

審議会等の会議の概要の記録

会議の名称	令和6年度第1回甲州市立地適正化計画アドバイザー会議
開催日時	令和6年8月5日 10時00分～12時00分
開催場所	甲州市役所本庁舎 地下 第1会議室
議題	(1) 居住及び都市機能誘導区域について (2) 誘導すべき都市機能について
出席委員	北村真一、山下宏、宮原健一、宇野弘之、長田英基、荻原雄司、 上野隆史、石黒仁、小林茂夫
会議の公開又は非公開の区分	公開
会議を一部公開又は非公開とした場合の理由	—
傍聴人の数	0人
審議概要	報告事項及び議事 議事録は別紙のとおり。
事務局に係る事項	建設課 都市計画・まちづくり担当 道路・河川管理担当 道路整備・公園担当 住宅担当 出席者 8名 連絡先：0553-32-5072
その他	無し

令和6年度第1回甲州市立地適正化計画策定アドバイザー一会議議事録

1 開会

- 委員の紹介

2 事務局長挨拶

- 事務局職員・コンサルタントの紹介

3 会長あいさつ

4 傍聴希望者入室

- 傍聴希望者なし

5 議事

- 事務局より説明

会長：基本的には用途地域の中をどうするかが課題であり、それ以外の地域は都市計画マスタープランの記載に準じるということである。

委員：「居住誘導は市外からの転入者を主な対象とする」とあるが、昨今の人口や都市計画の状況から言えば、パイの奪い合いのような状況になってしまう。

「甲州市における誘導施設の設定方針」について、今まさに山梨県と連携して、塩山駅南側の新しい都市計画道路を計画している。その周辺の低未利用地をどのように開発するかということを考えているところだと思う。

「利便性が高く多世代が集まって住む」「新たな人口増・定住促進に向けた機能・施設の誘導を図る」という点では、近くに小中学校があり子育て世代には魅力的な土地であると思う。地域外から人を誘導する具体的な仕組みとしては、例えば区画整理、民間の住宅開発等があると思われるが、そうした施策の検討状況を教えていただきたい。

事務局：市の都市計画マスタープランをもとに市の目指す都市計画の在り方などを紐解いて考えて策定にあたってきた。そもそもの目的は来たるべき人口減少問題に都市計画の視点から対応していくことにある。

インフラの整備範囲を広げるよりも集約してコンパクトにというのが理想の形であるが、山間部や市街地から外れた場所をどうするかが最初に議論になった。

それぞれの地域の文化、教育、行政サービス、医療等の機能が現状何とか維持されているが今後のことを考えるとそれが非常に厳しい状況になると考えている。

どうやって人口を増やしていくのかという点であるが、集約をする、または新しく家を建てる方はできるだけ誘導区域内に建ててもらうにしても、人口減少には歯止めがかからないだろうと庁内検討会で議題に挙げた。

そのような中で、塩山駅南側の都市計画道路整備事業が動き出したことが一つの大きなポイントとなり、立地適正化計画の目玉として据えている。都市計画道路を骨格に、周辺道路網の検討を行う。市内外からの誘導とインフラの再整備をメインの二本立てとして取り組んでいきたいと考えている。

低未利用地を活用するには区画整理は非常にメリットがあると考えている。今年度末の策定までにはあまりにも時間がなく盛り込むことができないが、都市計画の変更に係る地域説明

会でも意見はいただいたところである。

区画整理は地権者の方の協力が必要で、行政主導で進めるよりも地域の盛り上がりがあるほうが進めやすい面がある。地権者の方の意向を聞きながら検討していきたいと思っている。

都市計画道路は事業着手してから、完成するまでに時間がかかるため、市民の声をお聞きして、将来的に立地適正化計画の見直しを行う中で区画整理に検討すると判断した。

その中でまちの形成を行うこととする。通常の道路事業を盛り込みながら、民間の開発を呼び込んで来られたらと思っている。検討材料の一つとして区画整理は今回の計画に位置付けることはしていないというのが現時点での回答である。

どこまで緩やかに人口減少の幅を減らしていくかが重要であり、若い人が魅力を感じるまちづくりを行う必要がある。目新しいもの、若い人の興味を引くものなどがこの立地適正化計画で見べき方向性となる可能性もあると考えている。市外から人を呼び込むということは市外に流出する可能性があるということでもあり、その結果が人口戦略会議で出た自然増減以外の流出というところだと想定している。まだ方向性を決めるのが難しいというのが本音である。その中で立地適正化計画を定められないという話にはしたくないので、市外からの転入増も目指しつつ人口密度を高め、維持する地域を確立しなければと考えている。

