

第17回東近江市都市計画審議会議事録要旨

- 開催日時 平成27年2月17日(火) 10時~11時55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 14人
(委員) 森川 稔 中西 長嗣 石井 良一 岡井 有佳 竹中 喜彦
野田 敬治 高村 潔 岡田 史枝 大橋 保治 岡崎 嘉一
森野 久栄 今堀 豊 福永 忠昭 平田 幸雄
- 出席者
(事務局) 都市整備部部长 谷口 惣治
都市整備部次長 岩崎 廣良
都市整備部管理監 藤島 銀二
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 1人
- 議 事 議案第1号 近江八幡八日市都市計画道路 東近江市決定 の変更について
(付議)
- 議案第2号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の
一部改正について(諮問)
- 議案第3号 東近江市都市計画審議会ビジョン2030小委員会設置要綱の
制定について

審議状況

- 1 開 会 9:57 司会 都市計画課長
司会 会議の成立、公開・非公開の報告
- 2 会長あいさつ

会長 合併10年、市民憲章も定められたということで、10年前に県下で合併の議論が盛んに行われていたころ、私も関係していたこともあり、もうあれから10年が経ったのかと今改めて感じている。都市計画の分野でも、合併に伴って色々と議論をしていかなければならない問題もあるが、当審議会でも建設的な議論ができればと思っている。

- 3 議決事項の報告

事務局 議案書(2頁)により第16回都市計画審議会の議決事項を報告

- 4 議 事

議案第1号 近江八幡八日市都市計画道路 東近江市決定 の変更について(付議)

事務局 議案書・パワーポイントにより説明

審議内容

委員 都市計画法53条のスライドがあったが、都市計画法53条は、しっかり読まないとなのような表現になってしまう。都市計画法53条は木造2階建てまで、あるいは容易に除却できる建物は、必ず許可しなければならない法律である。3階建ては、どうかということは書いていない。日本全国では、3階建てを認めているところは非常に多い。地下を有している場合もガレージの目的であればいいですよ、という規則で運用を設けているところもある。都市計画法53条で一定の制限があることは認めるが、例えばマンションは建てられない。容易に除却できる建物ではないので、その境目が微妙である。単純にああ書いてしまうと、ちょっと問題があると思う。それと、今回廃止する路線の考え方として、都市計画道路と都市計画道路でない道路との違いは、ここからここまで結ぶというのが普通の道路の考え方であるが、都市計画道路は沿線の土地利用の促進であるとか、良好な市街地の形成などの目的がある。代替えのルートがあるから廃止するというだけでなく、加えて廃止しようとする路線周辺は、既に適切な土地利用がなされている現状を踏まえると、必ずしも都市計画道路を整備して新たな土地利用の促進を図る必要はないんじゃないか、という説明のほうは納得しやすい。

事務局 53条については、少し乱暴な説明であったと反省している。近年は3階建てについても、市町の考え方で認めているところもあると聞いている。東近江市においては、現在のところ3階建ての申請はなく、木造で容易に移転できるものについては、許可しているという現状である。もう1点、代替機能ができたから都市計画道路を廃止すると簡単に説明したが、冒頭にも説明したように都市計画道路は沿線の土地利用を活性化させ市街地を整備するという機能も持ち合わせている。極端なことを言えば建築が制限されている市街化調整区域に都市計画決定した道路はあまり意味がない、そのように受け止めている。今回廃止する道路は、昭和53年に都市計画決定されており、周辺は、それ以前からすでに市街地を形成しており、また、市街化調整区域であっても市街地の拡大は見込めないという、周辺の土地利用のことも考え合わせ、廃止するのが適当ではないかという判断に至ったものである。

委員 廃止についての意見はないが、変更する尻無愛知川線について2点ばかりお聞きする。まず1点目、尻無町から川合寺町の愛知川左岸までは、八日市新川の計画があり、現在も工事が進められている。この八日市新川と当路線は交差することになり、現在はコルゲートパイプが埋設され橋梁の代わりを成しているが、いつごろ、どのような形態で工事をされるのか、お聞きしたい。もう1点は金

