

## 第27回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 平成30年6月28日(木) 14時15分～16時20分

開催場所 東近江市役所 新館318会議室

委員定数 15人

出席委員 12人

(委員) 石井 良一 轟 慎一 藤關 安久 向 真史 岸本 幸男  
小泉 登喜夫 西村 和恭 辻 英幸 平林 光彦 福永 忠昭  
山本 十三 池野 保

出席者

(事務局) 都市整備部長 藤島 銀二  
都市整備部理事 高川 典久  
都市計画課 課長 岡田 眞男  
都市計画・公園係 西澤 洋樹 山中 則人  
開発調整係 鎌倉 厚徳

傍聴人 なし

議 事 議案第1号 近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画<東近江市決定>の決定について(付議)

議案第2号 近江八幡八日市都市計画蒲生工業団地地区計画<東近江市決定>の決定について(付議)

報告事項 近江八幡八日市都市計画区域 第6回区域区分定期見直しの状況について

## 審議状況

開会 14:15 司会〈都市計画課長〉

〈司会〉会議の成立を報告

公開・非公開の報告

第11回地区計画制度小委員会、轟委員の委員長選任の報告

### 1 会長あいさつ

### 2 議事

○議案第1号 近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画〈東近江市決定〉について

(付議)

#### 審議内容

〈委員長〉東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会の意見と合せて報告

〈委員〉区域内の白い部分について、既存建物があって何か仕事をされているのですか。

〈事務局〉自治会が有する自治会ハウス、公園を含んでいる部分が白い部分、また、右手側の建物と書いている部分につきましては現在も建具店を経営されておられまして、事業をなされている状況でございます。

地区計画制度を策定することにより、住宅に特化した用途の制限になってまいりますと、今後も事業が継続できないということで地区計画には賛同をいただいておりますが、制限がかかってくる地区整備計画の区域には含めておりません。他に、現在住居等もございます。壁面後退等制限がかかってくると既存不適格になる恐れがあるため、区域から除外をしているところでございます。

〈委員〉自治会館について、住民が増えた場合に、自治会館の規模が小さくなるとか狭いとかそういう問題は起こらなかったですか。

〈事務局〉区域の説明をする中で、現在の自治会館では、今後26区画が増えてくることによりまして、一緒の自治会になることで入り切らなくなるという恐れがあるという懸念は出ております。そういうことも含めまして、今現在の公園の区域で自治会館を改修、増築するようなお話も聞いています。

〈委員〉公園の西側に新たに公園ができますが、これは一体化されるのですか。間に川のようなものが見えますが。

〈事務局〉現状は水路があります。水路を付替えまして、現公園と開発される公園を一体化利用するという計画です。

〈委員〉今の公園のことで一体化されるということで、確かに地域の旧来からの方、新しく住まいされる方が一体になるのが望ましいなというふうに思っております。地区整備計画に含まれていない公園というのは同じように地区整備計画区域に入れて、全部緑色に着色する公園にしない理由があるのでしょうか。

〈事務局〉先ほど説明しました自治会館の今後の増築が影響してまいります。通常は公園を都市施設として一体的に位置付けすべきと考えますが、自治会館を建てようとしたときに公園区域内に建築することとなります。公園の利用を目的とする位置付けをしてしまいますと、自治会館を増築等する際、制限がかかるため、区域からは除外をしました。既に土地利用をされてお

りますので、自治会の同意等がないことには無作為に利用されることはできません。

〈委員〉近傍に一級河川がありますので、付近全体は県の流域治水条例による湛水という危険性のあるエリアであるかないか確認します。

〈事務局〉湛水の区域であるかどうか今は手持ち資料を持っておりませんので、改めて調べさせていただいてご報告はさせていただきます。開発をする際の要件の中に調整池を設けております。直接一級河川に放流すると下流域への影響等の関係があり、雨水排水処理について、県の土木事務所と調整が済んでおると聞いておりますので、その部分の問題はクリアできていると認識しています。

〈会長〉先ほど区域の問題が出ましたけども、河川と道路に挟まれた部分が地区計画の区域外になっておりますが、隣接地のように地区計画に含めて地区整備計画の区域から外すというような処置をとられなかった理由があれば教えてください。

