

第 1 回鳥羽市都市再生協議会 議事録

1. 日時 令和 6 年 12 月 23 日（月）午後 2 時 00 分～午後 3 時 30 分

2. 場所 鳥羽市役所西庁舎 3 階 中会議室

3. 出席者

浅野 聡	委員（会 長）
清水 清嗣	委員（副会長）
三宅 諭	委員
中村 菊洋	委員
斎藤 陽二	委員
前田 康裕	委員
岡本 奈美	委員
山本 勝利	委員
小崎 誠	委員（代理）
岡田 国治	委員（代理）
田畑 詩麻	委員
安藤 寛	委員（オブザーバー）

4. 事務局

副市長

立花 充

建設課長

高村 史博

建設課まちづくり整備室

濱崎 政孝 室長

重見 昌利 副室長

日本工営都市空間株式会社 都市再生部都市交通課

高柳 澄人 係長

池田 達哉

5. 開会

事務局 : 定刻となりましたので、第 1 回鳥羽市都市再生協議会を開催させていただきます。本日の進行を務めさせていただきます建設課の高村と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは開催にあたりまして、立花副市長から一言ご挨拶申し上げます。

副市長 : 皆さんこんにちは。委員の皆様におかれましては、年の瀬の大変お忙しい中、第1回鳥羽市都市再生協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。本市では、コンパクトで持続可能なまちのあり方を検討していくため、令和6年度から立地適正化計画の策定に着手しています。この立地適正化計画は、災害ハザードを勘案した居住を誘導するエリアや、その中で商業や医療、福祉といった都市の機能を誘導していくエリアを検討いくものです。

鳥羽市は、自然豊かで市域の海岸部に古くからの港町が点在しているところが大きな特徴でございます。また、鳥羽駅を中心とするエリアは、古くは明治44年の参宮線の開業、昭和4年の志摩電気鉄道の開業、昭和44年の近鉄の五十鈴川駅から鳥羽駅への延伸による賢島までの開通、昭和46年の三重交通鳥羽バスターミナルの完成等を経て、離島へのアクセス港や鉄道・バスを乗り継ぐ交通の結節点の役目を担っており、市の玄関口となっています。また、鳥羽駅周辺エリアは、こういった交通手段の変遷等により、市街地の様子も変わってまいりましたので、将来に向けてその再生を進めていくため、エリアビジョンの策定にも取り掛かっているところでございます。

規制と誘導と整備は、都市計画でとられる主たる手法でございます。立地適正化計画を策定していくためには、将来のまちのあるべき姿について皆様方と十分に協議を重ねることが必要です。立地適正化計画や鳥羽駅周辺エリアビジョン等の計画を実効性のある計画にするため、本協議会を立ち上げましたので、委員の皆様にはよろしくお願い申し上げます。本日のあいさつとさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございました。

副市長につきましては、この後公務がございますので、ここで退席させていただきます。

委嘱状をお手元に配布させていただいておりますので、ご確認いただければと思います。また委員の任期としましては、令和8年3月31日までとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、初めての協議会ということで、お一人ずつ簡単に自己紹介をお願いします。

(各委員から自己紹介)

事務局 : ありがとうございました。引き続き事務局側の紹介をさせていただきます。

(事務局から自己紹介)

なお、本日は、鳥羽市立地適正化計画策定業務の受託業者である日

本工営都市空間株式会社様も出席いただいておりますので、自己紹介をお願いします。

(日本工営都市空間㈱から自己紹介)

事務局 : ありがとうございます。続きまして、資料の確認をさせていただきます。

(配布資料の確認)

不足等はありませんでしょうか。

事務局 : それでは、鳥羽市都市再生協議会設置要綱について、事務局より説明をさせていただきます。

(鳥羽市都市再生協議会設置要綱について説明)

事務局 : 続きまして、本日の出席者数を報告させていただきます。

鳥羽市都市再生協議会設置要綱第6条第2項において、会議は、委員の半数以上の出席がなければならないと規定しております。本日、委員総数12名のうち11名のご出席をいただいておりますことから、この会議が成立していることを報告させていただきます。なお、江崎委員につきましては、欠席との連絡を受けております。

それではお手元の会議次第に基づき、進めさせていただきます。

会長・副会長の選出です。鳥羽市都市再生協議会設置要綱第5条第3項の規定では、会長が協議会を代表し、会務を総理することになっていますが、初めての協議会の開催ですので、会長・副会長の役職が決まっておりません。

