

## 第26回 甲賀市都市計画審議会 会議録

- 1 開催日時 平成31年2月8日（金） 15:00～17:30
- 2 開催場所 甲賀市役所 5階 第1委員会室
- 3 出席者
  - ・委員 奥貫会長、中本副会長、塚口委員、林田委員、土山委員、田中將之委員  
田中新人委員、速水委員、青木委員、奥山委員、木村委員、服部委員  
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 西田課長、藤橋参事、倉田課長補佐、奥村係長  
橋係長、山本主事  
産業経済部 観光企画推進課 山本課長補佐
- 4 会長、副会長の選任
- 5 付議、審議
  - (1) 付議
    - ・甲賀都市計画道路の変更について
    - ・甲賀市立地適正化計画の策定について
  - (2) 審議
    - ・第1号議案 甲賀都市計画道路の変更について
    - ・第2号議案 甲賀市立地適正化計画の策定について
- 6 説明事項
  - ・甲賀都市計画区域区分（線引き）の見直しについて

### 【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

《副市長あいさつ》

4、会長、副会長の選任

（事務局） 続きまして、会長、副会長の選任に移らせていただきます。条例第5条第1項の規定に基づきまして、委員の互選により会長、副会長の選任をお願いしたいのですが、どのように決めさせていただいたらよろしいでしょうか。

- (委員) 事務局一任。
- (事務局) 事務局一任の声がありましたので、事務局案を提示させていただきます。会長にA委員、副会長にB委員をお願いしたいのですが、委員の皆様、よろしいでしょうか。
- (委員) 異議なし。
- (事務局) ありがとうございます。それでは、A委員、B委員よろしくお願ひします。
- 《会長あいさつ》
- 《副会長あいさつ》
- (事務局) ありがとうございました。それでは、次第5番目の付議に移らせていただきます。

## 5、付議、審議

付議 甲賀都市計画道路の変更について  
甲賀市立地適正化計画の策定について

副市長から会長へ付議書の提出

審議 第1号議案 甲賀都市計画道路の変更について  
第2号議案 甲賀市立地適正化計画の策定について

《事務局から甲賀都市計画道路の変更について説明》

- (会長) ただいま事務局より甲賀都市計画道路の変更について説明がありましたが、委員の皆様から意見や質問をお伺ひします。
- (会長) 私から一点、県との事前協議では指摘や留意事項はありましたか。
- (事務局) 意見等は特にない旨の回答をいただいています。
- (会長) ありがとうございます。それでは提案いただきました内容について特に問題はないとして承認いただけますか。
- (委員) 異議なし。
- (会長) ありがとうございます。本日の審議内容をとりまとめ、答申を行うものとします。それでは、続きまして、諮問案件の2件目、甲賀市立地適正化計画の策定について、事務局より説明をお願いします。

《事務局から甲賀市立地適正化計画の策定について説明》

- (会長) ありがとうございました。事務局より3つの資料に基づいて説明いただきました。まず資料3、甲賀市立地適正化計画の策定について意見や質問をお願いします。
- (K委員) 資料3、パブリック・コメントの結果と対応における誘導施設の設定について質問します。私は何度か貴生川駅に下車することがあり、率直な感想として、貴生川駅周辺は閑散としています。貴生川駅周辺の誘導施設について事務局の考えを教えてくださいたいです。
- (事務局) 原案46ページに誘導施設の一覧を記載していますが、まちづくりの基本方針につきましては平成31年度を目途に策定を進めている貴生川駅周辺特区構想において、どのような施設が必要であるか検討していきます。46ページに示す誘導施設で進めています、見直しも視野に考えています。
- (事務局) 意見いただいたとおり、現在、貴生川駅周辺に存在しない大規模店舗や食品スーパーが必要と考えています。
- (K委員) 資料3、パブリックコメントに示されている大規模店舗を貴生川駅周辺の誘導施設に

なぜ含めないのか、という意見は私も同じです。ただし、大規模店舗だけが良いというわけではないですが、小さな店舗も含め、魅力のある貴生川駅にしていただければと思います。

