

第1回新居浜市立地適正化計画策定委員会 議事録

日時：令和5年8月28日（月）午後14時00分から

場所：新居浜市消防コミュニティ防災センター

4階 大会議室

(1) 立地適正化計画について

(2) 新居浜市立地適正化計画の改定・スケジュール等について

【事務局説明】

【事務局説明】

吉井委員長：今日は全体の方向性をお伝えいただくという場所だと思いますが、何かご発言があればお願いします。

藤田敏樹委員：資料3の関連計画の中身ですが、農業振興地域の整備計画が入っていないのですが、何か理由があるのですか。

事務局：農業振興地域については、都市計画マスタープランの中では関連してくるところはございますが、今回の立地適正化計画では、居住誘導区域とか定める際に、農業振興地域となっている箇所を基本的に外した形で定めており、直接的な関連性がないことから資料には含めておりません。

藤田敏樹委員：今回の計画は農業振興地域の計画を動かさない形でやるということですか。

事務局：そういうことでございます。

政石委員：居住誘導区域のど真ん中に農地がそのまま残る方向で進んでいるのはどうかと思います。

藤田幸正委員：49年の指定のままで、ずっと残ってきているが、違和感がある。以前は青地を変えるには、それに代わる面積の確保をしなさいというのがあったのですが、新居浜市としてまちづくりが良い方向に進むよう、いろいろ考えていかなければいけない。

藤田敏樹委員：やはりまちなかに農業振興地域があるのは違和感がありますよね。

政石委員：僕らは建築のほうで立地誘導の地域における法的な縛りはどのようになってくるのかという部分も気にはなるところであるのですが、人口減における全体としての流れの中で、この計画に足りていないと思うのが、工業地についてです。前回のマスタープランのときにも参加させていただいたのですが、新居浜は工業都市であり、住友さんが動かしている工業地域を除いたところで、工業用地は足りているのか。動いていない工業団地に所有権だけ残り、風化したような建物が数多く見られるところもあり、そういったところをどう整理していくのか。恐らく絶対的に工業団地が足りないという状況があると思うん

です。山根のほうや、いわゆる都市計画区域外の規制が緩いところに開発行為をかけた 1000 m²を超えるものが乱立しているんです。田んぼがあって、あそこだったら作れるということで、どんどん建っています。それは新居浜市としていいのか、悪いのか。

工業地があり会社があるから、人が来るんじゃないですかね。住居を誘導しましょうと言っても、住友さん以外の工業地は要らないのかという部分がある。これから多分住友さんの工場もどんどん IT 化が進み、工場に人が要らなくなればその分加速度的に新居浜の人口は減ると思うんです。例えば三池炭鉱があった大牟田市は三池炭鉱がなくなった瞬間に人口が激減しました。住友は住友の鉱山、別子銅山というものがあったから、そこから出る硫化水素だったり、そこで電気が要るということで、いろいろな住友関連企業が土地を確保し、今の工業都市はあるのですが、住友さんが自分たちの私有地なので、やめましたと言っていなくなったら、新居浜の人口は何万人確保できるのかというところは選択肢として考えていないといけないと思うんです。

多分ご存じの方はいっぱいいると思うのですが、住友の工場の定期修繕のときには、よそから来た人たちで新居浜のホテルは常にいっぱいです。工業団地を作ればほかの工場も定修というのは起こり得る。それを確保するための、観光という部分とも兼ね合ってくると思うのですが、ホテルが立地する。商業地域の中心をどこにするのか。人がおるから、ここに集中して住んでねといっているけれど、そういったいわゆる経済の視点がない。

次の会議で、工業団地が今何m²あるのか、動いているのは何m²あるのか、それは適正な量なのか。コンパクトシティにと言っているのですが、僕の中では 10 万人というのは新居浜のこの面積ではコンパクトシティだと思うんです。あとは交通の便さえよければ十分コンパクトなまちはできると思う。それがバスなのか。ライドシェアとか考えないのか。