屋地区である。延長約370メートルが未改良である。いつごろ工事がなされるのか。金屋地区は市街化区域の中心に位置するが、過疎高齢化が進み平成10年の国勢調査で、金屋三丁目では高齢化率42%という状態である。子どもも減り、お宮さんの稚児もだせない状況と聞く。地区内には南北に3本、東西に2本の市道があるが、いずれも狭隘で南北方向は車も通行しない道路である。地元では以前反対運動もあったが、現在は早く整備してもらわないと町が廃れていくのではないかという危機感もあり、整備への希望の声も上がっていると聞く。一日も早くこの区間が整備されることを望む次第である。

部長 1点目の八日市新川と尻無愛知川線との交差部分の橋梁については、クリアランスの関係で道路高が現道よりも若干高くなるために、地元との合意が得られず断念した経緯がある。平成27年度末には国道421号から下流の暫定通水が行われ、その後、上流に向かっての暫定掘削をお願いしていくが、その間に何本かの橋梁があるので、順次整備を進めていきたいと考えている。次に金屋地区の改良については、約20年前になるが、工事に対して地元で反対があり、断念した経緯がある。この区間は、現在も道路整備アクションプログラムの後期着手路線に位置付けており、早い時期に整備していきたいと考えているが、八日市地区及び南部地区では、国道421号と主要地方道彦根八日市甲西線の交差部の渋滞解消が先決であり、そのため外環状線をまずは優先して整備しているところである。

委員 区画整理事業でやる考え方は持たないのか。図書館や保健センターなどの公共施設を除くと約15ヘクタールぐらいと思うが。

部長 人家が連帯している既成市街地での区画整理になると、建物移転も多く事業費が膨大となる。区画整理を行っても地価の変動も少なく事業費が算出できない。現在の財政状況から考えると密集市街地内での区画整理は非常に困難かと考える。

委員 廃止路線については、住民説明会が行われたが、住民の関心はいかがだったのか。

事務局 昨年暮れに五個荘コミュニティセンターで2回説明会を実施した。2日間で参加者は10人であった。説明会の周知は、五個荘地区全域でチラシの回覧を行った。周知方法の反省もあるが、関心は低いと受け止めている。説明会の参加者からは、今回の案に対する反対の意見はなかったが、参加者が少なかったことから、案の縦覧と意見書の受付の手続きについて、関係する宮荘、小幡、竜田の自治会長に説明するとともに、チラシの回覧による周知を行ったが、縦覧者は3人、意見書の提出はなかったという状況である。

委員 宮荘小幡線については、狭隘な部分もあり一部通学道路である。計画は現状とかなりかけ離れていると思うが、歩道整備はできるのではないかなという希望もあった。国道8号の陸橋から小幡神社前は歩道はあるが、車道がかなり狭隘で通学時間帯は通行が非常に多い。廃止後も通学路の安全対策は、県と連携しながら対応していただきたい。また、国道8号が御幸橋周辺で渋滞することにより、通勤車両が抜け道として利用されている。その対応もお願いしたい。

部長 通学路の問題は、この地区に限らず全市的に安全点検を実施し必要なところについては、順次整備していくべきと考えている。また、五個荘地区については、国道8号の築瀬北交差点と築瀬交差点の渋滞が原因で、いろいろな道路が通勤に利用されているという現状がある。八日市地区と能登川地区を結ぶ重要な幹線道路であり、築瀬交差点の抜本的な渋滞解消を先決して実施しなければならないとの方針で、そのための予備調査を現在行っているところである。

委員 参考となる資料があるので、配布していただきたい。

事務局 公表している資料とともに、スライド資料は、一部修正して配布する。

委員 代替の機能を有する道路が整備されたから廃止するという事に異論はないが、尻無愛知川線

では、計画道路の西側に市道が整備されたと思うが、なぜ、計画どおりに整備がなされなかったのか。整備後に計画道路を合わせにいくというのが理解できない。計画道路を整備するためにお金を使わずに、代替道路を整備するのにお金が使われたような印象を受けるが。

事務局 県道八日市高木線を起点に計画されていたが、平成7年に県道のバイパスが完了し、その後市道が整備されたわけであるが、道路構造上、県道には直角に接することが必要となったため、法線が変更となった。

