

(別紙)

様式第1号(第5条関係)

会 議 録

会 議 の 名 称	令和5年度 第1回 美幌町都市計画審議会
開 催 日 時	令和5年11月6日(月) 13時30分 開会 14時40分 閉会
開 催 場 所	美幌町役場 第1会議室
出 席 者 氏 名	【委員】 味噌一郎、中川寿一、宮田博行、高橋清、馬場博美、稲垣淳一、 横山清美、宮崎奈津江、渡辺齊、大河原芳之
欠 席 者 氏 名	藤井幸夫、千葉正美
事務局職員職氏名	遠國建設部長、森口建設課長、宮田建築主幹、中村都市整備G主査
議 題	1 開会 2 会長挨拶 3 会議録署名委員の指名 4 議案 第1号 立地適正化計画と都市計画マスタープランの策定について 5 その他 6 閉会
会議の公開又は 非公開の別	公開
非 公 開 の 理 由 (会議を非公開とした場合)	—
傍 聴 人 の 数 (会議を公開した場合)	2名(報道機関)
資 料 の 名 称	・都市計画に係る現状分析の結果について ・立地適正化計画策定に係る誘導区域について
会議録の作成方針	<input checked="" type="checkbox"/> 録音テープを使用した全部記録
	<input type="checkbox"/> 録音テープを使用した要点記録
	<input type="checkbox"/> 要点記録

発 言 者	審議内容（発言内容、審議経過、結論等）
遠國部長	<p>1 開会</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開会挨拶 <p>2 会長挨拶</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会長挨拶 <p>3 会議録署名委員の指名</p>
味噌会長	<p>続きまして、会議録署名委員を指名させていただきます。 中川委員、宮田委員ご二人にお願いしたいと思います。よろしくお願 いします。</p> <p>4 議案</p>
中村主査	<p>（資料（都市計画に係る現状分析の結果について）に基づき内容説明）</p>
味噌会長	<p>事務局から説明がありましたが、質問などありますか。</p>
宮崎委員	<p>私は東京と京都にも住んでいましたが、一番住みやすいのは美幌です。 買い物が近くて駐車場がすぐ駐車できるなど、とても便利です。便利に なると、地価が上がってくる問題があって、逆に外の土地が売れるなど の弊害は、どうされるのかなと思いました。そういうふうには、住みやす くなると、土地の値段が上がり、買える人と買えない人がいて、結局買 える世代、子育て世代が外の安いところを買いたくなるのではないかな と思いました。</p>
中川委員	<p>もっともなご意見だと思います。現実に美幌の場合は、詳しくはわかり ませんが、人口減少の関係でいうと、地価が上がることは考えづら いかなとは思いますが、そもそも市街地が広がっていったのは、安くて 広く土地が取得しやすい、特に東側は。恐らくそういう背景があって、 大型店の出店も含めて、農地が市街地になっていった経緯があって、そ れを戻そうという動きですので、コンパクトシティは基本的に賛成です が、パッケージとして、空き家対策を含めた中心市街地に土地を取得し やすい環境を、政策として盛り込んでいくことが、同時に必要かと思 います。</p>
森口課長	<p>資料の21頁と22頁で、土地の価格資料も添付しております。</p>
横山委員	<p>今、担当からご説明いただいた件については、前段、別なところで色々 お話を聞かせていただいたところですが、確かに結果については、これ はやむを得ない部分かなと思いますが、今後いかにしていくかという部</p>

