

第28回 甲賀市都市計画審議会 会議録

- 1 開催日時 令和3年2月3日(水) 14:00~16:00
- 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、岡井委員、橋本恒典委員、戎協委員、橋本律子委員、小西委員、北川委員、西田委員、吉田委員、木村委員、服部委員、福井委員
計14名
 - ・事務局 建設部 寺村部長 樋口次長
都市計画課 西田課長、藤橋参事、倉田課長補佐、橘係長、東野主事
産業経済部観光企画推進課 三鼓係長
- 4 会長、副会長の選任
- 5 付議
 - ・甲賀都市計画区域における用途地域の変更について
 - ・甲賀都市計画区域における地区計画の決定について
- 6 報告事項
 - ・甲賀都市計画区域における区域区分(線引き)の見直しについて
- 7 審議事項
 - ・第1号議案 甲賀都市計画区域における用途地域の変更について
 - ・第2号議案 甲賀都市計画区域における地区計画の決定について

【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と思っております。会長、副会長を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) 事務局一任でお願いします。

(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。会長に奥貫様、副会長に中本様をお願いしたいと思っておりますが、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。それでは奥貫様、中本様、どうぞよろしく願いいたします。

《会長あいさつ》

《副会長あいさつ》

(事務局) それでは、次第に基づき5番目の付議に移らせていただきます。

5、付議 甲賀都市計画区域における用途地域の変更について 甲賀都市計画区域における地区計画の決定について 副市長から会長へ付議書の提出

6、報告事項

(会長) それでは、1件目の報告事項からお願いしたいと考えますが、甲賀都市計画区域における区域区分の見直しにつきまして、取り組みの経緯を含めて事務局から説明をお願いいたします。

《事務局から甲賀都市計画区域における区域区分（線引き）の見直しについて説明》

(会長) 甲賀都市計画区域における区域区分の見直しにつきまして、ただいまの事務局説明をもとに、皆様のご意見を伺いたいと思っております。いかがでしょうか。

(副会長) 甲南町竜法師地区の見直し理由について、市内に点在する日本遺産「忍者」の構成文化財の中心地になる、忍者を中心とした観光拠点形成を図るとありますが、どの辺りに構成文化財のポイントがあり、どういった構成で中心地なっ

ているのかご説明いただければと思います。

(事務局) 担当しております観光企画推進課の方からお答えします。甲南のぷららがその拠点の中心施設になっています。その周辺に忍者の城跡や、江戸時代からずっと忍者の屋敷として今も日本で唯一現存している忍術屋敷が近くにあり、また実際に忍者がそこに集まって会議をしたと言われる神社仏閣、例えば、この周辺ですと矢川神社があります。そういったところが特に甲南町に集積しているので、ちょうど中心に当たるここを拠点として、市内の日本遺産の構成文化財と呼ばれるところに見に行ってくださいと考えております。

(副会長) 地図で示しながら、そういう説明があればもう少しわかりやすいのかなと思います。委員はこのエリアの方がばかりではなく、いろいろなところから来られています。そういう意味では、やはりビジュアルで説明していただいた方がわかりやすいかなと思いますので、今後よろしく願いいたします。

(事務局) ありがとうございます。確かに、副会長がおっしゃった通り、説明だけでは甲賀市の位置図的なイメージが描けないと思われまますので、次回からそういった資料の提示について配慮させていただきたいと思ひます。ありがとうございます。

(会長) 私も先日、NHKのおうみ発630を視聴していまして、この地域の取り組みが紹介されていまして。「この場所だったのか」と、私自身も再確認いたしました。地域のこれまでの取り組みを含めて、今後の地域のありようを見据えたうえで今回の変更ということによろしいですね。ほかの委員の方、よろしいですか。議会関係の委員の方、よろしいですか。

(委員) 意見なし。

(会長) それでは続きまして、審議事項の1件目に移ります。

7、審議事項

(会長) 第1号議案、甲賀都市計画区域における用途地域の変更につきまして、事務局より資料に基づいて説明をよろしく願いいたします。

《事務局から甲賀都市計画区域における用途地域の変更について説明》

(会長) ただいま事務局から説明のありました甲賀都市計画区域における用途地域の変更につきまして、説明並びに資料に基づいて、委員の皆さんからご意見ご質問を頂戴いたします。よろしく願いいたします。

(K委員) 竜法師地区について、忍者を核とした観光拠点整備基本計画から、基本的にはぷららのところを指定しているということによろしいですね。用途地域の変更区域にぷらら以外の土地が含まれていると思うのですが、「展示・体験・

販売などの施設整備を進めるため」の部分に係るところになると思いますので、その点の説明をお願いしたいと思います。公共の土地の指定であれば、この意味として理解はできますが、それ以外の土地が含まれている部分についてのご説明をお願いします。

