

第29回 甲賀市都市計画審議会 会議録

- 1 開催日時 令和3年9月30日(木) 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、戎脇委員、橋本律子委員、小西委員、奥山委員、杉本委員、木村委員、服部委員
計12名
 - ・事務局 建設部 寺村部長 樋口次長
都市計画課 藤橋課長、山中参事、徳田課長補佐、石山室長補佐、
橘係長、大谷係長、東野主事
- 4 付議
 - ・甲賀市開発許可の基準等の変更について
- 5 審議事項
 - ・第1号議案 甲賀市開発許可の基準等の変更について
- 6 報告事項
 - ・滋賀県都市計画基本方針の策定について
 - ・貴生川駅周辺特区構想・貴生川駅周辺整備事業について
 - ・甲南駅周辺地区(第2期)都市再生整備計画について

【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
《市長あいさつ》

4、付議

付議 甲賀市開発許可の基準等の変更について
市長から会長へ付議書の提出

5、審議事項

(会長) 本日、審議事項及び報告事項として、4件準備されております。いずれも、これからの甲賀市の都市計画、都市行政を進めていくうえで、基本的な考え方や整備の方向性に関わる事柄ですので、事務局からの説明を受けたうえで、委員それぞれの立場、地域の実情を踏まえたご意見、ご質問をいただくようお願いいたします。審議の進め方についてですが、まず事務局から項目ごとに内容の説明をいただき、その後に委員の皆様からご意見を頂戴して、審議を進めていきたいというふうに考えます。議題の5番目、審議第1号議案について、事務局から説明をいただき、そのうえで答申をまとめるという形で進めたいと思いますがよろしいでしょうか。

(委員) 異議なし。

(会長) ありがとうございます。では、1件目の審議事項、甲賀市開発許可の基準等の変更について事務局より説明をお願いします。

《事務局から甲賀市開発許可の基準等の変更について説明》

(会長) ありがとうございました。ただいまの説明内容は、都市計画法の改正に伴う市街化調整区域の災害ハザードエリアの開発許可基準の変更が1点と、もう1点は市街化調整区域の空家の賃貸利用に伴う開発許可基準の変更についてです。住民のくらし、安全を守るための規制の強化を行う一方で、人口減少に伴う地域コミュニティの衰退を規制の緩和によって改善していく、そういう趣旨であると理解いたします。ただ今の説明につきまして、委員のそれぞれの立場からご意見、ご質問がありましたらお願いいたします。

(D委員) 今回の2点の変更のうち1点目のものは、法律改正に伴うもので、本来、危険な場所には住まないようにするという点で非常に重要な改正だと思います。スケジュールに関連して教えていただきたいことがあります。今後、この基準の改正をし、地図上の都市計画法第34条第11号区域、都市計画法第34条第12号区域からイエローゾーンを外していくことになると思います。今までレッドゾーンについては含まれていなかったと思いますが、今回、除外するイエローゾーンはどれくらいあるのでしょうか。

(事務局) 抜いていく地域の検討がまだ必要な部分がありますが、11号区域、12号区域において、特に11号区域が多いですけれども、大体5%程度の面積を除外

する必要があると推測しています。

(D委員) 今後のスケジュールを見ると、1月ぐらいには除外する区域の案が分かっている状況ということによろしいでしょうか。

(事務局) はい。

(D委員) もう1点、変更内容の2点目について、すでにある空家の活用は、市街化のスプロールには当たらないと思いますし、空家を所有しなくても、割とハードルの低い賃貸により店舗等として活用できることも、それだけを見ると、悪いことではないとは思いますが、ただ、仮にですが、そういったことがものすごく増え、その結果、従来の11号、12号の区域内での自己居住の開発許可件数が増加していくようなことになると、立地適正化計画を作り、都市をコンパクトにしていこうとしている甲賀市の本来の方針とずれてくる可能性もあります。この変更に対抗するものではないですが、今後、この基準の変更がなされた後、開発許可件数の動向をしっかりと把握していただき、仮にこれまでとは違うような動きが見られるようなことがあれば、また変更も検討していただくということをお願いしたいと思います。

(会長) ただいまの質問、意見に対して、現状、見通しなどを含めてご説明ください。

(事務局) 委員からのご意見は、確かにその通りでございます。都市計画区域における市街化調整区域の原則は、市街化を抑制する区域ということです。また、甲賀市においては、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画により、コンパクトシティ化を目指しているというのが現状です。一方で、甲賀市の特性は地域のコミュニティの存在であり、地域から居住誘導区域への移動も当然大事ではありますが、地域のコミュニティを守っていかなければならないため、今回の基準の変更を進めています。市街化調整区域での賃貸は、実際に東近江市で一部されている部分がありますが、それほど件数は多くはないとお聞きしております。ただ、そうであっても、市街化調整区域での各自治会活動等も踏まえると、少しでも門戸を広げることが非常に重要であると考え、今回提案しております。ただし、委員がおっしゃったように、仮に市街化調整区域での開発許可件数が増えてくるとなると、本来の都市計画の意図にそぐわないものになりますので、十分に注視して、今後の変更も踏まえて、検討して参りたいと考えております。

(E委員) 地域においては市街化調整区域であることから、家を建てたかったけれども、どうしても建てられなかったということが続いていました。ですが、資料2の1ページの趣旨に記載のとおり、少し前に11号区域が指定され、その後、平成28年度に12号区域が指定され、市街化調整区域の規制緩和が行われたことで、最近建築が増えているような気がしております。長年、建築確認が下りなかったというところも下りたようにも聞いておりますが、その現状を把