委員：コンパクトというキーワードについて考えてみたところ、資料6ページ目に、現在の用途地域内の人口密度が25.3人/haで、将来にわたり20人/ha以上を維持していくと示されているが、その数字の根拠が不明である。20人以上を維持することで出てくる効果について、データを活用すれば現状の経済効果等もわかる。また、今は経済効果というよりもウェルビーイング、幸福度がどうかという指標も重視されている。現状と、将来的に20人/haになった場合の効果を示していただくと、納得感が出ると思われる。

都市機能として、不足・誘導型、維持・充実型という設定が必要であることは分かるが、これはあくまでも手段で、手段を講じることによる効果が見えてこない。効果を打ち出すとより具体的なイメージも沸き、効果がどれくらい出るのかという検討に繋がるかと思われる。

前回の会議でDXというキーワードが出たが、例えば誘導施設の中にある金融施設は本当に現状維持でいいのであろうか。地方銀行の塩山支店が駅前に立地するのが本当にいいのかという少し疑問に思う。それよりも市役所庁舎の地下に移転してもらい、行政と金融機関が一体となり利便性が向上する。逆に駅前の土地は、例えば子育て施設や福祉施設とかに転用するとさらに効果も出るように思う。

現状維持というだけではなく、最近は新たな価値を見出そうという動きもあるので、現状を充実させつつどれだけ新たな価値を見出せるのかを考えてもいいのではないかと感じた。

会長：効果という話が出たが、人口密度が下がってしまうのでバスなどの公共交通は厳しくなると思う。どれくらいを維持しないといけないのかという目安がわかれば良いと思う。

委員：このままいくとどうなるのだろうという疑問もある。人口が減ってしまうとバスを利用する人数も減るので、どうすればバス会社と市と市民がWin-Winの関係が続くのか、そのためにどうしたらいいかという議論ができると思われる。

事務局：20人/haという数値を設定していますが、ご指摘のように効果についても考えた上で検討していきたいと思う。計画の中で目標設定も行う必要があるため、数字の説得力を示した上で整理したい。

誘導施設の記載については苦労しているところである。維持・充実型と不足型という分類

は市独自で行ったもので、国の手引きによるものではない。居住誘導したいエリアの中に既に充実しているものとして行政サービス・金融・社会福祉等の機能があり、維持・充実型としている。これらは現在立地している場所だけではなく、一定の数があることも重要と考えている。増やすことよりも減らしたくないという意味を表すために誘導施設として明記している。居住誘導区域内への誘導を進めるためにも、都市計画道路の推進や低未利用地の利活用により今ある施設の維持を図っていきたいと考えている。

市役所等の機能と複合することで効率化を図るということも立地適正化計画の趣旨の一つである。将来的な方向性の一つとして考えていきたい。

不足・誘導型の誘導施設としては、商業サービス・医療施設を挙げているが、居住誘導区域内に現在不足している機能である。

庁内各課にヒアリングを行った際、介護福祉の担当からは今住んでいる方々の声として、歩いて買い物できる場所が少ない、バスで市民病院前に行くのが選択肢ということ聞いた。塩山地区においてはデマンドバスも運行しているが、それも活用していただき、行政側としても歩いて行ける場所を増やすことに向けた努力が必要である。都市機能誘導区域の案として設定した中に、日常の買い物ができる施設を誘導し、歩いて買い物ができる生活環境の向上を図っていききたい。

子育て世帯では昼間子供の面倒を一人で見るという状況も多く、車に乗らずとも近くに買い物できる施設があればすぐに行けるという点でも、市内外を問わず誘導をしていきたいと考えている。

行政が都市計画道路の整備と誘導施設の設定を行った上で、居住地としての魅力を向上させ、選択肢の一つとして本市を選んでいただけるようにという狙いがある。そうした意味もあり、災害ハザードエリアとなっている区域は居住誘導区域から外している。リスクのあるエリアから居住誘導区域内に移り住んでいただけるよう、魅力の向上に取り組んでいきたいと思っている。

会長：DX化が進み、行政の役割も変化している。コンビニには銀行・郵便局の機能だけではなく市役所の機能も入ってきている。コンビニが1軒増えるだけでも利便性がかなり向上する。

