

## 平成 22 年度笛吹市都市計画審議会会議録

1 日 時 平成 23 年 3 月 10 日（木）13：30～15：30

2 会 場 笛吹市役所 本庁 3 階第 1 会議室

3 出席者 ◇都市計画審議委員

関本藤一郎、荻野勇夫、田中和芳、若杉成剛、若狭美穂子、田中正純、  
齋藤智雄、長坂邦彦、前田初男、佐藤輝久

事務局

望月副市長、佐藤建設部長、雨宮まちづくり整備課長、宮川明史リーダー、  
鈴木 寿明、山本公一、古屋幹仁

欠席委員 反田里美、鶴田幸男

傍聴者 3 名

4 次第及び議事録

1 開会 雨宮課長

2 副市長挨拶

3 会長挨拶

4 議事

1) 都市計画区域及び名称変更について

資料に基づき説明

2) 笛吹市緑の基本計画について

資料に基づき説明

3) 笛吹市住宅マスタープランについて

資料に基づき説明

1) 都市計画区域及び名称変更についての意見等

委員：市町村合併が進み、行政区域が変わってきている。本市においても、合併して笛吹市となり、この名称変更は当然妥当なものだと思う。山梨県全体の都市計画といったものがあると思うが、今回の変更について県との調整はされているのか。

事務局：県では現在、都市計画区域マスタープランの策定を進めている。その一環として、今回の変更が行われているものである。

委員：東八代という名称はもう無いような状況である。

峡東都市計画区域については、笛吹市の部分を抜き出して笛吹川都市計画区域とするということである。新たな区域の範囲が資料に示されているが、その範囲でよろしいか。今は、笛吹市全体が都市計画区域になっているのか。

事務局：笛吹市の都市計画区域について、石和町は全域になる。春日居町は北部に一部外れている部分がある。一宮町、御坂町、八代町、境川町についても山側については都市計画区域から外れている。芦川町については、全域が都市計画区域から外れている。

委員：峡東都市計画区域について、山梨市や甲州市も峡東都市計画区域となっているが、その部分はどうか。

事務局：現状の峡東都市計画区域から、石和、春日居、一宮部分を除するという内容である。

委員：以前、県の都市計画についての説明会があり参加した。線引きは非常に重要な問題であるが、断片的な説明であった。旧春日居町で都市計画マスタープランを策定した時にも携わった。今回、区域と名称の変更ということであるが、マスタープランというものは背景に大変大きな意味合いがあると思っている。区域と名称を変更したときに線引きと関係は出てくるのか。

事務局：昨年の8月に、県がスコレーセンターで都市計画マスタープランの説明会を開催した時の話だと思う。その説明会の時には、「甲府盆地は一つのものだ」という話が県からあった。郊外の宅地化が進んでいる状況で、中心市街地の活性化といったことで説明があったと思う。笛吹市においては、石和町を中核的な地域とし、また、旧町村の支所周辺を市街地として活性化を図っていくまちづくりを進めてくださいという説明があったと思う。

委員：旧春日居町で都市計画マスタープランを策定した時にも、地域の住民の皆さんは線引きについて大変心配をしていた。

事務局：区域の変更については、笛吹市都市計画マスタープランに基づいて、市全体を一体とした都市づくりを目指していくということである。都市計画は、原則として市を単位として考えることになる。笛吹市が2つの都市計画区域に分かれているのは、原則望ましくないということがある。まず、笛吹市の都市計画区域を一つにするということが原則論としてあると思う。数年前に線引きの話があったが、現在策定中の県のマスタープランでは、線引きは考えないという話である。

東八代都市計画区域は、中道と豊富を含んでいる。それに、峡東都市計画区域の、石和、春日居、一宮を抜き出して一体とし、笛吹川都市計画区域に変更するというのが主な内容である。

