

第 35 回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 令和 4 年 9 月 28 日 (水) 午後 2 時 30 分から午後 4 時 20 分まで

開催場所 東近江市役所 319 会議室 (新館 3 階)

委員定数 15 人

出席委員 14 人

(委員)

岡井 有佳 轟 慎一 田中 皓介 向 真史 岡田 史枝
大林 茂松 廣田 美代子 辻 英幸 山本 直彦 安田 高玄
山崎 邦夫 山本 十三 池野 保 小田 美智子

出席者

(事務局)

都市整備部長 田井中 外和
都市計画課 管理監 五十子 又一
課長補佐 今村 幸一
都市計画・公園係 福山 良孝 堤 龍馬 神鳥 圭祐
開発調整係 前田 真 小森 俊幸

傍聴人 1 人

議 事 会長、副会長の選出

地区計画制度小委員会委員の選出

議案第 1 号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて (諮問)

報告事項 (1) 第 34 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

(2) 第 34 回都市計画審議会議案第 2 号 (条例区域から災害リスクの高いエリアの除外) について

(3) 東近江市の最近の開発許可状況について

その他

審議状況

1 開会 午後2時30分 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、承認

会長に岡井委員、副会長に植田委員を選出

地区計画制度小委員会委員に轟委員、植田委員、廣田委員、辻委員、池野委員を選出

2 会長あいさつ

3 議事

○議案第1号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて（諮問）

〈事務局〉事務局説明

〈会長〉

はい、ありがとうございます。そうしましたら、ただいまの議案につきまして、御意見御質問等のある方は発言をお願いいたします。挙手でお知らせください。いかがでしょうか。もともとは市街化区域は、市街化を活性化させてどんどん建物を建てるエリアで、市街化調整区域は市街化を抑制するエリアで農地や自然を保全するのが目的ですが、もともとそこに住んでいらっしゃる方々もいらっしゃるにしまして、中心部の市街化に対して、そんなに影響を与えるようなものでなければ、建物を建てることを認めていこうという考え方で、それが可能な区域として今説明がありましたように、「11号区域、12号区域」という名称をつけてその中で建築を可能にしているわけです。これまでは自己用の住宅というものだけを可能にしていたということで、その理由としては中心部の衰退につながらない様にとという目的のもとで、やってこられているわけなんです。今回はその自己用住宅に加えて、分譲に関しましても、認めていこうというふうな内容になっております。先ほどの他市さんの状況という意味では、米原市さんと近江八幡市さんが既に分譲も認めているということがあったと思います。いかがでしょうか。はい、お願いします。

〈委員〉

現況の集落のおそらく周りという理解をしました。集落の中心には住宅が建っておりますので、新たに開発すると集落の周囲になると思いますが、集落に住んでいる人間としてはいくつか心配事があります。集落では高齢化が進んでおり、空家があちこちできてきております。5年とか10年とか先を見て周りを見渡してみると、あそこも空家になる、ここも空家になる、ここも空家になるというのが大体わかります。そういう状況の集落の中で、その周囲に新しい住宅が建っていくと真ん中だけが抜けて、ドーナツの形のような集落が形成されていくのではないかと心配しています。効果として空家跡地の有効な土地利用が期待できるとありましたが、具体的にどういう風に行えるのか教えていただけたらと思います。また、ドーナツ化になって今まであった集落のコミュニティのまとまりや、自治会組織が影響を受けて、非常にやりにくくなってくるという話を聞きます。そのため、この辺を開発すること自体は、私はいいいことだと思うんですけども、並行してこういう面の対策もきっちりやっていかないと、周りだけ家ができてしまい、集落機能を高めるためにやっているものが、逆に落ちていくという心配があるのではないかと思います。

〈会長〉

御質問ありがとうございました。まず「11号区域、12号区域」のエリア取りの話だと思いますが、ほんとに集落のギリギリのところまで区域設定をされているのか、それとも、集落の周辺に新しく家が建つのではないかと。そうすると、集落の真ん中に空家があるのにそちらの方は相変わらず

