

## 第 36 回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 令和 5 年 1 月 11 日（水） 午前 10 時から正午まで

開催場所 東近江市役所 317 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 植田 儀一郎 轟 慎一 田中 皓介 向 春美  
岡田 史枝 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

（報告事項(1)説明員）

国土交通省近畿地方整備局 滋賀国道事務所  
中川専門官  
中西係長  
都市整備部広域事業推進課 課長 寺田 章男

傍聴人 1 人

報告事項 (1) 国道 8 号彦根～東近江（仮称）の事業説明について ※非公開

(2) 第 35 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

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）

その他

## 審議状況

### 1 開会 午前10時 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

審議会委員の交代を報告（向真史委員から向春美委員に交代）

### 2 会長あいさつ

### 3 報告事項

(1) 国道8号彦根～東近江（仮称）の事業説明について

(2) 第35回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

〈事務局〉事務局説明

### 4 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〉

ありがとうございました。ただいまの説明につきまして、御質問や御意見等ございましたらお願いいたします。一つ質問させていただいてよろしいでしょうか。今回賃貸の共同住宅を新たに開発できるようにするということかと思いますが、その際に1住戸当たりの面積要件とかそういったものを制限しようという議論はあったのでしょうか。先ほどこの政策が集落維持のためということだったかと思うのですが、例えばワンルームマンションみたいな単身世帯の住宅ばかりが仮に増えてしまうと、それはそういった人たちは恐らく結婚すれば外にまた出ていくという話になりますし、先ほど庁内からの意見ということで、自治会活動にも参加してくれないのではないかというような危惧のこともあったかと思しますので、そのあたりをどのようにお考えなのか教えてください。

〈事務局〉

建物の床面積の広さについては、特に庁内で意見は出ていませんでした。ですが、単身であっても、家族が4人ぐらいおられるような世帯であっても、とにかく少しでも人口を増やしたいという思いです。集落内に働く場所、地元企業があるといったところで、働かれる方は単身で入ってこられるような方もおられると思います。できたら子どもさんもおられるような家族の方が入ってきてもらう方が恐らく地元としても子どもさんを通じて見やすいというのはあると思うのですが、それだけではなくてやはり、まず人を増やしたいということが1番にありますので、特に床面積の大きさについての議論はしておりません。

〈会長〉

はい、ありがとうございます。他いかがでしょうか。

〈委員〉

以前に終わったお話かもしれないのですが、今回開発の資料としていただいた中でセットバックの指示が出ていると思います。通常開発の中で、前面道路のセットバックが出てくるのですが、反対側から6メートルということで、逆に、次開発されるのがずれて反対側の土地だったら、そこからまたこの6メートルを確保するようになると思うのですが、この件についてはどうお考えですか。

〈事務局〉

確かに沖野の方の市街化区域でもそういった問題はありまして、道路が、南北に5メートル幅

で東西に4メートル幅でずっと走っていると、どうしても6メートルに足りないということで、あと1、2メートル増やすというのはよく出てくる話なのですが、確かに集落でもぎりぎり4メートルぐらいのところがあり、そこを広げるということになってくると、逆に危ないということもあるかもしれないので、そこは、ケースバイケースで考えていくしかないと思っています。絶対に6メートルまで下がらないといけないということをや請するというものではないです。しかしながら、できたら広げていくという方が、集落にとってはいいと思いますので、基本は広げる方向で考えていきたいと思っています。

<委員>

道路のセンターラインからの基準で設定を設けるということは難しいのでしょうか。そうすると、極端な話、開発や建て替え等の色んなことが進んでいく中で、センターからどれだけという基準だと、全体的に道が広がっていきます。でも、今の状態ですと、右が広がったり左が広がったりという形で、でこぼこした状態というのが長く継続されるように思います。

<事務局>

1番ベストな話を言わせていただくと、本来は6メートルの道路まで全部広げていただくというのがベストです。前面道路だけというのは、全部広げることができないから、目の前だけ自分の土地だから広げますという最低限の話であって、本来はずっと6メートルの道路にして開発される方に全て広げていただくというのが、基本のルールとしてあります。しかし、それができないということであれば、確かに、自分の目の前だけをセンターから6メートルになるように半分だけセットバックするというのも、他市ではされているところもあると思いますので、また今後議論していきたいと思っています。

<委員>

前回の会議のときに出た案の内容について、自治会に入っただけの方も多いのではないかなということで、賛成をいたしました。今もお話があったように、地域の皆様方からの要望もあって、今回新たに内容を追加するというのも十分理解ができます。その中で1番心配するのは、改正内容に書かれている(3)についてです。開発計画については、地元自治会等周辺住民に対して計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであることというのがありますので、行政として受け入れるときに、しっかりと業者の方に説明や指示をしていただきたいということがあります。全体的には住民の声そのものだろうと思っていますので、賛成をいたします。以上です。