(事務局) お答えいたします。基本的にはおっしゃっていただいたように、公共施設であるぷららの利用目的を変えるということで、市街化区域に編入し、用途地域を設定していくというものです。市街化区域は、基本的には50ヘクタール以上、特に必要な場合は20ヘクタール以上で新市街地を作る場合に飛び地で設定することが認められ、飛び地で設定することはなかなか認められるものではありません。当該区域に含まれる一部の民間用地については、このような技術的な問題から、隣接する市街化区域に接続させるということと、将来的には民有地に面した道路からの進入も考えていく必要があるかもしれないということも含め、併せて市街化区域に編入するというものです。

(K委員) ということは、この土地に関して、販売・体験・展示等々に基づくという計画からは、実は外れていて、隣接させるために必要なので、変更をするという形によろしいでしょうか。そういう認識でよろしいですか。

(事務局) 現状については、技術的な部分で既存の市街化区域と接続させるということと、将来的に一体的な利用も考えていく必要があるためということの両方の意味で行うものと考えております。

(K委員) そうなると、将来的には市で買うということになるということですか。当該地は民地であり、この場所が観光拠点の場所になるとは言い切れないはずですが、駐車場として置いておかれるかもしれないですし、何になるかわからないと思います。計画上ではその辺はどうですか。今の話であれば、市で取得していくということになるのでしょうか。

(会長) それではご担当からご説明ください。

(事務局) 現状、まだ細かいところまでは決まっておられません。

(K委員) 計画上は現状では決まっておらず、技術的なことから、隣接の市街化区域と接続するために、この土地の部分を変更するということですね。ここを取得することは、現状では決まってないという認識でよろしいですか。

(事務局) そうです。

(K委員) わかりました。

(会長) I委員から、県、あるいは県と国などの都市計画法の手続きなど踏まえ、ご意見などありましたらお願いいたします。

(I委員) 特に県庁の都市計画課からは聞いておりません。一度、都市計画課の上席の者を現地案内していますので、問題ないということで伺っています。今、K委員おっしゃっておられたところの話は、私の理解が違っていたのかもしれない

ん。資料3の図面の南側のところに、市の施設があり、その北に駐車場、県道に向いて角地に酒屋さん、その東に一部田、雑種地と思われるところが少しあるというなかで、私はこの展示・体験・販売施設は、駐車場に立地されていくのかなと思っていたのですが、今のご答弁ではそうではないということのようです。いずれにしても、この境目というか、県道沿いについては、もともと調整区域でも開発される許可メニューがあるので、そういう意味では用途地域を設定し、適正な用途に誘導していくという意味では、今の空き地の部分は適正な利用が促されるのではないかと理解しています。

(会長) 説明ありがとうございました。事務局から補足ございますか。

(事務局) ありません。

(会長) そのほか、もう1地区ございますがいかがでしょうか。ほかにご意見、あるいは説明などがございましたらお願いいたします。

(K委員) 民地の部分がどうしても私は気にはなります。前回から忍者を核とした観光拠点整備基本計画という流れで説明があり、そのなかで既存の市街化区域に接続するために、というのはどうしても少し納得がいかないところがあります。しかし、仕方がないのであれば仕方がない、とは思いますが、仕方がない、こうしないとどうしても接続できないと言われればそれまでです。市がここを購入せずに進めていくという計画なのであれば、それもそれで理解できましたので、わかりました。

(会長) 事務局よろしいでしょうか。

(事務局) その点については、今後、担当部局と内容について協議する問題ですが、現時点では、今の忍者を核とした観光拠点整備基本計画基本計画、そのなかの整備計画等に基づき、今回の用途を定めていきたいと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

(会長) ありがとうございました。他にご意見よろしいですか。いろいろご意見いただき、また事務局から説明をいただきました。それらを踏まえまして、第1号議案甲賀都市計画区域における用途地域の変更についてご承認いただくということでよろしいでしょうか。

(委員) 異議なし。

(会長) それではただいまの審議内容をとりまとめて答申をさせていただきます。よろしく申し上げます。それでは続きまして、審議事項の2件目に移ります。甲賀都市計画区域における地区計画の決定につきまして事務局から資料に基づきご説明ください。よろしくをお願いいたします。