ず空家のままになってしまうおそれがある。そして、真ん中の部分が、高齢化等で空家になった時に、周囲だけは新しい方が入ってくることでそのコミュニティ等がどういう影響を受けるのか。また、空家自身もどのような活用をされるのかといった大きく3点かとは思いますが、それについて事務局の方から説明をお願いします。私の理解だと「11号区域と12号区域」というのは基本的には集落の中のみですので、集落の外に新しく開発されるということはないと理解していますが、区域取りについてまず、説明をお願いします。

<事務局>

②-1の資料と②-2の資料の御自身のお住まいの地域があればどんな感じかを見ていただいたらいいのかとは思いますが、大体家が立ち並んでいるところだけが、ざっくりですが指定されていると見て取れるかと思えます。あまり集落から離れたところまで指定はされていないかと思えます。それ以外のところは農振地で青地であったりとかして農業を振興されているような地域になってきますので、あくまで「11号区域、12号区域」というのは既存の集落を指定していますので、あまりそこから離れたところに建てられるようなイメージではないと思っております。集落内からあまり離れたところに住まわれないというイメージをもっていただければ、在所の中から完全に離れたような団地ができるというイメージではなくて、集落内に接したような形で開発はされていくと思われまので、疎遠な感じにはならないと思っておりますが、そのあたりは今後、運用していく中で検証をしていくことも必要なかとは思っております。あとは、空家ですね。大きな規模の集落であれば、空家がありますが、その空家でよく問題になるのは、農家住宅とかで1000㎡近い大きい農業倉庫とかがあったりする住宅があった場合、そこを一般の方が購入しようとする、新しい許可を得て敷地を設定しようとする500㎡までとなり、広い敷地を購入したのに残りはどうしたらいいのかという話になったりしますが、今回そういった広い敷地がいくつか固まった場合も、分譲といった綺麗な形で道がつけられて、前の道路も広がります。それと横に空いている土地があれば、さらに道を広げていただくことも可能となります。あと、新たに道路が築造できるので、今まではできませんでしたが、道を広げていく手段の一つとして分譲宅地の開発を使っただけであれば、中心部であっても、道を広げていくことができるかもしれません。中心部の空家を使って周りに良い影響を与えていくということも可能なかなとは思っています。今一番に考えているのは、集落内から住むところがないと言って若い方が出ていくことを一人でも食い止めていきたいということです。住むところが無いじゃないかと若者に言わせない、分譲宅地を集落内で用意できるようにすることで、あるじゃないか、と言えるようにしたいと思っております。それ以外の要因もあるとは思いますが、そういったところに若者が何人か住まわれるとか、そういった場所を作ることで、一人でも考え方を改めて、自分の住んでいたところだからこの辺りに住みたいけれども、自分の家は道が狭くて、自分の乗りたい車も乗れないとか、ちょっと不便だからとか、もうちょっと集落の周辺で住みやすいところに住めればちょうどいいなという方もおられると思っておりますので、そういった方を一人でも新しい許可条件で食い止めていくことを目的としておりますので、一人でもそういう方が増えれば集落の活性化に繋がるのではないかと考えております。

<会長>

コミュニティへの影響はいかがでしょうか。

<事務局>

そこは、その地域の方の考え方もあると思えます。分譲宅地なんてしてほしくないと思われるような集落の方もおられると思うので、そういった場合は事業所さんがどうしてもしたいとなってくると中々難しいところではあると思えます。外の方が入って来る方が良いと思われる方も、

うちの在所はよそから入ってほしくないんだと思われる方もおられると思うので、中々難しいところがあると思いますが、その辺りは、在所の中で十分話し合っていていただくことが大事かなと思っております。

<会長>

一点確認なんですけど12号区域というのはどこの自治体さんも区域をちゃんと線を引いてこの中ですよとされていると思うんですね。11号区域についても東近江市さんの場合は、もうこの線をちゃんと引いているので、この区域の外で開発されることはないという理解でよろしいでしょうか。というのが、自治体さんによれば、そこから50m以内であったらどんどん建てられるような線を引いていない自治体さんもあるんです。そうすると、先ほど委員が心配されたような開発が生じる可能性があるんですけど、この場合は11号は線を引いてくださっているんで、これ以上拡大しないという理解でよろしいですか。