- (会長) ありがとうございます。引き続きパブリック・コメントを含めた立地適正化計画原案について、意見ををお願いします。
- (K委員) 原案7ページの国勢調査が平成22年となっています。直近の国勢調査は平成27年ですが、他のページも含め、直近の内容に変更はできますか。
- (事務局) 立地適正化計画を策定するにあたり、都市機能の適正な配置に係る基礎調査を平成26年に実施しています。調査時点での最新の国勢調査が平成22年であったことから、その時点でのデータを使用しています。
- (K委員) 恐らくその理由だと予想していましたが、市民の皆様がこの立地適正化計画をご覧になられたときにどのように感じられるのか、不安に感じます。
- (事務局) 数値については、平成26年の都市機能の適正な配置に係る基礎調査をもとにしており、このデータで進めたいと考えていますが、今後の見直しの際には、データの更新を行う予定です。
- (会長) 事務局が手順にもとづいて立地適正化計画原案を作成していますので、再度調査は難しいと十分に理解できます。この立地適正化計画原案が公表される際に、データの採用年次について誤解を招かないよう市民の皆様へ説明をいただくようお願いします。
- (M委員) 貴生川駅は信楽高原鉄道や近江鉄道、JR草津線を結ぶ駅ですが、学校も遠く、忍者に力を入れている甲南駅でもよいのではないかと感じます。なぜ貴生川駅が拠点なのか説明いただきたいです。
- (会長) ありがとうございます。事務局より都市機能誘導区域及び誘導施設の考え方を含めたうえで説明をお願いします。
- (事務局) まず、昨年度策定した都市計画マスタープランにおいて、拠点の位置を定めています。貴生川駅は信楽高原鉄道や近江鉄道、JR草津線を結ぶ交通結節点として位置づけられています。この立地適正化計画は、人口減少に備える狙いがあります。例えば、自動車を使用できない高齢者が公共交通によって商業施設や医療福祉施設を利用いただくことが人口減少に備える一つの方法だと考えています。現在、甲賀町や土山町、信楽町の人口は減少傾向、水口町や甲南町は横ばい、やや増加傾向と地域によって差があり、貴生川駅周辺については増加傾向にあります。貴生川駅周辺人口の年齢層を見ると、他の地域よりも比較的若い世代が住まれています。現在施工中の西内貴土地区画整理事業が終わると、新たに人口を受け止める受け皿がなくなり、市外への人口流出が懸念されます。以上のことから活性化の点において、人口のダム機能として住宅の基盤を整備する場所は貴生川駅が最もふさわしいと考えています。
- (会長) ありがとうございます。立地適正化計画原案で申しますと33ページから34ページに甲賀市都市計画マスタープランの拠点形成の考え方が示されています。甲賀市都市計画マスタープランの趣旨を踏まえ、新たな計画作りとして、立地適正化計画を審議いただいているところです。専門的見地からC委員に交通計画の考え方を踏まえて、M委員の質問に対して意見をいただけますか。
- (C委員) 少し視点を変えた発言になりますが、立地適正化計画原案の23ページを見ながら、

甲賀市の立地適正化計画とはどういったものなのか考えていました。一般に立地適正化計画と申しますと都市の中心部とその周辺部に人口の集まる部分が存在し、それをさらに活性化させて連携させていく考え方になります。甲賀市の場合、5町の合併によって構成されていますが、最も人口集積の多い水口町を中心に旧4町が存在します。23ページに示されているとおり、重層的な生活圏がすでに形成されており、旧町の中心部をいかにつないでいくかという考え方になります。大きな合併をしなかった市に比べるとやや特殊な事例を加味してまとめられた計画だと感じています。

(会長) ありがとうございます。甲賀市都市計画マスタープランの見直しの段階から、現在の甲賀市のまちの形について議論を重ねていただいています。旧町に点在するまちの拠点を持ちながら将来を見据えたまちづくりを展開するための原案が作られています。

(事務局) 甲賀市の特殊性というご意見をいただいたとおり、甲賀市は3つの都市計画区域が存在します。旧町ごとの発展を計画上持っており、これを公共交通でつなぐ考え方をもとに総合計画と都市計画マスタープランができています。この経緯の中でコンパクトシティと公共交通の視点から人口の流出を食い止める方法として、貴生川駅を拠点として指定しています。

(M委員) ありがとうございます。貴生川駅周辺の施設が充実するからといって、高齢者が今の住んでいる場所から移ることは考えづらく、様々な施設の設置による地価の上昇で若い世代が本当に住まれるのか疑問に感じます。

