

第3回 蒲郡市立地適正化計画策定委員会 会議録

開催日時	令和5年12月27日（水）午前10時から午前11時20分まで																														
開催場所	蒲郡市役所 本館3階 304会議室																														
出席者	<p>【委員】</p> <table border="0"> <tr> <td>豊橋技術科学大学 教授</td> <td>浅野 純一郎</td> </tr> <tr> <td>豊橋技術科学大学 准教授</td> <td>杉木 直 (欠席)</td> </tr> <tr> <td>愛知県宅地建物取引業協会</td> <td>山口 浩史</td> </tr> <tr> <td>蒲郡商工会議所</td> <td>鈴木 俊介</td> </tr> <tr> <td>蒲郡市社会福祉協議会</td> <td>大須賀めぐみ</td> </tr> <tr> <td>蒲郡市女性防火クラブ</td> <td>稲吉よし子 (欠席)</td> </tr> <tr> <td>吉光区総代</td> <td>細井 政雄</td> </tr> <tr> <td>松区総代</td> <td>小田 勝一</td> </tr> <tr> <td>蒲郡にじの会</td> <td>鈴木 庸子</td> </tr> <tr> <td>蒲郡市都市開発部 部長</td> <td>嶋田 丈裕</td> </tr> </table> <p>【オブザーバー】</p> <table border="0"> <tr> <td>愛知県都市・交通局都市基盤部 都市計画課 課長補佐</td> <td>富永 正輝</td> </tr> </table> <p>【事務局】</p> <table border="0"> <tr> <td>都市開発部都市計画課 課長</td> <td>鷹巣 央佳</td> </tr> <tr> <td>係長</td> <td>足立 皓介</td> </tr> <tr> <td>主査</td> <td>小林 香奈</td> </tr> <tr> <td>主査</td> <td>大塩 正裕</td> </tr> </table> <p>【委託業者】</p> <p>中央コンサルタンツ株式会社 2名</p>	豊橋技術科学大学 教授	浅野 純一郎	豊橋技術科学大学 准教授	杉木 直 (欠席)	愛知県宅地建物取引業協会	山口 浩史	蒲郡商工会議所	鈴木 俊介	蒲郡市社会福祉協議会	大須賀めぐみ	蒲郡市女性防火クラブ	稲吉よし子 (欠席)	吉光区総代	細井 政雄	松区総代	小田 勝一	蒲郡にじの会	鈴木 庸子	蒲郡市都市開発部 部長	嶋田 丈裕	愛知県都市・交通局都市基盤部 都市計画課 課長補佐	富永 正輝	都市開発部都市計画課 課長	鷹巣 央佳	係長	足立 皓介	主査	小林 香奈	主査	大塩 正裕
豊橋技術科学大学 教授	浅野 純一郎																														
豊橋技術科学大学 准教授	杉木 直 (欠席)																														
愛知県宅地建物取引業協会	山口 浩史																														
蒲郡商工会議所	鈴木 俊介																														
蒲郡市社会福祉協議会	大須賀めぐみ																														
蒲郡市女性防火クラブ	稲吉よし子 (欠席)																														
吉光区総代	細井 政雄																														
松区総代	小田 勝一																														
蒲郡にじの会	鈴木 庸子																														
蒲郡市都市開発部 部長	嶋田 丈裕																														
愛知県都市・交通局都市基盤部 都市計画課 課長補佐	富永 正輝																														
都市開発部都市計画課 課長	鷹巣 央佳																														
係長	足立 皓介																														
主査	小林 香奈																														
主査	大塩 正裕																														
議題	<p>(1) 防災指針について</p> <p>(2) 中間評価について</p>																														
会議資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 蒲郡市立地適正化計画（改訂版）素案 資料1 ・ 蒲郡市立地適正化計画 資料編（改訂版）素案 資料2 ・ 中間評価について 資料3 ・ 防災指針新旧対照表 資料4 ・ 新築の住宅系建物と土地利用現況の重ね合わせ分析 資料5 																														
会議内容	<p>1 都市計画課長挨拶</p> <p>2 防災指針について</p> <p><u>配布資料に基づき、事務局が説明</u></p>																														

