

第3回秋田市都市再生協議会議事要旨

開催の日時 平成29年9月12日(火) 午後1:30から午後3:15まで

開催の場所 秋田市役所5階 第3・第4委員会室

委員の定数 18人

出席委員 16人

議 事 (1) 前回(第2回)の会議で出された意見等への対応
(2) 立地の適正化に関する基本方針および都市機能・居住の各誘導区域の設定

審議日程 1 開会
2 会長あいさつ
3 会議の成立
4 議事
5 その他
6 閉会

1 開会

司 会 秋田市都市再生協議会を開催いたします。
本日は、お忙しいところ、ご出席いただきましてありがとうございます。
それでは、開会にあたりまして、恐縮ですが、会長よりご挨拶を頂戴いたします。
会長、よろしく願いいたします。

2 会長あいさつ

会 長 本日は、前回協議会の議事事項の本格的な議論ということで、最終的に素案として整理していきたいと思っています。
本日の議論を受けて、必要があれば修正し、その後、議会への説明や市民説明会等に順次進んでいくようです。本日は重要な会議となっていますので、よろしく願いします。

3 会議の成立

司 会 次に、次第の3、「会議の成立」についてであります。
本日の会議は、定数18名に対して、16名の出席となっております。
秋田市都市再生協議会設置要綱第6条第2項に基づき、過半の出席をもって成立することになっておりますので、本日の会議が成立いたしますことを、ご報告いたします。

4 議事(1) 前回(第2回)の会議で出された意見等への対応

会 長 議事に入ります前に、協議会運営規約第10条第2項に基づきまして、議事録署名委員を選出します。
委員の選任については、私から指名ということによろしいでしょうか。

各 委 員 異議なし。

会 長 協議会議事録署名委員は、A委員とB委員にお願いします。

両 委 員 了解。

会 長 次第4の議事に入ります。
それでは、(1)の「前回(第2回)の会議で出された意見等への対応」について、事務局より説明願います。

事 務 局 それでは、(1)の前回(第2回)の会議で出された意見等への対応についてご説明します。

資料1-1をご覧ください。

第2回協議会で皆様から出された意見に対して、事務局としての考え、対応等をまとめたものです。

「意見等」の欄は個別の内容を大別し、それらへの「対応」を記載しております。

また、意見等の内容によっては、複数の対応方針に関係するものもありますので、その場合は再掲する形で、事務局の考えを記載しております。

はじめに、1ページ、1番、本計画における目標年次であります2040年の本市の具体的なイメージについてであります。

2040年の本市の総人口は、235,500人まで減少すると推計されております。現状のまま人口減少が進行した場合、各地域の中心部で、拠点性が薄れていくこと、生活サービス施設の撤退や統合等が進行し、利用しづらくなること、公共交通利用者が減少し、運行本数の減少や廃止など、公共交通サービスが低下していくことなどが懸念されます。

本計画の策定・運用では、そうしたことを踏まえ、各地域の中心部周辺に居住を誘導し、拠点性を維持すること、各地域の中心部において生活サービス施設を維持・誘導し、各サービスが利用しやすい状況を創出すること、各地域の中心部を結ぶ、基幹的なバス路線沿線に居住を誘導するほか、公共交通が利用しやすい環境を形成し、利用者数の確保による公共交通サービスの維持を図ることといった視点を基本に、持続可能な都市を目指すこととしたいと考えております。

また、その実現に向けては、居住や医療・福祉、商業等の都市機能とともに、公共交通など様々な政策分野との連携が不可欠であることから、庁内に、関係部局の次長で構成する委員会を設置し、各政策分野と相互調整を図りながら検討を進めております。

このたびの第3回協議会で示す「立地の適正化に関する基本方針」の案も、この庁内委員会の検討を経てまとめています。

次に、2ページをご覧ください。

番号2から5までの意見については、コンパクトなまちづくりを進めることにより期待される効果といった面でまとめさせていただきました。

ご指摘の内容は、正に今後のまちづくりにおいて取り入れるべき重要な視点であると考えております。

本日の議事事項である計画の基本方針にも反映するとともに、今後の検討過程においても考慮していきたいと思っております。

番号6の意見は、将来都市構造の概念図について、東部地域と、中央地域の「高次・広域拠点」の連携軸を示すべきというご意見です。

両地域は、秋田駅を挟んで隣接し、密接不可分の関係にあることから、中央地域と東部地域の間「高次・広域拠点連携軸」を位置付けます。

なお、ここで言っています「高次・広域拠点連携軸」については、これまでの都市構造分析結果から、高次・広域拠点としている「都心・中心市街地」が、各地域拠点を直接的、間接的に補完しているという状況があるということで、連携軸については、そうした名称をつけて表現させていただいておりますが、河辺、雄和の拠点は、直接的には御所野の秋田新都市地区と連携を図ることが記載されており、そのことに対して、市内部の検討の中で、説明がないとわかりづらいとの指摘がありました。

そのため、今後の作業においては、単純に「拠点連携軸」といった表現をさせていただいて、最終的にどう表現するかは、計画素案を作成する際の振り返り作業の中で、再度整理させていただくという取り扱いにしたいので、ご理解のほどよろしくお願いたします。

3ページをご覧ください。

番号7の意見は、特に、東部・南部地域における市民サービスセンターと地域拠点との関係を精査してほしいというご意見です。

市民サービスセンターは、行政の窓口であり、立地適正化計画では都市機能を構成する施設として捉えています。

指摘の東部市民サービスセンターについてですが、拠点施設ではあるものの、窓口機能を有しておらず、その機能は駅東サービスセンターが担っているという状況を踏まえ、都市機能誘導区域の範囲に含めないこととしました。