郵便局は昨今赤字で、駐車場も小さく利便性が低い。地方銀行がATMを少なくショッピングセンターの中に設けている為、それをどこかがカバーしないとならない。10年ほどでこうしたことも大きく変わった。金融施設の数が問題なのか考える必要がある。

前回の都市計画マスタープランの見直しの際も社会情勢が大きく変わり、DXの進歩は大きく影響しており、将来を見据えて考える必要がある。

誘導したい施設としてコンビニエンスストアが挙げられているが、コンビニエンスストアを立地できないと利便性も向上しないと思われる。今ある施設を残したいのは確かであるが、利便性を上げていくことが生活しやすさの面で必要だと感じている。

委員：人口移動の話が出ているが、私が大学生の就職支援をする中で、静岡のある自治体への就職を希望する学生に「山梨ではだめなのか」と聞いたところ、その希望する自治体はバスで移動できるから利便性が高く、子育ても安心してできそうだし、住んで働いてみたいという答えであった。山梨はバスで移動できない地域が多く、無人運転できるバス等ができればもっと効率的に利便性を向上できると感じた。

会長：国の指針でもバス等の公共交通を立地適正化計画に位置付けることを重視している。甲州市ではデマンドタクシーも運行しているが、車とバスの間くらいの小規模で、タクシーより

も安く、もう少し融通がきく交通手段があればよいと感じる。

これからの交通を考える上で自動運転などの技術も考える必要がある。市街地の中はまだ公共交通が整備されると思うが、集落とのネットワークは何か対策を考えるべきであると思っている。

事務局：今自治体でも職員の募集をかけると何倍かの倍率にはなりますが、持続的な行政運営を見据える中で、今後も安定した数の学生が市役所を受験してくれるわけではないと思っている。

バス移動がしやすいといったような、行政としての姿勢を学生も見ているということを確認した。ネットワークの形成や新たなモビリティなど、常にアンテナを伸ばして住民にとっての利便性の向上ということに加え、市が取り組む姿勢を見せることで良い人材が集まってくるということもあるかと思う。そうしたことも踏まえて考えたいと思う。

委員：「災害ハザードエリアのため居住誘導区域から除外」という範囲が示されている。ハザードエリア内に新たに整備された道路があるのではないかと思うが、それについて教えていただきたい。

事務局：災害ハザードエリアは県で公表している情報に基づいている。国道 411 号沿いは重川が氾濫した際の浸水想定区域になっており、この国道 411 号というのが新規で整備済の国道である。重川が氾濫した場合に浸水してしまうというエリアを示しているが、耐震強度などの安全性は基準を満たしている道路であると言える。

委員：道路の関係では、鉄道と交差する場所などもあると思われるので、我々も協力できる場所があればお示しいただければと思う。

もう一点は、市外からの定住者を増やしていくためには就業などのソフト支援が必要と感じている。甲州市ではおいしい食べ物が採れるので、そういう点を PR して、都内で店を経営されている方にセカンドハウスとして移り住んでもらうと良いのではないか。都市機能誘導区域の中に空き家が多くあるということで、空き家の所有者とコンタクトを取って移住希望者に安く使っていただく等、人の動きがあると都内で店を経営されている方が興味を持たれるので面白いのではないかと思う。

そういう部分で今後ソフト的に誘致活動のようなものができれば良いと感じた。

事務局：高齢化が進む中で、誘導区域内で空き家が増えていくことは想定している。建物は住まない期間が長くなると老朽化が早く進む。本市で空き家を探す方は多くはないが、徐々に増えつつあると感じている。

空き家バンクの活用はもちろん、民間の不動産業者でも空き家をメインに紹介しているところが市内にもある。民間の力を借りつつ、東京にも甲府にも近く、駅にも近いという利便性をブランディングに活かしながら、行政も一体となって取り組んでいければと思っている。

前回のアドバイザリー会議で、塩山駅前に新しくできたコワーキングスペースの利用が少ないのではとご指摘いただいたため、訪問して話を伺った。商工会で試験的にチャレンジショップを募集し、手を挙げていただいた事業者さんが入居しており、現状としては利用率がなかなか伸び悩んでいるとのことであった。

あと 1 年強で契約期間が終わるが、その後も塩山駅周辺で物件があったら拠点を移したいという意向があるとのことであった。現在はコワーキングスペースであるが空き店舗・空き