握されているようであれば、教えていただきたいと思います。そして、1点目の変更について、資料2の2ページに変更の影響として、「原則として新たに住宅の新築等ができないものとなる」とあり、その影響がそれぞれ市民にはあるかと思いますが、甲賀市内にある多くの住宅団地、民間のものも公でしているものもありますが、そういうところでどの程度影響があるのか、分かれば教えていただけたらと思います。もう1点、変更の影響の後段に、「ただし浸水ハザードエリアにおきましては、安全上及び避難上の対策が講じられているものに限り許可することが可能」とありますが、例えば、急傾斜地等で対策を取られているものについて、除外になるのかどうかお願いします。

(会長) 3点のご質問がありましたので、分かる範囲で回答ください。

(事務局) まず1点目の、以前に緩和措置を行った12号区域での件数等についてご回答いたします。平成28年度からの資料で申しますと、年間で約20件の申請があります。平成28年度は20件、平成29年度は19件、平成30年度は23件、令和元年度が少し増えまして29件、令和2年度では19件です。これは、主には既存の宅地での新築や改築についての件数です。ちなみに開発許可申請の案件はございません。次に、2点目の基準の変更による影響についてですが、今回の改正による影響はそれほど大きく問題はないのではないかと考えております。3点目の、対策を講じている急傾斜地等についてはどう取り扱うのかという質問についてですが、原則、対策の講じ方次第では、新たに家屋を建てることは可能であると考えております。

(E委員) 年間20件程度の申請があるとのことで、平成28年度から12号区域の規制緩和をされた成果として、人口減少対策につながっているということが改めて分かりました。私の家の近くでも、結構建てられているところがあるように感じますので、この成果かなと思っております。急傾斜地につきましては、当然危険な地域ですが、急傾斜地対策ができているところについてはどうなのかと思います。国等の補助もあります。今後、そのあたりも調査をしていただきたいと思っております。特に、住宅団地となると連担していますので、そういったところも含めて、研究していただけたらなと思います。

(会長) 意見ということでよろしいでしょうか。

(E委員) はい。

(L委員) 変更内容の2点目についてですが、仕事柄、空家が増えているのは日に日に実感しております。空家対策プラスアルファでできることとして、この案は非常にすばらしいなと思っております。この中で、その他の要件のひとつに、「他法令の要件を満たすこと」というものがありますが、都市計画課での取り組みによって空家対策が講じられたとしても、他法令により利用できないということは結構よくあります。空家等を地域の大切な資源と捉え、移住・定住の促

進を図ることを目的とするとありますので、実施していくにあたり、他法令の要件も、どうか一緒に捉えていただき、地域の皆さんが有効的に要件を満たせる状況、環境づくりを意識していただきたいと思います。行政がされることのひとつの課題だと思いますが、せっかくできるようにしているにもかかわらず、他法令の要件に引っかかってできないことが往々にしてあります。空家対策というものは、これからも間違いなく重要な課題になっていくと思いますので、是非とも他法令との関係も調整のうえ、推し進めていただきたいと思います。意見として。

(会長) ただいまの意見について、現状認識として、どのような状況にあるのでしょうか。

(事務局) 開発許可権者としてこの緩和措置を行うにあたり、関係部署等で確認しましたけれども、他法令の要件については、概ね問題はないと考えております。調査不足により、もしそのようなことがあれば、関係部署等と調整を行いながら、きちっと空家対策に向けて取り組んでいきたいと思いますので、その点よろしく願いいたします。

(会長) L委員よろしいでしょうか。

(L委員) はい。

(E委員) 変更内容の2点目につきまして、お伺いしたいと思います。この変更は、先ほどの事務局からのご回答のように、地域のコミュニティを守っていくという観点でも大切であり、特に市街化調整区域では、人口減少が著しいですので、人口減少対策としても、いいことだと私も思っております。その中で、認められる用途に地域に密着した社会福祉施設等とありますが、地域に密着したというところの考え方が少し漠然としていますので、その考え方があれば教えていただきたいです。また、例えば高齢者施設とか、例としてどのようなものが考えられるのでしょうか。ほかにも児童養護施設等もありますが、そういうものも対象になるのか、併せてお伺いいたします。

(事務局) 具体的に社会福祉施設等はどういったものかというご質問ですが、例えば、児童福祉法による放課後等デイサービス事業、児童家庭支援センター、地域に密着した診療所、助産所、歯医者、そういうものを地域に密着した社会福祉施設と捉えて、緩和していきたいと考えております。

(E委員) 高齢者施設、障害者施設、児童福祉施設と色々あると思いますので、地域に密着をしていただいて、地域に根差した施設が、空家を活用しながらできればいいことだと思いますのでぜひ進めていただけたらと思います。

(会長) 資料2の3ページの認められる用途の中で、店舗及び事務所については括弧書きで業種を例示していますが、差し障りがなければ、「地域に密着した社会福祉施設等」についても例示できると色々な場面で理解いただけるでしょう。

