

# 平成 25 年度 第 2 回甲斐市都市計画審議会の記録

## 1. 都市計画審議会の概要

日時：平成 26 年 2 月 27 日（木）午前 9 時 30 分～12 時 00 分

会場：竜王北部公民館 4 階ホール

### □次 第

- 現地視察
- 1. 開会
- 2. 会長あいさつ
- 3. 案件
  - (1) 社会資本整備総合交付金の事後評価について
  - (2) 市街化調整区域における開発行為等の許可基準に関する条例（案）の概要について
- 4. その他
- 5. 閉会

### □配布資料

- 1. 次第
- 2. 現地視察資料
- 3. 都市再生整備計画事後評価シート（原案）
- 4. 市街化調整区域における開発行為等の許可基準の概要について

### □出席者（○は出席）

\* 敬称略

#### 1号委員

○山口 雅典 ○雨宮 正英 ○大山 勲 ○鶴田 重雄 ○三井 新一  
○中村 巳喜雄 ○野口 賢司

#### 2号委員

○清水 正二 ○山本 英俊 ○八代 静枝

#### 3号委員

・小池 雄二 ・五味 武彦 ○田中 陽子 ○赤澤 政子 ・長坂 美津子

#### ◆事務局

○建設産業部	部長	米山 徳彦
○都市計画課	都市計画課長	武川 訓
○都市計画課	まちづくり推進係	坂本 一彦
○都市計画課	まちづくり推進係	早川 要子
○都市計画課	まちづくり推進係	石橋 聡

## 2. 発言要旨

■現地視察 竜王地区都市再生整備計画で実施した事業の現地視察を行った。

### 【視察場所】

- ①市道万才河原本線道路改良工事
- ②竜王中学校給食施設整備
- ③竜王北部公民館（地域交流センター）

1. 開会（事務局 武川訓課長）

2. 会長あいさつ（大山勲会長）

### 3. 案件

#### (1) 社会資本整備総合交付金の事後評価について

- 都市再生整備計画事後評価シート（原案）と評価委委員会の審議内容について説明を行った。（説明：事務局）

##### （会長）

- ・事後評価手続きが適切に行われているか審議を行うが事後評価シートの20ページ「評価委員会の審議」に根拠となるデータがあり、この会議でまとめていく。
- ・「今後のまちづくり方策の作成」に防災面や交通安全面とあり、「その他」に「景観計画に配慮した事業実施が必要である」とある。景観の記述と対応させるため、「防災面や交通安全面、快適性」という記述にした方がいいのではないか。
- ・地域交流センター利用者数については、予算の問題があると思うが、利用者の評価や要望についてアンケート調査をフォローアップで実施できるといいと思う。

##### （委員）

- ・成果の評価項目には地域交流センターの事しか書いてないが、例えば防災行政無線を整備したら、どの位のカバー率になったと記述する必要はないのか。

##### （事務局）

- ・防災情報のネットワーク整備率について、防災行政無線のカバー率は事業を始める前は60%で、75%まで拡大する目標を設定し、整備により85%となっている。

##### （委員）

- ・達成できたものは20ページの「成果の評価」に記入しなくていいということか。

##### （事務局）

- ・目標を達成できていないものを、今後、どのようにしていくかが課題である。

##### （会長）

- ・目標は達成できているが、工夫できることは書き込んでもいいと思う。
- ・防災行政無線についてスピーカーの方向が悪いあるが、実際につくってみたら予測よりも遠くまで聞こえたということか。

##### （事務局）

- ・デジタル化によって、聞こえる範囲が延びるといことがある。

##### （委員）

- ・評価する上では「(実施過程の評価) 成果の評価」が一番大事で、もう少し丁寧に目標と結果の話も説明しておいた方がいいと思う。前のページで挙げている内容も、再度記述して説明していけば、よりわかりやすくなるのではないかと感じる。

##### （事務局）

- ・ご意見を踏まえ、地域交流センターの利用者数に特化しない記述にしたい。

##### （委員）

- ・事後評価の内容は、庁内の検討会議で練ったと思うが、その会議には、担当者だけが入っていたのか、それとも庁内全体だったのか。

##### （事務局）

- ・事業を実施した所管課と都市再生整備計画に事業を位置づける際は、総合政策係が舵をとっているため、事業全体を仕切っている総合政策が入っている。

##### （委員）

- ・数値はわかりやすいが、今後、甲斐市の人口動向を勘案するなかで何人の利用者にすることが妥当なのか。パブリックコメントなどを実施した時に、意見の数が重要か、意見の内容が重要なのかということがある。
- ・技術的な視点や防災の視点だけでなく、いろいろな視点から評価を入れていく必要がある。そうしないと、次の事業に結びつける指標として齟齬が出てくる可能性がある。

