

会 議 記 録			
会 議 の 名 称	都市基盤整備対策特別委員会		会議場所 第3委員会室
			担当職員 阿久根由美子
日 時	平成24年11月9日(金曜日)		開 議 午前 10 時 00 分
			閉 議 午前 11 時 52 分
出席委員	湊 ○日高 並河 竹田 齋藤 小島 立花 中澤		
執行機関出席者	高屋まちづくり推進部長、 <都市計画課> 森課長、山内計画係長、酒井主任、森田主任		
傍聴者	市民1名	報道関係者 - 名	議員 - 名()

会 議 の 概 要

10:00

1 開議

〔湊委員長 開議〕
〔事務局 日程説明〕
〔まちづくり推進部 入室〕

10:04

2 議題

(1) 地区計画について【まちづくり推進部説明～質疑】
〔まちづくり推進部 説明〕

10:35

<湊委員長>

地区計画策定における京都府の関わりは。

<まちづくり推進部長>

以前は線引き以外の重要な市街化区域用途指定や道路の幅員構成で府が所管という規定もあったが、今は道路を所管するセクションで都市計画決定が出来るようになった。国道9号は国で、都市計画道路なら京都府で決定し、市道は市で決定できるというように、権限委譲が進んでいる。

都市計画では、基本計画として整備開発及び保全の方針という線引きの大前提となる京都府策定の南丹都市計画区域プランがあり、これが上位計画となる。

亀岡市には総合計画がある。人口フレームは各計画で若干の差があるが、当然だと思っている。京都府の区域マスタープランを上位計画に亀岡市都市計画マスタープランがある。

例えば大井町南部土地区画整理事業で、仮換地が終わり、道路が築造されるなかで、地権者は土地の使用収益、土地利用の増進を図らないとメリットがなくなる。土地利用増進を図るためには見合う用途の変更が必要になる。

従前から府は地域商業がトラインを策定されており、大規模商業施設の立地が可能な地域である。商業系と工業系を合わせた用途、既存集落との用途のバッティングを避けるため市街化区域の第一種低層住居専用地域と同じ用途、国道9号をはさみ商業系の用途を設定し土地利用の増進を図る、という変更案ができています。変更案は次回開催の都市計画審議会に諮問し審議いただく。

用途を整備する以上は担保出来ることが必要であり、特別用途指定やさらに細分化した地区計画を同時に設定する必要がある。

そうでないと用途にグレーな部分ができてしまい、住居系に3,000㎡までの商業系施設

が建設でき、商業系に住宅が建設できることになり、用途がバツティングしてしまう。そのために細分化し7用途に分けそれぞれ相応しい用途を定め、バツティングする用途は排除し、推進すべきは積極的に盛り込み土地利用を増進していく。

用途地域だけではメリハリが立たないが、地区計画制度を活用することで鮮明な区別ができるようになる。地区計画は規制と誘導をかけながら用途の整合を図るものである。大井町南部地区は市街化調整区域なのでこの手法をとらないと、用途の整理をはじめとする土地利用の増進が図れない。

最初から用途変更をすればよいことではあるが、組合設立のない状況で事業として土地利用の内容も決まらない段階ではできない。いま事業が進み、用途指定に合わせ地区計画を設定する段階で、京都府協議や都市計画審議会諮問をしようとしている。大井町南部地区は住居、工業、商業のほとんどの用途を含んでおり、事例として分かりやすいと思う。

南つつじヶ丘は都市計画法第29条許可による大規模開発で、1.4haをのぞき全て住居系である。府下初の地区計画制度導入をしたもので、当時視察にも多く来られた。整然としており、高さは第一種低層住居専用地域の制限10mをさらに下げ、9mを上限にしている。勾配屋根を活用すれば3階は建てられないという厳しい内容である。壁面後退は両方が1.5m控えることになっており、風通しや採光に寄与している。住む人が安心して住める仕組みになっている。

南つつじヶ丘では開発行為の事業者が地区計画に同意する手続きであるが、大井町南部は地権者約160名全員の合意が必要である。全員の合意は大切なところである。区画整理、開発、旧市街地、どこでも地区計画は定めることができる。一番苦慮されるのが全員の合意である。

