

取扱区分:「公開」

## 第26回周南市都市計画審議会

### 議 事 録

注. 発言の内容についてはその要旨を記載しております  
(発言そのものの記載ではありません)

平成29年1月13日(金) 10時～  
周南市文化会館 3階展示室

## 第26回都市計画審議会議事録

- 1 開催日時 平成29年1月13日（金） 10時～
- 2 開催場所 周南市文化会館 3階展示室
- 3 出席委員 石川英樹会長・目山直樹委員・佐野弘委員・清水芳将委員・  
得重謙二委員・友田秀明委員・山本真吾委員・福田唯史委員・  
熊野徹郎委員・梶山正一委員・財津恵子委員・横山和人委員・  
柴崎和彦委員
- 4 欠席委員 小野英輔委員・西田孝美委員・金井光男委員・廣川誠一委員・  
清水保子委員
- 5 出席幹事 課長 有馬善己 ・ 課長補佐 原浩士
- 6 事務局 都市整備部長 岡村 洋道  
都市整備部次長 重岡 伸明  
都市政策課 吉武係長・藤井係長・中村係長・白木・藤村
- 7 傍聴者 傍聴定員10名のうち傍聴者1名
- 8 報告事項  
① 立地適正化計画の策定状況について
- 9 議事の要旨

開会10時

開会宣言

委員の定数報告

諮問案件の審議経過

部長挨拶

(幹事)

1点お願いと1件報告がございます。

この会議は、議事録作成の都合上、録音をしております。委員の皆様には、お手数ですが、ご発言の都度、お名前を名乗っていただきますよう御協力お願いいたします。

報告といたしまして、本日の傍聴定数は10名、傍聴者は1名でございます。

それでは、次第4報告事項に入らせていただきます。

(会長)

まず初めに、議事録の署名人についてお諮りしたいと思います。議事録の署名委員を目山委員と横山委員にお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

目山委員、横山委員よろしく申し上げます。

それでは、ただいまから審議に入ります。報告事項①の立地適正化計画の策定状況について報告を受けたいと思います。事務局より、報告事項の説明をお願いします。

(幹事)

それでは、立地適正化計画の策定状況について、ご説明します。

本日は、前回の審議会でご説明いたしました内容と重複する部分もありますが、昨年12月26日から今月26日までの1か月間、パブリック・コメントを実施しております周南市立地適正化計画（素案）についてご説明し、委員の皆様から御意見等をいただきたいと思っております。

素案の1－2ページを御覧ください。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、周南市都市計画マスタープランの一部とみなされます。そのため、都市再生特別措置法上、「都市計画区域」が本計画の対象となります。本計画においても、都市計画マスタープランの都市機能と居住の立地に関する事項を特化して、具体的な方針を定めています。

1－12ページをお願いいたします。

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に、おおむね20年後の都市の姿を展望した計画となりますので、周南都市計画区域と周南東都市計画区域を対象とし、目標年次を平成47年、2035年とします。また、計画期間中は、地域公共交通網形成計画をはじめ、上位計画や関連計画と整合を図ります。

次に、本市の現状と課題について、ご説明します。2－3ページを御覧ください。

本市の人口は、昭和60年の約16万7千人をピークに、それ以降、減少を続けています。さらに、今から約20年後の平成47年の人口は、約12万人にまで減少すると予測されています。

2-4 ページをお願いいたします。

人口総数が減少する中、生産年齢人口と年少人口は著しく減少し、高齢化率は全国平均を上回っています。

2-6 ページ以降をお願いいたします。

国勢調査と国立社会保障・人口問題研究所の人口推計を基に、500メートル四方のメッシュごとの人口や人口密度の変化を示しています。

2-11 ページに平成22年から平成47年までの人口増減を示した図がありますが、市街化区域と用途地域においても人口が大きく減少しています。

2-12 ページをお願いいたします。

人口集中地区、いわゆるDIDをみますと、昭和45年度の青色から、人口増加に伴い区域が広がり、その後、人口減少によりDID人口密度が低下しています。さらに、臨海部の工業専用区域を除いたDID人口密度をみますと、DIDの基準である40人/haを下回っています。

