

# 第30回恵那市都市計画審議会 会議録

日時：令和3年10月1日（金）10：30～

場所：恵那市役所西庁舎4階4A会議室

---

1. 開会
  2. 建設部長あいさつ
  3. 会議の成立
  4. 会長あいさつ
  5. 議事録署名者の指名
  6. 議事
    - ・持続可能な都市経営について
    - ・都市計画道路の再編について
    - ・住宅団地開発支援事業について
  7. その他
  8. 閉会
- 

公開又は非公開の別 公開

## 出席者

磯部友彦会長、阿部伸一郎副会長、小板宏正委員、猿渡南江委員、西尾努委員、  
中嶋元則委員、千藤安雄委員、町野道明委員、棚瀬秀樹委員、坪井弥栄子委員

## 欠席者

和仁誠委員、小出寿勝委員

傍聴者 0名

## 1. 開会

■事務局（進行・小木曾課長）皆様こんにちは。本日はお忙しい中、またコロナの緊急事態宣言が解除された初日にお集まりいただきましてありがとうございます。定刻より前ですが、本日御出席予定の皆様おそろいでございますので、これより第30回恵那市都市計画審議会を開催いたします。司会は私、都市住宅課の小木曾が務めます。それでは着座にて進めさせていただきます。

会議を始めます前に本日の資料の確認をさせていただきます。お配りした資料は、第30回都市計画審議会次第レジュメ、名簿、議事説明資料の3点でございます。お手元でございますか。なお、議事説明資料ですが、事前に送付した資料を修正いたしましたのでお手元の資料をご利用ください。

なお、和仁誠委員、小出寿勝委員につきましては事前に欠席の報告をいただいております。

会議の開催に先立ちまして、この協議会は会議の公開とさせていただきます。よって、会場には傍聴席を用意しております。また、議事の要旨を恵那市のウェブサイトで公開いたしますので、御承知をお願いいたします。

## 2. 部長あいさつ

■事務局（進行）最初に林建設部長より御挨拶申し上げます。

■建設部長 皆さんこんにちは。本日は第30回恵那市都市計画審議会を開催させていただきましたところ、磯部会長を初め、委員の皆様方にお忙しい中ご出席いただき、誠にありがとうございます。また、日頃より恵那市の都市計画行政に対して御指導御協力いただき誠にありがとうございます。

さて、恵那市では今年度より第2次総合後期計画に取り組んでおり、中でも市の喫緊の課題であります人口減少対策を最重点課題として事業に取り組んでいるところです。中でもリニア開業を見据えたリニア基盤整備計画の計画的な推進を行うため、本日御出席いただいております恵那土木事務所の棚瀬所長に御指導、御支援いただく中で、恵那市と中津川市における土地利用計画を踏まえた道路法の検討を始めるとともに、事業の推進に向けて委員会を設置し、計画的に実施できる計画を策定することとしております。本日の審議会におきましても、今後の持続可能な都市のあり方とリニアの開通を見据えた都市計画道路の再編の考え方、そして市の重要施策である「暮らす」にかかわる住宅地の整備に関する支援制度の拡充について御審議をいただきたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

## 3. 会議の成立

■事務局（進行）続きまして、本日の会議の成立について報告いたします。恵那市都市計画

審議会条例第5条第2項の規定により、過半数である10名の委員が出席されておりますので、本審議会が成立したことをご報告申し上げます。

#### 4. 会長あいさつ

■事務局（進行） ここで、当審議会会長の磯部委員から御挨拶をいただきたいと存じます。会長よろしく申し上げます。

■会長 磯部でございます。朝早くありがとうございます。

今年マスタープランを作るという形ですので回数を多くやっていきます。

この都市計画マスタープランの前の前のバージョンのときの議論をちょっと思い出したが、実はリニアの駅がまだ決まっていなかったところでした。それで、もしもリニアの駅の位置が決まったら、それに基づいて恵那市のマスタープランも大きく影響されるだろうなど。そのときは、首都機能移転という言葉が消えていなかったのです。今も、消えたのかどうか分からない状況ですけれどね。だから、リニア駅プラス首都機能というのを考えないといけないのかなということをやっと前は考えていました。

実際、現在は首都機能の話は考えなくてもいいのかなということです。じゃあ、リニア駅を中心とした地域づくりをどうしていくかというのは、違った意味で真剣に考えていかないとはいけません。いろいろな課題もあるかと思いますが、いろいろな課題を併せて都市計画マスタープラン議論していきたいと思っております。よろしく申し上げます。

■事務局（進行） ありがとうございます。以後の進行につきましては、恵那市都市計画審議会条例第4条第2項により会長に議長を務めていただくことになっておりますので、磯部会長、議事進行をお願いいたします。

#### 5. 議事録署名者の指名

■会長 私の方で議事を進めさせていただきます。

議事に入る前に議事録署名者を指名したいと思います。議事録署名者につきましては、慣例により2号委員をお願いしております。今回は、中嶋元則委員及び町野道明委員にお願いいたします。よろしく申し上げます。

#### 6. 議事

##### ・持続可能な都市経営について

■会長 それでは議事の説明に移ります。持続可能な都市経営について、事務局の説明を求めます。

[ 事務局から資料に基づき説明 ]

■会長 ありがとうございます。「議題1 持続可能な都市経営について」主に立地適正化の

話もしていただきました。これについて皆さんから御意見いただければと思います。今日はどちらかというとい議決事項というよりは意見交換を中心にやりたいと思いますのでよろしく願いします。

いかがでしょうか。

私から解説的なことを言いますと、立地適正化は、適正化という言葉を使っています。最適という言葉は使いません。最適というとは何か目標があってそれを目指せという感じになるのですが、それは難しいです。何を目標にしていいのかわからない時代ですから。じゃあ適正というのは何かという、ある面では、「間違いをやらないように」という程度だと思います。ですからいろいろな答えがあつていいと思います。だから、恵那市には恵那市なりの答えを追求していくのかなと思います。間違いがなければいいというつもりで考えていただければいいと思います。私の解釈です。ですから、適正化というちょっと弱い文言になっているのかなと思います。

