郎 委員、松山 薫 委員、今井 和彦 委員、赤城 尚宏 委員、玉石 宗生 委員、木村 和久委員、上野 金重 委員（代理：鷹濱課長補佐）、五十嵐 英治 委員、田中 斉 委員、後藤 泉 委員、梶原 宗明 委員 以上15名

欠席者：林 浩一郎 委員、兒玉 高幸 委員 以上2名

酒田市：（幹事）企画部長、総務部長、地域創生部長、建設部長、農林水産部長、上下水道部長、財政課長、企画調整課長、都市デザイン課長、土木課長、建築課長、農政課長、農業委員会事務局長、八幡総合支所長兼地域振興課長、松山総合支所長兼地域振興課長、平田総合支所長兼地域振興課長 以上16名

事務局：企画部 都市デザイン課

傍聴者：1名

1 開 会 事務局より、新委員を紹介、本審議会が開会要件を満たしていることを報告。

2 あいさつ 企画部長

3 審 議

議 長

それではこれより酒田市都市計画審議会の審議を始めさせていただきます。
本日は諮問案件ではなく、事務局からの2つの報告事項になります。その報告内容を説明いただいた後に、委員の皆さんからご意見を頂きたいということですのでよろしくをお願いします。

○報告事項

（1）酒田市都市計画マスタープラン（素案）について

議 長

それではまず議事の報告事項（1）の酒田市都市計画マスタープランの素案につきまして、事務局より報告をお願いいたします。

事務局

（案件を説明）

議 長

資料に基づいて説明があったわけですが、それに対して皆様から何かありますでしょうか。

委 員

不動産業に携わる者にとって、この計画は非常に大切なことでもあります。一通り目を通させていただきまして、私が考えたことをご意見させていただきたいと思えます。

酒田市では平成5年～10年頃に一番土地が高くなりましたが、今現在は開発当初の価格に戻ってきています。一番高いときに土地を買った方は倍の金額で土地を買っているという状況です。なぜそんなことが起きたのかということですが、それは、市の税金を使って整備をしたのに、土地を持っている農家がなかなか土地を売らなかったわけです。しかし土地を買いたい人はどうしても買いたいとなるので、そうすると土地がまた高くなるということが生じたということです。

今現在、ゆたか町あたりでは地区計画によって230㎡以下の面積になるように分筆してはいけなくなっています。そのため、売買しようにもできない状況で

す。一方、大宮は工業地域ですが 50～60 坪で分譲され、結構売れている状況です。

酒田市は 2040 年に向かって人口が減っていき、7 万人ぐらいまで落ちるということでしたが、以前の酒田市には人口 15 万人構想もあったわけですから、いかに人口を増やしていくかという策を立てなくてはいけないのだと思います。もう一度、35 年前の線引きをしたのが正しかったのかどうか、高い値段で土地を買った人が多くいたことが酒田市の経済を圧迫していないかを考えるべきだと思います。

第 3 次産業が落ちてきていますが、土地を少しでも安く買えるということは大事だと思います。これから先の酒田を考えるときに、欧米から学ぶところが多いのではないかと思います。欧米の土地は日本の 5 分の 1 くらいで買えます。酒田であればニュージーランドあたりから学ぶ点があるのではないのでしょうか。我々宅建協会も、これから地域経済活性化のためにお手伝いできることがあればということで意見をさせていただきました。

議長 ただいまのお話はご意見ということで、回答を求めるものではないということでしょうか。

委員 結構です。

議長 他にありましたらよろしくお願いします。

委員 資料はよくまとまっているという印象です。少し懸念されていましたがコンパクトシティの考え方と、周辺部のコミュニティの維持をどうするのかという部分についても、公共交通等の部分で考えていることがよく分かりました。ただ、私の中で気になっているのは、道路の部分はよく理解できましたが、公共交通に関する考え方が資料からはよく見えない部分がありました。駅前の再開発が進む中で、公共交通の各拠点とのコミュニケーション、周辺部とのコミュニケーションについて市の考えをお聞きしたいのでよろしくお願いします。

議長 今のご発言は、公共交通機関についての具体的なお考えがあればということですね。ご回答できればお願いします。

事務局 公共交通につきましては、公共交通網形成計画を 2 年前に作成しておりまして、今後はそれを実施していくことになります。そうした公共交通網形成計画の考えを立地適正化計画への反映をしているところではありますが、それですべてが充実していくというところまで達するのは難しい面もあるのだと思います。