(会長) 総括的な説明で結構ですので、事務局より説明をお願いします。

(事務局) 水口町だけを充実させるという考え方ではありません。例えば、土山町にフレンドマートができたように、人口が減少していても、一つの拠点に商業施設を設け、生活の利便性を向上させるという事例があります。甲賀市都市計画マスタープランも立地適正化計画も人口流出を防ぐという考えの計画です。

(会長) ありがとうございます。都市計画審議会の中で何が問題で、どこまで関わっていいのかということも追々ご理解いただけるかと思しますので、よろしくをお願いします。

(D委員) 5つの町が合併し、生活拠点も駅を中心に存在していますが、地域の活性という点では弱ってきているのが現状です。合併後、一つとなった甲賀市の課題を解決し、都市拠点を作るということは今までほとんどできていなかったように感じます。貴生川駅周辺に投資したからといって若い世代が集まるかは疑問です。先ほどの説明も断面の一つを示していただいています。なぜ貴生川駅周辺に集中投資するのかという点については、イメージができるように丁寧な説明が必要です。また、立地適正化計画原案の38ページに目指すべき都市の骨格構造とあります。貴生川駅周辺を交通拠点として位置づけされていますが、交通拠点の役割に示されている高度都市機能とはどのようなイメージを事務局は持っているのか伺います。恐らく今まで甲賀市にない機能についてだと推測できますが、貴生川駅だからこそできる利便性について、分かりやすく示していただくようお願いします。

(会長) 今の意見に対して事務局より説明をお願いします。

(事務局) 立地適正化計画の中で各拠点ごとに誘導区域や誘導施設を指定していますが、将来のまちのイメージを市民の皆様と共有できるまでは至っていないと感じます。ただ、誘導区域や誘導施設を明記し、将来人口が減少していく中で、どのように備えていくか

という方向性を示しているものが、立地適正化計画と考えています。立地適正化計画に引き続き、策定を進めている貴生川駅周辺特区構想については、将来のまちのイメージを共有できるような計画で進めていきたいと考えています。

(F 委員) 資料 3-1 で示していただいている貴生川駅周辺特区構想ですが、以前は貴生川駅周辺まちづくり構想という名称でした。当初、検討されてきた貴生川駅周辺まちづくり構想と貴生川駅周辺特区構想の具体的な違いについて教えていただきたいです。

(事務局) 当初、貴生川駅周辺まちづくり構想という名称で主に土地利用に関して立地適正化計画に示していました。貴生川駅周辺特区構想については、土地利用に限らず、ハード面とソフト面の両輪から部局横断の形で、来年度に向けて策定を進めています。

(F 委員) 当初の計画では、貴生川駅周辺に住まれている方のみの意見で計画が進むと懸念していましたが、貴生川駅周辺特区構想という形で示していただいていますので、ぜひこの計画を引き続き進めていただきたいです。

(会長) ありがとうございます。資料 3-1 については、立地適正化計画原案に関連した今後の取組みとして、示していただいていますので、原案そのものではないという旨は、ご理解いただきたいです。

(D 委員) 立地適正化計画や貴生川駅周辺特区構想は、行政計画として色濃くなっているのか、それとも民間と一緒にソフト整備やハード整備を作っていくのか、一体誰が主体となるのか見えないと長期計画は動かないと考えますが、そのあたりのイメージを伺いたいです。地域住民の意見に限らず、投資をしようとする民間の発想を取り入れる必要があるように感じます。

(会長) 事務局より回答をお願いします。

(事務局) 民間の発想を取り入れながら一緒になって作っていく計画と考えています。例えば、建ぺい率や容積率の緩和を行い、大規模建物の建築を可能にすることが挙げられます。商業店舗や道路整備など、こういった施設が不足しているのか、民間の力を借りながら施設の見直しを行い、まちづくりについて対応する必要があると考えています。

(L 委員) 資料 3-1 貴生川駅周辺特区構想の目的に市外への人口流出を留めると記載されています。先ほどの事務局から西内貴土地区画整理事業内 160 区画のうち、約 70 パーセントが市内で人口が動いていると説明いただきました。若い世代の市外への流出を防ぐために貴生川駅周辺を整備することは理解できますが、市外からの人口流入を見据えた視点で貴生川駅周辺という魅力あるまちづくりを検討されることも重要だと考えます。

(事務局) ありがとうございます。少し守りに入っている部分があると感じますので、市外からの流入という大きな視点を含め、進めていければと考えています。

(会長) 若い世代の期待に応える構想を次年度以降、取り組んでいただきたいです。

(K 委員) 立地適正化計画原案 21 ページの土山地域についてですが、食料品スーパーは用途地域内に立地していませんと記載されていますが、フレンドマートは用途地域内に含まれていませんか。