質疑応答（発言順）

A委員：

計画書P7-2、防災指針の目標4について、地区防災計画の作成率が100%達成となっているが、全総代区の48地区で作成するというのは、かなり高い目標ではないかと思う。これは目標を高く定めて、それに向けて取り組むということか。

事務局：

確かに数としては多く感じるが、必ずしも48計画できるわけではなく、例えば3地区で1計画とする場合もある。

市内には7つの中学校区があり、各中学校区で計画を策定することで、全総代区の地区防災計画にもなるという考え方もあり、最低でも7中学校区は策定していく方針。

会長：

計画書P7-2、防災指針の目標3～6について、計画書P6-22との関係でいうと、防災体制の強化や情報伝達手段に合わせて、実施期間を中期にしているのか。

事務局

そのとおり。

3 中間評価について

配布資料に基づき、事務局が説明

質疑応答（発言順）

会長：

計画書P7-3やP7-7に都市機能施設徒歩圏の人口密度とあるが、各々の圏域が何かという定義が書いていないため、資料編との関係が分かりにくい。

資料編P7-2、P7-3のハッチングのところは各施設の徒歩圏域を意味するとなると、800m圏域ではないかと想像できるが記載がないので分からない。

この目標自体が、既存の都市機能施設の場所ありきだが、例えば5年後に見直すときに、新しい施設が建っていたら、この圏域は自動的に変わるということになるが、計画書として、施設の定義と施設と圏域がリンクしていることを書いたほうがよい。

また、第6章の防災指針についても、先ほど「計画書にはマクロ分析結果を掲載しており、ミクロ分析結果は資料編掲載している」と説明があった。計画書P6-13、課題の整理について、ミクロ分析結果から整理した課題があると思うが、資料編のどのミクロ分析から課題と判断したのかが分からない。計画を見る方が分かりやすいように工夫すると良い。

事務局：

該当するページ数を記載するなど、市民の方に分かりやすいと思っていただけるように修正を加える。

会長：

計画書P 7－8、誘導施設の立地状況について、誘導施設である調剤薬局が計画策定当初から減少しているとの説明があったが、近年では調査薬局の多くはドラッグストアに入っているケースが多い。しかし、この計画ではドラッグストアは誘導施設に設定していない。

また、この計画では金融機関を誘導施設に設定しているが、コンビニでもお金を預けたり下ろしたりできる時代になっている。

この計画での誘導施設の設定は、旧来型の都市構造を前提にした形になっており、今はこれでいいのかもしれないが、今後さらに金融機関の店舗等は減少する可能性がある。

次回、次々回の改訂時になるかもしれないが、実際の市民の生活に根差した誘導施設の設定を検討すると良い。

事務局：

今後も社会情勢の動向を確認しながら、誘導施設の設定等の検討を行っていく方針である。

B委員：

計画書P 5－4、(2) 公共施設整備に係る施策について、公共施設再編のところで「中心拠点である蒲郡駅の北側の都市機能誘導区域において、ホール機能、図書館機能及び生涯学習センターの3つを核とした整備を行い…」とあるが、この構想で決まっているのか。

この書き方は、ポイントだけ書いてあるのでこれでいいと思うが、この3つの機能以外は駄目だという感じに取られてしまうとまずいかなと感じた。

生涯学習センターとの絡みで、例えば地域で高齢者が増加すると、高齢者の対応ができる機能が入るのか。あるいは、防災関係で、今の勤労福祉会館がボランティアの受皿として、駐車場等が確保できるのかとか。そういう問題点もあるから、他機能な施設として、有効利用できるように考えてもらったほうがいい。

事務局：

3つを核としたと記載しているが、この3つに限定するものではない。

施設整備にあたっては、補助金活用の可能性があるので、誘導施策として大まかな方針を書いている。

会長：

計画書P 7－12、今後の対応策について、届出制度を適切に運用していくと記載がある。

今回は運用開始してからまだ期間が短いですが、実際に届け出られた件数は何件か。例えば、都市機能誘導区域の場合は、誘導施設に設定されている施設が廃止等される際には届出する必要があるが、適切に運用されているのか。