2-15 ページ、2-16 ページをお願いいたします。

男性と女性の年齢別転入・転出者数のグラフをみますと、10代後半から20代の女性の転出が多くなっています。

2-18 ページをお願いいたします。

人口の増加、自動車の普及等により農地が建物用地に転用されたため、昭和51年と平成21年の建物用地、赤色部分を比較すると、面積は約2.5倍に広がっています。

2-21 ページをお願いいたします。

市内の空き家の総数と空き家率は、年々増加しており、特に空き家率は、全国平均よりも高い水準となっています。

2-24 ページをお願いいたします。

小売事業所数や従業者数等の推移をみますと、各指標の数値が大きく減少しており、雇用も含めた商業機能は大きく低下しています。

2-25 ページ以降は、保健医療、福祉、子育て支援、教育文化、商業等の都市機能の立地状況を示しています。各生活サービス施設は、主に市街化区域と用途地域内に立地しており、2-30 ページのとおり、中心市街地と新南陽駅周辺に都市機能が集積しています。

2-30 ページ以降は、生活サービス施設の利便性・持続可能性を分析しています。

平成22年と平成47年を比べますと、高齢者を対象とした施設を除き、各施設の利用圏域内の人口は減少することが推計されますので、生活サービス施設の維持が困難になるおそれがあります。

2-37 ページをお願いいたします。

交通の利用状況をみますと、鉄道、路線バス、航路ともに利用者が減少している一方、

自動車の保有台数、特に軽自動車の保有台数が増加しています。このまま移動手段の割合が自動車に偏ったままでは、公共交通ネットワークの維持が困難になり、車を運転できない高齢者、学生等の交通利便性が低下することになります。

2-41 ページをお願いいたします。

市街地の拡大とともに、土砂災害や水害の危険性が高い地域も居住地となり、自然災害の危険が高まっています。

2-45 ページ以降は、昨年7月に実施した市民アンケート調査をまとめています。

2-47 ページをお願いいたします。

市内を6生活圏に分けて、買い物等の日常生活において利用する場所を回答していただきました。居住する生活圏域内のほか、市内では徳山圏、新南陽圏を利用する回答の割合が多くなっています。

2-48 ページ以降は、市民ニーズに関するものです。

市民が都市拠点に求める生活サービス施設としては、商業施設、医療施設、娯楽施設の回答が多くなっています。

2-51 ページをお願いいたします。

市内の住みたい地区をみますと、徳山と富田の回答が多くなっています。また、その理由としては、買い物、医療機関、交通の利便性という回答が多くなっています。

2-52 ページ以降は、本市の現況分析に基づく問題点と課題をまとめています。

こうした課題を解決するため、本計画に基づきコンパクト+ネットワークを推進していきたいと考えています。

3-1 ページを御覧ください。

課題解決に向けた都市づくりの基本理念は、「地域と拠点が連携し 安心・快適・活力を生み出す 未来につながる共創共生都市 周南」としています。

各地域を公共交通で結び、人の交流を活発にすることによって、交通結節機能を持つ都市拠点を中心に、多様な商品やサービスが流動するとともに、拠点と地域がその特性を生かしながら相互に支え合い、新しい価値を創造する、持続的に成長する都市を構築することができます。

そのような共創共生に基づき都市構造の再構築と地域生活圏の自立を図ることにより、市域全体において、安心安全の確保、生活利便性の向上、賑わいの創出等を実現し、子や孫といった将来世代に繋がる、いつまでも暮らしやすい都市を目指したいと考えています。

都市づくりの基本方針は、「生活サービス施設や都市の魅力を高める施設を維持・集約し、利便性や活力のある都市拠点を形成する。」、「生活サービスの充実、快適な居住環境の整備、公共交通の確保、地域社会の維持等により、良好な市街地を形成して居住を促進する。」、「地域と拠点、人と人をつなぐ、誰もが利用しやすい公共交通ネットワークを再構築する。」の3つを掲げています。

3－5 ページをお願いいたします。

本計画では、都市計画マスタープラン上の都市拠点のうち、人口減少社会においても一定の都市機能を維持すべき広域的な都市拠点を、立地適正化計画上の都市拠点と位置付けて、都市機能誘導区域を設定します。

