

## 第18回 甲賀市都市計画審議会 会議録（概要）

- 1 開催日時 平成27年10月29日（木） 14:30～16:50
- 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 奥貫委員長、黒崎副委員長、倉田委員、的場委員、加藤委員、橋本委員  
森嶋委員、齊内委員、中本委員、吉田委員、奥山委員  
計11名（欠席 2名）
  - ・事務局 建設部 橋本部長、平井次長、治武管理監  
都市計画課 井口課長補佐、藤川係長、小谷主査、竹下主事
- 4 議題等
  - (1) 都市計画マスタープランについて
    - ・甲賀市都市計画マスタープラン（見直し）策定方針
    - ・市民アンケートの実施について
  - (2) 甲賀都市計画道路の変更について
  - (3) 市街化調整区域内の地区計画の推進について
  - (4) その他
    - ・甲賀市屋外広告条例の制定について

### 【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            《部長あいさつ》  
                          《委員長あいさつ》

#### 4、協議報告事項

（会長）：まず、一番目の甲賀市都市計画マスタープランについて事務局より説明をお願いします。

##### （1）甲賀市都市計画マスタープラン

- ・甲賀市都市計画マスタープラン（見直し）策定方針 …資料1
- ・市民アンケートの実施について …資料2

《事務局より説明》

（会長）：ありがとうございました。只今協議事項一番目の甲賀市都市計画マスタープランの作成について、方針及び地域の皆さんがまちづくりについてどのように考えているのかを知るためのアンケートについて説明がありました。ご意見等はございますか。

（G委員）：アンケートを2,000人に実施されるということですが、甲賀市の人口に対して

アンケートの人数が適切なのかどうか。また、様々なアンケートをされていると思いますが回収率がどれくらいなのか。また、回収率をどれくらいで想定されているのかどうか確認をさせていただきたい。

(事務局) : 10万人都市で1,500人が統計学上市民の意見を聞く上で必要となります。回収有効率については、前回の都市計画マスタープランの回収率が41.6%の実績がありましたのでそれを目標値にしております。また、中学生のアンケート回収率は白票を混ぜ86.9%でしたので同じくそれを目標値としております。

(G委員) : 合わせて1,500人になるという想定ですか。

(事務局) : はい。そうです。

(会長) : 将来を担う方の意見を聞くいい機会です。

(L委員) : アンケートですが、農村集落に住んでいる者は「お住まいの地域について」の問5で住宅地・市街地の項目の設問について、住宅地や中心市街地ではないのでどう答えたらよいか迷います。

(事務局) : 今のご質問については、お住まいの地域とは具体的には記載しておりませんが、水口町内での中心地、甲賀町内の中心地などをイメージしております。また、市街地については駅周辺などの住宅地や商業地をイメージして、設問を設けてあります。

(会長) : よろしいでしょうか。回答者により回答に迷う可能性がありますね。

(D委員) : アンケートのサンプリングについては、どのような方式で決定されましたか。

(事務局) : アンケートの2,000人につきましては、市内在住の年齢18歳以上の方から無作為に抽出しております。

(D委員) : サンプリングに偏りが出てくる可能性がありますか。エリアごとで偏りが出てきませんか。

(事務局) : 地域別に人口割合を出し、それによる割合で抽出しておりますので地域ごとによる偏りがでないようにしております。

(H委員) : 先程の質問の回答でそれぞれの地域の中心地という回答でしたが、農村部の方がこのアンケートを回答する場合に回答に困るのではという質問だったかと思います。私も同様で市街地については、注釈で家や店舗等が建ち並ぶ住宅地や商業地で近くに農地や緑地が少ないところと書いてあります。それに対する地域が住宅地なのか。それ以外にもあるのかどうか見解を聞かせてください。

また、問7の質問で、甲賀市全体の1箇所を中心地を設けるか、旧町それぞれに中心地を設けるか、インター付近等に新しい中心地を設けるかとありますが、他にも考え方が色々あると思います。例えば、JRの駅付近に中心地を設けるなどこの項目にないものは4番のその他に駅周辺などと記載するのか。その2点を聞かせてください。