<委員>

1件関連するのですが、開発計画については地元自治会等周辺住民に対して、計画内容の周知が図られ、理解が得られるものであることということが挙げられておりますが、当然自治会長を中心に集落で協議をするのだと思います。個人が持つておられる土地の開発に対して、なかなか自治会が中心にというのは難しいかと。地元自治会の理解を得ることを市は条件にされておられますけど、実際、自治会の住民については、かなり難しい判断に迫られるということがあります。もう1点、先ほど庁内で出た意見の2番目で、単身で次男さんあるいは三男さんがそんなに大きい部屋は要らないので、小さな部屋のアパートに入られて、それから結婚されたりして、子どもさんができて、小学校ぐらいはそこにいるが、中学校ぐらいになってくると、どこかへ移られるというようなケースが出てきます。そうなると、私の集落に住んでいただける方もおられますが、大半がどこかに出られると。しかしながら、そのあたりのことをそうは言わずとにかく、若い人に東近江市内に来ていただいて、人口を増やして活力があるまちにしたいという思いというのは、私どもも皆の思いだと思います。ただ、建築の要件さえ満たしていれば自治会次第で建てられるということですので、自治会の話は自治会が考えるべきことのような庁内意見が出ていたけども、自治会に問題を投げかけられることになりますので、そのあたりは慎重に考えて活力ある集落にしていきたいと思っています。それともう1点、先ほど私の集落も出ていましたが、自治会運営は旧の在所がやって、アパートに入っている人は準会員でそれこそ自治会費だけというこ

とで、あまり関わらない運営になっています。最後はこの地域を誰が守るのかということに行き着くのですが、この東近江の若い人たちの75%が市外へ転出するために今回の開発に賃貸住宅を今後も認めるということで、実際どのぐらい戻って来てくれるのかなど。若い人がたくさんいて、子供たちを地域の中心にしてまちづくりを進めるということが1番求められているのでしょうか、委員の皆さん、議員の皆さんもおられますので、結論ということではありませんが、御意見を聞かせていただけたらと思います。

<会長>

ありがとうございます。もし、今の御意見に対して事務局の方から何かございましたらお願いいたします。

<事務局>

はい、御意見ありがとうございます。東近江市の開発は事業者が土地を探してきて建築まで進めていくという部分があるので、事業者に自治会の方へ説明をしてもらうことはあるのですが、自治会任せにならないように、市の方も賃貸の物件に関しましては早い段階から関与して、市が主導して自治会の理解が得られるようにしていきます。このような賃貸の共同住宅に関しては、事前協議等を行う中で、需要等の把握も大事だと思います。開発してしまって空き屋、空き部屋ばかりになってしまうのは困りますし、当然、既存集落に共同住宅がないというところで、どうしていったらいいのかという不安もございますので、そのあたりは市も一緒になって考えていきたいと思っています。このような取組が人口の流出を防ぎ、集落の機能維持に繋がることを期待しております。よろしくお願ひいたします。

<会長>

ありがとうございます。今回、開発許可ですので、条件が合致するからそれで許可と自動的に決まるものではないと思っております。ですから、先ほどの御意見や6メートルのセットバックの件、自治会の件もありますし、自治会に確認して許可とかいう話ではなく、行政さんの方で、状況をちゃんと把握した上で、許可するべきかどうかという確認ではなく許可というような観点から審査をしていただいて、ケースバイケースで適宜対応いただくというような仕組みになっておりますので、そのあたりは、東近江市は民間が主導ということではなく、行政がしっかりとコントロールできるような形をとっていただくということをお願いできますでしょうか。恐らく今回の賃貸住宅、賃貸の共同住宅を可能にするという件につきましては、集落の衰退という大きな課題がありまして、それに対してどこまで対応できるのかということで、御提案いただいた内容かと思ひます。それによって余りにも共同住宅ばかりが増える、特にワンルームマンションばかり増えるというようなことになれば、当然またこの基準の方は見直しをしていただく必要があると思ひますが、近江八幡市さんの状況を見ますと、こういう基準にしても、爆発的に増えることは恐らくないであろうと思ひます。少しずつぐらいであれば、問題が生じる話でもないのですが、むしろ若い人が地域に入ってきて、少しにぎわいが形成できるのではないかとというような意図があるかと思ひますので、一旦この新しい基準は実施してもいいのではないかと思ひしております。しかし、そこで条件に合うから許可ですという訳ではなく、しっかりとケースバイケースで許可をしていただきたいということが望みです。

