

## 光市都市再生推進協議会 第5回会議 議事録

日時：平成30年9月27日（木）15:00～16:30

会場：光市役所3階 大会議室1・2号

### 【出席者】

委員：9人（代理出席者1人を含む。欠席4人）

オブザーバー：欠席（欠席2人）

事務局：6人

### 【内容】

#### 開会

##### 1 会長あいさつ

皆さま、こんにちは。

本日、第5回の会議となるが、この計画は新しい法律のもとで策定するということで、当初は色々と難しいことがあったのではないかと思うが、少しずつ慣れてきたのではないかと感じている。

県内の本計画に関して、いくつかお手伝いさせていただいているが、その中で少し気になったことがある。法律に基づいた計画であり、法律に基づいて作業が進むわけだが、本来、この都市はどちらの方向に向いて、何を必要として、どういう形でこの計画を作っていこうという、理念の部分、ビジョンの部分が少し軽んじて議論が進んでいるケースがなきにしもあらずということに、ふと私も気が付いて、テクニカルな話に偏らず、やはり都市計画、まちづくりの将来のビジョンを明確にしながら、それをどういうふうな形で具体的にしていくのか、その計画をどういうふうに策定しているのかという本質的なところをもう一度確認しながら、本計画の策定に臨みたいと思う。

皆さまも是非ご協力を賜りたいと思う。

どうぞよろしく願います。

##### 2 説明会の報告

事務局から、9月1日と2日に開催した説明会の概要について報告

##### 3 議事

###### (1) 都市機能の誘導について

事務局から資料に沿って議題説明ののち、質疑応答等

● 委員

商業施設の大規模小売店舗を、コアエリアⅠでもコアエリアⅡでも誘導施設にしたいとなっているが、近接したそれぞれの地域に必要なのか。

● 事務局

都市機能誘導区域については、原則としてその中に都市機能と併せて居住を誘導してくるエリアとなる。商業施設については、生活に最も身近な都市機能の1つであるとの考えから、居住を誘導するにあたって大規模小売店舗は両方のエリアにあるべきと考えて、誘導施設の案として挙げている。

なお、現在、コアエリアⅠには6つの大規模小売店舗が立地しており、コアエリアⅡにも該当する店舗が立地している。

● 議長

私のほうから確認させていただく。

冒頭に申したが、光市がどういうまちを目指そうとしているかが問われている。その中で、コアエリアⅠとコアエリアⅡの、大きな拠点を2つ創って、それを両輪にしていこうという考えは良いと思う。しかし、そのお互いの特徴をもう少し炙りだして、整理をつけていく必要があると思う。

どういふふうの良いところを伸ばして、悪いところを解消していくかという考え方で、もう少しみていく必要があるのではないか。そうしないと、これから人が減り、税収が減っていく中で、結局1つのものを2つ創らないといけないということになってしまわないかということが、私には危惧としてある。

● 事務局

光駅周辺から島田市は「市内外の人が訪れるような機能が集積し活気に満ちた拠点」、市役所周辺は「市域全体からの利用が想定される行政・文教機能をはじめとした様々な機能が集積した拠点」という方向性で都市づくりを進めたいと考えている。そして、このような役割分担のもとで求められる機能を提示したところであり、特徴を出しているつもりであったが、ご意見を受けて今一度検討する。

● 議長

文言で書けばニュアンスは伝わると思うが、どういうものがどこに誘導され、行政サービスとして出ていくか、それに民間がどうついて、そこが潤っていくのかという、ストーリーがこれに反映されていない。1つのも

のが2つに割れてしまうということになってしまうと、非効率な都市計画を書いてしまうことになりかねないし、何のための計画なのかが分かりにくくなってきていると思うので、もう少しそういったところを示していただきたい。

- 委員

浅江地区には商店会があり、小規模な小売店がたくさんある。今後、人口がもっと少なくなっていく中で、大規模小売店舗の出店はかなり無理があると思う。

下松には大きな大規模小売店舗がある。現在、光の住民は、ほぼほぼ下松方面に買い物に出ており、下松と光が同じように大規模小売店舗を構える必要はなく、光市は光市で小規模な小売店舗をもう少し充実させて、小規模小売店舗のためのまちづくりをした方がよいと思う。

