

## 第 11 回東近江市都市計画審議会議事録要旨

- 開催日時 平成 24 年 11 月 16 日（金） 午前 9 時 40 分～11 時 10 分
- 開催場所 東近江市役所別館 中ホール
- 委員定数 15 人
- 出席委員 10 人  
（委員） 森川 稔 小中 長昭 田辺 長司 岡田 史枝 石原 藤嗣  
西澤 善三 清水 雅昭 日永 勝一 山中多美枝 森田 初枝
- 出席者 都市整備部長 中村 哲  
都市整備部次長 谷口 惣治  
（事務局） 都市計画課長 奥野 茂治  
都市計画課計画グループ 西村 和恭 小島 菊代 福田 善之
- 傍聴人 1 人
- 議 事 議案第 1 号 東近江市風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定につ  
つき、意見を求めることについて（諮問）  
議案第 2 号 東近江市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱の一部改  
正について（付議）  
議案第 3 号 東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会設置要綱の一部改  
正について（付議）  
報告事項 市街化調整区域等における地区計画制度の運用状況について

## 審議状況

開 会 午前 9 時 40 分 司会 都市計画課長

司会 開会宣言、会議の成立、委員の紹介、公開・非公開の報告 事務局自己紹介

### 1 あいさつ

### 2 議決事項の報告

事務局 議案書（2 頁）により第 10 回都市計画審議会の議決事項を報告

### 3 議 事

議案第 1 号 東近江市風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定につき、意見を求めることについて（諮問）

事務局 議案書・パワーポイントにより説明

## 審議内容

委員 条例を制定にするにあたり、土地所有者等周辺住民への説明はしないのか。

事務局 新たに区域を設定するものではなく、また、これまでの基準を強化、緩和するものではないので、パブリックコメントや住民説明会は省略させていただいた。

委員 住まわれている方の利便性を考えると説明が必要では。審議会において「住民の意見を聴取されたい」という意見を付すことも可能か。

事務局 すでに指定されていた地区の条例の権限が県から市に委譲されたものである。本市には県条例適用の風致地区もあり、かつ、これまでの基準で風致の維持が図られてきたため、県の基準をそのまま引用した。今回の地域主権改革一括法は地域の独自性を出すという趣旨であり、市で条例を制定するという事は、新たな風致地区を指定する場合、指定しやすくなる。その場合においては、住民説明会やパブリックコメントなどの手続きが必要である。このような理由により今回は省略した。

委員 条例が移譲されたことにより、日常業務が増えるのか。

事務局 平成 19 年度より許可事務は県から委譲されており、事務が増えることはない。ただし、市が新たな地区を指定することになれば、その事務は増える。

委員 第 2 条に「許可を要する行為」があり、それに対応して第 5 条に「許可の基準」が定められている。第 2 条では 5 号に「水面の埋立て又は干拓」6 号に「建築物等の色彩の変更」とあるが、5 条では順番が逆になっている。(8)と(9)逆のほうがいいのでは。

事務局 ご指摘のとおり修正するのが適当であるが、県条例と合わせておきたいのでご了承いただきたい。

委員 布施山風致地区内に建築物があるのかどうか。また、過去の許可申請の案件、その際の指導状況など、わかれば教えていただきたい。

事務局 布施山風致地区内には、布施の溜池および布施公園は含まれていない。地区内の建築物は川合の願成寺のみである。事務処理の実績で、通知とあるは、道路や電気通信事業など公共性のある事業、また急傾斜のよう壁工事など公共性や緊急性のある事業は許可を要しない行為と定められており、許可申請の代わりに通知を予め市長に対して行うものとされている。布施山風致地区の通知 1 件は関西電力の送電線の管理上、樹木の伐採が必要となった案件である。箕作山

風致地区の許可申請は太郎坊宮の関係の建築物である。通知については五個荘地区で関西電力の鉄塔の新設行為の通知である。その際、伐採面積を1ha以下に、また鉄塔の色を反射しにくい塗装を施していただくよう指導してきた。箕作山風致地区内には、一般の住宅が建築されている。

議長 風致地区内には民間の所有の土地もかなりあるという理解でいいのか。

事務局 はい。

議長 5条の許可基準で、「風致と著しく不調和でないこと」とか、「風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと」など、抽象的な表現である。風致の定義も抽象的な概念であるが、この場合、誰がどのように判断されるのか。

事務局 許可権者である市長が、色彩や形態が調和しているかどうかを判断することとなる。

議長 景観の場合は、景観審議会で審議されることがある。県は今までどうされていたのか。審議会など第三者機関があるのか。

事務局 許可申請に対して第三者機関を開いて意見を聴取し許可をしていたのでは許可申請が許可までに相当な日数が必要で工事等に影響を及ぼすと考えられるから、第三者機関の意見聴取はされていないと思う。