〈事務局〉地区計画は、街区単位を基本に設けていきたいと考えております。できればこの一級河川までの区域も何とか、事業者の方に地区計画の同意を得られるように進めていただきたいと指導してまいりました。説明も事業者の方から個人の方にもされましたし、個人の方も、この計画に対する影響等を市にお聞きにも来られています。

地権者の建物は敷地いっぱいには建築物が建っている状況がございまして、区域に入れることによって、壁面後退1メートルの確保の問題、将来の建て替え等を考えて、地区計画に対する賛同が得られなかったという状況でございます。

廃工場の跡地活用がされ、周辺は住宅区域となることから、現在も居住しておられておられますので、地域一体としては住宅地となることから、やむを得ないところでございます。

審議終了

審議結果 第1号議案 全員賛成で可決

○議案第2号 近江八幡八日市都市計画蒲生工業団地地区計画の決定〈東近江市決定〉について  
(付議)

審議内容

〈会長〉少しわかりやすく今後どういうことを想定して、この用途の制限をしたのか。制限を見直された部分もあるかと思うのですが、そこを説明いただけますか。

〈事務局〉用途の制限についてですが、現工業団地の用途は工場でございます。蒲生インターチェンジなどが整備され、利便性が非常に高く、事業者等の引き合いの中から、道路を活用して工場や物流もできないのかというような相談がありました。過去の開発時の用途は、工場であるということで決定されてきております。

今回地区計画ということで、地域の安全等の確保、制限も設けること未操業地等もある中で、そういうところも活用し、地域と一体となった工業団地全体の活性化を図っていくというのが目的でございます。

〈委員長〉東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会の意見と合せて報告

〈委員〉この計画は以前にも、この都市計画審議会で聞いたことあるのですが、その時はたしか、道路幅員が問題あるとかいう話がありました。それはクリアしたのですか。

〈事務局〉道路幅員につきましては、4年ほど前の地区計画運用基準の改正のときの議論の話かと思われま。区域の接する道路について、地区計画の内容及び周辺の状況により交通安全上支障がない場合、道路幅員が9メートル未満でも地区計画を認めるという議論の時であったのかなと思っております。

なお、現状、工業団地の中の市道につきましては、9メートルの道路があるというところがございます。

〈委員〉補足する形にもなるのですが、地区計画の素案の申出があったのが平成29年3月と書いていますが、事前相談などはもっと前からあるわけ。そもそもの工業団地を形成しているところに、地区計画を設けるとするのは、それなりの理由が必要。地区計画をつくるということは規制を厳しくするわけ。この地区計画は、当初危険物を取り扱う企業がここへ来たいという相談がございまして、この、工業団地の中で構成されている協議会でそういうものまではというような話から、何かそういう規制ができないか、あるいは今は工場だけに限っていますが、物流とかの対応もできないか。そうする時にどのような方法があるかという相談からこの地区計画制度を活用すればどうですかというような話になったと記憶しております。

それで、質問された道路の幅員というのは、区域に接する道路市道大塚鋳物師線が、これくらいの規模でしたら、工業系ですので9メートル以上なければならないという基準があったのですけれど、9メートル以上の道路幅員ということになりますと、歩道を設置しなければ9メートルにはなりません。ところが、現状の道路は通学道路でも何でもないので、そこまでする必要はないだろうということで、この運用基準の改正を行ったという経緯がありまして、それに対してはなんら問題ないというように認識しています。

それと地区計画の素案の申し出は3月に出た、それに対する措置が7月と4箇月かかっている。こういうことは余りにも、その間が長く、手続がすべて遅れてきますので、今後、このような相談案件があった場合には、気をつけて対応していただきたいというお願いです。

〈会長〉道路のことなのですから、地区計画の中の道路は市道になるのですか。

〈事務局〉地区計画の中の黄土色となっている部分は道路で、既に市道になっています。

〈会長〉新たに造る道路はないと思うのですが、ないですね。

〈事務局〉現在はありません。

〈会長〉取りつけ道路があるのですが通常これは、敷地内の道路で事業者の管理かなと思うんですけど、これはもう既に市道として、認定されて管理もされているということですか。

〈事務局〉距離は短いですが、市道認定されている道路です。

審議終了

審議結果 第1号議案 全員賛成で可決

3 報告事項 近江八幡八日市都市計画区域 第6回区域区分定期見直しの状況について  
非公開

閉会 16:20

〈部長〉閉会あいさつ