あとは、どれだけの期間になるかということですが、正直言ってこれは誰も分かりません。町を形成していくのに 50 年、100 年かけて町ができていくから、変化にはそれぐらいかかるのかもしれない。だから、少なくとも我々が、大人になって結婚して家を作ってということになると、これは 1 世代、変わらないでしょうね。それなら、世代代わりあたりのところなのかなということ。そんなイメージで考えていただければと思います。

■猿渡委員 今説明がありました居住の区域や都市系機能有効区域についていろいろ説明されて、人口減少を考えていくと、必要かなと思いますけど、やはり住み慣れた場所を離れるのがなかなか難しいので、強制することではないとおっしゃいましたが、やはり各地域でどう活性化していったらいいかというの、かなりの力点として考えていただきたい。じゃあ私がああすればいい、こうすればいいというアイデアは持ってないですけど、やはり住み慣れたところ、例えば上矢作とか笠置の方とか、そうところをやっぱりこっち来ていただくのが一番いいのか、そういうのが疑問というか不安というのがあります。

■事務局 9 ページでも御説明させていただきましたが、あくまでも立地適正化計画がコンパクトシティーみたいに思われてしまって、例えば「大井長島に全部集中する」というものではない。恵那市は恵南とか笠周地域もあり、そこを決して切り捨てるものではなくて、その町々で、例えば上矢作のお話をしましたが、上矢作でも振興事務所周辺なのか上矢作病院のある旧の街の辺を中心とするのかは、地域の人たちとの協議になると思いますが、そういうところを地域拠点と定めて、そういうところには例えば何かの補助が充てられるかどうかというのがあります。

ただ、今までのように、昭和 40 年代の都市計画法ができて、全てにどんどん広がっていくということができない時代になってきています。山の上に 2 車線の道路をどんどん作っていくなんてことができない時代になってくる中で、限られた財源を集中的に投資していくために、

立地のいいところを決めて、ここに集中的に投資するという事も考えていかなければならない。

あと、生々しい話になりますが、今この立地適正化計画を作らないと都市計画上の補助が取れなくなってきています。東濃でも、3市はもう作っています。恵那市も遅ればせながら作っていきたいというのが今回の提案の一つです。

■町野委員 今10ページを見ますと、土岐市も結構駅前の整備が進んでいますので、当然恵那も駅前とか駅裏とかになってくると思います。それで、リニアの岐阜駅に来る人がいかに恵那に来ていただけるかということを考えて岐阜駅の表とか裏とか考えていかないといけませんので、そうしたものを前提でどのようなことができるかという話ですけど。漠然とこうだああだというのはちょっと言えませんが、そういう方向でやるのが一番いいかなと思います。

■事務局 そうですね。今回、リニアの基盤整備計画でやはり恵那駅の裏は将来的には開発のゾーンだと位置付けております。それを実際に行動に移すには、やはりいろいろな財源を取ってこなければいけない。立地適正化計画でもそのリニア計画とリンクしながら考えていかなければということはあると思います。

■阿部副会長 これは誰しも分かりきっていることだと思います。戦後のベビーブームからその次の世代の昭和38、39、40年ぐらいの代ですけど、その時代で物事を考えてはいけないことは誰しも分かっていることですので、この立地適正化というのは本当に必要なことだと思うので、総論で反対する人はいない。問題は各論に入ったときですよ。各論に入ったときに、役所だけに任せて役所が進めるといろいろなトラブルも多いかと思うので、やっぱりいろいろ巻き込んで、これを総論に近づけるように、役所本殿から巻き込みを図ってやっていくということが成功のためには欠かせないのではないかという思いがいたします。

■事務局 ありがとうございます。実際、策定する段には、やはり各セクションからの聞き取りもしますし、また委員会等も作って策定していかなければということも考えておりますので、その時はまたご協力をよろしくお願いいたします。

■坪井委員 恵那市としては、やっぱりリニアに関係することとか、大井町や長島町という大きなところに関する事は恵那市全体で考えてもいいですけど、13地域の各地域の中にはまちづくりの基本計画をそれぞれに持っています。で、そこの中で、これを地区の会長会議のところでも下ろしていただいて、それぞれの13地域のまちづくりでどういうふうに分たちの地域をやっていったらいいかということ、住民の声を聞いていく。ここでああしよう、こうしようじゃなくて、いいのかなと思っています。

私は三郷町在住で、三郷にもまちづくり基本計画がありますが、今、空き家が46軒ぐらいあります。でもそれが全部空き家じゃなくて、仏様があるので貸せないというところですね。だけど、やっぱり私がいつも言うのは、「今はあんたたち仏様の守りができるからいいけど、10年20年先にその仏様を誰が見るの」と言うと、「見る者がなくて永代供養にする」

と。だから、「今貸すなら貸すで、貸さないと、10年も先になったら家がボロボロになっちゃってだめだよ」と言っています。そういったようなことも含めて、やっぱり空き家対策、人口減少対策もひっくるめてやって行くのではないかなと思います。

■事務局 もちろん策定の段には、地域自治区会長会議等にも諮って説明をさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

■会長 前の都市計画マスタープランを作るときにも、要は、都市計画マスタープランはあくまでも国の法律から見ると、都市計画区域だけでいいと。だから旧恵那市だけでいいですけど、恵那市の場合は広い恵南地区もあるので、全体のまちづくりをここでやりたいということで、恵南地区一体とまちづくり計画を作りましょうということで、やっている。

もう一つ、景観法という法律で景観まちづくりみたいなことをいろいろとやって、地域がどんなふうになったらいいのかなというのをやっています。だから、既にある程度あると言えばあります。だからその辺をもう一度見直しというか、今までの計画を、進んでないようでしたらどうしたら進めることができるかなというのを併せてやっていくと、全体的にまとまったものになるかなと思います。今までの蓄積ですよ。それも大事だと思います。

