

## 第 2 1 回 甲賀市都市計画審議会 会議録（概要）

- 1 開催日時 平成 2 8 年 1 1 月 1 日（火） 1 4 : 0 0 ~ 1 5 : 3 0
- 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、橋本委員、森田委員、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 1 2 名（欠席 1 名）
  - ・事務局 建設部 玉木部長、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
- 4 協議
  - ・甲賀市開発許可の基準等に関する条例の改正について

### 【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 2 8 年 1 0 月 3 1 日付け人事異動に伴う事務局の変更について

5、説明事項

（会長）：これより案件を進めてまいります。進め方についてですが、まずは事務局から案件について説明、その後委員の方から質問をいただき、審議会としての意見をまとめるとうかたちで進行したいと思います。よろしいでしょうか。

（委員）：異議なし。

（会長）：それでは、協議案件「甲賀市開発許可の基準等に関する条例の改正」について事務局から説明をお願いします。前回の審議会での質疑も含めてをお願いします。

（1）甲賀市開発許可の基準等に関する条例の改正について

…資料 2、2 - 1

《事務局より説明》

（前回の質疑への回答）：1 1 号区域での実績と 1 2 号区域指定による効果の想定について、現在の 1 1 号区域の指定状況は平成 1 5 年度時点で 6 1 地区、8 2 0 ha です。県から市へ開発許可の権限が移譲された平成 2 0 年度以後の開発許可の内訳によると、1 1 号区域にかかる人口の流入及び流出の抑制は年あたり 4 5 人・1 5 世帯であり、市内からの移転が 8 0 %、県内からの移転が 1 5 %、残り 5 %が県外からの移転です。現在作業中

の12号指定区域は約60地区、300～400haを予定しており、年あたり25人・8世帯の流入を想定しており、11号区域と12号区域を合計すると年あたり70人・23世帯となります。

- (会長)：ありがとうございました。只今「甲賀市開発許可の基準等に関する条例の改正」について資料2、2-1に基づいて事務局より説明をいただきました。ただいまの説明全体を通して、ご意見やご確認したいこと等がありましたら、遠慮なくご発言ください。
- (J委員)：説明の中で、市としては11号区域と12号区域を合わせて年間で70名程度の人口増を見込んでいたとあったが、これは甲賀市総合計画に織り込み済みか。総合計画の中の一つの施策としての緩和であるならば納得できるが、そうでないならば将来を考えたときに心配である。
- (事務局)：現在の甲賀市総合計画で検討している人口フレームは平成40年で8万7千人と想定していますが、市長の代わった新しい体制で再度の検討が必要と思われます。先ほど申しあげました年間70人という想定は、市街化調整区域における想定であって、全体的な検討には別の視点が必要と思われます。
- (事務局)：補足します。新市長はマニフェストで人口減少対策として「10万人都市にチャレンジ」と掲げています。今はまだ総合政策部と十分に議論は交わせていません。今後、方針も含め、十分に調整させていただきたいと思います。
- (J委員)：私が言いたかったのは、緩和によって人口が増えるというメリットがあると思うが、全てがメリットだけではなくデメリットもあると思う。そのデメリットを甲賀市としてどう解消して人口増を達成するのかというその仕組みをお聞かせいただきたい。総合計画という市全体の大きな枠で取り組んでいるので大丈夫ということを書いてもらえると我々も安心する。市としてデメリットへの対策を検討できているのか。
- (事務局)：基本的には総合計画や国づくりプロジェクトにおいて土地利用規制の見直しは掲げていますのでこの施策は総合計画の一環であるにご理解願います。
- (会長)：委員の立場からするともっともな意見だと思います。総合計画というものがあるのでなくて各種計画を相対的にまとめたものが総合計画であるので全ての個別の計画は関係性があるというわけです。そのことを十分に意識し、今回の改正についても位置づけを確たるものにしてほしい、という趣旨と理解しました。
- (H委員)：甲賀町では、昔から規制緩和を要望してきた。一時期甲賀町でも乱開発が進んだこともあったが、今ではそんなこともない。時代に即したかたちで土地を有効に活用できるように緩和してほしいという要望が多い。新市長の言う人口増の政策にも逆行するものではないと思う。12号の指定について、指定の基準を教えてください。
- (事務局)：指定の考え方としては、現在の宅地、周辺の雑種地、圃場整備された農地と宅地との間にある小さな白地農地を含めて指定します。また、11号区域では50戸連坦が要件にありますが、12号は連坦が無くとも指定します。これでほぼ全ての宅地が指定できると思っています。ただし、白地の農地については宅地に付随するところのみと考えています。
- (H委員)：つまり、宅地はすべて指定されるということと理解した。白地の農地については全て指定しないとあったが、その基準は何か。

