

多治見市都市計画審議会 議事録

平成27年12月24日（木）午後1時30分、多治見市役所本庁舎5階第3会議室で開催し、本会議に付した議事は次のとおりである。

議 事

○意見照会

第1号議案 多治見市風景づくり計画の一部改正について

第2号議案 多治見市都市計画マスタープランの改訂について

○情報提供

多治見市郊外空き家再生補助事業について

本会議の出席者は次のとおりである。

学識経験者	松本 直司（会長）	市議会議員	加藤 元司
〃	宮浦 哲也	〃	仙石 三喜男
〃	松浦 晃	〃	山口 真由美
		〃	加納 洋一

本会議に参考人として出席した者は次のとおりである。

多治見市 市長 古川 雅典

本会議の書記は次のとおりである。

多治見市役所	都市計画部	荻野 正道
多治見市役所	都市計画部	黒川 哲
多治見市役所	都市政策課	河地 孝彦
多治見市役所	都市政策課	福田 康仁
多治見市役所	都市政策課	山田 浩昭
多治見市役所	都市政策課	島津 和世
多治見市役所	都市政策課	虎山 昌逸

本会議の傍聴者 4 名。

事務局 (河地課長)	本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまより平成27年度第2回多治見市都市計画審議会を開催させていただきます。 始めに本日の審議会の開催要件を報告させていただきます。本日は久野委員、都築委員から欠席の連絡をいただいております。審議会条例第6条では、規定する出席要件は委員の2分の1以上となっておりますので、本審議会の開催要件を満たしておりますことをご報告させていただきます。それでは、これより議事進行を会長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。
会長	今日はことのほか暑い日となりました。以前市長さんがいらっしゃった時に夏場だったと思いますが、駅から市役所に来るまでの間に緑が無いということを申し上げました。ちょうど最高気温を更新した後だったと思いますが、その時に市長さんから「多治見に水と緑を増やさなければ」というお話をいただきまして、あわせて「広告が多い」というお話しも頂いたかと思います。 今日も歩いてまいりましたが、やはり広告が多いと感じましたので、景観と関連させて規制する必要があると思います。また、以前は駅前に樺の木があつてスズメがたくさんいましたが、その木も切られてしまいました。スズメが多くいるということは他に居場所がないということで、その木を切ってしまうということは、さらに居場所がなくなってしまうということです。本当に駅前に緑が少ないと感じます。 それでは、古川市長さんからご挨拶をいただきたいと思いますのでお願いします。
市長	皆さまこんにちは。本日は年末の大変お忙しい中、ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。 本日は2件の議題についてご審議いただきます。どうぞよろしくお願いいたします。 さて、駅の北側については来年7月に完成いたします。虎溪用水の水を引き、駅の近いところでオアシス的な場所として緑をしっかりと再生していきます。駅の南側につきましては、今は確かに雑然としていますが、再開発事業により見直していこうとしているところでございます。 植樹につきましては、個人地のちょっとした軒下をお借りしてでも、しっかりと新しい緑を増やしていくことを行ってまいりたいと思います。 屋外広告物につきましては、私も常々気にしているところではございますが、駅南は今後、多治見市の「顔」となるところでございますので、しっかりとご審議をいただきたいと思います。よろしくお願い致します。
会長	どうもありがとうございました。なお、市長さんは次の公務があるということですので、ここで退席されます。 (市長退席)
会長	本日の審議会は午後3時30分までの2時間で終了したいと思いますので、ご協力をお願いします。 それでは始めに多治見市都市計画審議会条例施行規則第7条に規定する議事録署名者の指名を行います。よろしくお願いします。 では、ここで前回の議事録について確認をいたします。 発言いただいた委員の皆様には先に内容の確認をしていただいておりますが、概要について事務局、説明をお願いします。
事務局 (河地課長)	それでは、説明をさせていただきます。 第1回の議事録作成後、発言いただいた委員の皆様へ送付させていただき、内容確認をしていただきましたが、特に変更やご意見等がございませんでした。本日、ご異議等ないようでしたら、この内容で確定したいと思っております。 なお、議事録はホームページに掲載させていただきますので、よろしくお願いいたします。