議長 市長の判断だけでいいのか、第三者機関の意見を聞いて判断するのがいいのか、如何か。

事務局 数値で基準が定められている場合は明確であるが、主観で判断することは難しい。ただし、住宅等が建築可能な場所は、既に周辺に住宅地が形成されており、周辺住宅と不調和でなければ許可できるものと判断している。このため、敢えて審議会等の意見を聴取する必要はないと考える。

委員 布施山風致地区は、旧八日市市と旧蒲生町にまたがっているが、元々から近江八幡八日市都市計画区域としての都市計画決定されているのか。

事務局 はい。

委員 2地区とも風致地区の認識はなかった。山などの景観を守っていくという趣旨であるが、景観の指定には入っていなかったように思う。市の景観条例が施行され、景観が身近なものに感じられるようになった。風致地区の条例の方が上位にあるためなのか。

事務局 東近江市の景観区域は東近江市全域であり、市街地ゾーン、田園ゾーンなどゾーンごとに基準を定めている。風致地区は風致地区の規制、基準により運用していくこととなる。

委員 東近江市景観計画の景観形成重点地域には含まれていないが、その違いは何か。

事務局 景観条例は届出を要するもので、風致地区や国定公園内の行為は許可が必要であり、基準も厳しい。上位の条例や法律に基づくものは景観条例からは適用外としている。

委員 山の境界はわかりにくい。ポイントは打っておられるのか。布施山風致地区で、県道より西側の一部区間が風致地区に入っていないところがあるが、新たに指定していくのか。

事務局 都市計画を決定する場合、その区域は道路や河川等の地形地物で定めることが基本となっている。山地については、道路等が存在しないケースがあり地番や大字界を区域としている。区域の見直しについては、圃場整備事業により区域が現状と喰い違っている箇所もあり修正する必要がある。その際、区域の見直し等についても調査し、拡大するのであれば住民の合意形成も必要であるので慎重に対処していきたいと思っている。

委員 風致地区内で不法投棄があった場合、罰則はきつくなるのか。

事務局 許可を要する行為に対して条例が適用される。不法投棄は風致地区であるなし関係なく法律で罰則が定められている。

委員 第2条7号で廃棄物が捨てられるとなっているが。

事務局 ここでいう廃棄物は不法投棄とは無関係である。

委員 許可権者の市長が判断するとあったが、不許可となった場合の不服申し立てできるのか。

事務局 行政不服審査法で60日以内に不服の申し立てができることになっている。

議長 ほかに意見がなければ、第1号議案については原案どおり承認することよろしいか。

委員 異議なし 以上

#### 審議結果

原案を適当と認める。

議案第2号 東近江市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱の一部改正について（付議）

○議案第3号 東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会設置要綱の一部改正について（付議）

事務局 議案書により説明

#### 審議内容

議長 名称の変更とともに業務も変わったのか。

事務局 名称の変更であり、業務は変わらない。

議長 18頁の最後、24年11月16日に施行し、24年4月1日から適用するとあるが、「適用する」とは、どういう意味か。

事務局 この要綱の一部改正は、本日の審議会で可決いただき施行することとなるが、既に4月1日より都市計画課に名称が変更されているため、4月1日に遡って適用しているための附則であると理解いただきたい。

議長 2号、3号ともに原案どおり承認することよろしいか。

委員 異議なし 以上

#### 審議結果

原案可決

報告 市街化調整区域等における地区計画制度の運用状況について

議長 当案件は、当審議会運営規則第7条第1項1号で規定する東近江市情報公開条例の不開示事由である個人情報、意思形成過程情報に該当するので、非公開で会議を進めたいが如何か。

委員 異議なし

事務局 パワーポイントにより説明

#### 審議内容

委員 都市計画区域の見直しはされているのか。地区計画制度は線引き都市計画区域に限られる。道路網をはじめ都市計画区域も市全体を高所から捉え考えていく必要がある。地区計画制度

を上手く運用していくためにも、都市計画区域の見直しの取り組みが先決である考えるが。

事務局 本市の都市計画マスタープランでも区域再編の方針を掲げている。県も1市1都市計画区域を理想とされている。線引き、非線引きの都市計画区域と都市計画区域外を一度に統合しようとするれば規制が激変し住民合意が得られにくい。したがって本市のマスタープランでは段階的に区域を再編していこうという方針である。ただし、国において都市計画法の抜本改正の動きがあることから、その動向を見極めながら検討していく必要がある。県内では長浜市や甲賀市も同じ問題を抱えており、現在、県の指導により長浜市で調査が実施されている。引き続き東近江市で調査が実施される予定である。まったく現状のままが良いと思っていない。国の動向を見ながら慎重に対応していかなければならないと思っている。