議長 今回の回答でわかりましたでしょうか。

委員 答えようないということだと理解いたしました。

もう一つは、庄内は県内でもかなり人口減少のスピードが高いエリアになると思います。いろいろな要因はあると思いますが、このエリアで人の生活と文化を維持するためにどうするかが大きなテーマになると思います。将来的には鶴岡と酒田という 2 つの拠点同士で、まちづくりに関しての連携が必要になるのではないかと思います。例えば、インバウンドを含めた観光に関して、広域的な観光のハブになるところがどこかということ動いているかと思いますが、その際に隣の鶴岡市とのコミュニケーションどうなっているのかと思ったところですが、どうでしょうか。

議長 このプランは、酒田市ということになると思いますが、お答えいただける点がありましたらお願いします。

事務局 庄内には二つの拠点があるということですので、地域課題等についての話し合いは 2 市 3 町による庄内広域行政組合の中で、共通の課題について議論をしています。それとは別に、地域から県、国に対して意見・要望を伝える具体的な活動をしていく組織として庄内開発協議会という組織があります。そちらは、経済界も含めた組織でありまして、地域課題に対して一体で取り組んでいる状況です。特にご指摘いただいた観光の面等は動きが活発にされている状況にあるといえます。

また、庄内の北部と南部にそれぞれ定住自立圏構想があります。酒田は北部にあたるので、遊佐町、庄内町、三川町と一体の行政圏の計画を定めて連携しているということになっております。鶴岡のある南部の圏域でもそういう取り組みをしてい

議長
委員

るので、将来的には庄内北部南部の定住圏が一つになるような方向性もこれから議論していかなくてはならないということです。まだ今の段階ではそこまで話は進んでおらず、個別の組織で話し合いがなされている状況にあります。

他にありませんか。

感想になりますが、北部定住自立圏構想がマスタープランの中に反映されていないという印象を受けました。また、酒田市の今後のことを計画に定める上で、八幡・平田・松山の旧3町がきちんと位置づけされていて、中心市街地との関係などもきちんと考えられていると思いますが、例えば私が黒森や浜中、南鳥海や宮内に住んでいたとしたら、酒田市の都市計画マスタープランは「我々を無視しているのではないか」という印象を受けると思います。総称すれば田園共生ゾーンというのかもしれないませんが、それぞれの地域、例えば浜中では庄内空港が、北部にしてみればみなとICがあるわけです。これらは今後酒田市の都市計画については重要になってくると思います。そうした現実的・具体的なプランが、全体プランの中にあまり反映されていない印象を受けました。

また、八幡地域では、商業地域がすでに今の段階で昔の考え方になっており、ずれているというイメージを持ちました。今は商業地域が酒田寄りに移っておりまして、産直たわわやドラッグストア、ホームセンターができています。以前の八幡地域の観音寺の商業地域というのはほとんど商店がなくなってきています。そのような現実も考えて、これからの現実的なマスタープランとして考えていくべきではないかと思っています。

先ほど述べた北部定住自立圏構想や田園共生ゾーンの考え方についても、もう少し考えるべきところがあるのではないかと思います。人の動きについて言えば、八幡は、遊佐の方に行く人が多くおり、昔と違った動きがあるというのが現実です。松山は、酒田の中心拠点にベクトルが1本向かうのではなく、ほとんどが庄内町に行っています。そういう現実も踏まえて都市計画マスタープランを作っていくとはいけないと思います。

議長
事務局

今のはほとんどがご意見なわけですが、それについてご返答いただければと思います。

計画の中で「北部定住自立圏」という言葉は使っておりませんが、当然酒田が北部の中でも中心でありまして、広域という意味では周辺の町も含めて考えているところですよ。

旧市の公民館地区については確かにそういうご意見もありましたが、我々としては昭和の合併から2代、3代と代替わりしているということもありまして、旧酒田市としては一体感を持っていると判断したところです。1市3町の旧3町部分については、まだどこか心の隔りがある方もいらっしゃるかもしれないので、地域生活拠点という形での位置づけになっています。

また、八幡の実際の用途との間に乖離があるという件については、土地利用の考え方の5番目で触れたように、計画と現状との乖離等がある場合は、都市計画の見直しが必要ということは踏まえています。しかし、今すぐにはできるかといえば、県の区域マスタープランとの兼ね合いもありますので、すぐにできますとは言えませんが、考え方としてはあるということです。