次の3－6 ページは、現在の都市構造、課題解決に取り組まないままの将来都市構造、コンパクト+ネットワークを推進した将来都市構造のイメージです。そのままの都市構造ということで、右上が現在の都市構造をお示ししています。徳山とか新南陽周辺に赤の山が見えると思いますが、将来人口減少等が進んだ場合には、都市機能の集積が低下する可能性があるというイメージ図でございます。そして、コンパクト+ネットワークに取り組んだ場合につきまして、今の山を維持しつつ、機能を高め、ネットワークで連携するというイメージ図でございます。生活に必要な都市機能を維持していくためにも、本計画に基づいた都市づくりにより、効率的な都市構造を目指していくことが重要と考えています。

3－7 ページをお願いいたします。

本計画は、制度上、都市計画区域、特に市街化区域と用途地域が対象となっておりますが、当然、それ以外の区域につきましても、身近な生活サービス施設について、その立地状況等を考慮しながら、関係施策の中で、当該施設の維持・更新、他拠点との連携等に取り組むこととなります。

さらに、隣接する下松市と光市とは、様々な分野において密接不可分の関係にあり、一体的な周南広域都市圏を形成してまいります。

今後、人口減少・少子高齢化が進行する中で、各都市が持つ課題の解決を図りながら、魅力のある暮らしやすい都市圏を構築することが、周南3市の市民生活にとって重要となりますので、本市は、広域行政を担う山口県と協力して、本計画等に基づき、より一層都市間連携を図っていきたいと考えています。

4－1 ページをお願いいたします。

本市では、これまで、2つの都市計画区域において、区域区分又は地域地区を指定し、適正かつ合理的な土地利用の誘導を図ってきました。

そこで、本市では、工業専用地域と工業地域を除く、周南都市計画区域内の市街化区域と周南東都市計画区域内の用途地域を「一般居住区域」とし、その区域内に制度上の居住誘導区域である「居住促進区域」を設定して、居住促進区域内の人口密度の維持・上昇を図りたいと考えています。

居住促進区域は、都市計画と人口、生活利便性、安心安全、公共交通の観点から、6つの基本的考え方を総合的に勘案して設定することとしますが、その設定に際して市民の皆様に対して丁寧に御説明していく必要があることから、平成30年度までに設定することとしています。

4－2 ページをお願いいたします。

居住の促進に関する方針は、「市街地の拡大を抑制しながら、快適な都市環境を整備して、人口密度を維持する。」「防災対策等と併せて、居住に適した生活環境への定住を促進し、市民の安心安全を確保する。」「地域特性等に応じたきめ細かな土地利用等により定住を促進し、持続可能な都市を実現する。」の3つを掲げています。

5-1 ページをお願いいたします。

都市機能誘導区域は、既に一定程度の都市機能が集積している、都市計画マスタープラン上の広域都市拠点と地域都市拠点を基に、人口密度と都市機能、都市計画、市民生活、公共交通の観点から、7つの基本的考え方を総合的に勘案して設定したいと考えています。

5-2 ページをお願いいたします。

都市機能の誘導に関する方針は、「利用者ニーズ等を踏まえた生活サービス施設の維持、適切な更新及び計画的な立地により、生活利便性を向上させる。」「多世代が交流できる施設や新たな価値を付加する施設を整備して、生活の質と都市の魅力を高める。」「将来を担う若い世代の就労・結婚・妊娠・子育てを支援する施設やサービスを充実する。」の3つを掲げています。

特に誘導方針3については、現在、本市において重点的に取り組んでいることであり、人口の維持という観点からも、本市の将来にとって重要と考えています。

5-3 ページをお願いいたします。

徳山駅周辺は、周南広域都市圏の中核を担う都市核であるとともに、鉄道と路線バスが接続する広域交通拠点として位置付けられています。

医療、福祉、商業、業務、教育、文化、行政等の都市機能、特に高次都市機能が高密度に集積しており、「生活の豊かさと活力が溢れる都心」として、周南広域都市圏に質の高い生活サービス等を提供しながら、賑わいと活力を創出することが求められています。