会長	それでは、議事録の内容について訂正等ございませんでしょうか。 (訂正等なし)
会長	訂正等ないようですので、この内容で公開することとします。 それでは前回の議事録署委員、署名をお願いします。 それでは、これより審議に入ります。第1号議案「多治見市風景づくり計画の一部改正」について、事務局、説明をお願いします。
事務局 (河地課長)	それでは説明をさせていただきます。説明につきましては担当からさせていただきますので、お願いします。 (第1号 議 案、説 明)
会長	それでは、ただ今の説明についてご質問等ございませんか。
委員	「美しい風景づくり条例」が本当に機能しているのでしょうか。例えば、住吉の土地区画整理事業では、大規模な開発により風景が一変してしまいましたが、同地区は条例の適用対象外だったのでしょうか。条例施行前から計画決定されていたのか、経緯等についてご説明をいただけたらと思います。
会長	それでは、他に意見があればまとめてお受けして説明をお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。
委員	太陽光パネルを1,000 m²から届出対象とする基準については、現実には100坪程度、約300 m²前後の敷設が多いですし中途半端だと思います。
委員	対象を1,000 m²以上とした根拠は何か、資料にあるように現実風景を阻害している太陽光パネルの例が市内にあるのか、公園の場合で「みどりの面積基準を敷地面積の30%以上として定める」とありますが現状はどうなっているのか、この3点について教えていただきたいと思います。
会長	基準の設定が緩いと感じます。「重点的に景観に配慮する」などの曖昧な表現がいくつもありますし、「配慮する」のが誰なのか、つくる側なのか、監督者なのか等が明確に記されていませんので、教えていただきたいと思います。 それではまず、「条例が機能していないのではないか」という点から、説明をお願いします。
事務局 (河地課長)	住吉土地区画整理事業につきましては、この条例ができる前の平成8年の線引き時点で、すでに事業を行うことが決定していました。そのため、線引き当時に市街化区域として指定し、事業がすすんでまいりました。ただし、事業を認可する際には「景観に配慮すること」という条件をつけまして、その条件を具体化するために、昨年度、多治見市では初めての「敷地内に中木を1本以上植栽する」という条件を付した地区計画を決定し、少しでも市街地の景観に配慮するようなかたちで進めているところでございます。 二つ目に、太陽光パネルの届出基準を1,000 m²以上とした根拠ですが、これは市街化区域の開発許可基準や他市の事例を参考にして定めさせていただきました。確かに、設置規模が大きいものから小さいものまでございますが、届出の基準は1,000 m²以上とさせていただきました。 三つ目に、現実風景を阻害している太陽光パネルの例があるかどうかですが、資料はあくまでも例示です。敷地いっぱいパネルを設置する場合、

	非常に圧迫感がありますので、境界から下がっていただき、空間を確保して設置する場合を「○」、そうでない場合を「×」としているものです。 四つ目に、公園のみどりの面積基準についてですが、児童公園は現在 30%以上を最低基準としておりますので、その基準に合わせたものとしています。なお、太平公園などの大きな公園では 50%以上という基準もありますが、今回は最低基準にあわせて 30%としたものでございます。 最後に「配慮する」ということについてですが、届出の対象になるものについては事前相談の際に事業者に指導をしたり、事業者からの説明を受けてアドバイザー会議で指導をするなどしたりして、適した状態にする方向で取り組んでいるところです。
会長	確かに「陶都の杜地区計画」では、中木を 1 本植栽することとされていますね。
委員	今回の改正については、どうしても住吉の区画整理事業と比較してしまいますが、改正前から進んでいる事業は対象にならないのでしょうか。
事務局	地区計画の区域内に建てられているところにつきましては、すべて植栽をお願いしているところです。
事務局 (荻野部長)	第 1 期の建築がはじまっていますが、すでに地区計画を決定していますので、地区計画に基づいた建築確認を行っています。
会長	今植栽をしている樹木が枯れた場合、改めて植栽してもらうよう指導していくのでしょうか。植栽の状況把握はどのようにされていますか。
事務局 (河地課長)	全てを把握することは難しいですが、将来的には自治会ができると思いますので、自治会経由をお願いをしてまいりたいと考えています。
委員	個人財産については地区計画でお願いするのでしょうか、将来的に市に移管される法面の緑化についてはどのように考えているのでしょうか。「道路から見た景観について重点的に配慮する」とありますが、特に中央道からみた景観について、開発業者にはどの程度求めているのでしょうか。
事務局 (荻野部長)	今後は市が法面も含めて管理してまいりますので、緑化につきましては、地元からの要望もありますし、管理者で計画的に考えていきたいと思います。
会長	道路に樹木を植えて並木道にするとすばらしいでしょうね。
事務局 (荻野部長)	道路の緑化については今後建設部で検討していくことになろうかと思いますが、並木道までは難しいと思います。
会長	環境がよければ土地の価格も上がりますし、住民の方も賛同されるでしょうから、風景づくりについては、ぜひ前向きに検討していただきたいと思います。太陽光パネルについてはどうでしょうか。