■棚橋委員 今いろいろと説明を受けましたが、国の施策的な感覚で言うと、当然これから少子高齢化であったりとか、行政経費を少しでも簡素化するために、コンパクトシティであるとか、中心市街地に対して立地適正化計画を作って誘導しながらやってみましょう、みたいな話は当然ある中で、一方で、市の経営を考えると、市が経営していくために必要な財源と捉えると、交付金だったり、交付税と、あとは税金ですよ。固定資産税とか。人口が減少するのを何とか歯止めをかけて少しでも増加するような局面になれば、市としていろんな施策に投資をすることができるようになる。

そういう状況を考えて、地域に照らし合わせると、やっぱりリニアの駅の開業というのが一つのその誘導する元になるのではないかっていう話があって、後ほど道路網の見直しの中にもありますけれども、どうしても今旧市街地の中で立地適正化計画を進めることも必要なのかもしれないけれども、ほかの地域と違って拡大する部分、必要に応じて、それは都市計画道路沿いだったり、そういうところに新たに用途を敷いて、その土地の付加価値を高めることによって、市の財政運営を豊かにしながら、その後に立地適正化であったりとか、地方拠点に対する投資ができるっていうのが理想的なのかなというふうに思うと、今ここで話すべきではないかもしれませんが、リニア岐阜県駅に対するアクセスの道路網であったり、その道路沿いに対する商業施設だったりとかの誘導をまず皆さんで考えていただくことも必要なかなと思います。歴史的に都市の投信を考えると、先生は御専門家でしょうけど、都市がどんどん熟成してくると、なかなか方針はできないので、過去においてよくやられたのは別の特定法人、計画的に都市計画を作る。これはオーストラリアであったりブラジルであったりですけど、もしくは戦争であるとか大規模災害があったときに復興によって都市を更新してきたというの

が大きな歴史であって、今東京都なんかは街なかで都市の更新ができていますけど、あれは逆に言うと、ちょっとした手を加えれば付加価値が飛躍的に上がるのであいう都市更新ができます。

それで、今もリニアの駅の開業に合わせて、名古屋の中心市街地の都市更新がどんどん進んでいますけど、じゃあ恵那市がああいうような都市更新ができるような地域なのか、その力を持っているのかというと、やっぱりまずはリニアとのアクセスの向上によって、この地域全体の付加価値を高めた上で中心市街地にてこ入れをしていって、中心市街地がそれなりに税収を生むような地域になってきて、その税収を原資にして地方の拠点に対してもより住みよいまちづくりをしていくのが必要なのではないかと思います。

漠然としていて、なんとなくうまく伝わらないかもしれませんが、今必要なのは全体的なバランスをどう捉えるかっていうのが、必要なかなっていうのが僕としての意見です。

■会長 おそらく今回都市経営というタイトルで立地適正化の話をしています。で、多くの都市はどっちかというところ、まあ「後ろ向き」じゃないですけど、いかに経費を削減するか、だからコンパクトにすると、そういうような都市経営的な話。つまり、支出金を減らすようなことですけど、今の委員の発言は、どっちかというところ収入を増やすという発言です。だからまずそのチャンスあるのではないかってことですよね。だから、そういう攻めの姿勢というのもあるのではないかなという話でありますので。どうしても守りの姿勢が多いですけど、攻めができるのではないかなというところをうまく加味していただくといいかなと思います。ありがとうございます。

今のいろいろな意見を頂戴して、基本方針も作らないといけませんし、具体的にそれを皆さんでどう検討していくかということをやっていかないといけないというのがありますから、まずそこをやってください。

ありがとうございます。次の議題に移ります。

#### ・都市計画道路の再編について

■会長 都市計画道路の再編について、事務局の説明を求めます。

■事務局（進行） 持続可能な都市計画については御意見を参考に進めてまいりたいと思います。

続きまして、都市計画道路の再編について簡単に説明します。

〔事務局から資料に基づき説明〕

■会長 補足説明をお願いしたいのですが、いわゆる都市計画道路に指定された道路のメリット、デメリット、デメリットがあるかどうか分からないけど、それと、都市計画道路じゃない場合の道路との違いを簡単に説明していただくと分かりやすいかなと思います。簡単に説明できないかもしれないけど、なぜ都市計画道路にこだわるかということをお説明してください。

■事務局 都市計画道路は、都市計画法で道路の線形等を設定しております。その都市計画道路上に家を建てたいときには、建築制限がかかっております。市なり県なりが道路の計画を立てた時に、「現在この建築制限がありますので、どいてください」と言えます。それで、立ち退くのは嫌だと言えないような制限がかかっております。

恵那市の場合、都市計画道路は昭和29年に設定しているわけですが、まだ整備率が40%弱で、計画をしたけど整備ができてないという状況があります。これを、今の時代の流れがあって、実際できないとか、どいてもらうときに補償費を払っていかねばならないので費用対効果等を考えてできないとか、いろいろな要因があって現在できていないとか、計画はしたけど、やはり今の道路網とか人口の密度の関係で、不必要というわけじゃないですが、実際できないようなところもありますので、それを順番に見直しをするための検討を進めていきたいと思っております。

併せて、先ほどもお話がありましたけど、新たな道路、やはりリニア岐阜県駅からの道路も計画していかなければならない。ですので、新たに作るもの、今あるものをなくすもの、そういうことを検討していくために来年度以降を進めていきたいということを今お諮りしているわけでございます。

■会長 要は、街に道路が必要なので、どれぐらいあったらいいのかなというので、ルールを決めていくものです。ですから、街がなかったら先に道路を作ってそれから街を作ればいいでしょうけど、街ができてからルールができたので、じゃあ恵那市にこういう道路があったらいいなあと書いてみたのが昭和29年のあたりです。だから、道路じゃないところも道路になったらいいなあと計画した。でも実際街になっているところだと家が建っていたりするので、うまく道路にはならずに来ちゃっているということで、だんだん街が発展してきて広がってきたので、また新たな道路が欲しいと。だから、昔指定したところは、「まあここ作らなくてもいい」というところもあるかもしれないし、新たに作りたいところもあるという形で、そういうものの見直しです。プラスもあるしマイナスもあるという、両方の見直しをやっていきたいという意味合いです。