名称変更については、峡東、東八代という名称を笛吹川という名称に変えるという内容である。事業内容についてはこれまでと変わらないものである。

委員：市では、東八代という名称を抹消してしまうことになるが、それは問題ないか。

事務局：特に問題ない。

会長：都市計画区域及び名称の変更については、原案通りということではよろしいか。

○ 異議なく原案通り承認された。

事務局：今後の手続きについて説明させていただく。本日の答申の結果により、都市計画決定事項として市民の皆さんに周知するために告示を行う。告示をはじめ、ホームページへの掲載なども行い、市民の皆さんに周知していきたいと考えている。

## 2) 笛吹市緑の基本計画についての意見等

委員：この計画では、緑地や公園の面積を市民一人当たり 10 m<sup>2</sup> という数字に近づけていくために、地域別などの計画が立案されていると思う。この内容は市民会議など市民との対話の中で計画された内容なのか。これを実行していくことにより緑化率が上げられるということで決定した事項と考えていいのか。県内の他の地区において、建物を新築をするときの緑化率が決められている場合があるが、笛吹市においてもそういったことはあるのか。

事務局：資料の 36 ページの表の数字の算定は、ちびっこ広場といった小さな広場の取り扱いの問題もあり少し苦労した部分である。表の数字は、主要な公園や市で管理している公園ということで算出している。公園・緑地の面積を市民一人当たり 10 m<sup>2</sup> という数字に近づけていきたいということを、市として考えている。

60 ページに公共施設の緑化目標がある。公共施設や学校の整備に際しての緑化目標を掲げている。この数字を目標に整備できるよう努力をしてもらいたいという内容である。

まちづくり整備課に建築確認も上がってくるが、工場などについては数値に基づいた指導をしていかなければならないと考えている。95 ページに工場や事業所の緑化についての記述がある。都会では屋上の緑化などを行っているが、今後、事業者に協力をお願いしていきたいと考えている。

事務局：先ほどの意見について補足説明をさせてもらいたい。公園・緑地の面積を市民 1 人当たり 10 m<sup>2</sup> にするという内容は、市民会議からの内容ではなく、策定委員会のなかで議論していただき決定した内容である。都市公園整備量の全国平均は 9.6 m<sup>2</sup>/人、山梨県の平均は 9.7 m<sup>2</sup>/人という数字がある。また、国の都市公園にかかわる補助の要件は 1 人当たり 10 m<sup>2</sup> 未満となっている。これらの状況から、市民 1 人当たり 10 m<sup>2</sup> 必要ではないかという議論のもとに決定したものである。緑化率について、笛吹市には特に規定はないが、開発許可のなかで 3% という指導をしているところである。

委員：3% は笛吹市全域か。

事務局：都市計画区域内全域である。

会長：緑の基本計画については、原案通りということでよろしいか。

○ 異議なく原案通り承認された。

## 3) 笛吹市住宅マスタープランについての意見等

委員：市営住宅について 56 ページから 59 ページにかけて写真が掲載されている。写真を見ると、かなり古いものがある。78 ページの (3) を見ると、古いものは昭和 20 年から 30 年代に建設されたものということである。耐震性等にも不安があると記述されているなかで、市として建て替えの計画や耐震化などの考えがあるのか教えてもらいたい。

事務局：市営住宅については、この住宅マスタープランとは別に、市の管理総務課で市営住宅長寿命化計画というものをつくっている。長寿命化計画は市営住宅を決まったスパンで改修したり、耐震化できないものは建て替えていくといった内容を計画しているものである。市営住宅の建て替えや耐震化についてはそのなかで計画しているので、住宅マスタープランのなかでは、いつ建