委員	感覚的なことですが、大規模なものは、まとまりがあつてあまり苦になりませんが、規模が小さいと、狭い土地に無理に置いているように見えるので、どうしても目についてしまいます。そういった小規模のものについては、行政としてどのように指導していくのでしょうか。
事務局 (河地課長)	大規模なものは業者の方が相談に来られて把握しやすいのですが、例えば 50 坪程度の規模が小さいものまでは把握できないのが現状です。把握できる範囲については、少なくとも配慮していただきたいということで基準を設けているところでございます。
会長	業者への指導方法や、パネルを設置する際の参考例などを研究してもらってもいいと思います。指導される側も具体的な例があるとわかりやすいですし、少額でできることなら応じてくれるのではないのでしょうか。小規模なものでも、業者から来るようにしていただくことで把握や提案ができるのではないかと思います。個人は無理でも、業者に働きかけることでうまくいくようにも思います。今後の課題でしょうね。
事務局 (荻野部長)	基準をどこまで下げるかということですが、まずは 1,000 m²を一つのハードルとして設けたいと思います。
会長	まずは 1,000 m²を基準として設け、今後見直しをしていくということでしょうね。 このセットバックについて「できる限り」とありますが、具体的にはどれ位を考えているのでしょうか。
事務局 (河地課長)	エネルギー政策も進めていく必要がございますので、セットバックについては風景の立場からお願いするレベルとして考えています。
会長	条例で規制していくことも考えることができませんか。
事務局 (河地課長)	確かに、富士宮市のように条例で太陽光発電を規制している自治体もありますが、まずはこの基準でお願いして、問題があれば順次改正をしていく方向で進めていきたいと考えています。
会長	景観に限らず、新しい取り組みはどんどんやってみて、多治見市の独自性を出していけばよいと思います。
委員	大きさの違いはあると思いますが、太陽光パネルの敷設形態で好ましくない例がどのくらいか、そのうち対応できているのはどれくらいか、件数等を把握されていればお教え願いたいと思います。
事務局 (河地課長)	これまでに太陽光発電設備でお願いした例はございません。
委員	今までに例がないということだと、現状で「できるだけ」ということでよいのか、市民感覚では問題があると感じています。