鳥羽市都市再生協議会設置要綱第5条第2項の規定では、会長は委員の互選とし、副会長は会長が指名することになっています。

特にご異議がなければ、互選に替え、事務局からの指名推薦とさせていただきます。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : ありがとうございます。それでは、事務局といたしましては、学識経験者である國學院大学の浅野委員にお願いしたいと考えておりますがよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : ありがとうございます。続きまして、会長より副会長の指名をお願いいたします。

会長 : はい。それでは、副会長につきましては、私と一緒に都市計画審議会でも長くご活躍いただいている鳥羽商工会議所の清水委員にお願いしたいと思います。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : それでは、会長からご挨拶をお願いします。

会長 : 委員の皆様お忙しい中、第1回鳥羽市都市再生協議会にご出席いただきましてありがとうございます。こちらの都市再生協議会ですが、この後、事務局からこの協議会で何を検討するかということについて説明をしていただけたらと思います。昨年度まで鳥羽市都市マスタープランの見直しに取り組んできまして、その協議の中で人口が減少していく中で、都市全体をいかにコンパクトにしながら、鳥羽市をどう持続させていくかということについて議論をしてきました。その結果、都市再生特別措置法という法律が改正されたことも受けて、立地適正化計画について、今年度から議論することになりました。

人口減少に対応する都市計画の新しい制度ができましたので、その計画を策定する中で、都市マスタープランで問題提起した内容について、実際に検討を深めていきたいと思います。

それからこのことについても後程事務局から説明があると思いますが、鳥羽駅周辺エリア再生ビジョンの策定が、この立地適正化計画とほぼ同時進行で進んでいます。そちらのエリア再生ビジョンの委員会の方では、鳥羽駅周辺に特化してどのように鳥羽の未来を考えていったらいいかについて検討しています。私たちの都市再生協議会の方でも中心市街地も含めて鳥羽市全体をどうするかと議論することになりますので、鳥羽駅周辺の方に特化して検討していくエリア再生ビジョンの委員会とも連携しながら進めていくことになろうかと思います。

それでは鳥羽のこれからのまちづくりをどうしていくか、人口が減少する中でどのように持続させていくかということについて議論していきたいと思いますので、委員の皆様その都度、提言、提案などをしていただければ大変幸いです。それはどうぞよろしくお願いいたします。

事務局 : ありがとうございます。これより進行を会長にお願いしたいと思いますので、よろしくお願いします。

会長 : それでは配布資料に基づいて、進めていきたいと思います。

本日は第1回目の都市再生協議会ということで、この都市再生協議会の位置づけやこれから検討する立地適正化計画は一体どういうものなのかについて説明いただくよう事務局にお願いできればと思います。

委員の皆様には、事務局から配布資料に基づいて説明がありますので、説明が終わった後にご質問のある方は、適宜発言をしていただければと思います。

それでは皆様事項書をご覧ください。事項書4議題(1)鳥羽市都市再生協議会について、それから(2)鳥羽市立地適正化計画について、事務局から説明をお願いします。

事務局 : (資料1 鳥羽市都市再生協議会について及び、資料4 立地適正化計画について説明)

(資料5 鳥羽市立地適正化計画策定スケジュール及び、参考資料鳥羽駅周辺エリア再生事業体制図の説明)

会長 : どうもありがとうございました。委員の皆様、ご質問ご意見があればお願いします。

それでは、三重県都市政策課からお越しいただいているA委員から三重県内の計画の取り組み状況について少しご紹介いただけますでしょうか。

A委員 : 三重県内では、既に計画を策定している市町もありまして、都市計画区域を有する25市町のうち9市町で策定済みとなっています。また、伊勢市と伊賀市、名張市については、防災指針も合わせて立地適正化計画を策定されています。最近では、これまで取り組んでこられた市町に加えて、これから立地適正化計画を作ろうとする市町が大変多くなってきました。

会長 : ありがとうございました。

県内の状況としては、鳥羽市と同様にこれから立地適正化計画に取り組んでいこうという市町が増えてきているとのこと。また県の方からも、いい事例等ございましたら是非ご紹介いただけたらと思います。

今回は、国土交通省の職員の方や伊勢市からも事例紹介をいただけると伺っています。伊勢市については、早い段階で立地適正化計画を作るとともに防災指針も策定していますので、お隣の身近な事例ということで、次回その取り組み状況についてご紹介いただきます。それと私は津市と伊勢市の立地適正化計画の策定に関わらせていただきましたので、何かお役に立てることがありましたら情報提供させていただきたいと思います。

委員の皆様いかがでしょうか。

B委員 : 1点教えていただきたいのですが、資料4の7ページ目に日常サービスの撤退とあるのですが、人口がピーク時のヘクタール当たりの人口密度というのは何年時点でどれくらいになるのでしょうか。例えば、2,000年時点での鳥羽市の利用圏平均人口密度の数値はどれくらいになりますか。

