

第22回 甲賀市都市計画審議会 会議録（概要）

- 1 開催日時 平成29年2月9日（木） 13:30～16:00
- 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 奥貫委員、倉田委員、中本委員、黒崎委員、的場委員、森嶋委員、森田委員、小西委員、寺田委員、吉田委員、奥山委員、松井委員、中尾委員
計13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に基づく都市計画法第34条第12号区域の指定について
- 5 報告
 - ・甲賀市都市計画マスタープランの見直しについて

【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 《部長あいさつ》

4、平成28年12月1日付け審議会委員委嘱に伴う委員及び事務局紹介

5、会長及び副会長の選任

（事務局）：甲賀市都市計画審議会条例第5条第1項の規定により、委員の互選により会長、副会長の選任をお願いしたいと思います。会長及び副会長をどのように決めさせていただきますらよろしいでしょうか。

（委員）：事務局一任

（事務局）：事務局一任という声があがりましたので、事務局案を提示させていただきます。会長に奥貫様、副会長に黒崎様をお願いしたいと思います。委員の皆様、よろしいでしょうか。

（委員）：異議無し

（事務局）：ありがとうございます。それでは、奥貫様、黒崎様、よろしく申し上げます。

6、会長・副会長あいさつ

《会長あいさつ》

《副会長あいさつ》

7、協議事項

(事務局)：それでは、次第に基づき、5番目の協議に移ります。条例第6条に「会長が会議の議長となる」となっておりますので、ここからは奥貫会長に会務をお願いし、進行いただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

(会長)：それでは、早速ですが今日の議題に沿って協議事項一件、報告事項一件について審議を進めていきたいと思っております。本日の議事の進行ですが、今までと同様、まずは事務局より案件の説明をいただいて、その後委員の皆さんから質問あるいは意見などを頂戴した後に審議会として意見をまとめたと思っておりますが、それでよろしいでしょうか。

(委員)：異議無し

(会長)：ありがとうございます。では、協議案件に入ります。「甲賀市開発許可の基準等に関する条例に基づく都市計画法第34条第12号区域の指定について」資料に基づいて事務局から説明をお願いします。

- (1) 甲賀市開発許可の基準等に関する条例に基づく都市計画法第34条第12号区域の指定について ……資料2

《事務局より説明》

(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》

(会長)：ただいまの事務局の資料説明について、ご意見や質問がある方はおられますか。

(M委員)：水口・甲賀・甲南を対象とした制度ということですが、土山・信楽地域への適用は考えておられないのでしょうか。

(事務局)：まず、水口・甲賀・甲南（甲賀都市計画区域）ですが、こちらは市街化区域と市街化調整区域に線引きがされています。ご質問の土山・信楽にかかる都市計画区域は非線引き都市計画区域であり、市街化調整区域の縛りが無いことから自己用住宅の建築は従来のままでも可能なためこの制度は適用しません。今回の区域の指定は、市街化調整区域で自己用住宅の建築を可能にする、という目的のための制度です。

