

第7回 米子市立地適正化計画検討委員会 議事録

開催日時 令和5年2月16日（木曜日）午前10時30分から

開催場所 米子市立図書館 2階研修室3・4

出席者（敬称略）

委員：小椋弘佳、徳嶋靖子、森田豊充、山崎倫子、稲田祐二、池田典男

オブザーバー：吉田英雅（独立行政法人都市再生機構）

事務局1：八幡部長、相野課長、赤井課長補佐、石倉係長、太田主任

事務局2：株式会社 パスコ（2人）

次 第

1 開会

都市創造課長開会宣言

2 挨拶

総合政策部長挨拶

3 議 事（要約）

事務局1	（資料説明） （1）パブリックコメントおよび住民説明会の結果報告について
小椋委員長	ただいまご説明がありました内容について、皆さまからご意見等ございましたらよろしく願います。
稲田委員	質問された方に対して回答はされているのですか。また、この回答で納得されていたのですか。
事務局1	住民説明会については、その場で回答し、納得していただいております。 パブリックコメントについては、今後、回答内容をホームページで公表する予定ですが、個別対応については行う予定はありません。
森田委員	パブリックコメントの2番の回答で最後の2行目、「市街化調整区域においてコミュニティの維持や良好な都市環境の形成に寄与することを目的として規制緩和を行っています」とありますが、規制緩和とは具体的には何を意味しているのか。

事務局 1	<p>一つは空き家の取得に関する規制緩和をしています。市街化調整区域の空き家については、これまでは建築時の条件と同じ条件の方でないと空き家を取得するのは難しかったのですが、市街化を促進しない開発行為として位置づけていますので、取得が比較的容易になっています。</p> <p>そのほか大きいところでは、市街化調整区域であっても駅周辺の交通便利性が高いエリア等については、地区計画を定めることにより住宅等が建設できるようにしています。</p> <p>これらは主に地域コミュニティの維持のために緩和しています。</p>
森田委員	<p>住民説明会の質問にもありますが、立地適正化計画の趣旨は、人口減少に合わせてまちをコンパクトにしていくことだと思いますが、市街化調整区域を規制緩和するという表現は、誤解を受けるのではないのでしょうか。</p>
事務局 1	<p>米子市全体の人口動向は概ね横ばいとなっています。エリア別にみると、市街化区域内で明らかに増加しているエリアがある一方で、市街化調整区域については、美保地区で小学校の統廃合の話があるなど、子どもの数が少なくなっています。このように、同じ米子市においても、人口動向は異なっており、特に市街化調整区域では人口減少が顕著であるため、このままだと昔ながらの集落を維持することができない深刻な状況となっています。</p> <p>都市計画マスタープランでは、まちなかと郊外の一体的な発展を目指しており、市街化調整区域については「人口を増やす」という観点ではなく、人口減少時代にあっても「既存集落を維持する」という観点から規制緩和を行っています。</p> <p>言葉だけを見ると、違うのではないかと受け止められるかもしれませんが、実態としてはそのような状況です。</p>
森田委員	<p>今の説明でわかりました。「コミュニティの維持や良好な都市環境の形成に寄与することを目的とする」という限定的な規制緩和になると思いますが、住民の方がそのような意図で受け取るのでしょうか。</p>
事務局 1	<p>誤解を受けないかというご心配ですが、現在、課内の違う担当では、市街化調整区域の公民館を拠点としたエリアについても地区計画を策定すれば住宅が建てられるような、規制緩和の実現に向けて動いてい</p>

	<p>ます。特に市街化調整区域の南部地区については、中学校区単位で人口推計をしていますので、それ含めて地域の皆さんにしっかり説明しなければいけないという気持ちでおります。</p> <p>ご指摘のように、誤解のないように説明することが大切だと考えております。ありがとうございます。</p>
小椋委員長	<p>それでは次に進めさせていただきます。(2) 米子市立地適正化計画(案)について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局 1	<p>(資料説明)</p> <p>(2) 米子市立地適正化計画(案)について</p>
稲田委員	<p>これまで議論があったのかもしれませんが、102 ページ、災害リスクのある地点についての取組方針で、「③居住誘導や建替え支援によるリスクの低減化」とあります。リスクのあるエリアからほかに移ってもらうという趣旨だと思いますが、居住誘導区域内にもリスクの高いエリアは存在するので、森田委員の意見と同じように、誤解を受ける表現ではないでしょうか。</p>
事務局 1	<p>具体的に対策をする方法も低減化の一つかと思いますが、災害レッドゾーンがかかっているエリアについては建替え支援を行ってリスクを低減する、ということで記載しています。</p> <p>まだ具体的な施策は検討段階ですが、特に課題になってくるのは水害関係で、例えば5m以上のエリアから移転するときに3m以下だったら安全かといえ、それは判断が難しいところですが、立地適正化計画では、3mを超えるエリアであっても居住誘導区域に定めています。</p> <p>そのようなエリアも誘導施策の対象にするかどうか、今後の課題になると感じているところです。</p>
稲田委員	<p>整合性が図れるように検討いただければよろしいかと思います。</p>
事務局 1	<p>ありがとうございます。</p>
稲田委員	<p>限られた時間の中で、計画案を作成された事務局の皆さんの努力に敬意を表したいと思います。これまで申し上げてきたことと重なるかもしれませんが、全体についておさらいというか、私の気持ちを申し</p>