南部市民サービスセンターについては、南部地域全体の都市機能が牛島地区、御野場地区、御所野地区に分散しているという地域特性を踏まえて設置された経緯があり、国道13号を軸に、居住誘導区域内の多くの地域住民がアクセス可能であることから、都市機能誘導区域の範囲に含めないこととしました。

4ページをご覧ください。

番号8から10の意見は、前回会議でお示した、3つの都市構造パターンに関するご意見です。

前回会議でもパターン2を採用案といたく、お示しておりましたが、本日の会議においても、将来都市構造のパターン2を基本にして、各誘導区域の最終確認をしたいと考えております。

また、幹線となるバス路線の維持や、高齢化の進行などから、公共交通の利用や、歩いて暮らせるまちづくりについてご意見をいただいておりますが、居住誘導区域の設定に際しては、「拠点間を結節する重要なバス路線の徒歩圏」も考慮しています。

これは、①拠点間を結ぶ骨格道路網であること、②本路線周辺の市街地に一定の人口が分布していること、③各路線に沿道型サービス施設が立地し、利便性が比較的高いことを背景に設定したものであり、都市構造面からみて重要な路線であるということから設定したものです。

秋田駅から秋田新都市方面へ向かう路線は「秋田駅東口を経由する路線」が多く利用されていることは認識しておりますが、都市づくりの観点からは、新国道および国道13号沿道への居住誘導を図ることで、当該区間の路線運行の維持を支援していきたいと考えています。

また、河辺・雄和地域の人口規模を考慮した都市構造の検討に関するご意見に対しましては、今後予定しております、本計画における目標値の検討の中で、各地域の位置付けや性格を考慮しながら、あるべき居住誘導区域内人口について詳細を検討したいと考えております。

5ページをご覧ください。

番号11と12の意見は、誘導区域の設定に際して、将来人口の想定や、それを踏まえた検証が必要であるというものです。

計画の目標年次における本市の総人口は、国立社会保障人口問題研究所の推計において235,500人まで減少し、このままの傾向で、人口減少・高齢化が進行した場合、居住誘導区域内の人口密度は、42.1人/haと推計され、生活サービスの多様性を確保できなくなる可能性が高まる水準とされる、40人/haは確保できる見込みです。

しかし、本計画の策定・運用により“持続可能な都市”を目指していくといった観点からすると、居住誘導区域は多様な生活サービス施設が立地しやすい水準とされる50人/haを、居住誘導区域全体の基本目標として検討していくべきと考えています。

区域規模が適正かどうかの判断は、その人口密度を判断基準にして、今年度調査を実施した「秋田市のまちづくりに関するアンケート調査結果」とともに「平成24～28年度の転入・転居実績」による住替えニーズに基づく人口密度を期待値と捉えて算定し、比較検証しております。

6ページ下段に、この期待値となる人口密度の算定方法を記載しておりますので、ご確認ください。

算定の結果、目標年次である2040年における居住誘導区域内の人口密度は48人/haとなり、基本目標とした、50人/haという人口密度と概ね符号することから、設定した居住誘導区域の範囲は妥当であると判断しました。

なお、居住誘導区域全体の人口密度の目標を50人/haとした場合、居住誘導区域内と区域外の人口比は「区域内0.57：区域外0.43」となります。

7ページをご覧ください。

番号13と14の意見は、立地適正化計画制度における誘導手法である、届出に対する勧告の運用についてであります。

この、届出・勧告制度は、「規制」ではなく、「居住や都市機能の緩やかな誘導」を目指し運用を行うことが、都市再生特別措置法の趣旨です。

同法では、「都市機能・居住の各誘導区域内における誘導施設や住宅の立地の誘導に支障があると認められる場合」に、市長が勧告を行うことができることとされています。

また、勧告した相手に対しては、必要と認められる場合、市長は、各誘導区域内の土地の取得についてのあっせん、その他必要な措置を講ずるよう努めなければならないことも規定されています。

このように、「届出」、「勧告」、「あっせん等」を適切に運用しながら、居住や都市機能の緩やかな誘導を図ることとします。

計画策定が先行している他都市においては、現時点で、具体的な勧告基準を公表している都市は見受けられず、届出制度の運用により開発動向を注視し、届出件数やその内容をみながら、立地適正化計画の見直しのタイミングで、必要に応じて具体的な勧告基準を定めるものと想定されます。

本市においても、都市機能・居住の緩やかな誘導を進めていく施策の一つとして、必要に応じ、具体的な勧告基準に関する検討を行っていく考えです。

なお、現時点で「勧告」の対象として想定される施設は、郊外での大規模な住宅開発、店舗面積が 10,000 m²を超える大規模集客施設、一定規模以上で多数の利用が見込まれる図書館・博物館など、都市機能・居住の各誘導区域外に立地することで、当該区域外での市街化を誘発することが懸念される施設が想定されます。