<事務局>

そうです。指定区域は決まっているものですので、あくまでこの区域が勝手に広がるということはないです。あくまで塗られた部分だけが11号区域であり、12号区域であります。もし広がるとすれば、周辺部分が農地転用とかされて、住宅地としてふさわしいとなれば、新たに指定を増やしていくことはあり得ますけども、それは勝手にされることではなくて、条例区域をちゃんと手続きをとって変更します。

<会長>

そうすると、基本的には開発できるのは区域の中ということですので、周辺で必ずしも開発になるわけではなくて、その区域の中で使われてない昔農地だった場所が転用されたりして開発許可の対象になるかと思っておりますので、その集落の周辺部分だけ開発されるようなことにはならないと思います。次の方をお願いします。

<委員>

私が今住んでいるところは中小路町で、ちょうどコストコの開発が進んでいます。地域内の農村集落に住んでいるわけなんですけど、その集落の中にもいわゆる30年代、外から入ってきた方も住んでおられます。上手くコミュニケーションが取れていると思います。ただ今回条例が変わって多くの方が急遽住まいされるということになった時に、地域としては人口の減少や子供たちがいないなどいろんな問題を抱えておりますので、ある部分大変うれしいことではあります。ただ、農村地域が持っている良さ、先ほど他の委員が話されました今までの慣習や続けてきた風習にうまく参加していただけるような取組みをこれから農村集落の中で行わないといけないと思うんですけども、そのような行動を農村集落の中でいかに取っていくか心配しています。支援といましようか、何かないかなあと、先ほどの委員の話にも少しありましたが、例えば私は農村まると保全の事業をやっているんですけど、あれは農村道路とか水路とかの保全にしか使えないような制度になっています。農村集落の風習や行事などにも使えるようなものが何かあればと思います。新しく入ってこられた皆さんも旧住民も一緒になって活動できるような、そういった支援があれば、ありがたい。今まると保全会は道路や河川一式の掃除をするときに一緒に入っていくぐらいで、それ以外は一切農村の活性化を目指すというものに使えませんので、それに準ずるものが拡大できるような施策があればと思います。これは今回の条例とはちょっと外れるかもしれませんが、そういったことを希望します。周囲の農業地は開発できないということで、その分は安心してはいるんですけども、それとあわせて、その中で農村の中に人口が増えるというのは大変うれしく思っています。それ以外の今後のこのコミュニケーションを皆で運用できるような、

施策もあればと思っています。

<会長>

ありがとうございます。もしそういった農村集落コミュニティ形成を支援するような取組みがあれば教えてください。

<事務局>

農村まるごと保全につきましては、農林部局の方で取組んでいる部分でございまして、都市計画の方ではその内容については把握してない部分もございます。しかし、当然開発が起こるといふ段階で事業者から申請があり、市の方で審査・指導をしていくこととなりますので、コミュニティの維持のために当然開発を進めていくのだと、そういうところは前提として指導をしていきたいと思っています。そのあたりがどういう形で取れていくのかということところは事業者の説明をある程度求めて、今度住まわれる方についてもできるだけ集落の活動に参加してもらおうというような方向へ指導していきたいなと思っています。農村まるごと保全に関しましては、また農林部局の方と調整しながらできるだけ拡大していけるような方向に、うちからもちょっとはお話しさせていただきたいなと思っています。

<事務局>

施策の話ではないんですが、私も元々住んでいたところとは違う分譲宅地に今住んでいますが、確かに集落の活動にはなかなか参加しないんですね。けど、新しく分譲地に住む方には子供が多くいて、周りにも一緒ぐらいの子供がいっぱいいるんですけども、その地域のイベントで子供が参加してくれたら子どもにお菓子あげるよとか、何か子どもが喜ぶことをしてくれると親も引っ張られていくんですね。大人は新しく住んでいて別に地域にどうととかはないんだけど、子供と一緒に行くから行くって話だったりとか、結局子供としてはその地域で育ったということに繋がって行って、その次の世代になった時には、その地域に根付いていかれるような子供さんが増えていくんじゃないのかなあというふうには思っています。

