

湯沢町都市計画審議会

都市マスタープランの検討 第2回 資料

資料2 第1回意見に対する補足資料

日時：令和2年10月30日(金) 13時30分～
会場：湯沢町役場 3階 大会議室

【資料目次】

- 1 第1回会議での主な意見と今後の対応…………… 1
- 2 マンション管理の適正化等について（国土交通省）…………… 2
- 3 関係人口について（内閣府、総務省）…………… 3
- 4 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性（国土交通省）… 4



第1回会議主な意見	事務局対応
1. 計画期間20年は長いのではないか。	<p>(1) 「第11版 都市計画運用指針」(令和2年9月 国土交通省)において、湯沢町都市マスタープランの上位計画に当たる「都市計画区域マスタープラン」について『おおむね20年後の都市の姿を展望した上で都市計画の基本的方向が定められることが望ましい』とされています。</p> <p>(2) 本計画では、おおむね5年ごとの総合計画の評価や都市計画基礎調査結果等を受けて必要があれば計画を見直します。また、中間年の10年後に施策や事業の進捗状況を点検・評価を行います。</p> <p>(3) 見直しの方針について、第4章「4-2 計画の推進に向けた取り組み」に記載しています。</p>
2. 「つなぐ」の項目に「配車アプリ」「オンデマンド交通」の文言を記載してはどうか。	<p>(1) 現段階では公共交通の課題は無いとの認識をしている。現時点では、越後湯沢駅駅前広場における乗り換え環境の改善の他に事業を予定していない。</p> <p>(2) 将来的には、人口減少の進行等により現在の運行を維持的なくなる可能性があるため、利用状況を継続的に観察し、必要に応じて対応を検討します。</p> <p>(3) 公共交通の対応については、第2章「2-3-1 若者から高齢者まで快適に暮らせる世代間交流のまちづくりの方針」に記載しています。</p>
3. リゾートマンションの建て替えが20~30年後に迫っているなかで、計画においても対応が必要ではないか。企画財政課に確認し検討してほしい。	<p>(1) 町としては、今のところ対応を考えておりません。</p> <p>(2) 県の最近の動向として、県内市町村の各マンションの情報を県が把握し、マンションを認定していく作業を始める予定です。認定されたマンションの価値が上がり、認定されていないマンションは今後の管理などの対応を考えていくというものです。</p> <p>(3) 国では、マンション管理の適正化に関する法律が6月に改正され、高経年マンションの増加への対応が図られています。</p> <p>※P2「マンション管理の適正化等について(国土交通省)」を参照。</p> <p>(4) リゾートマンションの今後の方針については、第3章に記載しています。</p>
4. 空き家の活用に関する記述は削除しても良いのではないか。	<p>(1) 今後も増加が予想される空き家については、まちづくりの重要な課題として捉え、活用に関する記述は削除しないものとします。</p> <p>(2) 活用促進に向け、「空き家バンク」の情報発信方法の工夫など、既存の施策の活用方法を検討します。</p>
5. 関係人口の定義を知りたい。	※P3「関係人口について(内閣府、総務省)」を参照。
6. 平成11年当時の計画と今回の計画の理念や目標の違いを知りたい。	本会議の資料1に記載しています。
7. コロナ禍でインバウンドも見込めないため、観光産業が大きく変化するのではないか。基幹産業を観光とした前提条件で良いのか。	<p>(1) 新型コロナウイルス感染症の世界的大流行を背景にインバウンドが激減し、新しい観光の在り方を模索し、活性化に繋げることが必要であると認識しています。</p> <p>(2) 上位計画である総合計画(改定中)においても、観光業を主要産業として位置付け、観光の振興を基本政策に掲げています。</p> <p>(3) 町が有する観光資源の活用について第2章「2-3-3 地域の宝を活かした賑わいのまちづくり方針」に記載しています。</p>
8. 生活スタイルの変化と取り組みの先進地事例を知りたい	※P4「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(国土交通省)」を参照。
9. リモートワークの需要があるか。 リモートワークの受け入れはどのような対応があるか。	<p>(1) 県との協力によるサテライトオフィスの促進に関する補助が始まりました。</p> <p>(2) サテライトオフィスに係る物件の改修費や賃貸料を補助するというものになります。企業等が空き家を改修する場合は補助の対象になります。</p>
10. 町の最大の問題は“財政”と“高齢化”と“リゾートマンション”と考えている。	<p>(1) 財政については、コンパクトな都市構造の形成により対応します。</p> <p>(2) 高齢化については、若者に選ばれるまちづくりや関係人口の創出により対応します。</p> <p>(3) リゾートマンションについては、今後の国・県の動向を注視し、必要に応じて本計画への反映・見直しを検討します。</p>