委員 いつの時期にそうなったのかわからないが、その時点で計画道路は意味をなさなくなっており、廃止すべきではないのか。

事務局 計画が変わればその時点で廃止、あるいは変更するのが本意だと思うが、今日までそのままになっていたのも、今回変更するものである。一般の道路改良で事業が行われる場合、計画決定後、事業実施する際に、障害物等により法線が若干変更することは、ままあることである。

審議終了

審議結果 全員賛成で可決

議案第2号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について（諮問）

事務局 議案書・パワーポイントにより説明

審議内容

会長 基準のどこがどう変わるのか、再度説明願いたい。

事務局 大きな改正点は、議案書17頁の朱書きの但し書きを追加しようとするものである。

委員 店舗、飲食店その他これらに類する建築物はいいですよ、と理解しているが、表現が難しい。建築物の用途の制限は、製造業の工場、物流施設または研究施設は良く、それに並列して飲食店や店舗なども良いと理解できるが、但し書きが必要なのか。あえて但し書きにされた意味があるのか。

事務局 場所と目的を限定するために、但し書きにしている。

委員 建築物の範囲内という表現に問題がある。但し書きでなく、堂々と文章にかかれてもよいのではないのかと思う。製造業の工場あるいは物流施設、研究施設は良く、インターチェンジ周辺等においては、商業、飲食店もOKですよという文書ならいいと思うが。

事務局 場所と目的を限定したいため、但し書きの表現にしたいと思っている。建築物の範囲内とするという表現が相応しくないため、その部分について修正させていただく。

委員 今の問題は、新旧対照表をみると（1）の既存集落型の建築物等の用途の制限は、都市計画法でいう第1種低層住宅専用地域の範囲内とするという、すなわちどこかで決まったものを引用してその範囲内と言っている。（2）の沿道型も建築物等の用途の制限は、どこかで決まったルール範囲内となっている。ところが、ここだけは、用途の制限はABCとすると書いてある。AとBとCは建ててはいけないと読めてしまう。文法上、推考の余地があると感じている。

事務局 意見のとおりである。商業地域の範囲内とすると、パチンコ店など娯楽施設のすべてが可能となる。その部分を変更させていただきたいと思う。

委員 具体的に10ヘクタールという敷地があるわけで、基準値の5ヘクタール以上で考えると、遮蔽率と容積率から試算すると、敷地面積3ヘクタール、床面積は6ヘクタールまで建築可能となる。大規模小売店舗の場合、通常1ヘクタール以上からであり、相当大規模な施設が可能となる。10ヘクタールすべてが商業施設になるとは考えられないが、一般的な大規模集客型の何とかモールに近いようなものも容認することとなる。まちづくり三法が平成18年度に改正され、できるだけ中心市街

地の商業の活性化を促すために郊外の商業施設は原則禁止にした経緯がある。東近江市も基本的には八日市等中心地の空洞化に悩んでいるなかで、インターチェンジの近くだからと言って、このような非常にあいまいな条件では、これがひとり歩きする危険性がある。先ほど口では大規模小売店舗を郊外に誘導するつもりはないという説明があったが、この運用を見た事業者は、ここでは大丈夫であると判断される。東近江市の中心市街地の活性化、また、東近江市が地域循環型の経済を守っていこうという中では、安易にインターチェンジの周辺だからといってこのような規制緩和をするべきではないというのが私の意見である。

事務局 委員の意見はもっともであると思う。ただ、スマートインターチェンジができ、地域住民の地域振興に対する期待も大きいものがある。周辺は農地ばかりのところであり、このような立地条件の中で、市として何ができるかと考えた時に、農地を潰さず10ヘクタールという大きな土地が活用されていないという状況が現実があるので、それを活用して、できることは何なのかということも考えなければならないと思っている。もちろん、スーパーあるいは買回品などを販売される店舗については、市街化区域のなか、あるいはその周辺に集約していくのが本意であると考えている。第3号議案において、そういった方向の計画も策定していくとの説明をするが、今回は、未利用の土地を活用して何とか地域振興が図れないかなという思いで提案したものである。

