

第109回 鳥取市都市計画審議会 議事録

1 日 時：平成29年2月21日（火）10：00～12：00

2 場 所：鳥取市役所 本庁舎6階 全員協議会室

3 出席者：福山 敬委員、田中 和美委員、杉本 美智子委員、赤山 渉委員、
奥谷 仁美委員、松本 弥生委員、砂田 典男委員、吉野 恭介委員、
前田 伸一委員、米村 京子委員、田宮 佳代子委員（代理：姫村 幸造氏）、
山本 晃委員（代理：森 麻樹氏）、村尾 和博委員、（代理：岸田 絵理子氏）
清水 広一委員（代理：辻 誠氏）

欠席者：石川 真澄委員、安田 晴雄委員、竹森 貞美委員、山口 朝子委員、
若狭 さつき委員

4 議題

鳥取都市計画下水道の変更について

鳥取市都市計画マスタープランについて

市街化調整区域内の開発許可基準見直しについて

5 議事

事務局

定刻となりましたので、ただ今より第109回鳥取市都市計画審議会を開催いたします。本日はお忙しいところ、本審議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日の進行を務めさせていただきます、都市整備部都市企画課の河田でございます。どうぞよろしくお願いたします。

それでは会議にあたりまして、福山会長からごあいさつをいただきたいと思ひます。

福山会長

皆さん、おはようございます。福山でございます。久しぶりの都市計画審議会になります。がよろしくお願いたします。やはり大雪のことに少し触れたいかなるんですけども、皆さん多分大変だったことだと思います。大変だ大変だと全国ニュースで毎回トップで報道されますので、事実以上に全国に伝わった、これを意図的と限らず災害があった時は起こること、今後の大きな報道に関する課題だと思いますけれども、その中で少し思ったことだけを一つ。除雪がなかなか大変であったというのが、鳥取市の皆さんとても大変だったと思ひます。多分寝る時間を惜しんで対応されたと思ひます。それで幹線道路中心ということで住宅地は基本的には後回しになることは当然だと思います。その時に何が起こったかという、当然住民の方々が自分たちの力で除雪をします。それも協力しないと除雪できないので、皆

で力を合わせて計画的にああだこうだ言ってやったと。私もそれに参加させていただいて、改めて何が分かったかという、まちづくりというのは基本的にこういうものだなと。今までの人口増加の経済成長だった時は、樂ができるまちづくりという言い方は良くないかも知れませんが、市役所にお任せするとか行政に何々をやっていただく、そういう形で進んできたのですが、多分これから人口減少が進んできてですね、我々それぞれが何らかの形でまちづくりに貢献して、それは苦勞なんですけれども皆でやる喜び・皆でまちを作っていく喜びというものを感じながら作っていくという、シェア社会とかシェアエコノミーという話も最近出てきましたので、多分それが我々社会的動物としての人間の喜びという所に戻ってきているのかなと思います。

本日、鳥取市のマスタープランですね、次の10年20年の話をしますけれども、何かそのような感じの雰囲気のままになれば良いかなと勝手に思った次第です。例の大雪を受けての感想を一つ言わせていただきました。

事務局

ありがとうございました。

そういたしますと、お手元の資料を確認させていただきます。まずは、事前に送付いたしました「第109回鳥取市都市計画審議会議案」、資料1の「都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の進め方について」、資料2の「鳥取市都市計画マスタープラン（素案）市民政策コメント回答一覧」、また、本日配布の資料として、「会議次第」「市街化調整区域の立地基準の緩和について」をお配りしております。「会議次第」に配布資料一覧を記載しておりますので、ご確認ください。また、配布資料一覧に記載していませんが、「鳥取市都市計画マスタープラン（素案）の意見を募集します」というA3両面のチラシも事前に配布させていただいており、本日の説明に使用いたします。お手元にお持ちでない委員の方はいらっしゃいますでしょうか。後ほどでも不足資料や乱丁等ございましたら事務局へ声をおかけください。

それでは、進めさせていただきます。本日の審議会の進行につきましては、お手元の会議次第にしたがって進めさせていただきます。まず、前回の審議会以降に変更のあった委員のご紹介をさせていただきます。

2号委員 鳥取市議会議員 砂田 典男様、
同じく2号委員 鳥取市議会議員 吉野 恭介様、
同じく2号委員 鳥取市議会議員 前田 伸一様、

委員の変更については以上となります。次に委員の皆様の本日の出欠報告をさせていただきます。1号委員の石川委員、安田委員、竹森委員、山口委員、若狭委員が本日所用のため欠席でございます。また、3号委員の鳥取河川国道事務所長 田宮委員の代理として副所長の姫村様に、鳥取県土整備事務所長 山本委員の代理として計画調査課技術調査係長の森様に、東部農林事務所長 村尾委員の代理として副所長の岸田様に、鳥取警察署長 清水委員の代理として交通第一課長の辻様にご出席いただいております。

本日は、全委員19名のうち、14名の委員の皆様にご出席を頂いております。本都市計画審議会条例に規定されている2分の1以上の定数に達しておりますので、本審議会が成立することをここに報告いたします。

それでは、これから先の議事進行は、福山会長にお願いしたいと思います。福山会長よろしく申し上げます。

福山会長

まず、議事録の署名委員について、本審議会運営規則第10条第2項の規定で、『議事録には、会長及び会長が指名する2名の委員が署名する』とありますので、指名させていただきます。「奥谷委員」と「米村委員」にお願いをしたいと思います。よろしく申し上げます。なお、議事録は、発言内容と名前を記載し、市の公式ウェブサイトに掲載することにしております。

それでは、議事に入ります。議案書2ページの報告第1号、会議幹事・参与員の報告を事務局より申し上げます。

事務局

報告第1号を説明させていただきます。議案書の3ページをご覧ください。

本日の審議会には、鳥取市都市計画審議会条例 第8条の規定により、3ページの幹事・参与員が出席しております。本日、所用により、幹事の総務部長、福祉保健部長が欠席しておりますので、ご報告いたします。

以上でございます。

福山会長

それでは、議事に入ります。議案第1号の「鳥取都市計画下水道の変更について」、事務局より説明をお願いします。

事務局

下水道企画課の竹内と申します。よろしく申し上げます。

議案書の5ページをご覧ください。議案書1号、鳥取都市計画下水道の変更について都市計画法第21条第2項において準用する、同法第19条第1項の規定により諮問します。

下水道は、都市計画に定められるべき都市施設の一部であり、都市計画決定は主要な管渠や処理場、ポンプ場の位置を定めるほか、排水区域についても定めるようになっており、この度は、主要な管渠2箇所、処理場1箇所、ポンプ場2箇所と排水区域の変更に係るものとなります。

まず6ページ下段の変更理由をご覧ください。排水区域を変更する理由としましては、公共下水道の整備の進捗に伴い、既存の排水区域に隣接している徳尾地区及び里仁地区、布勢地区、足山地区、湖山西2丁目地区の排水を受けるように区域を広げるものとなります。また、末恒下水終末処理場においては、供用開始より40年以上が経過し施設が老朽化しているため、処理場を改築更新して存続させるより、中継ポンプ場として千代水処理区に送水するほうが、コストの低減が図ることができるため処理場を廃止し、末恒中継ポンプ場として

千代水汚水幹線へ圧送するものです。千代水放流管につきましては少し前になりますが、町名変更されておりますのでこれを反映しまして、起終点の町名を変更しております。津ノ井中継ポンプ場につきましては、集水区域および汚水量の見直しを行った所、マンホールポンプ形式で送水可能なことが明らかとなったため、ポンプ場の廃止を行うものです。