<会長>

はい、そうでしたら、次の方お願いします。

<委員>

再確認で申し訳ないんですが、先ほどパワーポイントで説明された五個荘の木流地区とか下羽田地区の集落内の空き地とか、そういう分譲住宅を作って人に入ってもらって活性化していくというそういうことは特に意見はないです。かえって活性化していいなあと思うんですが、それ以外で私も勉強不足で分からないのが、岡井会長さんが言われたように「12号指定地域、11号指定地域」よりも外の田んぼですね。土地改良された農地とかそういうところ前に幅4mの道があればそういうところの田んぼにも接続して、団地とか分譲住宅地を作ることができるのかという点をお聞きしたい。それともう一点、コミュニティの関係ですね。私も自治会長をさせてもらっていろんなことをしてきました。私のところは市街化調整区域ですが、若い人が仕事の関係などで新しく集落に入ってきてくれて、何軒か自治会に入ってきてきています。そういった人たちは理解して十分協力してやっていただいています。しかし、新しくできている分譲住宅地は、自治会に入ってもらえないことがある。市役所にも自治会に加入しようというチラシが置いてあったり、加入を推進されているのは承知しているんですが、自治会に入るといろんなことがあり、田舎でするのでいろんな役も回ってくる。新興住宅地だとお寺も入らなくてもいいしお宮さんもなく、組長が回ってくるぐらい。私のところだと普請が年5回もあって欠席するといくらか徴収が

あります。自治会館の行事、小屋の掃除、空瓶やペットボトルや燃えるごみとかの掃除とかも沢山回ってきます。ですからそういうのを理解して自治会に入ってもらえるようにするには本当に難しいと思います。それともう一つ。空家がどんどん増えていくんですね。自治会長をやっていると、空家の家の所有者から空家の管理料をもらわなければいけないのですが、向こうも集落から出られて代が変わっている方もいて、電話をしたり、手紙を書いたりするが、もらえなかったらどうしようとか考えてしまう。一方で、出ていった方が御夫婦で空家の周りの草刈りをしたり、よくお散歩されたりしていることもあります。集落内に空家がもう少しあればそれをまとめて分譲地にすることもできるかと思います。市役所の中でこれから条例改正されるということで、空家対策を所管しているところや、まちづくり協働課とかと、まちづくりをどうするのかを考えてもらいたい。私は自治会を作っていないところとも少し関わっていて、何回も足を運んだんですけど、結果的に作れなかった。それが90、100戸近くあるんですね。そんなところを委員として何回も周っているんですけど、入って来る方によっていろんな方がおられる。この今提案されていることに対してどうのこうのいうわけでは全然ないんですけど、田舎に住んでいる一市民として、複雑な思いがあるが、とにかく東近江市から外へ人口が出ないようにしっかりしていくことが大事だと思います。また最初に言いました市街化調整区域に隣接する土地での分譲住宅地の開発についてはどう捉えたらよろしいのでしょうか。

<会長>

はい。それでは事務局から今の意見に対してコメント等ありましたらお願いします。

<事務局>

先ほどの資料の②-1で緑に塗られているところが市街化区域でそれ以外のところ、愛知川より奥は違うんですが愛知川よりこっち側、蒲生とかは市街化区域の緑以外のところは、全て市街化調整区域と言われる区域になっています。白くなにも塗られていないところ全て市街化調整区域という区域になるんですけども、その中で特別に住宅が建てやすい区域というのが「11号指定区域であり12号指定区域である」ということになっております。今御質問がありましたのは「11号区域や12号区域」の外でそういった分譲がされるんじゃないかというような話だったと思うんですけども、そこにつきましては基本的に農振地になっておりまして、そこは中々農振地が外れるということは今難しいんですよ。分譲したいから農振地を外すことは中々認めてもらえることではありませんので、通常「11号指定区域、12号指定区域」を外れたところで分譲ができるかという点と相当難しいと思います。