(事務局) : 住宅地につきましては、今現在形成されているところを想定しております。また、都市計画上の用途地域の役割のエリア設定もありますので、市街地に住宅地のみ形成するのがよいのか、商業地も含めて形成するのがよいのかを聞いているのが問5となります。問7については、委員が言われた通り、1については多極分散型、2については一極集中型、3についてはインター付近等に新しい中心地を設けるとなっており、いずれにも当てはまらない場合は、4のその他に提案をいただければと思います。

(H委員) : 2つ目の件はわかりました。1つ目の件ですが、住宅地というのは農村地域におけ

る住宅地も含まれると理解してよいのかどうか。

(事務局) : はい。そうです。

(H委員) : アンケート全体を見ていますと市街地をイメージすると思います。農村地域や市街化調整区域の方も同じと理解をさせていただきました。

(会長) : たしかに都市計画の用語等は難しい部分もありますので、市民の方がどう理解してよいかわからない部分もあるかと思っています。わかりにくい部分が他にもあるかと思っていますので、できるだけわかりやすく誤解がないように調査票に表記するように検討していただければと思います。今の住宅地という用語も農村集落や地域集落などを併記するようにして、自分の地域もあてはまるようにしてはどうでしょうか。そういう配慮を事務局で確認していただけたらと思います。

参考に確認しますが、アンケートの調査票のフォーマットや組み立てというのは、前回の都市計画マスタープランでもアンケートを実施されていると思いますが、項目については継続性を意識されているのですか。

(事務局) : はい。前回のアンケートから10年経ち同じアンケート項目、文言や重複する内容等は精査しておりますが、中間の見直しの中で住民ニーズがどのように推移しているのかを確認するために同じ趣旨の内容で調査しています。反映の仕方についても同様としています。

(K委員) : まず、1点目9月の時点で92,410人人口がいたと思いますが、その中で2,000人サンプルを取るということですが、今の形だと5町から均等かどうかわかりませんが各町単位で統計学上の有効数は取れるのでしょうか。

アンケート全体をみて、例として問6であてはまるものを1つずつ選ぶや、問11のもっとも重要なものを1つ選ぶなどこれは、主観ですが内容がすべて重要なもので優劣がつけにくいのではないかと思います。

10年前と内容ほぼ同じですということですが、資料1の1の「社会情勢や市民意向の変化に対応した計画とするため」と書かれています。市民意向の分はこのアンケートで確認されることと思いますが、社会情勢がどのように変化しているのかがわかりません。同文章中に全国的な人口減少や高齢化社会の到来等ともありますので何らかの変化があることはわかりますが具体的なものがわかりませんので、その辺りも市民から聞ければよいのかと思います。変更する理由が社会情勢や市民の意向ということであれば、もう少し深く聞くことができないかと思います。

(事務局) : ご質問について、資料2からお答えします。2,000人のサンプリングについて対象者の抽出については機械的に抽出しています。回収に当たっての信頼度もあるかと思いますが、一般回収率と中学生回収率を合わせた数があれば信頼できる数になると考えております。回収率等も含め、再度確認し発送するよういたします。

2点目の問11のもっとも重要なものに○(丸)をとという設問で、すべて大事だというご意見につきましては、言われる通りすべて大事なものです。設問にあたり内部でも議論しましたが、いずれも大事なものの中で特に大事なものを選んでもらうためにもっとも重要なものという書き方をしております。

資料1の社会情勢の変化への対応についてですが、色々なニーズ、意向調査があると思いますが広く皆さんに意見を聞くために、集まっただき直接意見を聞くという方

法ではなく、アンケート調査という方法で無作為に広く浅く皆さんの純粋な部分の需要とニーズを聞くことが、都市計画マスタープランに反映させる意識調査としてなじみやすいと考えました。

