

第40回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時	令和7年3月28日（金） 午後2時30分から午後4時30分まで		
開催場所	東近江市役所東D会議室（東庁舎）		
委員定数	15人		
出席委員 （委員）	12人 岡井 有佳 澤田 喜一郎 轟 慎一 田中 皓介 向 春美 岡田 史枝 辻 英幸 山本 直彦 安田 高玄 山本 十三 池野 保 小田 美智子		
出席者 （事務局）	都市整備部 部長 堀 憲司 都市計画課 課長 西澤 宏文 課長補佐 福山 良孝 開発調整係 辻 真央 都市計画・公園係 仙波 宏 荒木 克仁 堤 龍馬 （説明員） 商工観光部 次長 山路 哲司 管理監（観光物産担当） 植田 光彦 観光物産課 地家 康司 企業支援課 課長 池戸 洋臣 企業支援係 野神 陽平		
傍聴人	なし		
報 告	第39回東近江市都市計画審議会議決事項の報告		
その他	(1) 開発許可状況について (2) 開発許可基準の追加について ※非公開 (3) 第7回区域区分定期見直しについて ※非公開 (4) 用途地域の変更について ※非公開		

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
- 2 会長あいさつ
- 3 報告事項
第39回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

○事務局 (説明)

○会長

ありがとうございます。ただいまの報告について、御意見、御質問等のある方は、御発言をお願いします。いかがでしょうか。はい、それでは意見なしとして先に進めさせていただきます。続きまして、次第3、その他について事務局から報告をお願いいたします。

4 その他

(1) 最近の開発の動向について

○事務局 (説明)

○会長

はい、御説明どうもありがとうございました。ただいまの御説明につきまして、御質問、御意見等ございましたらお願い致します。全体として、少し開発許可の件数が増えている、特に市街化調整区域の方で増えているということで、その要因としては、分譲住宅、賃貸住宅の部分が増えているというふうな御説明だったかと思います。令和5年6月に、条例の改正をいたしまして、分譲宅地、賃貸住宅の建築っていうのが可能になったということを受けてということなのですが、通常、他市の状況を言いますと、分譲宅地や賃貸住宅の建築を可能にしている市町はまずほとんどありません。そういう意味では、そこまで開発許可の条件として認めるのか、というような意見は当然あるかと思いますが、その一方で、そこが次は非常に重要だと思っているのですが、あくまでも既存集落の活性化というか、そこで集落が成り立たないっていうことを防ぐためにということで、分譲住宅、賃貸住宅まで認めている訳ですが、そうなったときに新住民が既存集落の中で馴染めないようですと、本来の目的である既存集落の維持っていうことに繋がらないということで、開発の申請フローの事前相談で、自治会がちゃんと受け入れますかとか、新住民の方にはちゃんと自治会に入っていてそこでちゃんとコミュニティを保っていただくっていうようなことだったかと思いますが、これは事業者側からすれば確かに面倒くさいことなので無くして欲しいっていう意見は出るとはもちろん思うのですが、これを無くすのであれば、当然、分譲宅地、賃貸住宅まで許可を可能にするっていうような内容も併せて見直さないといけないと思います。せっかく開発はしても、それはもう開発事業者にとってのメリットかもしれませんが、そこに住まれている住民の方からとってみれば、何かよくわかんない人がやってきて、自治会活動もしないし、コミュニティも生まれないしっていうようなデメリットの面だけになってしまいますので、それだったらそういう新規の開発っていうのは認めない方が良いのではないかということにも繋がるというふうに考えますので、この事前相談手続きというのはもう絶対に必須だと個人的には考えております。何か御質問とか御意見があればお願い致します。

○委員

この事前相談と、事前審査願いの違いといいますか、大体開発の時には事前審査の中で地元の

同意ですとか、地元への説明というのは通常の開発の審査手続きの中にはあります。この11号や12号の区域については、前もって地元等の同意を経てから、審査に進むということで、何か同じことを2回やっているような感覚があるのですが、この辺はどうなのでしょう。