次に20ページの都市計画決定（変更）の概略説明図をご覧ください。場所は、鳥取市の湖山池東側からから国道29号線付近までを示しております。今回下水道区域を広げる部分を赤塗し、また、それぞれの面積を書いております。こちらの図面の左上部分の0.13haが湖山西2丁目、中程にある0.08haが足山地区、中央下部分の2.67haと0.33haが布勢と里仁地区、右下の0.91haと4.73haが徳尾地区となります。この結果、旧排水区域約3,291haに排水区の拡大による8.71haを追加し、約3,300haに排水区域の変更を行います。

次に21ページをご覧ください。場所は、鳥取市美萩野付近を示しております。こちらにあります末恒下水終末処理場を中継ポンプ場に変更し、放流管の廃止を行います。

次に22ページをご覧ください。場所は、鳥取市津ノ井付近を示しております。こちらに計画しておりました津ノ井中継ポンプ場の廃止を行います。

なお11ページから19ページの図面は、説明しました概略図を拡大したものになりますので説明は省略します。

次に10ページをご覧ください。審議会に先立ちまして、都市計画法第16条に基づく地元協議を行っており、また同法19条に基づく鳥取県との協議においては、依存なしとの回答をいただいております。同法第17条に基づく2週間の縦覧を行いました。意見書の提出はございませんでした。以上で簡単ではありますが、説明を終わります。

福山会長

ありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問がございましたらお願いします。

前田委員

末恒下水終末処理場を中継ポンプ場にするということで、コストの軽減という風にありますが、この中継ポンプ場にかかる経費といえますか、コスト軽減の具体的な数値等についてお聞かせください。

事務局

今手元に具体的な数値まで用意していませんが、処理場を維持していくとなりますとそこにかかる人件費等がかかってきますし、施設も随分古くなってきておりますので、これから更新ということも出てきます。何年かおきに更新ということも出てきますので、トータルとしてコスト的に安くなるという回答をさせていただきたいと思っております。

前田委員

その辺のことは文面でわかりますので、具体的にこれだけ軽減できますというものを後程で結構ですので教えていただければと思います。

あと、もう一点加えさせていただいても良いでしょうか。下水道のエリアの区域が広がる

ということで、段々と郊外の所まで広がってきていると思います。郊外になりますと宅地の面積等も一戸当たりの面積が広がってくるということで、受益者負担金もそれに伴って多く支払わなければならない家も出てくると思うのですが、その辺の状況についてどういう風に把握されておられるのか伺います。

事務局

おっしゃるように郊外の宅地というのは、大きな土地を持つ方もおられるかとは思いますが。ただ、今回既存の集落の部分を広げていく形ですので、特段ものすごく大きな土地を持っておられるというような認識は持っておりません。受益者負担金も今のおりという形で考えております。

前田委員

ありがとうございます。地元説明会も行っておられると思いますので、その辺についても地元のほうも了解ということによろしいでしょうか。

事務局

はい、そのとおりです。

米村委員

少しお伺いしたいのですが、津ノ井中継ポンプ場の所の「約 430 m² 秋里処理区（廃止）」と書いてあるのですが、要するに津ノ井中継ポンプ場が廃止した後に秋里処理区のほうに移行すると認識させていただいてよろしいでしょうか。

事務局

そうですね、秋里処理場のほうへ送水する形で、ポンプ場という大きな建物ではなくて、小さなマンホールポンプとあって道路の中へ入っているようなポンプなのですが、そういう形で送水を考えております。

米村委員

津ノ井中継ポンプ場の地域は工業団地とは全くかけ離れた所だと認識してよろしいでしょうか。

事務局

いえ、工業団地の部分になりますけれども、元々工業団地全体を一つの箇所に集めてそこから汚水を送るという形で計画していたものを、その区域を二分割しまして小さなポンプで送るという形に変えたものです。

米村委員

この場合も長期的な工業団地を含めて秋里までいくという認識でよろしいですか。その場合も結構大きな配水管が必要だと思いますが、延々と津ノ井から秋里まで行っているということによろしいですか。

事務局

はい。

福山会長

その他いかがでしょうか。ございませんようでしたら、ご承認いただくということだと思いますが、よろしいでしょうか。では本案承認したいと思います。ありがとうございました。

続いて議案第2号に移ります。「鳥取市都市計画マスタープランについて」、事務局より説明をお願いします。

事務局

説明させていただきます。

資料1「都市計画マスタープラン及び立地適正化計画の進め方について」をご覧ください。前回の都市計画審議会で説明後、自治会長会や地区公民館長会で説明をし、再度庁内委員会で議論したところ、「立地適正化計画と都市計画マスタープランを同時に説明されると、説明を聞いている人は両計画の関係性等がわかりづらく、段階的に計画を策定し説明するほうが、より市民に受け入れられやすい」と判断しました。これは、都市計画マスタープランでは市域全域を対象とし、市街地や中山間地域をバランス良く発展させる内容に対し、立地適正化計画では市街化区域だけを対象として都市機能や居住の促進を図る内容のため、混乱を招きやすいものと思います。よって、都市計画マスタープランは平成28年度内策定、立地適正化計画は平成29年度策定としますが、本市が目指す「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の実現には、市民の理解と協力が必要です。計画策定後も、市民理解を得るための必要な取り組みを継続してまいります。

「(2)立地適正化計画について」をご覧ください。29年度は、居住誘導区域や都市機能誘導施設の設定について再検証します。再検証等をふまえ、立地適正化計画の策定の目的・必要性を再整理したうえで、都市計画審議会等での議論を経て市民に広く周知する予定です。

「(3)都市計画マスタープランの構成について」をご覧ください。今回の都市計画マスタープランの見直しにあたっては、市域全域での望ましい都市構造を検討した上で、都市計画区域の適切な土地利用や都市施設の配置方針を考えようと、「全体構想」は市域全域を対象とし、「地域別構想」は都市計画区域に限って計画を策定する予定としていました。しかし、都市計画区域外の地域から、「地域別構想に記載がないと、都市施設の整備が行われないのではないか、市のまちづくり政策から見捨てられるのではないか」等との不安の声が多数ありました。そのため、不要な誤解を招かないよう、また都市計画マスタープランが本市全域の将来像を示す総合的な指針であると認識してもらえよう、「全体構想」をもって本市の都市計画マスタープランとします。

今度は、事前にお配りしているチラシをご覧ください。このチラシは、自治会長会、公民館長会等で説明に使ったものであり、これを簡略化したものを市民政策コメント実施中に、新聞折込チラシとして各家庭に配布しました。前回の都市計画審議会から半年程度空いておりますので、このチラシを用いて都市計画マスタープランを再度説明します。

1. 都市計画マスタープランとは、おおむね30年後の本市の将来像の実現に向けた都市

づくりの総合的な指針であり、人口減少・超高齢社会においても、健康で文化的な市民生活の確保や機能的な都市構造の維持を目指すため、主に土地利用の基本方針や道路、公園等といった都市施設の配置方針を示すものです。

2. 都市づくりの課題では、中心市街地などでは空き家や空き地、駐車場などの低未利用地が増加していること、中山間地域では空洞化、過疎化が進行していることが挙げられます。2040年は、5人に1人以上が75歳以上の高齢者となると推計されていること、総人口は現在より約20%も減少すると見込まれている中、公共交通利用者はこの15年間で半減しており、このまま公共交通利用者の減少が続けば、便数の減少だけでなく路線自体の維持が困難となり、自家用車を使用されない高齢者など、買い物や通院、通学などに不便を感じる方が増加することが懸念されます。