(H委員)：この制度を検討する前に、市街化調整区域であることを理由に建築できなかった事例の実数は把握しておられますか。

(事務局)：そういった事例があったことは把握していますが、実数については把握していません。

(会長)：当該指定について、関心の高い地域については地元説明に入られたと聞いていますが、地元の期待・空気はどのようなものでしたか。

- (事務局) : 昨年度から市街化調整区域に地区計画を設定し規制を緩和するという話ですすめていたため甲賀地域で2地区を対象に制度説明をしました。概ね、好意的に受け止めていただいたと認識しています。縦覧期間中にも地元の方に早くこの制度をすすめてほしいという意見をいただいています。
- (G委員) : 制度の周知について、地域の区長ばかりでなく広く一般の方にもわかるようなかたちで広報できないか検討してほしい。特に住宅の建築可能な土地が大きく増えた甲賀地域について以前とどう変わったのか幅広くPRしてほしい。
- (事務局) : 4月に区長会で説明と市の広報誌に載せる予定をしております。
- (会長) : 情報開示、意見聴取という手続きとしては縦覧をもって進められると思いますが、一般の市民の方が市のホームページを見て条文を読んで更に別表まで見て内容を理解するというのはハードルが高いと思います。将来のまちづくりのためのせつかくの制度なので、誰もが正しく制度を理解できるような周知の方法を検討いただきたい。
- (K委員) : 条例のかたちで周知されてもなかなか理解しづらいのでわかりやすく漫画で紹介してはどうか。
- (F委員) : 12号区域に指定された土地の地権者の数はわかるか。
- (事務局) : 地権者の世帯数については把握できていません。棟数については全体で5,271棟と把握しています。町別では水口1,703棟、甲南1,239棟、甲賀2,329棟です。また、繰り返しの説明になりますが、12号区域に指定した場所は、これまでも農家住宅や世帯の分化に伴う自己用住宅など一定の条件に適合する建築物であれば建築は可能でした。今回の区域指定により、市外に居住する方でも建築が可能になったということです。
- (会長) : 今後、この制度を利用して住宅の建築が増えると予想されます。この中で建築が認められたもの、また地域のコミュニティ活性化に役立った事例をまとめると、制度の理解がしやすくなると思います。
- (J委員) : 確認ですが、市街化調整区域は従来から農家住宅など一定の条件下では建築が可能であり、指定された区域については今後市外の人でも建築が可能になるという認識でよろしいですか。とすると市内よりも市外の方角への広報が必要だと思う。
- (事務局) : その認識の通りです。周知は空き家対策の委員会をお願いしている建築士や土地家屋調査士の方にも説明して、区長会での説明や広報誌にも掲載を予定しています。
- (B委員) : 新しく地域に入ってもらえる人を受け入れる体制、心構えを区長さんなりがリードして地域住民側に醸成し、住みやすい地域だと感じてもらえるようにすることも大事だと思う。
- (E委員) : 昨年、先進地視察として綾部に行った。そこでは、移住の前に体験があり、移住費用の補助金を出すにも条件がある。移住を促すだけでは定住に結びつかないので住んだあとのことを踏まえて考えてほしいと思う。
- (K委員) : 若い世代が不満に感じていることとして、地域の付き合いや行事がある。コミュニティ側も改善すべきところは改善するよう求められている。
- (会長) : 地元の思いというものもあろうと思います。地元で話し合っただけで丁寧な解決をしてもらいたい。
- (E委員) : これまで、親が市街化区域に住んでいると市街化調整区域の農地にその子の家を建

築することができなかつたが、12号区域の指定によってそれが可能になり、土地の使い勝手がよくなったということを伝える努力をしてほしい。

(事務局) : もともと市街化調整区域では住宅の建築について、農家住宅及び世帯の分化に伴う自己用住宅は建築可能でした。農家住宅は5反以上の農地を耕作されている方の家のことです。また、世帯の分化に伴う自己用住宅の場合は3親等以内の方で10年以上市街化調整区域に住んでいることが条件で、これらは近所の市街化調整区域に建築することは可能でした。今回、12号指定区域であればどこにでも自己用住宅の建築が可能になるように変更しています。

(F委員) : 「自己用住宅」の確認ですが、アパートは該当しないということによろしいか。

(事務局) : はい。自己用の定義ですが、賃貸住宅や分譲住宅、寮、社宅等はこちらに含まれず、非自己用に分類されます。

(会長) : 本件議案についての意見のとりまとめとして、12号区域の指定については、地元の方の期待もあり問題はないと思われませんが、これを有効に活用して都市計画の本来の目的に即して地域の将来を築いていくためにはよりわかりやすく趣旨を理解してもらう工夫が必要という意見がありました。これを念頭に置きつつ、この12号区域の指定については異議無しということによろしいか。

(委員) : 異議無し

8. 報告事項

(会長) : ありがとうございます。それでは、次の報告事項「甲賀市都市計画マスタープランの見直しについて」事務局から報告をお願いします。

(1) 甲賀市都市計画マスタープランの見直しについて ……資料3

《事務局より説明》

(会長) : ただいまの事務局の資料説明について、ご意見や質問がある方はおられますか。

(I委員) : 本日の協議事項12号区域の指定と報告事項都市計画マスタープランの内容について、マスタープランの中では集約型都市計画をすすめると説明があったが12号区域指定との矛盾はないのか。