会長	1,000 m ² という基準を作ると、それ以下はセットバックが必要ないということです。抜け道がいくらでもできてしまうのではと心配になりますが、そのような例が出てきた場合には、その都度見直ししながら決めていくということだと思います。
委員	「美しい風景づくり条例」の施行前に決定されて対象外となっている例は、市内では住吉以外にはありませんか。平成 13 年以前に許可されている事業で、現在まだ実施されていないところがあれば教えていただきたいと思います。市や事業者は把握できても、市民は把握することができません。
事務局 (河地課長)	現在、都市計画として位置づけている開発行為はございませんが、都市計画法上で規制できない開発が今後ないかという事まではわかりません。
会長	建物が建っていないのに、なぜ権利が生ずるのかと疑問に思います。建築時にすでに地区計画で決まっているから、その基準で作るというのはおかしいと思います。既得権が生ずるとは思えませんが、前もって土地を買って建物が建つことが決まっているのに、なぜ条例の適用外なのかということです。建物が建っていない時点で条例が施行されていますので、その場合は条例が適用されるのではないのでしょうか。
事務局 (黒川次長)	住吉の事業については、平成 13 年当時すでに事業認可と宅地造成の許可が下りていましたので、土地を保有しているだけで既得権ということではございません。
事務局 (荻野部長)	条例施行前に決定されて対象外となっている例としては、都市計画ではありませんが、砂利採取や鉱山などはございます。
会長	事業認可が下りた事業ということは公で認められた事業ということですので、公に認めたものが後から変わるのとは仕方がないことですね。その時に本人が権利を得ているわけです。 それでは、今までのご意見をまとめますと、届出の基準を 1,000 m ² とした点については、まずこの基準でやってみるということですが、問題が出たら速やかに対処していただきたいと思います。公園のみどりの基準についても同様にまずは 30%でやってみるということでしたし、「できる限り」など曖昧な記述になっている項目については、アドバイザーがしっかり確認していただく必要があると思います。それでは、以上でよろしかったでしょうか。
委員	斜面に太陽光パネルが設置されている例は現実にあると思いますが、対応はどのようにされているのでしょうか。
事務局	あくまでも望ましくない例と有効な方法を示したものであり、実際に対応した例としてはございません。
委員	今回の改正によって、どのような拘束力が発生するのか、行政指導が入るのかなどについて教えていただきたいと思います。
事務局 (河地課長)	現在設置されているものについては、今回の基準を定める前に設置されているものですので対象外となります。

会長	そういう点では早めに施行しなくてはなりませんね。太陽光パネルですが、面はとてもきれいだと思います。問題は裏側にある足場の骨組みです。その辺の配慮についても考えていただきたいと思います。
事務局 (荻野部長)	手前に植栽して骨組みを見えなくするというのも、一つの方法としてあるのではないのでしょうか。
委員	路外駐車場について「駐車面積 500 m ² 以上で 1 割以上のみどりの確保」とありますが、駅北に点在している駐車場は該当になりませんか。
事務局 (河地課長)	駅北で 500 m ² を超える駐車場はありますが、対象は「駐車場法に規定している届出を要するもの」ですので、「時間貸し」は対象となりますが「月極」は対象外となります。届出を要するものは事前に把握できますが、それ以外は把握できませんので、把握できるものについて対象にするというものです。
会長	既存の駐車場でも条例の中で植樹を促すように定めることはできないのでしょうか。
事務局 (荻野部長)	駐車台数が減ってしまうという問題が出てくると思いますが。
会長	既存のものを規制するのは確かに難しく、迷惑をこうむる方もあるかと思いますが、緑が増えることで良くなるのではないのでしょうか。
委員	駅北の、特に月極駐車場は、暫定的に活用されている方が多いと思われます。できるだけ早く建物を建てて緑化していただくのがよいと思います。
会長	確かに、駐車場にしている方は何十年も駐車場にしていって、売る時期を見ている方もいらっしゃると思います。 その他、よろしかったでしょうか。景観法は見直すことができますので、どんどんいいものにしていただければよいと思います。 それでは、続いて第 2 号議案「多治見市都市計画マスタープランの改訂」について、事務局、説明をお願いします。 (第 2 号 議 案、説 明)
会長	ありがとうございます。それでは第 2 号議案について、ご質問等いかがでしょうか。
委員	「新たな制度検討による市街地内斜面緑地の保全」は非常に画期的な制度ですが、ここでの「市街地内斜面緑地」は、どこをイメージしているのでしょうか。
事務局 (河地課長)	開発残地も含めて、中心市街地からみた斜面緑地全体を示しているものです。
委員	市街地内をどの辺りまで含めるかですが、滝呂台にも緑がありますので、その辺までを含めて考えているのでしょうか。