事務局：

この5年間で、届出件数は15件となっている。

そのうち、都市機能誘導区域に関するものは7件で、居住誘導

区域内に関するものは8件。

都市機能誘導区域に関するもの7件中3件が誘導施設の廃止で、4件が都市機能誘導区域の外に誘導施設を設置するという届出となっている。

会長：

居住誘導区域に関するものが8件とのことだが、この8件は市街化調整区域か。一定の場所に固まっているといったことはあるのか。

事務局：

1件は市街化調整区域で、それ以外は市街化区域での開発行為及び建築等行為となっている。場所は大塚とか竹谷が多いがばらばらであると感じている。

会長：

今回は中間評価のため、例えば誘導施設が都市機能誘導区域外で立地するというのは、どういう誘導施設の種類のかが分かるように計画書のどこかに掲載するとよい。

C委員：

計画書のP7-11、まとめについて、居住誘導区域の人口密度はおおむね目標どおりに推移しているとあるが、当初の目標値自体がそんなに高い目標値ではないと思う。

不動産業者として顧客に説明するとき、都市機能誘導区域や居住誘導区域の中だから住みたいという方はいない。居住誘導区域内に人を誘導するという行政の施策というのはどのようなものがあるのか。

この5年間で、蒲郡中部土地区画整理事業、春日浦地区計画区域内での住宅販売があったが、それはこの計画が策定される前から実施していたことであり、新たにこの5年間で実施したことを確認したい。また、今回の計画改訂は、一般の住民や、企業等に周知する方法はあるのか。

事務局：

計画策定後の5年間で新たに実施した施策としては、蒲郡駅北地区優良建築物整備事業がある。この事業は市が民間に補助金を交付するという形で民間開発が進んでいる。住戸も整備するため、事業完了後には居住を誘導することができると考えている。

その他にも、定住化を図るための事業として三世代同居・近居促進補助金を実施している。

土地区画整理事業等は、計画策定前から実施している事業ではあるが、これらを着実に進めることにより、駅前整備を含め、そこに人が定着して都市機能や居住を誘導することができていると考えている。

立地適正化計画の周知については、地区防災計画の作成等で、地元の方と対話する機会や都市計画に関連して他の対話する機会があった際に、計画内容を丁寧に説明していきたい。なお、計画改訂へ向けては、今後パブリックコメントを実施する予定。

会長：

計画上では、誘導区域を設定して、ある程度利便施設を備えると、そこが吸引剤となって人が集まると言っているが、具体的に証明した事例はない。大型店舗が建っても周りに家が集まることは少なく、実際に家が集まっているのは駅周辺。

蒲郡市の場合、都市機能や居住を誘導する上で、最も吸引剤となっているのは駅であり、駅がたくさんあるということは、それだけで非常に強い利点がある。

そこを重視した施策を今後実施していくと良い。特に蒲郡駅や三河三谷駅は比較的鉄道が止まるので、その2駅に誘導施設を集中的に入れると、それに影響を受けて周辺に家が建つ。

先程、優良建築物等整備事業の話があったが、マンションが建つと、一気に人口が増える。

戸建てでも建てられるし、集合住宅としても住めるというような環境を確保していくということが大事になる。

事務局：

蒲郡市は駅に付随してコンパクトなまちが形成されているので、今後も引き続き、その強みを活かして様々な施策を取組んでいく。

D委員：

資料編のP1-46の金融機関名の漁信の名称が異なる。

事務局：

修正する。

4 事務局からの連絡

事務局：

今後の予定について、都市再生特別措置法の規定に基づき、令和6年1月17日に開催する蒲郡市都市計画審議会において、都市計画審議会委員からも計画改訂案に対する意見を伺う予定。

なお、都市計画審議会についても、浅野会長に会長を務めていただいているので、意見対応については浅野会長に相談しながら、適時計画への反映を行い、令和6年2月中にパブリックコメントを実施し、市民の皆様から広く意見を伺う。

次回の立地適正化策定委員会については、令和6年3月後半を予定している。日程につきましては、改めて連絡させていただく。

(会議終了)