大規模小売店舗は、私は不必要だし、現実的ではない考えだと思う。

- 事務局

ここでいう大規模小売店舗は延床面積 1,000 m<sup>2</sup>以上の施設であり、今年度も該当する規模の店舗の出店があったこともあり、市内での新規立地が現実的ではないとは考えていない。また、市民アンケート調査の中で、大型店舗に関する市民ニーズも高かったため、誘導施設としている。

なお、小規模な店舗が不要と考えているものではなく、そのあたりの考えについては資料にも示している。

- 委員

求められる機能について、欲張りすぎている。

特徴を出した整理をして欲しい。

- 事務局

誤解を与えているのかもしれないが、誘導施設には新規に立地を誘導する施設に加えて、既存の施設のうち、将来にわたって維持していこうとする施設も含めている。

- 委員

だからこそ、その特徴を表してほしい。

この拠点は、こういう特徴に誘導していくという決め方をしてほしい。

- 委員

感想として申し上げますと、コンセプトがわからない。どういうまちをつくりたいのか、これを見る限りは、どこにでもある都市である。光市として

は何を目玉にするのかをどこかに入れるべきだと思う。

また、大型店舗は地場の産業・企業ではないので、大型店舗が光市の税収にプラスになるのか検討されているか。

● 事務局

大型店舗を誘導した際の税収のシミュレーションは現時点行っていない。大型店舗を誘導することそのものが目的ではなく、大型店舗ができれば人が集まり、にぎわいが生まれ、周りに個性的な店舗などもできてという、拠点づくりへの波及効果を期待しているものである。

● 委員

大型店は、連結で本店が売上を吸い上げるため、にぎやかにはなるけど、まちが潤うわけではない。税収を検討してほしい。また、地場の企業や商店をどう発展させるかを考えるほうが、まちづくりには大きなメリットになるのではないか。

● 事務局

大規模な店舗がどのくらいの税収に影響しているのかについてだが、個々の企業により決算の方法等は様々であるため、税収の検討については、できるかどうかということも含めて検討させていただければと思う。

● 委員

団地を除いているが大丈夫か。

住宅団地にもコンビニなどがあると便利だが、都市機能誘導区域から住宅団地をはずしていいのか。

都市機能誘導区域に設定することで、国からの助成等が得られるのかと思うが、それから外してしまっているのか。

● 事務局

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設であり、また都市機能増進施設とは、医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉、又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものと定義されている。

つまり、コンビニなどは誘導施設に位置付けて、この計画の中で誘導する対象の施設ではないと考えている。

● 委員

住宅団地を外した考え方はなにか。

● 事務局

設定基準の含めないエリアの2つ目にその考えを挙げているが、例えば、住宅団地内に集客施設が立地すると、居住環境への影響は好ましいもので

はないとの考えから、住宅団地は含めないこととしている。

● 議長

計画というのは現状追認ではなく、理想的な方向に向けてどうしたいかをプログラムにまとめていくのが計画である。今、2つの拠点を赤線で引いているが、これは完全に現状追認の線であり、これがいけないと言っているのではないが、例えば駅周辺のことを考えれば、準工業地域という工業系の用途地域に建っている大型ショッピングセンターが、都市機能誘導区域の候補に入っている。これがそもそも意図した立地なのかということが前提としてあるかということである。

意図としてないことが起こり、そのことを追認して、それをベースにして、また次の計画を作るのか、それともそれは一回ゼロにして、目指すべき方向性を調整しながら、将来の計画にまとめ上げるのかでかなり違ったスタートになってくる。

最初にビジョンや理念が、というところを言ったが、今回の計画はそういったところが問われているところが大きいにある。

一例を申し上げたが、全体的にそういうことを踏まえて、5万人で2つの拠点というの大きなリスクがあるかもしれない。これをやる上で、現状追認をどこまでやりながら、拠点として特徴を活かして将来ビジョンをまとめていくか。もう少し丁寧に考えた方がよろしいかと思う。

● 事務局

貴重なご助言ありがとうございます。

私どもの考えが伝わっていない部分があってはいけないので、1点だけ。コアエリアⅠの誘導区域に含めている準工業地域のエリアについては、都市計画マスタープランと区域マスタープランにおいて、都市計画基礎調査の結果なども踏まえて、このエリアは将来的な土地利用の方向性としては、商業系の地域としていくべきという考えを示ししており、用途地域の見直しなどを今後進めていかなければならないと認識しているエリアである。このため、考えなしに現状を追認というよりは、今後どうしていくべきかを考えた上で、商業系の用途にという方向を示しているエリアである。