番号15の意見は、具体的な誘導施策を示してほしいというものです。

誘導施設や誘導施策については、11月上旬に予定されている第4回協議会にて提示させていただきたいと考えております。

参考として、8ページ以降の別添資料に、誘導施設や誘導施策に関し、国が示す考え方、先進都市の事例等を掲載しておりますので、ご確認くださいませようお願いします。

前回の会議で出された意見等への対応について、説明は以上です。

会 長 ただいまの前回会議の意見と対応について、ご質問、ご意見ありますでしょうか。

C 委員 このたびの素案は、庁内の各部局次長で構成する庁内委員会で検討し、農業や林業、商工業など、様々な産業やまちづくりの側面から望ましいと判断し、まとめられたものだと思いますが、今ひとつ、そういった印象を受けません。

できれば、本日の会議の場にも他部署の職員から出席いただき、関係部局の立場からも説明いただけると、我々もわかりやすいと感じました。

会 長 事務局は、庁内委員会での検討時に他部局から出た意見や議論の内容について紹介することは可能でしょうか。

事 務 局 立地適正化計画の策定にあたっては、庁内委員会および関係課で構成する庁内ワーキング会議で調整・検討を実施しております。

庁内委員会での議論では、各部局が持つ個別計画との整合性を図ることや、今後の政策の展開についての議論が多くありました。立地適正化計画の策定は本市にとって初めてであることから、計画策定後、運用の段階においても、市民が生活しやすい都市となるよう、継続して連携を図っていくことを確認しております。

D 委 員 居住誘導区域の素案について、事務局にて、将来人口密度の推計や、区域全体の人口密度の基本目標による居住誘導区域内外の人口比等から、居住誘導区域の素案について妥当性を検証していますが、居住誘導区域全体の人口密度の目標を50人/haとした場合の居住誘導区域内外の人口比の「区域内57：区域外43」という数字について、先行する他都市との比較結果などから、もう少し詳しく説明してください。

事 務 局 このたび、居住誘導区域全体の人口密度の基本目標とした「50人/ha」は、人口減少下において、都市全体として、市民の日常生活に必要なサービスが維持される水準と捉え設定したものです。

居住誘導区域内外の人口比の他都市の状況ですが、都市の構造や、人口の規模・分布の状況、居住誘導区域内人口密度の目標値が都市により異なるので、単純に比較できるものではありませんが、事務局にて算出したところ、秋田市の「57：43」に対し、新潟県長岡市は「52.5：47.5」、石川県金沢市は「64.8：35.2」となっており、本市同様、居住誘導区域内人口が多くなるよう目標値を設定しております。一方、コンパクトシティ施策の先進都市と言われる富山市は「41.6：58.4」と居住誘導区域外の人口が多くなっておりました。これらの比較からすると、本市の区域設定はおおむね妥当なものと捉えております。

C 委 員 説明いただいた、他都市との比較による居住誘導区域内外の人口比の妥当性については理解しましたが、内容によっては、人口数が類似しているだけか、地方都市という共通点だけではなく、比較する都市の年齢構成についても着目する必要があるのではないのでしょうか。

ただ、残念ながら、秋田市は世界的に見ても最先端の人口減少・高齢化が進行している都市です。そういった意味では比較すべき「前例」がないとも言えますので、秋田市がどのような都市を目指すのか、あるべき姿を描いた上で、他都市と比較すべきものと、そうでないものを選択する必要があると思います。

事務局 先ほど説明させていただいた、他都市との比較は、都市構造や人口規模、人口分布状況が異なりますので、事務局としましても、一概には比較できないと思っております。協議・検討の参考になればということで紹介させていただいたものですので、データとしての読み取り方についてはご注意ください。

居住誘導区域内の人口密度や、区域内外の人口比については、こうあるべきといった正解値があるものではないので、あくまでも事例ということでご理解ください。

E 委員 本市の高齢化について話が出ましたが、2025年以降、団塊世代を受け入れる病院、施設が不足することが想定されます。

在宅医療・介護が注目されておりますが、実現するためには、地域に巡回する医者や診療所が必要になるため、計画を検討する上での視点として加えていただきたいと思います。

事務局 在宅医療・在宅介護といった方向が強まっていることは我々も理解しております。今後検討する都市機能誘導施設には、医療施設も想定しておりまして、地域にある診療所についても着目しております。

医療施設については、計画をつくっている県や医師会などからヒアリングを実施していきたいと考えております。前回会議でも議論になりましたが、地域包括ケアシステムとの関係も踏まえ、今後調査をしてまいります。

会長 他に意見等がありますでしょうか。

各委員 なし。

4 議事（2）立地の適正化に関する基本方針および都市機能・居住の各誘導区域の設定

会長 続いて、（2）の「立地の適正化に関する基本方針および都市機能・居住の各誘導区域の設定」です。

資料を見ますと、「立地の適正化に関する基本方針」に係る資料が『資料2』、「各誘導区域の設定」に係る資料が『資料3』、これらの根拠となるものが『参考資料』となっております。

本日の会議は、前回会議と同様のテーマですが、より具体的なものとなっているようですので、皆さんと議論していきたいと思えます。

本日の検討を踏まえ、計画の「基本方針」および「各誘導区域」の素案がまとまることとなりますので、よろしくお願ひします。

それでは、「立地の適正化に関する基本方針および都市機能・居住の各誘導区域の設定」について、事務局より説明願ひします。

事務局

議事の(2)について説明いたします。本日は、前回会議からの継続議事事項ということもありますので、主に、内容が深まった部分を中心に説明させていただきます。

始めに、立地の適正化に関する基本方針について説明いたします。

資料2をご覧ください。

1の計画の位置づけは、前回会議でお示したとおりですので、2の立地の適正化に関する基本方針についてであります。

(1)の基本方針設定の考え方です。

『立地の適正化に関する基本方針』は、「まちづくりの理念」、「取組みの方向」、「目標」で構成することとします。

「まちづくりの理念」は、計画の根底にある考え方であり、立地適正化計画が都市計画マスタープランの一部であることから、第6次秋田市総合都市計画の基本理念を継承します。