<委員>

都市計画審議会ではなくて、開発許可で会長がおっしゃるような指導がどこまでできるのかな、ということに若干不安はあり、すごく懸念はしています。この資料3の読み取りで、先ほどの事務局の説明はあまり妥当ではないかなというふうには思ひました。例えば、資料3の下の方に書いてある20代で市外に転出しますよ、共同住宅に行きますよ、だから12号区域だとか集落の周りに集合住宅や共同住宅を建てれば若い人が住みますよ、ということでは実際はない訳ですよ。その転居理由というのは、勤める先が京都や大阪、あるいはもう集落のしがらみは1回避けて、街中の利便の高い草津や大津に住みたいよっていう人たちが出ているのであって、住宅供給した

からすぐ若い人が住むというような一対一の関係では決してないと思います。実際、この裏面に書いてあるように、県外へ出て行く人が半分で、これ結局大阪や京都や東京に勤める関係で、共同住宅を選ばざるを得ないから選んでいるということだと思います。そしてまた、近隣市町等の近江八幡や草津に住んでいるというのは、恐らくそういう利便があるところに、集落のややこしいという失礼ですけども、行事とかがないところで一旦住みたいということではないかと思えます。そういう人たちが転出しているというふうに読み取るのが妥当じゃないかなと思えました。会長がおっしゃったように、私も必ずしも全面的に反対する訳ではないのですが、ただ、庁内でも御意見があったように、恐らく農家の次男さん三男さんっていうこともあるでしょうが、やはり外国人労働者の方を含めた工場関係の労働の方とか、あるいは、持ち家に手が届かなくて賃貸にせざるを得ない人たち、例えばそれは高齢者の方も含めてですけども、そういう方が住むということ、集落として受入れますよというようなことを、12号にあるような集落の方々も共通の理解として持って進んでいただければよいと思います。そういう人たちがなかなか自治会に入ってくれませんか、何をしている人か分かりませんっていうふうになったときに、誰が責任を取るのかということが、少し心配するところです。やはり、一定の良質な住宅で定住性を求めようと思うと、分譲住宅地も供給できるわけですから、結局は持ち家で家族とずっとそこに住んでいくというふうになると思います。しかし、結局共同住宅に住むというのは、やっぱりそういう短期的な判断とか経済的な判断で住まわれると思うので、そのあたりは十分認識していただきながら、進める必要があるかなと思えました。意見だけ申し上げておきます。

<会長>

はい、ありがとうございます。御指摘本当にもっともだと思います。資料3の方までは、指摘していいのかどうか、ちょっとためらいがありましたので指摘していませんでした。自治会にぜひ入ってくださいとやればやるほど、そのような物件に入居しなくなるという恐れがあるので、そもそも供給していいのかどうかというところはよく判断される必要があるかなと思います。そういう点におきましても、開発の要件(3)についての自治会等周辺住民に対しての計画内の周知や理解という点なんですけど、工事しますよという段階ではなく、開発許可申請が上がってきた時点で、自治会の方に協議に行っていたら、本当にそういう例えばワンルームマンションを受入れてもいいのかどうか、そういう方が来たときにも自治会としてちゃんと受け入れられるのかどうかというようなことを、行政がしっかりと確認をした上で、開発許可を出すかどうかの判断をしていただく必要性が必ずあると思います。先ほど資料3の方を指摘しなかった理由としては、恐らく賃貸の共同住宅というのは、一時的な住まいという認識が我々都市計画の人間にとっては常識ですので、恐らく、それほどニーズがないのではないかと思われるので、この基準を可能にしたところで、爆発的に人口が増える可能性は低いと思っています。ですので、反対まではしませんが、という言い方で申し上げます。この(3)の自治会住民の理解という点をないがしろにされてしまうと、今度は、元々は衰退集落の活性化というすごくいい目的にも拘らず、結果的には少数の変な賃貸共同住宅が建って、そこに住まれる住民との間で争いが生じて何のためにこの基準ができたのか、というようなことにならないようにだけ、必ず行政主導で対応をお願いしたいと思います。他、御意見ございませんでしょうか。