上げて、今後の取組の参考にさせていただけるとありがたいということで、少し時間をいただいて話をしたいと思います。

立地適正化計画は、防災計画と関連付けるよう通達があったと認識しています。当然ながら気候変動による豪雨や強風への対策、必ず起こりうる地震、トルコやシリアで地震が起りましたが、そういったものへの対策、災害リスクを減らすまちづくり、災害を避けられないのであったとしてもレジリエンスな、すなわち、しなやかに・速やかに回復する、そういう視点でまちづくりを進める必要があると思います。

災害リスクの低減を考えると、上位の都市計画マスタープランとの整合性もありますが、基本的には防災計画との整合性が重要になると思います。ハザードマップが公開されていますので、それと整合をとりながら計画を策定する必要があります。

特に観音寺地区は、市内でも非常に広い家屋倒壊等氾濫想定区域があり、住民の命にも直結するような非常にリスクの高い地域となっていますが、今回の計画では、そこを居住誘導地域に指定するということです。理想としては外せばいいわけですが、米子市の将来を見て、まちづくりの観点から、どうしてもここを入れたいということであれば、きちんとした説明が必要になると思います。もう一步踏み込んだ理由も、理論武装して詳細を詰めていかなければいけないと思います。居住誘導区域に指定すると、地権者としては不動産価値が上がりますので、特定の人に利益を付与することになる可能性があります。米子市全体を考えてこの地域を入れた、ということが説明できないと、下手に勘繰る人がいて、なぜ危ないエリアを入れたのかということになります。それはまずいと思います。

観音寺地区については、都市計画区域に編入されて日が浅いところで、既成市街地といっても比較的新しい市街地です。居住誘導区域に入れることに反対はしませんが、防災関係の担当で委員になったものとして、米子市においてはリスクな場所であると認識しています。日野川が法勝寺川と合流してカーブしているところです。私は河川工学の専門ではありませんが、特に左岸側は非常に危ないのではないかと直感的に感じます。

ひとたび溢れたり堤防が壊れたりすると、ハザードマップのとおりだと思います。水のエネルギーで建物がひっくり返り流れてしまうのではないか。つまり、逃げて命は助かっても財産はなくなってしまうということも考えられます。

居住誘導区域に入れるのであれば、可能な限りリスクを下げる方策を検討する必要があります。これはハードとソフトがあると思いますが、計画の中にも一覧表があつて、それぞれ国と県と市で役割分担をした対策を挙げていますが、さらに施策を充実する検討を今後も続けて、対応をしていただきたいと思います。例えば、河川断面を広げる、河川敷を切り下げるなど、引き続き検討していただければと思います。

更に、該当地区は浸水時の水位が非常に高くなることが予想されます。堤防との高低差を考えると予想できます。さらに、山陰線の盛土があつて、水が止まるので水はけが悪くなります。浸水域から距離があれば比例して水位が下るとは思いますが、水はけが悪ければリスクはあがります。

対策の具体例として、盛土に穴を開ける、地盤全体のかさ上げをする、避難場所を構築する、東山の山腹に都市公園を整備して万が一の際にはそこに避難できるようにする、公民館等を垂直避難が可能なように高層化し屋上まで行けるようにする、水道局の庁舎を活用し最上階を避難場所とする、既に建っている民間のマンションも同様に避難施設として検討する、など、様々な対策を考えることができます。

もう一つは自助努力というか、自治会等の自主防災組織を充実していただく。防災無線がありますし、国交省のモニタリングデータもホームページで公開されていますので、それらと連動して、危険水位に近づいたら、防災無線で知らせると同時に自治会の自主防災組織で避難誘導を行う。介護が必要な人も含めて避難誘導する。そういうソフトの充実も大事になるとは思います。