そこで、これらの課題を解消するため、3. 都市づくりの理念にあるように、中心市街地を「中心拠点」、各総合支所周辺等を「地域生活拠点」と定め、各拠点や「その他の集落地」を利便性の高い公共交通ネットワークでつなぐ「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を本市が目指す2040年の将来像とします。

裏面をご覧ください。裏面には各拠点が受け持つ役割について記載しております。

4番以降の概要ですが、市域各所からのアクセス性に優れた、最大の交通結節点である鳥取駅がある中心拠点では、地域住民の日常生活を支える機能だけでなく、日赤病院や生協病院といった総合病院や県立図書館、とりぎん文化会館等、全市民の利用を想定した都市機能の維持・充実を図ること。また、山陰地方をリードする中核市としての求心力を高めることを記載しています。

5. 地域生活拠点では、イメージにあるような、公民館、図書館、ガソリンスタンド、スーパー、コンビニ、学校、福祉施設等、地域住民の日常生活を支える生活サービス機能の維持・充実を図ることを記載しております。また、多極ネットワーク型コンパクトシティの実現のためには、各拠点の整備と共に、拠点間を繋ぐ公共交通が重要です。

そこで、6. 公共交通ネットワークの形成では、利便性が高く効率的でわかりやすい公共交通の実現に向け、鉄道、タクシー、自転車などの交通手段と連携した地域公共交通システムを構築することを記載しています。

その下の「安心して住み続けられる地域づくり」ですが、これは平成18年度に策定した都市計画マスタープランにはない、新しい概念です。本市の持続的で均衡ある発展のため、「中心拠点」や「地域生活拠点」での居住促進や機能強化だけでなく、「その他の集落地」においても、定住促進によるコミュニティの維持や安全・安心な地域づくりに継続して取り組むといった記載であります。本市における安心して住み続けられる地域づくりは、協働のまちづくりとして既に全市の各地区公民館単位で組織されている「まちづくり協議会」の活動単位が基本的な枠組みになると考えられます。例えば、まちづくり協議会などがまちづくり会社などを立ち上げ、廃校や地区公民館などの既存施設を地域経営の拠点として位置付けたうえで、エリア内の住民への生活サービスの提供を支援するとともに、近隣の商店、診療所

などに容易に移動できるコミュニティバスを運行させることなどは、本市における安心して住み続けられる地域づくりのモデルケースといえます。今後とも地域が主体となって市や各種の事業者・団体と協力し役割分担をしながら必要なサービスを確保するとともに、どこでも安心して住み続けられる地域を維持します。

以上が都市計画マスタープランの説明となります。その他都市施設等の整備方針については省略させていただきますが、地域別構想を外すことにより、都市計画マスタープランが概ね30年後の将来像を示すものとし、理念としての計画として確立させた形になっております。

再び、資料1に戻っていただき、裏面の2. 都市計画マスタープランのスケジュールをご覧ください。本日の都市計画審議会でご承認いただきましたら、来月に策定・公表したいと考えております。

3. 第1回市民政策コメント時（平成28年4月）からの主な変更点として、①地域別構想削除に伴う全体構成の見直し、②全体構成の見直しによる、図面等の整理、③中心拠点、地域生活拠点、その他の集落地等の位置付けの再整理、等を行いました。

4. 第2回市民政策コメントの概要についてですが、1月16日～2月6日の3週間で意見募集したところ、意見応募者9名、意見件数は18件でした。詳細は別紙2のとおりですが、市民政策コメントの主な意見として、中山間地域の振興や公共交通が重要であること、公共施設の効果的な更新、施設の総量の縮減等が必要であるといった、都市計画マスタープランで示す「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を実現する上で、解消しなければならない課題を多くいただきまして、概ね好意的な意見として捉えております。

5 取り組みの経過については、鳥取大学や環境大学、商工会議所、中心市街地活性化協議会等で構成される都市計画マスタープラン策定委員会を5回開催し、様々な意見をいただき、素案をまとめました。その後、都市計画審議会、地域振興会議、地区会長会、地区公民館長会、市民政策コメント等でも意見をいただき、今日に至った経過をまとめております。

以上で説明を終わります。

福山会長

ありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問がございましたらお願いします。

前回までと大きく変わりましたのは、ご説明にもありましたように本来都市計画マスタープランですので、鳥取市内にあります6つの都市計画区域に関しての計画というのが、本来のといえますか、都市計画という意味では計画を立てる所ではありますけれども、委員の皆さんのご意見、地域で説明された時の「都市計画区域外の所は切り捨てられているのではないか」というご意見が非常に多いということで、全体構想という形の鳥取市独自と言ってもいいかも知れませんが、都市計画マスタープランを作っていこうと、そういうことですよね。

ご意見いかがでしょうか。

吉野委員

大変良い夢のある計画だなと思っているんですけども、これまで社会実験というか、こうした構想に至る案を作られるまでに立ち上げてきたとか練り上げてきた社会実験的なものをされてきているのであればご紹介いただけないでしょうか。

事務局

この都市計画マスタープランをまとめるにあたりましては、都市計画の基礎調査や市民アンケート等を行っております。それらを利用して構想を練ってきましたが、特に社会実験というようなことまでは行っておりません。

バス路線の再編につきましては、先行して社会実験を行っております。

吉野委員

ありがとうございます。では、この審議会での了解を得た後にそうしたことも計画していくという理解でよろしいでしょうか。

事務局

そうですね、この都市計画マスタープランが街のビジョン、都市構想、将来こうあって欲しいというものを示すものですから、これの実現のためには各政策を検証してまいりまして、それによってまい進していくといったものでございます。

吉野委員

ありがとうございます。といいますのが、個人的な意見ではありますが、30年後といわれるんですが、もっと先の姿を、例えば100年後位の姿をイメージして、その時には多分人口8万人とかそのような感じになるのだと思いますけれども、そこまで意識・想像して立案していかなければいけないと思っているのですが、その辺りの考え方を教えていただけますか。

事務局

今回30年構想という風にまとめているのですが、おっしゃるとおり100年の姿が描ければ良いのですが、なかなか具体的に100年後がどうあって欲しいのか描きにくいというものがございまして、一般の方が描き得る都市の将来ビジョンというのは、概ね30年くらい、30年経てば当然社会的条件等が変わってくるかと思われまので、その時にまた次の30年後というようなものを描いていければ良いかと考えております。

吉野委員

ありがとうございます。過剰なものにならないようにということも念頭に置いておかないといけないと思っておりますのでよろしく申し上げます。

前田委員

基本的にはこの都市計画マスタープランに基づいて、30年後の鳥取市の将来構想を念頭にした各都市施設の整備というものが進んでいくとは思うのですが、単にこの都市計画マスタープランを読んでいく中で実際にどこがどう変わっていくのかピンと来ないところもございましたので、わかりやすい形でお話していただければと思います。

事務局

おっしゃるとおり、具体的なものがどうかというのはなかなか分かりにくいとは思いますが、あくまでこの都市計画マスタープランと申しますのは、30年後の都市構造やどういった地域であるかといったような基本的な方針を示しているものであります。この都市計画マスタープランも理念等を謳っていますが、これらを実現していくためには総合計画で描いております施策等を、この都市計画マスタープラン用に体系化したもので積み上げて、PDCA等でやっていきたいと思っております。おっしゃるとおり、なかなか個別的な施策はわかりにくいと思うのですが、各拠点のあり方、交通システムのあり方、将来人口が減っていき少子高齢化になる中で持続してそこに住み続けられるためにはどのような土地利用をすれば良いのか、どのような地域であれば良いのかというものを理念として描いたものですので、この辺をご理解いただければと思います。