《事務局から甲賀都市計画区域における地区計画の決定について説明》

- (会長) 2つの地区について、地区計画の決定、地区計画の目標、土地利用の方針、建築物等の整備方針並びに建築物等の用途制限、それぞれの項目について説明いただきました。事務局説明、並びに資料含めまして、ご質問、ご意見ありましたらよろしくをお願いします。
- (E委員) 竜法師地区について、お聞きしたいと思います。資料4を見ると、地区計画の目標として、都市計画マスタープランでは観光歴史ゾーンに含まれているとあり、忍者関連の資産が日本遺産に認定されていることも書かれています。また土地利用の方針には、周辺地域と調和のとれた観光拠点形成のための土地利用を図るとも書いてあります。そこで、整備方針にもあるように、周辺地域と調和のとれた観光拠点を形成するための建築物等の用途に制限を加えるということは、どういったイメージをお持ちなのかお伺いしたいと思います。例えば、具体的に申しますと、歴史的な建物とか、忍術屋敷などのような勾配屋根にするとか、そういうような建物の統一化を図れるようなイメージをお持ちなのか、お伺いします。
- (事務局) 現在計画している市の観光拠点の計画は、公的な計画の中で進めていくものでありますので、あえて都市計画の制度である地区計画で、形態、意匠の制限を行うということは考えておりません。また、大半が市有地であることから、区域内に現在居住されている方もおられず、マスタープランなどにあるような観光拠点を作っていくには住居はふさわしくないということで、建築用途の制限をかけさせていただいています。もう1点の建築用途の制限について、公民館とホールが複合的になっている現状の施設の床面積は4,000㎡ほどであり、床面積が10,000㎡以上というかなり大きなものは現実的にならないと考え、制限をかけさせていただいています。
- (E委員) ということは、先ほどご説明がありましたように、建築等の用途制限で書いているような制限を加えるというようなことでよろしいでしょうか。
- (事務局) おっしゃっていただいた通り、建築用途の制限だけかけさせていただく形で考えております。
- (C委員) 北脇地区についてお伺いします。この北脇地区の用途地域は、先ほどの1号議案で承認されたように準工業地域になっています。どちらかという、準工業地域というのは多様な土地利用が可能であることから、積極的に準工業地域を推し進めるというよりも、いろいろな土地利用ができるということから選ばれているのではないかなと思います。資料4の2ページ目、北脇地区の土地利用の方針のところを読むと、周辺環境との調和を図りながら、商業・文化交流・レジャー施設等の沿道サービス施設の立地の誘導に重点を置くとあります。この、周辺環境との調和を図りながら、という部分はどのような意味合いを持っているのでしょうか。私は甲賀市の土地利用の状況を十分に把握していな

いため、ひょっとすると誤った発言かもしれませんが、新たに準工業地域の指定を行う地区の東西にある、従来から準工業地域の指定がされている場所も、沿道立地型の商業施設等がかなり立地しているのか、そのあたりの状況をもう少しご説明いただけないかなと思います。いかがでしょうか。

(会長) ありがとうございます。周辺状況も含めて説明いただけると助かります。よろしくをお願いします。

(事務局) 国道1号の北側につきましては、今回のこの部分だけが抜け落ちている以外、東西すべてが従来より、市街化区域の準工業地域が指定されています。周辺については、隣接部分でホテルが建っていたり、家電量販店やパチンコ店、もう少し西の方には物販店が立地していたり、国道1号の沿道ということで沿道サービスがずっと立地しているという状況で、この部分だけが市街化調整区域で、一部まだ農地として残っているところもあります。そこを市街化区域として、一帯としてのさらなる沿道サービスの充実を図り、通過交通や利用者の利便性を高めるという目的で、準工業地域を選択しています。

(C委員) ということは、従来から準工業地域に指定されていたところにおいて、気になるような問題は起こっておらず、新たな準工業地域の指定により、抜け落ちのところをつなぐことによって沿道が一帯化されるという、いい方向に動くという思いを持ってされているということですね。準工業地域と言うと、先ほど多様と申し上げましたが、よい方向に言えば多様な土地利用という言い方になりますけれども、うまくやらないと結構制御しにくい、そういう状況にならないとも限らないわけです。そういった問題はここでは起こっていないと理解してよろしいでしょうか。

(事務局) 準工業地域というと、大きな工場以外は何でも建つというような用途地域です。ともすれば、混在が起こって問題になる可能性も懸念されるのですが、この沿線一帯については、準工業地域での指定が過去から続いていたなかで、基本的には国道1号における沿道サービス施設が立地しており、用途の混在による問題が生じたということもありませんので、先ほどご説明したように、周辺との調和により一帯的な沿道サービスの充実を図るということで、準工業地域とさせていただくことで考えています。

(会長) 事務局の説明ありがとうございます。

(D委員) 2地区について、地区計画の目的が用途の制限ということですが、用途の制限だけであれば、地区計画以外の方法もあるかと思います。今回、なぜ地区計画を活用して用途の制限をしようと考えられたのでしょうか。県からの指導があったとお伺いしていますが、その際、県から特別用途地区などの提案はなかったのでしょうか。