中川委員	<p>分で、先程中川委員が言われましたとおり、まちの中に入りやすい施策的なものが必要になると思いますので、十分に協議していかなければならないなというのが、率直な感想です。</p> <p>対象区域から外れた方は、今後将来どんなデメリットが起こるのかを説明いただきたいのですが。</p>
中村主査	<p>後ほど誘導区域の案については説明させていただきますが、実際に線引きをすると、うちは外れているなど、役所の中でも実際の声として出てきております。ただし、これは強制的なラインではなく、ここを外れたから駄目ですと言えるものではありません。先程おっしゃられた、施策が重要になってくると思いますので、どう紐づけて、誘導していくかということで、かなり長期間の計画になると思います。すぐどうなるというということは、間違いなくありません。長期的視点での議論をしていきたいと考えております。</p>
味噌会長	<p>他にご意見等なければ、事務局から次の説明をお願いします。</p> <p>(資料(都市計画に係る現状分析の結果について)に基づき内容説明)</p>
味噌会長	<p>事務局から説明がありましたが、質問などありますか。</p> <p>防災関係について、消防から大河原委員、洪水対策等で気になる点あればお願いします。</p>
大河原委員	<p>大雨が降った際には、企業組合さんとかが先にそういう対策をさせていただいている状況にありますし、私どもも役場の防災担当と協議しながら、資機材の対応もしておりますので、今のところは大丈夫かと思いません。</p>
味噌会長	<p>ちょうど、中川さんの日の出のところは、洪水の危険な地域になるかと思いますが、いかがでしょうか。</p>
中川委員	<p>特別はないですね。一応、工業地域ということなので。</p>
稲垣委員	<p>コンパクトシティを目指すということで、ある意味、町の生き残り策というか、いかにこの美幌町を継続して良い町にしていけるか、というのが根底にあることはよくわかります。私個人は、商業地域に居るものですから、商店街の疲弊化、空き店舗という部分は、大変大きな問題として認識しているところでありますし、準防火地域の緩和することも考えているというのが、非常にある面、明るい材料になり得るだろうなということで、更にそういう規制緩和というんでしょうか、進めていただけるような政策を組み立てていただきたいと思います。</p>
宮田委員	<p>居住誘導区域の設定については、最初に言われた4つの視点から見直していくということは、人口減少も含めて、将来美幌町がまだ住みやすいまちであるためには、必要ということは理解いたしました。その中で、</p>

<p>中村主査</p>	<p>まちなかに住みやすくするためには、一つ気になるのは、今計画している公住の建替など、この都市計の結果に基づいてまた見直していくのかとかですね。あとこれは将来にわたってずっとやっていくので、自分の建設業系でいくと、今不便な4, 50年前つくった道路がまだそのままであるようなところが多々あると思いますが、それについては、現状、実施予定の部分を計画通りに進めていくとかは気になることです。また、今後まちなかに住んで良かったと思えるような、まちとしての計画みたいなものがあれば、お聞かせいただきたいと思います。</p> <p>庁内でも、部局横断した所管部署の担当者と、前段の検討委員会として構成・議論しています。具体的には、今後の公共施設の整備が想定されるような部局との情報共有や、矢印である誘導策で、今後検討しなければならないのは、特に住宅施策になると思いますが、補助制度のあり方についても、こういったラインを示したときに、どうあるべきか共有しているところで、どうすべきまでには至っていませんが、矢印の部分をしっかり示すため、共有・議論しているところです。ただし、これを全て打ち出したときに、エリア外の方々への発信含めて、手続きを慎重に進めていきたいと思っています。施設整備に関しては、公住含めて、共有しながら取り進めているところです。</p>
<p>宮田委員</p>	<p>ぜひ行政だけでなく、商工会議所であったり、その他町民団体など、我々の意見も取り入れるような形で取り進めていただけるとありがたいです。</p>
<p>渡辺委員</p>	<p>私も職にあるときには、宅地をつくり、分譲し、地域の拡大というか、そういう形で計画し、携わった経験があります。居住誘導区域という形で、当時関わった人たち含めて、将来的にどう、まちを集約というか、中心部に持ってくるんだと。そのためには町としても、散らばった居住を誘導しなければなりませんよね。どうやって将来やっていくのか、その辺も明確にしておかないと、計画が絵に描いたものになってしまうのではないかと思います。たまたま、私がそういう商売に関わった経験がありますので、報徳や美禽、稲美など、たくさんありますよね。そういうところを、どういう形で対応していくのかということを考えておかなければならないのかなと思います。</p>
<p>馬場委員</p>	<p>立地適正化計画策定の中で、今渡辺さん、宮田さんからもありましたが、都市計画の誘導の中で、計画的にはいいと思うんですけども、公共施設ができることによって、これが大きく見直されることもあると思うんですね。そういった、住宅施策とか、公共施設の考え方と、この都市機能の誘導との考え方が、色々な意見を聞いてから判断しないと、非常にまずいのではないかと思います。その辺りはいかがでしょうか。</p>
<p>中村主査</p>	<p>庁内に関しては、庁内検討組織もありますし、部局長で構成される会議でも合意形成いただいたうえで、こうしてご説明させていただいておりますし、後ほど説明させていただきますが、商工会議所、商店街の方々とも何度か打合せさせていただいているところです。更には、住民説明</p>