- (M委員) 空家に田がついている場合、農業者ではない人が田も一緒に買うことはできるのでしょうか。
- (会長) 県内各地で同様のことは懸案になってくるかと思いますが、ご回答ください。
- (事務局) 今年の6月に農地付き宅地ということについて、一部緩和をされたということですが、様々な事例がありますので、農業委員会のほうで、内容を検討していくということですが、今まではできなかったものが、一部緩和されたと聞いております。詳細につきましては、ご相談をしていただければと思います。
- (会長) M委員よろしいですか。
- (M委員) はい。
- (G委員) 専門ではないので、間違っていたらすみません。資料2の3ページのその他の要件で色々と制限されている中の①から③までは分かったのですが、④の「建物を所有する者と建物を使用する者が直接賃貸契約を締結する」に関し、この法律の中で、契約自体の調査や監視、問題が発生したときの注意や制限などは、どこがどのように行う仕組みなのでしょうか。
- (会長) その他の要件に関して、審査、チェックする方法ということで理解してよろしいでしょうか。
- (G委員) はい。
- (会長) 事務局から方向性等を説明いただけますか。
- (事務局) 家主と居住される人との契約行為の内容を審査し、賃貸契約が明確になされていることが確認できれば、賃貸として居住されるということを許可していくことになると考えております。申請には賃貸契約書の写しといったものを添付してもらうことによって、チェックを行っていくと考えております。
- (G委員) 確認する組織としては都市計画課がしていくということですか。
- (事務局) 都市計画課に対する申請ですので、都市計画課で対応します。
- (G委員) すでに規定といったものがきちっと決まっているということでしょうか、それともこれからでしょうか。仮に問題が発生したときに、どの組織がどのように取り扱われるのでしょうか。やはり賃貸ですので、弁護士が関わるような問題が発生してからではなかなか対応が難しいと思います。そういった問題が発生するまで、どの組織がどう責任を持つのか、ある程度しっかり作っておられるのかなと思ったので聞いたのですが。
- (事務局) G委員が言われるのは、貸し手と借り手の間に問題が起こった場合に、どのように対応するのかという内容でよろしいでしょうか。
- (G委員) はい。
- (事務局) あくまでも賃貸でお住まいになるということをして市街化調整区域において緩和していくということですので、貸主と借主との間の媒介に対して注視をし、関与していくことはなかなか難しい面があり、あくまでも貸主と借主と

の賃貸借契約の中で処理をされるべきと考えております。

(G委員) その他の要件の①に「地元自治会等周辺住民に対して事業計画が周知され、理解が得られること」とあり、これはその地域が認めたということになると思います。いい施策ではあるのですが、ある程度、制限、規定があり、貸主も借主も両方が安心できるような規制を行わないと、ちょっと心配する部分があります。行政が責任を持って縛るというものではないのかもしれませんが、やはりどんな方がどう借りているのか、どこにどういう人が住んでいるのか、住民自身が周りを理解していく上では知っておく必要があるから、今お聞きしたわけでありまして。もしそういったものがあるのならばと思ったのですが、ちょっとしっかりしていないような気がしましたので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

(事務局) 何らかの規定というものは、今のところはありません。冒頭から申し上げているように、地域コミュニティの中での空家の問題や自治会活動に対し、少しでも支援をしていけたらという思いで行いたいと考えております。そういった考えに基づいて、今後、その他の要件の①、②に関する基準等があれば、少し検討して参りたいと思ひます。今挙げているその他の要件は、地域コミュニティでの空家対策に関して、今言われたような配慮があるということの1つの案として挙げているので、今後また検討して参ります。

(G委員) 先ほどL委員がおっしゃったように、用途変更していくに際して、他法令の要件がある程度満たされた中で監視が行くと思うのですが、それが福祉施設であろうと事務所であろうと、そこでチェックが効いていると私は考えていたので、安心するのですが、例えばですけど宗教の問題、今までそういうこともあったようにも聞いており、そういう問題が賃貸で起こらないようにと懸念してしゃべりました。そういったことについて、他法令の要件を満たすときにチェックが掛かるような仕組みができればいいなと思ひます。返答は結構ですのでご検討賜れたらと思ひます。

(会長) 今後具体的な事例が出てくる中で、地域、自治会等からの情報収集などを含めて、行政の方で誤りなく判断できるような対応がとれるとよろしいかなと思ひます。では、時間進行の都合もありますので、いったんここで第1号議案についてはまとめさせていただきます。第1号議案甲賀市開発許可の基準等の変更につきまして、ただいまの質疑、事務局からの回答を含め、ご承認いただけるかお伺ひいたします。

(委員) 異議なし。

(会長) 皆さんの賛成を得られました。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て、後日、答申を行うことといたします。

6、報告事項

(会長) 続きまして、これより報告事項に入ります。3件あるうちの、まず1件目、滋賀県都市計画基本方針の策定について事務局より資料に基づいて説明ください。

《事務局から滋賀県都市計画基本方針の策定について説明》

(会長) 資料を確認しますが、資料3の3ページ目にカラーA3版の資料がついています。要点は今説明をいただきましたが、滋賀県の基本方針の策定作業が進む中で、甲賀市として特に関わりが深い項目など、チェックしておくべき項目などがあれば、先ほどの説明の繰り返しになるかもしれませんが、この資料の説明と合わせて解説いただけますか。

