第３５回　甲賀市都市計画審議会　会議録

１　開催日時　令和８年８月５日（水）　15:30～16:15
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、野﨑委員、戎脇委員、瀬古委員、
中島委員、出口委員、谷口委員、服部委員、福井委員、福野委員
計１３名
・事務局　都市政策部　藤橋部長、薄井次長
都市計画課　大谷課長、片木課長補佐、藤川係長、田中主査

４　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

５　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
・甲賀都市計画区域における都市施設の変更について

６　審議事項
・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

【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≫
≪会長あいさつ≫
・委員変更に伴い委員の紹介

４．付議

（事務局）　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）　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≫

５．報告事項

（会長）　ありがとうございます。

区域区分の見直しについては審議事項と関連があることから、先に「甲賀都市計画区域における都市施設の変更」について事務局より説明をお願いいたします。

≪「甲賀都市計画区域における都市施設の変更について」事務局から説明≫

（会長）　ただいまの説明につきまして、ご質問やご意見等ありましたらお願いいたします。

（会長）　変更事項としては、公共職業安定所が移転する場所の変更および区域の減少が２箇所ですね。郵便局が民営化したことに伴って官公庁施設ではないということに伴う区域の縮小と、水口社会福祉センターのこれも官公庁施設ではないということでの区域の縮小というふうに聞いておりますが、いかがでしょうか。

（会長）　特にご意見ないようですので、これにつきましてはこれで終わりたいと思います。

（会長）　続きまして、報告事項の「甲賀都市計画区域における区域区分の見直し」については、審議事項と関連がございますので、一括で事務局より説明をお願いいたします。

≪「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」、「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」事務局から説明≫

（会長）　ただいまの説明につきまして、ご質問やご意見等ありましたらお願いいたします。
今回の案件は、３地区を市街化調整区域から市街化区域への編入に関するものです。市街化区域に編入する際は、建物の建築ルールを定める「用途地域」の設定が義務付けられています。用途地域は建築基準法によって、「準工業地域」や「近隣商業地域」といったパターンが定められておりますが、これらを指定すると、資料４の３ページにある一覧表の通り、一律に建築制限や可能となる用途が決定してしまいます。
今回のケースでは、例えば準工業地域であっても住宅は建築不可にしたいという特定の目的があるため、「地区計画」によってオプション的に上乗せの規制を行うものです。つまり、「編入」「用途地域の指定」「地区計画の決定」が１地区ごとにセットになっております。これらを踏まえ、宅地としての活用を認めてよいかという観点から、ご意見をいただけますでしょうか。

（K委員）　牛飼地区について数点お伺いいたします。
まず１点目は、会長の冒頭の挨拶にもございました「災害リスク」についてです。杣川の氾濫に対する安全性や、地盤の強度は確保されているのでしょうか。
２点目は用途地域の整合性についてです。当該地周辺は工業地域、第一種住居地域、近隣商業地域などが混在しており、土地利用の方向性が見えにくい印象があります。現在は小規模な工場が立地していますが、今後より大規模な施設が建設される可能性も考慮しなければなりません。今回、この範囲を「近隣商業地域」に指定された具体的な理由を伺いたいと思います。
３点目は農地転用の経緯についてです。地図を拝見する限り、ここは過去に圃場整備が実施された区域ではないかと思われます。時代が変わったとはいえ、市街化調整区域として維持し、圃場整備まで行った場所を今回あえて市街化区域に編入する理由について教えてください。

（会長）　質問をまとめますと、牛飼地区における「災害ハザードの状況」「近隣商業地域を指定した理由」、そして「元々優良な農地（青地農地）ではなかったのか」という点です。事務局より回答をお願いいたします。

（事務局）　１点目、浸水リスクについて回答いたします。現状、当該地は国道 307 号より３メートル程度低い水田となっております。開発の際には、地盤を国道の高さ

付近まで嵩上げされることを想定しており、これによって水害リスクは回避できるものと考えております。
２点目の近隣商業地域を指定した理由ですが、先ほども申し上げた通り、貴生川駅周辺地区は商業施設が不足しているという課題がございます。当該地は駅から８００メートル圏内にも含まれることから、商業機能を誘導したいという考えに基づき指定しております。
３点目の圃場整備の有無については、おっしゃる通り過去に圃場整備が実施された農地でございます。