前田委員

はい、理念というお話がございました。「多極ネットワーク型コンパクトシティ」ということで、策定委員会の議事録も確認させていただいたのですが、自転車に関することに言及されている方がいらっしゃいまして、「コンパクトシティということであれば、自転車を利用した回遊性を確保していく必要があるのではないか。」ということに対しまして事務局の方からは「個別の内容については分野別の構想で強く色を出していきたい。」というような回答が出ております。この「自転車を活用したコンパクトシティの回遊性の確保」について、ちょっと色濃くという所までは私はいっていないのではないかと思います。この辺の見解をお伺いさせていただきたいと思っております。

事務局

特に自転車交通について強く、というものではないと思っておりますけれども、あらゆる交通システムを考えながらこのネットワークを構築していかなければならないと考えております。当然歩行者や自転車、またコミュニティバス等様々な交通システムがあると思っておりますけれども、特に中心部における自転車の回遊性の向上等を検討していきたいと考えております。

米村委員

これを読ませていただいている中で、「2核2軸1モール」という都市計画が中心市街地活性化の際に計画されていた時期があったと思っておりますけれども、今回は計画されていないのでしょうか。

事務局

中心拠点の整備方針というのは、当然この都市計画マスタープランの中でも謳っております。それを今おっしゃったような具体的な方法で行うというのは、中心市街地活性化基本計画等で築き上げていくものだと認識しております。

米村委員

確かに都市計画の中ではない所で、各部署でされるというのは分かるのですが、全体的に都市計画マスタープランを見た時に何か違和感を感じてしまったんですよ。というのはやは

り、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の元々の語源というのが資料の後ろのほうに記載してあるのですが、それとの整合性が少し分かりにくいなと思ったのですが、その辺をもう一度解釈できるように教えていただきたい。あくまでも「コンパクトシティ」の文言との整合性のようなものを教えていただけないでしょうか。

資料46ページの用語集の中に、「コンパクトシティ」これが明記されているんですね。それで「市街地の郊外への拡大を抑制するとともに、中心市街地の活性化が図られ、生活に必要な施設が近接した効率的で持続可能な都市のこと」とあり、「またはそのような都市を目指す政策のこと」という文言なのですが、あくまでこれは全体、各町村を含めたところの鳥取市全体のいうところで理解させていただいてよろしいのか。でも多極的ということになってくると、都市なのか何かわからないというところです。

事務局

「多極ネットワーク型コンパクトシティ」というのが、この都市計画マスタープランの肝といいますか都市構造となっております。鳥取市においては合併等もありまして、旧鳥取市でいう中心部だけではなく各総合支所周辺等にも旧町村の中心となる拠点があったことを踏まえて、中心拠点以外の総合支所等の周辺を「地域生活拠点」と位置付けた上で、この拠点ごとでコンパクトにまとめ上げ、各拠点を全体的に公共交通ネットワークで結び付けて全体として「多極ネットワーク型コンパクトシティ」という都市構造を目指すという意味でございます。

米村委員

この「多極ネットワーク型コンパクトシティ」という言葉のニュアンスがなかなか腹に入らないのですが、やはり気高なら気高、青谷なら青谷の支所周辺の再生を含めてということになるのでしょうか。

事務局

先ほどのチラシでご説明させていただいたと思いますが、総合支所周辺等を地域生活拠点として位置付けております。各拠点もこうした方針で整備していくと謳っているものでございます。3番の「都市づくりの理念」ということで、都市の将来像をつけておりますけれども、各総合支所の周辺を地域生活拠点として丸で囲っていると思いますが、中心市街地や地域生活拠点、またその他の集落地を効率的な公共交通ネットワークで結んで全体的な都市として維持・発展していくといったような将来像を描いておるところでございます。

米村委員

あの、質問の意図と少しずれが生じているんですが、その辺については改めて私のほうで精査させていただきます。

あと、ものすごく大事なのは公共交通だと思うのですよ。あくまでも都市と都市を繋ぐのが公共交通に大変なネットワークが必要だと思うのですが、あくまでこれはプランであって詳細な部分になると各部署で実行していくということになるという風に、あくまでも都市計画マスタープランなのだからというところで理解させていただいたほうがよろ

しいですか。

事務局

そのとおりでございます。都市計画マスタープランを作るにあたって、この公共交通ネットワークが大変重要だと認識しております。都市整備部の中にも交通政策課という課がございます、そこも重要な部署でありましてこの都市計画マスタープランについて意見を聞きながらとりまとめたところでございます。当然公共交通には力を入れましてこの将来像を見据えた政策を展開してまいりたいと考えております。

田中委員

都市計画について、防災の件が8ページに記載されていますが、先ほどおっしゃった地域生活拠点の部分において防災無線は色々な方式によって各家庭に設置されております。ただし屋外の場合に風向き等によって聞こえづらい・聞こえない場合が多々あります。この辺についてデジタル化等といわれますが、市街地周辺は市内を歩いてみて聞こえやすいですが、市街地・合併町村周辺は非常にそういう部分があって、この辺の対処が未だかつて総合支所には言っているんだけども対処されていないという状況でございます。

そして、ハザード区域においても看板は設置されていますが、どこに集団で避難するのかについて何年経っても記載されていないんですね。こういう一方ではマスタープランで計画しているのに、実際現場においては記載されていないという事実、長い間放置されています。

それと公共交通については、15年間で半減しているということなんですけれども、最近ではデイサービスに行っても個人で皆送迎されているんです。そうした場合にはやはり利用者という部分については非常に少なくなっているという点が懸念されておりますので、数点この辺りを考えていただきたいと思います。

事務局

ご意見ありがとうございます。施策の展開につきましては今のご意見を参考にさせていただきます。担当部署と協議しながら進めてまいりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

赤山委員

コンパクトシティの考え方で、そこから漏れる地域が見放されるというようなことがあって、特に鳥取市のような広範囲な地域になると場所ごとにコンパクトシティを作って、それをネットワークで結ぶという考え方は正しいと思いますし、国の施策もあってどの地方都市でもそのような流れになっていくとは思いますが、鳥取市としての独自性がどうなのかということに対して、読ませてもらった中に中心拠点に関しましても地域生活拠点に関しましても「リノベーションによるまちづくり」ということが謳われております。これが多分鳥取市ではそういうものがあってもおそらく空き家対策という表現でなっているかとは思いますが、鳥取でははっきりとそういうものが謳ってあるということで、先日も地域生活拠点の一つである浜村温泉でリノベーションスクールが開催されました。これが中心市

街地だけではなく、そうした所でも行われるというのは全国でも稀なケースだと思います。これを地元の民間の方を中心にしてすごく盛り上がり、今後に期待が持てるところだと私も実感しております、そういう地域の生活拠点が活性化されていけば交通政策も取りやすくなっていくのではないかと思いますし、交通ネットワークも勿論しなければいけないのですが、それよりも人のネットワークのほうが先かなという印象があります。

今後はそういう役所の中でも中心市街地もそうですけど、それぞれの生活拠点がどういう状況にあって、それをどうネットワークで結び付けられてくるのかというのを把握されなければならぬでしょうし、それが部署的に横断するようなところが行われたいいけないのではないかと思います、その辺につきましては都市企画課のほうで全体を把握されながら今後も都市計画マスタープランの検証をされていくという認識でよろしいでしょうか。