また、新南陽駅周辺は、周南広域都市圏の地域核であるとともに、鉄道と路線バスが接続する主要交通拠点として位置付けられています。商業、医療等の一定の都市機能が集積しており、「暮らしやすさと安心の副都心」として、周南市西部を中心に日常生活に密接な生活サービス等を提供することが求められています。

こうした本市の現況と将来見通しを踏まえて基本的考え方を整理しますと、一定の人口密度があること、複数の都市機能が一定程度集積していること、商業地域が指定されていること、広域的な都市拠点であること、主要な交通結節点であることから、徳山駅周辺と新南陽駅周辺に都市機能誘導区域を設定したいと考えています。

5-5 ページをお願いいたします。

都市機能誘導区域は、人口集積と都市計画、生活サービス施設等の立地状況、公共交通の観点から、5つの具体的な基準を勘案して区域を設定したいと考えています。具体的には、5-6 ページと5-7 ページにある赤線で囲まれた区域となります。

5-8 ページをお願いいたします。

都市機能誘導区域に定めなくてはならない誘導施設は、誘導方針に基づき、6つの設定基準を総合的に勘案して設定しています。

都市拠点の役割に応じた都市機能増進施設と誘導施設設定基準を整理したものが、5-11ページの表となります。

都市拠点に立地すべき拠点型の施設であること、誘導方針や上位計画、関連計画と整合する施設であること、アンケート調査等から得られた市民ニーズに合致していること、該当する施設の立地数が少ないことを総合的に勘案して誘導施設を設定します。最終的には、5-12ページに記載した施設を誘導施設として設定したいと考えています。

生活に密接でニーズもある商業施設、広域交流施設等を設定するとともに、誘導方針3の若い世代を支援する施設やサービスの充実に向けて、拠点型の教育文化施設、子育て支援施設、病院、小児科、産婦人科、保健センターを設定しています。また、新南陽駅周辺におきましては、立地数が少ない整形外科、皮膚科、眼科、耳鼻咽喉科も誘導施設として設定しています。

6-1ページをお願いいたします。

立地適正化計画区域内の、居住促進区域外における住宅開発等や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備については、事前に市へ届出が必要となります。

6-2ページをお願いいたします。

歩行者等通行量、20歳から39歳までの社会増減数、移動手段が確保された地区の人口割合を本計画の成果指標としています。居住に関する目標は、居住促進区域の設定に併せて定める予定としています。

6-4ページをお願いいたします。

本計画の進行管理は、PDCAサイクルにより、適宜、都市計画審議会と都市再生推進協議会に御報告をしながら評価等を行うとともに、おおむね5年ごとに必要に応じて本計画の見直しを行うこととします。

以上で、立地適正化計画（素案）のご説明を終わります。本日いただいたご意見等とパブリック・コメントを踏まえまして、最終的な立地適正化計画（案）を作成し、年度内にお諮りしたいと考えておりますので、よろしく申し上げます。

（会長）

ありがとうございます。ただいま事務局より説明がありました、立地適正化計画の策定状況につきまして、ご質問がございましたらお受けしたいと思います。ご質問はございませんでしょうか。

（委員）

考え方の整理をさせていただきたいのですが、第3章までが周南市の現状の分析で、第



4章からがこれからの方向性かなと思うんですけど、4章からの中で徳山駅周辺と新南陽駅周辺に都市機能を持たせていって、そこに居住区域をつかって人口密度を増やしていくという方向性でよろしいでしょうか。

(幹事)

第5章を見ていただいたら分かると思いますけど、多種多様な都市機能をどこに集約したらよいか、将来の都市構造、将来の市民の皆様の生活のサービスが充実することを考えた上で、徳山駅周辺と新南陽駅周辺に、今後の人口減少で都市機能が低下するのを、ある程度維持していくということによって、人を呼び込んで、周辺にも居住をしていただいて、人口密度を維持したいということでございます。

(委員)

人口を呼び込もうというのは、周南市の中山間地域の方、交通の手段が限られている方などを都市部に呼び込もうということなのか、それとも、隣接している下松市や光市の方に、周南市の魅力ある都市機能を発信して、来ていただこうということなののでしょうか。