(K委員) : 広く浅くと言われましたが、サンプルで取って10年前と同じ設問があれば広く深くでもよいのではないかと考えます。それにより、回答率が変わり、返答率が少ないようなら増やしてもよいのではないかと思います。やれる方法がまだあるように思います。「もっとも重要な」の設問ですが、中学生がわかるのかが気になります。文章の意味はわかるかと思いますが、重要性がわかるのかどうか。中学生の回答が市の計画に反映されるのであればもう少しわかりやすい書き方の方がよいのではないかと思います。

(事務局) : 中学生対象のアンケートの文言については、言い回しも含めて検討いたします。設問の意図を変えると集計ができなくなるので意図は変えずわかりやすい言い方に変え実施したいと考えます。中学生のアンケートの実施については、学校を通じでお願いする予定をしておりますので、担任の先生のサポートを受け実施したいと考えております。その中で、わかりにくい部分等がある場合は、都市計画課へ問い合わせいただき回答していただけるように考えております。

(B委員) : 資料1で20年計画の中間年次として見直しをされるということですが、アンケートに反映する部分で、マスタープランの検証ということが謳われていますが今の現状で検証ができている部分があればこのアンケートの中にまちづくりが現在このように進んでいるなどの情報を入れる方がよいのではないかと思います。まず、検証ができているのかどうかと第2次総合計画が先行されていますが、総合計画との整合性を図る上でもこのアンケートが重要と考えますのでまちづくりの方向性を踏まえたアンケートになればと思います。総合計画の進捗状況等もわかればと思います。

(事務局) : 現在の状況としましては、今年度についてはアンケートを踏まえた基礎調査の実施予定でその後検証となります。

(B委員) : 検証はまだできていないのでアンケートには検証内容は盛り込めないということですね。わかりました。

(会長) : そうした作業を庁内のプロジェクトチームが対応すると思いますが、プロジェクトチームのメンバーはどういう構成となりますか。

(事務局) : 先程の質問の総合計画とのリンクですが、第2次総合計画も現在アンケート調査を市民に実施中でございます。内容については、十分調整し、11月に都市計画マスタープランのアンケートを実施する予定です。総合計画に沿った都市計画マスタープランを作成していきますので、総合計画の観点でも検討していきたいと考えます。

(会長) : チームの中で検証及び内容については、総合計画とも共有していくということですか。

(事務局) : はい。そうです。

(L委員) : アンケートで感じたことですが、問11の最も重要なものを選ばなければいけない趣旨は何か、アンケートは無作為に各町の人口比率により発送されると思いますが回答者の地域はアンケートには入らないのでしょうか。回答欄に旧町があるので旧町ごとに回答をまとめるのかどうか。それをした上で全体の状況を把握するのかどうか。どうしても水口町の人口が多いため比率が高くなると思うので、どこの町かは関係なく集計

されるのかどうか。

(会長) : クロス集計のことでしょうか。

(事務局) : アンケート調査内で問1から問4までで回答者の属性を聞いています。その属性の項目に対してクロス集計をすることにより需要を把握したいと考えております。

(会長) : 専門的な用語になりますが、設問の中に性別、年齢、地域などを基本的な属性といえます。「クロス」といいますがその属性によりどういう回答があるかを集計します。

(K委員) : クロス集計をするとなるとやはり各町の最低統計人数が必要になると思います。この場合、どう割られるかわかりませんが単純に割ると各400人になりますが、当初どう考えておられたのかどうか。

➡後日人数確認し、各町での人数でも回答率等を加味した人数で調査をすると回答。

(F委員) : アンケートは年齢別等万遍なく調査されると思いますが、全員が回答しない。例えば甲南町域の回答が0(ゼロ)の場合もあるが、アンケートはそういう誤差等も加味したうえで推計するものであるので、配る段階で公平になっていけばよいと思います。

(会長) : それについては、統計学というものが有り得られた結果の信頼度が前提となっております。行政はこの他にも色々な調査等を実施しているので熟知されていると思います。その部分を加味したうえで配慮したアンケートを実施してください。先程、ご意見があったとおり行政がどう判断していくかが重要であり、行政が判断する上でのひとつの情報として皆さんのご意見を把握するものになります。委員の皆さんは都市計画に精通しておられる方も多いですが、代表して副会長からご意見なりアドバイスがあればお願いします。