このように、詳細をぜひとも詰めていただいて、災害リスクの低減に努めていただければと考へた次第です。議事録に残れば、継続審議を検討いただけるとは思いますので、あえて話をさせていただきました。

また、防災の観点でもう何点か、言っておきたいことがあります。

新体育館が東山地区にできることが公表されています。最近よく言われているのは JPCZ（日本海寒帯気団収束帯）で、要するに強烈な雪や吹雪、それも湿った雪が降ります。2012年に89cm、これは米子市の最深積雪量となりましたが、かなりの量の湿った雪なので非常に重たくなりました。体育館の計画にあたっては雪荷重のことをしっかり考へて対応していただきたいと思います。もう一つは台風です。山陰は日本全体で見ると四国や中国山地に囲まれていますので風による災害危険度は非常に低いのですが、台風が日本海を上ってきた場合、エネルギーが落ちないケースがあります。ぜひそれも考へていただきたいと思います。

<p>事務局 1</p>	<p>それから、誘導区域に入っている米子港についてですが、民間事業者による開発が計画されています。ここは埋立地なので液状化の危険性があります。岸壁がありますが、液状化による側方流動が心配されるので、地盤改良など、十分な対策をとって新しい開発をしていただきたいと思います。</p> <p>がけ崩れの話もありました。米子市の場合は松江市と比べると少ないと思いますが、南部の住宅開発されたところは盛土が心配です。地震時に揺れが増幅して被害をもたらしますし、大雨時の斜面崩壊の被害も発生しやすいです。熱海の土砂災害は衝撃的でした。盛土は防災上危険な箇所なので、それも今後、調査していただいて、ハザードマップの中に入れていただければと思います。</p> <p>長々と失礼いたしました。これは参考意見です。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>実はこの検討委員会の前に、稲田委員からは事前にお話を伺っておりました。特に、観音寺新町についてはリスクが非常に高いことから誘導区域にするべきかどうか。また、リスクを低減する取組が必要であると伺いました。</p> <p>現在の案は、そこに特化した記載はないかと思っています。特に災害リスクの高い地区についての取組方針が 103 ページにあります。その中でも、特にリスクが高いと思われる観音寺地区につきましては、もう一步踏み込んだ記載を考えているところです。</p> <p>今回、その部分の案を作成しました。お配りしますのでご覧いただければと思います。</p> <p>(資料の配布・資料説明)</p>
<p>事務局 1</p>	<p>私から補足させていただきます。稲田委員の気持ちと私どもの気持ちは同じです。そこは今回の策定にあたって重要な点だと思っていますので、担当から説明がありましたように、新たに文言を付け加えさせていただきます。</p> <p>今回、地域のまちづくりというところで、米子市として、フレイルと地域防災と子育てについては、来年度の重点課題として取り組んでいくこととなります。特に地域防災に関連して、車尾地区においてはすでに該当の地区の皆さんが集まって勉強会等をされています。</p> <p>今回のご意見を踏まえ、災害時ではなくても普段から特に必要なエ</p>

小椋委員長	<p>リアにおいては地域防災力向上のために積極的に情報を出して、安心・安全なまちづくりに向けて取り組んでいく必要があると感じております。繰り返しになりますが、住民の方々の意識がなければ何もなりませんので、できる限り地域の皆さんと一緒にやってやろうと思っています。</p> <p>観音寺地区の皆さまは、ハザード情報が公開された時点から非常に意識が高く、取組が進められてきましたが、どうすればよいかわからないという話も聞いていましたので、これを契機に積極的に安心・安全なまちづくりに向けた取組を進めていきたいと考えています。</p> <p>今回のご提案については、それを糧として地域防災を進めていきたいと考えています。ありがとうございました。</p> <p>特に災害リスクの高い地区についても追加の資料がございました。これについて委員の皆さまからご意見がありましたらお伺いしたいのですが、いかがでしょうか。</p>
山崎委員	<p>追記の内容についてですが、地域防災力を高めるために住民の協力が当然必要ですから、追記の中にそういう文言を盛り込めないでしょうか。</p> <p>こうしますという宣言は読み取れますが、「地域の方と情報を共有して一緒に地域防災力を高めていく」といった文言が入っている方が私は納得がいきます。</p>
事務局 1	<p>いただいた意見を参考に再度検討して文言を追記していきたいと思えます。</p>
山崎委員	<p>お願いします。住民が置いてきぼりになっているように感じます。</p>
事務局 1	<p>追記させていただきます。</p>
森田委員	<p>追加の資料ですが、104 ページの表はそのままよいのでしょうか。</p>
事務局	<p>ご意見をいただいたうえで追記も含めて、104 ページについても、整合を図る必要がありますので、必要な箇所については見直しをさせていただきます。</p>