年間何回も木造の耐震診断ということで昭和 56 年以前の古い建屋の耐震診断というのも建築士会のほうでさせていただいていますが、これもやたら進んでいるわけではない。どんどん空家は増えている。多分西日本でも屈指の工業で食べているまちだと思うので、そのこの部分の視点も必要だと思います。

吉井委員長：何か事務局からありますか。

事務局：ご意見たくさんありがとうございます。言われているところが新居浜市として課題にあるというところはおっしゃるとおりのところがございます。それがすべて立地適正化計画の中で解消していけるかという、強制力とか、そういう部分ではなかなか難しいところはあるのですが。

政石委員：この中に、工業地や仕事をするとところはどこなのかというのが抜けている部分は入れてほしい。それありきで、どうやって住んでいくのかというのを考えな

ければいけない。人口減少しているのだったら、熊本の半導体工場みたいなものを作れるぐらいの工業団地を誘致できれば、多くの雇用が生まれ、人口も増え、全然話が変わってくると思うんです。誘致するためには、先ほどの農振の話とも絡んでくると思うんです。

吉井委員長：大変重要なご指摘で、勤め先は都市拠点の中や、土地利用ゾーニングには工業系ゾーンというのものもある。産業拠点といったものも設けてはいかがでしょうか。

政石委員：住友さんの土地は私有地であり、市がどう言おうが何かできる感じではない。

吉井委員長：おっしゃることはよくわかるのですが、この会議といいますか、税金を使ってやっている行政の限界として経済活動はできません。

政石委員：そうです。経済活動をするのではなくて、経済活動をするための場所が足りているのかということかと。

吉井委員長：なので、土地利用の枠をこしらえるということは有意義だと思います。ここは工場を建てる場所、ここは団地を作れる場所。それが新居浜市の役割だと思います。ただ、ここにはそれがないので、少なくとも臨海の工業地域は除外しているわけですね。

藤田幸正委員：大きなマスタープランの中であって、その中に部分として立地適正化計画がある。

吉井委員長：そうすると、この会議での議論ではなくて、マスタープランのところで議論すべきことですね。

町田委員：吉井委員長が言われたように、工業や土地利用の色塗りの件についてはマスタープランなど別の計画の中で議論していくのかなと考えています。

立地適正化計画という計画については、先ほど説明もあったのですが、都市計画法とは違って、都市再生特別措置法という法律のもとで作る計画で、工業系というよりかは、商業とか医療とか住宅とか、そういうものについて立地の適正化を図りましょうという計画となっています。ですから、今ある商業とか住居とか医療について、今後人口がどんどん減少していく中で、まちもどんどん縮小していくので、長い目を見たときにうまく縮小してコンパクトなまちになるようにする計画でないかと思っているのですが、そういう形でよろしいでしょうか。

吉井委員長：はい。そのときに、工業のことを全く考えずに計画すると、それは適切な立地にならないかもしれないとおっしゃっているんだと思うんです。なので、新居浜市の思うとおりになるかどうかは、これは何とも言えませんけれども、想定でも結構ですので、ここは産業拠点、1万人がここに来る場所だということを想定した上で居住地域等の配置を考えるという方法もあるのではないかと思います。特に全国の中でも珍しい自治体だと思いますので、少なくともそれを踏

まえた上で居住誘導区域の設定をしていく。ここには全く記載がないのでということではないかなと思います。なので、考慮していただければと思います。

吉井委員長：ただ、今現状で何人の方がそこに通勤されているかという場所はおよそわかるわけですね。それが将来的にどうなるかは予測できませんけれども、撤退されたらそれこそ人口は激減してしまうわけですが、現状どおり行くとして、現状の住友さんで働く方の居住にかかるコストを低減するためにこういう配置にしましょうという計画であるべきだということかと思います。