事務局

このリノベーションまちづくりは、都市の再生をするにあたっては一つの大変有効な手法であると考えておまして、こうした取り組みについては引き続き中心拠点に限らず行っていきたいと考えております。当然どのように展開して、どう効果があったのかについては把握せねばなりませんので、都市企画課のほうで順次把握していきたいと考えております。

赤山委員

リノベーションスクールについてではなく、都市計画マスタープラン全体の検証等を、部署を横断的に都市企画課でされていくのですねという質問です。

事務局

はい、勿論そのとおりでございます。

資料の1ページになるのですが、上のほうに矢印を書いておまして、「都市づくりの理念・基本方針」というのは概ね30年をずっと継続してやっていこうと考えておまして、特に分野別につきましては、10年を一つの区切りとして見直しをかけていきたいと考えております。その中で進捗についても把握していきたいと考えております。

前田委員

この「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の中心拠点がこの鳥取市の中心市街地となる若桜街道周辺になると思うのですけれども、実際今車社会で晩稲や南隈の大型商業施設の周辺に多くの方が集まって買い物等をされているという現状があります。この中心市街地であるこのあたりを中心に持ってくるんだということであれば、今晚稲や南隈周辺の将来はどのようにしていくのか。そして現在ある大型商業施設を例えばこちらの市内のほうに誘導してくる必要があるのか、その辺の見解を教えてくださいたいと思います。

事務局

長期的な視点でそういうふうになっていけば良いだろうと考えてはおりますが、今おっしゃったような中心拠点の在り方、デパートや総合スーパー等の在り方、これは来年度策定予定の立地適正化計画の中で議論していけるのではないかと考えております。流通業務地区として位置付けている南隈に大型店舗が出てきていますが、あの大型店舗が鳥取市の住民の食

料等を支えているというのが現状でございます。長期的なことで中心拠点に持ってくるかどうかというのは今後の動向等も絡んでくると思いますので、なかなかすぐに中心拠点に誘導するという議論まで至らないとは思いますが、あくまでこの都市計画マスタープランで示しておりますのは、それぞれ住民の方がそこで住み続けられるシステム、そういった都市構造を目指しているということでございます。前田委員がおっしゃったようなことも一部分にはあるかも知れませんが、回答になっていないかも知れませんがすぐに実行するものではないと思っております。

前田委員

すぐには難しいというお話がありました。当然この都市計画マスタープランの根底には少子高齢化に伴いまして、「高齢者が歩いて生活できるようなまちづくり」というのが一つあると思いますし、今の自動車中心の社会を、低炭素社会というのですか二酸化炭素を排出しないようなことで考えられたマスタープランだと思います。あくまでも、先ほど吉野委員もおっしゃっていましたが、長期的な姿を念頭に入れていただいて、執行部の方は今のマスタープランの作成に携わる部署以外にもこれから異動されていくと思いますので、その辺のしっかりとした腹積もりを持たれてこのマスタープランの理念に乗っ取った施策といえますか、そういったものを進めていただけたらと思います。以上です。

奥谷委員

市街地とか色々出ていますが、実感して自分が生活して例えば30年後ここにどういう形で住んでいるのかなというのを想像しながら考えていたんですけども。私河原町なんですけれども、田んぼ等がまだ結構ある所ですが、やはり農業、うちも田んぼを作ったりしていますが、やはり農業等は今後人が少なくなっていくことを考えると、維持していく担い手がなかなかいらっしやらないということで、中山間地域とか一応農業というところ8ページに「農山村地の豊富な自然環境の保全と触れ合いの場としての利活用」と書いてありますけれども、「触れ合いの場」という所ではなくてもやはり農業をされている方にとっては生活の場なんですよ。そういうことを考えるとやはり農業を維持していく、それで必ずどこも人口が減少していくという中で、やはり自分がその農業をしていけるのかどうか、生活ができるかどうかというところを、生活を基盤とした都市づくりというのをしたいと思えます。

少し細かいことを言わせていただくと、我が家は田んぼに面している所で約3メートルのり面があって市道に接地した所なんです、そのり面が約40～50mあるんですけども、草刈りは田んぼの所有者が行うということにずっとなっていて、市道のり面を年に大体夏ですと6月～8月は毎月草刈りをしなければいけない。大人でも大体2日3日かかることをボランティアでやっているわけですよ。そうした農業をされている所の基盤整備等をしっかりとさせていただきたいですし、さらに農業等をされているとすごく負担がかかりますので、そうした所をしっかりとカバーしていくと若者が後継者としてそういった所を維持していければ自然環境等も守られていくという、やはり食べ物を作るのは基本だと思うので、

そうした所も含めた都市づくり、まち中心とかそういう所もそうですけど、実際に生活している農業や水産業等といった食べ物を作る第一次産業の方の生活がしっかりとできるようなことも考えていただきたいなと思いました。

やはり今回また雪の関係なんですけれども、うちに80歳の義母がおりまして、頑張ってるんですが、雪かきをしたら腰を痛めたんですが、一人暮らしの高齢者へ向けた配食サービスというのもしてるんですが、すごく多いんですね河原町の中でも。そうした方々があの様に雪に埋まってしまったら本当におにぎり1個しか食べていないとか、家にある物を少ししか食べていないとかそういったこともあるので、生活に密着した都市計画にしてほしいなと思いました。

事務局

ご意見を伺いました。鳥取市はこの中心拠点や地域生活拠点以外のその他の集落地においても、安心して住み続けられる地域づくりを重視していきたいと思っております。行政と住民が協働して色々な仕組みを考えていきたいと思っております。地域ごとに事情等が異なりますので、地域へ入って行ってどうすれば暮らしやすい地域になるのか、そうしたことを一緒になって検討してまいりたいと思っておりますし、草刈り等も協働の中で行っていただければと考えております。当然、個別的施策につきましては、この方針に基づいて実施していきたいと思っておりますので、ご意見を参考にさせていただきたいと思っております。

福山会長

少し具体的に言うと、農業に関してはいくつか分けて書かれているようにお見受けしたんですけれども、今ご指摘があったことは例えば6ページの「産業」という所には、3の①の所に農業について書いてありまして、ただ5ページの「土地利用・市街地整備」の所の一番下に、今ご指摘のあったようにその視点は土地の話なので、そこもやはり触れ合いと書いてあります。先ほどのご指摘の所は触れ合いで、「都市機能としての農山村地の見方」そういう言い方もあるかなと思っておりますけれども、ここの部分は「生活の地域としての」という書き方をすべき。そのような形で一方的に都市のほうから見る記述だけに見えることがありますので、少し考えていただいても良いかなという気がしました。

奥谷委員

ただ自然を守るというだけではなく、やはり実際にそれを守っているのは地域の人々が農業をしたり、そうしたところから生活の場としてあるわけですから、その生活の場といったところでぜひ。

福山会長

具体的には先ほど言われました地域生活拠点の計画のほうで、農山村地域を含めた計画を書かれているということもあってそういった所にも、はい。

杉本委員

皆さんから色々なお話が出ていますが、基本的にコンパクトシティについては中心市街地を中心とした居住誘導地域をメインに構想されて国土交通省のほうからモデルプランが出されたものに各地域の生活拠点、今ある郡部その他の色々な集落についての存続を考える