<委員>

他の委員の方々とは重複する部分が多々あるのですが、やはり、定住化を図るのであれば、一定の共同住宅の基準があった方が長く住んでいただけたらと思います。また、子育て世代が主に定住化の基本になると思うのですが、そういう基準や思いを、開発するに当たって説明された方がよいと思います。やはり、共同住宅での自治会との関りは自治会費の納付という最低限のものだけになると思うのですが、子供がいると子供会等に参加したり、地域の方の繋がりができてきて、共同住宅の方でも自治会の行事や防災訓練に参加したいとか、そういう取組をしていきたいという方も、もしかしたら一定いらっしゃるかもしれません。共同住宅、賃貸住宅に住んでいる方が、

必ずしも自治会に入ることが煩わしいと思っている方々だけではないと思いますので、意見をお伝えしました。またいろいろな方が入ってくる可能性はあると思うので、先ほど会長の方からありましたけど、ワンルーム等であればやはりどうしても自治会に入る、入らない、又は入ったとしてもトラブルが増えていって、既存の自治会の方が不安に思うということとはとても分かります。ですので、自治会同士の集まり等があれば、こういうトラブルをどのように解決していったかの成功事例の共有ができるかなと思います。そうすることによって、自治会の方は大変ですが、新しく規制が緩和されているいろいろな形の賃貸住宅が入ってきても、少しでも自治会の方の心配が解消された上での開発ができるのではないかなと思います。

<会長>

はい、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。

<委員>

私は今、中小路町すぐ横のインターの下に住んでいますので、わりと開発が進みやすいところですね。実際、私が住んでいる在り所は旧の在り所ですが、既にこの近年、2件、個別に住宅を建てられました。1名は外国籍の方です。もう1名は子供さんがおられて2人暮らしの方なのですが、賃貸ではなくて戸建を建てられました。それは従来の町内の人たちがもう住まなくなった場所なのですが、そのときにしっかりと自治会に入ってもらって、農村まるごと保全にも入っていただいている、年に1回だけなのですが、川の清掃とか道路の清掃の自治会活動もしていただいています。ですので、持ち家の方の協力は確かに得やすいです。ただ、今後この3,000平方メートルまでとはいえ、やっぱりある程度の共同住宅が建ったときに、その方と、本当に今と同じような形のコミュニケーションが取れるかというのはすごく心配するのですが、今会長がお話しされたとおり、そのときにやはり自治会任せにならないような形の行政の指導をお願いしたいです。年々新たに自治会長が変わっていく中、また、自治会自体がかなり変わってきていますので、全体行事もかなり少なくなってきた、話合いの場も少なくなってきたということもあって、次、今までのような自治会ではなくなるなという感じはしています。うちは自治会費もあれば、協議費と言われるものもあるのですが、そういったことでトラブルにならないように、自治会組織を守っていかなければいけないと思っています。それには自治会だけではなくてやはり行政との連携を図った中で、この地域づくりをしていかないといけないなということを思っていますので今後の課題になるかと思っています。

<委員>

私は能登川地区に住んでいるのですが、小学校通学区域再編というものがありません。明らかに駅周辺部に人口が集中して、衰退集落は衰退していくというのが明らかになっているので、どんどんと駅周辺の小学校だけが増えていく中で、市がどういった学区再編をされたかといいますと、衰退している学校、ある一つの小さな学校に対して、そこへ人を持っていこうとせず、そこはもう言うてはなんですが、そのまま衰退していただくということが見えるんです。このように片一方でこういうことをされているのであれば、今回の条例改正案は、私は逆行しているなと思います。そういうような学区再編をされたのであれば、私は反対すべきだなと思います。私は今回の学区再編に対して反対はしてなかったのですが、正直に言わせて、数人の学生のために学級を維持するというのが市として相当高コストになるということは分かります。だから今回の件は矛盾しているなと思うのです。市として、片一方でインフラ整備はそういう方向に持っていくって、だけど衰退集落を守るためのこういう条例をつくるというのは、市として矛盾しているというふうに思うので、考え方としては私は反対すべきかなというふうに今思っています。

<会長>

はい、ありがとうございます。全体として人口が減少していく中で、全国的にコンパクトシティを目指していこう、その中で必ずしも駅がない自治体もありますので、元々の中心部を拠点にして、コンパクトにしていこうという動きの中で、東近江市として、どういうふうなまちをつく

っていくのかということ、本来だとそこがしっかり議論されるべきところですので、是非市議会で取上げていただけたらいいかなと思います。

<委員>

少し意見といいますか感想みたいなところになるのですが、前回9月末に都市計画審議会がありまして、その際、分譲住宅までということでしたが、僅か3箇月程の間で共同住宅まで認めましょうという改正をしていく必要性というか、理由というのが今日聞いたら分かるのかなと思っていたのですが、あまり分からなかったというのが感想です。先ほど委員がおっしゃったように、資料3がすごくこじつけというかですね、これでは議会でも大分紛糾するのではないかなというような感想を持ちました。本当に集落機能の強化に繋がるのかというのは先ほどから皆さんの心配されている様々な御意見からもやはりあるのだろうと思いますので、そのあたりはしっかりと行政としてコントロールしていただく必要があるのではないかなと思います。