(幹事)

第3章の3-6ページと3-7ページにイメージを示したものがございますが、中山間地域におきましても、それぞれの生活に合った地域拠点というものがございます。都市部におきましても中山間地域におきましても、必要な都市機能がございますので、そういったものは関連施策等において、拠点の機能確保、生活の利便性を高めていくということがございます。本計画につきましては、都市計画区域を対象としておりますけど、中山間や他市から呼び込むことも考えられますが、基本的には周南市全体の様々な拠点機能を維持しつつ、特に徳山駅周辺と新南陽駅周辺の広域の都市拠点において、都市機能を維持しつつ、将来概ね20年先を見据えた計画でございますので、将来を見つつの誘導を図っていきたいということでございますので、必ずしも中山間地域や下松市、光をターゲットという意味ではございません。

(委員)

何が心配かと言うと、本当に公共的な支援を必要とされている方が、中心部へ転居する選択肢がない、いわゆる蓄えだとかそういったものがなくて、気持ちとしては利便性のある所に引っ越しをしたくても、それすらも出来ないということが必ず出てくると思います。いわゆる格差というか、そういったものが出てくるのではないか、この計画の中で心配なので、考えていただけたらと思います。

#### (幹事)

先程申し上げましたように、居住誘導区域というものを平成 30 年度までに計画したいと考えております。今言われましたことは、居住の考え方だと思うのですが、居住につきましても、基本は安心・安全だと思っております。土砂災害とか浸水とか考慮しながら、安心・安全で住める区域を対象に考える予定としています。

#### (委員)

市民が住みたい所に住むことが、私は基本だろうと思うんですけど、それを行政がこういう形で、いわゆる型にはめてしまおうということになるのかなという危惧がありまして、徳山、新南陽を拠点化するということは、当然土地が高騰してくるという弊害が生まれてくるのではないかと。市がこういう計画をしますと、本来の狙いは一体何になるのかと。中心部の土地の高騰、ひいては土地の下落がずっと続いて、最近ここ何年かは横ばいの状態でしょうが、市からいうと財源である固定資産税の確保を目指している計画にも見えなくはない。そのあたりについてはどうお考えでしょうか。

#### (幹事)

1 点目の住みたい所に住むことが基本ということで、本計画で強制的な移住ですとか、居住を規制するものではございません。それぞれの地域での生活スタイルというものがございまして、生業等もございまして。そういうことで、基本的には市民の皆様が住みたい所に住んでいただいて、極端に言えば、中山間の鹿野とか須々万とかに住んでいただく方で、そこで必要な公民館なり、診療所なりがきちんと張り付いて、地域拠点が形成されて住んでいただくものです。今回の計画は、都市計画区域内の特に市街化区域ということで、本市の場合におきましては、徳山駅周辺と新南陽駅周辺のほとんどが市街化区域でございまして。こういう所に、きちんとした広域的な都市機能と、それぞれの地域の方が住まれる都市機能が必要と考えます。今回の計画におきましては、広域的な都市機能ということを中心視点を都市機能誘導区域を設定しています。都市機能を誘導する、居住を促進するということで、土地の価格の高騰等、社会情勢等の変化があるかもしれませんが、この計画によって土地の価格を誘導するものではございません。

#### (委員)

6-1 ページの届出等がよく分からないので、もう少し具体的に説明していただければと思います。3 戸以上の住宅の建築目的の開発行為等で、市長が勧告をすることができると思いますが、勧告とはどこまで力があるのか分からない。強制的なものがあるのでしょうか。

#### (幹事)

今の制度上、法律上、今言われました勧告なり指導なりが盛り込まれております。これまでも国などと制度について、意見交換させていただく中で、本計画は規制ではなく誘導なので、制度上ございますけど、基本的には区域内にこういう機能を集めたいといった際に、どういう社会情勢、今の開発・建築等の行為が行われているのかを届出をしていただいで把握して、5年サイクルで計画の見直しをするということがありますので、まず主目的としては、社会情勢やまちの動きを把握するということが主旨でございますので、規模的には3戸以上とかございますけど、届出により把握しながら本計画なり今後の周南市のまちづくりに活かしていきたいと思っております。