委員
委員

5年ごとに計画等の見直しをしていくということもあるようですので、その都度現実的などころを考えてやっていくべきかと思っています。

先日、8月6日に避難勧告が出た際、酒田の方が庄内町に避難したということがありました。行政界を越えた広域的な避難も起こり得たということです。防災に関する広域連携についても考慮すべきではないかと思いました。

事務局
委員

大切なご意見であると思いますので、検討させていただきたいと思います。

本編57ページの農山村集落の件についてですが、空き家は今もあり、これからも増えていくと思いますが、国土交通省の方で、農山村集落の空き家を買う人はそれに隣接する農地も買ってよいという仕組みができました。兵庫県の宍粟市がいい

| | |
|---|---|
| | <p>前例を作ってくれました。これまでは農地法があるため一般の方は農地が買えなかったわけですが、この仕組みで買えるようになるため非常に画期的なことです。マスタープランには具体的にどうするということが書いていない状況です。現状のままではいけないので、先進事例を勉強してほしい。天童市では具体的にそのような動きをしている。酒田市もこういったことをマスタープランに書いて人口を増やすことに前向きに動いてほしいと思います。</p> |
| 議 長 | <p>ただいまのご意見について質問したいのですが、その仕組みで取得した農地に農地法の縛りは残るのでしょうか。例えば、家を買った人が隣接した農地を駐車場に転用することはできるのでしょうか。</p> |
| 委 員 | <p>それはできません。</p> |
| 議 長 | <p>あくまでも農地法の縛りはあるが、農地を取得できるということですね。</p> |
| 委 員 | <p>兵庫県の宍粟市では100㎡までという縛りがあるが、天童市ではもっと広げて、農業をする人は買えるようにするという情報があります。酒田市でも同じように進めていただきたいと思います。</p> |
| 幹 事 | <p>農地付き空き家の売却については、ご存知の通り国土交通省の方で手引書を出しています。空き家についてはその主管課、農地については農業委員会ということで連携しながら対応していくことで、具体的な策につながっていくかと思います。県内では天童市が進めていますが、<u>確か1アール程度までの面積</u>※であれば、農地売買を市で認めるということです。ただし、手引きを見ると、農家以外の方も農地を持てるという形ではありません。実際は農地法の縛りがありますので、農地は基本的に営農する農家の方にとりという縛りがあります。今後も検討していきたいと思います。</p> |
| <p>※審議会終了後、再確認した結果、下記のとおり訂正する (訂正前)確か1アール程度までの面積 ⇒ (訂正後)0.1アールを下限とした面積</p> | |
| 委 員 | <p>先ほどの話に関連して、旧3町については「まだその時期ではない」のだと思います。昭和の大合併からは5、60年経ちますが、平成の合併からはまだ13年程度です。いろいろなところで合併後の一体となった気運の醸成というのをうたっているの、いつまでこれを使うのだろうかと思っていました。都市計画のマスタープランなのでそれはそれでいいのかもしれませんが、ゾーニングの方法を考えた方がいいのではないかと思います。例えば、東部の地域と川南の地域では全く環境が違います。それらを田園地域と称して一括りにするのは少し乱暴ではないかと思います。それらの地区はそれぞれの個性を持っていますので、大きなゾーニングにするならばこうで、細かくするのならこう、という考えを持ったほうがいいのではないかと思います。八幡・松山・平田地域については、いつかは地元の皆さんといろいろな場で機運を醸成して一体感を持たないと、いつまでたっても変わらないのではないかと思います。そのことについてお考えあればお願いします。</p> |
| 事務局 | <p>おっしゃるとおりで、今回のマスタープランを策定する前に総合計画を先行して作っていたわけですが、総合計画は10年計画ということで、地域的な目標を外そうという提案をしましたが、市民の皆さんと議論をする中で、まだまだ地域ごとの構想を立てていただきたいというご意見を多くいただいたということもありまして、総合計画の中では3地域のことを細かく記載しているところです。そういうことで、総合計画に即したマスタープランという考え方もありますので、現時点では旧3町地区のゾーニングという記載になっております。マスタープランは20年計画ですので、どこかの時点で見直しをかけていく必要性はありますし、市役所も市民も一体感の醸成をしていく中で、そうした隔たりは自然と取れていくようなことになるのではないかと思います。今のところすぐに外せるというものではないと思います。</p> |
| 委 員 | <p>第一段階として、旧3町地域は環境が似ているので、そういったところから醸成して行って、次のステップへというやり方はあるのだろうと思います。資料を見ると「まだこのままなのか」という思いがします。</p> |