(事務局) : 12号区域の指定について、前回300ha~400haを想定していると説明しましたが、実際作業をしたところ313haでほぼ想定通りとなりました。また、その中で増加人口は年間概ね25人と想定していますが、現在11号区域を含め市街化調整区域では年間200人程度人口減となっており、先の想定通り人口が増えても人口減は避けられない見通しです。その中で集落の維持のための受け皿を作るために12号区域を指定したところですが、10年から30年経過した段階では小さな集落ではそこだけでやっていけないということが起こりえます。それと合わせて集約型都市構造としては、各旧町単位と貴生川地域を拠点にすることを考えています。既に各旧町の中心には行政機関や金融機関といった一定の都市機能は立地しており、将来更にその付近に集中して公共施設を集めてきて、各拠点の機能を強化していくなかで周辺集落から拠点周辺に住んでもらうというのは長期的な期間で考えています。当市は市街化調整区域や都市計画区域外という部分が多くあるので、そこで施策を講じずに短期で先に述べたような集約をしようとするとう地元の方の理解がもらえないと思っています。そのため、集落の維持を図りつつ将来的に集約していくと考えています。

- (I 委員) : 要約すると、特に周辺都市の人口が激変しているなかでコミュニティの維持を図るための12号区域指定であり、将来的には集約型都市構造を目指していくという理解でよろしいか。
- (事務局) : はい。
- (C 委員) : 現状維持しながらということだが、将来的にはどれくらいの期間を想定しているか。
- (J 委員) : 集約型都市構造と12号区域の指定について矛盾はないか。
- (M 委員) : 各拠点に限らず、4kmほどの小さな範囲でも生活できるような市街地の形成の支援を検討してほしい。
- (事務局) : 拠点機能を各旧5町と貴生川地域で考える必要があります。次年度は甲賀市が市街化区域の見直しを行う年度となります。それと併せて公共施設の立地の計画も次年度以降進められます。また、道路計画の策定も進められます。次年度以降この3つの計画を進めて貴生川地域の拠点機能の充実を図ることになると思います。
- (会長) : 将来的な展望はいかがでしょうか。
- (事務局) : 将来的な展望として、市長は人口増による10万人都市を目指すとしており、マスタープランにもそういった挑戦する部分を盛り込んでいます。しかし、国の予測では人口は減っていくとされており、駅付近に人口を集約していくことが重要であり、都市計画としてはその集約に備えるという政策が必要になってきます。具体的には次年度以降の立地適正化計画とあわせた市街化区域の更なる集約、駅周辺に公共施設や商業施設を集めて利便性を高めてその周辺に人に住んでもらうということを進め、歩いて生活できる範囲を広げることや、各拠点を電車やバスなどで繋ぐことが必要となってくるので、たとえばこの各拠点では容積率を緩和するなど人を集める施策が必要となってくると思います。
- (会長) : マスタープランということでこれですぐに物事が決まっていくというわけではなく、これを土台として各分野の個別計画が構築されていくものであるのそういった段階と時間軸を見据え、かついくつかの特色をもった地域を踏まえた、実情に即したプラン作りというところで、各委員から発言があったような内容を十分吟味いただきたいと思います。
- (L 委員) : 以前回答したアンケートで「あなたは将来免許を返納されますか」という問いがあった。免許を返納しても生活できるという体制ができていないのにこの質問はどうかと感想を持った。昔は亀草線(土山・水口を経由する亀山草津間を結んでいたバスの路線)など種々のバスがあり、住家が土山で職場が草津でも免許を持たずに生活ができたが、今はそのバスもなくなり免許が無いと難しい。近所では100歳に近い単身世帯の方が車を運転している。いくら危なくても車を手放せない。もっと交通関係の充実化という部分を都市マスに書いてもらいたい。
- (事務局) : 基本的には公共交通網で地域間を繋ぐということを記載しているのみです。もう一步踏み込んだものとしては「公共交通網形成計画」を策定中で、詳細についてはそちらに明記されることとなります。
- (会長) : この問題は全国各地にあるもので、滋賀県内でも先進的な取組みをしているところがありますし、それぞれがこの問題の解消に向けた努力をしていると思います。都市マス