ためにこういう「多極ネットワーク型コンパクトシティ」という図面になっていると思うんですが、基本的な物流や交通についての問題というのは今後の施策によってどうするかということになると思うんですよ。今話をしているのは都市計画図面の中の色々な生活拠点・中心市街地の配置について、あと交通や物流についてのあり方、それからこの「多極ネットワーク型コンパクトシティ」についての鳥取市としての理念ということになると思うので、話が色々な細部にまで拡大するとなかなか進まないの、そのことを念頭に少し話を集約して欲しいと思います。

福山会長

まだ分かりにくい所があるというお話だとは思いますが。立地誘導は今回切り離したんですよ、来年度の計画として。

事務局

言葉として居住誘導等が出てきましたが、この度都市計画マスタープランと立地適正化計画の同時策定はわかりづらいということで、立地適正化計画は置いておきましておおむね30年後の鳥取市の都市のあり方・そのための土地利用方針・拠点の整備方針・ネットワークの在り方、こういったものを描いている都市計画マスタープランでございます。その方向性がこれで良いのかどうか、そのようなことを議論していただければと思います。

立地適正化計画につきましては、今後また詰めていきまして来年度作成したいと考えております。

田宮委員（姫村代理）

都市計画マスタープランが終わりのほうに近づいてきているので、本編の言い回しの部分だけ確認をさせていただきたいと思います。6ページの4)交通の③の所ですが、文章の「山陰道・山陰近畿自動車道の早期全線開通や、ミッシングリンクの解消、鳥取自動車道の4車線化など」という所なんです、このミッシングリンクというのは山陰道・山陰近畿自動車道の繋がっていない部分のことを指しているのではないかとと思われるので、前述の「山陰道・山陰近畿自動車道の早期全線開通や」があれば「ミッシングリンクの解消」という記述が重複した意味になるとと思われるため、ここは「ミッシングリンクの解消」は外しても良いのではないかと思います。文章を作り上げる中で思ったものですから、少しここがどうかなど思いました。

それとあともう一つ細かい話で申し訳ありませんが、42ページの所で5)その他 の所なんです、**「久松山山系」「湖山池」「因幡白兔（白兔海岸を中心とした国道9号鳥取バイパス周辺の・・・）」**と書いてありますが、こちらについては鳥取バイパスに限定されるのか、それとも白兔までの海岸を含めるのであれば**「国道9号周辺」としてしまっても良いかな**と思ひまして、そこの言い回しだけ直したほうが良ければと思ひましてご提案させていただきました。

事務局

ありがとうございます。検討させていただいて修正したいと思います。

福山会長

はい、ご指摘の2点、ご検討ください。

都市計画審議会でこれまで長く議論してきましたけれども、合併後につくられた都市計画マスタープラン10年見直しですね。大分時間をかけてお話をし、大分事務局も努力をされて地域の方に説明してこられて、なかなか都市計画マスタープランを理解していただく位置付けが難しい中を努力されてきたと思います。

大分議論していただいたんですけれども、いかがですかね。この方向、いわゆる都市の計画・大きな構想としての計画としてなんですけれども、私としましてもいくつか今日ご指摘していただいた部分の修正等、再検討でございますけれども、今回の都市計画審議会で決定させていただくという方向でご賛同いただけますでしょうか。

はい、ありがとうございます。それではいくつかご指摘していただいた部分は私も一緒に考えさせていただきたいとは思いますが、今回の都市計画審議会で決定させていただくということでご承認いただくということにしたいと思えます。

引き続き、協議事項に移ります。「市街化調整区域内の開発許可基準見直しについて」、事務局より説明をお願いします。

事務局

本件につきましては、市街化調整区域内の開発行為等の審査を行う「鳥取市開発審査会」において協議されるものですが、市街化調整区域の土地利用など都市計画とも密接に関連する内容でもあることから、都市計画審議会の委員の皆さまのご意見をお伺いするものです。よろしくお願い致します。それでは、建築指導課より内容の説明をさせていただきます。

事務局

建築指導課の井本といいます。市街化調整区域の立地基準の緩和について、という資料を見てください。初めに、市街化調整区域の立地条件の緩和がどうして必要なのかということの背景や必要性について書いておりますので説明します。

本市においては、人口減少、超高齢化社会を迎える中、集落の維持・存続が重要な課題となっています。また、本市では中心拠点、地域生活拠点及びその他の集落地を公共交通ネットワークで繋ぎ、全ての地域で持続的に生活利便性が確保できる多極ネットワーク型コンパクトシティを目指しており、その実現には地域コミュニティの維持・充実が重要となります。

市街化調整区域は、市街化を抑制して優れた田園環境を守る区域であり、開発行為や建築行為などに規制がかかっておりますが、区域内には既存集落が多く含まれており、急速に進む人口減少を背景にして区域内の既存集落の維持・存続が重要な課題となっています。そのため、第三者の移住定住をより可能とすることを目的として、一定条件を満たす空き家等に居住可能とすること、及び地域にとって暮らしを支える小さな拠点ともなりうる日用利便施設の立地基準の内容を精査の上、基準の緩和を図り、市街化調整区域における地域コミュニティの維持・充実を促進したいと考えて、立地基準の緩和をこの度話させていただくものです。日用利便施設という言葉が出ましたが、日用利便施設とは住民の方が日常生活を送るた

めに必要な物品の販売・加工、もしくは修理などを行う店舗・事業所等を指しております。

先ほど緩和の方針として2点申し上げましたが、1点目としまして、第三者の市街化調整区域への移住定住をより可能とする立地基準の創設を考えております。その内容については、昭和45年12月28日の線引き以降に合法的に建築された既存建築物を利用することにより、第三者の市街化調整区域の集落への移住定住をより可能とするための立地基準の検討ということです。

詳細について、2点考えております。1つが「合法的に建築された後、一定年数以上経過した建築物のうち集落内の建築物については、許可取得のうえ、第三者が居住可能とする。」ということと、もう1つは「ただし、建物所有者の死亡・後継者不在等やむを得ない理由の場合は、経過年数に関係なく許可取得のうえ第三者居住可能とする。」ということで、但し書きで「こういう場合は経過年数関係なく第三者居住可能です」ということにしています。

これについて詳しい説明をしたいと思いますので、次のA3版の資料を見てください。主に目的としては、市街化調整区域内の中古住宅、もしくは空き家の居住者の変更が今までよりも可能となるようにしたいと考えているということで、その説明の表です。一番左に時系列を示しており、横には現状での市街化調整区域の既存住宅への第三者居住の可否の状況、と今後はどうなるのかということを示しております。

まず現状の一番左に農家住宅について示しております。市街化調整区域には農家住宅もたくさんありますが、線引き以前から建っている農家住宅については、第三者が住みたいとお考えになった場合、法による規制がかかる以前から存在した建物ということで、第三者が許可不要で居住可能ということになっております。一方で、線引き以降に建てられた農家住宅については規制がかかることとなります。具体的には農家の要件を持った方でないとその農家住宅には住めないということで、農業をされない第三者がこの農家住宅に住むことはできません。

右の列には、農家住宅以外で第三者の居住が可能となる場合の住宅を示しております。農家住宅と同様に、線引き以前から建っている住宅については、第三者がこの住宅を取得して住むということは許可不要で可能となっております。また、この間に建物の改築や増築があっても、その住宅が継続して建っているとみなし、第三者が許可不要で居住可能となっております。また、合法的に開発をした団地内の住宅というのがあります。現在は出来ませんが、平成19年11月30日までは市街化調整区域でも宅地分譲して開発する行為は可能でして、その間に建った住宅でしたらこれにつきましても許可不要で外部から来て住んでいただくことは可能となっております。