事務局 : 2,000年時点というのは、実際に調べてみないと分かりませんが、鳥羽市の人口が多ければ人口密度も高くなりますので、現在よりは良い数値であったことは想定されます。

B委員 : それはそうだと思うのですが、要するにピーク時点のものを減って

いく時代の人たちで負担しなければいけないということになると思いますので、現状はもちろん大切ですが、ピークのときに作ったものがどれぐらいの想定で作られていたのかを知ることが大事だと私は思うのですがいかがでしょうか。

事務局 : ありがとうございます。資料に記載している全国平均値というよりは、鳥羽市の人口のピーク時にどれぐらいの人口密度があつて、今どれぐらいまで下がってきたのかということをお示しの方が大切ということでしょうか。

B 委員 : そうですね。それともう 1 つ、全国平均よりはピーク時の人口、あるいは現在の人口、更に人口減少が想定される例えば 2,040 年の人口想定で規模で企画していくことが実は大事ではないのかなと感じます。ピーク時にどれぐらいの事業系の平均人口密度があり、それがどれぐらい減っているのかということは、これから先を考える上で大事なことでと私は思います。

事務局 : ありがとうございます。今後目指していくところは、どこの場所に都市機能を誘導して、どれぐらいの人を居住誘導区域に集めて、目指す先もおそらく全国平均とか 10 万以下の都市の数字を目指すというよりは、これまでどう減ってきたのか、今後どのあたりまでを目指していくのかは鳥羽市のこれまでを踏まえていくべきだとのアドバイスだと思いますので、参考にさせていただきます。

会長 : ありがとうございます。では過去のデータを終える範囲でまとめていただいて、鳥羽市のピーク時から下がってきている現状を把握したうえで、将来のことを考えていくように進めていければと思います。

先ほどの人口減少のグラフのところで説明もございましたが、平成 12 年に 2 万 4 千人あつた人口が現在は 1 万 6 千人まで減っています。次回以降の議論になると思いますが、やはり中心市街地では空き家、空き店舗が増えていますので、ピークの時にオープンしていた様々な商業施設が閉店になっている状況なので、その変化の特徴というものは押さえておいた方がいいと思います。

あとすみません。7 ページ目の出典に「立地計画策定に当たり作成」とあるのですが、これは自分たちで作成したという表現ですか。

事務局 : そうですね。現在業務を進めている中で、今回数字をお示ししたということです。

会長 : 全国平均の出典先が国土交通省であれば、国土交通省と記載された方が良いのではないのでしょうか。

事務局 : 分かりました。

会長 : あと私の参考意見なのですが、人口 10 万人クラスだと鳥羽市から

すると大きすぎて参考にならないので、人口 3 万人以下のデータというのは国土交通省には無かったでしょうか。10 万人クラスだと伊勢市になってしまいますね。伊勢と鳥羽の中心市街地の商業施設の状況を比べてもなかなか比較しにくいと思います。人口 5 万人以下とか 3 万人以下のデータは、国土交通省は公表してないのでしょうか。

事務局 : 公表されているものは、全国平均と 10 万人以下の都市平均の 2 つです。

会長 : 難しければ仕方ないです。では他の委員の皆様いかがでしょうか。

C 委員 : すみません。資料 4 の 11 ページ目に「コンパクト・プラス・ネットワークを巡る誤解」とありますが、誘導区域に指定された地域に居住を誘導するという期間は、計画期間と同じ概ね 20 年という考えで良かったのでしょうか。

誘導ということなので、さっと行けということは目指さないというような表現にされていますが、能登半島地震の場合でも住民としてはどんな災害が起こってもそこに住みたいとお聞きします。これから新たに居住誘導区域というものを指定していくことが可能なのかお伺いします。

それと地価水準の格差を生むという誤解と書いてあるのですが、ここに書いてあるということは、実際に居住誘導を進めていく中で、地価水準の低下を生んだという事例もあるのではないかと思うのですが、そこら辺どうでしょうか。

会長 : 事務局如何でしょうか。

事務局 : 居住誘導区域の指定については、まさにこの場で深く議論していくポイントになるかと思います。我々としては、様々な資料やデータを基に居住誘導区域の素案を作ってまいりますが、例えば事前防災的な観点で集団移転するような高台を切り開いて居住誘導区域とすることができのかどうか、それができないのであれば、津波が押し寄せるまでに、全ての人たちがしっかりと避難できることを前提に、ここを居住誘導区域として設定していくのか等、これから深く議論して決めていきたいと考えています。

