

発 言 通 告 書

発言者氏名	小林伸行
発言の会議	令和5年 2月28日 本会議
発言の種類	質 疑、一般質問、緊急質問、討 論、その他
質疑等の方式	一 括、一問一答
答弁を求める者	市 長

【件名及び発言の要旨】

Ⅰ 都市計画について

施政方針や予算案からは、今後このまちのかたちをどのようにしていくのか、という将来像をあまり読み取れなかった。もちろん長期的なまちのかたちは基本構想や都市計画マスタープランで示すことが基本となる。とはいえ、来年度は将来に連綿と続く時間軸の中の一年であるため、どの方向に来年度の市政運営をするかは重要だ。そこで、予算上は大きな額ではないが、まちのかたちを大きく変える都市計画について伺う。

(1) 都市計画について

ア 本市では、まちを畳む「縮退」を一向に進める気配がない。縮小社会の中、都市機能を維持し活力あるまちであり続けるためには、都市計画マスタープランで示した「拠点ネットワーク型都市づくり」や、立地適正化計画で示したコンパクト・プラス・ネットワークの方向性を具体的施策に落とすべきだ。本市も発想を転換し、開発から保全へとかじを切って、コンパクトで生活利便性の高い魅力的なまちづくりをする必要があるはずだ。市長の基本的な認識を伺う。

イ 縮退を行うには、市街化区域から市街化調整区域への「逆線

引き」が基本となるが、線引き見直しの権限は県にある。コンパクト・シティーへと実質的に向かうため、県に「逆線引き」を要請する考えはあるか。

ウ 全国各地で土砂崩れによる被害が相次ぐ。そのため神奈川県「第8回線引き見直しに向けた検討会」の提言書では災害レッドゾーンを「逆線引き」対象とすることを想定するものの、土地利用がなされている現状を踏まえ、直ちには現実的ではないとする。そこで、線引きの見直しに先立って市が独自に設定できる立地適正化計画を活用し、レッドゾーン及びイエローゾーンについて居住を抑制する「居住調整地域」に設定してはどうか。

エ 「居住調整地域」を設定した地区は、都市計画税を免除とするか、建物を解体することを条件に市が土地の寄附を受けるもしくは国庫帰属を支援することが望ましいのではないか。

オ 周縁部や危険な地区ではこうした規制政策を強化する一方、「都市機能誘導区域」や「居住誘導区域」においては用途地域の緩和を機動的に行い、コンパクトながら都市機能は強化する方向に誘導してはどうか。

カ 本市のコンパクト・シティーへの方向性に逆行する動きとして、近年、小規模な開発を繰り返し、結果として大規模開発となる、言わば「開発許可逃れ」の「ミニ開発」問題が散見される。近隣の逗子市、鎌倉市、葉山町、三浦市ではいずれも「まちづくり条例」を制定し、乱開発を防ぎ、まちの価値を高めている。この際、来年度に近隣の先進例を研究して本市が何を取り入れるべきか整理してはどうか。

(2) 空き家対策について

ア 空き家の防止策について、重要なのは事前の住まいの「終活」だと言われる。本市では土地所有者に年に一度固定資産税の納税通知書を発送する。この通知書に、「住まいのエンディング・ノート」を同封してはどうか。

イ 空き家への対処について、「負動産」の処分に困った市民から「市や国に寄附できないのか？」と相談を受けることも多いが、ほとんどの物件は本市にとって寄附を受ける理由も利点も

ない。「相続土地国庫帰属制度」も始まるが、専門家は実際には機能しないと言う。そこで、国の都市再生推進法人の制度を用いた「空き家公社」を立ち上げるなどして、本市でも対策してはどうか。

ウ 具体的なコーディネートの手法として、行政が隣家による取得を支援し、隣地併合を進める施策が有効と言われる。なかなか買手が見つからない場合、柏市「カシニワ」制度のように、コミュニティー・スペースや家庭菜園などとして一時的に市民等に借りてもらう方法もある。また、どうしても地域で引受け手が見つからない空き家は、若者に無料で譲ってもよい。お金のない若者でも登記費用と仲介手数料程度で夢のマイホームを手に入れることができる。売主にとっては「負動産」を無料で処分でき、固定資産税の支払いも不要となる。本市は、問題空き家となって最終的に市税を投入する事態を予防できた上に、流入人口を獲得できる。「三方よし」だ。こうした事業を市や「空き家公社」が実施してはどうか。

(3) 「15分都市」「ウォークブル推進都市」「新たな職住近接型都市圏」からの洞察について

ア 近年話題の徒歩や自転車で15分以内に、仕事やお買物など日常生活に必要な機能へアクセスできるまちづくりモデルだ。コンパクト・シティーとも親和性があり、国が推進する「ウォークブル推進都市」にも通じる。国や神奈川県も参加する東京都市圏交通計画協議会が提唱する「新たな職住近接型都市圏」とも軌を一にする。これは、郊外に住んで毎日都心に通うこれまでの生活様式から、郊外の拠点駅周辺で子どもを保育園に預けてサテライト・オフィスに通うといった生活へ転換するイメージだ。これらの考え方から本市がまず取り入れるべきは、市内に「職場」をつくることだ。職住近接は生活の質が向上し、消費も市内に還流し、定住促進にもつながる。そのため、公共施設の部屋を使うなどして、市民が占用的に使えるサテライト・オフィスを安価に供給してはどうか。さらに、各コミュニティセンターには来年度、ポケットWi-Fiも整備する予算案であるため、併せてコワーキング・スペースを整備してはどうか。

イ 前述の空き家を若者に無償譲渡するのと同じ手法でSOHOなどに無償譲渡してはどうか。

ウ 公共施設の配置について、専門家は以前からふだん使いの施設は自宅から20分圏内であることが大事だと指摘してきた。かといって、市内各地に大きな公共施設を保有し続けることは財政面で負担となる。この点はまさに、来年度に本格化する「みんなの家」の廃止計画においても、反対する市民と市の立場の対立点となっている。図書館やプールなどは広域対応型の施設なので、数を増やすのではなく「都市機能誘導区域」に設置して公共交通によるアクセスを担保することが重要となるだろう。一方で、ふだん使いの貸館ニーズは自宅から15分圏内で満たせるようにしたほうが市民の満足度は高くなる。そこで、市内に点在する町内会館や空き家を借り上げて貸館施設として提供し、民間のカーシェアの仕組みを流用して、センシングでリモート管理してはどうか。

(4) 市営住宅の転用について

ア 市営住宅は空室が多いように見える。現在の市営住宅の空室率はどの程度か。なぜこれほど空室が発生してしまうのか。

イ 10年が経過して補助金適正化法の縛りが外れた市営住宅は廃止して居住者には退去いただき、そのまま「福祉住宅」へと転用して福祉政策に活用してはどうか。