

第12回東近江市都市計画審議会議事録要旨

開催日時 平成25年11月29日(金) 14時~16時5分

開催場所 東近江市役所 3A会議室

委員定数 15人

出席委員 15人

(委員) 山崎 一真 中西 長嗣 森川 稔 岡井 有佳 小中 長昭
渡辺 一郎 田辺 長司 岡田 史枝 大橋 保治 岡崎 嘉一
西崎 彰 清水 雅昭 日永 勝一 森田 初枝 山中多美枝

出席者 都市整備部長 小梶 善治
都市整備部次長 谷口 惣治
建築指導課長 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 河合 哲

傍聴人 1人

議 事 議案第1号 東近江市都市計画道路見直し方針策定につき、意見を求めること
について(諮問)
議案第2号 近江八幡八日市都市計画道路(3・4・6 能登川北部線 東近江市決
定)の変更について(付議)
議案第3号 近江八幡八日市都市計画用途地域 東近江市決定 の変更につい
て(付議)
議案第4号 近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画 東近江市決定
の決定について(付議)

審議状況

開 会 午後 2 時 司会 都市計画課長

1 開会あいさつ（東近江市長）

司会 会議の成立 委員の紹介 委員自己紹介 公開・非公開の報告 事務局自己紹介

2 会長あいさつ

3 議決事項の報告

事務局 議案書（2 頁）により第 11 回都市計画審議会の議決事項を報告

4 議 事

議案第 1 号 東近江市都市計画道路見直し方針策定につき、意見を求めることについて
（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 検討会議に参加された委員から補足があればお願いしたい。

委員 22 年度から都市計画道路の見直し素案を策定してきた。道路整備の必要性、代替道路の有無、費用対効果など、幾つかの視点で見直しを行い、存続、廃止、変更に分類した。議論の中で、「道路は都市計画道路だけではない。東近江市全体の道路整備計画がどうなっているのか。市の上位計画のなかで都市計画道路の位置づけを考える必要がある。」などの意見があったのを受けて、市では昨年度、道路整備基本計画が策定された。その計画と整合を図り、今回の方針となった。当審議会でも中間報告もなされており、基本的にはその内容と変わっていないと認識している。

委員 都市計画道路の廃止は、本来、整備の必要がないと判断できれば廃止することは、非常にいいことだが、長年にわたって財産権を制約してきた。これに対する住民への説明は今の段階ではなされていない、これから行っていくと理解すべきか。状況によって変更もあり得るのか。

事務局 方針を策定するにあたっては、住民の意見は聞いていない。パブリックコメントは実施した。建築制限がかかっている対象者への説明は行ってない。今後、路線ごとに住民説明会を行い、合意形成が得られた路線から計画の廃止・変更を行っていく。説明していくうえで、今後方針の変更もあり得る。

委員 パブリックコメントの実施状況が 7 頁にあるが、その説明を。

事務局 パブリックコメントについては、4 件の意見があり、うち 2 件については、都市計画道路以外の意見である。都市計画道路についての意見に対する市の考え方は資料のとおりである。今後は建築制限を長年にわたってかけてきた経緯も踏まえ、それぞれの路線ごとに説明を行っていく。

会長 道路整備基本計画を策定したうえで、改めて提案するとのことであったが、中間報告以降、何か影響があったのか。

事務局 道路整備基本計画においても、東西軸道路の充実を方針に掲げている。永源寺から能登川まで一気通貫する愛知川堤防道路が理想といえるが困難な事業でもあるため、現在ある道

路を生かしながら東西軸の充実を図っていくとまとめられている。都市計画道路八日市北部線の区間廃止については、愛知川左岸道路を望む声も多く、今後、路線検討の調査を行ったうえで進めていきたいと思っている。

委員 八日市北部線は、河川堤を利用すれば早期にできるという意味合いもある。八日市の市街地を通らず国道 307 号から国道 8 号を結ぶ道路で、交通量も非常に多い。県道五個荘八日市線の改良済み区間を活用して未整備区間を認定していくとの説明があったが、将来の整備計画が決まっていない中で、この道路を廃止するのは如何なものかと考える。307 号から 8 号への連絡道路として整備していく目的で都市計画決定されていると想定され、以前から愛知川左岸・右岸、兩岸の整備の要望もあった。廃止はいつでもできる。交通の流れを分析して慎重な対処をお願いしたい。また、県道を整備することを前提に廃止するという表現は避けていただきたい。

