

第16回東近江市都市計画審議会議事録要旨

開催日時 平成26年11月17日(月) 10時～11時30分

開催場所 東近江市役所 新館314会議室

委員定数 15人

出席委員 12人

(委員) 森川 稔 中西 長嗣 岡井 有佳 高村 潔 竹中 喜彦
岡田 史枝 大橋 保治 岡崎 嘉一 西崎 彰 森野 久米
福永 忠昭 平田 幸雄

出席者 都市整備部次長 岩崎 廣良

都市整備部管理監 藤島 銀二

(事務局) 都市計画課長 北浦 守

都市計画課計画グループ 西村 和恭 西澤 洋樹

傍聴人 0人

議 事 議案第1号 近江八幡八日市都市計画建部日吉町竹鼻地区計画〈東近江市決定〉の決定について(付議)

審議状況

開 会 10時 司会〈都市計画課長〉

〈司会〉会議の成立 委員紹介 公開・非公開の報告

1 会長あいさつ

2 議決事項の報告

〈事務局〉議案書（2頁）により第15回都市計画審議会の議決事項を報告

3 議 事

議案第1号 近江八幡八日市都市計画建部日吉町竹鼻地区計画〈東近江市決定〉の決定について（付議）

〈事務局〉議案書・パワーポイントにより説明

審議内容

〈会長〉東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会9月22日に開催し審議した。その結果報告をお願いします。

〈委員〉本件に関しては、東近江市地区計画の案の作成に関する条例第6条の規定に基づき、申請人から申出のあった原案に対して、地区計画制度小委員会委員に諮問され、去る9月22日、第5回地区計画制度小委員会で審議したので、その結果を報告させていただく。当計画の原案は、一つ、本市の都市計画マスタープランの方針と整合をしていること。二つ目に運用基準に定める既存集落型に合致し、地域の課題解決に資する計画であること。三つ目に、原案に対して利害関係人の同意と周辺住民の合意も得られていると判断できること、四つ目、都市計画法第29条第1項の開発許可を得るための事前審査を完了している計画であることなどから計画の妥当性を認め、原案を案にすることについて同意したことを報告させていただく。ただ、農業委員会で農地を守るという立場から一言意見を申し添えさせていただく。これまで出てきた5件のうち、現状はともあれ3件は区域内に農地を含む地区計画である。農地の現状はさておき、農地を含んでも許可が下りると判断されれば農地が減る。区域内に農地を含む場合、申出のあった時点で慎重に対処していただきたい。

〈委員〉計画図の中で北側4メートルの道路は県道と市道につながっている。区域の部分は4メートルになるが、市道、県道との接続部分は細いままである。将来改修計画があるのか。

〈事務局〉地区計画に接する部分は4メートルにセットバックしていただき拡幅されるが、その前後は2メートルぐらいの狭隘な道路のみであるが、改修するという計画はない。

〈委員〉改修計画はないということで、ずっとこのままいくということですか。

〈事務局〉そうです。市として改修する計画はない。

〈委員〉そうすると非常に使いづらい道路となるのと思う。そのままでは問題が残ると思うが。

〈事務局〉家屋を移転してまで整備するだけの通行量もない。費用対効果から考えても整備する計画は持っていない。

〈委員〉そうすると、この地区計画の中の住宅地についての道路のアプローチは、東側と西側の2か所を推定しているということか。

〈事務局〉はい。地区計画の場合は開発区域内に設ける道路に進入路を設けることを基本としている。

〈委員〉今の説明では北側の道路は、せつかく4メートルに拡幅してもその前後は狭いという指

摘だったと思うが、そこは基本的に車は通らないと考えて大丈夫なのか。

〈事務局〉区域内に設ける住宅地からの出入りはないと考えている。通常でも交通量はほとんどないのが現状である。水路を挟んで農地である。農作業時に使われる場合もあるかと推測している。