<会長>

ありがとうございます。では次の方お願いします。

<委員>

委員さんの意見に対するリアクションみたいになると思うんですけども、これ一応開発許可なので3000㎡未満ということですのでおそらく10軒程度ぐらいが最大規模だと思うんです。それで一つちょっと気になるのは集落内の空家のリニューアルということを一応メリットと言っているんですけど、これはどうなのでしょう。4m接道を取れないところが集落内だと多いと思うんで、結局集落内は息子夫婦とか、次男三男という割と世襲というかそういう形での利用とかがどうしても主にならざるを得ない。上手に4m入口が取ればできるのかなとも思わなくはないんですけども。ですからやっぱり集落近接というか、周りの部分で作っていく形になるかなと思うんですけども、私はあながちダメというよりも、私も地区計画で携わることも多いので、あながち否定的な視点だけではないと思っています。実際に若い人たちが住むときにさきほど事務局も

おっしゃっていたように、その集落に対しては良くも悪くも一定の距離感があつたりすると思えますし、子ども同士の子供らとお母さん同士のネットワークとかもあるので、むしろこの集落周りも含めて10数軒ぐらいで同じ世代の子供らがいるっていうのはその集落の維持にとっては働きやすいとか効果かけやすいかなという気がします。調査したり話聞いているだけでは、1点だけ話を聞いておきたいのは、集落内の接道は実際どのくらい上手いこと取れそうなのか、要するに空家対策、空家空地対策になりそうなのか東近江の集落を見ていてどうなのかをお聞きしたいのと、そういう場合に要するに2面に2方向で抜けるとかですね、4m接道のあたりを上手いこと調整できるような手立てはないのかという辺りをもし御存じでしたらお聞きしたいです。

<事務局>

一言一句簡単に説明するのは難しいんですけど、大体4m以上の道路というのは建築基準法では42条の1項1号道路になっており、そういった道路が建築指導課の方でホームページで公開されていますので、その集落内で4m以上ある1項1号道路は、どのあたりにあるか見ていただくと分かりやすいんですが、集落によっては全然ないという場所もあると思います。そういったところについては今回の基準があっても開発は難しいと、やっぱり緊急車両が入ってこれないことから分譲宅地の開発は今のところ認めていくことはできないというところがありますので、条件が良いところ悪いところが出てくるとは思います。

<会長>

他いかがでしょうか。はい、お願いします。

<委員>

委員皆さん共に地域の自治会のコミュニティの維持を心配されていたんですけども、私が気になったのは他の委員が言われた市の助成っていうのは危ないと思うんです。下手に助成があるから開発しようという考え方ってすごい危ないなと。ですから助成に頼ることはあまり考えられない方がいいんじゃないかと。むしろその自治会内の意思の覚悟みたいなものが大事なのかなと。分譲ですので若い人たちが5、6軒、5、6世帯来ると、その人たちを自分たちの自治会に取りこむぞという覚悟というものを自治会がもって開発しないと御心配されたようなことになるんじゃないかなと。どうせ自治会内の誰かの土地を売ってやるわけですから、開発業者がいきなり出てきて勝手に密かに開発することはあんまり考えられないので、誰か2、3軒持っておられる所有者が例えば集落内の畑も含めてそのくらいのまとめた土地でできるし、ここやろうぜという話になるわけですから、多分通常なら自治会内の同意を得ようとされるんです。その段階でどういうふうにしていこうかと自治会で考える。それはそれでいいんじゃないかと、むしろそういうことをきっちりとされることが大事なんじゃないかなというふうに思います。私能登川ですけども、確かに能登川っていうのは極端でして、駅の周りはばんばか家が建ちますけども、琵琶湖沿いに行きますと一集落に子ども数人、1学年に1人いるかいないかという集落がありますし、そういうところに戻ってこいと言っても、確かに自分の子供の友達もいないし帰ってこられないと思うんです。やっぱり開発業者も阿保じゃないんですからここになら5、6軒集められるようなところでしかしないとと思いますし、考え方によってはいいと思います。

