

可児市都市計画審議会議事録

1. 開会日 平成 25 年 5 月 16 日（木） 開会時間：午前 10 時 00 分
閉会時間：午前 11 時 45 分

2. 開会場所 可児市役所 5 階第 1 委員会室

3. 出席委員 都市計画審議会会長 和 泉 潤
都市計画審議会会長職務代理者 伊 藤 栄 一
都市計画審議会委員 川 合 敏 己
林 則 夫
出 口 忠 雄
山 田 喜 弘
品 川 湜 彦
枡 川 敏
堀 井 省 治
若 尾 宗 徳
近 藤 真 章
柄 谷 友 香
加 藤 幸 治
加 納 賢 治
日比野 良 彦

5. 事務局 市長 富 田 成 輝
建設部長 西 山 博 文
都市計画課長 杉 山 修
都市計画課 溝 口 英 人
" 金 沢 貴
" 稲 垣 好 二

6. 議事録署名者指名

7. 議事 諮問第1号 可児柿田流通工業団地における都市計画決定について

議第1号 可児都市計画用途地域の変更について
柿田地区用途地域の変更

議第2号 可児都市計画特定用途制限地域の変更について
広見東特定用途制限地域の変更

議第3号 可児都市計画地区計画の決定について
可児柿田流通工業団地地区計画の決定

諮問第2号 諮問第1号に伴う条例の改正案について

8. 協議事項 (1) 可児市の都市計画について

9. その他

<p>10. 会議内容</p> <p>都市計画課長 杉山</p> <p>和泉委員 (以下、会長)</p> <p>会 長</p> <p>都市計画課 金沢</p>	<p>以下のとおり</p> <p>開会を宣言し、あいさつまで、司会を行った。</p> <p>議事録の署名者について、可児市都市計画審議会の会議運営の取扱い基準の10の第1項に基づき、山田委員と加納委員を指名した。</p> <p>議事に従い、事務局に諮問第1号、2号の説明を求めた。</p> <p>可児柿田流通工業団地における都市計画決定、それに伴う条例の改正案について、資料に基づき説明を行った。</p>
<p>質 疑 応 答</p>	<p>会 長</p> <p>近藤委員</p> <p>事務局</p> <p>川合委員</p> <p>事務局</p> <p>質問等あれば発言願いたい。</p> <p>面積の表示について、各資料において、小数点以下がバラバラに標記されているが、最終的にどの数値で表示されるのか。</p> <p>都市計画上の数字について、小数点第1位までになっています。今回便宜上、端数がでていますが、25.5を基準として、今後都市計画決定として取り扱わせていただきたい。</p> <p>平成21年に造成が完了して、工業団地として売り出されていましたが、4年を経過した今なぜ、このような変更がなされることになったのか。</p> <p>センサーが所有していた当地域について、当初製造業ではなく、流通業を想定して販売をしていた。流通業であれば、工業用途に指定しなくても、業務施設の誘致を図る上で問題がなかった。しかし、平成20年度のリーマンショック以降、なかなか土地が売れない状況となったため、製造業も対象としていくことで販売対象を拡大したいという提案をセンサーよりいただき、内部で検討した結果、今回の用途変更の提案を受けることになった。</p> <p>また、それ以外にも、製造業が進出する際には、可児市の企業立地に対する奨励金が対象となってくるため、企業が呼びやすくなる副次的効果も期待できるようになる。</p>