(副会長) : 色々ご意見等がありましたが、回収率アップと確実性、質問を正確に理解し回答していただくことが必要です。抽象的には書いてありますが、現在の状況、先程委員の意見でも検証ということもありましたが、現在、甲賀市の置かれている状況や市政など全国と比べて甲賀市はこういう状況だということを設問の中で有効なところに入れながら質問をし、例えば人口が全国はこういう状況で甲賀市はこういう状況だと示し、ではどうしていけばよいかを考えてもらうなど市民に情報を示しながら回答していただく方が回答しやすいのではないかと。わかりやすい興味を持ってもらう工夫が大事かなと思います。このアンケートがどういう風にマスタープランに活かされるのかも記載してもらうとよいのではないかと思います。

(会長) : ありがとうございます。まだ、アンケートについてご意見等もあるかと思いますが時間等もありますので、調査票を見ていただきお気づきの点があれば建設的な意見を事務局へお願いします。

実は、私も回答を試みましたが、書きづらいところやわかりにくい部分もありましたので工夫の必要があるかと思っておりますのでよろしくをお願いします。

それでは、時間の都合もありますので都市計画マスタープランについては、これで終了させていただきます。

次第に従いまして2つ目の「甲賀都市計画道路の変更について」経緯等も踏まえて事務局より説明をお願いします。

(2) 甲賀都市計画道路の変更について

・都市計画道路名坂梅ヶ丘線の廃止について ……資料3

《事務局より説明》

(会長) : ありがとうございます。都市計画道路にかかる変更過程、それから見直し検討委員会での検討内容などを含め、現在の手続き状況及び今後の手続きについてご説明いただきましたがこれらについてご質問等ありましたらお願いします。

(I 委員) : この計画があったことでできなかったものがあるのかどうか。また、この都市計画路線を廃止することで、今まで路線があったためにできなかったものやこれが廃止されることによりまちづくりが形成されると理解してよろしいでしょうか。

(事務局) : この都市計画道路の計画地にあたりましては、建築制限がかかり2階建を超えるものや地階のあるものなどが建てられなく、建てる場合には都市計画法第53条許可が必要になってきます。許可申請の出ているものについては、許可をしていますのでできなかったものはないため、わかりかねますが計画がなくなることで3階建以上のものや鉄筋コンクリート造のものが可能になりますので、まちづくりについては所有者にとっては制限がなくなるため利用しやすくなります。

(I 委員) : わかりました。

(会長) : 他によろしいでしょうか。

(F 委員) : 名坂梅ヶ丘線が昭和36年に決定されてから、どの程度整備が進捗したのかおしえてください。

(事務局) : 整備につきましては、名坂の区画整理時に一部整備をされています。資料3の3ページをご覧ください。緑色で着色している区域が整備済み区域で赤色に着色している区域が未整備区域になります。整備延長については、約900mになっております。

(F 委員) : 赤色の整備されていない部分は、計画だけは何年ぐらいになるのか。

(事務局) : 区画整理が昭和52年から整備されておりますので、約30年以上は経過しています。

(F 委員) : 計画する時は、まちづくりとして重要なものとして計画するがその後計画のみで整備されないものをそのままにしておくのは弊害が出ると思います。図に示してあるように名坂本綾野線であるとか他路線の整備ができ、まちづくりが変わってきている状態があり、本来なら区画整理時に国道1号横断等まで整備しておくべきではなかったか。

計画をしたが10年、20年そのまま整備がされない計画については、廃止していく。必要路線について計画するものは計画決定する。計画をそのままにしておくとは逆にまちづくりの弊害になると思いますので、その辺りの考え方をおしえてください。

(事務局) : 都市計画街路であります道路の位置づけから言いますとランクが高い道路として位置づけ計画決定をされているものであります。そういった中で簡単にその重要な計画を変更することは困難となっているのが現状です。例えば、甲南町の路線で言いますと現在平和堂(フレンドマート)付近で整備しております葛木竜法師線ですが、これは元々ございませんでした。現在の位置ではなく野田の地蔵から青葉荘を通り市営住宅までの路線で葛木深川線として計画決定されておりました。T字路で葛木竜法師線のような市道の市決定でありました。新名神のインターチェンジができること等の社会情勢の変化により、県決定の県道小佐治甲南線として県で整備をしております。委員が言われるとおり社会情勢の変化は大きな変化として私どもも受け止めていくべきであると考え