（会長）　通常、圃場整備が行われた土地は、継続的に農業を行うべき区域とされています。それに対する方針変更の理由を詳しく説明いただけますか。

（事務局）　当該地は、一団の農地として保全されてきた場所ではございますが、実際に耕作されている地元の農業法人様と協議を重ねた結果、将来的な営農の継続性や商業施設の必要性についてご理解をいただいた上で進めているものでございます。

（会長）　今の説明ですと、市側が商業施設を誘致したいという意向が強いように受け取れますが、その理解でよろしいでしょうか。地権者の方が農業継続を断念され、たまたま事業者との合意があったのか、あるいは市が主体となって推進しているのか、発意の経緯を教えてください。

（事務局）　貴生川駅周辺に商業施設を誘致したいという市側の意向と、農業法人の高齢化が進む中で土地活用を検討したいという地域側のニーズの双方があったものです。地域からも商業施設の立地を望む声を聞いており、市としても施策を推進する場所として適切であると判断いたしました。

（会長）　駅周辺の利便性向上という市の施策に基づき、優良農地を転用して商業施設を立地させるということですね。よろしいでしょうか。

（Ｋ委員）　事情は理解いたしましたが、道路を挟んだ向かい側は対象外となっており、この一画だけを切り抜いて市街化区域にする点に少し違和感があります。圃場整備された田んぼが続く中で、ここだけを選んだ理由は何でしょうか。

（事務局）　当該地は道路、線路、河川によって地形的に区切られた区域であること、またヒアリングの結果、開発需要の規模がこの範囲に収まることから、現在の境界

を設定いたしました。

（会長）　河川に近く、低い土地ですが、地盤を嵩上げすることで浸水リスクはほぼ解消されるという理解でよろしいですね。

（事務局）　そのとおりです。

（会長）　新たに商業施設を導入して浸水被害が発生しては意味がございませんので、地盤の嵩上げに加え、建築物の構造上の工夫なども含め、安全かつ利便性の高い施設となるよう指導をお願いいたします。

（A委員）　今回の線引きの見直し自体に反対するものではありませんが、一点コメントを求めたいと思います。
会長が冒頭で触れられた通り、現在の都市計画の課題は、一般論として、長期的に「伸びきった市街化区域を適切に畳んでいく」施策が求められています。甲賀市においても、今回のような市街化調整区域から市街化区域への編入が、長期的な都市計画の方向性とどのようにバランスを保っているのか、市の見解をお聞かせください。

（事務局）　今後、人口減少が進む中で市街化区域の拡大には慎重であるべきと考えております。そのため、今回の編入に際しては地区計画を活用し、住宅の建築を制限しております。
無秩序な市街化の拡散を防ぐため、今回は人口フレームを拡大させる住居系の拡大ではなく、あくまで工業・商業系に用途を絞った拡大としております。将来的な都市のスリム化は重要な課題と認識しております。

（会長）　事務局の考え方は理解いたしました。滋賀県全体として工業用地が不足しているという声は他市からも聞こえております。一方で、A委員が指摘された「上手に畳む」という視点は今後の施策において意識していただきたいです。不足する工業用地についても、新規に農地を転用するだけでなく、既存の未利用地や住宅地からの用途転換なども含め、自然環境を維持しながら土地利用を最適化する方策を検討していただきたいと思います。

（会長）　他に委員の皆様からご意見はございますか。

（会長）　それでは、質疑を終了し、審議事項に移らせていただきます。

（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いて、ご承認いただけますでしょうか。

（承認）

ありがとうございます。

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、ご承認いただけますでしょうか。

（承認）

ありがとうございます。

それでは本日の審議内容取りまとめ、答申を行うものとします。本日の案件は全て終了いたしましたので、事務局にお返しいたします。

（事務局）　会長様　ありがとうございました。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した。

以上をもちまして、第３５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。