

第20回 甲賀市都市計画審議会 会議録（概要）

- 1 開催日時 平成28年8月9日（火） 14:00～15:50
- 2 開催場所 甲賀市役所水口庁舎 3階 第1委員会室
- 3 出席者
 - ・委員 奥貫会長、黒崎副会長、倉田委員、辻委員、森田委員、橋本委員
森嶋委員、寺田委員、中本委員、吉田委員、奥山委員、松井委員
計12名（欠席 1名）
 - ・事務局 建設部 橋本部長、治武次長
都市計画課 井口参事、徳田課長補佐、橘係長、竹下主事、山本主事
都市計画課工業団地推進室 藤橋室長
- 4 説明
 - （1）市街化調整区域の自己用住宅等の建築に係る規制緩和について
 - （2）（仮称）甲賀北地区工業団地整備事業について

【会議内容】

- 1、開会（事務局）
- 2、甲賀市市民憲章唱和
- 3、あいさつ 《部長あいさつ》
 《会長あいさつ》
- 4、平成28年度人事異動に伴う都市計画審議会第3号委員及び事務局の変更について
- 5、説明事項

（会長）：本日の2件の説明案件は、本年度中に当審議会で審議を予定している事柄です。取り組みの状況や今後の作業の見通しについて事務局から説明いただきます。意見につきましてはそれぞれ説明の後、発言いただきたいと思います。それでは、説明案件1『市街化調整区域の自己用住宅等の建築に係る規制緩和について』の説明を資料に基づいてお願いします。

（1）市街化調整区域の自己用住宅等の建築に係る規制緩和について

…資料2-1、2-2、2-3

《事務局より説明》

（会長）：ありがとうございました。只今事務局から市街化調整区域の自己用住宅等の建築に係る規制緩和について資料2-1、2-2、2-3を中心に説明がありました。制度の内容につきましては、2-3のイメージ図、こちらが大変わかりやすいものですのでこれを参考に、2-2にあります規制緩和の制度についてご確認ください。では、事務局の説明ならびに資料等につきましてご意見ご質問があれば、ご発言ください。

- (J 委員)：都市計画は都市を計画的に作るということが制度の趣旨にあり、線引きは市街化区域に用途を設定して公共施設整備などの効率化をはかる制度である。この市街化調整区域における規制緩和によって無秩序に宅地開発が進むと将来の行政が公共施設整備に係る費用の増大などの欠点を抱えることになると思うが、この審議会で説明をしたということはこの欠点よりも制度の運用から産みだされる利点の方が大きいということか。そうであればその利点及び甲賀市の将来の戦略的な見通しについて提示してもらいたい。
- (会長)：今の J 委員のご質問にあった利点や過去に行った規制緩和の成果実績や、甲賀市全体としての将来の都市形成、全体の計画のなかでの位置づけなども含めて詳細な説明をお願いします。
- (事務局)：甲賀市では平成 28 年 2 月に「甲賀の國づくりプロジェクト」を立ち上げ、コンパクトビレッジ＋ネットワーク構想をうたっています。コンパクトビレッジでは水口町を都市拠点とし、各町の中心部を地域拠点と位置付けていますが、地域拠点の一つの甲南町では線引き前に造成された団地の多くが市街化調整区域に編入された経緯から人口の半数超が市街化調整区域に暮らしています。これまでのまちづくりは 20km 圏内で生活圏を形成してきたが、今後はより小規模な 10km 圏内で形成していく必要があり、この生活圏を維持するために人口の受け皿として 12 号区域を指定し、廃止された既存宅地制度と同様の運用をしていきたいと考えています。
- (会長)：12 号区域指定の経緯について説明をいただきましたが、J 委員の質問の要点としての将来の甲賀市の都市計画の中での位置づけ、宅地造成に係る公共施設整備の費用の問題についてはどうでしょうか。
- (事務局)：あくまで前提として線引き制度があるため、区域の指定を契機として市街地の過大な拡大は起こらないと考えています。大きな規模の開発が起こりそうなところについては地区計画を設定し、用途を限定する予定です。
- (J 委員)：制度に全面的に反対するというわけではないが、12 号区域の指定で市外の人を呼び込んで市内に住んでもらったところで共同体の維持や人口減少の抑制に効果があるかという疑問である。既に指定されている 11 号区域に新規で建築できる場所が無い場合や既存宅地も含め周囲まで宅地を広げていきたいという場合に 12 号を新規で指定するという事となれば理解できる。
- (会長)：甲賀市全体での住宅等の建築数や人口動態について規制緩和によってこれまでどのような有益な効果があったか提示があると今後の見通しをたてるうえでの有力な判断材料になると思います。旧甲賀町で規制緩和を行う意味と合わせて整理してもらいたい。
- (J 委員)：特に転入していただきたいのが若い世代の方々だと思うが、そうすると学校や通学路の関係で色々な要望が出てくると予想される。その負担の担保のためにさらに人を増やすことは工業団地の話も含め将来総合的に発展していく一つの手段だと思うので会長の仰られたような実績の提示をいただけると説得力が出ると思う。
- (事務局)：今お話にありました実績については秋に向けて作成を進めたいと思います。現状ですが、甲南町池田地先で市外から空家に若い夫婦を含む二世帯の転入があり、将来全く若い世代が入ってこないということは無いと実感しています。無秩序な宅地開発を認める規制緩和でなく、あくまでも受け皿として運用してまちづくりを進めることを想定していますが、なるべく多様な需要に対応したいと考えています。