既存の自治会で地区計画制度の活用の例はない。

<中澤委員>

市街化区域に新たに3地区で地区計画が進行し、今後京都縦貫自動車道全線開通に伴いIC周辺等に地区計画が加わる方向と理解すればよいのか。

<まちづくり推進部長>

そのとおりと思っている。

実績は10地区125.3ha、市街化区域全体の12%で地区計画を採用され、大井町南部、篠町篠、牧田地区も導入される状況で事務を進めている。

問題は市街化調整区域での土地利用である。市街化抑制区域の指定を基本的に行っている。一建築物、一敷地の建築・開発許可を可能にする個々便宜的な方法ではないのが大前提である。

今年度中にそと（京都第二外環状道路）平成26年度に京都縦貫自動車道知工区が完成すれば、亀岡市は南北に自動車専用道路がつながり、国道軸にもつながっていく。そのなかでIC周辺が市街化調整区域で土地利用ができないということは亀岡市にとって人口、就労、税収面で果たしてよいのか。

IC周辺で土地利用を考えるなら、地区計画制度を活用した開発行為又は区画整理でなければ京都府は認めないというのが現行の制度でもある。

土地利用の増進と周辺との調和、保全とをあわせもって対応する地区計画制度はどの地域でも採用することができ、IC周辺の立地特性を生かした制度活用は今の亀岡市に一番求められているのではないかと思う。それには、「ものづくり」とも密接に関連すべきで、産業観光部と連携する必要がある。

<中澤委員>

人口増加を図るためには、IC周辺だけでなく、川東、西部地域等市街化調整区域に住

宅が建設できるよう考えなければならないと思う。

<立花委員>

今後の地区計画により、どれだけ人口増加が見込めるのか。

市域全体をみれば白地地域と言われるところにも政策を打たないと問題が出てきていると思う。今後の線引きの方針は。人口目標 10 万人について都市計画の観点で思いが聞きたい。

<都市計画課長>

駅北地区約 111ha も利用可能になれば、6,000 人規模の人口増加につながり、人口目標の受け皿と考えている。大井町南部なら 940 人の計算をしている。

<まちづくり推進部長>

都市計画区域編入についてはこの何十年間ずっと議論してきた。当初昭和 46 年 12 月 28 日線引き以前からできれば全域都市計画区域にということで市担当が地元とやり取りもしていた。線引き見直しもあったが、いまま東西別院 2 町、西部 4 町が区域外である。

平成 2 年バブル絶頂期の区域外は乱開発され、亀岡市という名の大阪府になるのではというくらいすごい有様であった。

何百世帯の住宅もできたが、道路は市道でもなく基準に合致していない、バブル後は住宅の所有権が分からない状況などがあった。

この対策としても都市計画区域編入の検討がされていたが、入れると調整区域になる。調整区域になれば売買ができなくなるので地元との整理がつかなかった。

合意されないと区域には入れられない。調整区域に反対されるので、京都府も線引きは不可能だと思っているし、無理だと思う。

今はバブルも圧力もないから今のままでよいと地元からの意見もあると思う。地元からの要望がない限り区域に入れるのは実際不可能だと思う。

総合計画、都市マスでは「議論・検討」としているが、実際はたやすいものではない。

<立花委員>

地区計画 10 地区においても亀岡市内からの人口移動が多いと思う。他市から人口が張り付かないと増加にはつながらない。南つつじヶ丘にも空き家が見える。どうしていくのかと思っている。