「取組みの方向」は、多核集約型都市構造の実現による「密度の経済」の発揮に向けた、都市政策分野に係る取組みの方向を示すものであり、新・県都『あきた』成長プランに位置付けられた様々な政策分野の取組みの方向を踏まえ整理します。

「目標」は、計画期間において実現を目指す将来の具体的な姿を示すものであり、立地適正化計画における取組みの方向のうち、計画期間において重点的に取組むべきものを抽出して設定します。

2ページをご覧ください。

(2)のまちづくりの理念は、第6次秋田市総合都市計画の基本理念を継承し、「暮らし・産業・自然の調和した持続可能な都市 ～豊かな自然と共生した人にも地球にもやさしい都市づくりによる元気な秋田の創造～」とします。

(3)の立地適正化計画における取組みの方向であります。

コンパクトシティの形成は、居住や都市機能の集積による「密度の経済」の発揮を通じ、市民生活の利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化、行政サービスの効率化等による行政コストの削減などを旨とするものであり、様々な政策分野との連携が重要であります。

取組みの方向は、都市構造分析結果に加え、各政策分野からみたクロスS W O T分析の結果を踏まえ、「生活サービス」、「移動」、「地域活動」、「経済活動」、「環境」、「行政運営」の観点から、資料記載のとおり、個別分野の取組みの方向として、それぞれ設定します。

4 ページをご覧ください。

(4) の立地適正化計画の目標であります。

立地適正化計画の目標は、県都『あきた』としてのスケールメリットを最大限に活かし、都市機能・居住の誘導を進め、暮らしの多様性・選択肢の幅の拡大を図る、各誘導区域における「暮らしの場」を具体的に表現したものであります。

個別分野の取組みの方向を踏まえ、立地適正化計画により重点的に取り組むべきものとして設定します。

目標1は「高齢者」をターゲットに、『高齢者が健康で、活動・活躍できる「場」を創出し、生きがいのある暮らしを実現』とし、その実現方策として、「元気な高齢者の「社会参画」を促進するため、ソーシャル・コミュニティビジネス等の活躍の場を創出」すること、「健康に不安を感じてからも、安心して暮らすことのできる生活基盤を確保」することを挙げております。

目標2は「子育て世代」をターゲットに、『子育て世代が時間効率メリットを得られる「場」を創出し、子どもとの時間を大切にできる暮らしを実現』とし、その実現方策として、「多様な子育て支援サービスの確保や秋田市版ネウボラのサービス拡充」、「働く場を含めた多様な機能集積による時間効率メリットを最大限発揮し、良好な子育て環境を創出」することを挙げております。

目標3は「中心市街地」をターゲットに、『集い・賑わい・交流が生まれる「場」を創出し、県都あきたの新たな都市型生活を実現』とし、その実現方策として、「県・市連携文化施設や秋田市モデルの多世代共生型C C R Cマンション等の中心市街地活性化施策を契機に更なる民間投資を促進し、県都あきたならではの高質な暮らしを提供」すること、「多様なヒト・モノ・コトを誘発し、交流・連携による新たな文化・価値・経済を創出」することを挙げております。

これらの目標を達成するため、下支えとなる個別分野の取組みを推進し、コンパクトなまちづくりを進めてまいりたいと考えております。

続きまして、都市機能・居住の各誘導区域の設定について説明いたします。
資料3をご覧ください。

資料3に記載している内容は、前回、第2回協議会資料でもお示している
ものです。

3ページをご覧ください。

目指すべき具体的な将来都市構造についてであります。

表は、各拠点やエリアについて位置付け等を整理し、都市再生特別措置法
における各誘導区域や、市街化区域、市街化調整区域に対応するものとして、
記載したものです。

こういった整理の基に、秋田市立地適正化計画では、都市機能・居住の各
誘導区域等について、その位置や特性を踏まえ、わかりやすい名称に言い換
え、運用することとしております。

4ページをご覧ください。

秋田市立地適正化計画における、都市機能・居住の各誘導区域の位置的関
係を示した概念図となっております。

5ページ、6ページの各誘導区域の設定手順については、前回会議で説明
させていただきましたとおりとなっております。

8ページをご覧ください。

議事の(1)でも説明させていただきましたとおり、パターン2の『地域
間連携型の都市構造』を、目指すべき将来都市構造とし、これに基づいた都
市機能・居住の各誘導区域を設定することとします。