事務局 (河地課長)	具体的なエリアについては、今後制度を検討していく中で定めていきます。中心市街地以外にも、エリアごとに「市街地」が存在しますので、それぞれの斜面緑地を考えていただければと思います。
委員	「各種優遇措置」について、個人的には固定資産税の減免などを想定しますが、具体的にはどのようなことを考えているのでしょうか。
事務局 (河地課長)	具体的な施策は総合計画の中で今後検討していくこととしており、現時点ではまだ申し上げることができません。
委員	道路計画について「(都) 上山平和線の事業化」と「(仮) 平和太平線の都市計画決定」、「(都) 音羽小名田線の整備完了」と「(仮) 白山豊岡線の都市計画決定」とありますが、手順としてはどのような順番なのか、どの路線が一番進んでいるのか、教えてください。
事務局 (河地課長)	手順としては、都市計画決定から事業化、道路整備の順番となります。
委員	事業の進み具合としては、「(都) 上山平和線」が一番早く実現しそうということでしょうか。
事務局 (河地課長)	現時点では、「(仮) 平和太平線」の都市計画決定と事業化を最優先に進めてまいりたいと考えております。
委員	(都) 上山平和線については、場所の問題もあって事業化が難しいのではないかと思います。 次に、新しい火葬場についてです。建てる場所は市街化調整区域で周辺の環境に配慮する地域だと思いますが、火葬場の周辺には葬儀場ができることが多くみられます。この地域で新たに葬儀場を作ることはできないと思いますが、いかがでしょうか。
事務局 (黒川次長)	市街化調整区域内で新たに建物を建てることは原則としてできませんが、姫地域の市街地の一部が「開発許可基準条例」の適用地域になっていますので、その地域内であれば建てていただくことも可能です。適用地域以外の市街化調整区域で新たに建てることは不可能です。
会長	開発審議会に付議することはないのでしょうか。
事務局 (黒川次長)	提案基準に合致するものしか基本的に審議の対象としておりませんので、現状では難しいと思います。
委員	市民との対話集会では、どこの地域でも必ずバスについての要望が出ますが、現在は市でコミュニティバスを運行するなどして対応いただいています。地域の方には、利用者がどれくらいいるかを含めて意見をまとめて要望していただきたいとお願いしていますが、なかなか苦勞されているのが現状です。

	その中で、市之倉地域では色々と取り組んでいらっしゃるということで「市之倉よぶくるバス」もその一つだと思いますが、利用者の実態や収支状況はどのようになっているのでしょうか。
事務局 (河地課長)	古虎溪駅から市之倉ハイランドを結ぶ「よぶくるバス」は、コミュニティタクシーさんが運行されており、利用者は1日平均250人ほど聞いています。事業だけ言えば黒字ですが、市が行っているコミュニティバスについては黒字にはなりません。収支は20～30%であり、利用者だけの運賃で運行させようとする、かなり厳しいものになると思います。
委員	「よぶくるバス」は、やはり通勤利用が多いのでしょうか。
事務局 (河地課長)	朝晩の運行で、通勤利用がほとんどです。
委員	買い物利用としての昼間時間帯の利用は、あまり多くないということでしょうか。
事務局 (河地課長)	「よぶくるバス」以外に「トライアングルバス」も運行しています。これはデマンド型のバスですが、10人乗りのワゴン車を使って、市之倉地区から、例えばスーパーマーケットまで利用者を運ぶものです。
委員	「市街化区域内の緑の保全」についてですが、本気で取り組んでいただけるのでしょうか。 住吉地区では、開発区域に含まれていたにもかかわらず税制優遇を受けていました。市街化区域として課税され、開発が後から遅れてきたのであれば納得できますが、実際は市街化調整区域の山林課税と同じだったと記憶しています。笠原は多治見市と合併して線引きが行われましたが、当時説明を受けた際には「課税の取扱いに例外はない」という回答でした。市街化区域か市街化調整区域かで判断するしかないところを、現に住吉で例外があったということです。後から「当時の説明が間違っていた」ということがないようにしないといけないと思います。 市街化区域内で緑の保全地区という網をかけることも必要ですが、きちんとしたルールに則って行うようにすべきです。取り組みは非常に良いことですが、ルールを作ってしっかりと説明がつくものにしてほしいと思います。
事務局 (河地課長)	通常、市街化区域ですと「宅地並み」課税が本来ですが、課税の事実については承知しておりません。当時の説明で誤解を招く発言があったとすれば、お詫び申し上げます。なお、緑地保全については、市街化調整区域内での緑地保全・維持を念頭において考えていきたいと思っています。
委員	定住人口の考え方としては、高齢者の方が郊外から駅周辺へ、若者は郊外へということだと思いますが、多治見市の駅周辺の「まちづくり」の在り方として本当に合っているのでしょうか。郊外から駅周辺へ住まいを求めるのは一部の方だけであって、基本は若い方が駅周辺に多く住まうと思います。
事務局 (河地課長)	第7次総合計画の中では、郊外団地に子育て世帯、利便性の高い中心市街地には高齢者と説明していますが、全ての方がそうなるとは考えておりません。「まちづくり」には高齢者と若い方が必要です。中心市街地の「にぎわい」の創出には、当然、商業機能も必要ですが、まずは人に住んでもらわないことには「にぎわい」も創り出せませんので、そのような方向性を示しながら進めていきたいと思っています。