会長 道路整備基本計画の中でも大きなテーマといえる。

部長 八日市北部線は市街化調整区域にある都市計画道路であるので、いろいろな制限をかけて整備するより、近くに代替道路もできているわけだから速効性のある整備手法として提案させていただいた。すぐに廃止するものではないことを地元にも説明し、活用できるところは活用して法線を決定していきたい。

会長 住民に説明するための案に過ぎない。合意が得られたところから行っていくと考えるべきなのか。

事務局 都市計画道路は住民の生活や事業活動にも大きく影響する道路であるので、方針を定め、方針に従い個別具体の路線の見直しを行っていくという考えである。計画決定されている以上、当時は必要性があったわけであるので、その経緯も踏まえていきたい。八日市北部線については、幾つかの選択肢もあるので、比較検討をしたうえで決定していきたい。

委員 北部線については、愛東、湖東地区の人は期待を持っておられた。住民の方々の声を反映して取り組んでいただきたい。また、宮荘小幡線は、確かに新たに作るとなれば民家もあり買収等を考えると、代替道路で対応は十分可能である。しかし、代替する道路の近くには中学校があり通学路でもある。市道と中山道との交差点には信号もなく、年間数回の事故も発生している。道路整備と併せて交通安全の対策も考えていただきたいということを申し入れしておく。

委員 都市計画道路のほとんどが昭和の時代に旧市町単位で独自に決定された。東近江市となり、鈴鹿から琵琶湖まで一本の道で走行できるのは滋賀県内でも東近江市だけと思っている。能登川から永源寺まで左岸道路を使えば一応車で通行できるため、抜本的な見直しをすべきと考える。能登川を副都心、玄関口と位置づけるのであれば、八日市と能登川を結ぶ東西線の充実に力を入れるべきである。能登川の人たちは、西は竜王インター、東は彦根インターを利用されるように、能登川と八日市の東西の交通は非常に不便である。その解決策が左岸道路の整備であり、左岸を整備することによって、ドリームハイツ、阿弥陀堂、川南の治水対策にも貢献できる。東近江市は一つといえるよう、見直しをしていただきたい。また、能登川から八日市まで、朝のラッシュ時には一時間かかる。ネックとなっている国道 8 号の改良は、国・県・市が一

体となって取り組んでいただきたい。

会長 道路整備基本計画を策定するときも、この議論は当然あったと理解しているが、これからも長期的な重要課題であるといえるのではないかと考える。

委員 パブリックコメントを実施したとあるが、パソコンを利用され、かつ関心があって見られている人しかわかっていない。全市民のうち何人の人が、この素案について気づかれたのか疑問である。廃止する路線は今後説明するとのことであるが、廃止する箇所だけでも素案の段階で公表しておけば、素案に対する意見ももっと多かつたはずと考える。

会長 このあたりは、個別に検討されるとき、十分に意見が反映できるように心がけていただきたい。

委員 路線ごとに行うスケジュールは、アクションプログラムに位置づけられるのか。

事務局 変更する路線は、新たな箇所に建築制限がかかることもあるので、実施設計をしたうえで住民説明会を行う。廃止する路線は、その必要がないので優先順位を定めて行っていく。アクションプログラムでは都市計画道路だけでなく市道全体の優先順位が決められるので、プログラムで前期や後期に位置づけられた路線については、その手続を進めていくこととなる。

委員 例えば左岸道路はいつごろされるのか。

事務局 来年度、ルート決定のための調査を行う。その調査結果に基づいて、早期に実現できる実施手法も考え合わせて検討していく。

委員 一部の路線の説明があったが分かりづらい。概要や変更内容、理由の資料もあるはず。そのようなペーパーも提示していただきたい。

会長 今後わかりやすく、あるいは事前の説明資料配布など配慮していただきたい。

都市計画道路は、何十年も放置したままの状態制限だけがかかっている。これについて見直していこうというのは時代の要請でもある。また、人口が増えて成長している段階から、テイクアウトしている。むしろ人口減少の社会である。今はスマートシュリンクと言い、望ましい社会にシュリンクして、上手に使っていこうという考え方がある。そういう意味では見直しは重要な部分で、もっと大胆にされても良かったとも思えるが、これまでの検討の過程もある。今後は、経緯の検証や市民の意見を個別に聴くということ、また非常に大きなテーマである愛知川左岸道路は、来年度調査から始めるということでもある。また、他の道路計画と整合を図り定期的な見直しも必要である。このような点を審議会の意見として要望し、検討されてきた成果として承認することでいかがか。

委員 異議なし 以上

審議結果

案を適当と認める。

議案第2号 近江八幡八日市都市計画道路(3・4・6 能登川北部線 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 そもそも計画法線と現況とに差が生じたのは、どのような原因が考えられるのか。