委員 現在、東近江市においても工業用地がそんなにあるわけではない。また隣の竜王町では大規模な工場用地を確保し、知事自らがトップセールスして積極的に工場誘致を行おうとしている状況である。ある意味、10ヘクタールというまとまった平地がインターチェンジに近いところにあるのなら、当初の目的どおり多くの雇用が見込まれ、持続的に経営が営まれる工場なり物流施設や研究施設、もう少し広がれば植物工場みたいな話もある。企業誘致の努力を地権者や事業者自らも県や市のサポート受けながら推進するのが、まさしく地域振興型ではないかなと思う。

委員 スライド資料の2段目に沿道型の地区計画では、第2種中高層住居専用地域の範囲内と書かれているが、今回は地域振興型の変更である。あえて沿道型まで記述しているのは、商業施設の立地を促進するという、逆に強調されているのではないかと受け止めたりするがどうか。もう1点、17頁に高さ制限を「必要に応じて定める」と文言を追加されたが、その意図は何か。「必要に応じて」ということは、要するに定めなくても良いということかと思うが、周辺の土地利用を考えると農地があるようなところでは、高さは定めた方が良いのではないのかなと思う。

事務局 第2種中高層住居専用地域の用途をあえて記述したのは、地域振興型は大規模商業施設がOKですよ、ということ強調したのではなく、目的と位置を限定するために郊外に小売店舗を誘致しようとするものではないという意味である。高さの制限は、地域振興型では、製造業の工場、物流施設等、つまり工業専用地域で立地できるような施設となり、高さ制限は馴染まないとの意見もあり、「必要に応じて定める」という文言を追加した。それに代わるものとして、景観法の届出により、例えば色彩や形態は指導でき、また、屋上広告物については地区整備計画の中で、屋上広告物などを制限している。

委員 このエリアは景観計画区域ということか。それとも東近江市全域が景観計画区域なのか。

事務局 東近江市全域が景観計画区域である。また、この場所は都市計画法の41条の制限がかかっているので、建ぺい率60%、容積率100%、高さの制限も13メートルと決められている。

会長 沿道型の説明が、なぜでてくるのかが理解できない。

事務局 沿道型の地区計画では、第2種中高層住居専用地域の用途に限定しており、商業施設の場合は延べ床面積が500平方メートルまでと限定されている。例えば近隣商業地域では、商業施設の延べ床面積が1,500平方メートルまで可能となる。要するに大規模小売店舗を沿道のあちらこちら

に設ける意図は持っていないという意味で説明に加えたものである。

委員 乱用、むやみな規制緩和はいけないと思う。ただ、地域の活性化という観点からすれば、可能性のある土地がある以上、市としても何らかの対策をとらなければならない。むやみに大型小売店舗を誘致していくというわけでもなく、工場誘致の可能性も探っておられる。そういった中で、インター周辺に限り、その選択の範囲を広げたいということであるので、許容できる範囲内の緩和であると考えて。文言について違和感があれば修正すればいい。

会長 この案件は、諮問案件であるので都市計画審議会から意見を付けて市長に答申することとなる。文言の問題は、事務局で再検討していただくということで良いか。但し書きの扱いもこのままで良いか。

委員 書き方だと思う。それ以降が理解できなかつたので。

委員 むしろ但し書きの方が良いと思う。

会長 運用基準ができれば、それが一人歩きして大規模商業施設の誘導につながっていく。そのことが八日市等の中心市街地の衰退に結びつくのではないか、コンパクトシティに相反するといった意見があった。非常に大きな問題である。そのような問題提起があったことを意見として答申することでもいいか。

委員 わたしは、改正しない方がいいと思っている。さらにもう1点、店舗、飲食店その他これらに類する施設では、非常に曖昧である。特に、インターチェンジ周辺では、ラブホテルやパチンコ店などが立地しやすいので、もう少しきちんと議論したうえで検討してほしいと願う。そもそもこの改正の是非も踏まえて議論していただきたいというのが、わたしの意見である。