(事務局) 滋賀県都市計画基本方針の骨子案に基づき、甲賀市に大きく影響する場所を触れていきたいと思います。やはり1番大きいのは、6番「都市計画の基本的考え方」です。甲賀市は、人口減少が非常に激しく、今、9万人を切ってくるという状態でございます。特に、いかに公共投資を少なくして、住民サービスを向上していくのかという考え方のもと、滋賀県並びに国でもコンパクトシティ化を目指している状況の中、市街化区域への編入については人口が減少してくるこの現状において、人口フレームの関係から非常に大きなハードルが出てくると考えます。(ア)計画的な土地利用では、【持続可能な拠点形成のための土地利用】の1つ目に市街地や公共交通の利用が容易なエリアにおいて、拠点として居住される機能の集積、誘導を図る区域を明確にするとあり、いかにコンパクト化していくかということが書かれております。6つ目には、居住・生活サービス機能の誘導、集積のための土地の確保が困難な拠点において、必要に応じて拠点到近接した区域で、必要最小限かつ計画的な市街地の形成とあります。必要かつ最小限との記載の通り、冒頭申し上げた市街化区域の拡充がいかにハードルの高いことかということが明確になっていると思います。また、【多様な産業創出・農林業振興のための土地利用】の1つ目では、インターチェンジ周辺・主要路線沿いや既存ストックの活用が可能なエリアにおいては必要に応じ、工業用地や物流拠点も計画的に確保、これに係る公的関与に応じた区域区分の随時見直しを実施していくということになっております。市街化区域の編入は、概ね5年から7年の周期で、滋賀県内で輪番制により行っているのが現状でございます。その中で、甲賀市におきましては、甲賀土山インターチェンジ周辺、名神名阪連絡道路を基軸とした主要幹線道路の構築、そういったものの周辺での工業団地整備に関して、公的関与に応じた市が推薦する場所において、区域区分の随時見直しをかけ、産業用地の拡充を

図っていくと明記されたような状態であり、市の都市計画とも一致していると考えております。

(会長) ありがとうございます。丁寧に説明いただいたので、前段の県の策定の取り組みと合わせて理解しやすくなりました。このあとの報告事項とも関連することですから、滋賀県都市計画基本方針の策定について、ご意見、質問をお願いします。甲賀土木事務所のI委員、所長さんからの立場で、何か補足的なことがありましたら、よろしく願いいたします。

(I委員) 県の方で進めているこの都市計画基本方針は、ご説明があったように、全市で策定されている各種の都市計画マスタープラン等を包括する上位計画として策定されます。先行して、実は下位計画にあたるものがすでにできており、それを矛盾なく包括するということが策定が進んでおりますので、現行の市で作られているいわゆる都市マスとか、区域マスといった基本計画と齟齬が生じることはまず無いと理解をしております。先ほどから事務局でも言われているように、おおもとの根本的な考え方はコンパクトシティということで、国をはじめ、舵を切りなおしているところです。大都市圏においては、膨張している市街化区域を人口減少に伴って核を決めて、コンパクトに集約をし直そうということです。ただ地方部においては、大都市のように、1つの都市機能誘導区域内にすべての都市機能を集約するというのは非常に難しいので、国も言っていますが、コンパクトプラスネットワークということで、すでにある生活の拠点地域をまず核として、そこへ集約をしていく。甲賀市のように、中核医療施設は水口にある、通常の医療体制については集約している各地域の核の中にある、その各々の核を結ぶネットワーク機能の強化もあわせて整備していくというのがコンパクトプラスネットワークの趣旨となります。甲賀土木事務所をはじめ、インフラを整備している部署はネットワークの部分の強化ということで、今後、この計画に従って、また事業を進めていかなければならないと感じているところです。また市の行政方針につきましても、当然ながら、コンパクト化プラス核となる中核地点を結ぶネットワーク強化、公共交通機関の再整備を含め、ご努力をいただかなければならない部分かと考えております。

(会長) I委員から説明をいただいて、この基本計画の策定についての役割、位置付けがより明確になったように理解いたしました。ありがとうございます。その上で、他の委員の皆さんからご意見やご質問がありましたら、お願いします。現に策定している都市マスタープラン等の現実を踏まえて、矛盾の起きないように上位計画とすり合わせを図っていると理解します。今後のスケジュールについては、年度内に公表ということでよろしいでしょうか。

(委員) はい。

(会長) はい、それではただいまの事務局の説明、委員からの発言を踏まえまして、報告事項1件目の滋賀県都市計画基本方針の策定につきまして、甲賀市の方向性とも目的を一にするというご説明でしたので、皆様方にご理解いただけたものといたします。ありがとうございました。それでは続きまして、報告事項の2件目に入ります。貴生川駅周辺特区構想・貴生川駅周辺整備事業につきまして、事務局より資料に基づいてご説明ください。

《事務局から貴生川駅周辺特区構想・貴生川駅周辺整備事業について説明》

(会長) ありがとうございます。資料も大変膨大であり、かつ今説明いただいた内容につきまして、パブリックコメントのまとめ、貴生川駅周辺整備部分についての説明などを含めて、広範にわたりますが、どこからでも結構ですので、ご意見をいただけてよろしいですか。

(C委員) 資料4の27ページをご覧くださいませでしょうか。基本的な部分ですけれども、27ページの下の方に図があり、甲賀市の総合計画がございまして、そして、総合計画は、基本構想と基本計画、あるいは地域計画というタイトルになるかと思えますけど、そういう構成になっています。それで、この貴生川駅周辺の特区構想、これは総合計画との関係でいいますと、どのようなものでしょうか。つまり、何を申し上げたいかと言うと、構想というと1番上位といいましょうか、そういった概念で作られます。その下に基本計画でございませ。この27ページの図は、総合計画が示されているわけですが、貴生川駅周辺地区というのは個別の計画であり、そのところで基本構想があり、その基本構想に括弧書きで基本方針というのがあります。構想とか基本計画とか基本方針とか、このあたりがやや入り混じりまして、分かりにくいような気がしており、このあたりをもう少し整理していただけないかなと思うのですが、事務局のほうでひとつお教えいただけますでしょうか。