〈委員〉新たに開発される区画の方が、そちらへ出るということはない、ということをごどのような方法で担保するのか。

〈事務局〉接道はあくまでも区域内の道路にという条件で地区計画の土地利用計画を計画していきます。

〈委員〉この道路が市道であれば、24条申請により不許可にするとこういう制限が加えられるということか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉この区画面積の最小は。小さな区画をたくさん作るというのを防ぐためのルールは。

〈事務局〉1敷地の最低面積は200平方メートルで、道路によって隅切りされる部分の宅地については180平方メートルを最低限度としている。条例で定める市街化区域の最低敷地面積は150平方メートルである。

〈委員〉県道と市道への出入口は、計画区域外か。県か市が整備するのか。

〈事務局〉区域は、道路界で区切っているが、整備は開発業者が行うことになる。

〈委員〉市が負担する事業とは違うということか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉区画がかなり不整形になっている。例えば左側の白い部分で抜けているところがあると思うが、ああいうところを入れるとかもう少し、せめて真四角はもちろん無理だが、少しは整形になるように、働きかけはされたのか。

〈事務局〉地区計画の相談段階で、街区単位で地区計画を考えるよう指導している。開発するところだけが良好な住宅地になっても、その周辺との調和が図れないと地区計画の意味をなさないとして指導している。この計画に対しても同様である。ただし、当初は、こちらの部分だけで相談されたが、そうすると、将来的に未利用地が残ることとなるため、計画区域を再考され、所有者の同意が得られたところのみ区域に編入したので不整形な区域となってしまった。申請人も努力された結果である。また、そもそも沿道の用途については、住居系の地区計画に編入するのは相応しくないと判断しました。同じ住居系の宅地もあるが、いろいろと懸念されることがあり、同意が得られなかったという経緯がある。あくまでも申請人に対しは、街区単位での地区計画を基本とし指導しているので、ご理解いただきたい。

〈会長〉確かに不整形で、道路側に面して幅の狭い土地が残っている。例えば、緑道として公園と道路を結ぶような利用ができれば、公園そのものももっと利用しやすくなると思うが。

〈事務局〉新たな住宅が建てるだけの敷地もないので、区域には含めなかった。

〈委員〉この地区計画により住宅が建ち並ぶが、将来的には市街化区域に編入される計画はあるのか。

〈事務局〉運用基準においては、市街化区域に隣接するところは、次期区域区分の見直し時に編入することを原則としているが、地区計画の区域だけを市街化区域に編入することもできない。区域の編入は、周辺も含め一体的に考えなければならないので、この部分だけを市街化区域に

編入することはない、と考えている。ただし、市街化区域に隣接するところで、市街地並みの整備がなされるのだから、開発された部分については、都市計画税が課税されるということになる。

〈会長〉先ほど中西委員から、これから地区計画をする場合は農地の保全にも十分配慮してほしいと意見があったが、今回の農地は農振白地なのか。その周辺のところの農業系の地域指定はどうなっているのか。

〈事務局〉市道より北側は農振農用地、つまり青地の農地であり、区域内の農地は白地農地である。

〈会長〉青地だけど、土地改良は行われていないということか。

〈事務局〉はい。農地の保全に対する意見についてであるが、区域内に農地を含む場合は事前相談があった段階で、農振農用地いわゆる青地農地については、一切受け付けていない。また、白地農地であっても、状況によって一団の農地と判断できる場合は、その必要性が本当にあるのか都市計画課の判断で相談を受け付けていないケースもある。ただし、今回のような場合は、都市計画課のみの判断はできないので、相談があった段階で農業委員会の事務局に意見照会をしている。農業委員会の事務局の判断として転用止む無しということであれば、その相談を良とし、素案申出を受け付ける。さらに、素案の段階で、農業委員会の農地部会で転用が可能かどうかという判断をしていただき手続を進めていくよう農業委員会と都市計画との間で申し合わせている状況である。つまり白地農地なら即可能、OKですよという考えではないとの考えを持っているのでご理解いただきたい。

審議終了

審議結果 全委員賛成 可決

その他 報告事項 都市計画道路の変更について

〈事務局〉配布資料・パワーポイントにより説明

意見なし

事務連絡

次長閉会あいさつ