<p>加納委員</p>	<p>的な件数は把握していないが、年度途中で予算が不足するぐらいの利用件数があると聞いている。</p> <p>ただ、新しく中古住宅を購入した場合は、必ず水回りのリフォームがあると想定して対応している。</p> <p>空き家空き地バンクのモデル地区を指定してあるが、モデル地区のみを限定している理由はなぜか。</p>
<p>事務局</p>	<p>17団地を選定した理由は、開発から30年以上経過しており、通常、購入から30年以上経過していれば、購入時に設定したローン等が完済されている可能性が高く、賃借や売買がしやすい状況であること。これらの団地について、高齢化率、空き家率が高く、緊急性が高いと判断し、行政として早く対応が必要であると判断したこと。モデル地区について、事前調査をしたことで、空き家、空き地の地権者に働きかけができる状況であったことの3つの理由により限定した。ただ、今後この地区だけに限定するのではなく、将来的には順次対象を広げて行きたい。</p>
<p>柄谷委員</p>	<p>モデル地区の魅力をアピールすることで、市内以外にもよその地域からの可児市への異動も考えられる。来ていただきたい方々の層を限定して、物件だけでなく周辺環境も含めニーズを把握する必要がある。それらを把握した上で、上手にこのような制度を活用していったらどうかと思う。</p>
<p>事務局</p>	<p>われわれとしては、子育て世代を是非呼びたいと思っている。ホームページで、各団地の魅力をアピールできるよう、個別に自治会長などに照会している状況である。また、このような子育て世代の方々は、可児市内に勤め先があることが多いことを想定しており、それらの勤め先にパンフレット等を置かせていただき、勤め先からも紹介していただくことも想定している。</p>
<p>伊藤委員</p>	<p>民間の不動産業者があるにもかかわらず、行政が不動産仲介業務について、直接サポートすることの効果、意味について、教えていただきたい。</p>

事務局	<p>民間で住宅団地の中古物件について、あまり活発に流通していない。それらについて、なんらか行政がサポートすることで、空き家が増えている現状に対し、少しでもテコ入れをしていきたい。また、住民の方々や不動産業者とお話しを聞くと、不動産業者へ相談すると、相談料や契約をしなければならないなどのご心配があり、敷居が高いというお話がある。そのような中で、行政が入ることで、相談しやすくするような敷居を下げる効果をねらっている。</p> <p>また、行政は不動産業者と違い、自治会の方々と空き家情報の交換や地元の情報などで、協力し、タイアップできることができる。</p> <p>大きくこの2点が、われわれが入っていくことの利点になると考えている。</p>
伊藤委員	<p>政策意図として、市が入ることで話しが進みやすくなることは分かった。そのような中、アピールの仕方やセンスなどの技術的なものについて、行政だけではむずかしいと思われるため、専門家のいろいろな知恵や考えが結集できるようにしてほしい。</p>
近藤委員	<p>借りたい方や購入されたい方の目線から、地域の情報以外に、通勤先までの交通の便や物件の金額など欲しい情報を提供するように検討してほしい。</p>
事務局	<p>登録をしていただいたものをネット上で各種情報をすべて一覧で公開できるようになっており、希望される情報ニーズに応じていきたい。中古住宅は、価格的にはかなり安くなっており、新築するよりもリフォームしてもかなり安く住める。ある程度インフラが整備された場所に、安く住むことができることをアピールしていきたい。</p>
若尾委員	<p>アンケートの中に、時々利用という回答があるが、どのようなことを示しているのか。また、その方々への貸し借り、売却意向は確認されているのか。</p>
事務局	<p>時々とは、常駐で住んでいらっしゃる方、もう一つのお住まいをもっていらっしゃる方である。前は可児市に住んでいらっしやったが、便利な場所に引っ越された方が、意外に多く、可児</p>

	<p>市の住居を倉庫代わりに利用したり、週末だけ管理しに来たりしている人がいることを一部確認、把握している。</p> <p>また、それらの空き家やそれらをお持ちの方々の意向は、だいたい掴んでいる。意向調査の結果、何とかしたいと思っているが、歳をとったため、どうにもすることができないと思っている方や今回の調査、制度を機会になんらか対応をしていきたいという方もいらっしゃるため、そのような方々に市としても注目、対応していきたい。</p> <p>余談になるが、もうすぐ空き家になる可能性がある方で、このような予備軍の方は大変多く、そのような方々にもアピールしていきたい。</p>
若尾委員	<p>民間がすることと行政のやることの色分けをした方がいいと思う。民間はこのような手間のかかることはしないため、行政で手間のかかることでも活用につながることは実施した方がいいと思う。また、若い子育て世代を対象としているようだが、若い方は、損得を気にされる方が多いため、安くて得であることをアピールした方がいいと思われる。</p>
会 長	<p>このような試みは、他の自治体やNPO法人などでも実施している。多くの限界集落ではマッチングを実施しているNPO法人が多数あり、そのようなところを先事例として調べると、これからでてくるような問題や課題に対して、うまくいくのではないかと思う。また、従来の旧市街地でも同様な問題がでていたため、この制度を発展させていくことはどうか。</p>
事務局	<p>行政が入るメリットで、自治会とのタイアップがメリットになるとお話ししたが、そのような中で、地域の方々にも空き家空き地や高齢化に対する危機感をもってもらうことが重要だと思う。そのような危機感を共有する中で、この制度が、人口が減り、空き家空き地が増えていくことと若い世代が狭いアパートなどで住んでいるミスマッチを解消することに役立てていきたい。</p> <p>また、旧来の市街地についても、このような問題を対応していくことが必要と思っているが、団地とは違い、旧市街地ではアパートに住みかえることができ、近隣に駅、商業店舗、病院も近いため、旧市街地ではどのような形でこの制度を適用していくのかも含めみなさんにも相談しながら考えていきたい。</p>