<p>宮崎委員</p>	<p>会やまち育出前講座にもメニュー登録を見据えており、広く周知することを検討しているところです。</p> <p>空き家の定義というかですね、売りに出している空き家もありますが、税金をしっかりと払っている空き家は、大体そこに人がいないというか、よそに居る場合に、そこが一番良い場所である空き家もたくさんあると思うんですけども、それらの誘導策というのはあるのでしょうか。</p>
<p>森口課長</p>	<p>今の空き家の定義でいくと、うちでおさえている空き家というのは、実際に水道を使っているか否かで判断しているところがあるんで、もしも水道を開栓されている、繋がっている方については、空き家でおさえきれていない部分はあります。</p>
<p>宮崎委員</p>	<p>そういうところは、明らかに空き家でも、動かさないというか、できないんですよ。</p>
<p>森口課長</p>	<p>使用実績があるとおさえてしまうので、今後の課題と認識しています。</p>
<p>中村主査</p>	<p>計画の中で、空き家の使い方は重要なキーになると思っています。既に把握している課題としては、不特定多数の方が出入りする空き家の使い方です。周辺住民との関係性、最近ですと、外国人労働者の受け入れで、住宅ストックが不足していることをよく聞きますが、その手段としての空き家の使い方はどうなのかなど、細かい設定が必要と考えています。単に空き家が活用されればよいというのではなく、住みやすいまちにするための、空き家の使い方というのが、色塗りなどとリンクさせながら、考えなければならないと思っています。すぐに答えは出ませんが、引き続き検討させていただきたいと思っています。</p>
<p>味噌会長</p>	<p>北見工大の高橋先生から総括的な一言含めてお願いします。</p>
<p>高橋委員</p>	<p>感想含めて、何点かお話しさせていただきます。最初に、私も色々なところで、立地適正化計画に携わらせていただいて、特に美幌町さんの現状分析というのは、しっかりやられていて素晴らしいなと思います。まず、現状を認識した上での計画という、足場ですね、将来推計データ含めて、しっかりやられていること、これに敬意を表したいと思います。2点目は、美幌町はコンパクトなのか、これはなかなか難しく、先程話があったように、確かに人口とまちのエリアの広がり具合、昭和43年から考えていくと、東の方に伸びて、人口が減ってきて、まさにそれがスポンジ化している、これをよりコンパクトにしなければいけないなと。それはよくわかるのですが、このコンパクトの定義は、色々あって難しいです。実際に数値を出して、コンパクト化を目指しているところもあります。フランスのパリは、15分都市というものをつくっています。15分で色々な施設にアクセスできるという、あのパリでそういうコンパクト化をしています。そう考えてみたときに、じゃあ、美幌はコンパクトなんじゃないのって言ったら、相対的に見るとコンパクトかと思いますが、実際に美幌町に住んでいて、15分で歩いていけるのかと</p>

	<p> いうと、車じゃないといけなくて、高齢になってくると、車が使えなくなったらどうするのか。本当に歩いていけるための、まちづくりを考えたときに、今の状態はとてもコンパクトではないですね。よりコンパクトにすることが、今後の美幌町の将来を考えるうえで、重要ですねというところに落ち着くのかと思います。3点目は、今まで何人かの方がご意見をいただき、それに対してお答えもされていましたが、実に議論としては要点をついていると思います。都市計画とは、一つは空間計画なんです。それと同時に行政計画、この2つがないと都市計画とは言いません。空間計画とは、まさに物理的に線を引くことです。誘導区域に関しては、まさに空間計画です。この線を引いただけでは、都市計画とは言えなくて、それに対して、行政が施策も含めて、どう計画に載せていくかが、都市計画の本質であって、空間計画と行政計画、両方なければならぬ。今回は空間計画を示していただきましたが、しっかりやらなければならないのは、行政計画の方ですよ。まさに、皆さんと情報共有しながら、住民も含めてやっていかなくてはいけないと思います。その時のポイントとしては、1つは核になる施設は何なのかということです。これは行政でできること、民間でできることもあると思いますが、やはり行政として、これだけのものを示していることを考えると、行政として何をやらなければならないのかを考えることです。もう1つは、誘導区域外の土地利用をどう考えるかということだと思います。要するに、誘導区域の中だけに、何かをつくらなければならないということだけに目を向けるのではなく、誘導区域外の土地利用、線を引いた外側ですよ。これをどうするのか、2つを一緒に考えないと、結局はハレーションを起こすというのは、そういうところなんですね。もう除かれちゃったという意識があると、計画自体が進まないの。まさに行政計画の中で、誘導区域内・外の話と同時に話さなきゃいけない、矢印の向かう方向も重要ですが、支点のところも大事ですねというところ、このところがポイントかなと聞いておりました。どちらにしても、全国至る所で、行政コストをこれからどう削減していくかというところが、まちづくりのサステナビリティ、持続可能性を考えたときに、すごく重要な話ですので、どうしても縮退を考えなくてはならないですね。そのときにやはり、ここの中にいる人達には、これだけのサービスレベルを提供しますという可視化も含めて、見せていくことが必要だと思います。最後に一点として、先程ご意見も出ていましたが、他の計画とも連携しなければなりません。都市計画道路の見直し、集合住宅計画含めた見直し。この居住誘導区域、都市機能誘導区域、これらは今後のまちづくりの基本になっていくので、常に色々な計画も横目で見ると言ってもいいと思いますし、当然それを見ながら、色々な計画と連携して立てていく必要があると思いました。長くなりましたが以上です。 </p> <p> 改めて確認ですが、資料の中で半径2キロという表現について、日本全国そのような表現なのか、美幌町だけの見方なのかを教えてください。 </p> <p> 美幌町独自の言い方で、私自身入庁してから、美幌町はコンパクトシティであり、交通の要衝であると。その中で、半径2キロ、色塗りの範囲内で収まっているということです。 </p>
稲垣委員	
中村主査	