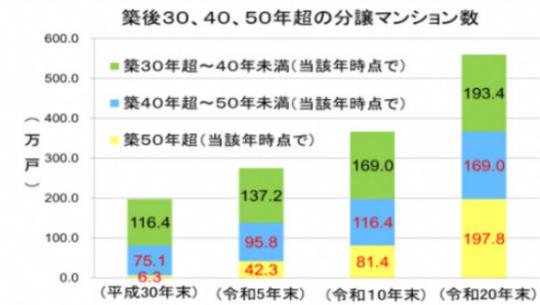
マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び

マンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号)

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

背景・必要性

- ◆ 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題



法律の概要

マンション管理適正化法の改正

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区(市・区以外は都道府県)

- **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成(任意)
- **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンション建替円滑化法の改正

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

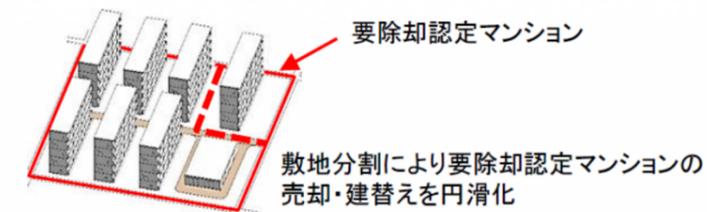
- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
 - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】

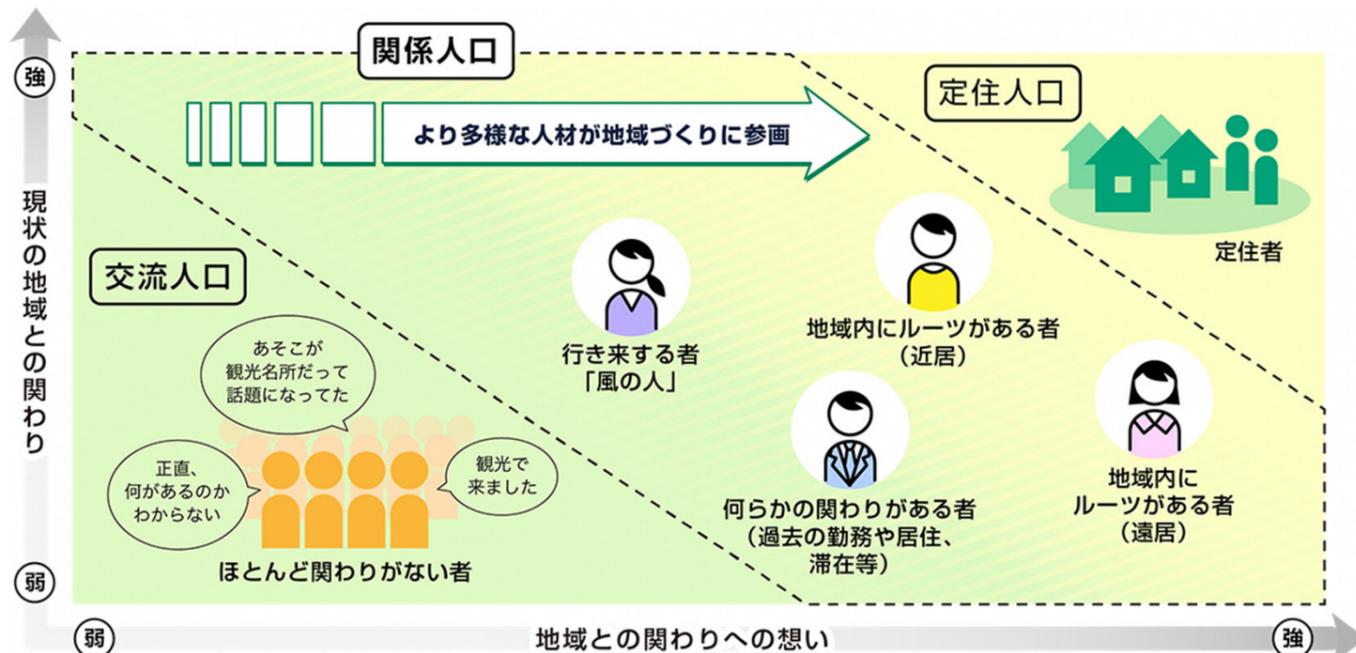
上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



関係人口とは

「関係人口」とは、移住した「定住人口」でもなく、観光に来た「交流人口」でもない、地域と多様に関わる人々を指す言葉です。(下図参照)

