

第1回 刈谷市立地適正化計画評価委員会 議事録

1 日時

令和5年10月2日（月）午後2時00分～3時40分

2 場所

刈谷市役所5階 503会議室

3 出席した委員 9名

委員長：瀬口哲夫

委員：岡田行永、深谷康生、亀井隆、平井崇士、内藤誠、大野淳、伊藤慎悟（代理：富永正輝）、河合敦

4 欠席した委員 2名

委員：磯部友彦、鈴木三千子

5 事務局

笹尾課長、渡辺課長補佐、中根係長、小島主任主査、岡村主査

6 傍聴者

0名

7 公開・非公開の別

公開

8 議事内容

【議題】

- 1 立地適正化計画の概要と見直し方針について
- 2 立地適正化計画の評価について
- 3 立地適正化計画（素案）について

【その他】

- 4 今後のスケジュール

■主な質疑

≪議題 1、2について≫

【委員】

評価指標における目標値の設定の考え方を教えていただきたい。また評価指標③（刈谷駅周辺が活気や魅力があると思う市民の割合）の母数を教えていただきたい。

【事務局】

目標値の設定の考え方について、評価指標①の居住誘導区域内における人口密度は、将来的には減少する見込みではあるが、現状維持を目標としているため、目標値を57.1人/ha以上に設定している。

評価指標②の中心市街地内における低未利用地割合について、減少が見込まれる中心市街地の人口が将来に亘って維持され、そのために必要な人口が低未利用地に居住するものと仮定し、必要な低未利用地の面積から目標値を算出している。

評価指標③の割合について、無作為に抽出した市民2,500人を対象に市民意識調査を行っており、この結果をクロス集計し、中心市街地内の刈谷南中学校区と刈谷東中学校区の回答を対象とし、算出している。なお、当該割合の母数となる回答数は580だった。

《議題 3について》

【委員】

都市構造上の課題分析における中心市街地における人口集積について、刈谷駅から刈谷市駅周辺で人口密度が低く、減少している地区があるということだが、理由がわかるのであれば教えていただきたい。

【事務局】

刈谷駅から刈谷市駅周辺は、戸建て住宅や事業所などが多く、駐車場などの低未利用地も多い特徴があることから、人口密度が低くなっていると考ええる。また、高齢化の動向をみると当該地区で高齢化の進行や高齢者単身世帯の割合が増加しており、死亡などの人口減少の影響を受けやすいことから、人口密度が減少していると考ええる。

【委員】

しっかりと都市的土地利用をされている上で人口密度が低いということか。

【事務局】

そう考える。

【委員】

個人的には、刈谷駅周辺は人が住むよりも商業等で活性化している方が良いと思うが、実際には商業等と古い戸建て住宅が混在している状況だと思う。この現状に対し、市としてはどのような方向に誘導したいと考えているか。

【事務局】

この地区は、立地適正化計画において都市機能誘導区域及び居住誘導区域に設定している。また、都市計画マスタープランでも土地の高度・有効利用を図るゾーンに位置づけていることから、例えば容積率を緩和することで民間開発を誘導するなどの施策を進めていきたいと考えている。

【委員長】

都市構造上の課題分析で指摘している刈谷駅と刈谷市駅の間にある人口密度の低い地区は、刈谷駅周辺と比較するとどのような違いがあるのか。

【事務局】

戸建て住宅が多く、駐車場などの低未利用地もある地区になる。

【委員長】

この地区については、商業的なポテンシャルが低いいため、住宅地としてどう考えていくかが重要である。このように課題が示されていることは非常によいが、商業の活性化と人口の増加も合わせて考えていくなど、少し細かく見極めていく必要がある。

【委員】

地価が上がっていることはいいことだが、その反面、近年の材料費の高騰や地価の上昇などにより家を建てたい子育て世代にとってはマイナスな側面もある。今後は居住誘導区域や中心部に都市機能を集約していく方向性だと思うが、都市機能に公園は含まれるのか。

【事務局】

公園は、都市機能施設として位置づけてはいないが、生活の質の向上のため必要な機能であると考ええる。

なお、公園整備等に関して定める緑の基本計画は、都市計画マスタープランと整合を図っており、それに基づき計画的に整備を進めていく。

【委員】

立地適正化計画の作り方について、前回からの変更点を踏まえて現行計画をどう見直すのか。最新の状況を基に改めて立地適正化計画を策定するという事か。

【事務局】

本来であれば、現行計画を評価し、その結果必要であれば計画を見直すところを、今回は法改正により防災指針の作成が定められたため、見直しが発生する。また、データ更新に留まらず、居住誘導区域について見直し、区域を広げていきたいと考えている。

【委員】

居住誘導区域の考え方そのものを変えて、それを見直しとして計画を作るということで良いか。

【事務局】

前回の計画でも市街化区域は居住を誘導するとしていたが、居住誘導区域が市街化区域全体ではないというギャップがあった。今回は都市計画マスタープランの変更に伴い、将来都市構造との整合を図るために居住誘導区域の見直しをしていきたい。

【委員長】

都市構造上の課題整理における転入人口と製造品出荷額等の推移のグラフでは、令和までは転入人口と製造品出荷額等の推移がおおよそリンクしているが、令和以降は異なっている。産業構造の変化など何か要因があるかもしれない。製造品出荷額等が増加しても在宅勤務が増えるなど、労働集約型の企業立地ではない形にシフトしている可能性があり、その場合は人口があまり増えないため注意深く見た方が良い。

また、5歳階級別の人口動態のグラフについて、30代の住宅取得を希望する人の転出に対し住宅対策を考えることが現行の立地適正化計画の考えだった。この結果を受け、20代の転入の減少への対応や、30代に対しては対策が進んだ効果が出ているのかなど、注意して見る必要がある。

合わせて、地価が高くても再開発で中高層のマンションが建てられれば若い人にとっては刈谷市に住むチャンスになるのではないか。

【委員】

文化として一戸建て信仰が強いが、再開発でマンションを建てる方が現実的である。

【委員長】

中心部で快適であれば、マンションでも一戸建てと同じような生活ができると思う。

データの読み方次第ではあるが、刈谷市の将来がプラスになるように注意深く分析し、居住誘導区域の拡大に向けて議論をしていただけると良い。

【委員】

マンションを建てるなら人口は増えると思うが、市としては居住誘導区域全体の人口密度を上げたいのか。

【事務局】

そこを目指していく。

【委員長】

土地利用に合わせた建物の用途・容積の制限をかけることが大切ではないかと思う。

《その他 4について》

意見なし。

以 上