あり、事前の検討でどれだけ突き詰めるかによって、評価する時の内容が変わってくるのではないかという気がする。

(委員)

- ・20 ページの「その他」に「市民と行政の合意形成を図り」とあり、概念的にはわかるが、今後、新しい合意形成の図り方など具体的なことは何か考えているのか。

(事務局)

- ・市のビジョンや目指す方向について、市民が合意している中で事業を進めていきたいとの考えで例文に記述した。

(委員)

- ・先の委員の意見と同じで、形式的にこういう文言を入れるのはどうかと思う。
- ・防災については、単発の事業ではなく防災計画と整合を図りながらこの地域に何が必要かを考える必要がある。防災計画との整合を考えると規模が大きくなり過ぎて耐えきれず、都市計画上できる範囲となるのではないか。まちづくりは、市の計画で1本の柱として定められているので、それと合わせることを考えてはどうか。

(事務局)

- ・大変重要な意見で、市には色々な計画があるが、それらと整合を図った中で事業を実施していきたい。

(会長)

- ・この意見は重要な話で、事後評価シートの16 ページ等を充実させてはどうか。
- ・「市民との協働によるまちづくり活動の推進」の想定される事業に「市民対話集会の開催」しかないが、もう少し総合的なまちづくりの取り組みを書く必要があると思う。同時に色々と行っているのももう少し積極的に防災機能全体を高めるような事業を書いて、20 ページに市民との合意形成を図る内容を記述してはどうか。
- ・事後評価シートは、本日の会議で決定するのか。それとも、事務局一任という形か。後で、委員の皆さんが気付いた点があった時に反映してもらう時間はあるのか。

(事務局)

- ・何か意見があれば1週間を目途に事務局に連絡を頂ければと思う。

(会長)

- ・事後評価は何か悪いことしていないかのネガティブチェックだが、今後の事業に生かせるような意見があれば1週間以内によろしく願いたい。

(事務局)

- ・地域防災計画の見直しもあるが、市には大きな柱として総合計画があり、第1期の計画が終わり26年度から27年度にかけて第2期の計画をつくっていく。その中で成果指標を設定していくが、一番わかりやすいのは数字である。
- ・数字はわかりやすいが、人口が減少していくという中で、ただ単にプラスアルファの数字を掲げても達成できないのではないかという問題がある。
- ・第2期の総合計画策定にあたり成果指標をどういう形でつくっていくのかは、皆さんにも議論をお願いしていくと思うので、よろしく願いたい。

## (2) 市街化調整区域における開発行為等の許可基準に関する条例(案)について

(事務局)

- ・今回制定しようとしている条例は、都市計画法に基づく委任条例であるため、都市計画審議会の調査審議事項として扱うべき案件だと考えられる。しかし、これまでの庁内の打ち合わせ、県との協議でも、都市計画審議会で審議すべきという指摘がなく県の指導もなかったことから、既に、条例案は議会に議案として提出している。

- ・これらのことから、今回は、事後報告となってしまいが、条例の施行にあたって、県や関係課と細部に渡る取扱い基準を詰めている状況で、本日委員の皆さんから頂く意見についても、対応できるものは検討したいと思うのでよろしくお願いしたい。
- 市街化調整区域における開発行為等の許可基準に関する条例（案）について説明を行った。（説明：事務局）

（委員）

- ・今回指定する区域の中に農振地域は含まれているのか。含まれているのであれば、農振の規制はどのようにクリアするのか。

（事務局）

- ・農振地域と重なる部分があり、一団としての優良農地は、当然、農振除外の許可にならないが、可能な案件は個々に農振を外し申請してもらって扱いで対応していく。

（委員）

- ・農振の除外は、可能と理解していいのか。

（事務局）

- ・農振の除外手続きと、開発の申請手続きを同時に出してもらうことになる。
- ・農振が外れる農用地と外れない農用地がある。指定する区域の全ての農用地について開発ができるということではない。指定する区域の中にも優良な農用地がある。

（委員）

- ・今回の条例は、最終的に県の区域区分の見直しにつながっていくのか。

（事務局）

- ・都市計画法が改正され第 34 条に市街化調整区域の開発の基準が定められている。その第 11 号に市町村で条例を定め区域を指定すれば開発ができるとあり、市で条例を可決すれば、市独自で開発を可能とすることができる。