<会長>

次の方お願いします。

<委員>

毎年八日市商工会議所の方では、いろんな面におきまして市の方に協力いただいているんです

けど、今回も出ておりました「11号指定区域」における自己所有だけだったのが非自己所有につきましても今回の条例改正でできるようにするとさっきも説明がありまして、これは私たちの要望事項の中にも入っております、それは非常にありがたいんですけど、一点確認なんですけど、賃貸を目的とした住宅、共同住宅、賃貸住宅は今回も許可はできませんよというところで、分譲住宅ということで建売住宅でしか想定していない。結局集落に人が住んでもらわなければいけないという観点から言えば、なぜ共同住宅、いわゆるアパートがダメなのか、この点について少し御説明いただけないでしょうか。

<会長>

事務局をお願いします。

<事務局>

自己用住宅地で各自が持たれる家についても心配なことがあるということで、沢山の意見がありました、賃貸になるとさらに入れ替わりが激しくなってきますので、いきなり共同住宅が建つと集落への影響が大きく、住んでいる方の顔が見えないということが余計にあると思います。そう言った影響がどれだけあるかハッキリと分からないんですけど、賃貸住宅とかについても今後は検討していかないといけない時期が来るかもしれないんですけども、現状としては自己所有を最終的にはしてもらえよう分譲宅地であったり、建売住宅をまず始めていただこうかなと今回基準を決めております。

<会長>

ありがとうございます。では次の委員をお願いします。

<委員>

ほとんど一緒なんですけど、先程従前の集落にある行事の承継とか風習とかそういうふうなものを保存していくと委員から発言があったと思うんですけど、やっぱり時代も変わっていった人の気持ちも変わっていくので郷に入っては郷に従って言うだけではダメで、若い人たちが入ってきやすいように少しずつ従来の方の住民の方も変化しなくてはいけないんじゃないかなという、そういう努力をしてもらい必要があると思います。また、若い人たちも過去の行事や風習も大切にしようという気持ちを持ってもらえるようにすれば、上手くいくんじゃないかなというふうに思います。中々従来から住んでらっしゃる方が気持ちを変えるというのは難しいですけど、若い世代の方からだんだんそういうふうに変えていったらいいんじゃないかなと思います。

<会長>

他いかがでしょうか。

<委員>

様々な御意見が出てまして、今回の条例改正をされること、こういったことが必要な地域はもちろんあるんでしょうし、これからもこういったことが増えてくるのかなという気もしておるんですけど、議案書で頂いている背景とか効果で挙げられております流出抑制とか定住化、これ本当に大きな課題なので何とかしていかないといけない。その中で改正ということにとらえられるんですけども、ただこれって今回の分譲住宅地開発のこれにしますよっていうことになりましたら、流出抑制や定住化になりましたら一部そういったことでも達せるとは思いますが、大半はやっぱり外部からの流入を受け入れないと現実的にはいけないのかと思いますので、この効果に挙がっておりますこの2行、これだけで本当にいいのかなと。優良な宅地を供給することで集落内

の若者や子育て世代の流出抑制を図っていかないとあかん、これはもちろんあかんのですが、これで集落機能が本当に向上させることが期待できると、ここが本当にどうなんだろうと様々な御意見がでていたと思うんですけども、もう少し何かしらの理由付けというのが必要ではないかと。市議会の方にも挙がってくるとは思うんですけど、現実的な効果をもう少しプラスしていただいた方がいいんじゃないかなと思いました。

<会長>

ありがとうございます。事務局いかがでしょうか。

<事務局>

こういう意見も聞いておまして、市街化調整区域の中で、近くに工場ができたということで、その周りの集落で、高齢化などで人口が減ってきていて、なんとかしたいという自治会さんから、是非工場で働く方が近い集落である自分のところに住んでもらいたいというような相談もありました。集落外へ流出する方を一人でも食い止める目的もあるんですけど、外からも呼び込みたい集落さんもおられますので、そういったところの効果もあると思います。