事務局

都市計画マスタープランの上位計画として、総合計画と県の区域マスタープランがあります。その中で酒田市のマスタープランを策定していますが、市域全域を見据えたうえで、酒田市の都市計画区域についてどのように考えていくかというのが都市計画マスタープランの位置づけになります。確かに市域全体を見るのですが、細かい部分を都市計画マスタープランで決めていくのは難しい状況です。大きな分野で市域を見て、それを踏まえて都市計画区域はどのような土地利用をしていくべきかという方針を出しています。そのため、都市計画区域外の部分については大きな部分での書き方になってしまうわけでして、先ほどお話があったように東部地域や川南地域がそれぞれ違う個性を持っているということは当然かと思いますが、それは別に定めていく様々な計画がありますので、それらと整合性を図りながら、連携してよりいい方向に行くような形で考えていきたいと思います。決してこの計画単体で進んでいくものではないですので、うまく調整していきたいと思います。

委員

本編の13ページには、2015年の通勤・通学流動について記載されておりまして、このままいくと鶴岡の方に勤める方も増えるのかなと感じています。その中で、最近の健康志向から、徒歩や自転車で行われる方もいるのかと思いましたが、通勤通学の足としては自動車が増えている状況です。

そのような中で、コンパクトシティの中でまちなか居住の推進とありますが、実際にはまちなかにも空き家があるわけでして、本編の21ページによるとまちなかにも相当数の空き家が増えていることがわかります。空き家は管理不行き届きで空き家となっているわけであり、空家特別措置法など活用することで世の中が変わっていくのだと思います。この先20年で人口が減っていく中で、空き家の問題を放置してコンパクトシティにすることができるのか、市の考え方を教えていただければと思います。

議長
事務局

空き家率については、頭の痛いところと思いますが、その点で何かあれば。

まちなか居住等の方針については、この次に説明する立地適正化計画の中でお示ししますのでお願いします。

事務局

中心市街地には良好なインフラが既に整備されていて、暮らしやすさ・利便性が高いということになっております。今後、人口減少が進む中で、都市機能を維持していくためには、できるだけ中心部に住んでいただきたいという思いがありまして、都市計画マスタープランと、立地適正化計画の中でも基本的な考え方はそのようになっています。その中で、まちなかの空き家をどのようにしていくかは非常に大きな課題だと思っています。物件を流動化させるための仕組みとして、国土交通省でもモデル的な事例として出している、鶴岡市の民間で行われているランド・バンク方式というものがあります。これはミニ開発のようなものを誘発するような仕組みですが、これも一つの手法ではないかと思っています。一方、酒田市には、空き家利活用のネットワーク協議会という組織がありまして、宅建協会、設計事務所、建設会社、ハウスメーカーも含めて、利活用を進めるような取り組みをさせていただいています。その中で議論が進んでいけば、ランド・バンクのようところに話が進んでいくのではないかと思います。

委員

空き家は2017年から2018年までの1年間に300件増えて、2,000件を超える数になっています。我々もランド・バンクを経験しておりますのでネットワーク委員会の方で解決していきたいと思います。

委員

空き家の問題の解決は地権者がいるので容易なことではないと思います。その中で若い人が中町などに新しく店を出そうとなったときに、当然駐車場が必要になるのだと思います。夜中に酒を飲みに行く人のためにバスを回したとしても、公共交通でいいのかということになります。アクセスをコンパクトにし、車で来られるという担保がないと大変ではないかと思っています。これは、意見として申し上げておきます。

議長

酒田市民にとって、マイカーの習慣というのはなかなか抜けないわけですが、中心市街地の交通網の整備について、基本的にはバスのようなものを充実するという

方向をメインに考えているのか、それともマイカーで中心商店街に乗り入れて、買い物などの用を足すということが便利になるような施策を考えているということなのか、その辺はいかがでしょうか。個人的には、バスが便利になったからといって、マイカーをやめてバスにしようという人はなかなか増えないのではないかと考えています。むしろ、マイカーで中心市街地にもっと簡単に乗り入れやすくすれば、わざわざ郊外に行かずに中町で買い物が手軽にできるということになると思いたす方がいかがでしょうか。

事務局

マスタープランとして考えているのは公共交通ということになります。駐車場の整備についてはイメージしておりませんが、そういったことが可能かどうかも含めまして、今後考えていく必要があるのかと思います。