一度決めると、ずっとしばらくは「ここは道路にするんだ」という制限をするわけですから、責任をもってしばらくはそういう方針を貫かなきゃいけないということもあつたりします。だから、整備率が低いというのは、その考え方がちょっと矛盾しているところがあつたりするので進んでないのかなと思います。その辺を整理していきたいという発想です。いかがでしょうか。御意見をいただければ。

■千藤委員 先ほどの議題の持続可能な話と連携するのですが、都市計画は生き物ですので、時代の変遷とともに臨機応変にやっていかないといけないということと、また長期を見据えてやっていかないといけない、2点があると思います。

それで、恵那市の都市計画、先ほどの話に戻りますと、多治見市と瑞浪なんかは再整備です



ね。瑞浪は駅前のところを再整備してやろうという計画で、済んだところをもう一回やるという事です。恵那市は、19号バイパスができたときも、その前に19号そのものは圃場整備でやって、圃場整備をやれば当然普通は都市計画とは縁遠い話で、百姓を一生懸命やるということで、ここで論議する話じゃないわけです。その辺のところは恵那市は、その当時、49年頃にボタンの掛け違いをやっているのではないかなど。それから数十年経っているわけですが、それから慌てて、正家第一、大崎の区画整理というのを、圃場整備を済ませておいてからまた区画整理をやるという二重投資をやって、都市の構想をなしてない計画を立てていたということです。土木所長が言われたように、リニアという大きな課題があるわけですし、それも確実に見えていますので、やはり恵那市はそちらに向けて、できるというのは分かっていますので、なるべく早くそういう土地利用と道路整備を向けていく必要があるのではないかな。

言葉は悪いですけど、今までのやり方は焼き畑農業的な、駅前を打ち捨てておいて新しいところ、楽なところ楽なところへ街を移動させている。現実そうです。ただ、起爆剤にリニアが今度来ますので、それに向けたまちづくりと道路網の変遷は大まかに見直して舵を切る時代になっているのではないかな。

先ほど小木曾課長が説明したように、計画を立ててから60年以上経っていてもまだ40%しかできない。100年経っても100%にならないという話ではいけませんので、なるべく出来るところを集中的にやって、お金もたくさん投資して街をきちんと整備していくということが、効果のあるお金の使い方だと思っています。この会議でしっかり揉んで方向性を付けていただきたいと私は提案したい。

■会長 ありがとうございます。

■西尾委員 都市計画指定された道路周辺に住んでみえる方たちにしてみれば、計画通り運んでいただかないと土地の計画が立てられないというのがあるので、今千藤さんも言われましたが、60年間そこに住んでいる人たちは本当に困っていたのではないかなと思うので、やはり計画の変更は早めにやっていただいた方がいいと思います。

■会長 ありがとうございます。そういう、実現してない街としての御意見もしっかり捉えなれないといけない。

■町野委員 19号があつて南から道路が、旧でいくとカーマのところから入っていく道と御所の前から入ってくる道がこの数年のうちにできたということで、駅周辺の東西に抜けていく道がちょっと厳しいということとか、北から来る道、坂の上から北から入ってくる道が非常に少ないので、そういったことも考えていかないと、道の流れというか、特にリニアが来た時に、北から来る人もいるし、北から抜ける人もあるので、そういうのも少し課題じゃないかな。

南は2本、御所の前とカーマから来たことはいいけど、それが真ん中で溜まってしまって掃きにくいというのが現状ですので、北の方も少し、東西の道なりを考えないとどうなのかなと思います。課題というか、思ったことです。

■事務局 ありがとうございます。これはリニアの基盤整備計画を作るときにも論議した議題でもあります。恵那の中心市街地に来るには、町野委員の言われた通り、南から来る道、また東西から来るリニアも絡めた道、そして北の方から恵那、蛭川、東白川とか白川線を通じて来られる方々を、市街地へ入るため、また市街地へ入らずにリニア岐阜県駅を使うためのアクセスを考えていかなければということで、環状という考え方も持っております。今回の都計道の見直しのときにも検討させていただきます。

■会長 ありがとうございます。

■猿渡委員 都市計画道路とはちょっと外れるかもしれないですけど、懸念があります。野畑地区が、やはり新しい家とかアパートなんかも建っていますが、道路が非常に狭いです。街なかには、それほど家を建てる場所も無いので、どうしても家を建てるというと周辺の方に行くわけですが、本当に狭い道路で、アパートがある、家も建っているとなっている。もうちょっと早く道路を整備してやっていたら、野畑って空き地がいっぱいあるので、もうちょっと早くしたらもっといい住宅地ができるのにと、いつも通ってすれ違いながら思います。それはやはり都市計画道路とはちょっと違う地点の話ですかね。

■事務局 都計道ではないですけど、やはり野畑地区は面整備の話が平成の初めの頃からありました。区画整理の話も2回ほどありましたけど、地権者等のあれで、途中で無しになっております。この整備ができていれば、結果論ですが、いい道路ができたのかなと思うんですけど、やはりその辺の問題もあって、現状となっております。

しかしながら、野畑地区はリニアが今度通るということもありますので、市としても、将来的にはリニア計画で面整備も考えております。ただその前にリニアに付随する道路計画等も考えていかなければということは思っております。

■小板委員 今の話に関連して。本当にすごく狭い道で、本当に、よくここに住宅が建てられたなというような感じです。農転のときにも行きますが、本当に狭い道で、すれ違いとかもできない状態のところなので、やはり、もっと市の方で道路整備が出来ていれば、もっと住みやすい住宅街になったのではないかと思います。