事務局 都市計画決定された道路であっても施工手法はいろいろである。街路事業で行う場合もあれば、一般の道路改良事業として県や市が単独で施工する場合もある。事業実施にあたって実施設計の段階で例えば障害物があったり、道路構造令との関係であったり、道路用地を確保していく過程の中で、法線を振らなければならないことが生じることはある。当区間においては、民間の宅地開発と並行して用地を確保しながら町道として改良が行われてきたので、その過程の中で何らかの原因で齟齬が生じたと考えられる。問題は、計画と現況に齟齬が生じた場合、速やかに是正していくべきと考えている。

委員 整備されたのはいつ頃か。

事務局 平成7年から順次整備がなされている。

委員 終了しているのか。

事務局 継続中である。

会長 今後も起こりうるのか。

事務局 なきよう努めたいが、障害物等の発生により変更が生じる場合は、速やかな変更手続を心掛けたいと思っている。

委員 同時に用途地域の変更も必要であるが。

事務局 第3号議案で審議していただく。

審議終了

審議結果 採決 賛成多数 案可決

議案第3号 近江八幡八日市都市計画用途地域 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、意見書の朗読

審議内容

会長 八日市松尾地区からは同様の意見等はなかったのか。

事務局 ない。説明会で理解をいただいていると受け止めている。

委員 準工業地域を希望されているが、第一種住居地域に変更した場合、現在の施設等に遡及するのか。

事務局 用途地域が指定される以前から、現在の容量で業務をされているから、建築物は既存不適格となり営業活動に影響があるわけではない。今後、施設を改築、容量を増やされる場合は、建築基準法で1.2倍まで可能と定められている。

委員 施設を更新される場合は問題ないのか。

事務局 ガス等を収納されている施設を老朽化のため新たに建て替えるという行為は、新築扱いとなり、許可が必要となる。

委員 許可をとればOKなのか。許可とは、どのような内容なのか。

事務局 建築基準法で規定されている。許可については、公聴会、建築審査会の同意が必要となってくる。

委員 一般の建築確認書だけでは駄目なのか。

事務局 確認申請を提出される前に許可が必要となる。

委員 開発に準ずるといふことか。

事務局 別のものである。開発は都市計画法に基づくもの。この場合の許可は建築基準法に基づくもので、48条で用途の指定があり、そのただし書きによる許可である。

委員 許可が曲者である。一口に許可といっても申請人にとっては難問である。以前から営業活動されており、更新時に許可が必要では不合理と感ぜられるのではないか。この地での継続を希望され意見書を提出されたものである。

会長 希望されている準工業地域では、適当ではないという理由は。

事務局 駅周辺は大規模な紡績の工場があり一体が準工業地域で指定されてきた。本市の都市計画マスタープランにおいても、用途地域は可能な限り純化していくことを方針としている。準工業地域は多種多様な用途が入り混じっているところが多く、できるかぎり純化していく方向である。希望されている箇所は飛び地ともなり、周辺は住居系の用途で、その土地利用が図られているため、準工業地域の指定は適当ではないと判断している。ただ、第一種中高層住居専用地域から第一種住居地域に変更することで事務所の建築は可能となるため今回の変更案となった。

委員 論点が変わるが、駅前の商業地域で何が建築されているのか。許可したのは行政であることを考えれば、今の理論は矛盾しているといえる。

会長 都市計画のオーソドックスな考え方でいくと、周辺は住居であり準工業地域は問題があるというのがこれまでの傾向である。段階によって個別に議論審査する案件であると考える。

審議終了

審議結果 採決 賛成多数 案可決

議案第4号 近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画 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

委員長 都市計画審議会地区計画制度小委員会の審議報告

事務局 補足説明 壁面の位置の制限について、物置等は壁面の位置の制限には適用しない条文を地区整備計画に記載しておいたが、あえて緩和事項を整備計画に明文化する必要はないとの意見があり、他市町の事例を調査し削除した。垣又はさくの構造の制限についての変更点は、ブロック塀、板塀等は設置してはならないとの条文を削除させていただいたものである。

審議内容

委員 地区計画は行政から提案されたものか、住民からの提案か。地権者の人数はどれくらいか。将来的に市街化区域への編入を考えているのか。

事務局 地区計画は住民からの発意である。利害関係人は3人。市街化区域隣接型は、次期見直しにおいて市街化区域に編入することを運用基準で定めているが、地区計画を定めたところだけでなく周辺も含めたうえで検討していきたい。