て替えるといったことは記述していない。住宅マスタープランは市営住宅だけでなく民間のものも含めた計画であり、大きくとらえた内容になっている。

委員：鉄筋コンクリート造のものでも、耐震化されていないものもあるのか。

事務局：耐震化の状況について、まちづくり整備課では把握していないが、管理総務課にはデータがある。必要であれば、後ほど連絡させていただく。

委員：92 ページの（3）の②に「業者向けのパンフレットの作成」という内容があるが、どういふものなのか教えてもらいたい。

事務局：子育てが重要だということを説明させてもらったが、子育て世代を応援するということを考えている。笛吹市にいまあるパンフレットは、既存の制度を紹介しただけもので、どこにもあるようなものになっている。そういうものではなく、例えばワークショップを立ち上げて「笛吹市のこういったところがいい」といったことを検討するとか、子供や親からアンケートを取るといったことをして情報を得て、そういった情報を笛吹市の実際の声としてパンフレットを作成し、宅地開発業者に情報として提供するというものである。これはひとつの案であるが、そのようなイメージで考えている。笛吹市に住んでもらいたいということであるので、笛吹市に住んでもらう方に、「笛吹市には他のまちにはないこんなことがある」といった情報を提供できればと考えている。

委員：そういった情報を持って、ハウスメーカー、金融機関、宅地開発事業者のところに行って、市をPRしていくということか。

事務局：市をPRして、できるだけ住んでいただけるような取り組みをしていかなければならないと考えている。

委員：76 ページの（7）計画人口の部分について質問したい。「今後は農地法の規制強化により、農地から宅地への転用が難しくなるため、持家取得が難しくなる」とあるが、農地法の規制強化についてわかっているものがあれば説明をお願いしたい。

事務局：農地法が厳しくなり、対象とする土地が接道する道路に下水道管や水道管が入っていないと農地転用ができなくなったことを担当部局から聞いている。細かい資料が手元にないので、担当課に確認してからお知らせしたいと思う。基準が厳しくなったということは担当課から聞いているので、ここに記述させてもらった。

委員：家族が住宅を建てるということになれば、自分の農地ということになる。いま説明があったような内容を事前にわかっている人は少ないと思う。早めに市民に周知していく必要がある。農地以外の部分を宅地にすると言ったら山林しかない。笛吹市の農地は一切宅地化できなくなるというように感じた。単に「転用が難しくなる」といった文章ではなく、もうすこし別の表現があるのではないか。・農政部局から農地転用が難しくなるという通達があったということか。

事務局：情報はきている。担当課の窓口には詳しい資料が準備してあると思う。76 ページは課題について記述している項目である。農地転用の問題も大きな課題である。その課題に対してどうしていくのかということで、いろいろな施策を設けている。まちづくり整備課では開発も担当している。笛吹市にもっと住んでもらう、土地を分譲してもらおうということで、子育て世代への応

援施策などできる範囲での施策を設けて実施していきたいと考えている。

委員：農地を有効利用していかないと、どうにもならない部分がある。農地法だけの規制でやると難しい部分が出てくる。農地法自体が今の時代にどうなのかということもある。・関係課と連携を密にして対応してもらえればと思う。

委員：市では、笛吹市以外から転入してくる人への助成といったことは考えているのか。ただ人を呼び込むばかりではなくて、外から来た方には市として助成をするといったことも必要ではないか。長野などで結構やっているところがある。他県から来た人には土地を提供するといったこともある。そういったプランはつくっていないのか。ただ来いといっても、よそから来づらと思う。

事務局：分析の結果だと、住んでもらうこと自体も難しいという結果である。総合計画で目標人口を72,000人と設定しているので、その人口を確保すべく策定委員会のなかで施策をつくってきた。一軒にいくら払うといったことは、予算的な問題もあるので、これから提案をもらいながら検討していきたい。重点施策は決まっているので、その他の施策のなかで検討していきたいと思う。

委員：そういったことも取り入れていかないと、おそらく外からは来ないと思う。いかに外から来て笛吹市に住んでもらうかということ視野に入れて、検討をお願いしたい。

委員：35ページに空家数のデータが掲載されている。甲府市、山梨市、甲州市、山梨県の比率と比較したときに笛吹市が一番高い数値になっている。賃貸用の住宅の空家数が2,740となっており、割合としても非常に多いような気がする。笛吹市には7町があるが、町ごとに若干の違いがあるのではないかなと思う。その点についてはどうか。