先ほど、線引き以前からの住宅が継続して建っている場合は良いと言いましたが、何らかの事情で建物を取り壊して更地になり、売地になっているという場合もあると思います。ここに書いておりますように、更地になって一年以上経過した場合、第三者が住みたいという場合には許可が必要になります。

その右に書いてあるのは、届出団地や競売等で取得した場合、鳥取市定住促進・Uターン

相談支援窓口の支援により居住する場合で、これらは線引き後に設けられた許可基準ごとに申請して居住することが可能となっているものです。これらも第三者が許可を取って居住することが可能となっております。

さらに右の列では、どういう場合に第三者の居住不可となるのかを示しています。こちらは線引き以降に許可を取って建てられた既存集落又は大規模既集落内の分家住宅及び自己用住宅については、許可を取られた方でないと居住できないということになっています。また、一般的には店舗や事務所は市街化調整区域では立地できないのですが、先ほど説明した日用利便施設として建てられた店舗とか、大規模既存集落区域内に建てられた関係者の事務所等、線引き後に建てられた住宅以外の用途の建築物があります。こういうものにつきましても住宅と同様に許可を取られた方でないと住めない、利用できないということがあり、第三者が取得して居住するということはできなくなっております。これが現行の制度となっております。

それでは、この度の緩和でどう変わるかといいますと、一番右の列で示しているような基準を設けることを検討しております。具体的には、現状では第三者が居住不可能な建築物のうち、建物が建ってから一定年数が経過したものについて、第三者がその中古建物を取得して居住可能としたいというものです。その一定年数経過ですが、現在のところ建築後20年経過したものについて第三者が居住可能とすることを考えております。

許可を持った方でないと住めない、ということをおおよそ属人性というのですが、他自治体等に確認したところ建築後20年経過したら属人性を排除している例があり、それを参考にしてこの20年という基準を考えております。許可は必要となりますが、20年が経過した建物については、外部から移住定住を目的に来られた方がその住宅を取得して、居住可能ということにしたいと考えております。

このように基準を変更することで、既存ストックである中古住宅や空き家の有効利用を進めていくと同時に、今後人口減少が進み戸数が減ると集落の維持が困難ということが予想されますので、第三者にも市街化調整区域に住むことを可能とすることで、地域コミュニティの維持・活性化に寄与することを目的としております。

再び一枚目の資料に戻ります。緩和の方針の2点目として、日用利便施設の立地基準の変更を考えております。具体的には、「40戸以上の建築物の連たん」という現在の立地基準を精査し、その必要戸数を緩和することで立地可能となる集落数の増加を検討しております。40戸以上の連たんというのは、住宅の建っている敷地の間隔が50m以内のものが40戸以上連なっているところを指しています。現在では日用利便施設が立地できる場所であっても、今後の人口減少によりこの40戸以上の連たんという条件に満たない集落が増えてくるのが十分予想されますので、それを防ぐために40戸という基準を例えば30や20に下げて、世帯数とか戸数が減っても立地できるようにしたいと考えているということです。

また、特にコミュニティ維持・地域振興の促進となり得る施設については、更なる立地基準の緩和を図ることを検討しております。例えば非営利的な団体を地元の方が設立して地域

コミュニティの維持に資する場合はさらに緩和して立地しやすくしたり、地域コミュニティの維持・充実に資すると考えられるものについては、現在ある日用利便施設とは別の用途の施設として扱ったりすることなどを今考えているところです。

資料の3枚目をご覧ください。これは日用利便施設の立地のイメージ図です。現在の日用利便施設の立地基準のうち主なものとして2点挙げております。一つが、申請地が集落を構成する建築物が40戸以上連たんしている区域、とありますが、これは先ほど説明したとおりです。もう一つは、申請地が市街化区域から1km以内の場合は申請地から半径1kmの範囲内の建築物の戸数の半数以上が市街化調整区域内の建築物であること、ということです。A～Fまでの集落をモデル的に書いておりますが、現在日用利便施設が立地できるのは40戸以上を満たしているA集落・B集落のみになります。基準を緩和して40戸を20戸に変えますと、C集落とD集落の連たん戸数がそれぞれ35戸・22戸となっており、20戸以上の連たん数に該当するため日用利便施設の立地が可能となります。

それと右下に説明があるように、営利目的ではなく地元の方がされるような地域コミュニティの維持・充実に効果的に進めることを目的とした施設については、連たん戸数の制限に関係なく優先的に立地できないかということを考えております。そうすると、E集落やF集落のような連たん数20戸未満の集落の中だけでなく、集落から離れている場所でも立地できないかということも検討しております。以上です。

事務局

少し補足でよろしいでしょうか。

なかなか市街化調整区域の位置付けというものがわかりにくいと思いますので、まず1からお示ししたいと思いますので都市計画マスタープランの3ページをご覧ください。ここに対象地域というものがあるんですが、これは都市計画マスタープランで作成した図面なんです、鳥取市は6つの都市計画区域を持っております。今言いました市街化調整区域というのは、ここで言う鳥取都市計画区域に限っております。その他の都市計画区域は非線引ですので、こういった市街化調整区域等の問題はございません。どこでも建築可能ということになっております。

市街化調整区域ですけれども、面積的には鳥取市全体の19%の面積を占めております。人口としては11%の人が居住されております。都市計画マスタープランでも最後に「安心して住み続けられる地域づくり」ということをメインに打ち出して、鳥取市で政策として展開していきたいと思っておりますので、この市街化調整区域においてなかなか今建築が規制されている状況がございます。市街化を抑制すべき区域であるということは大前提なんですけれども、集落における地域コミュニティの維持・活性化のために、集落を拡大するというイメージではなく、集落の中にある空き家を有効利用しようというものでございます。集落内の空き家を誰もが居住用の住宅として利用できるようにすること、これがまず一つ。集落の人達が日常生活に必要な利便施設もしくは地域振興に関わる施設、こういったものを立地できるようにしたいということでこの度ご意見を伺いたいというものでございます。

福山会長

ありがとうございました。ただいまの説明について、ご意見、ご質問がございましたらお願いします。

赤山委員

合法的に建てられた建築物と書いてあるのですが、これは具体的に何か考えていらっしゃるのか。という方法で審査になるのかという。

事務局

市街化調整区域では農家住宅等許可が不要な建物もありますが、建てる場合は都市計画法上の許可や建築確認を受けなければなりません。現在、合法的に。ということで考えているのは、都市計画法上の許可を受けた物件、および建築確認をクリアしたものについては合法的に建築されたということで判断しております。

赤山委員

おそらくそういう所には確認を受けていない、あるいは検査を受けていないという物件もあろうかとは思いますが、それに関してはやはりそれがないと使えないということになるのでしょうか。

事務局

あくまで合法的に建てた物件についてのみ、空き家になった場合に第三者が取得して居住できるようにするというものです。

赤山委員

何かその辺も上手く緩和できるような仕組みがあれば良いのかなと個人的には思いますけれども。

福山会長

私も少しお伺いしたいのですが、鳥取市全域の11%の方が市街化調整区域に住んでおられるということで、言い方はあれですけど無視できない生活環境地域ですね。人口減少、いわゆる線引きという人口増加時代の制度をいかに合わせていくかという、一番大きなお話の一つになるのではないかと思います。

ご意見ございますでしょうか。

前田委員

建築後20年以上経過した空き家等の有効利用という話がありましたけれども、その空き家を取得されて、空き家ですので何年か経過した中古住宅となると思うんですが、建て直しをする時には自由に建て直しができるということでよろしいでしょうか。