#### (委員)

今後私が一番危惧していることがございまして、中心市街地に隣接した農地ですよ。説明の中でも何年か前から農地が宅地化されているというのがありましたけど、特に今、相続税の優遇措置、20年間転売しなかったら相続税免除しますよと。その20年を迎える世帯がかなり今から出てくると思います。そういった地主さんはもう百姓出来ない状況で、そういう時期が来た時点で一刻も早く地目変更して、宅地なり何でもいいから転売したいという方がかなりいらっしゃると思います。その対応をどうにかしておかないと、昔ほどではないにしても、低価格の乱開発になりかねない。それがこの計画には盛り込まれてないんじゃないかという気がしてならないんです。

#### (幹事)

基本的に都市計画の用途地域なり都市計画制度につきましても、今言われました農業政策なりそういった方面との連携を図った上での都市計画が基本でございますので、今後、本計画を推進するにあたりましても、関連施策との連携を図りつつ、まちづくりに活かす必要があると考えておりますので、今の指摘事項を把握しつつ、施策の展開を図ってまいりたいと思っております。

#### (委員)

概要版にあります目標値・目標年度で、平成47年ということで20年後の目標数値ということですが、6-3ページにおいては、5年毎に本計画の施策の実施状況とか調査、分析、評価を行うとのご説明があり、目標数値に関しては20年後のものだけということになるのでしょうか。

#### (幹事)

基本的には20年を目標とした計画となります。本編にも書いておりますけど、指標に向

かってですね、都市機能の今後の誘導や今後策定します居住のエリアなど本計画の策定後、またそれに向かって様々な施策をした上で、今の目標値、歩行者等通行量とかですね、そういうものにつきましては20年先ですけど、本編のほうには2年毎に達成状況を把握しながら目標値が適正であったかを含めて把握していきたいというので、5年先とかについては定めておりません。

#### (委員)

定めておられないので、おそらく定めるべきではないかという意見です。当然5年毎に見直していく折にも、目標数値の達成状況等、数字というか目安というものがやはりあると思いますし、それが計画自体に当然載っていくべきではないかという意見です。国の方針として20年を目安とした数値目標を掲げなさいというものがあるかも知れませんが、経過の中での5年後、10年後という数値目標が当然必要になってくるのではと思います。

それから、3-6の図表について、先程口頭で3つの図のご説明はありましたが、非常に分かりにくい図だと思います。色を変えてあるところそのまま使っているし、少し山の大きさと赤色の付け方が違う程度で、先程のご説明を聞けば意図が分かるのですが、説明をされたような注釈を付けて、3つの図の違いを明確にすべきだと感じました。

それから、5-6ページです。用途地域を図示されている部分で、5-6あるいは5-7の部分で、徳山駅前、新南陽駅前の都市機能誘導区域を定めておられますが、この部分の中で、例えば徳山であれば赤線の枠の中に準工業地域も存在するんですよね。港側のエリアになります。都市機能や居住の誘導を周南市がかけていくということを決めておられるにもかかわらず、準工業地域が入っているということですね。現実にはここ工業地帯ではないですよね、居住されている部分も沢山ありますし。それから、新南陽を見ると、赤線で囲まれた部分以外に新南陽駅の南側にも非常に人口集積をしたエリアがありますよね。これもまた準工業地域の指定になっています。立地適正化計画を定めるのであれば、用途地域の変更というものもきちんとしていくべきだと思います。用地地域にこだわることで、例えば新南陽の場合、赤線のエリアが定められているのだとしたら、順序が違うのではないかと思います。現実には周南市がきちんと居住誘導していきたいエリアとか、都市機能を集積していきたいエリアというものを新南陽駅前、徳山駅前に限るのであれば、より掘り下げて検討していくべきではないかと感じました。

#### (幹事)

ご指摘のありました図示なりにつきましては、分かりやすくしたいと思います。

5-6ページの都市機能誘導区域のエリア設定の話でございますが、基本的に現状の用途地域が現状の土地利用ということで、今言われましたように、用途地域につきましても、5-13ページの5) 適正な規模の都市拠点の形成ということで、将来を見越した土地利用、