9ページをご覧ください。

これまで説明させていただきました、本市立地適正化計画における、各拠
点等の位置付けによる都市機能・居住の各誘導区域の素案です。

今後、各拠点の特性や施策の実現性を踏まえ、これらの区域への具体的な誘
導施策について検討してまいりますのでよろしく願いいたします。

10ページをご覧ください。

都市再生特別措置法上の位置付けにより都市機能・居住の各誘導区域を表
した図になります。

「立地の適正化に関する基本方針および都市機能・居住の各誘導区域の設
定」に関する説明は以上です。

会 長

それでは、ただいまの説明に対しまして、質問や意見等ありましたら願
いします。

- D 委員 商工会議所としては、かねてから、多核集約型のコンパクトシティ形成を推進することに賛成の立場から、意見を出してきました。
- 「立地の適正化に関する基本方針」についてですが、立地適正化計画のベースになっている第6次秋田市総合都市計画から、新たに加えられた文言や方向性はどのようなものであるのかを改めて確認させてください。
- 会 長 都市計画マスタープランと立地適正化計画の関係ということだと思います。継承する部分、新たに追加された部分に加え、解像度が上がった部分といった視点もあるかもしれませんが、事務局いかがでしょうか。
- 事 務 局 秋田市立地適正化計画は第6次秋田市総合都市計画の一部ということで、まちづくりの理念を継承した上で、新たに、具体的な3つの目標を設定させていただいております。
- 第6次秋田市総合都市計画では、「都心・中心市街地」と6つの「地域中心」ということで、各地域の拠点地区として示しているところです。ただ、例えば、北部地域の地域中心としている土崎地区について、具体的な範囲を示しているものではないです。
- 一方、秋田市立地適正化計画では、第6次秋田市総合都市計画の深化版として掘り下げて策定することとしておりまして、各地域の拠点に設定している都市機能誘導区域については、その範囲を具体的に設定するものです。
- また、計画の目標についてですが、第6次秋田市総合都市計画策定時も高齢化の進行が課題となっておりました。総合都市計画は「高齢者にやさしい都市づくり」、「環境に配慮した都市づくり」、「市民・事業者・行政の協働による都市づくり」という3つの「まちづくりの基本的な視点」により策定されておりますが、当時は『子育て』や、『市としての魅力創出』という部分は大きな視点に含まれておりませんでした。立地適正化計画では、都市の現状や時代に合わせた形で、子育て世代をターゲットとした目標や、都市としての魅力創出といった視点から目標を設定させていただきました。
- 会 長 私も第6次秋田市総合都市計画の策定に関わっておりますが、総合都市計画では「6つの地域中心」を設定しましたが、このたびの立地適正化計画では「生活拠点」でも「地域間連携型」、「増進型」、「維持型」と更に何らかの色づけをしているという点では、解像度が上がっているのかと理解しているところです。

また、都市計画マスタープランは基本方針ですので、土地利用規制について、誘導区域を設定するといった概念はありませんでした。この部分はアクションプランとしての性格が強く出ている部分であると理解しています。

C 委員 居住誘導区域を「居住促進エリア」と区分しているのは明確で、わかりやすいのですが、居住誘導区域外の「良質な住環境の維持・形成エリア」としている区域が、実際には、居住を促進しないエリアとなった場合、宅建業の仕事をしている立場としては、お客様に（宅地建物取引業法上の）重要事項として説明する義務が発生し、誘導区域外の資産デフレが発生するのではないかと懸念しております。

道路を挟んで、向かい側が居住誘導区域で、反対側はそうではないといったケースの場合、お客様は誘導区域内を選択することが想定されます。

現在、住宅を建てるために土地を求めるのは30代が中心となっており、計画の策定により、若い世代が中心部に集まり、高齢者が郊外に残されるイメージを抱いてしまうのですが、誘導区域の検討にあたり、事務局が想定するマイナス材料や懸念事項はなかったのでしょうか。

会長 線を引くという行為については、区域区分制度が導入された時に大問題となりましたが、その結果、現在の市街地が維持できているわけです。

誘導区域の設定については「第二の線引き」といった捉え方もできるわけですが、事務局はどのような議論をしてきたのでしょうか。

事務局 重要事項の説明についてですが、立地適正化計画の区域内で、各誘導区域外が対象となります。

居住誘導区域外の土地の取扱いについてですが、住宅ニーズが多様化している中では、郊外部でゆっくりと住みたいといったニーズもあろうかと思えます。市として、居住を誘導・推進する区域を定めるわけですが、誘導区域外の居住を否定するものではないということをご理解ください。

また、資産価値についてですが、立地適正化計画では、誘導施設の設定や誘導施策の展開といったインセンティブにより、中長期にわたって誘導を図るものです。そのため、誘導区域の設定に伴い、その内と外で、直ちに資産価値に変動が出るものではないと考えております。

C 委員 直ちに資産価値に影響するものではないということは理解しますが、そこに家を建て、住む、資産を持つということは、長期間のローンを背負って生活していくということであり、誘導区域外だから50年後には廃れるエリアであるとわかっていながら買うという人はいるのでしょうか。

CCRCや誘導区域内の空き家の活用の話もありましたが、お金がある人は便利な場所に住むことができるかもしれませんが、首都圏の高齢者を地方に移住させるという国の方針もある中で、このたびの計画策定が、そういった国の施策の流れにより市が動いているようにも思われます。市は、人口減少対策として首都圏の高齢者を受け入れるといった狙いがあるのでしょうか。

事務局 国も様々な課題への対策を考えているようですが、秋田市としては、国の意向を受けてまちづくりを進めているわけではありません。むしろ、国が創設した制度をうまく活用して秋田市の発展につなげていきたいと考えており、ただ単に、国の意向に沿って動くといった考えはございません。

立地適正化計画の策定についても、同様に、持続可能な都市とするため、どのような計画にすべきかといった観点で検討しております。

C 委員 資産デフレの件ですが、先ほど言ったとおり、10年単位では影響が出てくると思われます。市がこのような計画を策定したために、地価が下落する、デフレを起こす。ただでさえ、全国的に路線価が低い秋田市で、そういった懸念を上回るメリットについて、どのように議論されたのかを教えてください。