会長 : 地価については如何でしょうか。最初の事務局からの説明では、居住誘導区域に指定することで急激な地価変動は無いとの説明でしたけれども、実際に先行して区域指定した自治体で居住誘導区域から外れたところの地価が下がった等の情報がもしあれば教えてくださいとの質問でしたが如何でしょうか。

D 委員 : すみません。地価の変動をじっと睨んで追いかけていませんので詳細は分かりませんが、一度調べて何かお話しできることがありました

ら、次回以降までに調べてこの場でご報告したいと思います。

A委員 : 補足させていただきますが、県の方にも同じようなご心配の相談がありまして、現在区域指定されている自治体で、地価の低下が実際に起こっているということはお聞きしていません。ただ、誘導区域はあくまで誘導していく区域なので、そこでの地価の急激な変動は無いと思うのですが、誘導されなかった区域を例えば市街化調整区域にしたり土地の利用を変更したりすると、当然ですが地価は変わってまいりますので、そのようなことは個別事例としてありうるのかなと思います。ただ、立地適正化計画を策定することによって、すぐに地価変動が起こるものでもないのかなと思い、ご相談いただいた際にはそのようにお答えさせていただいています。

会長 : よろしかったでしょうか。私からも若干の補足をさせていただくと、居住誘導区域について計画期間が20年となると、20年後までに完成させないといけないのかというご質問もありましたが、これはあくまで目標年次ですので、居住誘導を実現させる完成年度ではないと思っています。やはりまちづくりは続いていくものなので、ここで目標年次は立てるけれども、絶対にそこまでにやらなければならないということではなくて、あくまで皆さんが目標として持つもので、そこからずれ込むこともあると思うのですが、その都度定期的に都市マスタープランと一緒に見直しを行い、その時の達成状況あるいは達成できなかった状況を見ながら次の計画を作っていくことになるのではないかと思います。

また、地価変動についても説明いただきましたが、私も津市や伊勢市の立地適正化計画にも携わっていますが、直ちに何か変化があって市役所に問い合わせやクレームが殺到しているような状況はありませんので、今のところ直ちに大きな変化はないということです。むしろ立地適正化計画を作らず放置した方がいいのかというと、放置すると人口減少で空き家がどんどん増えてきていますので、そうするとやはり地価の低下を招いて、居住人口が減って若い世代が流出してしまうことになります。何も手を打たなくても人口減少で地価にも影響を与えて住みにくくなっていくので、目標としてはやはり土地にきちんと価値が付くような魅力あるまちを維持していくことが重要だと思います。

あとはバランスのとり方で、人口がこれからも減ってきますので、その時々の方々の身の丈の大きさに合わせて、まちの大きさを決めていくことが大切だと思います。今の鳥羽の大きさは、戦前の人たちからすると、こんなに膨れ上がった姿には見えていなかったはずで、も

っとコンパクトな鳥羽だったと思います。昭和の時代に拡大して、私たちが今見ているまちが一番膨れ上がった鳥羽の姿になっていると思います。時代の変化に合わせて程よいバランスをどう考えていくのかがとても重要だと思います。程よいバランスをとることでそれに応じて適正な地価が付くように、計画としては考えていくということではないかと思います。ご意見のとおり大変難しい問題かと思います。

他の委員の方ご意見如何でしょうか。

副会長 : 津波浸水ハザードマップがあると思いますが、それを見ながら居住誘導区域とか検討されると思いますが、都市計画区域内のそれらの資料をいただければと思います。

それから宮城県女川町と徳島県美波町の事例が資料にあります、女川町につきましては、高台に住宅団地が形成され居住をしている状況ですが、人口減少は相変わらず激しく、隣に石巻市という伊勢市と同じくらいのまちがありますが、そちらからの移住というものは少ないと聞いています。新しい女川駅は有名な建築家がデザインし、高台に移されています。非常にきれいな街にしているのですが、きれいな街が儲かる街かというところではなくて、鳥羽についてもいい意味での参考にしたい方がよいと思います。美波町につきましても一度行っていますが、長い期間をかけて高台移転をしていますので、相当これには時間がかかるのではないかなと思っています。

事務局 : 次回以降になると思いますが、津波浸水や土砂災害警戒区域などの災害リスクが都市計画区域のこういったところにかかっているということを情報共有させていただきながら、検討を進めていきたいと考えています。

また、第2回会議になるのですが、国土交通省の職員の方から他県の事例についてもご紹介いただける予定ですので、皆さんと情報共有をしながら議論をさせていただければと思います。