政石委員：それは住友さん以外もそうですね。住友さんのことも考えなければいけない。

吉井委員長：だと思います。居住誘導区域といいながら、工場から遠いところに作ったのは、それは居住のコストがかかるわけです。それは当然工場にさほど遠くない場所、便利なところ、道路がつながっている、あるいはバスがつながっている場所に作らないといけないわけですから、それを全く考えていない計画というのはどうかなというご意見だと私は理解しました。なので、ぜひ現状の勤務先についても考えていただいて、少なくともこの中に含めていただいて計画を立てていくというのがいいのではないのでしょうか。可能な範囲でお願いします。

事務局：いろいろ議論いただいて本当にありがとうございます。先ほどもお話がありましたように、工業地域の話というのはもう1つ上位のマスタープランのところでの議論になるのかなというところはあるのですが、この都市計画マスタープランの中でも、特に産業拠点としましては、住友さんの工場があるところも北東部の臨海部も位置づけているところがございます。あとは、吉井先生もおっしゃっていただいたように、そこを考慮しつつも、それでもどうしても人口は減っていく。自由な遠距離の移動が難しいということ踏まえた上でコンパクトなまちづくりを目指していくために少し中心市街地のほうに居住を誘導できるような施策ができないかなというところあたりを目指していく必要があると考えております。

吉井委員長：考えで結構ですので、少なくとも考えているぞと。この資料の中に産業拠点を含めていただいて検討を進めていったらいいと思いますので、お願いします。

藤田幸正委員：産業拠点に関連して、以前は会社の社宅があったのが、今社宅が少なくなって、皆さんそれぞれ自前を出ていかれる。そういった中で、今度それがバラバラになって広がっていくから、これからもっと人口が減っていくのだから、コンパクトな機能的なまちにしていかなければいけない。

そのときに、今のところ新しく内陸型の団地ができる場所が新居浜市には非常に少ないし、規模も小さい。住宅は、利便性の高い商業施設があるところや、病院があるところが住みやすい。以前からコンパクトなまちと言われているのが、もっと厳しくなって、中心地に人が住んでいない。中心部の北中校区の

ゾーンなんかは本当に人が少ない。学校が 1 クラスしかない。それを何とかしなければいけないということを含めての立地適正化計画です。行政としても公の施設とか何でもそこへ集約してやっていこうということになっていくのではないかなと思います。

産業のところについては、幹線道路の整備や公共交通を確保し、コンパクトな地域にやろうというのが立地適正化計画ではないのかなと思います。

新居浜のもともとの都市の成り立ちがいびつであるというのは皆さんもわかると思う。それを少しでも改善していくようなことも考えていかなければいけないし、細かくマスタープランの中での適正化計画というのを、今回議論して決めるというか示していこうというのではないか。いろいろ今日は意見を言っていて、次のときにはそれを委員長のもとにまとめていけたらいいのではないかなと思います。

星加委員 : 居住誘導区域や都市機能誘導区域に含まれていないエリアは、取り残される心配が無きにしても非ずなのですが、どのような位置づけになるのでしょうか。他の制度等でまちづくりがカバーされるのでしょうか。

事務局 : 居住誘導区域は、都市の持続を考えた上でこのエリアに住んでいただいたら人口密度を保ったまま今後も都市が持続していきますよということで設定させていただいたエリアでございます。その他のエリアにつきましては、居住誘導区域外も含むまち全体のまちづくりに関する都市計画マスタープランのほうでまちづくりをしていきます。居住誘導区域外の区域のまちづくり方針も計画内に位置づけております。ただ、医療、福祉、商業等についてはコンパクトなまちづくりを進める上で、都市機能誘導区域を定めさせていただき、そこで主に施策を投じて持続可能なまちづくりを進めていきたいと思います。

吉井委員長 : 今でも居住誘導区域ではないところの開発というのは進んでいますが、立地適正化計画では長期を見据えて考えてくださいということではないかなと思います。一定の期間は切り捨てるわけではなく、一定のサービスを提供していくものの、いつまでもサービスを提供するわけではないということだどご理解いただければと思います。