議長

仮にバス会社が倒産したらどうなるのかということです。いつまでもバスを走らせてくれるという保証はどこにもないわけです。その時に、代わりにバス会社を酒田市なり鶴岡市なりが買い取ったり、第3セクターにして、各市の取り組みの中でバスを走らせるという考えがあるのなら別ですが、バス会社がどうなるかということもわからない時代になってきているわけです。そんな中、依然としてバスの需要をもっと高めていくという考えなのか。私は発想の切り替えが必要だと思います。バス路線の充実となると、具体的にどのようなプランを市ではお持ちなのか伺いたしたいと思います。

事務局

繰り返しになりますが、あくまでも公共交通という考えです。今後高齢化が進み、車の運転自体が難しい人が増えていくと考えています。バス路線については、庄内交通さんの他に、市で走るバスを走らせておりますので、状況によってはそちらの拡充も考えていく必要があると思っています。

議長

今回、最上川の大増水があり、市民も非常に不安に思っていることだと思います。なるべく人口を減らしたくない、むしろ増やしたいと考えている中で、庄内は自然災害がなくて安心な土地だというのは昔から言われてきており、そういうところを売りにしているところもあると思います。今年の夏の2回の最上川の大増水は、私の記憶では約50年前の大増水以降なかったことが1年間に2回もあり、酒田市民は怖い思いをしたと思います。そんな中で、最上川の堤防は意外に低いところがありますが、もっと高くないのかとか、また、中州がジャングルのようにっており、それが最上川の流れを邪魔しているのではないのかとか、ゲリラ豪雨もある中で、安心して生活していけるのだろうかという声もあります。避難指示に従って逃げれば人命は助かりますが、いったん床上浸水した街を元に戻すというのは、今の西日本の様子を見れば大変なことだと思います。堤防を水が超えないような対策を国土交通省と市が連携して進めてほしいというのが多くの酒田市民の願いかと思っています。現に、こういう声が多方面から聞こえてきています。このあたりについて、市と国土交通省の考えをお聞かせいただきたいと思っています。

幹事

最上川の堤防につきましては、長年、最上川河口部、その前は最上川中流部と、弱いところから順に強化してきています。今も松山方面で行っている最中です。これまでは水が上がると漏水といって、堤防の下を水がくぐって漏れるところを止水矢板で対応したり、緩傾斜護岸という、急な堤防であったのを緩傾斜にして堤体を厚くしたりということを国土交通省さんのご尽力をいただいて行ってきました。今後、根本から、例えば100年確率を200年確率にするだとか、そういった状況に合わせての見直しが必要になってこないとなかなか動きづらいということも感じているところです。

委員

まず基本的な考え方として、施設で守り切れるものとそうでないものがあるということです。西日本豪雨のような3日で1,000mmレベルの雨を想定した時に、我々が自然と向き合うときには避難が非常に重要になると思っています。

また、堤防の高さは川に流せる水の流量で決まっています。

中州の支障木については酒田市長からも要望をいただいておりますが、我々も少ない予算の中で河川管理をしていかななくてはいけない中で、保護伐採等も活用して取

議 長

り組んでいるところです。今回は 50 年ぶりの水位ということで、ご心配いただいていることは重々承知しています。今年は何回出水があったと認識しておりまして、通常災害が少ないといわれる庄内のこの状況を踏まえながら、対策を検討していきたいと考えています。

次の立地適正化計画の方もありますので次に移りたいと思います。

○報告事項

(2) 酒田市立地適正化計画（素案）について

議 長

では、次に報告事項の（2）になります。酒田市立地適正化計画の素案につきまして、事務局より説明をお願いいたします。

事務局

(案件を説明)

議 長

それでは、詳細な説明がありましたけれども、何かご意見等ありましたらお願いいたします。いかがでしょうか。

委員一同

(意見なし)

議 長

意見がないようでしたら、以上を持ちまして、本日の二つの報告事項を終了させていただきます。

4 その他

議 長

その他ということで皆様の方から、何かございましたらどうぞ。

委員一同

(意見なし)

議 長

事務局の方から何かございませんか。

事務局

本日は貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。時間がなくなってしまったところではありますが、何かご意見ございましたら、直接事務局によりしくお願いいたします。

議 長

それでは何かございましたら、事務局の方にご連絡していただければと思います。

本日は長時間にわたる会議でありましたけれども、皆様お疲れ様でした。

午後 0 時 0 5 分 閉会