■会長 現地が分からないのですが、住宅地の中の道が通り抜けの幹線道路にみたいに使われているのかと思われま。

■千藤委員 僕の意見ですけど、土地利用は市ばかりの責任ではない。土地を持っている人が、区画整理という手法であれば土地を出してきて、減歩をして、正家第二の方のように、みんなで土地利用をする。結果を市にかぶせるのではなくて、土地の持ち主がどう活用していくのか、自分たちも犠牲を払って、そういう制度があります。良い所は自分たちで全部もらっておいて、悪い所は市で面倒を見ろというのは、行政に携わる者としては納得できません。

ですから、それは都市計画があります。市の指導も足りなかったということもありますけど、結果を見て「市が悪い」ということばかり言っていてはまずいと思います。これは後の議

題のとき意見を言わせてもらいます。

■小坂委員 スマートインターの件だけど、本当に、スマートインターを付けるよとってからどんどん時間が経っている。それもある程度早く承認を取って、地主さんたちもずっと待つておられると思うので、それを早急にテンポよく進めてほしいと思います。

■会長 都市計画道路に関して、都市の骨格となる道です、どちらかという。ですので、いろいろな人が通り抜けする道だと。もう一つ、道路には住宅地の道があって、それは地域の道だと。それで、ややこしいのは地域の道なのに通り抜けに使われている。そこを通らないと抜けられないという状況になっているというのは、街として失敗だなというのがあります。そういう面も含めて、安心して通り抜けできる道をしっかり作っていくというのが都市計画道路の発想です。そういうのをいろいろとやっていきましょう。

あとはよろしいでしょうか。

■棚瀬委員 先ほど千藤委員もおっしゃっていましたが、まちづくりというのは行政だけが責任を持ってやるわけではなくて、やっぱり土地の所有者だったり、その地域で産業構造を支えていらっしゃる方々を含めて、全体として誘導していくというのが本来の姿になると思います。

それで、一つの手法としては、区画整理事業というのも当然ありますけど、それとは別に、市街化区域であれば地区計画という形である程度の 区域を区切って、将来的にこんな誘導をしていこうということ行政が打ち出すこともできます。

いずれにしても、そこに負荷がかかるのは、先ほどの都市計画道路でもそうですけど、私権の制限がかかるということです。私権の制限がかかることに対して地元の方々が異論を唱えたり、それに対して反対されると、行政としてはそこにてこ入れできない。結果的にどうなるかという、最近中津川市の坂本辺りは、どんどんどんどんミニ開発が進んでいってしまって、今おっしゃったような住宅がバタバタ建っています。なぜ建つか。道は狭い、山の上、土地の単価が安いから建つ。だから、そういうのを防止していかないと、結果的に将来まちづくりであるとかそういう方々に対する行政サービスも含めて考えると、経費がどんどん大きくなるだけで、決していいことではない。だから、そういうところを地域の住民の方々に、土地の所有者の方々に、少しでも協力してしっかりとしたまちづくりをしましょうというのを、しっかりと住民の方々に訴えていく必要があるのではないかと思います。

今どちらかという山間部へ行くと今流行りの太陽光パネルとか、結構安い土地をたたき買って、しっかりとした開発になるかどうか分からないようなものもどんどんあるような時代において、しっかりと地域の住民の方々に、土地を持っている人間としての責任みたいな、あなた方自らがどう考えるかというのをしっかりと話をさせていただくことが大事なのかなと思います。

多治見の駅前の再開発の話も先ほどありましたけど、岐阜駅前もそうですけど、結局はベースにあるのは区画整理事業ですよ。区画整理事業で皆さんが協力をしていただいたところは、

どんどんとリノベーションも進みますし、土地の付加価値も上がって住みやすい街になりますが、その協力が得られないところがなかなか進んでいかない。だからそういうところで、まさにこれからどんどん都市計画道路も見直しもしていただきながら、やっぱり住民の方々と対話をどんどんしていただいて、協力をいただける方々を増やす、そういうところが大事なかなと思います。

■事務局 千藤委員、棚瀬委員のおっしゃる通りでございまして、そのためにもこの地域がどんなに将来的に魅力的な地域になるのか、本当に土地利用をどうしていくのかを含めて、行政だけでなく地域と共に一緒に考えて将来の計画を立てていく、まさにその時が来ていると思っていますので、道路、土地利用を含めて総合的に検討してもらいたいと考えています。どうぞよろしくお願いいたします。

■会長 また続けて議論していきましょう。どうもありがとうございます。

#### ・住宅団地開発支援事業について

■会長 続きまして、住宅団地開発支援事業について、事務局の説明を求めます。

[ 事務局から資料に基づき説明 ]

■会長 ありがとうございます。恵那市独自の仕組みなので、どこかにお手本があるわけじゃないので、恵那市なりに考えていかないといけないということです。いかがでしょうか。

■千藤委員 3000 m<sup>2</sup>以上は都市計画法で、水処理とかいろいろなことがしっかりできている。開発の中で接道要件とかいろいろありますが、道路は道が狭ければ車が通りにくいだけの話ですけど、水は制限がかけられませんので、いつも問題になっている。開発のために元々住んでいる人たちがものすごく迷惑しているという事例が多い。

業者の人も、今まで見てみると、都市計画法かけたくないから 3000 m<sup>2</sup>を切って 2990 で申請をして、蜂の巣を作るようにそれを合わせて、その結果、水の問題。当然業者は知っているのですが、抜け道をつけ楽な方策の方でやっておいて、水処理が上手くできてないために、その下流域や元々既存の住宅に大変迷惑をかけていても、市はどっちかという知らん顔というスタイルが今まで恵那市の方向です。

先ほど野畑の話も出ましたが、ここも最たるものですね、これの。水処理を全くなして、小さなスプロール化が進んで、家がちょこちょこできて、道路が狭い。当然、水処理も全くなくて。私は山本用水の管理をしているわけですけど、雨が降るたびにあふれてしまって、地域の住民の人が、元々いる人たちが大変迷惑しているというのが現状です。