地方圏は、人口減少・高齢化により、地域づくりの担い手不足という課題に直面していますが、地域によっては若者を中心に、変化を生み出す人材が地域に入り始めており、「関係人口」と呼ばれる地域外の人材が地域づくりの担い手となることが期待されています。



資料:地域への新しい入口『関係人口』ポータルサイト(総務省)

第2期「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(内閣府)

「関係人口」の取組(例)

(1)提案型モデル事業の実施(中間支援組織)

中間支援を行う民間事業者等を主体とした都市住民と地域のマッチング支援等の取組に関するモデル事業を実施。

(2)全国版の官民連携によるプラットフォームの設置

全国版の官民連携のプラットフォームを構築し、全国フォーラムや研修会の開催、事例調査等を通じ、関係者間の情報共有やネットワーク化を図る。



(酒米田んぼのオーナーとなり、生産者や地域を応援する取組) <茨城県笠間市>



(地域イベント「大地の芸術祭」に関わる主に首都圏を中心とするサポーター) <新潟県十日町市・津南町>

資料:内閣府資料(関係人口)

関係人口創出・拡大事業(総務省)

- (1) 関係人口となる機会・きっかけの提供に取り組む地方公共団体を支援するモデル事業
- (2) 新潟県、柏崎市を始め、村上市、燕市、長岡市、十日町市で事業を実施(H30~)