- (K委員)：そもそもこの 12 号区域を指定することがどう人口減少への対策となるのかわからない。市で進めているコンパクトシティやコンパクトビレッジ、空家対策などどう連携をとるのかも説明してほしい。加えて、この取り組みによる地価や土地評価への影響はどうか。
- (事務局)：人口減少対策の一環として地元に戻ろうとする人や田舎に住みたいと思っている人などが市内に住めるように受け皿を設けるのが制度の目的です。コンパクトシティや空家対策などとも今後連携をとって具体的に政策のかたちにしていきたいと考えています。また、地価についてですが現在の市街化調整区域内の団地の状況から判断すると区域に指定したからといって大幅に値が上がることはないと思われます。
- (L委員)：規制緩和の話を聞いてありがたいことだと感じた。現地調査で甲賀町内に多くの空家があることがわかっているし、現在実施しているアンケートの集計結果が出れば空家になる可能性のある家の数もわかる。先日政策推進課で始まった空家バンクを活用してこの空家に人が入るようになれば地域の活性化にもつながるのではないかな。
- (事務局)：既存集落や市街化調整区域には多くの空家があり、これの対策は大きな課題となっています。昨年度行なった空家のアンケートでは候補も含め 2,184 戸の空家が市内にあるという結果が出ました。今年度は現地調査を行い、特定空家の軒数を把握する予定です。この空家の分布に関しては今年度、地域区長さんに配布を検討しています。甲賀町で行なわれているアンケートは全戸調査という前例の少ないものであるので注目しています。
- (会長)：人口減少や空家というのは甲賀市だけでなく全国共通の課題となっています。地域と行政の取り組みがかみ合って、改善のため市としての方向を決めていくのがよいと思います。
- (G委員)：市外の方で市街化調整区域に居住を希望されていたが 11 号区域でなかったためにそこを断念され、市街化区域に住まれたということがあった。これが繰り返されると市街化区域と市街化調整区域の格差がさらに広がる。また、同じ市街化調整区域でも 11 号区域とそれ以外では格差があるように感じる。今回の 12 号区域の指定はこの格差の緩和にもなると思うのでよい取り組みだと思う。公共施設の整備については既に既存集落ではある程度済んでいるので負担がさほど増えるとは思わない。さらに市の人口減少に一定の歯止めがかかることも期待できるため、利点の方が大きいのではないかな。
- (事務局)：人口は確実に減ると予測されており、この制度は人口減少を鈍化させ都市構造としてコンパクトビレッジを確保し、地域コミュニティを維持するためのものと捉えています。
- (H委員)：甲賀市は合併に際して旧五町の均衡ある発展をうたってきましたが、全体の約 90%が市街化調整区域である旧甲賀町では合併から十年あまりが経過してさまざまな弊害が発生している。都市計画は時代に即したかたちで進めていくべきと思う。この規制緩和によって甲賀町時代からの議論が一步進んだのではないかな。
- (事務局)：一つの意見として受け止めさせていただきます。線引きを廃止してほしいという要望もありましたが、甲賀市は線引きをしていることによって水口中心のコンパクトビレッジ形成は良いかたちをとれていると感じています。
- (B委員)：指定した区域内での新たな宅地転用は想定しているのか。また確保する人口及び新