事務局

20年以上経過して、第三者が取得される場合にどうしても建物が古くなったりとか、家族構成によっては増築したり改築したりということが出てくるのが十分予想されますので、この取得と同時の建て替えとかその後の建て替え・増改築なんかは出来ます。

今申し上げたことは今後、開発審査会の中で検討しながら決めていくことですので、まだ

出来ますとは言えないんですが、そういう方向の立地基準を考えております。

前田委員

もう一点、以前この件を勉強した時に、他の市ではこの都市計画法の理念、市街化調整区域の理念でありますこの無秩序な市街化の阻止と申しますか、それを食い止めるためにそのエリア内の人口減少率であるとか市街化調整区域でもエリアを区切ってこうした規制・基準緩和を行っていた所があったと思うんですが、今回の鳥取市の考えと申しますのがこの市街化調整区域全てを念頭にした基準緩和ということによろしいでしょうか。

事務局

言われますように、区域を区切ってというわけではなくて市街化調整区域の既存建築物全般について既存集落内の建築物の有効利用を図るという目的です。

杉本委員

先ほどの質問に関連してですけれども、中心市街地以外の地域拠点となる所にも地域エリアの既存集落を中心としたエリアの線引きというものができると申すのでしょうか。

事務局

既存集落の線引きというものはないんですけれども、先ほども言いました集落内の既存建築物についてということになりますので、結局集落ごとの考えにもなるかもしれませんが、集落から離れた所の建築物は該当せず、今ある集落内の既存建築物の空き家について有効利用を考えているというものです。

幹事（綱田部長）

補足させていただきますと、今「集落内」という言葉を使っております。何を以て「集落内」とするのかという定義の部分は今後詰めていきたいと考えております。

福山会長

私から一つお聞きして良いですか。非営利団体という言い方と営利目的でない施設の立地可能な話のところがあると思うんですけれども、具体的にどういったものを考えているのか、例を挙げていただいたらイメージが付きやすいかなと。地域の人が共同で何かされるとか、そういうイメージを私自身は持ったんですが。

事務局

色々なパターンが考えられると思うんですけれども、NPOとかまちづくり会社とか、まちづくり協議会がされても良いと思いますし、まちづくり協議会ではなくて、もっと小さい単位の町内会等そういったことも考えられるかとは思いますが、マスタープランのチラシにイメージ図を付けております。こういった形で市街化調整区域でも拠点と申しますか、その他の集落地においてこうした安心して住み続けられることができるようにやっていきたいというものでございます。

福山会長

ありがとうございます。そこの地域の活性化に関わるような建物が必要なものということ

ですよ。営利目的の場合は連たんする集落のほうに作ってくださいね、ということですね。

この協議事項に関しましては、今後またここで協議という形ですね。これは市街化調整区域の話なので、先ほどの話ですけれどもこうした緩和のルールが決まりましたら、開発審査会の個別審査で立地許可か否かという審議がかかるのはかかるということですよ。

幹事（綱田部長）

今回都市計画審議会によるご意見を求めていますのは、これから開発審査会のほうで具体的なルールを詰めていく作業に入ります。それに先立ちまして、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」という理念に密接に関係しておりますので、その説明と併せて関連して今の提案した内容についてご意見をいただき、その内容を踏まえて開発審査会のほうにお諮りしたいと。最終的にそのルール等が決まりましたら、都市計画審議会のほうにまたこういうルールになりましたということでご報告させていただきたいと思っております。

福山会長

ありがとうございます。私個人としてもあるべき姿は、都市計画審議会が他の関連の所をしっかりと掌握してですね、細かいルールはそちらに任せるとしても大枠はこちらで議論していただくという形が非常にありがたいと思います。

その他、ご意見ございませんか。この方向で検討を進めていくということで、ここは決議はない話ですよ。

では、市街化調整区域内の開発許可基準見直しについては、ただ今の意見を参考意見として、開発審査会で協議を行うということをお願いします。

それでは、議題として用意されているのは以上になります。その他に関して委員の皆さんからはございませんか。

松本委員

この場で言わせていただくのが適切かどうかわかりませんが、私は浜村地区のまちづくり協議会の副会長としてこの場に参加しております。先日も河田さんのほうに来ていただいて気高地域の都市計画に関する説明会をしていただき、その後も気高地域の振興会議に来ていただいて散々地域で文句を言って、河田さんと建設会社のことを苦しめて帰っていただいたところがございますが、改めてこちらの都市計画審議会のほうに参加させていただいて思ったのは、気持ちの悪いくらいこの後ろに書いてある絵に沿って事業を進めていただいているんだなというのを痛感したところです。それはまずもってお礼を言いたいと思います。ありがとうございます。

それと先ほど赤山委員からも出ましたけれども、なかなか大きな都市とかでリノベーションスクールですとかリノベーションの講演会等をするのはあっても、私どもの住んでいるような気高町の小さな集落でそういう会議やスクールを開催していただくというのはすごく稀なことだと色々な所から聞いております。またその開催に関わってくださった方にもお礼を申し上げたいと思います。ありがとうございます。

ただ一つ、毎回この会合に参加させていただいて、多分福山会長も耳にたこができるくら

い聞いておられるかも知れませんが、私まちづくりの代表として出ておりますので一つ申し上げたいのが、まずもって浜村地区に拠点が無いです。公民館のほうも福山先生に来ていただいて会合を開いた時は、まだ体育館が使える状態でした。ただ、今使用禁止になっております。そして、浜村温泉館とって先日リノベーションの会場になった所ですけども、あれもまた温泉が使えない状態で、私達の地域は温泉をもって有名になっている浜村温泉というのを銘打ってやっているところなんですけれども、全く温泉としての意味を成していませんので、もし宜しければ優先順位等あると思いますけれども、何とか拠点ができてそこで活動を快くできるように色々やっていただけたらと思いますので、よろしくお願い致します。

福山会長

地域生活拠点の再生整備のほうは進んでいるのでしたっけ。

事務局

気高地区の都市再生整備は平成28年度、今年度から着手しております、平成32年度までの5年間の整備計画でやっています。先ほど松本委員から言っていたのは、浜村駅前広場の整備内容についてこの間議論させていただいたところなんですけれども、それについては今週説明会を開いて委員の皆さんなど地元の皆さんの意見を反映させたものをまた提案しようと考えています。

今言っていただきました地域の拠点については、交流の拠点であるとか観光の拠点であるとかそういったものは必要だと思います。この前のリノベーションスクールの中の3物件についても、またその地域の交流の拠点となるようなそういったまちづくりが進めば良いかなと考えております。ありがとうございました。

赤山委員

一ついいですか。ちょっと私が質問した中で答えられたのが、「他の地域でもリノベーションスクールを開催していきます」的なことを言われたんですが、私はそれを望んでいるわけではなくて、やはり浜村は民間の方が手を挙げられてこのままじゃ駄目だからどうかせんといかんといってやられたということがありますので、他の地域でもそういう盛り上がりの中で行政がサポートしていただくようなことができたなら願っております。何もスクールを続けるとか、まあ中心市街地もいずれリノベーションスクールを脱却して独自の、ってことで今委員の中で考えておりますし、その辺で連携が上手くいけば願っております。

福山会長

ありがとうございました。私も用瀬・青谷・気高と再生計画整備に携わらせていただいたのに、計画立てた後はあまりにも行かなさすぎて申し訳ない。今度行かせていただいた時は教えてください。

福山会長

それでは、これをもちまして第109回鳥取市都市計画審議会を閉会としたいと思います。本日は誠にありがとうございました。