会長 これは、立地適正化計画制度における重要な論点の一つだと思いますが、他の委員はどのようにお考えでしょうか。

F 委員 例え、地価が維持されたとしても、市民の生活が困難になってしまうのであれば元も子もない話だと思います。デフレの懸念は確かにありますが、個人的にはやむを得ないと感じています。

誘導区域外に住む人にとって、資産価値が下がるとすれば、反発する気持ちがあるだろうし、計画への反対意見はどうしてもあるでしょう。

大事なものは、立地適正化計画を、どのように市民に説明していくかではないでしょうか。この計画の作成により、すぐに都市が変わるわけではないし、20年後、30年後を見越しての計画であるということを丁寧に伝える必要があると思います。

ただ、将来的には誘導区域内外で差が出てくることも伝えていかなければ、計画で目指す「人口密度を高める」ということにはつながらないと思います。また、できるだけ、急激な地価の下落などが生じない方法を、不動産業界や関係者の意見を聞きながら、継続して考えていくことが必要であると感じています。

会 長

会長という立場ではなく、一委員の意見としていただきたいのですが。

資料1-1にあるとおり、現在の人口分布のまま人口が減少した場合、各地域の中心部で拠点性が薄れていき、市民生活に必要な各種サービス施設が撤退して、拠点の内外に関わらずサービスを受けることが困難になる。これが避けるべき姿であると思います。

立地適正化計画は、何も、都市をコンパクトにすることが最終目的ではなくて、生活利便性の確保や、子育てのしやすい都市の実現といった目的のための手段です。そのために各誘導区域を設定する。こういった目的と手段の関係性の中で、うまくいけば、居住誘導区域内は地価の下落が止まったり、減少率が低くなるかもしれません。もっと成功すれば、総体的に地価が上がる可能性もあります。

それに伴い、秋田市全体の魅力が向上すれば、誘導区域外であっても、そこに住みたいという人が出てくるかもしれません。

このようにプラス思考で考えれば、必ずしも、マイナス要素だけではないように思われます。

また、事業者にとってみれば、今後は、誘導区域内に物件を持っているということが利益につながるのかもしれませんが。

これまでの、成長・拡大傾向にあった時代のビジネスモデルが、市民の意識をつくってきたと思いますが、これからは意識の転換が必要であり、行政だけではなく、市民にも理解していただく必要があると思います。ビジネスとしても転換の時期にあるのではないかと感じています。

G 委員

県としては、立地適正化計画の策定を推進していきたいという立場であり、ここでの委員の立場と合わせての考えですが、どうしたら居住誘導区域を設定することのメリットが得られるのかがポイントだと思っています。

居住誘導区域外にペナルティを与えるわけではなく、事務局説明のとおり、希望する方には誘導区域外に住んでいただくわけですが、持続可能なまちづくりのために、居住誘導区域内になるべく集約していくことが、トータルとしてメリットがありそうだと見えてくるかがどうか、住宅や土地を取得する方の選択行動に影響してくるのだと思います。

インセンティブを与えるという話もありましたが、何より、集約している、密度が高いエリアにいるということが、交通を含めて利便性の高さにつながっていて、将来的に運転免許を返納しても、それなりの便利さが享受できるという理解が浸透していけば、おのずとそういう都市像に収まっていくのではないかと期待しています。

H 委員 資産価値の問題と利便性の問題という部分で、切実に感じているところがあります。

自分の買った土地は、当初と比べて1/3以下に地価が下落しています。その部分から見ると非常に損をしたなと感じていますが、一方では、周辺に開業医が増え、歩いて行ける範囲にスーパーもでき、また、アパートが壊された後には、住宅が建ち。結果として、家の前を、毎日、学校に向かう子どもたちが騒々しく歩いているという状況があり、活気を感じ、満足しております。

また、スーパーができたことにより、スーパーを選べる環境にもなりました。資産価値は下がったかもしれませんが、周辺に空き地が増えていく状況よりは、新しい家が建ち、子どもたちが増え、地域に活気を感じられることによる生活の満足度は、人がいるところの方が高いのではないのでしょうか。

B 委員 保育園の職員、保護者の方たちの現状を見ていると、両親や祖父母に近居するため、北部地域に住もうとする若い世代は、経済上の問題で、潟上市に土地・家を求める場合もあります。

居住誘導区域内で生活したくても、何かしらのインセンティブがなければ経済上の問題で誘導区域内に家を購入することができない人もいます。

また、自分の子どもを、近くにおじいちゃん・おばあちゃんがいる環境で育てようとするときに、おじいちゃん・おばあちゃんが居住誘導区域外にいる場合もあります。そういった現状の中、居住を集約していくためには、かなりの誘導性が必要になるでしょう。

将来の秋田市を考えたときに、都市機能や居住を誘導していかなければ、都市として機能しなくなることは理解していますが、現状や、隣接する他都市との関係を踏まえると、描いた将来都市像に近づけていくことは難しいと思います。

私自身も、利便性の高い地域に住むことを考えましたが、父が住んでいる地域に住むしかなかったこともあり、市民一人ひとりが、個別の事情がある中で、どのように誘導していくのかというのは難しい問題だと思います。

会 長

参考資料の31ページに、市民アンケートの結果と、過去の転入・転居の実態から、現況の居住ニーズを表した図がありました。

居住誘導区域全体の基本目標とした50人/haという人口密度は、居住ニーズがあるから達成されるわけではなくて、居住ニーズを実現するための何らかの支援策・誘導策が必要になるとと思いますが、事務局が現時点で想定しているものはありますか。