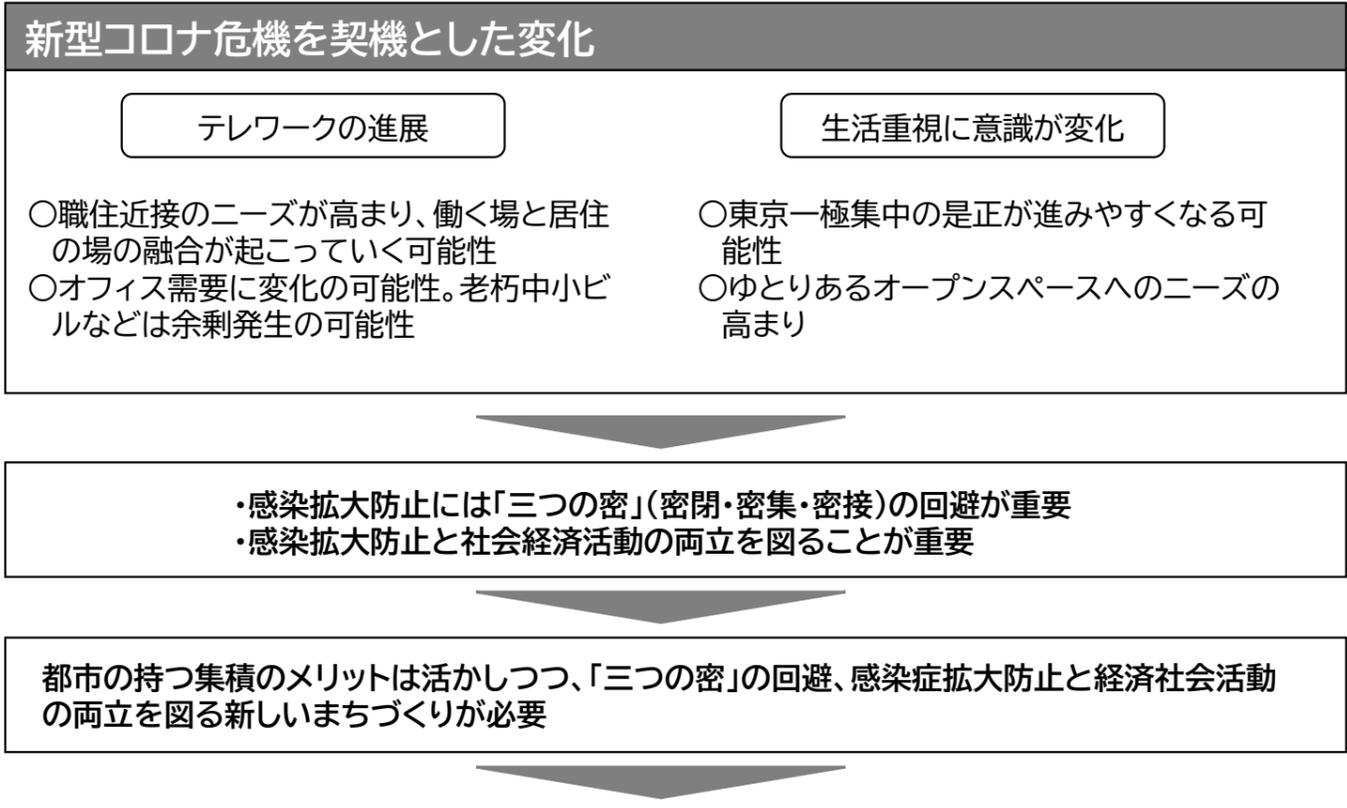
R元関係人口モデル事業 関係深化型 (新潟県村上市) 村上市関係人口創出事業

事業の背景・目的	地域課題 ✓ 集落の維持、地域行事の存続に対する不安や諦めの広がり ✓ 各地区の「まちづくり協議会」が主体となった協働による地域づくりの推進	関係人口に期待する役割 ✓ 地域に対して応援、協力をする ✓ 地域の魅力を外部の感性で再発見し地域住民と交流してもらうことで、住民に気づきや自信などの変化を与える	目標(地域の理想の姿) ✓ 各地区で外部人材との交流が盛んになり、地域行事の存続等に外部人材が貢献し、多様な人材の協働で地域づくりが進んでいる状態
取組の概要	通年型の農業体験「百姓やってみ隊」、地域住民とともに集落を散策してフォトブックを作成する「まち歩きイベント」、農村の暮らし・知恵の取材と冊子作成などを行う「インターン事業(農村体験取材)」の取組を、地域外の若者たちと地元の主婦などの地域住民が協働で実施。		
主な成果	市外からの参加者26人のうち9人(35%)が継続して来訪し、地域住民と個々に連絡を取り合っており、地域住民宅を訪問したり、集落のイベントに参加するなど、関係を深化。また、上海府地区では、今後の農業体験や交流イベントの会場としての活用に向けて、 地域住民が地域内にある空き家1軒の片付け整備に取り組む。		

R元関係人口モデル事業 関係深化型 (新潟県燕市) 「燕(えん)」でつながる地域活性化事業

事業の背景・目的	地域課題 ✓ 産業分野における慢性的な人材不足と、後継者不足による廃業 ✓ 主要産業である金属加工業への人材確保	関係人口に期待する役割 ✓ 「燕のファン」として燕市を繰り返し訪問し、提案によって事業を活性化させる ✓ 燕市を応援する気持ちが高まり、ダブルワークなどで市内企業と関わる	目標(地域の理想の姿) ✓ 燕市を応援する人たちによる「つばめサポートクラブ」を設立し、会員がテスターとなって製品の開発・改善に貢献 ✓ 関係人口が産業分野の担い手になる
取組の概要	燕市と緑のある団体等との連携・交流により、燕市の地場産品に興味・関心のある人たちが「つばめサポートクラブ」へ加入。関係人口の声を活かした新製品開発の仕組づくりの第一歩として、デザインコンペを開催し市内のものづくり企業と市外の若手デザイナーとのつながりを構築。		
主な成果	ふるさと納税寄附者及び東京ヤクルトスワローズファンとの交流イベント参加者から、 250名以上が「つばめサポートクラブ」に登録。 6社の協力会社がテーマを提示した「若monoデザインコンペティション燕」では、 27名が企業を訪問。若手デザイナーなど100名がプロダクトデザイン172点を応募。		

資料:関係人口モデル事業(総務省)



今後の都市政策の方向性

(1)人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、国際競争力強化やウォーカブルなまちづくり、コンパクトシティ、スマートシティの推進は引き続き重要。
 (2)こうした都市政策の推進に当たっては、新型コロナ危機を契機として生じた変化に対応していくことが必要。

- 大都市は、クリエイティブ人材を惹きつける良質なオフィス、住環境(住宅、オープンスペース、インターナショナルスクール等)、文化・エンタメ機能等を、郊外、地方都市は、住む、働く、憩いといった様々な機能を備えた「地元生活圏の形成」を推進
- 大都市、郊外、地方都市それぞれのメリットを活かして魅力を高めていくことが重要
- 様々なニーズ、変化、リスクに対応できる柔軟性・冗長性を備えた都市が求められる
- 老朽ストックを更新し、ニューノーマルに対応した機能(住宅、サテライトオフィス等)が提供されるリニューアルを促進
- 郊外や地方都市でも必要な公共交通サービスが提供されるよう、まちづくりと一体となった総合的な交通戦略を推進
- 自転車を利用しやすい環境の一層の整備が必要
- 街路空間、公園、緑地、都市農地、民間空地などまちに存在する様々な緑やオープンスペースを柔軟に活用
- リアルタイムデータ等を活用し、ミクロな空間単位で人の動きを把握して、平時・災害時ともに過密を避けるよう人の行動を誘導
- 避難所の過密を避けるための多様な避難環境の整備