● 議長

それはそういう結論を出したということはいいが、そうすると、狭いエリアで、用途地域の商業地域が3箇所に分散するが、果たしてそれがほんとのいいことなのかということは疑問である。

商業地域は、5万人規模であれば1箇所あって、そこにある程度集積があるというのがオーソドックスなやり方である。それを狭い範囲で商業地

域が3つに分散するということになる、いろいろなものを3つに分散するわけであるから、これは結構大変である。そういうところを詰めておかなければならないというコメントである。

● 委員

求められる機能というのは十分に分かるが、この地区をより魅力あるものにするためには、これが必要、こういう機能を強化していかないといけないという考え方で整理してほしい。

● 議長

今ある施設を維持するというのをあまり考えすぎずに、ここには何が必要で、どうすればこの個性が際立つかをまず考えた上で、メリハリをつけて誘導施設を考えて説明した方が、行政が考えている方向性が伝わりやすいのではないかということではないかと思う。

● 事務局

今日は、説明は割愛した資料21ページ、22ページの誘導施設についての判断という欄などで、考えを簡単に書いており、この中でこのエリアに新たに誘導する必要があると考えている施設なのか、あるいは現に建っていて維持していく必要があると考えている施設なのかを示して、色分けをしているところであるが、そこが見えづらくて特徴が出ていないという感覚をもたれているのかもしれないと思う。

また、それだけでは足りないという部分もあるのだと思うので、このたび多くの皆さんからご意見いただいた重要なところだと思うので、両エリアの特徴をどのような形で出していくかについては、少し検討させていただければと思う。

● 議長

例えば、23ページの表で、医療施設は両エリアに○がついている。子育ても、内容は少し違うが○がついている。教育も専修学校・各種学校と高等学校で○、交流施設も両方に○がついている。商業の大規模小売店舗も両方とも○がついている。

要は、ここで言っているのはほぼ同じような機能が要するというふうに見える。結果としてそうなってもいいのだが、シナリオなり目標像なりがある程度際立ったものでないと、これだけ見ると本当に同じ拠点を2つ創るというように見えてしまう。だから、そこを少し丁寧に際立たせた方がいいという指摘だと思うので、ご検討されたい。お願いします。

● 議長

事務局のほうに確認である。

都市機能誘導区域の素案が出されたが、もう少し議論する余裕はあると理解してよいか。

今日の意見を踏まえれば、コアエリアⅠとコアエリアⅡの性格付けを、もう少し明確にした後に、誘導施設の考え方を説明していただき、だから2箇所必要で、2箇所に赤い線を引きましたという説明がなされた方がよい。皆さんが承認するのに材料が少なすぎるのではないかなと思う。

そういう形で進めていただくことでよいか。

● 事務局

資料の作り方にも問題があったのかも知れないので、それらも含めて再整理させていただく。

## 4 その他

### (1) 事務局から連絡事項

#### ア 連絡事項

次回の協議会の会議は、11月の下旬頃を予定しており、その会議のなかで、これまでにご議論いただいたことなどを計画書形式にとりまとめた計画素案をご覧いただきたい、ご意見などをいただきたいと考えている。

その後、12月から1月にかけて、意見の公募、いわゆるパブリックコメントを行い、さらには1月下旬に光市都市計画審議会のご意見をお聞きした上で、必要な修正を加えた後に、改めて、3月に本協議会の会議を開催させていただき、皆さまに内容のご確認とご意見等をお願いしたい。

どうぞよろしく願います。

#### イ シンポジウムの告知

チラシを机上配布したが、来月の31日に、「光の玄関づくり」と題したシンポジウムを開催する。

本市の重要な拠点の光駅周辺の未来を考えるシンポジウムであり、全国的に著名なお二人の先生方にお越しいただき、これからのまちづくりにおける拠点の役割や協働・連携について基調講演をいただくこととしている。

また、パネルディスカッションでは、本会の鶴会長にコーディネーターとなっただき、また、本会のオブザーバーを引き受けていただいている国土交通省の辻野課長にパネリストになっただき、《「に

ぎわい」と「うるおい」あふれる“まちの玄関”をテーマに議論いただくこととしている。

10月31日水曜日の13:30から、光市民ホールで開催予定である。本市のまちの将来を考える上で、間違いなく貴重な機会となることから、ご都合をつけられます方は、是非ともご参加いただけますよう、ご案内する。