委員	人口フレームを考えて、明確な方向性や戦略、戦術をきちんと立てていかなくてはいけないと思います。そうでないと、今後の「まちづくり」の方向性がわからなくなってしまう恐れがあると思います。 次に「公共・公益施設の整備方針」についてですが、今後の多治見市の方向性や考え方を、この部分で示しているということでしょうか。
事務局 (河地課長)	公民館や児童館、地区事務所等を「公共・公益施設」と言っておりますが、公民館については総合計画の中でも方針を定めています。その他の施設についても整備、統合をしていく方針ですが、「施設総合管理計画」の内容と照らし合わせて調整していきたいと考えています。
委員	ぜひ実態に合う文言にしていきたいと思います。次に「滝呂バイパス整備」について実施する予定があるのか、「市街地北部を横断する都市計画道路の高根小名田線など」とありますが、この「など」にはどこまでを含めているのか、また、多治見下石線についても非常に心配しておりますので、そこまで含めて考えているのか、お伺いしたいと思います。
事務局 (河地課長)	高根小名田線は長瀬テクノパークを想定したものです。その他にも整備されていない都市計画道路がありますので、来年度に道路網構想の見直しを考えておりますが、その中で廃止する路線、今後事業化をしていく路線などの優先順位をつけて、整備順位等を含めて検討していきたいと考えています。
会長	大きな路線を整備するのに、それを具体化するには取り組まないといけない路線が出てくるということでしょうか、なかなか難しいと思います。
委員	多治見では「タイルのまち」のイメージがありません。タイルを使っただけのような施策ができないかと思います。高層階の建物の外壁にタイルを使用するのは難しいかもしれませんが、小さな建物、例えば個人病院などの外壁に使ってもらうことで固定資産税の一部を優遇するような施策もいいかと思います。埼玉県深谷市では、「レンガのまち」として「レンガ」の利用促進策として、条例で外壁の80%以上にレンガを使用した場合、固定資産税や都市計画税を、使用面積によって後で奨励金として交付するという取り組みをしているそうです。 笠原に新しい施設もできますし、もっとタイルをPRできる施策があると、多治見の魅力にもつながるのではないのでしょうか。
会長	風景計画につながる文言が入れば、補助金も考えることができるのではないのでしょうか。多治見駅にできたトイレや、お店でもタイルを使用しているところがみられますし、いいと思います。
委員	駅北庁舎でも外壁の一部にタイルを使用していますし、まちなかにもタイルを使用した建物などができれば、多治見からタイルの魅力を発信することに繋がるかもしれません。タイルは長持ちしますし、メンテナンスの手間も少なくてすみます。地場産業の魅力をもっとPRできればと思います。
会長	美濃焼やタイルを地場産業に位置づけて、文言として入れることができるといいですね。
事務局 (河地課長)	笠原町にできるモザイクタイルミュージアムから、タイルの情報発信をしていこうと考えています。また、奨励制度については、関係部署とも話をしながら検討していきたいと思っています。