○事務局

通常の開発許可の手続きの中におきましても、地元への説明を求めています、そういった説明経過書を、許可申請の際に求めています。ただ、あくまで今回求めていますのは11号指定区域、12号指定区域における開発計画が、この既存集落内の課題の解決となるようなものであるということで、先に、地元自治会に対して説明いただいて、同意、御理解いただいたものとして、審査を進めさせてもらうというフローにさせてもらっています。こちらは、この11号12号の指定区域での分譲宅地、共同住宅等の開発につきましても、必須条件としているものになります。ですので、通常の開発のときは説明の報告を求めています、11号12号の指定区域の場合は、説明して御了解いただかないと次に進めないというところが違います。

○委員

一般的によく聞くのが、自治会長といいますか、区長さんによってなかなか承認するというのを自分のときにしたくないなという御意見があったり、たまたまその時に区長をしていたときに承認するというか、承諾をすることにやっぱり抵抗がある方と、抵抗が無い方とかに左右されるのはどうなのかと感じます。業者側も地元の同意がなければ工事の方も進められないと思いますし、その承諾するというところのハードルが少し高いのではないかなというニュアンスを受けるのですがどうでしょうか。

○事務局

事前相談というフローの中で、自治会長のはんこはいただく形にはなるのですが、それは通常の開発手続きの中でも説明経過の中で自治会長さんのはんこは求めています。そういった意味では、意味合いとしては少し変わるかもしれませんが、そこまでの御負担にはならないのではないかというふうに思っております。あくまでも地元の方の課題の解決のためにこういった制度を設けておりますので、地元自治会が求められていないものとなってしまうと、そこから先に進めないという取り扱いと考えております。

○委員

確認ですが、業者さんは地元自治会等の承諾を取り付けた後で開発の相談に入るという理解でよろしいですか。

○事務局

そのとおりです。

○会長

確かに何度も何度も事業者さんからするとそういう思いもあるかとは思いますが、通常ですと他市では認めていないような許可を出しているところから、そこはちょっと慎重にしないといけないのかなと思います。本当に何のために、分譲までとか賃貸住宅まで許可をしているのだろうかという、そのことが逆に課題になるようなことになってはいけないというふうにも思いますので、慎重にしていきたい一方で事業者さんの手続きも、なるべくは軽減できるようにであればその辺も検討はいただく必要性はあるのかなというふうに思っております。

○委員

自分が自治会長をしているときにこの分譲宅地の開発の案件があったのですが、水利計画等の業者と地元の協議で業者の対応がずさんだったので、また指導をお願いしたい。この仕組みは集落の活性化には良いことだと思いますが、その後の自治会の加入状況は追跡調査されているのでしょうか。戸建住宅は自治会に入るけれども、共同住宅はなかなか厳しいように思います。

○事務局

そういった追跡調査等は都市計画としては特にはしておりません。それと、1つ目の御要望に

つきましては、都市計画課としても、地元の方と協議された内容につきましては資料等提出を求めていますし、その中の意見と実際の図面等に齟齬が無いような形で、確認させていただきたいと思います。

○委員

自治会を管理しているのはまちづくり協働課ですかね。また聞いていただいて、次回御報告をいただけたらと思います。以上です。

○委員

今回の制度は集落のためということであればやむを得ずということなので、やはり追跡調査はする必要があると思います。住民課とか市民課さんは自治会への加入状況とか把握しているはずですので。集落のコミュニティの維持に貢献するような開発ですよというところをしっかりと押さえる必要があると思いますので、ここは是非、今おっしゃられたように、追跡調査の交渉をして欲しいというふうに思いますので、よろしくお願いします。

○事務局

御意見をいただきましたので、そこは検討というか、どういうふうにすればそういった調査ができるのか、なかなか難しい部分があるかと思しますので、そこはちょっと研究していきたいなというふうに思っております。

