

第34回 甲賀市都市計画審議会 会議録

- 1 開催日時 令和8年2月3日（火） 15:00～15:45
- 2 開催場所 甲賀市役所 5階 第1・2委員会室
- 3 出席者
 - ・委員 岡井会長、木村副会長、塚口委員、堀委員、野崎委員、戎脇委員、瀬古委員、中島委員、出口委員、服部委員、福井委員、寺田委員
計12名
 - ・事務局 建設部 藤橋理事
都市計画課 大谷課長、谷村都市基盤整備室長、村木課長補佐、藤川係長、濱田主事
下水道課 門坂課長補佐、中川係長
4. 会長、副会長の選任
- 5 付議事項
 - ・土山都市計画区域における用途地域の変更について
 - ・甲賀都市計画下水道の変更について
- 6 報告事項
 - ・甲賀都市計画区域の区域区分（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》
 - ・委員変更に伴い委員の紹介
4. 会長、副会長の選任
 （事務局） それでは、次第4番目の会長、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います。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。

(事務局) 特にご意見が無いようですので、事務局案を提示させていただきます。
会長に岡井様、副会長に木村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) 異議なし

《会長挨拶》

《副会長挨拶》

付議

(事務局) それでは、付議に移らせていただきます。

《副市長より会長へ付議書を提出》

(会長) それでは、案件に入らせていただきます。
最初に事務局から内容の説明をいただき、その後、委員の皆様からのご意見をいただくものとし、審議事項につきましては、答申をまとめたいと思います。皆様、よろしいでしょうか。

《委員の了承を得る》

(会長) ありがとうございます。それでは、審議事項1件目、「土山都市計画区域における用途地域の変更について」事務局から説明をお願いします。

《「土山都市計画区域における用途地域の変更について」事務局から説明》

(会長) それでは説明につきまして、ご質問ご意見等をお願いします。
こちらの地域については、土地区画整理事業の計画があつたが、実施されず、長年利用されなかった土地でございます。今回、用途地域の変更をすることで工業系のものが立地できることとなりますが、何か予定はあるのでしょうか。変更しても相変わらず土地利用が進まないとなると難しい。ニーズがあり、事業が進むのかどうかを教えてくださいませんか。

(事務局) ありがとうございます。
今回、変更し工業地域とする約10haの内、約5haについては、すでに開発の相談がございます。少なくとも約半分につきましては、今後開発の申請が

出てくると見込んでおります。

(会長) ありがとうございます。用途地域を変更することで土地利用が進むと期待されるわけですが、戸建住宅が建築できるエリアから工場が建つエリアとなることについてどうでしょうか。

(L委員) 非常に期待している取り組みだと思うのですが、工業地域を誘致することによって、名古屋や大阪から甲賀市へ来る。高速道路も3車線化となり、交通の便もよくなります。地元の工場の労働者が足りない中で、工業団地等の大規模なものを、名古屋とか大阪の方から来てくれるような戦略を考えておられると思いますが、その辺のもう少し詳細なご説明を聞きたいと思うのですが、どうでしょうか。

(事務局) ありがとうございます。

今回の用途地域の変更につきましては、先程もご説明いたしましたとおり、土山インターから最寄りであり、なおかつ長年にわたり、利活用されなかったという土地につきまして、開発の圧力を含めて、土地利用を図っていく上で、変更していこうとしたところでございます。

当然、この土山地域も委員おっしゃられるように、名古屋、大阪へのアクセスも近いところから、有効な土地利用が図れていくものであると期待しております。

(会長) よろしいでしょうか。

(L委員) 甲賀市の中で労働者を取り合いすることとなると、困る人も沢山おられると思うので、今おっしゃったように、名古屋・大阪等から、その工場に働く優秀な人材も連れて来てもらい、甲賀市に住んでもらう。そうすることで人口も増える。ぜひそういう戦略的に、工場の立地相談があった場合に、地元に住宅地を求められるような、そういう投げかけをしてもらい、そういう取り組みをしていただいたら、甲賀市も法人税や住民税などいろんな税金が入ってくることとなるので、期待しておりますのでよろしくお願いします。

(会長) 工場ができると働く人の住宅が必要になることもあります。

また、市街化区域の中に未利用地などもたくさんあるかと思いますので、その辺りを活用し、地域の居住者に対しては、交流できるような形や、空き家対策にも貢献できるというなと思います。