会長	伝統、文化、歴史性も重要ですが、人口が減るばかりですので、子どもが産まれる環境整備、「子育てしやすいまち」に係る具体的な施策を盛り込めるとよいと思います。人口が減ると交通が不便になりますが、増えると公共施設が不足します。ある程度保つ方向で盛り込むことが必要ではないかと思います。それでは最後に、「多治見市郊外空き家再生事業」について情報提供をしていただけたということですので、お願いします。
事務局 (河地課長)	それでは、前回の審議会で触れさせていただきました「多治見市郊外空き家再生事業」について説明をさせていただきます。 (事務局説明)
会長	ありがとうございました。それでは皆様、いかがでしょうか。
委員	3地区を設定してモデル事業としてやるのが、この時期に適当かどうか、お伺いします。3年間、モデル事業としてやる時代ではないと思います。多治見市にとって「空き家対策」はもっと積極的にやるべきものだと思います。やれることはやって行こうというのが、みんなの声だと思います。例えば、もし5千万かかってしまったとしても、うれしい誤算だと思います。モデル地区に限定して実施するというのが、どうしても腑に落ちません。
事務局 (河地課長)	当初、対象地区についても議論しましたが、どれだけの人に利用していただけるかもわからない中で、以前、ホワイトタウンと明和団地をモデル地区として、多子世帯を対象とした賃貸住宅の家賃補助制度を3年間実施して利用者がありませんでした。 まずは需要が本当にあるのかどうかを確認したいということで、3年間の期間を設けてモデル地区で実施することとしたものです。
委員	不動産業者の方にもお願いして、まずは多くの方に知っていただくことが必要です。人の流入が見込めるのであれば、どこを対象にしてもいいと思いますし、モデル地区を設けることは、かえってマイナスになるのではないのでしょうか。
委員	この3地区は、いずれも需要が少ないように思います。例えばホワイトタウンですと1区画の土地の面積が広いですし、「広い土地は必要ない」という方が多い中で難しいと思います。まず建物の価格を決めて、残りの予算で土地を探すという方が増えていますので、土地の坪数は小さくてもよくなってしまいます。「住む場所はどこでもいい」という方が増えればよいのですが、地区を限定すると難しいのではないかと思います。
会長	心配なのは需要があるのかどうかだと思います。若い人を対象としていますので、売りたい土地に特徴がないといけません。一人でもその土地を狙ってくる人がいればよいと思います。どのような土地で、どういった人に来てほしいかを示し、色合いをつけるとよいと思います。 「補助金があるから来てほしい」ではなく、例えば市之倉であれば「陶芸家の方に来てほしい」など、特徴のある募集の仕方をするとうよいと思います。
委員	空き家には危険な物件もあります。特措法との関係はどうでしょうか。
事務局 (荻野部長)	第7次総合計画の中でも人口減少問題が大きく取り上げられています。今回、空き家戸数の上位3位をモデル地区としていますが、この3箇所に手をつけずに他の場所を手掛けるわけにもいきません。郊外団地の空き家増加に歯止めをかけたいということで、まずは3箇所に絞って3年間やってみたいと思っています。特措法とは別の意味の、あくまでも人口減少を止めるための一つの手段として考えていただきたいと思います。