(事務局) お答えいたします。本市においても、特別用途地区の指定を信楽町と土山町の

一部で実施しており、建築用途を制限するのみであれば、そちらという選択肢もございました。しかし、今回の県と線引き、用途地域と地区計画の協議を進めている中では、地区計画の方で進めるということで調整が進められていたもので、手法として地区計画を選択させていただいたということです。

(D委員) 指導があったということですが、地区計画の本来の目的からすると、用途だけの制限を行うために、こういった方法をとるといえるのはかなり違和感を覚えます。先ほどC委員からあったように、地区計画における地区の方針について、商業・文化交流・レジャー施設といった沿道サービス施設を誘導するとしながら、準工業地域を指定されるというような矛盾も生じているかと思っておりますので、もう少し総合的に検討できるほうがいいのかというのが感想です。もし県のほうで、なぜ地区計画を進められたのか、何か方針や理由があれば、教えていただけるとありがたいです。

(会長) I委員のほうからなにかございますか。

(I委員) 個別の箇所についての市と県の協議の内容について承知しておりませんので、特段今ここで答えるところはありません。一方で、土地利用の方針において、商業・文化交流・レジャー施設などがありますが、先ほどC委員がおっしゃっていたように、いろいろなものができるということで、現に国道1号沿線については、倉庫業などが立地しているところもあるので、一定やむを得ないのかなと理解しております。

(会長) D委員の質問意見に対して事務局の方からいかがでしょうか。

(事務局) 用途地域を定めるにあたって、準工業地域は何でも建てられる用途地域であるため、実際なかなか認められ辛いというのが、事務手続き上はあります。今回、国道1号沿道一帯の今後の沿道サービスを充実させていくという方針においては、この部分についてのみ別の用途地域を設定するということは、逆に違和感があったため、準工業地域を指定しています。そのなかで、沿道サービスの利便性向上を図るという目的から、住居などがふさわしくないということでの建築用途の制限については、地区計画や、おっしゃっていただいた特別用途地区という選択肢はあったかと思っておりますが、そのなかで地区計画を選択したことは、D委員におっしゃっていただいたように、若干の違和感というものはなきにしもあらずかと思っております。ですが、今後のこの土地利用を図っていく上で大きな支障になるとは考えておりませんので、このような選択をさせていただいております。

(M委員) 近隣商業地域や準工業地域はもともと住宅が建てられると思うのですが、それをなぜ建てないということになっているのか、頭が混乱しています。教えてください。

(事務局) 法の中で13の用途地域があつて、本市では12の用途地域を各所に指定して

います。住居が建てられない用途地域は工業専用地域のみで、それ以外の用途地域は、住居はどこでも建てられるという建築の許容になりますが、住居と商業の混在を認めるべき地域と商業のみの立地を誘導していくべき地域があると考えております。この部分については、マスタープランにおいて沿道サービスの充実、商業の充実を図っていくというエリア指定をしていますので、どの用途地域にしたとしても、住居はそのなかで制限させていただき、住居以外の施設が建っていくように誘導していくというような考え方です。

(会長) M委員いかがでしょうか。

(M委員) それは建築基準法ではなく、市の何かで決めるということですか。

(事務局) 準工業地域や近隣商業地域などの用途地域を設定すると、住居から、店舗、準工業地域だと一部の工場まで建ちます。そのなかで、地区計画において、その用途地域を一部規制する、ここでは住居等を規制するということになるので、住居以外で許容できる建築物のみが建てられるというような誘導をしていくということです。

(会長) 今の件、よろしいですか。都市計画の細かな内容に入っておりますので、すっきりしない点がありましたら遠慮なく後ほど事務局に確認していただければよろしいかと思えます。他にご意見ご質問ちょうだいしております。よろしいですか。

(委員) 意見なし。

(会長) それでは、ご意見あるいはご質問を頂戴し、事務局に回答いただきました。一通りご意見頂戴いたしましたので、この時点で、第2号議案、甲賀都市計画区域における地区計画の決定につきましてご承認いただくということでいかがでしょうか。よろしいですか。

(委員) 異議なし。

(会長) それでは先ほどの件と同様、本日の審議内容を取りまとめて答申させていただきます。全体として何かご意見ご質問はよろしいでしょうか。よろしいですか。

(委員) 意見なし。

(会長) それでは審議の進行をこれまでといたします。

(事務局) 会長 ありがとうございます。委員の皆様には、活発なご意見をいただきありがとうございました。本日の意見を踏まえて、今後、手続き等を進めて参りたいと思えます。

8、あいさつ

《副会長あいさつ》

(事務局) ありがとうございます。以上をもちまして、第28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。