私は、人口増のためにこういう形をやるっていうことは大切なことだと思いますけど、元々住宅地は、インフラがきちっと整理をされているところの住宅は高いものであって、何にもない安いところだから条件が揃ってない、水道もない、下水も行っていないということです。ただ安易に土地を提供するために増やすっていうのはあんまり良策ではない。

その辺の整備を市が金をかけても、1000 m<sup>2</sup>ぐらいでも、それ以内でも、補助を出してでもやる、その後のフォローは市が全部やるよってというような形を取るならいいですけど、安易に制度を緩和させてやるっていうことは、ちょっと無責任じゃないかなと。そこまで踏み込んだ考えがないと無責任だと。

それと、下水とか水道という話が出ましたけど、これも企業会計ですので、市が全部負担すればいいですけど、企業会計を圧迫するようなこの補助制度というのはちょっと違います。市が全部一時負担でやるわけだけど、企業会計というのは利用者が金を出して運営している企業ですので、この辺のところも慎重に、ただ人口を増やしたいだけでやるってというのは慎重に考えるべきだと私は思います。

■会長 皆さんいろいろ意見を言ってください。

■坪井委員 市街地周辺の土地ですけど、ここの備考の所に「地域拠点は農振などの公規制と併せて検討」とありますけど、農振だけじゃなくて、地籍調査をやらないと。今休耕地がいっぱいあります。そこを売りたいとかどうにか転用したいとかっていう方もみえるけれども、昔の図面でやってあるので地籍がしっかりしてない。地籍調査をこれから併せてしっかり進めていかないと大変かなと思います。

それと、農振除外も結構期間がかかる。三郷町は移住したい人が多いです。景色がいいし、66号が通っているし、いろいろな条件が良くて。でも、やっぱり農振除外や地籍調査をしっかりしないと住宅は建てられないということがあって、人口減少対策の一つの難点かなと思うのですけども。そのあたりも併せて、いろいろな、ところをやっていくといいのかなと思います。

■会長 ありがとうございます。ほかにどうでしょうか。

■小板委員 農振除外は、今は年に2回行われるようになったので、比較的農振を除外するっていうのはしやすくなったのではないかなとは思っています。

■会長 今の話は、土地に対するいろいろな制限があるからそう簡単には土地は動かないよということですね、しっかり整備しておかないと。だから今の開発申請が少ないというのが、いろいろな理由があるのではないか。土地の整理ができてないからやりにくいというのも一つ理由にあるかもしれないということですね。

■町野委員 今回、大井町ふれあい運動場広場なんかはここに近いということだよ。非常にこれはいい傾向だと思うのですけど、どうしても学校に近いとか駅に近いというところに集中されやすい傾向があるのかなと思います。

その中で、ちょっと気になっているのは、大井町でも、大井橋から東西に分かれた中山道なんかあって、所有者が地元にはないようなところなんかは、民間の方が買ってそれぞれのあれで造られていくというのが何か所かちらほらと出てきますけど、これはこれで、住宅団地でもいいですけど、歴史上もちょっと変わってくるということのバランスはどう考えるかというの

をお聞きしたいと思います。

■町野委員 中山道なんかは、所有者が分からなくて、会社買って宅地を作っていく。岩村の方はなかなかそれが、歴史まちづくりの関係でできない。それができないから、歴史があった町が保たれて街がいいと。でも、中山道はそういうことができるんだけど、それでまちづくりとバランスが保てるかということをちょっと聞きたい。

歴史が変わって行ってしまうということですね。まあそれはそれでいいですけど、まちづくりだと言え。けど、あの辺は学校が近い地域ですので、そのバランスっていうものを。ここでいくと、開発誘導ゾーンとあるけど、どこの地域は、大井町でもどこがいいとか、どこがあかんとか、そういうのは無しでやっていくということだけど、そうなったときには、大井橋を中心とした東西の土地の分からないところを民間がやっていくときに、少し歴史が変わるので、そこら辺はどうか。そのバランスというか。やることはいいですよ。ただ、まちづくりだけど、まちが変わるといふか。

■会長 今の話は、ある程度開発誘導と言っているけど、何のためにやるかということですね。元々先ほど言われた、地域のまちづくりというのが、いろんなプランがあったりするわけで、それと違うのができたら確におかしいですよ。だからその辺の整合性とかをちゃんと取るような仕組みっていうのが要るのでしょうか。そうでなきゃ、違うものがポンと出てきたらおかしいですよ。

■事務局 今町野委員が言われた岩村は重伝建地域という規制がかかっているやっています。やはり大井の中山道沿いも、歴史的な建物もあります。一つの考え方として、地域と景観に絡めたような、先ほど地区計画の話がありましたが、地域の人たちもこの街を、昔ながら街並みを守っていききたいということの声があるなら、市としても景観の重点地区として規制をかけるということですけど、そういうこともあり得るかなと。ただ単に市が規制をかけるということは、やはり地域合意がないと難しいというのがあります。だから、大井の中山道沿いの方々が、今の住みにくいとか、昔ながらの家でいいのか、やはり若い者が来るなら新しい家がいいのかということはどう思われているのかというのがちょっとありますけど。

■町野委員 余分な意見でした。

■会長 現行はとにかく 3000 m<sup>2</sup>以上という数字で、今の都市計画法という国の定めたものに対して非常に少ない、はまっている、それは意識してやったんですけど、その代わりちょっと面積を下げるとか、まさに地域拠点というので、都市計画が付いてないところの開発を積極的にやっっているのかどうかという話と、いろいろな課題はあります。さっきの歴史的な話もあつたりする。今日の議題の最初に話しましたが、恵那市全体のプランとか地元のプランに合わないところを作っちゃいけないので、その辺のいろんな調整とかをやっぱりやっぺいかないといけな。