ております。今までは、滋賀県内の市町としては廃止を行ってこなかったのが現状です。葛木深川線を廃止し、今の道路の計画を決定しましたのが平成12年であり、その計画がようやく現在整備に至っております。水口町内にこれだけの都市計画道路があり、先程も担当が申しましたとおり長年に渡り規制をかけていることは問題があるであろうということで廃止の検討をし、並びに市道についての廃止も含めて重点的に見直しを今年度より進めていこうと考えております。

(会長)：地域の事情の変化、財政事情もあるかと思えます。この見直し検討委員会でもそのようなことも検討されたかと思えます。見直しについて進めていただきたいと思えます。

それでは、3番目の「市街化調整区域の地区計画の推進について」資料に基づき説明をお願いします。この問題については、全国的に頭を悩ませている問題であり大いに期待しております。

(3) 市街化調整区域の地区計画の推進について ……資料4

《事務局より説明》

(会長)：ありがとうございました。平成20年に運用基準が策定されましたが、この間市街化調整区域の地区計画を実施した地域というのはありますか。

(事務局)：市街化調整区域の地区計画については、1件だけあります。

(会長)：市街化調整区域の地区計画を推進していくという取り組みについてご質問等ございますか。

(K委員)：資料4の4番の必要事項等の中に住民の100%同意とありますが、住民の範囲はどこまでの範囲となりますか。希望ヶ丘団地だと7,400人程度いますので全員は無理だと思います。

(事務局)：住民という表現が適切ではなかったもわかりませんが、集落内で地区計画を貼れる区域の地権者の全員の同意が必要となります。

(K委員)：ということは区域があらかじめ定まっている訳ではなく、その都度判断することよろしいですか。

(事務局)：地区計画を計画するにあたり、まず空き地や白地農地などが集落内で存在し、一筆書きで区域に線を引ける地域で5,000㎡の範囲を確保でき、6m道路に接している地域を選定し、地域の方が地区計画をしたいと希望された場合に、市と地元と計画を作成します。その後、都市計画審議会で審議していただき県の同意を得たうえで地区計画が定まるということになります。その都度ではなく、あらかじめ区域を定め区域内の地権者の同意を得ることとなります。

(事務局)：この市街化調整区域の地区計画の進め方の中で認識をひとつにしておきたいのですが、甲賀都市計画区域（水口町、甲南町、甲賀町）内で昭和40年代に各所に大型団地造成がなされています。また、甲南町の希望ヶ丘団地も昭和40年代から造成し、一部滋賀県では唯一市街化調整区域内での区画整理手法を使い造成されています。甲南町ですと市街化区域の方が少なく、希望ヶ丘団地はDID地区、人口密集地域となっております。そういった団地等が市街化調整区域にいくつも点在しており、甲南町では市街化調整区域の人口の方が多いという逆転現象が起こっているのが甲賀地域の調整区域となっていると認識しております。そういった中で地方創生と先程もありました人口減少問題。既存集落内に空家が増え、人口が減ってきていることが取りざたされています。そ

の中で空家対策も対応していかなければなりません、例えば、京都から既存集落に住もうとし、既存の家を壊し建て替えしようとする、と開発許可等が必要になります。その場合には開発不可となる地域があります。建て替えができない。土地利用ができないところがある。せつかく農地を耕し集落内で生活をしていこうと考えておられる方が建築できない状況が続いているため、それをなんとか解決していこうという手段のひとつがこの市街化調整区域の地区計画です。