町田委員 : 立地適正化計画は、概ね 20 年後を目指した見越した計画かと思います。ちなみに、「居住誘導区域以外の区域のまちづくり方針」というのも立地適正化計画の中にはありまして、恐らく星加委員さんが言われたのはこのあたりを心配されているのかなという気はしたのですが、その中で、現在居住されている方々の住環境やコミュニティの維持に留意したまちづくりや、デマンド型の交通の活用による公共交通の利便性の維持等のサポートを挙げているのではないかなと考えております。

- 事務局 : ここで明確に 20 年後こうなりますという姿をお示しできるというよりは、それに向かって緩やかに目指していくという、すごく抽象的な言い方になって申し訳ないのですが、大きな方針としては地域への分散を抑制しコンパクトなまちづくりを進めていくとともに、それ以外のところの方のケアというのも当然進めていくのは必要だとは思っております。
- 町田委員 : 区域外の人が住みづらくなるような施策をするのではなくて、区域に住むと住みやすい、区域に住みたくなるような施策をどんどん打っていくようにするものと考えていますので、できるだけ 20 年先にはもし住むのならこっちに住みたいよねと言えるようなまちに作っていききたいというのが立地適正化計画の方針だと思っております。こちらの人に住むなという施策を打っていくようなものではないと考えております。
- 星加委員 : 我々が来たときには居住地としてはいいなと思った地域も、既に農協はない、銀行はない、スーパーはない、交通も非常に不便だということで、高齢者には非常に不向きな土地になってきており、立地適正化計画の区域内に位置づけられるといいかなと思ったりしていたのですが。
- 町田委員 : 日本全国どこでも同じような形で人口が減ってきている部分がありますので、どうしてもある程度の区域には絞っていかざるを得ないというのはご理解をいただきつつも、高齢者の方々の最低のセーフティネットとか、そういうのは施策で打っていかねばいけないと考えております。
- 政石委員 : 記憶が曖昧なのですが、小・中学校の統廃合だったりの長期計画が出ていたと思います。防災などを考えるときに、今だと学校が防災拠点になっていたりするので、もし統廃合になって学校がなくなったりするところは防災拠点として残るのか残らないのか、そういうところは頭の片隅に各委員さん持たれておいたほうがいいのではないかなと思います。
- 事務局 : 詳しいところを説明しきれないところはあるのですが、確かに言われているように小中学校の統廃合について、前後半 15 年ずつ向こう 30 年以内に向けた中での計画というのが示されておりますので、資料として次にお示しできるようにしておきたいと思っております。
- 吉井委員長 : 資料があれば提供いただければと思います。
- 藤田敏樹委員 : これは作成に当たってどこかに委託されるのですか。
- 事務局 : 立地適正化計画の策定業務として、2 カ年での業務委託をしております。
- 坪田委員 : 目標の設定のところでは 3 つ指標があるのですが、立地適正化計画の進捗を管理する評価指標として他にもいくつかあるのでしょうか、この 3 つで基本的には見ていくのか。
- 事務局 : 基本的にはこの 3 つを計画の目標としております。
- 坪田委員 : 基本的には全国で昔から入手可能な、経年変化が確認できるようなこういう指

標が基本にはなると思うのですが、例えば居住誘導区域をより住みやすい、みんなが住みたくなるような地域になるように徐々に移行していくというところで、評価できるような、例えば住民へのアンケートとか、あるいは賑わいを測るような指標とか、そういうものは何か補助的には使われたりしないのでしょうか。

事務局 : 今のところそういうところは示してはいないのですが、今後進めていく中で、そういうところも取れるものというのがありましたら取り組んでいきたいと思えます。

坪田委員 : ここに示されている指標は全国一律で手に入るような指標で、非常に重要な数値だと思うのですが、新居浜市の立地適正化計画なので、新居浜が目指すまち、目指す像を測れるような、そういう指標を検討いただければと思いました。ありがとうございます。