他よろしいでしょうか。

そうしましたら第1号議案について承認することといたします。

それでは、本日の審議内容も含め、答申といたします。

(会長) それでは、第2号議案「甲賀都市計画下水道 甲賀市公共下水道の変更について」事務局から説明をお願いいたします。

≪「甲賀都市計画下水道 甲賀市公共下水道の変更について」事務局から説明≫

(会長) ご意見等はございませんでしょうか。
特にご意見ないようですので、第2号議案「甲賀都市計画下水道甲賀市公共下水道の変更について」ご承認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、本日の内容を取りまとめ、答申といたします。
それでは、次第7番目の報告事項であります。「甲賀都市計画区域における区域区分の見直しについて」事務局から説明をお願いします。

≪「甲賀都市計画区域における区域区分の見直しについて」事務局から説明≫

(会長) ご説明ありがとうございます。そうしましたら、ただいまの説明につきまして、ご質問ご意見等お願いいたします。

(L委員) 用途地域の変更に当たっては、企業からの要望があり、その要望に応えるために土地を探す場合と、用地を作ってから使用者を見つける場合とあると思いますが、今回はどちらなのでしょう。

(事務局) 基本的には、市の都市計画のマスタープランであるとか、市としての計画の方針に基づいて、市街化の拡大等を行っているところでございます。

(L委員) 何が言いたいか言いますと、やはり今、戦略的に顧客の要望に合わせた土地を市が探すやり方を。市が該当地を見つけてそれに対し、提案者はいませんかと探すやり方ではなく、もっと広範囲に要望を受け付けて、やっていかないと甲賀市の発展はないと思います。先程の回答では、やり方がわかりませんでした。が、もっと戦略的にやっていかないと状況が悪くなっていくのではないのでしょうか。

(事務局) 先程申しましたとおり、基本的には市の方針等に基づいて進めていくものではありますが、当然、今回も市街化編入に当たりましては、一定の開発圧力があるかどうかのサウンディングと、調査等を行った結果、一定ここを市街化編入したとしたときに、やはり開発の進出意向がある旨を確認した上での、今回の

編入にもなっております。

(会長) よろしいでしょうか。他いかがでしょうか。

都市計画ですので、まず市の全体の方針が総合計画の中で定めておられるかと思いますが、市長の方針、そして市民の意見を聞きながら、市としてどういう方向性を持った市政運営をしていくのか、その中で都市空間については、どういう方針で行っていくのかということを決めて都市計画マスタープランというものを策定されているかと思います。

そのため、都市計画マスタープランに矛盾するような土地利用というのは、まず行えないということが前提にあります。その中で、先程事務局から説明がありましたように、どういったニーズが今あるのかということを考えて、住宅なのか、工場なのか、商業なのか、住宅だったら、この場所で、工場だったらどの場所かということ考えた上で、今回の編入というものを決めておられることだと思います。

そういうことを考え、今回の編入は3箇所ありますが、その1箇所目はまず工業用地です。先程説明がありました、甲賀町で工場のニーズが高いということで工場の用途を増やそうと編入を考えている。周辺も工業のエリアになっている。

2箇所目では、用途地域は準工業地域で工業系ではありますが、地区計画の中で制限をかけています。本来、準工業地域という用途地域は、資料の表のように住宅から工場まで何でも建築できる用途地域ですので、色々なものがミックスされ混在して建ってしまうことになります。ここには住宅はふさわしくないだろうというもの、今現在、住宅が建築できる場所において、低未利用地や空き地・空き家が多数ある中で、ここを住宅が建築できるように認めると、ますます空き家等が増えるという状況になりますので、それは望ましくないというご判断で新たに編入する場所では、商業と工場に限定した地区計画の内容となっています。地区を商業地区、工業地区に分けておられ、8ページですが、商業地区では、基本的には商業系のものしか建築してはいけないという内容に、工業地区では工場や事務所などのものしか建築できないという内容となっています。

3箇所目ですが、商業系施設が足りないという調査結果から、新たに商業系の用途地域をはられております。

この近隣商業地域も住宅から工場まで色々なものが実は建築できてしまうので、あえて地区計画の中で、商業施設を立地してもらう方針を決め、商業系の地区を選定したというような流れになります。

ご質問等ございましたらお受けしますがいかがでしょうか。

なければ終わりますが、次回の審議事項として出てくるということでよろしいでしょうか。

(事務局) はい。

(会長) 次回、もう一度チャンスがございますので、また何かございましたら、次回にご意見等をお願いします。

それでは、本日の案件をすべて終了いたします。

事務局へお返しいたします。

(事務局) 会長様 ありがとうございます。委員の皆様には、専門的なご意見や貴重なご提案をいただきありがとうございました。

それでは、最後に副会長様、閉会のご挨拶をお願いいたします。

《副会長のあいさつ》

(事務局) ありがとうございます。

以上をもちまして、第34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。