考えているのは住宅団地ではなく、既存の集落での対応をしていきたい。平成4年に法改正により、市街化調整区域の地区計画ができるようになった時にはこの目的はなかったと思います。先程も申しました通り社会情勢の変化により市外から移住される方を集落に住めるようにしたいということや集落の活性化。例えば福祉施設をしたい、学校再編にも関係しますが跡地利用として他市ではレストランなどを行っているところもあります。しかし、現在ではできないところがあります。今後の人口の受け皿や地域の活性化のために線引きをしている甲賀都市計画ではありますが、地区計画をもって受け皿として規制緩和の一部としていきたいと考えております。

(L委員)：これは、以前からの懸案事項でしたので大変ありがたいことだと思います。ひとつお聞きしますが、地域の住民の100%の同意となっていますが、やはり賛成されない方もおられるのではないかと思いますので少し心配します。地区計画の区域となった場合に土地の固定資産税が上がるのかどうかをお聞きします。

(事務局)：100%同意の件ですが、なかなかご理解していただけない方もおられると思います。基本的には地元で協力依頼をしていただくこととなりますが、市も一緒に説明させていただき理解していただけるように推進していきたいと思っております。

(事務局)：固定資産税につきましては、現況地目での課税となりますので、地区計画を設定したからといって固定資産税が上がるということはありません。農地から宅地に現況が変わった場合などは変わりますが、現況がそのままの場合は変わりません。

地区計画をはった場合に市街化区域と同等になるのかというご質問だったかと思いますが、それにつきましては、市街化調整区域内での宅地課税となります。市街化調整区域での土地利用の計画と考えていただければわかりやすいかと思います。

(L委員)：今、甲賀町の櫛野などの奥の方から説明に行っているようですが、手前の集落が先に手を挙げれば先に計画できるのでしょうか。

(事務局)：現在は、重点地区より役員の方に説明をしている状況でありますので、今後は住民の方にも説明をしていきたいと考えております。その他の地域で説明に来てほしいということであれば説明に行かせていただきます。

(H委員)：3点お聞きしたいのですが、この件については都市計画区域の見直し等から来ているかと思います。資料にもあげている事例もあったということで推進していただいているのはありがたいと思っております。

まず、資料の別表2で区域が接する道路ですが、既存集落型では幅員6m以上となっているため、なかなか既存集落内で6m道路はないため対象が狭まるのではないかとありますが考えをおしえてください。2点目に用途の制限について、小さな商業施設等が含まれるのかどうか、3点目に垣又は柵の構造の制限で生垣を推進しているのかと思いますが、最近では柵等もなくオープンな敷地もありますので柵をしなくてもよいのかどう



かおしえてください。

(事務局) : 1点目の幅員6m道路についてですが、説明会の中で6m道路がないや区域が5,000㎡未満ではダメなのかという質問もありました。これは、市の運用基準となりますので、今後推進するにあたり支障となるようなら変更も考えていきたいと思えます。

2点目の用途については、住居のみとなっております。

(事務局) : 補足説明させていただきます。将来的に6m道路の整備ができるように壁面後退をすることにより確保するということが最後に6m道路整備するということが可能と考えます。用途制限については、地区計画の項目により、店舗も可能であります。先程、説明しましたとおり地域の活性化ということもあります。地区計画の中で住居はもちろんレストラン等の整備などを計画すれば開発許可要件となり可能となります。また、ブロック塀については、希望ヶ丘などは家の中を見えるように塀を1.2m以下とし、決まりはありませんが方針として防犯上見えるようにされています。皆さんのまちづくりですので、例えばブロック塀は止め、樹木とするなど皆さんで決めていただければよいということになります。例としては、甲南庁舎の周辺については、塀は1.2m以下としております。忍者のまちづくりとするため、すべて勾配屋根としようなどまちづくりを皆さんで考え計画しております。ですので、ピンクの家などの奇抜な色の家等はできず、すべて勾配屋根の建物となっております。道路からは2.5m以上の壁面後退など皆さんが議論しまちをつくりあげていくのが地区計画だと思います。

(H委員) : 塀の高さなどは何m以下であればよいやなくてもよいと理解しました。例えば、緑化をするなど協定もありかなと思えます。活性化のためには商業施設もある程度の範囲内でできればと思えますし、最初の道路ですが、4mの道なら1mずつ後退するなどかなと思えます。限られた道であるため、できるだけ柔軟な考え方をしていただければと思えます。