たな指定面積の試算と今後全市に及ぼすのかという将来の展望について説明がほしい。

(事務局) : 市街化調整区域内の団地と既存集落は別として考えています。前者の団地にはまだそれなりの余地がありますし、既存集落は農振地を避けて区域の指定を行うため大規模な宅地の拡大は想定していません。人口や指定面積などの試算に関しては後日提供したいと思います。

(会長) : 秋まで検討作業、資料の取りまとめなど時間があるので今回いただいた意見について今後の作業に活かしていただければいいと思います。

(副会長) : 12 号区域の指定に伴う条例改正について説明をお願いします。

(事務局) : 開発許可の基準等に関する条例があり、この条例に 12 号区域について追加修正する予定です。

(会長) : 調整区域内の規制緩和については地元にとって長年の懸案課題であり、都市計画行政にあっても神経を使う、あるいは将来を見通したうえで柔軟な対応が求められている課題と認識しています。これまでの経緯を踏まえて地域の事情を加味した都市計画の方向性をとりまとめていただきたい。

(2) (仮称) 甲賀北地区工業団地整備事業について ……資料 3

《事務局より説明》

(B 委員) : 今後の予定によると協定締結が平成 28 年 9 月下旬でそれから事業計画の作成、基本設計を平成 29 年度の組合設立認可に向けて行うとあるが、非常に期間が短く不安を覚える。地元の合意は得られているのか。

(事務局) : ご指摘のとおり、非常に短期間で組合設立認可まで行う必要があります。平均的には、五年ほどかかると認識しておりますが、この事業では二年間で終えたいと考えており、8 月中にも準備委員会の設立総会を開くことになります。また、(株)フジタにつきましては当事業の選定者として準備委員会の設立前から業務に協力いただき、組合設立認可申請時には(株)フジタの資金面等の技術や知識経験を活かして進出企業をほぼ決定したいと考えております。

(B 委員) : 頑張ってください。

(I 委員) : 工業団地から新名神の甲賀土山 IC への接続経路として新しい道路を作るといったことは想定されているのか。

(事務局) : 甲賀土山 IC へは県道岩室北土山線の早期整備、また将来は名神名阪連絡道路によって接続することを想定しています。

(I 委員) : 新名神への連絡道路の整備についての事業計画について説明をしてほしい。それと、今後の開発は 200ha を目指すことになるのか。

(事務局) : 水道施設は 59ha を整備する計画です。また団地内の道路については将来 59ha を整備することを見据えて、一旦 15.8ha の整備を計画しています。

(J 委員) : 県道岩室北土山線について補足説明をさせてもらう。この県道は新名神高速道路のストック効果を高めるのが狙いで、旧甲南町方面から甲賀土山 IC に向かうためには一旦国道 1 号線に出なければならない現状を改善したい。現在は用地買収を行っており、地元の協力を得られ次第事業にとりかかる予定である。

(会長) : 今後の甲賀市のまちづくりに重要な関わりを持つ工業団地の説明をいただきました。

将来の新たな交通インフラの整備とあわせた、この地域の次のステップを目指す関係者の努力を期待したいと思います。頂戴した意見を今後の甲賀市都市計画行政に活かされるようにお願いします。

(事務局)：それでは、副会長様より閉会のあいさつをお願いします。

5. 閉 会

《副会長あいさつ》

(事務局)：ありがとうございました。以上をもちまして第20回甲賀市都市計画審議会を閉会させていただきます。

本日は誠にありがとうございました。