事務局

最初に、現状認識としてお話をさせていただきますと、参考資料の31ページ左側の図は、市民アンケートで、住み替えの意向を持っている方が、住み替えるとした場合にどこの地域を選択するかを表したものです。これは、このたびお示しした各誘導区域の素案に含まれているものと考えております。ただし、北部の土崎地区と西部の新屋地区については若干ニーズが薄かった印象がございます。

また、資料にはありませんが、昨年度の地価調査や、最新の地価公示の結果を見ますと地価の下落が止まった地域や、地価が上昇した地域も出てきております。この地価の動向は居住ニーズと一致するものと捉えているところです。

そうした状況からみると、都市基盤が一定程度整備されている地域や、様々なサービス機能が集積している地域に居住ニーズが集中しておりますし、地価や市場にも影響してきていると理解しているところであります。

誘導施策につきましては、第4回の協議会で具体的な案をお示ししたく考えておりますが、現時点で検討しているものとするれば、都市機能誘導施設については、国の補助制度の活用ですとか、固定資産税の減免、公有地における定期借地権制度の運用などがございます。また、中心市街地活性化基本計画で商業集積促進補助制度というものを設けておりますが、対象を中心市街地だけではなく、他の生活拠点にも拡大できないかと検討しているところです。

居住の誘導につきましては、現在、市では住宅リフォーム支援事業、多世代同居・近居推進事業、空き家定住促進事業等の補助事業を実施しておりますので、そういった既存制度について、居住誘導区域内における補助限度額の上乗せや補助率のかさ上げなどが想定されます。

この場で、現在検討している誘導施策等の実施をお約束することはできませんが、可能性があるものとして紹介させていただきました。

なお、この協議会で、誘導施策等のご提案があれば検討していきたいと考えております。

- 会長 国では、都市機能誘導区域に対しては支援策をもっていますが、居住誘導区域には、個人財産ということがあってか、それほど支援策がないようです。ただし、都市機能の誘導がうまくいけば、おのずと周辺に人が集まってくるのかなという印象です。
- あとは、市として居住誘導支援策をどのように設定できるかが、次回協議会での議論のポイントだと思っております。
- 都市計画では、「規制」と「事業」という側面がありますが、財政難ですので、「事業」ばかりすることはできない。そうすると「規制」をしていかなければならないのですが、今の時代、「規制」というのはとても難しいので「誘導」していこうというのが立地適正化計画制度ということだと理解しております。
- 会長 資料3、10ページに各誘導区域の素案の図があります。居住誘導区域について、拠点間を結節する重要なバス路線の徒歩圏として、国道13号沿線が設定されていますが、前回協議会では、御所野地区に向かうルートとしては秋田駅東口から横山金足線を通るルートが利用者が多いという議論がありました。
- この土地利用と交通の関係ですが、バス事業者の立場からH委員いかがでしょうか。
- H委員 「点」と「面」の考え方からすると、横山金足線のルートは、秋田駅東口から秋田赤十字病院を経由して、御所野にあるイオンモール秋田に行くという、各施設を結ぶ路線としてニーズがあると捉えています。
- 一方で、国道13号沿線の方が、通勤や通学、買物などの生活路線という位置付けが強いのかなと感じているところです。
- バス事業者としては、どちらの路線も、利用者が多ければ維持していきたいと考えています。
- 現在の我々の幹線路線として、牛島商店街を抜けて、秋田南高校のあたりから国道13号に接続する路線がありますが、都市計画という「面」という考え方でいけば、周辺に大住団地や御野場団地、牛島地区など住宅地の広がりがあり、国道13号沿線の方なのかなと思います。
- 繰り返しになりますが、横山金足線のルートは、秋田赤十字病院にお見舞いの方、学生さん、イオンモール秋田に行く方が利用者として多く、路線の位置付けが違っていると考えています。
- 都市計画としては、事務局提案の区域設定の考え方になると思います。

- G 委員 既に終わっている議論だとは思いますが、各誘導区域設定にあたり確認している、地域ごとの生活サービス率の偏差値70というあたりの考え方や、数値の持つ意味を改めて説明ください。
- 事務局 生活サービス率は、施設の分布状況から、徒歩利用圏の重なりを数値化、偏差値化したもので、数値が高い程、様々な施設が利用しやすく、選択することができるエリアとして評価しております。
- 偏差値ということで、平均からの偏りですので、偏差値70というあたりは、他のエリアと比較し、かなり機能集積が高く、拠点性を有するエリアとして捉えており、地域の中心を探るための指標としております。
- 会長 本日は一定の区切りをつける会議ですので、まだ発言のない委員の方々からも、一言ずつ感想やご意見を頂戴したいと思います。次回協議会に向けての意見でもかまいませんのでお願いいたします。
- I 委員 様々な意見が出され充実した会議だったと思います。
- J 委員 正直なところ、資料を何回見ても、内容をすんなり理解することができないでおります。これからパブリックコメント等をやる際には、一般の人にもわかりやすい表現にできないのかなと感じました。
- 専門的な言葉を使わなければならないのかもしれませんが、一般の人にはなじみにくい言葉が多いので、なるべく見た人がイメージしやすい資料づくりを工夫していただきたいと思います。
- 会長 例えば、問答集を付けるなど、いろいろな工夫ができると思うので、事務局は検討ください。
- K 委員 これからの秋田市の発展・維持を考えた時に、ある程度のエリア分けは必要だと思いますが、計画は長期的なものなので、「誘導区域から外れたから」といって、決して、すぐに不利益があるわけではない」ということを丁寧に説明していってほしいと思います。
- 公共交通ということを考えると、幹線バス路線から外れた路線については、バス事業者が維持できなくなる可能性もあり、そこに生活する人の「足」の確保が中長期的な課題として想定されますので、考慮していただきたいと思います。