あともう一つ、開発区域外の事業というのであろうけど、これも作ったときはいいで

しょうけれど、いずれ維持管理しなきゃいけないので、さっきの都市計画の立場にいったときに、本当にそこまでやっていいのかなってというような話もある。だからどの辺まで、全然遠いところまでポーンと行くことはないと思いますけど、どれくらいの距離感みたいな話もあるのかなと思って見ていました。

だからもうちょっと条件付けとか、いろいろやっていかないと、今までのまちづくりをやってきた経緯から行くと、合わないものができちゃったら嫌だなんて思います。

あとは、人口増やすと言ったときにやっぱり目標が要ります。それも筋道を立てておかないと、どちらかと言うと、悪口言っちゃうと、開発業者が「お金儲けのために開発したいから何とかしてよ」と言う、「じゃあしょうがない、やるね」ということになる。そういうストーリーだとまずいので、やっぱり市として「どうしたいか」という事のストーリーをしっかりと作っておかないといけないと思いました。

■中嶋委員 この会議に入る前に事前に資料をいただいたのですが、今回の資料とちょっと違ったところがあって、23 ページの改正ポイントの 2 項、ここがちょっと変わっている。地域拠点って、いただいた資料では、「地域の駅周辺とか振興事務所周辺」がメインだったけど、これを見ると、地域どこでも拠点を作っていいと読み取れるんだけど、その辺が聞きたいです。

■事務局 第 2 次総合計画とか、恵那市の都市マスタープランのところで、地域拠点の 1 つの考え方として、最初に送った資料に書いてありました通り、例えば振興事務所とか、明知線の駅とか、その周辺なんかを想定しているという考えはありました。ただそれは市の方で考えているだけですので、先ほどの地域の事情と違う場合もあるということで、今回は少しぼやかしてそこは外させていただいた。実際に、地域拠点を設定するという事になれば、検討委員会などで、「今みたいなことを恵那市は考えていますが、どうですか」というような提案させていただいて、それでもいいっていうのか、やはり「いや違うよ」と、先ほど上矢作が出ましたが、上矢作と地域拠点はやはり上矢作病院だよとか、そこは地域とのあれになるのかなとか思っております。ですので、今回はそこまでの組み込んだ提案はさせていただいてないということです。

■中嶋委員 最初に説明があったように、コンパクト化の話ですよ。多極型のコンパクトを目指すと。僕もずっとこれ考えていたけど、要は、富山市なんかはコンパクトシティー化で、各地域に路線、バス路線にすれば 1 本の道を通して、そこに皆さん集中してくださいねっていうふうで富山市がコンパクトシティー化しました。

僕、これじゃないかなというふうに思った。拠点を設けてやれば、1 つの路線で住民が街なかに来られるような、そんなコンパクト化を目指して、それが多極ネットワークコンパクト化だと僕は思います。それが狙いでこのようなことにもある程度考えられたかなと思っていますので。そういう感があれば進めていただきたいと思います。いずれにしても、開発しようと思えば地域の住民の同意も絶対必要ですので乱開発にはならないと思いますので、充分地域で検

討してもらうことも大事なかなと思います。

■会長 ありがとうございます。ほかに何か御意見、御発言ないですか。

どっちにしても、しっかりとした方針とルールです。ルールというのが地域の話し合いみたいなものもあるし、方針というのは市として人口をどう考えているかということと、地域拠点というの、今委員がおっしゃったように、ポツンとあってもだめなのでどうやってほかとつなぐか、そういうのもしっかりしていけないといけない。そんなところは総合計画、マスタープランに戻っちゃいますが、そういうことの連動です。そういうようなことを含めてまたいろいろと検討してください。

■棚橋委員 千藤さんがおっしゃっていたのは、3000 m<sup>2</sup>以上になるとそれなりに行政的な指導に基づいた開発がしっかりとできるけど 1000 m<sup>2</sup>に要件緩和をすることによって無秩序化する部分があるのではないかとということを懸念されているということと、今中嶋さんがおっしゃったのは、地域拠点の中で、拠点を明らかにして、その周辺であればまだしも、どんどんエリアを指定しないと無秩序化する可能性があるのではないかと。そういうことを言っていられしやるとすれば、交付の要件緩和をもし万が一やるのであれば、交付要件の中で具体的に明確に、交付対象事業はこういうものです、その中で千藤さんが危惧されていたような、開発要件を、例えば都市計画法に基づく開発要件に近い基準を交付要綱に盛り込むとか、そういう手法もあるのかなというのを、若干思いました。

■千藤委員 現実には 3000 m<sup>2</sup>以下でも市はそれに準じてやっているわけでしょう？ だけど、僕が見ていると、もう問題が起きているところがある。ちょっと見れば、数字をはじけばこれはアウトだというようなのを市が許可している前例がある。やはり 3000 m<sup>2</sup>なら県の指導を受けてきちんとやるやつだから、やっぱりその辺のところをゆるめてしまうと、くどいようすけど。

それと、農振のことは、普通のここを出ている住宅団地なんてものは、個人がやるものは農振はまず外れないですよ。そんなことで開発したいと言えば、外したい人ばかりです。問題ないですけど、一番問題は、山のようなところを掻いてしまっただけで造成したとき。下の方の人は、実際はもう、恵那で言うと恵那峡線の下のあの辺はもう住宅になっちゃったんですけど、山の所を掻いて下へ水が全部流れてしまっただけで問題があるということ。それも全くあそこなんかは、調整池一つあるわけじゃない、道も狭い、もう本当に、見れば最低の所ですよ。まちづくりとしては、けどそれも制限がかかってないですから、自由にやってきた経緯があるので、僕はそれを一番心配している。

で、規律正しくやる、大きな面積になればどうしても大きな資本が入りますのでいい加減なことはしないけど、先ほど言った、くどいようすけど、もう結構小さい業者は逃げたいばかりです。安く提供して売ればいいというスタイルで。地域のことは関係ないというのが多いですから、あまりこういう形で誘導してしまうとそういう問題が起きて、あと結局市が整備で