○委員

住民課さんは自治会管理の把握はしているはずなので、そこから個人情報を守りつつデータを作ってくればいい話ですので、これは確認できると思いますから、そこはちゃんと事業者が介入することが必要ですよっていうことを、賃貸の物件も含めて、ちゃんと連絡をしたりとかやりとりしてるのかというところをちゃんと検証しないと、そもそもの設定が外れているということになりかねないので、その確認をしていただきたいと思います。

○事務局

自治会についてはまちづくり協働課が担当していると思います。そこに確認をしてみないとやはり私もここでできますとも言えませんので、そこはまた確認をさせていただきたいというふうに思います。

○委員

是非お願い致します。そうしないと場合によっては、集落の維持というか活性化に繋がっていないってことであれば、やはり、その分譲宅地、賃貸住宅まで11号、12号で認めるのがそもそもいいのかどうか、っていうふうな議論にもなるかと思しますので、その辺りは是非後追いで、どういうふうになっているのかっていうのをまた、状況の把握の方よろしくお願い致します。

○副会長

この2年間で11号指定区域内の許可がありますけども、12号が0というのは、どういう状況の中で、こういう結果になっているのか教えていただけたらありがたいと思います。

○事務局

推測ですが、まずは市街化区域に隣接している場所である11号の区域が事業者としては着手しやすいのかなというところだと思います。

○会長

データの方見させていただくと、八日市での増加がかなり多いのかなというふうに考えると、そもそも八日市の市街化区域では、空地等がもう無いような状態で、仕方なく、その市街化区域の外側に、にじみ出してきた結果が多いのか、それとも、八日市の市街化区域に空家、空地や、未利用地はあるけれども、値段が安いからという理由でこちらの方の需要が高まっているのか、その辺りいかがでしょうか。

○事務局

そういったデータを持ち合わせておりませんので、御回答ができません。

○会長

はい、また確認をいただければと思います。そうしないと何のためにこの分譲宅地、賃貸住宅を認めてきたのか、っていうようなことがありますので、是非検証の方お願い致します。

○委員

長屋とか、アパートとかで入居された方についての自治会加入の検証をされるのに当たって、自治会費を払ってれば自治会に加入しているとするのか、通常でしたらお金と労力の提供があると思うのですが、それについてはどこまでを自治会加入と見なすのでしょうか。アパートの大家さんが自治会費の負担分を家賃の回収のときに上乗せされていたりとかすると、その分をまた自治会の方に納められていると思います。それも協力的なカウントで見られるのか、その辺の線引きも明確にされないと、多分市の方でも集計が上げられないと思うのですがどうでしょうか。

○事務局

事例として、共同住宅を建てられたときに、自治会の方から、自治会費だけ納めてくれたらそれでいいっていうようなところがあったのは事実としてあります。なので、共同住宅については、そういった部分でも今のところカウントはしようかなと思っはしております。

○会長

第一段階という意味ではまず会費を納めることですよね。次に、本当に活動に参加しているのかどうかっていうのは、ちょっとなかなか把握も難しいと思うのですが、分かる範囲で、勿論線が引けないのでどこまでなら活動に参加しているのかっていうのは難しいと思うのですが、自治会長さんに聞いていただいて、どういう課題があるのかっていうことを1度整理するのはいいのかなというふうに思いますので是非お願い致します。

○委員

実態としては、以前から、集合住宅、賃貸住宅も自治会費を納めていて、自治会員としてカウントしているという部分は相当数あるのが現実だと認識しています。ただ、それが全部統一された条件があるかというところという訳ではなく、地域的に開発業者さんがそういう方向で進めるかどうかという問題で差が出ているだけで、それを行政の方が把握できているかというところ、まずできていないのが現実だと思います。

○会長

よろしいでしょうか。そうしましたらこの議案につきましては以上とさせていただきます。それでは次からは非公開として行います。

(2) 開発許可基準の追加について (非公開)

(3) 第7回区域区分定期見直しについて (非公開)

(4) 用途地域の変更について (非公開)

審議終了

閉会 午後4時30分