- L 委員 私は専業農家ですが、国道13号周辺の農地はほ場整備が進んでおり、2、3年後には工事に着手するような状況です。事務局は、情報収集し、農業施策との整合性も図りながら、まちづくりを進めてもらいたいと思います。
- M 委員 子どもを育てる親としては、居住誘導区域の内外というのは、関係ないのかもしれませんが。カエルの声が聞こえるような場所でのびのび育てたいという保護者の方もいるし、便利なところで育てたいという保護者の方もいます。共働きの家庭が多いので、自らの親の近くに住む方もいます。
- ただ、誘導区域の内外でのサービスに違いが出て、不公平感が出てくるのはよくないと思っています。
- また、J委員と同様に、もっとわかりやすい言葉で伝えていくと、多くの人が注目し、意識するのではないかと思います。
- N 委員 将来、人口が減少するという前提で考えると、生活しやすい場所に市民に住んでもらいたいという行政側の思いは理解しておりますが、誘導区域の内外で行政サービスに差を付けるとなると、将来に対する不満や不公平感が生まれると思います。
- 鉄道やバスは、利用する人がいて初めて成り立つものなので、公共交通を考慮した都市づくりをしていってもらいたいと思います。
- A 委員 将来的に、生活サービスの維持や行政コスト等々を考えると、このような計画が重要であると理解しているところですが、私の立場からすると、消えゆく集落をどのように維持していくか、維持できるのかということに日夜傾注しておりますので、どちらかというところ、このような会議にはなじまないのかもしれませんが。
- ただ、現実的な話をすると、私と同年代の女性で、郊外部の集落で生まれ、お嬢さんをお願い、これまで生活をしてきた人に、「この後は近くに病院やスーパーがある地域に引っ越したい。」と言っている方がいます。ある程度の年齢になると、娯楽施設までは求めないまでも、そのようなことを日々考えているという人が実際にいますので、こうした計画・対応は重要になってくるのだと思います。

○ 委員 中学生、小学生、幼稚園の3人の子どもを持つ親としての意見になりますが、山に近い地域に住んでいることもあって、学校から熊が出たとメールがくることもあります。将来、居住誘導区域内に多くの市民が移り住んだ時に、郊外部の地域でも、安全で安心して生活できるようであってほしいと思いました。

○ 委員 30年後の都市をイメージして都市機能や居住を誘導していくということだと思いますが、ただ、都市が縮小していくという後ろ向きな話ではなく、例えば、60年後に、居住誘導区域外の市街化区域を生産緑地や農地にして活用するなど、前向きに都市を変えていくための一経過の姿であると発信していかなければ、若い世代に「魅力がある秋田市」とは伝わらないような気がします。

最終的にはこのような都市になるということを経験した上で、このたびの線引きをすれば、秋田市がよくなっていくと思います。

会 長 昔は「農地から宅地へ」でしたが、今は「宅地から農地へ」ということが現実にあります。委員発言のとおり、この後の市民説明の際には、前向きなビジョンを描いていくことが必要かもしれません。

また、何人かの委員から発言がありましたが、市民に対してはわかりやすい表現が重要だと思います。立地適正化計画では、具体的な線引きとなりますので、専門的な言葉で、正確に伝えるということも必要ですが、一方で多様な人がいますので、そういった人に配慮した別の言い方なり、表現の仕方が必要になると思います。

会 長 他にご質問等はないようですので、事務局より示された「立地の適正化に関する基本方針」および「都市機能・居住の各誘導区域」の素案について、今の段階で一度、お諮りしたいと思います。

これまでの議論の中で、特段、修正を求める意見がありませんでしたので、異議なしとしてよろしいでしょうか。

各 委員 異議なし。

会 長 それでは、「立地の適正化に関する基本方針」および「都市機能・居住の各誘導区域」の素案に対して、本協議会としまして異議がないこととし、これを決定します。

これをもちまして、本日の議事について終了いたします。

5 その他

司 会

ありがとうございました。
それでは、次第5、その他についてであります。
その他につきましては、事務局より報告があります。

事 務 局

委員の皆様、長時間にわたり、ありがとうございました。
前回協議会から継続して検討いただいた、「立地の適正化に関する基本方針」、「都市機能誘導区域」、「居住誘導区域」の素案は、10月5日より市内7地域をブロックに分けて住民説明会を行うとともに、10月5日から11月6日までの1か月間、意見募集を実施することとしております。
次回協議会では、住民説明会や意見募集で出された意見とその対応方針や、誘導施策についてお示しする予定です。
最後になりますが、お気づきの点などがありましたら、事務局にご意見をお寄せいただきたく、引き続き、ご協力のほどよろしくお願いいたします。
ありがとうございました。

6 閉 会

司 会

第4回協議会は11月上旬に開催予定ですので、出席についてご配慮をいただきますようお願いいたします。
それでは、これをもちまして、第3回秋田市都市再生協議会を終了いたします。本日は、お忙しい中、誠にありがとうございました。

これは、平成29年9月12日に開催された、第3回秋田市都市再生協議会の議事要旨である。