（委員）

- ・用途地域の色はどうなるのか。一般の人が見た時に都市計画図ではわからないのか。少し、ややこしく感じる。知らない人は、知らないになってしまう。

（会長）

- ・市街化調整区域のままで色は変わらず、都市計画図には出てこない。

（事務局）

- ・建設課の開発指導担当、農林振興課の農振除外担当の所に図面があるので、そこで見てもらうことになる。

（会長）

- ・市街化調整区域は原則として開発がかなり制限されているが、市街化区域から概ね 600m以内で、市街化区域に近い場所は開発することができる。
- ・市街化調整区域ができた元々の理由は、道路などが整備されていない所に都市がどんどん拡大していくスプロールを防ぐため、都市はここまでと定めたものである。
- ・しかし、車社会となり、市街化調整区域の外側の市で開発が進み、実質的に市街化調整区域が機能しなくなっている状況がある。
- ・市街化調整区域を一気に外すと、乱開発が生じる恐れと予算の問題から基盤整備もなかなか追いつかない問題がある。苦肉の策で、条例を制定し市街化調整区域の規制を緩和する形だが、私の個人的な意見としては、タイミングが悪すぎる気がする。
- ・昭和町では、市街化調整区域だった場所で区画整理による面的な開発を行い活性化に寄与している。今、甲斐市で区画整理をやろうとしても難しい。
- ・リニアが実現性を帯びてきた今、市街化調整区域の土地はこれから宝の土地になっていくと思う。

- ・4 mの道路があり、幹線道路に接している土地で、かつ、優良農地でないところはあまり多くないと思うが、そういう場所に建物が建つとその裏の土地に入る道路をつくるのが難しくなるため、次に面的な開発をする時にハードルが高くなり調整が大変になる心配がある。メリット・デメリット難しい部分がある。

(委員)

- ・双葉地区も含め、十分検討する必要がある。新山梨環状道路ができる頃には、相当、開発の動きも出てくると思うので、今後の問題として、ぜひ頭の隅に入れておいてもらいたい。

(事務局)

- ・双葉地区については来年度から2年計画で見直しをする予定である。内容は、用地地域の一部見直しと、白地地域に規制をかけるかどうかという見直しである。

(会長)

- ・双葉地区は、市街化調整区域の外側の白地地域で、農振さえ外れれば開発ができる。その部分に、用途地域をかけるか、または、規制を少し上乘せるかである。

(委員)

- ・4 m以上の道路に接する土地というと、2 m程度の道路に接している場合はセットバックすればいいと思う。T字路に接していて、1面は4 mの道路、しかし1面は2 mの道路という場合に2 mの道路もセットバックをさせるのか。それとも、1面が4 mに接道しているからいいとなるのか。農地転用の中で、数件そういう土地が出てきている。その時は1面が4 m道路に接しているので、その他の道路はセットバックの必要はないということがあったが、その道路の奥に家を建てたくても建てることができなくなってしまう。
- ・そのあたりの指導はどうするのか。この制度ができるのであれば、4 mの道路ができるような方策をとる必要があると思う。

(事務局)

- ・接道については、建築基準法の第42条の2項道路という扱いで、現在指導をしているが、これと同様の指導を行う予定である。2面あるいは3面が道路に接している場合にどうするかは、ケースバイケースも出てくると思うので、開発指導担当と細かい基準を詰めている状況だが、大きな道路にしてもらい、後々通行することが可能なようにしてもらおう考えである。
- ・資料の黄色で囲った幹線道路沿線は、6 m道路に接道する指導を行う予定である。
- ・自己の住居部分はいろいろなケースがあり、開発指導担当と詰めている状況である。

(会長)

- ・2項道路の扱いということで1.8 m以下の道路の場合にはセットバックしても開発できないとなる。4 mないT字路に建物を建てられてしまうと、入口の道路が4 mない状況になり、奥の土地は、開発はできるが入口の道路は4 mにならない。
- ・こちらの道路も4 mになるようセットバックするという指導について、個人住宅に対してもそういう指導をした方がいいという意見で、非常に重要な意見だと思う。

(事務局)

- ・現在、市の宅地開発行為等指導要綱に細かい内容が定められており、これに準じて指導していくが、更に、今回の条例に係る運用基準を定めていくことになるので、より厳しい条件付きになると考えて頂いて結構である。

(委員)

- ・そういう方法をとらないと、その一軒だけはいいいになってしまう。奥の土地も建物を建てられる状況をつくることも必要で、行き止まりではなくて、奥まで道路がつながるような方法を検討した方がいいのではないかな。

(事務局)

- ・現在の指導要綱では、敷地面積について概ね 200 m<sup>2</sup>以上という規定になっており、今回も同様の形で考えている。しかし、接道に対して敷地がどういう形をしているかにより建物が建てられるかという問題も出てくると聞いている。
- ・どこまでどう対応できるかということで、例えば、片方の道路は 4 m にしてもらい、片方は土地の奥行き等から定めるといったことを現在詰めている状況である。

(委員)

- ・面積は出ないかもしれないがこの条例で家が建つ場所は増えてくると思う。甲斐市の将来人口の計画には、どのくらい反映するのか。

(事務局)