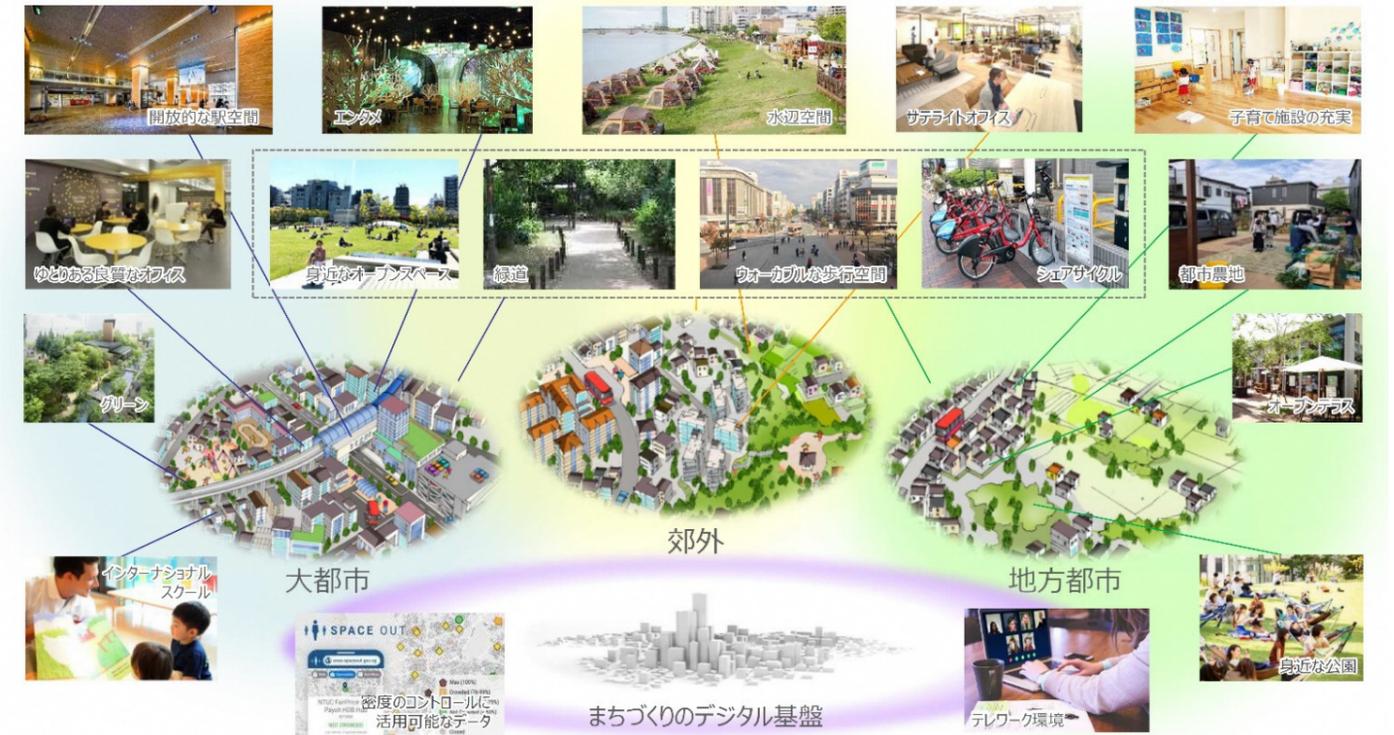
良質なオフィス、テレワーク環境の整備

居心地の良いウォーカブルな空間の創出

都市空間へのゆとり(オープンスペース)の創出

新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性(イメージ)

- 人々の働く場所・住む場所の選択肢を広げるとともに、大都市・郊外・地方都市と、規模の異なる複数の拠点が形成され、役割分担をしていく形が考えられる。
- 複数の用途が融合した職住近接に対応し、様々なニーズ、変化に柔軟に対応できるようなまちづくりが必要。



資料:「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」概要(国土交通省)

まちづくり事例

リゾートマンションを活用したシェアオフィス(湯沢町・「きら星」)

- 町ではIT企業の誘致拠点を支援する県補助事業の採択を受け、コワーキングスペースやオンライン会議用ブースの整備を進めている。
- 町内のリゾートマンションの一室をテレワークができる部屋へ改修するプロジェクトを立ち上げた。



テレワークができるオフィスに改修予定のリゾートマンションの部屋

「SAGAナイトテラスチャレンジ」(佐賀県)

- 新型コロナウイルスの影響で経営に苦しむ飲食店などの声を受け、佐賀県知事が発案。
- 歩道上で飲食店が夜間にオープンテラスを運営する社会実験。



歩道上のテラス席設置の様子