徳嶋委員	<p>パブリックコメントの意見の3つ目に対する市の考え方で、居住誘導区域については公表時に詳細が確認できるようにすると記載されていますが、46ページを見ると小さく出ていますが、実際には大きいものが公表されるのでしょうか。</p>
事務局 1	<p>拡大したよりわかりやすい図を公表していきたいと考えています。</p>
徳嶋委員	<p>計画書の中に入るのですか。それともホームページ上にPDF等で表示されるのですか。</p>
事務局 1	<p>今、考えているのは、この計画とは別のところに、ホームページ上でお示ししたいと考えています。</p>
徳嶋委員	<p>わかりました。伝わりやすいようにしていただければと思いました。</p>
事務局 1	<p>計画の公表と同時に届出制度が始まります。届出制度になると、詳細に自分の家は誘導区域かどうかといった見方が必要になってきます。届出制度の案内として、より詳細な地図の提示が必要だと思っていますので、届出制度の参考の図として、拡大した地域ごとの図を載せようと考えています。</p>
徳嶋委員	<p>住民にとっては、すごく気になるだろうと思いました。</p> <p>先ほどの追加の資料をみると、特別な対策が必要だと考えられます。これから文言を考えるとと思いますが、このように書かれるとどうしようかと不安になる方もいると思うので、この計画の中に書くかどうかは別として、相談先というか、どの部署が対応してくれるのか、それがあってもよいのかと思いました。</p>
事務局 1	<p>総合政策部内に地域振興課がありまして、自治会や公民館を担当しています。防災の担当は防災安全課がありますが、地元の皆さんと面と向かってお話をする場を設けるのが、地域振興課の役割だと思っています。</p> <p>これは、立地適正化計画に書いているからではなく、既にハザード情報が公開された時から課題としてあるわけです。これから米子市としてどうしていくのか。まだ安心できなければこれからどうしていくのか。該当の市民の皆さんと話をさせていただこうと思っています。</p>

吉田オブザーバー	<p>先ほども言いましたが、来年度、地域のまちづくりの重点課題の一つとして地域防災を掲げています。具体的には、私どもの部に5人の地域活動支援の職員がいて、米子市の29の公民館を5つに分けて、それぞれエリアによって防災対策は違いますから、それぞれのエリアに合った防災対策を地元の皆さんと進めていくようにしています。きめの細かい対応をすることにより実行性の担保を図っていきたく考えています。</p> <p>パブリックコメントの4番目のご意見について、この委員会での最初の議論で、アンケートの項目づくりから始まる中で、若い世代をどう捉えるかという話や、若い世代にまちづくりに入ってもらおうという話があったと記憶しています。パブリックコメントでどんな方が質問されたのか想像しながら見ていたのですが、こういった意見を出すのは、勇気を持って行政に向けてメッセージを与えたのではないかと思われます。このようなメッセージをいただいているのは米子の良いところだと感じました。</p> <p>また、住民説明会において例えば19番、市の回答で、「外に出たときに米子市はよかったと思ってもらえるような、よい思い出のあるまちにしていきたい」と回答されており、また住んでみたい、帰ってきたいと思っていただくという内容は、私にとってははすごく心にしみるといえるか。行政の方がこういう気持ちの部分を出すのは、あまりないのかと思ったりします。</p> <p>立地適正化計画は網羅的な計画なので細かいところまで書くのは難しいと思いますが、まちづくりを応援させていただく身としては、こういったことを載せるのは、立地適正化計画をつくったことにより良い効果があったのではと捉えて、ぜひとも前向きにメッセージが実現できるような支援をしていきたいと思いました。その意思表示として、気持ちをお伝えさせていただきました。ありがとうございます。</p>
小椋委員長	<p>そのほかございませんでしょうか。</p> <p>それでは、次に進めさせていただきます。4のその他に移ります。事務局から何かありましたらよろしくお願ひします。</p>