<会長>

はい、ありがとうございます。先ほど説明の中で、市としては定住化よりもとりあえず人を増やしたいという、そちらに重点があるようにお聞きしました。ただ、それだけではやはり解決できずに、定住化の方にシフトしていく方が正しいのではないかなと思います。しかし、そのためにはやはり企業さんに雇用形態が短期雇用ではなく長期の雇用であったり、正社員や正職員で採用していただくということをもっと努力していただく必要もあるだろうと思いますし、自治会さんにとっても先ほど委員がおっしゃったように、受入れ側の意識改革、何でも歓迎というふうなことにシフトしていただかないと、なかなか定住化は難しいのではないかと考えました。以上です。よろしいでしょうか。そろそろ時間ですので、このあたりで議論をまとめていきたいと思いますが、どうでしょうか。まず、私の方の意見といたしましては、とりあえず、やってみてもいいのかなと思っています。ただし、そのときには先ほどから何度も言うておりますように、地元自治会との連携というのが非常に重要になってきますので、開発許可申請が上がってきた段階で、工事をするとかしないという話ではなく、その時点で行政の方がしっかりと自治会と事前協議をしていただくということを必須としていただいて、もううちの自治会ではやっぱり賃貸の共同住宅は受入れられないというような判断をしたところでは、やはりそれはもう許可は出せないというような判断をしていただくのであれば、とりあえず、それでも一時的な住民でも増えてもらった方がありがたいとか、先ほど委員から言われましたように、高齢者でひとり暮らしになって、金銭的にも賃貸の共同住宅じゃないと住みにくいというような人たちを見捨てるのかというふうになりますと、それはそれでやはり問題ですので、この基準を排除するのではなく、一旦はやってみるがやはり問題が出てきたときにはすぐにまた切り替える、共同住宅、賃貸はやはり駄目ですよとか、面積要件を設けるとかいうふうな形で見直していくということを視野に置いた上で、一旦認めるということでもいいのではと考えてはいるのですが、いかがでしょうか。これはもう認めないということでも、この議論で決めることですので、皆さんの御意見を伺いたいと思います。では、この基準に対して条件はもちろん付けますが、同意いただける方は挙手をお願いいたします。

(賛成多数)

<会長>

はい、ありがとうございます。賛成多数ということで、一応この基準としては認めますが、今言いましたように、必ず事前に自治会と行政の方で事前協議をするということを条件付けるということをお願いします。

<事務局>

いろいろな御意見をいただきましてありがとうございます。先ほど会長からもありましたように、共同住宅をやっ払いこうと思うと、必ず許可が必要になってきます。ただし、その許可の時点まで至ってしまうともう後戻りできませんので、図面を書くような段階のもので、できるだけ

早い段階で、自治会の方と話をしてもらって、共同住宅であれば部屋の大きさ等の関係もありましょうし、そういうところを十分酌み取った自治会が望まれるような建物の計画をしていくところを第一前提としまして、そこには当然市も一緒になって協議をしながら指導していくところはやるべきことだと思っておりますので、そういうことを条件に今後進めていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

<会長>

ありがとうございます。そうしましたら今言われましたように、案件が分かった時点で至急、自治会とは連携をとっていただくということをお願いしたいと思います。そうしましたら諮問案件につきましても、これで終わりたいと思います。本日の議事につきましては以上のとおりです。熱心な御意見ありがとうございました。それでは進行を事務局にお返しいたします。

<事務局>

熱心な御審議をいただきましてありがとうございます。本日いただきました御意見を踏まえまして、市としましても、土地の有効かつ、柔軟な利用を一層進めていき、課題解決に向かっていきたいと思っておりますので、今後も委員の皆様からの御支援、御協力の方、よろしくお願いしたいと思います。御議論いただきました意見につきましては、再度確認をしまして、庁内の決裁の方を進めていきたいと思っております。次回の都市計画審議会ですが、3月29日の水曜日14時からを予定しています。年度末になりますが、また御通知の方はさせていただきますので、どうぞよろしくお願いしたいと思います。それではこれもちまして第36回東近江市都市計画審議会を終了いたします。お気をつけてお帰りください。本日はどうもありがとうございました。

審議終了

審議結果 第1号議案 意見を付して案を適当と認める。

閉会 正午