(会長) C委員から上位計画との関連、並びにこの特区構想の骨組みなど、もう少し分かりやすく表現できないかというご意見です。説明お願いいたします。

(事務局) 総合計画については、都市形成という部分があります。その内容をすべて解釈し、ブレイクダウンしたものを都市計画マスタープランとして、総合計画に即して作っており、その中で、多極型ネットワークを将来都市構造として、拠点とネットワークという構造を示しております。そのうえで立地適正化計画を作成し、その各拠点についての誘導区域であるとか誘導施策を作ったというのが総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画の流れになっております。その中の拠点の1つである貴生川駅周辺の整備を、どのように進めるかという整備についての構想を貴生川駅周辺の特区構想というタイトルで作

成しているということです。C委員がおっしゃったように、構想というネーミングは本来上位に持ってくるようなタイトルではございますが、あくまでも貴生川駅周辺の整備についての構想というような意図でつけております。今後の整備についての構想に基づいて計画を作っていくというプロセスを踏んで、事業の実施につなげていきたいと考えております。

(C委員) 了解いたしました。ありがとうございます。

(会長) 私もC委員の質問を聞きながら、改めて資料を見ておまして、特区構想の資料全体の交通整理ができてないと感じます。大きな話と個別の話が入り混じっていて、しかもその中に、貴生川の今後の整備構想に極めて重要な事柄と、その前提の一般的な考え方が混在しているので、本当にこの貴生川駅周辺で何をやろうとしているのかということが見えにくい資料になっています。29ページでは、まちづくりの方向性を示してありますが、これも見方によっては、貴生川という地名を外せば、県内どこでも書けそうな内容が入っていたり、あるいは貴生川駅周辺に特化した固有名詞が入っていたりで、この構想で何をどうしたいかについてももう少し整理できないでしょうか。私から言うのもなんですが、関係部署も多いなかで大変かと理解しますが、庁内の調整などを含めて、今どういう段階にあり、今後これをどうやって次の段階に進めようとしているかについて、現状を踏まえて、補足説明いただけますか。

(事務局) 特区構想で何をしたいかということの分かりにくさというご指摘ですが、そのあたりを個別事業をしようとした時に出てくる課題、問題点と認識しております。資料4-1の2ページ目、別紙1の模式図を見ていただきたいのですが、黄色の囲いから横並びに5つ、計画、事業があります。そういった整理の中で、貴生川駅周辺整備事業とある黄色の囲い、貴生川駅南口のところです。これについては、改めて基本構想を考えたいと思っております。貴生川駅周辺をどういうまちに今後すべきか、どういう姿になるべきか、どういうまちづくりをしていくべきか、ということについて、今年度と来年度で構想をもう1度練り直したいと考えております。その過程で、未来を示すまちの姿がもう少し分かりやすく出てくると考えております。構想の策定にあたり、途中でもまた皆様にも色々なご意見をいただき、作成していきたいと考えております。

(会長) 今、説明いただいたページは、1番上に貴生川駅周辺特区構想という二重の線で囲った構想名があり、左側に黄色の囲いと緑の囲いが示された図がありますね。今回の場合、黄色で囲われた貴生川駅周辺事業にかかる基本構想であり、それから将来的には駅南口再開発事業に繋がっている、そういう理解で本日の資料を読み取ったらよいということによろしいですか。

(事務局) それで結構でございます。

(会長) C委員よろしいですか。資料の構成が錯綜しているといいますか、全体が分かっているご担当の方は、至極当然なのかもしれませんが、外から見ると分かりにくい点もあります。機会がありましたら、資料の作り方について、調整していただきますようお願いいたします。

(E委員) 資料の説明から、私たちも何回か聞かせてはいただいておりますが、今事務局から回答があったように、今後2年かけて、基本構想を再度考えていきたいということです。今のお言葉その通りですけど、どのようなまちにするかとか、どんなまちづくりをしようとか、そういうことがまず1番大事だと思います。周辺で行う各事業のアクションプランというものが資料にもつけられていますが、それぞれが行う個別の事業を集めるのではなくて、まず基本構想的なものを十分に考えていただけたらいいなと思って聞いており、そのあたりも行政と、そして委員会等で、地域の意見も聞きながらやっていただけるのかなと思っております。パブリックコメントの中で意見があったように、貴生川地域の住民の皆様のご意見も大事ですし、全体的な意見といいますか、市のひとつの玄関口として、市全体に広げていきたいというようなお考えもありました。再度そういったお話も聞かせていただけて、基本構想に対する大きなまちづくりという観点もこれから進めていただけたらいいなと思います。これが1点。それと、都市機能誘導、それから交通結節点であるので、交通拠点としては今後も今も、例えばJR、近江鉄道、信楽高原鐵道の結節点となっておりますし、また2次交通としてコミュニティバス、そのほとんどが貴生川駅に集まっていますので、大変大きい交通結節点とっております。そのあたりも、どのような形で進めていただけるかなと期待はしております。3点目に、これもパブリックコメントにありますけれども、民間活用、そして公共施設、大きなものは望まないというような意味合いで書いてあると思いますが、やはり民間の力を利用し、活用していくことが大事かなと思います。それと、公共施設について、公民館が老朽化しているとか、生涯学習の拠点、図書館等が必要だということが書かれてあるので、限られた土地において、これから複合化も必要かなとっております。そのあたりもお考えをお聞かせいただければと思います。