会長 今後も地区計画の提案は増えていく傾向にあるのか。

事務局 その傾向にある。

委員 市街化区域に隣接しているところの無秩序な開発を防止するという目的は理解できるが、市街化調整区域の本来の趣旨を考えると、地権者2、3人のための狭いエリアで地区計画により市街化区域と同等の建築を認めるということの公共性はどこにあるのか。

会長 今回の意見に対して小委員会でも議論されたか。

委員長 その視点からは議論していないが、確かに地権者2、3人の方のために地区計画を認めることは、広い視点からは是非かというあたりは、大きな視点から議論しないといけないと考える。ここだけ取り上げての議論は難しい。この案件は、近くに幼稚園や小学校もあり住宅需要もあるとの説明であったので原案を承認した。今後、東近江市も人口が増えるかどうか、良くて横ばいと想定される。また特に八日市地区は市街化区域に余裕もあるなかで、市街化区域の滲み出しとして地区計画をどこまで認めていくのか、非常に難しい問題であると思っている。スマートシュリンクの時代であるといわれたように、人口フレームや土地利用の動向を捉えたいえ全市的に将来を展望しながら市街化区域をどうするのか、別の場所での議論が必要。もちろん、土地所有者の開発需要もあり利害が交錯する問題であると思う。個別の地区計画の案件でコントロールすることは無理である。

会長 このエリアだけで捉えるのではなく、例えばエリア内に公園があることで周辺に貢献できるような役割があるかどうか。公共性も考え合わせないと、申請があり基準に合致していれば、なんでも許可するというのでは無秩序になる。周辺のレベルアップのために、この地区がどれくらい貢献できるのかが求められている。かつてリングージ開発という言い方がされた、周辺へのリングージを創っていく考え方もあった。

委員 この地区で公共貢献できるのは公園の部分だけになるのか。

事務局 道路も公共貢献しているといえる。

委員 例えば、もう少し公園を大きくすることで公共貢献を大にする。これだけのことをされるのなら仕方がないと、周囲からも思わせるような内容にすることが求められるのではないかと。今後、まだまだ類似の地区計画が提案されるということだが、第1号としては、もう少し質の良い地区計画の提案があればと思っている。

事務局 八日市の南部地区は市街化調整区域で住宅が乱立している状況である。むやみに増やすという考えではなく、想定区域を設けている。この区域内は個別の開発が進むより、単位として地区計画を設定し良好な住宅地を誘導することが公共の貢献につながると考えている。街区を単位とした地区計画の指導を行っているが、農業振興地域の制限であったり、利害関係人の同意が得られない、既に工場が立地しているなどを理由に理に適っていないが、このような考え方で指導していきたいと思っている。集落地区計画のような考え方で、集落全体を地区計画のエリアに含め、狭隘な道路をどのように解消していくのか、公園、緑地をどうするのかを考えていただく地区計画を目指していきたいと考えているが、開発を目的とした地区計画が提案されることが多いのが現状である。

会長 現状は理解できるが、公共性を十分考えていただきたい。

委員 公共性のある地区計画ができるのが理想であるが、難しいのが現実と思う。例えば、公園面積も開発基準で開発面積の何%と決まっているので、周辺に役立つ公園を作ってください

とお願いしても受け容れられないのが現実であると思う。開発者に対して意見することは大事であると思う。

会長 現実はそのかもしれないが、そのような熱意なり、考え方を示すということが大事である。

委員 南部地区は公園が少ない。飛行場跡で神社仏閣も少ないので、公園となり得る施設がない。地区計画であるからこそ公園ができる。今後もいろいろとお願いもできる。一概に悪いとか、心配だというだけでなく、既に乱立している状態であるのだから、地区計画によって整然と整備されることを住人としては望んでいる。

会長 周辺の未利用地が今後開発されるのであれば、公園とペアとなるように計画されるのであれば、公園が一層活きてくる。

委員 公園の位置が、本来なら余り望ましい位置でないといえる。

委員 幼稚園の隣も地区の管理下のグラウンドで、その隣には農地も残る。将来この土地利用も考えていかねばならない。重要な場所である。公園も道路沿いに位置するのが望ましい。

事務局 公園の中にゴミ庫がある。民家に近いところでは嫌煙される。道路沿いに公園を位置すれば、通学道路に停車される恐れがあるため、道路管理者との協議の過程で公園の位置を決定した。

会長 良くしようということを常に考えて計画することが重要である。

審議終了

審議結果 採決 賛成多数 案可決

事務連絡

閉 会

部長 閉会あいさつ