を見直し、次に個別計画でフォローしていく段階で積極的にこういった先進事例の情報収集や現地視察を行い、きめ細かな対応を重ねて行っていただきたい。

(副会長)：私からも意見を述べさせていただきます。一つ目は市民にわかりやすい内容にしてほしいということです。たとえばダイバーシティ+ネットワークという言葉がありますが最後の用語解説に入っていませんし、また、都市計画マスタープランに記載されていることは都市計画で進めるのかと思えば審議の途中でそうではなく他の施策でやることもある、というお話もあり担当する部局がわかりにくいので随所にこれはどういう計画でするのか明記した方がよいのではないかと思います。そして施策として一つ、高齢になると駅前が便利であると実感しています。なぜ駅前かというと、交通の中心であって買い物ができる医療機関があり文化が集まっています。これらに歩いてアクセスできるため不動産として一人勝ちしている状況です。一方、郊外部に住んでいる人はどうするかというと、代わりに交通体系を整備しようということになります。その他に拠点については、一つだけ整備するのでなく甲賀市では合併した経緯もあるので水口のこのあたりは中心となる拠点、各旧町役場は小さな拠点という部分で生活に必要な施設を集める方向で整備していき、そのために道の駅を推進すると思います。道の駅であれば地域の方の商売にも繋がるし、買い物のために人が集まり、駐車場もあるということになります。国でも道の駅について道路部局が推進を提案しています。官だけでなく、郵便局や宅配便もあってコンビニがあって、そういう業種の方々が車を利用して高齢者に届けるといように民の力をうまく使えばよいし、都市計画だけでできないこともあるのでうまく別の計画も併用することを記載できるとよいと思います。最後に、景観の項目について、一般的な景観計画だけでなく市街化の景観として無電柱化の件を追記してもらいたいです。前回の臨時国会で無電柱化の法律が可決され、無電柱化に向けて関係者が連携していくということが明文化されましたし、防災の観点でも神戸の震災では電柱が倒れて道が通れないという事例が発生しておりましたし電柱が無ければもっと火事は少なかったのではないかと推計もあるので是非検討をお願いします。

(E委員)：資料に都市拠点及び地域拠点を整備して将来は駅周辺に人口を集約していくとあるが、現実の問題として周辺に居住している人をどうするかということがある。こういった周辺地域では人が減って地域が無くなるのが危惧されている。片や市長は10万人都市を目指すとしているが片や集約するとしていて、行政コストの面で集約することのメリットは理解しているが、このマスタープランで市民全体の合意が得られるのか疑問である。特に山間部の過疎の進む集落は消滅するのしか読めないがどうか。

(事務局)：基本的には、山村農村地域は現状維持し消滅を避けるために12号区域を指定し、受け皿を設けておくというのが趣旨です。駅前の商業地・拠点に関しては現状維持して大型店舗なり駅前開発をしていきたいと思っています。貴生川の駅前は乗降客は多いが大規模店舗は無く、また出店計画のため土地調査に来る業者もおられますが実際の出店に結びついていません。そのため駅前の活性化を図るため、例えば現在市の駐車場のある場所に高層ビルを建てそのなかに福祉施設を、といったような様々な案を市役所内の各所属で出し合っています。また、周辺地域が消滅するのかという話ですが、都市計画では12号区域の指定を行い、他部局でも人口減少対策の施策を講じています。ただ、今から10年20年経過したときに人口が今よりかなり減少することが予測されている

のでそれに備えるということと、持続可能性の観点では行政コストだけを殊更問題にするわけではないですが、甲賀市がそもそも立ち行かなくなればこの周辺地域へのケアも行えなくなりますので甲賀市を持続させるということが最優先です。