(B委員) : 議会の皆さん方も住民の皆さんの声を聴いていただき、法の緩和を計画でできるようにされていることは良いことだと考えますが、むやみに拡大していくのではないことを説明していただきたい。3ページの第5条で農用地や農地転用が許可されないと見込まれる農用地、青地区域は原則含まないということ。救済措置としては非常に有効に働くとは思いますが、最少面積が5,000㎡からとなっております。4ページ基本的事項第13条の農業などの既存の土地利用の実態及び計画を優先するや必要以上に農地を含まない。また、第14条の住民主体でまちづくりを考え地方の活性化、まさに国が進めている地方創生に対する有効な施策であると考えます。その中で絞り込まれることを説明会で説明されないところでもできると一人歩きしてしまうと困ります。貴生川の地域でも圃場整備ができていて区域と集落区域とあり、集落区域については活用したいと思えますし、集落内に白地農地がありますのでこの施策は喜ばしいと思えます。重点地区とされている集落については、現在も困っておられることがあるかと思えますので、集落ゾーンの宅地畑などに家が建てられれば有効な施策と考えますが、過大な期待をさせるべきではないと思えますがいかがでしょうか。

(事務局) : 農振地域の青地が問題になってきます。区域に編入しようとする市街化区域への編入と同等の農振地域解除が必要となります。一つの例を挙げますと甲南町のフロンティアパークの工業団地を造成しております。これは、人口施策として行ったものでその

近くに地元の方は住宅団地を考えておられます。それは、田んぼではなく山であり、山であれば森林法などの解除であり比較的解除しやすいため、計画し今もこの地域の方々には住宅地の受け入れを考えておられます。第三小学校は50人程度となり、中部小学校へ合併も学校再編で出ておりますが、地域の方はそばの栽培等をやりながらまちづくりを考えながら地区計画についても積極的なご意見をお持ちです。畑を付けて宅地を販売するなども考えておられます。どういう形が良いのかも市から提案しながら進めていく必要があるかと考えます。また、農振地域など大きな面積を変更することは非常に難しいと考えております。現場の中でそういったお話もしながら進めていきたいと考えます。

(会長)：貴重なご意見ありがとうございました。

(L委員)：今回の内容ではありませんが、都会から田舎に住みたいとよく言われることがありますが、その場合に甲賀町内も都市計画区域に入っているのも部分的でも都市計画区域から外すということはできないかと思えます。まちづくりの関係で島根県から講演に来ていただいた時に調べると外したことにより人口が増えたなどお聞きしました。密集地はよいのですが、本当の奥地などの都市計画区域を外すことはできないのでしょうか。そういう考えはありませんでしょうか。

(会長)：協議事項とは外れますが、せつかくの機会ですのでお願いします。

(事務局)：線引きの解除という考え方をさせていただいているかと思えます。そういうご意見も他にもいただいております。その中で、私の知っている限りは高松、兵庫県でもあったかと思えますがその後どういう状況になっているのかはわかりませんが、コンサルタントとの話の中で解除してしまいますと安い土地に集まり、中心地等が空洞化するということが起こると予想されます。今、線引きを解除するということが良いのか悪いのかは私的な意見として聞いていただきたいのですが、よく言っていますのが特に商圈を重要視しております。商圈20km、伊賀市、草津・栗東市、水口が商圈20kmの範中となり、こういう地域に集中し商店が固まっている状況であり、現在は買い物が少なくなってきたため、今度は商圈10kmで考え土山にもフレンドマートがオープン予定であり、だんだんと小さく細かくなってきております。そのため、大規模店舗が撤退している状況もあり、買い物難民が出てきています。甲賀市のまちづくりの基本として水口が中心地となっておりますが、このまちづくりをくずすべきではないと考えております。水口のスタンスを解除した時にどうなるのかと考えますとかなりのスプロールが起こりながら、人口が流出することが予想されます。先程委員が言われた既存集落の部分については、説明しました地区計画という制度を受け皿としたいと考えます。簡単に言いますと線引きを維持しながら各町の中心地をサブ核とし、調整区域の規制緩和をしながら人の受け皿を作っていきたいと考えます。