4 その他

事務局 1	前回の委員会で、今後、進める米子市の施策に対して、アイデアが
-------	--------------------------------

<p>稲田委員</p>	<p>あればご提案いただきたいというお話をさせていただきました。この場ではなくても、今後ご協力をいただきたいという思いを込めまして、この会議が終わった後でも施策についてのご意見がありましたらお寄せいただければと思いますので、よろしく願いいたします。</p> <p>今日のところで何かありましたら、ぜひいただければと思います。</p> <p>空き家対策に関して、報道によると相続に関する法律が変わるようです。空き家が増えて、適切に相続がなされておらず、権利者が多くなっているケースが多くみられますが、それが今度の改正でかなり解決するのですか。</p>
<p>事務局 1</p>	<p>登記の関係の改正だと思います。一定改善されると思いますが、何代にもわたっているものについては、一度には解決できないと思っています。</p> <p>私どもとしては、空き家だけではなくて空き地の解消にも取り組んでいきたいと考えています。これはまちなかだけではなく、郊外でもそうです。皆生温泉でもまちづくりを進めています。皆生温泉エリアでもそのような課題があります。</p> <p>全市的な課題なので来年度から空き地・空き家対策のプロジェクトを全庁的に立ち上げて、税金の問題や固定資産税、登記のことなど、動きがありますので、それを見ながらできることはやっっていこうと思っています。</p> <p>まだわからない部分もありますが、今の時点で対策を進めていかなければならないと認識しています。そういうことをご報告させていただきたいと思います。</p>
<p>稲田委員</p>	<p>ぜひ米子モデルを全国に発信できるようにしていただきたい。</p>
<p>事務局 1</p>	<p>がんばります。</p>
<p>小椋委員長</p>	<p>以上で、第7回の議事はすべて終了しました。2年間議論をしてきた委員の皆さまも本日で終了となります。最後ですので、お時間をいただいて私からひと言。</p> <p>人口減少社会で世界情勢も社会情勢も地域の情勢も変化し続ける中で、都市の将来を見据えた計画や、それに対する具体策を提示する作業はとても重要な役割があります。一方で、先ほどから議論にありま</p>

<p>事務局 1</p>	<p>すように、都市計画マスタープランとの整合性、安全性との整合性など、難しい側面、精細な側面もたくさんあると痛感いたしました。</p> <p>この計画をつくるにあたり、多大な作業があったかと想像しますので、事務局の方、関係者の方々に敬意を表したいと思います。</p> <p>実行性、即効性のあるマスタープランとして立地適正化計画の制度があることを踏まえると、これから必要に応じて柔軟に計画を講じていかなければいけない。それが一番であるのかと思います。</p> <p>皆さんと議論したまちづくりの理念「新商都米子」からも連想できますが、これまで米子市では商店街の活性化計画や小さなプロジェクトを積み重ねていって大きなムーブメントになり、それが米子方式のまちづくりとして全国的にピックアップされて参考にされた事例もあったかと思えます。</p> <p>今回のパブリックコメントや住民説明会でもいろんなアイデアが出て、委員の皆さまからもアイデアがたくさん出る中で、それが積み重なって米子方式のまちづくりが今後も継続していくことを願っています。</p> <p>そのベースとなる、そういうまちづくりがしやすい基盤について、今後も引き続き議論されていくことを望みたいと思っています。</p> <p>委員の皆さん、オブザーバーの皆さん、2年間、活発な議論をいただきありがとうございました。</p> <p>それでは、議事が終了しましたので事務局にお返しいたします。</p> <p>ありがとうございました。今後の予定についてご説明させていただきます。計画の最終案について整理させていただき、議会への報告、都市計画審議会での意見聴取を経まして、今年度末までに計画を公表したいと考えています。</p> <p>最終版につきましては、出来上がりましたら委員の皆さまにメールや郵便等で送らせていただきますので、よろしくお願いします。</p> <p>計画を策定して終わりではないと考えています。5年に1回の見直しは当然ありますが、細かい施策はその都度その都度、検討したり変更したりを繰り返していくこととなります。できた計画を今後も活かしていけるように、5年後、われわれがどれだけ残っているかはわかりませんが、引き継がれる元になる計画として大事に育てていきたいと思っていますので、よろしくお願いします。</p> <p>最後に八幡部長からごあいさつを申し上げます。</p>
--------------	---

事務局 1	<p>この2年間お世話になりました。「歩いて楽しいまち米子」のスタートとなる計画を皆さまにつくっていただきましたことに、あらためて感謝申し上げたいと思います。また、オブザーバーとして出ていただきましたURさん、受託いただきましたパスコさんにもお礼を申し上げたいと思います。</p> <p>2年間お世話になりました。ありがとうございました。</p>
事務局 1	<p>それでは、以上をもちまして第7回米子市立地適正化計画検討委員会を終わらせていただきます。</p> <p>本日はありがとうございました。</p>

5 閉会