<会長>

はい、ありがとうございます。まあ、効果のところを書き込んでいる集落内の流失抑制及び定住化になっていますけれども、実際にはおそらくさっき言われましたが、集落外からの方っていうのも、むしろ多いんじゃないかなと思います。ちょっとどう書くかというところですけども、その辺は認識いただければと思います。他いかがでしょうか。

<委員>

まちづくり協議会に参加しておりますので、地域のまちづくりが難しいと思っているんです。どんどんその農村集落とかが嫌で、出て行かれる方が多いと定住せず、衰退していくばかりで、本当に大切な施策だと思っています。是非とも賛成させていただきたい。ただその中で、やっぱりコミュニケーションが図れるような今後の取組みというのは都市計画部門だけではなくて、市全体としての考え方をある程度そちらの方に向けていきたいというような部分があるわけなんです。確かに市の助成がどうのこうのと委員さんから発言もありましたが、ただ、まち協も一生懸命地域住民さんをまとめようと思っているんですけども、やっぱりまち協を担うのは一握りになってきて、うちの御園地区なんか8,000人程も住民がいるんですが旧集落には2,600人ぐらいしか住んでなくてそのうちの3、4割ぐらい、もう自治会に入っているのが50%割っているんですね。さらにその中で5年以内で4割ぐらいが入れ替わりが激しいっていう状況の中で住んでいますので、本当にまちづくり、地域づくり、さらに農村を守っていくということは大変なことなんです。だからこの施策をしながら人口流出を防げると農村の人口が増える。ただその中のコミュニケーションがこれからしっかりと市としてですね、なんらかのいわゆる市からまちづくり委員会にその職員さんが入って一緒に考えている部分もあるんですけども、そういった施策でかまわないんで、お金を出すとかは構わないので、その農村の中のコミュニケーションそれがその地のコミュニケーションの維持になることをお願いしておきたいなと思いますのでよろしくお願ひします。

<会長>

それでは他よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。それではこの条例改正というのは集落維持のために致し方ないと思いますし、商工会議所の方からもそういう御要望が出されていたということなんですけども、まずは自己用住宅だけではなく分譲住宅にすると、もしかす

るとそのつぎは事務局からありました通り、賃貸であるとか共同住宅であるとかそういうことも考えざるを得なくなるかもしれませんが、それは今のところ置いておきましてまずはステップアップという意味では、分譲をまずは可能にしてみると、その結果どういように変化するののかということに注視するということが必要だと思いますので、このまま条例改正の後の動向はしっかりと把握していただいて、必要に応じてなにかこう予期せぬことが生じた際には、もしかするとこの分譲はやめた方がいいんじゃないかとかなるかもしれませんが、賃貸も可能にしてもいいんじゃないかという様々なことを考えるデータ整理とかを必ずやっていただきたいと思います。そうしましたら審議の方を終了したいと思います。この議案は諮問案件ですので、「意見なし」ということで案を承認したいと思います。はい、ただし、先ほど皆さんの方から懸念事項としてコミュニティの形成について心配されていると思いますので、分譲されるという話があった場合は皆さんから自治会に必ず入るようにしてくださいだったりとか、自治会活動はもちろんです。それ以外のコミュニティのために何かできるようなことがあれば、分譲会社さんを通じてなにか周知していただくことも考えていただければと思います。それでは、「意見なし」ということで承認させていただきます。はい、ありがとうございます。続きまして、報告事項に移りたいと思います。

審議終了

審議結果 第1号議案 案を適当と認める。

4 報告事項

(1) 第34回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

(2) 第34回都市計画審議会議案第2号（条例区域から災害リスクの高いエリアの除外）について

(3) 東近江市の最近の開発許可状況について

<事務局>事務局説明

5 その他 地区計画の進行状況について

<事務協>事務局説明

閉会 午後4時20分