(事務局) フレンドマートは土山都市計画区域内の用途指定のない地域に立地しています。

(会長) その点、誤解を招かないような表現方法にできますか。

(事務局) 図示で用途地域内は赤線で示しています。地元の方であれば、この内容で理解いただ

けると考えています。

(会長) 地元の方にとって、用途地域の図面上の位置まで、日常の実感として結びついていないと考えられますが、可能な範囲で結構ですので、わかりやすい表記で検討いただくようお願いします。

(D委員) 立地適正化計画の内容ではないですが、一般の方にとって甲賀市には3つの都市計画区域があり、わかりにくいです。難しいと十分に承知していますが、1つの都市計画区域として、変更することを検討いただきたいと考えています。この意見に対する回答は結構です。

(会長) 議題とは少し外れますが、県の立場からH委員より一言お願いします。

(H委員) 一般の方からすると都市計画はわかりにくいです。表現方法やPRの仕方などわかりやすい都市計画を行政として考えていく必要があります。

(会長) 甲賀市の都市計画について大きな課題ですので、今後このテーマについて議論があることを期待します。一通り意見を頂戴しましたので、第2号議案甲賀市立地適正化計画の策定について、承認をいただけますでしょうか。

(委員) 異議なし。

(会長) ありがとうございます。それでは本日の審議内容をまとめ、答申を行うものとします。

## 6、説明事項

(会長) それでは説明事項、甲賀都市計画区域区分の見直しについて、事務局より説明をお願いします。

(事務局) 説明に入る前に、説明事項に関連し、産業経済部観光企画推進課、課長補佐の山本が同席させていただきますのでよろしくお願いします。

### 《事務局から甲賀都市計画区域区分の見直しについて説明》

(会長) ありがとうございました。説明事項に関して、質問をお願いしたいのですが、H委員より補足的な説明はありますか。

(H委員) 滋賀県都市計画課と甲賀市都市計画課との間で協議されていますので、甲賀土木事務所からは特に意見はありません。

(L委員) 忍者や観光振興を理由に、甲南町竜法師地区の線引きの見直しを検討されていますが、甲南インターチェンジから近い区域について、今後、市街化区域を展開していく予定はありますか。現在の検討案は既存の市街化区域と隣接して指定されており、今後の展望を教えてください。

(事務局) 現在、甲南インターチェンジからの編入計画はありません。手法的に市街化区域の隣接で市街化区域の拡大を選択しています。市が主体となり地域拠点整備をしていく中で、正当な都市計画上の考えのもと、手続きを進めています。

(L委員) ありがとうございます。見直し理由が他の2つの地域と少し違っていたので、甲賀市の新たな展開として考えているのか、質問させていただきました。

(M委員) 甲南町竜法師地区について、忍術屋敷は見直し区域に含まれていますか。

(事務局) 主に忍者の里プララ周辺の公共用地を見直し区域に検討しています。用途地域を近隣商業地域とし、忍者の体験施設や飲食店舗の立地を目指し、計画を進めています。

(事務局) 忍者の拠点として、まずは忍者の里プララ周辺の段階的整備を進めたいと考えていま

す。忍術屋敷は現在、市街化調整区域ですが、市街化調整区域でも規制可能な景観などの対策で検討を考えています。

(E 委員) 水口町北脇地区の用途地域として、準工業地域を想定されていますが、準工業地域に指定する理由があれば教えていただきたいです。

(事務局) 準工業地域は他の用途地域と比べ、幅広い用途の建築が可能です。現在、見直しを検討している地域の東西には準工業地域が指定されており、一体性をもたせるという考えで見直しを進めています。

(会長) 滋賀県都市計画課との協議を引き続き重ねていただきますようお願いします。それでは本日の審議案件と説明事項が予定どおり終了いたしましたので、事務局へお返しします。

(事務局) 会長ありがとうございました。委員の皆様には活発な意見をいただきありがとうございます。本日のご意見を踏まえ、今後の手続きを進めていきます。それでは最後に、会長、閉会のご挨拶をお願いします。

## 7、閉会

《会長閉会あいさつ》

(事務局) ありがとうございます。以上をもちまして、第26回甲賀市都市計画審議会を閉会します。本日は誠にありがとうございました。