事務局 建築基準法上の文言を引用したため、「その他これに類する」という表現になっているが、委員の意見にあったパチンコ店やラブホテルなどの用途については、それぞれの地区で定める地区整備計画の中で改めて用途の制限をかけ、例えば排除する用途を明記することもでき、用途の絞り込みは可能かと思っている。もう1点、先ほど委員の意見にもあったが、市の企画部局では製造業の再誘致が一番地域振興に資する、あるいは雇用の創出にもつながる、との認識で、その方向で進めているわけであるが、インター周辺という広域交通網のポテンシャルを生かした用途の誘致ができないものか、あるいは、ガソリンスタンドが地域振興にどうつながるのかという意見もあるが、物流施設等と併合して、そのような用途の建築はできないか、そのことも踏まえての改正を今回提案させていただいたわけである。ご理解いただきたい。

会長 許容できる範囲内の緩和であるとの意見もあったが、中心市街地の活性化を考えれば、大規模商業施設の誘導は避けるべきであるという意見もある。本来の目的である工場等含めた施設誘導に努めるべきであるということは、この審議会の意見として提出させていただきたいと思うが、付帯意見の文言については、事務局で案を作成していただき、私と副会長に一任させていただきたい。この第2号議案はそういう付帯意見をつけて諮問に答えていくことでいかがか。

審議終了

審議結果 審議会の意見を付し答申

議案第3号 東近江市都市計画審議会ビジョン2030小委員会設置要綱の制定について

事務局 議案書・パワーポイント（立地適正化計画）により説明

審議内容

委員 中心市街地活性化計画の担当部署は新たに創設されるのか。

事務局 現時点で組織のことは未定である。今は産業振興部局で計画の策定を進めていくと聞いて

いる。

委員 今年度のいつ立ち上がるのか、名前は決まっていないのか。

事務局 庁内の検討会議の名称等は決めていないが、3月議会で当初予算等も含め審議いただいた後に、企画、交通、防災等のそれぞれの部署で、横断的な検討会議を設置していきたいと考えている。スタートは、平成27年4月以降になると思う。

委員 この計画は都市計画区域でないと作れないとなっているが、旧町で言うと、どの範囲が適正化計画の範囲になるのか。これをつくることのメリットは。住居を誘導しますと言っても、個人の生活の問題。必ずそこへ誘導するわけにはいかない。この計画の目的というか、誘導することで何かいいことがあるのか。

事務局 計画区域は、都市計画区域内である。本市には二つの都市計画区域があり、近江八幡八日市都市計画区域では、八日市、能登川、五個荘、蒲生地区の4地区、湖東都市計画区域では愛東、湖東地区の山間部除く部分が計画の対象区域になる。永源寺地区につきましては、都市計画区域外であるので、計画策定のエリアからは外れていくが、都市計画マスタープランの考え方では、永源寺地区も一つの地域拠点であるので、そういう考えは念頭におきながら物事考えていきたいと考えている。立地適正化計画では、居住誘導地域と都市機能誘導地域の二つを設定することになる。基本的には今ある市街化区域を想定に考え、その中に居住誘導と都市機能誘導の色分けしていくこととなる。そうすることにより、国土交通省系の補助金である社会資本総合整備交付金の上乗せが可能となり、今後財政的な面でのカバーに期待できる。そういう部分がメリットではないかと考えている。

会長 3号議案については、小委員会設置要綱の制定となっているので、この要綱について説明を願う。

事務局 趣旨や設置の目的、所掌事務等は先ほど説明しましたので省略する。第4条で小委員会の委員の人数を規定しており、委員は6人である。任期は、立地適正化計画だけを議論していただくわけではないが、2年としている。委員長は小委員会委員の互選により選任するということを要綱で定めている。

審議終了

審議結果 承認

会長 小委員会の委員は、審議会の会長が指名する者をもって組織するとなっているが、事務局から提案願いたい。

事務局 会長が指名するものをもって組織するとなっているが、事前に会長とも協議しているので、事務局から提案させていただく。今回の小委員会の委員は、1号委員の皆さんの中から石井委員、岡井委員、竹中委員、高村委員、野田委員にお願いしたい。なお要綱第4条第2項では、委員は6人と規定しているが、残り1名については審議会に専門委員を委嘱することができるようになっていたので、専門委員として委嘱させていただいた後に、報告させていただくことを了承いただきたい。

委員選出 了承

部長閉会あいさつ