<湊委員長>

社会現象、家庭の状況も影響があると思う。

<まちづくり推進部長>

面整備するなら、地区計画制度がより快適な人の暮らしに有益な制度である。土地区画整理事業と地区計画制度は別物である。

<竹田委員>

地区計画に対する公費負担は。

<まちづくり推進部長>

基本的に公費負担はない。制度策定に必要な手続きは行政で対応する。

<小島委員>

大井町南部地区、駅北地区は特定保留ルールの位置付けで、千原山地区も当初そうだった。大規模開発には特定保留ルールの位置付けが必要でないのか。

<まちづくり推進部長>

大井町南部地区は土地区画整理事業実施の可能性があるので特定保留ルールを設定した。設定しても調整区域に変わりはない。

駅北地区も特定保留ルールのままである。組合設立が確実にになった段階で市街化編入の

必要がある。

千原山地区はバブルのころ府住宅供給公社で1,000戸規模の開発しJRの利用促進を図ろうと計画されていた。線引き見直しで一度特定保留ルールを延長されたが、最終府住宅供給公社は府南部地域で地価下落による係争が起き住宅開発を凍結され、千原山地区の特定保留ルールを解除した。

馬堀駅前のトコ駐車場も設定されていたが、地権者の合意得られず土地区画整理事業ができなくなり、特定保留ルールを解除し一般の調整区域になった。

特定保留ルールは市街化区域に隣接し土地区画整理事業の目途がある場合設定できる。IC周辺で特定保留ルールを設定するには市街化区域が前提でないと府も認めない。

市街化調整区域では地区計画で活用することができる。

< 並河委員 >

大井町南部地区の用途（ゾーン分け）はどのように決められたのか。

事業地内企業誘致の行政の関わりは。

< まちづくり推進部長 >

府区域マスタープランで基本的に定められている。商業がドライブを京都府が作り、そのなかで国道沿道は商業系の配置がありうるとゾーニングされている。

< 都市計画課長 >

ものづくり産業課作成のパンフレットに大井町南部地区も含まれている。

< 日高副委員長 >

地区計画、土地区画整理事業には補助があるのか。事業の計画年数は。

< まちづくり推進部長 >

地区計画にはないが、土地区画整理事業には国、府、市の補助がある。地区計画は土地活用上の制度である。平成21年度に認可受け平成31年度までが認可期間。土砂を今京都縦貫自動車道と和知工区から入れている状況である。土砂搬入には縦貫自動車道を利用しており一般車両への影響が少ない。土質もよい。土地区画整理事業の土砂購入費、縦貫自動車道路整備事業の残土処分費それぞれの事業費軽減につながっている。

< 齊藤委員 >

目指す都市像とは。環境にやさしいコンパクトなまちづくりとは。商業ゾーンへは自家用車がないと利用できない。公共交通も考えていかないといけない。

< 都市計画課長 >

コンパクトとは人の移動を少なくするもので、都市計画のなかで市街化区域、調整区域をすみ分けまちづくりを進めていく。全ての人が安全、安心に暮らせるまちづくりを進める。

< 齊藤委員 >

総合的に、庁内の所管を越えて取り組んでいただきたい。

〔まちづくり推進部 退室〕

11 : 45

（２）都市基盤整備対策特別委員会について

< 湊委員長 >

幹事会において検討されている。特別委員会は調査事項を明確に設置し、終了すれば解散するのが本来である。見直しの提案もあるところである。本特別委員会での委員の意見を聞きたい。

< 齊藤委員 >

興味があるので存続すればよいと思う。

< 中澤委員 >

総合計画での人口対策であったが、結論はなかなか出せるものではない。都市基盤整備対策は産業建設常任委員会で対応できると思う。

< 竹田委員 >

今までの調査内容は、産業建設常任委員会のなかで進めるものである。

< 小島委員 >

産業建設常任委員として調査もしてきた内容であり、都市計画マスタープランのように全議員が把握すべき内容もある。特別委員会をなくす方向でよいと思う。

< 並河委員 >

なくす方向で。人口対策はまちづくり、福祉など市の施策全体に関わるものである。

< 立花委員 >

特別委員会の目的からは意味がないと感じている。

< 日高副委員長 >

廃止すればよい。

< 湊委員長 >

非常に残念に思う。できれば提言したかったが廃止の方向で意見をまとめる。

本会議で委員長報告を行い、経過の報告を中心に要望も入れながらまとめたい。

3 その他

○ 次回委員会

< 湊委員長 >

今回は 12 月定例会中に委員会を行い、委員長報告を確認したい。

委員長報告の内容に入れるべきことは事務局に連絡を。

〔全員 了〕

～ 散 会 ～ 11 : 52