委員 マスタープランで方針が決まっているのであれば、その方針に従って進めていただきたい。一番に解決すべき課題である。

議長 段階的に見直していくというスケジュールは決まっているのか。

事務局 決まっていない。

委員 市が計画を持って市が整備していくことが基本であるが、財政力を考えると民間開発に頼らざるを得ない。許認可のバランスが問題である。市が思っている計画に添うよう、権限を持って指導していただきたい。

委員 素案、原案とあるが、どの段階で審議されるのか。

事務局 素案の段階は行政内部で関係機関と協議しながら素案を決定していく。原案の段階では利害関係人等の意見を聞くことになる。その意見を踏まえ審議会の小委員会で原案を案にすることについて審議していただく。その後、案に対して周辺住民から意見を聞き、その意見を踏まえて都市計画審議会で審議していただく。ひとつの案件に対して、小委員会と全体との2回審議していただくことになる。

委員 素案の段階が1件、数件ある相談案件も素案に発展する可能性もあるのか。

事務局 有り得る。

委員 基準に住民の合意形成を得るとあるが、住民とはどのような範囲か。

事務局 周辺住民であり、自治会を単位とするのかどうかは申請者の判断に委ねている。案の段階で住民の意見を聞くことになる。反対意見が妥当であれば計画の中止、変更が生じる。そうならないよう合意形成を得よう指導していく。計画の規模にもよるため、範囲を限定することはできない。

委員 都市計画法で道路を規制できないか。開発単位に道路が作られるが、すべて袋小路でつながりがない。防災面からも問題がある。特に八日市地区は道路幅員が狭い。

事務局 規制するまではできない。街区単位に地区計画を運用していけば解決につながる。そのためにも地区計画は、市街化区域内でも有効な手段であると思っている。

委員 小学校が新設されたが、歩道もなく道を封鎖して通園・通学されている状況である。小さな開発でも見通しをつけて指導していただきたい。

委員 道路には幹線道路と生活道路とがある。開発許可制度で指導されていると思うが、ミニ開発でできた道路は抜けられそうで通り抜けできない。公安委員会などと協議してその対処も必

要ではないかと考える。

議長 幹線道路があって地区計画を上手く張りつける。地区計画内に通過交通を入れるべきではないというのが基本である。通過交通は幹線道路で処理をするのが理想である。ただし、脆弱な幹線道路沿いに地区計画が張り付いていくため、地区計画内で交通を処理していかざるを得ない状況になっている。本来の地区計画ではないと思っている。

委員 幹線道路が狭く、開発された道路が広いというのが現状である。対面もできない状況である。都市計画に添った開発がなされておらず、乱開発されているという印象を持つ。

議長 幹線道路が整備されていないところは、地区計画を張らないという姿勢が必要であるが、申請があがってくれば、法に基づいて問題なければ許可せざるを得ないという状況もある。

次長 特に八日市南部地区は碁盤の目のように道路があるが、幅員は4 mから5 mである。個人の戸建て開発ではセットバックも限界があり、戸建ての開発が延々と進み現在の状況を作り出しているといえる。地区計画では接道条件を6 m以上と運用基準で定めているため、今後は地区計画を活用することで道路の整備も図れていくと考えている。

委員 能登川地区ではセットバックを指導されていると聞かす。

次長 八日市地区においても、一定規模の開発行為ではセットバックして6 m確保できるよう指導している。個人の戸建ての開発では、お願いであり強制力は伴わないのが現状である。

議長 地区計画のところは、セットバックされ6 mの道路確保できるが、区域外は4 mになるという状況になるということ。

委員 市街化区域と市街化調整区域では地価が違う。開発業者は調整区域を狙ってくる。市街化区域内を整備して安全性の確保を図る方策が必要である。周りが開発され市街化区域内の開発が進まないと懸念される。市がリーダーシップを取って市街化区域内の道路整備を図り、開発を誘導していくことが必要である。

委員 調整区域における地区計画制度は開発の手段として使われている例がある。運用基準にもあるように、市街化調整区域は市街化を抑制する区域であるということを尊重することが大切であり、市街化区域内で宅地開発を進めるのが本来である。そのことをきちんと抑えておく必要がある。類型の中でも既存集落型と宅地活用継続型は納得できるが、市街化区域隣接型は曲者だと思える。じわじわとスプロール的に広がる恐れがある。それだけに市街化区域隣接型は厳しく審査して運用していく必要がある。

委員 他力本願でなく、行政がリーダーシップを発揮していただきたい。

審議終了

事務連絡

閉 会

部長 閉会あいさつ