すか、何というか。当然、宅地造成ではインフラ整備がつきものですので、いい宅地はインフラがやっておりますよね。安いものを買ったというのは絶対何か手抜きがあるということですので、やはりその辺は慎重にやるべきだと私は思います。

■事務局 ありがとうございます。御指摘の通り、1000㎡以上でも市の開発基準で審査を出しておりますけれども、より市がまた今度補助するということになれば、その点をより厳格化してきちんと本末転倒のようなことにならないように、そういった姿勢で臨みたいと思います。

■会長 感想を言いますと、スプロールという言葉都市計画ではすごく嫌って来ましたが、そこでしょうね。これでまたスプロールを作っちゃったら、何のための都市計画かという形になってしまうので、そこだけ一番気を付けてください。

あとよろしいですか。

では、ありがとうございます。議題はこれで終了します。

それでは事務局から何かありましたらお願いします。

## 7. その他

■事務局（進行） 今日貴重な御意見をたくさんありがとうございました。今頂きました意見を元に今後いろいろな改正を検討していきたいと思っています。

最後に担当より今までの議案のスケジュールを説明させていただきます。

〔事務局から資料に基づき説明〕

■事務局 スケジュールはこのように設定していますが、状況に応じて変更などございましたら皆様に都度御説明させていただきます。

■会長 その他はございませんか。

では、回数が多いですけどよろしくお願いします。では進行を事務局にお返しします。

## 8. 閉会

■事務局（進行） 磯部会長、ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましても、貴重な御意見をたくさんありがとうございました。

では、最後に副会長の阿部委員から閉会の御挨拶をいただきたいと思います。

■阿部副会長 大変長時間にわたって慎重審議お疲れさまでした。この地に2027年予定通りいけばリニアが走って、駅もできて、そしておそらく雇用が1500人ぐらいになろうかという車両整備場もできるという観点から見ると、この地域というのは全国でも最もポテンシャルな地域と言えるのではないかなと思います。で、その中で、2027年に備えて、この地域がより発展するように、棚橋所長がさっき言われたように、積極的に収入を上げる、人を集める、あるいは人口減少に対応していくということで、今日縷々（るる）説明がありました都市計画道路や立地適正化、住宅団地の助成、スマートインター、環状線、それを進めて、そのためだと

いうことは万人に分かることですが。

ここからちょっと私、観点を変えて、自分の職業柄からお話ししますと、やらなきゃならないことがいっぱいあります。山ほどあります。誰がやるんですかということです。先般棚橋所長ともお話ししましたが、今ガードマンがいなくて、仕事に入れない、そういう状況です。ダンプがいなきゃあもうジャストインタイムということが崩れちゃうわけです。仕事をしようとしても、ダンプがいなくて合材がないと手待ちばかりで、例えば今日 100m やろうと思っても実際半分しかできなかつた。でもそんなのは設計にないですから、役所が見てくれるわけでもないです。もう本当にそういう状況が続いている。これはますます深刻になります。技術者もない、手もない、本当に生態系は悪い方向に壊れていくばかりです。

で、今日素晴らしい意見が出て、ああしよう、こうしようとしている。結局誰がやるんですか。そこまでを重々考えた上で計画を作らないと、絵に描いた餅になってしまいかねないと思います。

例えば長野オリンピックの頃、あるいは神戸の震災の頃、あの頃ともう時代が違います。あれは 1995 年ぐらいだと思いますけども、震災復旧できました、長野オリンピックやりました、その後に起きた現象があります。何が起きたかという、建設会社がバタバタ潰れちゃったんです。結局特需で、階段も 2 段も 3 段も 5 段も上げておいてスパッとストップすると、1 段ずつ下りれば下りられる階段も 5 段上から下りると足を骨折しちゃうわけです。そういう現象が起きたり、様々あって、本当に今、担い手がないということを徹底的に考えないといけないと思います。

例えば、リニアの建設途中、まだ、恐らく、千藤さんなんかも瑞浪の建設部長をやってみえたからいろいろ詳しいと思いますけど、全体の出来高 1% もいってないんじゃないですか？ その中で、もうそっちに手を取られて、恵那市から発注される今度のどこかの災害、もうみんな頭を抱えている状況です。技術者がいない、手がないということで、ガードマンがいなくてダンプもない。だからこれが本当に深刻になってきた片や、リニアは遅らせることができない。じゃあそこに災害になったら、生コンどうするんですかというような話になってくるわけです。

私ね、行政として一つとかないかんのは、JR 東海が言うことをすんなり聞いてくれると思いませんけど、でも恵那だけじゃなくて、この沿線、執拗に、生コンなんか現プラ作らせいかんと思います。で、そのとき災害が起きたら、リニア優先なんてこともできないし、災害があればリニアが遅れるとか、もろもろの問題が出てくると思いますので、今日素晴らしい意見もここで出ましたので、もう一つ、じゃあ誰がやるんですかって言うこともじっくりと考えてやっていく。

それと、本当にリニアって 2027 年に完成するのかなと思います。静岡問題云々じゃなくて、いろんな問題が私、実際に入っていて分かります。そうすると、そこも、本当に JR 東海の方で情報をはっきり出してもらわないと、我々のやる仕事の手順も変わってくるわけです。で、

今の2027年といったら、本当に無理に無理を重ねて、過労死が出るぐらいやる、あるいは公共工事が出て誰も引き受け手がない、災害もできないというような状況になりかねませんので、行政が、今日は土木の所長もみえます、恵那市の部長も次長もみえます、これ、中津川市、東濃全体、あるいは沿線をあれして、やっぱりJR東海にその辺をきっちりあれして陳情しておかないと、本当に絵に描いた餅になりかねないという心配をしております。

ちょっと観点が今日の本当の会議とは違ったかもしれませんが、そんなことで締める言葉にさせていただきたいと思います。今日はどうもありがとうございました。

[ 閉 会 ]