吉井委員長 : 目標値を設定して、いつこれを評価するのですか。5年ごとに評価するということですか。

事務局 : 5年ごとに検証して目標値の達成状況を把握していきたいと考えております。

吉井委員長 : 2035年为目标値なので、その途中経過も評価していくのですか。

事務局 : 一応数値的にはずっと管理をしていくようにはなると思えます。5年ごとにそのあたりの評価というところが出てくるかと思えます。

吉井委員長 : なかなか5年では数字は動かないかもしれないですが、ひとまず2035年ですね。もう少し評価項目があってもいいかなと私も思いますので、新居浜独自の評価指標をぜひ検討ください。

黒光委員 : 先ほどいろいろお話を聞かせていただいている、産業とか働く人の世代の目線と少子高齢化の観点からの若い人や高齢者からの目線とでコンパクトのまちづくりは目線が違うのかなと感じています。私の母は高齢で萩生というところに住んでいるんですね。車に乗るのを2年前にやめたんですが、そうなるのとたちまちすごく不便なんです。お店もない、バス停までも遠い。今まで車があったから考えなかったのですが、どこか便利な場所に引っ越そうということになって、そのときに探したのが一宮町あたりなんです。医療施設にも近いし、交通の便もあるし、市役所にも近い、文化センターにも近い。まだ母は動けるのですが、一人で遠いバス停までは歩けない。車もないとなったときに、スーパーとかいろいろなことを考えたときに前田町あたりに引っ越すか一宮町あたりに引っ越すということを考えて、結局一宮町に引っ越してきてもらったのですが、そうしたらそこから自分で歩いて市役所にも来れる、郵便局も行ける、銀行も行ける、スーパーも行けるということで、高齢者の目線から見たときはコンパクトシティというのは大変ありがたく感じるのかなと思えます。

吉井委員長：皆さんが便利なところに住んでくれることを緩やかに願っているという制度になります。

早瀬委員：この計画は20年ぐらいということで、非常に長期にわたって誘導ということなので、5年たったときに根本的なところまで変えられるのか、それとも、もともとゼロから作り直すわけではなく、根本のところは見直すことはできないのか。そこら辺りはいかがでしょうか。

事務局：策定後概ね5年しか経っておらず、何か大きく劇的に変わることもないかと思うので、基本的な部分というのはあまり大きくは変わらないのかなと思います。ただし、5年間の変化を確認しながら必要な部分を変えていくということはありますが、一から抜本的にやり直すというようなどころではないのかなと思っております。

吉井委員長：基本的な方針は変わらないということでもいいですか。

事務局：そうですね。

早瀬委員：例えば居住誘導区域を決められているところについては大きな変更する理由がなければ触らないということですか。

事務局：そうです。そういうことになると思います。

吉井委員長：本当に必要になれば、上位のマスタープランなりもっと上位で変更していくということですね。ありがとうございました。

具体的な話は次回以降ということで、個別に具体的な話をしていくことになりうかと思えます。

今日はいろいろ貴重なご意見をいただきありがとうございました。それでは、閉会にしたいと思います。お疲れさまでした。進行を事務局にお返しします。

事務局：吉井委員長、ありがとうございました。最後に、先ほど1度説明しておりますが、今後のスケジュール、第2回の予定ですが、9月28日（木）14時からを予定させていただいております。場所は、新しくできている消防合同庁舎の5階の大会議室で行います。また個別のご案内は差し上げるようになるかと思えますので、よろしく願いいたします。

本日は活発なご意見を賜りましてまことにありがとうございます。また今回の会議で言えなかったことや意見等、個別に言いたいところがございましたら電話やメール、方法は問いませんので、事務局の都市計画課まで頂戴できればと存じます。

本日は吉井委員長をはじめ、委員の皆様には大変お忙しい中ご出席をいただき、大変ありがとうございました。これをもちまして、第1回新居浜市立地適正化計画策定委員会を終了させていただきます。皆様、長時間大変お疲れさまでした。ありがとうございました。

以上