(会長) ただいまのE委員の3つの質問について、事務局よろしいですか。

(事務局) 特に交通の拠点としてどのように貴生川駅を活かしていくか、また民間活力の導入について、継続的なまちづくりをしていこうというときに、民間が投資をしながら地域に還元され、その中でまちづくりをしていく、そういった継続的な枠組みを作りたいと考えております。今年度、来年度で検討する基本構想の中で、そういった枠組みを、専門家や地域の皆さんに意見を伺いながら、共に作っていきたいと考えております。今後、そういったことを含め、検討して

いきたいと考えております。

(E委員) 特に、全体的なまちづくりをどのようにしていくのか、どのようなまちにしていくかということが大切だと思います。専門家の方々の見地も含め、十分な時間をかけて検討していただけたらと思います。交通結節点でもありますし、また杣川等の自然の豊かな地域でもありますし、広くスポーツの森まで構想に入れているということでもありますので、住環境としては大変良いものではないかなと思いますのでよろしくお願ひしたいと思ひます。それともう1点は、全体的な面的なことと、駅周辺と、貴生川駅周辺のそれぞれの中心地域、そして生活拠点とあり、駅周辺は集中して都市機能を誘導していくと、周辺は住居として生活拠点区域としていくというように、ある程度絞ってメリハリをつけてやっていただければいいと思うのですが、そのあたりのお考えをお願ひいたします。

(事務局) 貴生川駅周辺、特に南の方には公有地、官の土地が多く点在しており、北については、公有地がなくて民地で、現在住宅等のある部分もありますので、そういった現状の姿を大きく変えることはなかなかできないと思ひますが、将来何十年先、40年50年先の姿を見据え、公の用地を使ったまちづくりの拠点整備や機能誘導のできるような土地利用を行いたいと考えております。

(E委員) まずは全体構想をしっかりとやっていただくということと、駅中心に、中心拠点の区域を設定し、また都市機能を誘導するエリアと、生活拠点区域というような、そういう分類もしながら、地区計画も含めて、今後、住みよい駅前拠点になればいいと思ひます。まずは基本計画をよろしくお願ひしたいと思ひます。

(会長) E委員からこのパブリックコメントを含む事柄について、いくつか確認の質問いただきました。本日は主な意見、まとめを中心に説明していただきましたが、パブリックコメントはそれぞれ備考欄に記号で仕分けされていて、その数も相当ありますし、それぞれの個人もしくは団体から、全体に係る事柄や、個別の事柄についてとても具体的な質問、意見が数多く出されています。私も数多くの審議会に関わってきましたが、これほど多くのコメントが市民、団体から出ているケースはあまり体験したことがないほど多くの事柄が書き込まれています。今後、この構想を具体的に進めていく際に、ぜひ、こうした地元関係者の思いを汲み取っていただひいて、単に会議資料に反映するしない、あるいは構想に反映するしないという仕分けだけではなくて、なぜそういう意見が出ているのか、そういう考えが生まれてくるのか、ということも深掘りする形で、貴重なパブリックコメント成果として活用していただくようお願ひします。それからE委員の発言の中にもありましたが、貴生川駅は、JR草津線、近江鉄道、信楽高原鉄道、3つの鉄道駅となっている、その結節点になってい

るわけですね。今回の構想づくり、将来のまちづくりイメージをつくるうえで、鉄道事業者との意見交換、情報交換など、これまで、あるいは今後、どういふふうに進めていこうとお考えでしょうか。

(事務局) まだ何も決まったことではありませんが、この貴生川駅周辺の整備を進めるにあたり、URとのアドバイザリー協定を結んでおります。そのURからの紹介で、JRとは1度協議をさせていただきました。今後、この貴生川周辺の整備、まちづくりについて引き続き関わっていただけるかどうかはまだ決まっておりませんが、こちらとしてはぜひJRとも長くお付き合いをさせていただき、貴生川まちづくりの計画に関わっていただきたいと思っております。