家を活用して事業を拡げたいという前向きなお話をされていた。商店街の方々と昼間話をしに行き、空き家の情報収集などを行っているとのことであった。商店街以外の近所の人にも話を聞いていきたいとおっしゃっていた。

例えば情報提供できることなどがあれば行政側としても支援していきたいと感じた。本市はすごく雰囲気がいいと言っただいて、住民としては気が付いていない良い点を外から来た方に評価していただけるのは自信にもなった。

商工の担当者と空き家の情報提供などで支援していくという話をしたところであり、都市機能誘導区域の中には空き家などの既存ストックがかなり存在することが現状であり、さらに増えていくと考えられる。賑わいのあるまちづくりに向け、居住誘導区域内の空き家の活用も積極的に考えていければと思っている。

委員：新しくできる都市計画道路周辺には農地が多く存する。道は通っているが幅員が狭く、普通車がぎりぎり通行できる程度である。将来的には道路の拡幅も視野に入れているか。

事務局：やはり道路が整備されていないと人は来ないと考えている。手法は様々であるが、区画整理は現在ある土地を集約して、所有者の方に減歩として少しずつ土地を提供していただき、その土地で道を作っていく手法であるが、現在の計画の中には入れていない。今後見直しの際に検討したいと思っている。

まずは都市計画道路が完成しないと、それに接続する細かい道路は整備できない。現在事業化を進めている塩山駅南側の逆丁字の道路が全線開通するには10年以上の時間がかかると見込まれている。その期間の中で5年後、10年後に立地適正化計画の見直し時期が来るので、事業を追加しようという段階が来たところで対応したいと考えている。

白井甲州線や国道411号に出るまでの道が現在は狭く、将来的に区域内に新しい道路ができ、距離が縮まるなどすればいいと考えている。現在の計画には入れることはできないが、将来的な方向性を見据えて努めていきたいと考えている。

会長：家屋の建替があれば道路が徐々に広がっていくが、建替はなかなか進まない。

狭隘道路をうまく拡幅する手法がないわけではないが、基本的には建替がないと動かないため、長期展望は必要だと思われる。

委員：策定スケジュールの中に都市計画審議会での審議、市議会への報告を予定されているが、市民に対する説明としてパブリックコメントなどの予定はあるか。

事務局：住民説明会は1月に予定している。パブリックコメントも同時期に行う予定である。

委員：先日開催された都市計画決定変更の説明会にも出席させていただいた。立地適正化計画の策定と都市計画の変更という2つのテーマの説明会で、当日は区長さんを中心に多くの意見が出された。

区長さんも理解のある方たちであるが、具体的な地図を見せられると「うちの地域を見捨てるのか」「この道路は整備しないのか」「コンビニはどうなるのか」「用地買収はしてくれるのか」という具体的な質問が出てきた。

市民にとっては用途地域などの言葉が難しく、なかなか具体的なイメージが湧きづらいところがある。

私が住んでいる地域は塩の山の南側、災害ハザードエリアのため誘導区域から除外する工

リアにかかっている。住民からはこのエリアにはもう住めないのかという声が上がると考えられるが、そういう認識をなくすためにも住民の方に分かりやすい、丁寧な説明をしていたらと思う。地域に住んでいる者としてお願いしたい。

事務局：住民説明会は住民に納得してもらうことが目的であるので、住民に分かりやすく説明するのが私たちの使命だと思っている。次回の説明会は法律用語、都市計画法などの知識がない人でもわかるように表現を変えてみる、図面上で示す場所をわかりやすくするなど、できるかぎり理解していただき、ディスカッションしていただけるよう説明会に挑みたいと思っている。

委員：先日まで他の市町村の立地適正化計画の会議に出席していた。必ず出るのは、誘導区域以外は見捨てるのかという話である。山梨県の現状は、人口減少が著しく、行政サービス・インフラの維持が難しくなっており、そのためには必要な計画だと思っている。

塩山に赴任してから市内の現状を見ていて、塩山市民病院周辺がコンパクトシティの象徴だと思った。総合病院があり、食品やドラッグストアなどすべてが揃っている。甲州市に市外からの人口をどれだけ多く呼べるかということが重要であると考えている。私は市外に住んでいるが、韮崎市には半導体の企業があるため駅には毎朝何百人という人数が下車している。働く場所があることは重要で、甲州市に一生住むには企業誘致は必須だと考えているが、考えを聞かせていただきたい。