- (事務局) : 将来的に宅地化されるであろう土地を指定する予定ですが、農地転用が可能な土地と白地であっても転用ができない土地があるので農業委員会と事前協議をして都市計画課で指定をしていきます。
- (G委員) : 説明で市街化区域から1 km以内、50戸連坦の要件がそろっている場所は11号に指定されているが、1 km以内でも連坦がなくて指定がされていないところを規制緩和により12号に指定すると理解した。好意的に受け止めている。さて、その他に空き家との連携とあるが、具体的に空き家と連携するというのは条例なり法令なりの関連か。空き家があれば空き家優先にしようというわけではなく、空き家でも利用可能なものを取り壊さざるを得ないものがあると思うが、取り壊すと再度建てにくくなっていたものがこの緩和で救済されるというかたちの連携もあるのではないかと。
- (事務局) : 空き家については住宅建築課で空き家対策の準備を進めています。昨年度の調査結果として市内に2184戸の空き家があります。そのうち、今回対象となる調整区域内では空き家が水口で767戸、甲賀町で300戸、甲南町で380戸あります。その状況下で、市では空き家の利活用も視野に入れ、対策を進めています。対策の一つの空き家バンクでは調整区域内で申請登録件数が20件で、うち登録は1件のみです。空き家の利用希望者はまず賃貸を希望され、その後購入を希望されることや賃貸のみの希望もあります。今回の改正でその要望にも応えられるように連携していきたいと考えています。
- (G委員) : 人口減少対策として空き家対策と規制緩和の二本立てで進めてもらえると効果があるのではと思う。
- (会長) : 事務局の説明に対して質疑応答という審議の進め方ですが、先の委員の質問や事務局の回答を踏まえて、他の委員の方から関連して意見があればお願いします。都市計画のあり方、規制緩和に関する事で空き家対策をどう進めていくか、ということも皆さんの中に問題意識はあると思いますので単なる質疑応答の場ではなく、関連した意見や質問を述べていただいても結構です。
- (K委員) : 新市長に代わって数日しか経っていないことは承知しているが、市長の交代に伴って総合計画が変更される可能性があるのか確認したい。特に前市長はコンパクトビレッジについて言及しておられたのでその部分に関心がある。緩和のメリットや地域の代表の方、議員の方々の仰ることについてもよくわかった。緩和によるメリットとデメリットとの比較について教えていただきたい。集落の維持やコミュニティの希薄化といった問題は、7500人ほど人口がある希望ヶ丘で顕在化しているのでコミュニティの希薄化というのは人口減少だけに起因するものではないと思う。この問題に対して市の計画ではどう対処するという事になっているのか。
- (事務局) : 先ほどから何度も申し上げている通りですが、総合計画が変更される可能性があるかないかについては今少し関係部署と協議の時間をいただきたい。コンパクトビレッジについては長期的な視点からいうとコンパクトビレッジ+ネットワークを進めていくという姿勢に変更はないと思われま。メリットとデメリットについてはインフラ整備がまずあげられるが、12号に指定する区域においては既に宅地なので下水道等はほぼ通っているので必要なインフラ整備は整っていると考えている。ただし、緩和をしたとしても人口が大きく増えるということはなく、自然減の方が多いと思います。ただ、施策

の一つとして人口の受け入れができるようにしていくのも行政の仕事ではないかと考えております。

(事務局) : コンパクトビレッジについて、総合計画・国づくりプロジェクトの中で甲賀市ではコンパクトビレッジ+ネットワークというかたちで、多極型の拠点を作りそれをネットワークで結ぶという理念で進めています。これを踏まえて今回の規制緩和により既存集落の維持を図り、コンパクトビレッジの小さな拠点の維持を図るという目的です。今後、旧町単位になると思いますが5つか6つの拠点を示して、その拠点のコミュニティにおいて人口密度維持のために既存集落を維持する施策は必要と考えています。施策のメリットとデメリットについて、大きなデメリットとしてインフラ整備や追加の財政負担が考えられますが、既に説明した11号区域の成果の件数を踏まえても平成19年度から平成28年度において水口町で12%、甲南町で13%、甲賀町で14%と調整区域だけで見てそれだけ人口が減っているの今後12号を指定したとしても人口減の流れは変わらないと想定しています。このことから新たなインフラ整備は必要無いと考えており、大きなデメリットはないと考えております。

(K委員) : 規制緩和を否定しているわけではないと理解いただきたい。小中学校の一体化の話もあり、人が広く住んでしまうのは都市集中を想定する他計画と乖離していないか。他計画との整合性はどうっておられるのか。