(会長) これまではあまり3鉄道事業者と積極的な意見交換の場は設けられていなかったということでしょうか。

(事務局) はい。近江鉄道、信楽高原鐵道についてもあまり話をしておりませんので、今後は、そういった方々と協議をしていきたいと思えます。

(会長) なるほど。このあたり詳しい方いらっしゃいませんか。I委員どうでしょうか、大所高所から。

(I委員) 会長の御下問に直接お答えできる内容になるかどうか分かりませんが、事前の説明、今日の事務局のC委員に対する回答、パブリックコメントなどから、地域住民の方というのは、貴生川駅周辺の整備に特化して、今住んでいる方々の住環境が悪化しないかどうかとかという、どちらかというミクロの視点で周辺の整備についての関心を持たれています。事務局からのお答えの中には、それを最終的には甲賀市の発展に拡大していくという思いがあるとのことで、この資料4の27ページの構想図を拝見しても、立地適正化計画の囲いの中に収まらず、そこからはみ出している部分があり、そういう思いでこの図をお書きになっていると思っております。そういった意味で、鉄道事業者との連携は非常に重要になってくると思えます。近江鉄道については、県でも協議会等を作っており、1度は近江鉄道本線の廃線も検討された中、存続を決定したという状況です。近江鉄道線を軸にした開発というのは逆風を吹いていた時期もございます。今回のこの貴生川駅周辺の整備は、要するに甲賀市の貴生川駅以東の地域から人口が、草津、大津方面に流出していくのを、貴生川で利便性を高めて、貴生川に住んでいれば大津、草津に住んでいるのと同じ利便性を得られるようにして、ここで流出をキャッチして止めて、甲賀市としての人口を保とうという思いが非常に強い計画と推察いたします。そうすると、卵が先か鶏が先かになるのですが、当然草津線の利便性を維持する、ないしは向上させるということがこの周辺整備計画の核になってくるので、そういう意味では、JRとの連携というのは非常に重要な鍵になってきます。信楽高原鐵道につきましても、運用自体、甲賀市の強い影響下にあり、一体としてやっていけ

るということですので、3 鉄道の結節点としての貴生川駅周辺につきましては、核になるのはJRというふうに推察いたします。すでに協議の場を持たれていることですので、今後も密接に協議をされ、草津線の利便性を少なくとも現状維持をするという努力が必要になってくるのかなと推察いたします。

(会長) ありがとうございます。今後、具体的に構想を計画に展開していく過程で、必然的に関係事業者との意見交換、あるいはアイデアを聴取するなどの場面も必要になってくると思いますので、よろしく願います。ほかの方、よろしいですか。

(委員) はい。

(会長) それでは報告 2 件目につきましては、事務局の説明と委員からのご意見、ご質問、私からもひとつふたつ確認させていただきました。以上をもちまして、ご理解いただけたものとさせていただきます。では続きまして、報告 3 件目、最後の案件になりますが、甲南駅周辺地区第 2 期都市再生整備計画につきまして、資料にもとづいて説明よろしく願います。

《事務局から甲南駅周辺地区（第 2 期）都市再生整備計画について説明》

(会長) ありがとうございます。最後の報告事項の甲南駅周辺地区の件について説明いただきました。いかがでしょうか、ご意見、ご質問ありましたらよろしく願います。

(M委員) 事業が令和 4 年度からということは、計画がもうそろそろできているということでしょうか。

(事務局) メニューとしては、図面に挙げている 6 つの基幹事業と 3 つの提案事業ではありますが、その設計等についてはこれからです。

(M委員) 令和 3 年度、今年度中に北側の道路とかも決まるということですか。

(事務局) 北側の道路で、現在工事中のところがありますけれども、その部分は関連事業として挙げておまして、これとは別の事業になります。駅の広場に向かって今の工事中のところは、令和 5 年を目指して工事を進めているところです。そこから先線、甲南駅から西側に向けてについては計画としてはありますけれども、それについての検討等はまだ進んでいません。

(M委員) 個人的な話ですが、今は家を建てられる方が多く、北側で、私のほうでも今何件かやらせてもらっていますが、自分の敷地でも、どこに道が通るか分からず、家を建てた前に道路が通るかもしれないから、どれだけ後退すればいいか分からない、もし道に引っかけり、全部を買い取って補償してもらえればいいけれども、かかったところだけ補償だと、今から家を建てても駄目なので、すごく今悩んでいる状況です。どこに聞きにいけばいいか分からないですし、また

説明していただけるとありがたいです。

(事務局) 今のご質問に対しては個別のところもありますので、土地の場所をお聞かせ
いただいて改めてお示しさせていただきたいです。

(G委員) 地元の者で、便利に調整していただいているのを身にかけております。目標1
の生活環境を改善する、これは居住誘導に向けてのもので、目標2と3につい
ては、年度が令和8年に向かってはいるのですが、この計画が本当にきちっと
はめ込められるとすると、なかなか進みにくい部分があると思うのです。それ
がどういうわけかと言うと、これも委員会でも出ていたかも分かりませんし、
指摘された面も私は覚えているのですが、やはり計画が地元住民だけで共有
された部分があります。ああしてほしい、こうしてほしいをここにいっぱい入
れていくことは相成りませんが、まちづくり、ネットワークの形成と題してい
るからには、周りの期待の声がここに集約してきて初めて、道ができたらでき
るのでしょうか、これからこの8年までの間にネットワーク化をどう進め
ていくのか、駅前線の停車場線の水の環境とかは配慮されますが、さびれてお
ります。まちはさびれております。それから、やっぱりシャッターの通りかな
という部分も間違いないと思います。一挙に賑わいをもたらすのは難しいわ
けでありまして、それは誰がするかと言うと、行政がするものではありません。
市民が気づいて、市民が賑わって、市民が利用して、はじめてこの甲南駅が繁
栄してくるということになります。目標の代表的な指標の中の乗車人員など
を見ていますとあまり期待されていないですね、失礼ですけど、ごめんなさい。
令和元年度160人でいくら増えるかと言うと、20人くらいの増加を望ん
でいる。小さな駅ですけど、本当に大きなお金をかけて、居住環境を良くし、
もっと人が集まるようにしようと思ったら、目標をもう少し大きく持ちたい。
私たちも老人になったらここから草津などに行きたいというような夢もある
わけです。今利用している方がわくわくするような意見を集約し、ある程度周
りから形成されていくまちづくりの方が、今後繁栄するのではないかなと思
うのです。委員さんのお声も少し聞きますと、「これからやっ。」っておっしゃ
いました。令和4年から作り上げていく中に、「これからやっ。」で考えること
は、あまり反映されないと考えます。どこをどのようにしろとは、私はあまり
失礼なことは申しませんが、その拠点の中心にいる人たちと周りの人がどう
まちづくりを形成するか。そのためにはちょっと時間が遅いのではないかと
いう構想になっているような気がします。今後どうするかは、皆さんの呼びか
けと、南も北も繁栄するように作っていただいておりますが、甲南駅をどう
いうふうにしていくかについて、たくさんの方の居住されている人の意見もしつ
かりそこへ結びつけることです。それがないと、駅舎だけできたというのでは
この駅の繁栄はなく、私はちょっとさみしくなるのではないかなと思ってい