(E委員)：難しいとは思いますが、その周辺地域に居住している方が見捨てられたと感じないよう、正確に理解してもらえようような努力をお願いします。

(J委員)：地元に移居されてきた人を対象にアンケートをとると、他所では自治会費が高いという意見がある。年間数万円になる地域もあるそうだが私の地元ではこれが月500円程度なので35年ほどの住宅ローンの期間で払う自治会費の差額を考えれば草津に家を買うのでこちらに移住するか迷われた人も多いようです。都市計画審議会で議論する話ではないかと思いますが、規制緩和だけでなくもっと多面的に問題に対応することを考えてほしい。

(会長)：今日の都市計画審議会においてこの案件は報告事項ですので、この場で審議して物事を決める、ということはないですが委員の皆さんは日ごろ地域の方の意見をいろんなかたちで集約されているわけで、こうした場で地域の声として発言していただくのはいいことだと思います。

(B委員)：P12の人口の減少「に伴うJR草津線の利便性の低下が、人口減少をさらに加速させるおそれがある」という文について前後がどうつながるのか。また、H40の将来人口は総合計画では83,000人となっているが、ここの人口フレームでは87,000人とかさ上げをやっていこうとされており、さらに市長は10万人を目指すとされていてこれは総合計画にも組み入れられていると思うし、そういった積極的な施策とこちらの将来人口とのギャップをうめていく実現性についてそれだけの投資が必要と思われるので説明責任を果たしてほしい。

(事務局)：草津線の利便性の低下についてですが、人口が減少するとその分草津線の利用者が減少し、通勤通学用の便が減ることが想定されます。その結果、居住地の候補から外されるということが起こり人口減少が進むという意図で記載しています。

(G委員)：今進行している國づくりプロジェクトでは、将来人口が59,000人と予測されているところを73,000人にするということを目標にしていたと思うが、それはこの都市計画マスタープランには反映されてないということか。それと、最後の「人口10万人にチャレンジする」という一文は市長がそう言われたから追加された、ということによるのか。ここに書かれていることだけではいつ「反転攻勢を図り」、どう具体的に人口10万人を達成するのか見えない。

(事務局)：将来人口は、平成72年度で59千人と推計されていますが73千人を目指そうとしています。また、今回の資料では都市計画マスタープランの目標年度が平成40年ということからそこまでしか記載していません。

(G委員)：最終的に、この時点で10万人を達成するというグラフはここに描けないのか。

(事務局)：12月議会の市長答弁でも同様の質問がありましたが、この人口推計はかなり正確に出るものですので、このグラフを変更はできないと考えています。この目標は子育て世代の定住や支援を行っていくことでなんとか達成できるだろうというものを記載しています。10万人都市はあくまでそこにチャレンジするという思いを書いたもので、この年に人口がこうなるというものではないです。

(M委員)：観光のことで、最近では街に行くよりも自然を楽しむために田舎に行くという例も増えていると聞いている。道路整備は進んでいると思うが、歴史や自然が充実している甲賀市なので環境政策も実情にあったかたちで進めてもらいたい。

(事務局)：中間見直しの P2 で各計画の関連計画について記載しています。都市計画マスタープランで細かく書ければいいのですが、この関連計画で、細かい部分は各計画で整合をとりながら進めていきます。

(会長)：改めて都市計画マスタープランの位置づけをご理解いただきたいと思います。これは総合計画とリンクさせながら地域全域について将来どんな方向で進めていくのか指し示すものなので、関連計画とつながる部分は強く意識して、かつ甲賀市らしさを念頭において関係部署で計画案を作ってもらいたいと思います。こういう計画は国のマニュアルがよくできているので、そのとおりに粛々と進めてしまうとどこにでも当てはまるようなものができてしまいますが、それではもったいないと思います。市長が代わり、新しい将来像をみなさんと描いていく大事な時期なので、甲賀市らしさを地域の特性なり資源なりを丁寧に積み上げてつくってもらいたい。そのなかで都市計画マスタープランとしての役割を果たしてもらいたいと思います。

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22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。