事務局 (河地課長)	住める状態にある空き家を対象としていますので、住めなくなってしまった空き家は、特措法で対応することになります。
委員	更地で売買する時に、取壊し費用を含めて計上している場合が多いと思います。購入者が補助金を悪用するような場合は考えられないでしょうか。
事務局 (河地課長)	個人が申請しますので、空き家の購入者が補助金の予約をし、建っている建物を取壊して建直した場合に対象となります。
委員	例えばAさんがBさんに、1,000万円の物件を解体費用の200万円を引いて800万円で売買したとします。売買価格と取壊し費用の内訳までわかりませんので、800万円に解体費用を含めて申請し、補助金を受け取ってしまう場合も考えられませんか。一般的な木造の解体費用はどれ位でしょうか。
事務局 (河地課長)	一般的には坪3万円程度と聞いていますので、建坪30坪で100万円前後だと思われます。
会長	「取壊し」だけを補助するものではなく、「建直しを前提とした取壊し」を行った場合に補助をするというものですよね。
事務局 (荻野部長)	空き家を流動化させるのが目的です。
会長	ここで議論してもなかなかよい結論は出ないと思います。皆さんの意見を踏まえた上で、いい方法にしていきたいと思います。
委員	「一年以上空き家であること」が条件とありますが、市外から来てほしいのであれば、空き家の期間や地区を限定するのはどうかと思います。大きな目的は「3つの団地の空き家を減らしたい」ということだと思いますが、「市外から人に来てほしい」ということも目的にあると思います。空き家を探す場合、近くに学校があつて空き家の期間が短いものを探します。目的をもっと前面に出した上でPRすることが大切ではないでしょうか。
事務局 (河地課長)	いただいたご意見を踏まえて周知していきたいと思います。
会長	方向性としてはいいと思います。もっと特徴を持たせられるところは持たせて、事業の目的がはっきりとしているのであれば、空き家である期間が一年より短くても対象にしてよいのではと思います。「学校が近い」、「緑が多い」、「こういう人に来てほしい」などを出していくと、選びやすいのではないのでしょうか。
委員	多治見市では「子育てしやすいまち」をキャッチフレーズに、若い人たちに来てほしいと思っています。そこで制度の対象を名古屋や中京圏に広げてはどうかと思いますが、県外の不動産業者や宅建業界へPRをお願いすることについて、何か問題はありますか。

委員	宅建協会は県ごとに本部があります。多治見であれば岐阜県本部と東濃支部が関係します。支部も県との提携ですすんでいますので、個人で話を持っていくことはできません。この事業を進めていくのであれば、県あるいは支部と提携して覚書を取り交わす必要がありますし、愛知県では受け付けないと思います。愛知県や中京圏と交渉したいという気持ちももっともですが、協会としては岐阜県や東濃支部との提携になると思います。
委員	いかに多くの方に知ってもらうかが成功のポイントですので、名古屋方面に対象者の方も多いと思いますし、名古屋の不動産業者に情報提供ができる とよいのではと思います。
会長	昔は、愛知県の方が家の価格が非常に高かったものですから、多治見に移り住む方も多かったと思います。
委員	今は春日井市や守山区に比べると多治見の方が高くなってきていますし、愛知県から岐阜県に来るには、よほど魅力がないと難しいと思います。
会長	今はインターネットが普及していますので、検索でヒットしやすいようにすることも必要ですね。都会に住んでいる人が検索して「ここなら住めそう」 と思ってもらえるような、他にはない特徴を持たせなければ、多くの方が集まってこないと思います。
委員	まずは宅建協会と協定を結ぶ必要がありますね。
委員	都市マスの公聴会ですが、市の広報だけではPRに限度があると思います。充実した広報について考えていただければと思います。
委員	多治見市の「美しい風景づくり条例」の制定は全国でも早い方だと聞いていますので、条例施行前に認可された事業であっても対象となるように、今 後も検討していただきたいと思います。
会長	他によろしいでしょうか。それでは最後に、事務局から「その他」連絡事項等ありましたらお願いします。
事務局 (河地課長)	それでは次回の審議会でございますが、次回は2月18日(木)午後2時から、市役所本庁舎5階全員協議会室で開催いたします。なお、次回の議題 でございますが、区域区分と用途地域の変更、その他都市計画の変更、都市計画マスタープランの改訂、下水道計画の変更、県立多治見病院の地区計 画の6件ほどを予定しております。案件が多く申し訳ありませんが、ご予定のほどお願いいたします。
会長	次回は2時間ほどしたら休憩を入れた方がよいと思います。雑談を交えながらの方が、非常に有効な場合もあります。
事務局 (河地課長)	それでは最後に、都市計画部長からご挨拶申し上げます。

事務局 (荻野部長)	本日は年末のお忙しい中で、ご出席いただきましてありがとうございました。12月議会では総合計画についてご議論いただきましたし、これからは人口減少問題を大きなテーマとして色々と取り組んでまいりたいと思いますので、ぜひ皆様のお力をお借りしたいと思います。次回の審議会では、休憩を入れながら進めてまいりたいと思います。本日は白熱したご議論をいただきまして、誠にありがとうございました。 （15時 55 分 終了）
-----------------------	---