る1人です。文句を言っているようにも思うのですが、住まわせていただいで、「みんなこれ知っているのかな、この構想どう思っているのかな」と思い、あそこを通ります。そのように思い、少しプラスワンがいるかなと考えるわけです。

(会長) 計画の進め方について、質問が出ました。よろしくお願いします。

(事務局) 甲南駅周辺につきましては、長年、地元の方々がどうしようかということで検討をされてきました。合併前からそうですけれども、その中でようやく1期の整備がまとまり、終わってきた。そして、今後この2期をやっていこうというところに来ております。地域の中で、まちづくりについての委員会を作って、ご活躍いただいているところであります。しかし、ご指摘いただいたように、この深川区というエリアで活動されている方々の意見が主になっているので、今後、まちづくりを進めていこうというときには、もう少し範囲を広げた中で進めていくことが必要になってくるかとは思っております。そういった考えの中、この整備に関して、もう少し遠くの方の意見が聞けるような手だてを考えたいと考えておりますし、そうならないかなければならないのかなとは思っております。今はそういう活動されている方を中心になっておりますが、そこから少しずつでも広げていくことが大切だと感じております。

(会長) G委員よろしいですか。

(G委員) はい。

(会長) この計画は、計画検討委員会が開催され、手順を踏んで、内容を詰めていると理解します。その中で、上位計画との関連など、都市計画審議会に関わる事柄がでてきましたら、折に触れて報告いただくようお願いします。

(E委員) 1点だけ。この計画の中では駅舎も忍者屋敷をイメージして、忍者をイメージしていただいています。鉄道建築協会賞の佳作も受賞したとのことで、甲賀市の歴史を活かしたまちづくりに繋がっているなと思いますが、ここにも書いてある忍者を核とした観光拠点施設であるリアル忍者館との連携は、この計画の中でどのような位置づけになっているか教えていただきたいです。

(事務局) 目標2を観光周遊ネットワークの形成としており、駅から観光拠点に向けてのサイン誘導という面で、この事業に組み込んでおります。そういった面で忍者を核とするような観光振興を図っていきたいと考えております。

(E委員) サインも計画に入っているということですが、アクセスについて、先ほどの貴生川駅ですと、大変多くのコミュニティバスの拠点となっているということです。ここはコミュニティバスが通過する程度になっていますし、甲南の南部のほうにはコミュニティバスがなかなか行っていない。是非ともコミバス等の活用も含め、リアル忍者館の方もアクセスを考えていただきたい。これも交通拠点の1つとなりますので、そういった意味でもよろしくお願ひしたい

と思います。

(会長) ありがとうございます。全体を通して他によろしいでしょうか。最初の案件も含めて、全体を通して何か確認しておくべきこと、あるいは発言しておくべきことありましたらお願いいたします。

(J委員) 貴生川周辺ということですが、現在の人口の伸び率はどれぐらいですか。

(事務局) 貴生川周辺での人口につきましては、年間100人程度の増ということで聞いております。現在5,300人程度でございます。

(J委員) 確実に人口は伸びているということです。先ほど会長も言われた通り、交通網についてですが、例えば信楽町も土山町もどんどん人口が減っております。これは何かというと、学校に行くのに不便である、また働きに行くのに不便であるということでどどん減ってきているわけです。そうすると、やはり交通網が1番大事なことだと思います。その点をよく考えていただき、先ほども何度も意見が出ていますけども、JRなど様々な交通機関と話し合っていたいただき、できるだけ便を増やしていただく。通勤するのに20分も30分も駅で待っていないといけないという状態では、単線という関係であるとは思いますが、それでは発展性がないと思います。いくら貴生川周辺をよくしたところで、交通の便が悪いと人を寄ってこないと思います。そういった点で、そこのところを晴らしていただきたい。そういうふうに要望いたしたいと思っております。

(会長) はい、ありがとうございます。意見として伺っておくことでよろしいですか。

(J委員) はい。

(会長) ありがとうございます。全体を通していかがでしょうか。

(委員) 意見なし。

(会長) 本日の審議会は、審議事項1件、これは答申させていただき、報告事項3件については、それぞれ建設的な意見、重要な質問、そして事務局からも丁寧に説明いただき、ありがとうございました。こうした積み重ねから、甲賀市として、それぞれの地域の特色に整合した、きめ細かなまちづくりが進むことを期待しております。大変かとは思いますが、庁内調整などを含めて、今後、積極的に取り組んでいただくようお願いいたします。以上、本日用意された案件はすべて終了しましたので事務局にお返しいたします。

(事務局) 奥貫会長様、ありがとうございました。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います。それでは最後に、副会長様、閉会のごあいさつをお願いいたします。

7、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。以上をもちまして、第29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。