<p>会 長</p>	<p>最後をお願いとして、審議会について、可児市の都市計画の問題、課題について、協議、検討をしたいため、定期的な開催をお願いしたい。</p> <p>また、東京理科大学の渡辺俊一先生のお話として、不要地の問題が大きくなってくる可能性があるため、早めに対応を検討することが重要である。そのような中で、地域全体でこの問題を考えることと、今の段階では、この空き地空き家バンク制度を活用することはいいことだと思われる。</p>
<p>品川委員</p>	<p>帷子自治連合会長の品川です。私たちの自治会もこのモデル事業に5箇所入っており、私たちの自治会でも、空き地空き家の問題は、大変大きい問題であり、市が中に入ってもらい、取り組んでいただけるのは自治会からの強い要望もあったからだと思っている。</p> <p>転売により地主が分からなくなる場合や当初投資目的で購入された方は、転売はされず空き地のまま残っている。</p> <p>そのような場合の空き地の除草は、地主から年間2回1万5千円いただき、業者に草刈り発注をしている。だが、空き家の場合は、なかなか中に入れず、対応に苦慮している。また、冬場には凍結により水道が破裂する場合があります、その場合には、隣接地権者などに聴き取りなどを繰り返し、現在の地権者にたどり着き、なんとか対応している。</p> <p>団地の中では、対応に苦慮しており、自治会の中でも、空き地空き家対策を考えていこうという雰囲気になっている。</p> <p>また、空き地空き家の問題で、他の地域に出ていった子供さんなどからその不動産をタダでもいいから処分してほしいと依頼されるが、民間でも処理できず、市に寄付をしようにも市でも寄付対応ができないといった事例も見受けられる。それから、長坂地区では、年間四十数名の方が亡くなられており、この空き地空き家の問題は大きくなっている。</p> <p>そのような中、この制度が機能し、少しでもこの問題が解決できることを期待している。</p>
<p>会 長</p>	<p>その他事項について、何か報告があれば発言願いたい。</p>

林委員

今後の可児市の都市計画について、可児市内で自由に計画できる地域が広見東部しかないと思われるが、その地域に最近大手の物販業の進出のお話を伺っており、そのことについては、波及効果も考えながら、積極的に誘致を進めていただきたい。また、その誘致効果により名鉄広見線の廃線問題の解決や活性化も図れると思われる。また、将来の名鉄犬山線の存続問題にも関係してくるため、包括的見地から、建設部長には部局横断の形で対応してほしい。

もう一点、可児の玄関先でもある可児御嵩IC付近の雑草の対応をお願いしたい。

また、空き家空き地バンクの件では、持ち主としては、屋敷の面倒さえしてくれれば、それで十分だという方もおり、自治会の付き合いや身元保証ができれば無償で貸してあげる場合もあると思われるので、その点も検討してほしい。

会 長

大手物販業の件については、都市計画審議会の審議内容に関係してくるため、今後議題に上がってくると思われるため、その際に活発な議論をお願いしたい。

会 長

意見のありました内容について、空き家空き地バンク制度にも関係するため、内容を検討いただきたい。

それでは、時間の関係もあり、議事については、全て終了とします。

なお、議事録の作成において、これまでの発言について、非公開とする内容はありましたか。

全議員異議なし

会 長

それでは、今回の内容は全て公開とすることとする。
閉会を宣言した。

議事録署名

山田喜弘

議事録署名

加納賢治