(会長)：ありがとうございます。

(F委員)：教えていただきたいのですが、この地区計画のイメージで地区計画設定後の「車のすれちがいや緊急車両がスムーズに通行できるよう道路整備をする」と書かれてありますが、区画整理事業等である場合であれば減歩等で道路用地などは生み出し、金銭的価値が上がるので減歩されても損はしないという考えですが、既存の集落の中で整備しようとするとなれば無償提供するなどしないと進まないと思えます。将来的にそういう計画があればよいと聞きましたが本来そういうものではない。集落内に地区外の方も家

を建てられるようにしようというのが目的であれば、道路整備は必要ないのではないのでしょうか。こういうイメージを説明してよい住宅地になりますよ、誰がその土地を供出するのか。

(事務局) : 道の拡幅をどうするのかということですが、例を挙げますと守山市も現在、地区計画を何か所か計画されています。その中で当然集落の密集している地域であります。道路拡幅を盛り込んだ計画をされています。計画するだけではなく今後どのような形で実施していくかあたり、守山市では拡幅の補助事業制度を立ち上げられています。地元も負担が必要とはなりません。用地も必要となりますから、色々なかたちで地元の協力を得ながら進めていく必要があります。現在、甲賀市の都市計画課ではなく、建設事業課で集落内の道路拡幅工事の補助制度がありますが事業費もあまりないため、大々的に拡幅工事を行うのであればそういった別の補助事業等も検討していく必要があると考えております。守山市のような地区計画の拡幅工事の補助制度を立ち上げるなど検討してまいりたいと考えます。

(K委員) : 既存集落型の事業ですが、建築用途の制限の中で長屋、共同住宅などは除くとありますがこの制限は必要なのかどうか。人口を増やしていくのが目的ならばある方が望ましいと思いますし、逆行しているのではないかと思います。寄宿舍等がある方が人口増に関わってくるのではないのでしょうか。この規制はいるのでしょうか。

(事務局) : 現在は、個別住宅と考えており集落内の空き地や空家の敷地が限られていることや、賃貸の場合は、何年後かに引越などにより空洞化することが懸念されるため、定住化していただくため専用住宅としております。今後、状況が変われば変更の余地があるかと思しますので、今後の検討とさせていただきますと思います。

(会長) : 皆さんの関心の大きな事業であるかと思しますので、まだまだ質問等があるかと思しますが時間もありますので、次の甲賀市屋外広告物条例の制定について説明をお願いします。

#### (4) その他

・甲賀市屋外広告物条例の制定について ……資料5①②

《事務局より説明》

(会長) : ありがとうございます。条例の策定に伴い許可基準の強化、映像広告の規制等の説明がありました。ガイドラインについては、これを原稿に印刷中ということです。

只今の説明につきましてご質問等ありましたらお願いします。

まず、景観審議会に敬意を表したいと思います。よくまとめられています。市の担当部局も大変であったと思いますが、見ていただいているかがでしょうか。副会長どうでしょうか。

(副会長) : よくできていると思います。

(会長) : また、ガイドラインが印刷され事業者また市民の皆さんが景観面から責任責務を感じつつ、広告面からよりよいまちづくりができればと思います。ガイドラインの完成が楽しみです。ありがとうございます。後半時間が押してしまいましたが、事務局から協議報告事項を説明していただき想定範囲内でありました。本日は決定事項ではなく施策の進行状況や今後に向けての取り組みに向けて説明していただきありがとうございました。委員の皆様からは積極的なご意見をいただき感謝いたします。事務局の方で現在

進めている作業に反映できる分については、反映していただきますようお願いします。  
それでは、本日の協議報告事項4件私の方での進行につきまして終了させていただきます。

(事務局)：会長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。本日の意見を基に特にアンケート調査については修正等をさせていただきたいと思います。

それでは、副会長様より閉会のあいさつをお願いします。

## 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18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。