(事務局) : 「人が広く住んでしまう」ということですが、この緩和は「現在宅地化されている土地において建て替えが可能になる」という部分に比重を置いています。初めにも説明しましたが、11号区域の建築は市内間の移転が80%、県内から15%、県外が5%という内訳になっています。市内間の移動はアパート等に住んでおられたのが集落に戻り、実家の横に新築して一緒に住んでおられるというかたちで、残りの20%は詳細は不明ですが名字を見ているとおそらくIターンでなく外に出ておられた方が地元に戻られているいわゆるUターンだと思われれます。緩和は既存集落の維持が目的であり、住める場所を拡大するというものではありません。

(B委員) : 農地転用は現在の制度では非常に時間がかかると思われるが、その手続きについてもこの規制緩和と合わせて簡略化はされないのか。いくら建てることできるようになってもそこで手続きに時間をとられると諦めて他の地域に流れてしまうのではないのか。農地法の関係の手続きの緩和は考えておられないか。

(事務局) : 農地については青地はもちろん範囲外とし、白地についても約10ha以上の連続している一団の農地は転用が難しいと農業委員会に確認しています。今回の区域指定については、宅地転用が見込まれない一団の農地は避け、宅地転用が可能な農地を農業委員会に確認をもらいながら指定します。農地法の簡略化について連携を図ることは想定していません。

(会長) : 規制緩和の目的は明確であり期待は大きいなかで、手続きについて他の部署との連携、この施策の効果を高めるための協力体制がありますか。

(事務局) : 手続きの件ですが、青地では転用に一年かかるそうですが、白地ではそこまでかからないと聞いています。具体的にどれほどの期間が必要かというのは関係機関に確認します。今はお応えできません。

(B委員) : 会長の仰られたように連携を進めていただきたいと思う。規制緩和は人口減少対

策の一つの目玉だと思うので、是非手続きの簡素化を検討してもらいたい。

(事務局) : ご意見として受け取らせていただきます。

(I委員) : 条例改正のスケジュールについて、12月に議会上程、1月に区域縦覧、2月に都市計画審議会で意見聴取とあるが、都市計画審議会に諮るのは区域縦覧後でいいのか。縦覧してしまうとそれで決定したように感じる。審議会に諮る前に縦覧してしまうと既に決定したものについて議論するのかという懸念が生じないか。

(事務局) : 条例の手続き関係の条項は二週間の縦覧告示を経て、都市計画審議会に結果を踏まえて諮り、決定告示をすとなっています。縦覧公告については、図面について住民から意見を募り、その後審議会で結果を踏まえて意見をいただき、最終的に決定告示を行います。その告示をもって決定になります。

(J委員) : 審議会の委員さんの意見だけでなく、広く住民や利害関係者の意見を聞くための制度であり、縦覧をして意見をもらってその結果を踏まえてこの審議会で再度議論をするというのが都市計画法の制度。

(B委員) : 先ほど11号の実績で年45人・15世帯とありましたが、これは既存宅地のものばかりか。農地を転用して行なったものはどれだけあるか。

(事務局) : 11号区域の中で平成20年からの開発許可件数が120件です。この内訳として都計法29条の造成有の許可が51件、都計法43条の造成無しの建築許可が約70件ですので、おそらく前者の51件が白地農地の造成によるものと思われます。

(会長) : 各部署には過去の11号区域の開発に関係する文書があると思いますので、整理していただくとともに、今後の計画策定にあたり判断材料としていただきたい。過去8年間で120件、年間15件と聞くと地域の状況からするとかなりの実績になっているように思えます。先ほどの質問にもありましたが、人口減少対策と規制緩和の関係、最終的に規制緩和が人口減少の対策にならないとしても地域の立場からするとコミュニティの活力維持や地域の将来を見据えて必要な施策を展開しているというメッセージになります。適正に運用するのが最優先で、成果を一つ一つ積みあげるのが都市計画としても求められる必要な姿勢かと思えます。

(L委員) : 私が設計事務所にいた頃、農地転用については1年から1年半といった時間がかかった。先日私の甥も農地転用を行い新築したがかなり時間を要した。その甥はあくまでその土地に建てるという意味を持っていたが、そうでない人は農地転用に1年かかるとなるともっと建てやすい他の土地に流れるのではないかと懸念される。これまでと同じく、関係部署に書類がまわり、その順番で処理がされるというのは理解しているが、横の連携をとってスピード感を持ってもらいたい。この施策だけが先行し、他の案件が遅くなるのはいけないと思う。

(D委員) : 実務のなかで行政サイドの手続きの迅速化を切実に求めている。

(事務局) : ご意見として参考にさせていただきます。スピード感をもって処理できるように調整を進めていきたい。

(L委員) : 空き家対策について何か画期的な手法はないのか。現行の空き家バンクだけではなかなか対策が進んでいない。芸術家を誘致してその周辺に若い人が集まってくるといった事例や店舗兼併用住宅などの建設を促進するなどの施策を交えて考えないと、不動産を提供するだけでは不動産屋とやっていることは同じになる。不動産屋と違う点は公