会長 : 他によろしいでしょうか。私からも一つ質問で、三重県の防災対策部に関してですが、来年度から津波防災地域づくりに関する指定が予定されているのでしょうか。他の部のことで恐縮ですが。

A委員 : はい。聞いていますのは、指定に向けて取り組みを進めているとのことですが、いつまでに指定とははっきりと示されていないかもしれません。

会長 : まだ調査段階で、公表の年月日は未定ということですね。分かりました。もし分かった場合に、この資料にも次回以降追加していただければと思うのですが、県内で先行して沿岸部で立地適正化計画を作っている自治体は、まだ津波防災地域づくり法の指定を受けてない状況

で作られています。一方、静岡県や愛知県の沿岸部では、津波防災地域づくり法で危険なゾーン等の指定がされています。今後、鳥羽市で立地適正化計画を策定した直後に、県の津波防災地域づくり法のゾーニングが被ってくると、もう一度計画を見直さなければならなくなるかもしれませんので、県の取組みについても次回以降情報収集していただければと思います。それから、市の立地適正化計画の策定スケジュールに対して、県のゾーニングの公表時期のようなものが見えてくれば、それをスケジュールに書き込んでいただければと思います。最終段階までに調整が間に合えば調整していきたいと思いますし、間に合わなかったときは県が公表した後、早い段階で県のゾーニングとの整合性について見直していくことになると思います。

事務局 : 県の担当部局ともお話をさせていただいていますが、現在鳥羽市では立地適正化計画を策定しており、県のゾーニングはとても重要なことなので、その情報を密に連絡を取りながら進めさせて欲しいということは伝えてあります。ですので、そのような情報に対してはしっかりとアンテナを張りながら進めてきたいと思います。

会長 : はい。よろしくお願いします。今回たまたま県の取組みとスケジュールが重なってきていますので、お互い二度手間にならないように早めに調整できると良いと思います。

他にご質問ありますでしょうか。UR 都市機構のD委員にもしご存じであればとの質問ですが、中部地域で立地適正化計画の策定を進めている積極的な自治体はご存じでしょうか。

D委員 : 現在、我々中部支社の方でまちづくりのお手伝いをさせていただいているところは、静岡県沼津市や愛知県津島市になります。岐阜県中津川市についても出入りしていましたが、自分たちで自立して進められるようになってきたので、最近は独自に取り組みをされています。

会長 : ありがとうございます。UR 都市機構が現在直接支援している事例で、鳥羽にも参考になりそうな考え方がありましたら是非ご紹介いただきたいと思います。

他如何でしょうか。次回以降の具体的な検討に入ったら、その時には是非ご意見をいただければと思います。

それから今回から鳥羽市のまちづくりに三重大大学のB委員にご参加をいただけることになりました。B委員は三重大大学に着任される前は岩手大学に長らく勤められ、東日本大震災後の震災復興にもずっと取り組まれていますので、今回是非にとお願いして来ていただいています。B委員につきましては、また東北の震災復興に関しまして、特に参考になりそうな事例等がありましたら、次回以降話題提供してい

ただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

何か一言ありますでしょうか。

B 委員 : 何となく地図を見ているような意見で申し訳ございませんが、鳥羽市でも南の方は被害が大きくなるのではないのかなと感じています。市街地の方は津波の被害がそれほど強くなさそうな気がします。津波が入ってくる地図を見ているだけで見えない部分もありますが、南鳥羽の方や離島の方では、被害が掴めず右往左往してしまう状況に陥る気がします。早い段階で、漁村部の方の考え方だけは整理された方がいいのではないかと個人的には思います。

様々なまちで様々なやり方があって、手法については変わってくると思いますが、鳥羽市くらい中心部が明確なところだと、地理的に遠隔部になるところと中心部が組みやすく、非常に進めやすいという印象があります。先ずはそのようなところでしょうか。

会長 : ありがとうございます。次回以降に具体的なコメントもお願いしたいと思います。

では最後に如何でしょうか。

また次回以降、具体論について進めていきたいと思いますので、その時にコメントをお願いしたいと思います。

それでは事項書 5 その他になります。委員の皆様で何か進め方全体でのご提案等ございますか。

今日の段階ではよろしいですか。それでは事務局から、今後の予定について説明をお願いします。

事務局 : 先ほどもお話いたしました。第 2 回目は 2 月の中旬ほどを予定しています。また日程調整につきましてもご協力をお願いします。

会長 : それでは、お忙しいところ第 1 回の鳥羽市都市再生協議会にご出席をいただきましてどうもありがとうございました。

以上で第 1 回目の会議は閉会とさせていただきます。ありがとうございました。

以 上