- ・自己の居住の用に供する住宅の区域の面積は 124ha だが、既に家が建っている場所や道路等の面積も含んでいるので 124ha 全てに建物が立地可能ではない。幹線道路沿線は、道路の部分も含んだ数字であるが 23ha である。2つをあわせて、今回の条例で 147ha の区域に何らかの建物の立地が可能になる。しかし、大久保などは既に 7割がた家が建っているので周辺地域となる。

(委員)

- ・例えばアルプス通りなどは、開発をしていい建物が建ち、甲斐市が発展すればいいと感じている。しかし、開発できる土地が増える中で、都市計画審議会としては、家が建てられる土地がこれだけあり人口がどれだけ増えるということがわからないと、いいか悪いか判断できないのではないかという気がしている。

(事務局)

- ・条例を定めるにあたり、区域の境界を定めて 147ha という面積を拾ったのは時間的にぎりぎりの段階で、この区域の中で建物の立地が可能な面積がどのくらいあるか、農振農用地とどのくらい重複しているかなどの数値的根拠は持ち合わせていない。
- ・流入可能な世帯数などを、今後、算定していきたいと思う。用途地域の変更に關する審議会の予定があるので、その際には説明できる資料をつくっておきたいと思う。
- ・今回、自己の居住の用に供する住宅などの開発が可能な区域を広げることにより、市内で生活できる地域を多くつくりたいということが考えのもとになっている。

(委員)

- ・人口が増えていくとして、どのくらい増えていくのか、その時に水道がどのくらい必要なのか、下水道がどのくらい必要なのかということがある。
- ・甲斐市でも、家を建てたい人や、既に建てる計画をしている人が必ずいると思うが、人口が増えていくことで、学校がもっと必要なのかと課題も出てくる。
- ・アルプス通りなどはもっと発展していこうし、商店が出てきていいと思うが、長期ビジョンを踏まえ、それに対して都市計画としての準備がどうかを聴かないとよくわからなくなってしまう。

(会長)

- ・バックとなる都市計画としての考え方が希薄で、都市計画としてどうしていくのかという議論が抜けてしまった部分がある。都市計画マスタープランは動いていると思うが、見直しも含めて検討していく必要があり、バラ色ではないと思う。
- ・道路に面しているところを「皮」、中の部分を「あんこ」というが、皮の部分ばかりが開発されて、中のあんこの部分はますます塩漬けの状態になっていく。
- ・本当に人口を増やしたいのであれば、こういう形ではなくて、用途地域の見直しや地区計画の検討というのが本来の形だと思う。住民の合意形成など難しい部分があるのでこういう形だと思うが、その努力はしていかなければいけない。
- ・この案件は事後報告だが、先程、意見がでた接道の問題などは入れていけると思う。

- ・地域の人たちに十分説明し、決してバラ色でないことを理解してもらう必要がある。
- ・アルプス通りは、必ず店舗が出てくると思うが、そうなると、裏の土地に接道する道路を通すといってもなかなか難しくなり、面的な開発はかなり大変になる。
- ・これを機会に、今のうちから「この地域全体をどうするのか地域の計画をたてていきましょう」と働きかけ、地域の人たちに意識を持ってもらう必要がある。
- ・情報をしっかりと提示することが大事だと思う。

**(委員)**

- ・今の話は重要で、例えば竜王地区は、都市計画がない時に家が建ってしまった経緯があり、行き止まりや狭い道路、救急・消防車両の入れない道路がたくさんある。駅周辺の開発も、先に計画がないので、民間で建てたいように建ててしまう。
- ・安心・安全で暮らしやすい地域にしていくには、都市計画や道路は大切で、会長の意見のように、これを機会に、危機感を持って取り組んでいてもらいたい。

**(事務局)**

- ・現在、県や関係課と道路の関係や排水などの基準を詰めているところで、本日、特に道路の関係について意見が出たので、その関係も詳細に詰めていきたい。

**(会長)**

- ・接道以外の道路は、開発指導要綱で面積が一定規模以下だと関係ないが、この地域は特別なところであると定めて指導する必要がある。
- ・皮の部分だけの開発で固定されると、道路などの整備が今後できなくなってしまうので、その部分は、しっかりと検討することが重要だと思う。
- ・セットバックの問題、地区への情報提供、これを機会とした地域全体の計画の議論をお願いしたい。
- ・本来であれば、都市計画がしっかりとある中でそれに対応した事業になっているかを確認する必要があり、都市計画の進め方としてあまりいいとは言えない。また、都市計画審議会としてこの内容はいいということでは全くない。

**4. その他 (事務局)**

- ・前回の都市計画審議会で審議して頂いた用途地域の変更については、現在、県に報告し、県からの最終的な意見を待っているところで、案の縦覧については、意見はなかったので公聴会は開催しなかった。
- ・県から回答をもらった後、多分5月頃になると思うが、都市計画審議会には用途地域の変更についての最終的な諮問をさせてもらう予定である。

**5. 閉会 (事務局)**

(以上)