正公平ということだが、それ以上に行政としてできることは無いのか。

(事務局) : 空き家対策については直接の担当課ではないのですが、不動産業者を通して登録いただいているのは現在1件です。候補は19件と聞いています。ネックになっているのは空き家の隣地との境界決定に時間をとられていることです。また、芸術関係の方に調整区域に住んでもらうという話については、地場産業の盛んな土山・信楽であれば区域区分がないので可能であると思います。調整区域については空き家ができればそこに入居してもらおうというかたちにしたいと考えています。

(事務局) : 奈良県で空き家対策としてそういった芸術家に入ってもらおう手法をとっているということをテレビで拝見しました。効果的な空き家対策について勉強して検討させてもらいたい。

(会長) : 滋賀県内においても湖西・湖北でそれぞれ工夫を凝らした空き家対策・移住促進の取り組みを進めておられます。10月22日に東京有楽町の東京フォーラムで全国規模のふるさと回帰フェアが開催され、全国の自治体等全350団体のブースが設けられ、大盛況でした。その中に参考になる制度は数知れずありました。私も滋賀県の移住促進交流会のメンバーとして参加しております。市政の総合性として、関連部署との情報共有などを含めて効果のある施策を模索していただけるとよいかと思います。

(副会長) : 前回の審議会で伺ったかもしれませんが、この規制緩和は総合計画の施策を分担して都市計画審議会の中ではこれを担当するというで進めておられるのか。または都市計画が先行して、関連する問題点を挙げて他の部局で空き家も含め進めていくのか。それとも、全体で各部署が担当する計画を進めていて、その一つとして都市計画ではこれをするのか。全体的な視点で、都市計画、地方創生あるいは総合計画の立場からすると政府では働き方改革をテーマに進めており、仕事もあつて、規制緩和を行って、外から移住を促進することが理想的かと思う。そこに至るまでの交通網の整備などの交通施策も関係している。それを同時進行でされているのか。それとも総合計画の中で都市計画ではこれをやるということで進んでいるのか。位置づけについて教えてもらいたい。都市計画審議会で、こういう問題点が指摘されたので関係部署で調整する、ということが可能なのか。また、空き家の件で、利活用について京都の南丹市の旧美山町で見学者を募集し、空き家を見てもらい、見学会を企画したコンサルタントに対して、空き家に企業を二件誘致するという難しいノルマが科せられましたが、IT企業が二つ入るといったことがありました。IT企業なら通信網さえあればいけるので、そのことを甲賀市で考えてみると旧の東海道沿線は非常に魅力的ではないかと思う。そういった空き家をIT企業などに紹介するのはどうか。そういった施策を空き家バンクと合わせて行うとどうだろうか。

(事務局) : 現在、第二次総合計画を総合政策部で策定しており、当課でも都市計画マスタープランの見直しを進めています。また、国づくりプロジェクトのリーディングプロジェクトの中に「未来モデルのみやこを作るコンパクトビレッジ+ネットワーク構想」があり、そこに土地利用規制・都市計画・農地保全等の大幅な見直しを行うことになっています。見直しを進めている都市計画マスタープランでも都市構造としては、総合計画・国づくりプロジェクトに即して、コンパクトビレッジ+ネットワークを大前提として見直しを進めています。総合計画と都市計画マスタープランは同時に策定し、合わせて関

係施策を同時進行というかたちで進めています。

(会長) : 本日の案件について、総合計画との関係性、規制緩和の効果を高めるための関係部署との連携、事務的な手続きの迅速化など今後の取り組み姿勢について意見をいただきました。そのうえで規制緩和の趣旨工程について委員のみなさんの同意を得られたということによろしいでしょうか。

(委員) : 異議なし

(事務局) : 会長様、ありがとうございました。最後に、昨年度より進めている都市マス計画マスタープランの中間見直しの状況について説明します。昨年市民及び中学生を対象に実施したアンケートの結果を踏まえ、全体構想や地域別構想を関連部署との庁内会議を経て関連計画と調整しながら見直しを進めています。見直しの方針としては先ほどの質疑でもありましたコンパクトビレッジ+ネットワークへの都市構造の転換、集落や地域コミュニティの維持を目的とした適切な土地利用の規制と誘導促進など、甲賀市をとりまく新たな課題に対するまちづくりを目指したものとなっている。今後の予定ですが年明けに原案に対してパブリックコメントを実施し、その結果を踏まえて2月に都市計画審議会にて報告させていただきます。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21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。