事務局：空家数は、平成20年住宅土地統計調査による数字となっている。この調査は全軒調査したものではなく、抽出して調査しているものである。抽出調査したものを、人口比率、世帯比率で換算したものである。したがって、統計上は正しい数字であるが、実際どうかという部分には疑問がある。そのため、笛吹市では空家調査を実施した。実際に7町すべてに出向きアパートをすべて調査をしている。現在結果を分析中なのでお示しできないが、結果がまとまれば先ほどの質問の内容もわかってくるのではないかと考えている。

委員：いずれにしても空家数は課題になると思う。立派なプランができていたので、既にやっていると思うが、行政として具体的な改善策の取り組みを進めてもらいたいと感じた。

委員：83ページに「環境にやさしく、安心して健やかに暮らせる住まいづくりの実現」という目標が掲げられている。市営住宅の今後を考える上で、賃貸料の収支は把握しているか。

事務局：市営住宅の管理は管理総務課ですべて行っている。そこでは、当然データを管理している。

委員：「住みやすい」ということを実現するために市が努力していることは十分わかる。しかし、「住みやすい住宅」をつくることによって、マイナスが生じないようにしてもらいたい。

委員：住宅マスタープランのなかには、多目的ホールについての記述はない。多目的ホールが建

つと、市の状況には大きな変化がある。石和温泉駅から多目的ホールに行く道路やまちなみといったものは、市の顔となるものである。

あらかじめ、景観などを考慮して、準備しておくことが大切なのではないかと思う。無造作に建物がたったり、駐車場ができたりしないように、市の顔にふさわしい景観とできるような計画をつくっておくことが、多目的ホールを有効に利用していくという面からも重要なことではないかと思う。

委員：石和温泉駅の駅前では区画整理事業が進んでおり、だいたい形になってきている。当初、商業地というような形で土地利用を分けたような記憶がある。しかし、その商業地に住宅やアパートが建ってしまって困るという話がある。駅前なのに、商店がぜんぜん建っていない。はっきりと商業地としてもらい、商店が1軒建てば、続けて2・3軒建ってくるということもある。・土地の所有者も、税金が高い割には土地の使い道がないという話である。そのため、不動産屋から頼まれてアパートを建てている。駅前に商業施設を造るために、歩道も石張りをするなど、区画整理事業をしたのに、そこがアパート街ではなんのためにもならない。あれだけのお金をかけて区画整理を行ったので、商業地と住宅地をしっかりと分けた方がいいのではないか。

事務局：前のホワイトボードに石和町の都市計画図が掲示してある。図の中のピンク色の部分が商業地域である。黄色が住居地域である。赤で大きく囲んである部分が区画整理地の約14haである。駅前の区画整理地は、原則は商業地域となっている。市で、土地所有者に商業地にして下さいと言っても、いまの経済状況から見るとなかなか難しい部分がある。確かに駅前には住宅・アパートばかりが建っている。今後も、そのような傾向になる可能性はあるが、都市計画マスタープラン等に基づいて、用途地域を指定している。今後指導ができるかどうかは定かではないが、計画に基づいて進めていきたいと考えている。

会長：住宅マスタープランについては原案の通りで審議会としては異議がないということによろしいか。

○ 異議なく原案通り承認された。

## 5. その他

委員：緑の基本計画の審議を行ったが、芦川には緑を含む大変大きなエリアがある。都市計画そのものについては、芦川は区域外かもしれないが、緑の基本計画といったものについては、芦川のウエートが大変高い。芦川の意見を取り入れるような場をつくってやってもらいたいと思う。

事務局：平成21年度から平成23年度にかけて景観計画をまちづくり整備課でつくっている。来年度策定委員会を4～5回開催し、景観計画を策定する。

芦川については、若彦トンネルが開通したときに、とんでもない開発が行なわれては困るということで、現在、自主条例を制定している。景観計画の策定を進める中で、より具体的に、芦川を今後どのようにしていくかという議論がされていくと思う。

## 6 閉会挨拶 建設部長

以上。