味噌会長	<p>5 その他</p> <p>他にございませんか。なければ、「6 その他」について事務局から説明をお願いします。</p>
中村主査	<p>(資料に基づき内容説明)</p>
味噌会長	<p>ありがとうございました。では。ほかに委員の皆さんからご意見もあれば発言いただきたいのですが。</p> <p>(意見なし)</p>
味噌会長	<p>6 閉会</p> <p>それでは時間も経ちましたので、このあたりで審議会を閉じさせていただきますと思います。</p> <p>何年か前ですが、若い農家の後継ぎの青年と話すことがありまして、同居がやっぱり色々あって大変だと。彼はまちなかにアパートを借りて、通い農家をしていましたが、農家は家を2軒持ったらいいよねと提案したことがあります。というのは、畑のそばに暮らす家とまちなかにもう1軒家を持つと。お年寄りになれば、後継ぎの若い者に畑は任せ、自分たちはまちなかへ行くと。一生懸命働く時期は、後継ぎは畑の方に移るとかですね、スイッチしながら暮らしていければ、中心市街地の中の住宅もある程度、空き家対策にもなりますし、同居によるストレスを持たず暮らせることもあるのではと、提案したことがあります。そのときには、そうですよね、ただなかなか難しいですよねということでしたが、これだけ地価が下がり、空き家が増えたとなれば、まちなかの空き家の有効活用がどんどんされていいんじゃないかなと思います。この頃、建築費が高騰していて、家1軒4,000万円もするので、なかなか新築は建てられないと。余っている中古住宅をリフォームして暮らしていくという方も、どんどん増えていくと思いますので、そういった方々への支援も含めて、都市計画として暮らしやすいまちだったり、引っ越し来たいようなまちをつくっていただければ、大変有り難いと思います。あとは商店街のことですね。以前は商店街に暮らそうなんて思ったら駄目なんだよねと話をしたことがあります。中心市街地活性化とか、市街地再開発ということで、建物をつくって、新しい商店街をつくらうねという話があったときに、大体トラブルになるのは、俺の土地、建物はどうするんだという方が多いんですね。自分の物だと思わず、商店街の物だと思って、家は家で別に暮らせばいいんじゃないということです。私のところは、店はまちなかにありましたが、家は別だったんです。商店街なら、商店街って議論を絞れば、意外と再開発は簡単にできたのかなという話もしましたが、世の中そんなに簡単じゃないんだぞと説教されて終わっちゃったんですね。やはり、思い切った判断がまちづくりでは必要になってくると思うので、そこは付度、遠慮せずに、皆さんのアイデアを出していただければと思います。いずれにしましても、足による投</p>

票なんて言葉もありましたが、人間住みたいところを選ぶとか、住みやすいところを選ぶところがあるので、選ばれるまちになってほしいなど思っておりますので、皆様のご協力と事務局の努力をお願いします。

以上をもちまして令和5年度第1回都市計画審議会を閉会いたします。お疲れ様でした。

会議録署名委員

仲川 寿一

宮田 博行