特に用途地域等の整合なりまちづくりとの整合等についても検討して、見直しを含めて取り組んでまいりたいと考えております。

#### (委員)

今土地利用の話が出たので、確認をしておきたいと思いますが、立地適正化計画の中に土地利用の色分けまで変えるという機能は、この場で否定しておいていただきたいと思います。なぜならば、準工業地域という用途は、基本的に近隣商業地域と何ら変わらない商業施設の集積が可能なわけです。ただし、準工業地域にしているには理由があって、工業系の機材が入っていたりすると、それが不適合になっていくので、例えば重機類、クレーンだとかそういうものが据え付けてあってですね、あるいはボイラーとかですね、端的な例を言うと、いわゆる自動車のディーラーさんで規模が大きくて工場としての機能が強くなると、住居系の所には建てられなくなります。だから、この場合はそういうものがもう既に土地利用としてある中で歴史があるので、ここを単純に赤色に変えて、いわゆる商業地域にするというイメージでものはいらないほうが良いと思います。むしろ、用途地域は現状に即しながら上手く運用していくけれども、土地利用の用途がどれがかかってくるかで値段が変わるみたいなイメージがあるからそうおっしゃるのもあると思いますが、立地適正化で枠組みをした中ではですね、用途地域の変更までするみたいなイメージは持たせなくていいんじゃないかと土地利用の専門家として思うところがございます、誤解を恐れずに言うと。そのあたりはそういう理解も必要ではないかと思いました。立地適正化計画の中にそこまで紐付けをさせてしまうと、後でいろいろなものが不都合というか、現実には即さないものが出てくるのではないかと危惧しました。

#### (委員)

概要版を見ていただいたらですね、すごく基本方針は分かりやすいんです。いわゆる商業やサービスを誘導していくというところを基本方針1で都市拠点を作るよと言って、そのために居住環境だとか色んなことを整備して、良好な市街地を形成して居住を促進する、都市機能部分とその周辺部分の居住誘導の話まで盛り込まれています。基本方針3のところで、公共交通のネットワークとか言ってますけど、実はここが足りなくてですね、周南市は過疎地のバスと言いますか、縁辺部のバスの利用がきちんと出来るようにするための施策や計画は作っていますが、街の中で公共交通を乗りやすくするための計画というのは、今のところ私が見てきた範囲では十分ではないんじゃないかなと。そういう意味でいくと、ここの部分の後に来るぶら下がっていくものが何が出てくるのか、こういうものがあるから都市の中の動きモビリティが充実するのかというところを見通しておいていただきたいなと思います。卑近な例を言うとですね、バスだけでトランジットモール、要は乗り継ぎをしたりする拠点を作っている例が日本国内で出ています。例えば、姫路市の

駅前に行ってもらくと、大手前の大通りのところに向かって城が見えるこの通りにですね、バスが駅前に5台連結というか並ぶような形のトランジットモールになっています。その地下には、乗り継ぎ空間で駅から続く地下空間を作ったりして、上手い具合にバスを利用する形態になっています。それは降りる方です。乗る方は駅前広場の中のバスターミナルの中で乗っていきます。乗る所、降りる所を上手く処理しているというのがあったりしてですね、少しの工夫、作り替えていますから大々的な工夫ではありますけど、そこでやれる最大限の工夫をしながら上手い具合にこういうことをやったりしているの、周南市の都心、これが徳山駅前、新南陽駅だけなのかそれは分かりませんが、そういう所でどういう形態の公共交通を機能強化していく、そしてそれが基盤にも結び付いていくとかいうのがイメージ出来るような形に、施策全体としては持って行っていただきたいなというのが一つの意見です。