事務局：企業誘致は人口減少対策とは切り離せない課題であると認識している。雇用がなければそこに人は住まない。韮崎市、忍野村などは企業誘致に成功しており、それが一つの条件だと考えている。

観光商工課が企業誘致の担当課であるが、一つの課で何かしようというのは無理であり、全員で挑んでいくべき課題と認識している。計画をどのように実行していくかに一番ポイントを置かなければならない。

この計画を策定するにあたり、他課の担当者が実際に企業誘致に繋がる場面で説明する際に、場所や立地条件を整え、結果的に誘致できるように努力しなければならないと思う。

誘致した企業の従業員が本市に住む際に、立地適正化計画の居住誘導区域に住む場所として選んでくれる、社宅ができる、開発をしてくれる業者が来るなどの効果が出てくれればありがたい。企業誘致は市全体の取り組みとして進めていく考えである。

委員：働く場所、住む場所として甲州市を選ぶためには仕事が必要だと思うので、よろしく願いしたい。それに伴い、弊社で交通に関することはご協力できると考えている。

委員：子育て・教育の項目の中に、3歳以上の幼児教育・保育の無償化について書かれているが、国の施策でどこの市町村でも取り組んでいることである。それよりも、甲州市独自で今年9月から0～2歳児の無償化が始まるため、そちらを記述したほうが良いと思う。

医療の項目では、「市立診療所はいずれも小規模で、建物の老朽化が進行しています」とあるが、大藤診療所は盛んに診療を行っているので、記述を工夫してほしいと思う。

行財政運営の項目では、財政の健全性を示す指標があまり使われていないことが気になる。財政的に健全であるということを示す指標、例えば経常収支比率などがあるが、インフラも投資的経費と言って財政の指標になり、それも含めて市として財政の健全性を保っていることを示していくことが必要ではないか。

市川三郷町のように硬直化が進んで財政非常事態宣言を出した自治体もあるので、そういうものを示す財政指標を財政課と協議の上、記載した方がいいのではないかと思います。

事務局：ご指摘いただいた内容については修正したい。

財政指標については、本市の財政の健全度を財政指標グラフ等でお示ししたいと思う。

委員：企業誘致の話が出たが、熊本に外資系企業の半導体工場ができて、山梨にもその企業の面接を受けている学生がいるようである。外資へのアピールも一つの選択肢としてあるのではないか。もう一つは、誘致といっても、本社が他県になると、転勤で他県に行く可能性も出てくるため、躊躇する学生もいる。本社機能を誘致することが必要だと思う。

本社を誘致するとなると、コストメリットを考える必要があり、工場を作りたいが制限がかかるという場合に制限を緩和するなど、行政の対応も必要となってくる。

甲州市にある企業を育てていくことも大きなポイントだと思う。企業誘致したはいいけど、今ある企業が縮小して人が出ていってしまうということがあっては本末転倒である。企業誘致だけではなく、今ある企業を育てていくことを両輪でやっていく必要があると考える。

会長：居住誘導区域は災害ハザードエリアの部分は除き、用途地域に設定するという方針は良いと思った。都市機能誘導区域の南側は、塩山市民病院に続く塩山バイパス沿道の部分も少し延長してはいかがか。市民病院までつなげるのは難しいので別拠点という扱いで良いと思う。都市計画を大きく変えると大変なので無理なく設定できれば良いのではないかと。

事務局：現在商業系の用途地域がかかっている部分に加えて、都市計画道路の整備を進めたいエリアの周辺に都市機能誘導区域の案を設定している。会長がおっしゃるように、塩山バイパスの沿線は商業施設がすでに集積している場所なので、エリア内にある教育施設を維持できる人口規模を保ちたいという趣旨に沿って、区域に入れるか検討したい。

国道 411 号についても居住誘導区域に含めた上で、駅南のエリアに商店や医療施設が不足しているので、医療施設を誘導施設として検討していきたい。

会長：誘導区域になると届出が必要になるということなり、緩やかに規制誘導するということで、ここ以外に住んではいけないということではない。将来的には、リスクが高い場所にはなるべく住まないようにしましょうという方向になると思われる。先日、山形県でもひどい雨が降ったが、昨今の気候変動で集中豪雨もかなり危険な状況になっている。災害ハザードエリアに敢えて住むのではなく、それ以外の場所の宅地開発を優先的にやっていただいた方がいいのではないかと思います。

以上で議事を終了する。