もう一つの感想として、日本の街全体に言えますけど、土地の使用権や利用権というのは土地所有者に有るということが日本文化の中にあるので、ヨーロッパの街とか行かれた方は気付きますけど、コインパーキングなんかありません。何故かと言うと、そんなものを作ったら、コインパーキングの収益で上がってくるものよりも、何十倍、何百倍も税金をとられることになるからです。結局のところ、空き地が沢山あるような状態で都心にものを誘導しようというところの我が国の制度の欠陥というか、難しいところがあるので、都心にコインパーキングに頼って車で来ていただいているような状態だったり、コインパーキングで建物が本来8階建てのビルが建つべきような所にオフィスも建たないで、あるいはオフィスが空で抜けているような状態になっている、それをどのように解消するかという、市の施策全体のところでですね、より連結性と言いますか総合性を持たせていただきたいなと思っています。立地適正化計画で、今日委員さんの中から意見が出ていることはすごく重要だなと、いくつも思いました。私、立地適正化計画の策定委員会の中の委員もやっていますので、そういう意味では、委員会の中でもですね、皆さんの意識が反映されるようにしたいなと思います。

#### (幹事)

ありがとうございます。一点、公共交通の関係がございました。先程申し上げましたが、昨年度、網計画を策定いたしましたして、今はその実施計画というものの立案策定に取り組んでおります。公共交通のこれまでというのは、効率性なりですね、不便が多かったと思います。今後につきましても、効率性というのはあるんですけど、さらに使っていただく方の利便性に視点を置いて、中山間はあるんですが、街中の公共交通をどういう風に路線を組んだりいいのか、どういう風に再編していったらいいのかを今考えているところでございます。

もう一点、施策の連携と言いますか、一つの例で駐車場のことを言われましたが、確かに立地の制度上ですね、駐車場の集約ということもあります。先程空き地の絵もお見せしまし

たが、空き地も課題でございますので、そうした空き地を駐車場だけでなく、今後のまちづくりにおいて、都市機能の施設なりが建っていくような施策誘導を今後も総合的に進めていきたいと思っております。

(委員)

6-2ページの目標の中で、上の2つは歩行者等通行量ということで、いわゆる賑わいを示す指標になるかと思えますけど、それは目標としては、将来周南市で約2割位人口が減る中においても、赤の区域の中の賑わい、歩行者等通行量は死守しますよと、そういう意気込みだと思えますが、その下の20~39歳人口の社会増減数ということで、いわゆる子育て世代ですとか家を建てたりする世代の人口については、現況では234人の減、これは赤のエリアの中の人口ですかね、減っているというのは。ですよね。赤の区域の中の人口の社会減をなくしますよという風な意図に見えるのですが、これについては、絶対数というのは減る中において、こういう差し引きになるのか、それとも現状の人数を維持した状態で0にしていくのか、どちらの考え方でしょうか。

(幹事)

この数値につきましては、市内全体という数値でございます。現状からということではなくて、27年の所に234人と書いてありますが、この234人は現状で減っているということです。この目標の47年におきましては、20~39歳の人口の減少を食い止めて、子育てなり就労される方に、周南市にとどまってもらえるような都市機能を誘導していきたいという目標でございます。

(委員)

市全体の話ということですか。

(幹事)

そういうことです。

(会長)

その他、ご質問はございませんでしょうか。

ないようでしたら、本審議会では以上の報告を受けたことといたします。

本日は以上でございます。

その他、委員の皆様から何かございませんでしょうか。もしあればご発言いただければと思います。

ないようでしたら、事務局に進行を引き継ぎたいと思います。

よろしくお願いいたします。

(幹事)

委員の皆様、本日はありがとうございました。

次回の審議会が今年度最後の開催となりますが、3月14日午前開催を予定しております。会場等につきましては、確定次第、別途郵送にてご通知させていただきますので、ご出席の程宜しくお願いいたします。

また、本日一枚もののパンフレットをお配りしていると思いますが、来月2月8日水曜日に文化会館で開催されます、コンパクトなまちづくり講演会のご案内でございます。この講演会は山口県主催で行われるもので、コンパクトシティの権威であります山口大学の鶴先生や弘前大学の北原先生による講演会や事例発表などがございますので、委員の皆様にはぜひご参加をお願いいたします。なお、参加申込みは都市政策課で取りまとめいたしますので、参加希望の方は1月末までに、電話・FAX・メール等でご連絡いただければ、こちらから県の方に申し込みさせていただきます。

以上をもちまして、第26回周南市都市計画審議会を終了致します。

委員の皆様、本日はありがとうございました。

閉会 11時13分