

第19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11月12日(木) 9時55分～11時30分

開催場所 東近江市役所 本館302会議室

委員定数 15人

出席委員 13人

(委員) 森川 稔 中西 長嗣 岡井 有佳 竹中 喜彦 野田 敬治
高村 潔 西崎 彰 岡崎 嘉一 西澤 善三 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 上田 信一郎
都市整備部管理監 藤島 銀二
都市計画課 課長 西村 和恭
参事 奥 和秀
開発調整係 五十子 又一
都市計画・公園係 仲谷 隆彦 西澤 洋樹

(説明員) 水道部管理監 森野 優
下水道課 課長補佐 岡田 眞男

傍聴人 0人

議 事

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

議案第2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)

審議状況

1 開 会 10:25 司会〈都市計画課長〉

〈司会〉 会議の成立、委員交替の報告、公開・非公開の報告

2 会長あいさつ

〈森川会長〉皆様おはようございます。早速ですが会議に入ります。

3 議決事項の報告

〈事務局〉議案書（1頁）により第18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下水道（東近江市決定）の変更について（付議）

〈説明員〉議案書・スライドにより説明

審議内容

〈委員〉汚水区域面積と雨水区域面積の差は、どういう理由からか。また、図面で汚水区域面積の変更箇所が説明されたが、再度詳細を教えてください。

〈説明員〉まず1点目の汚水と雨水の区域面積の差について、雨水面積は、合併時の市街化区域面積としており、現在雨水事業を実施していない状況から、今後新たに事業計画策定の際に適切な区域を決定し、変更したいと考えている。汚水区域の面積変更場所については、まず減となるところは綺田・鋳物師地区で、7頁の新旧対照図の黄色の部分である。増となる主なところは、一つは布引蛇溝柴原南地区で、用途区域の見直しに合わせたものである。もう一つは、市役所近くの外町地先の4車線道路の周辺で、近隣商業地域の用途指定をされた箇所の追加である。

〈委員〉管路に関しては、面積を増やしたからといって問題がないのか。もう1点、県に対して支払っている下水道負担金について影響があるのかないのか。

〈説明員〉まず1点目の管渠について、計画決定すべき管渠の範囲は、排除面積が1,000ヘクタール以上とされているが、今回見直した分は1,000ヘクタールを超えるような管渠はないので該当なしということになる。もう1点、県への建設負担金については、現在計画汚水量で算定されている。今回下水道法の事業認可の見直しを合わせて実施するわけだが、計画汚水量をさわらない中での増減であり、今回の変更に伴い建設負担金への影響は発生しないということになる。

〈会長〉その他施設の沖野調整池が、なぜ計画書に挙がっているのか。

〈説明員〉以前は本市においても雨水事業を実施しており、その際都市計画施設として設置した調整池であり、計画書に記載している。

〈委員〉4頁の理由欄に「今回、市街化区域の変更に伴い」とあるが、頭に「今回」と書いてあると今回市街化区域を変更したみたいに読めてしまう。あえて言うのであれば、「鋭意その建設を進めている」の次に、例えば「過年度」とか、「これまでの」とか、「市街化区域に変更に伴い、今回排水区域を変更する」とあれば、過去に市街化区域の変更があり、今回その分をまとめて下水道計画に反映させるというイメージができる。

〈説明員〉委員のご指摘のとおり、誤解をあたえる表現であり、次回からそのような言い回しには注意していきたい。

〈会長〉 委員、今回はこれでよいということか。

〈委員〉 できれば変えていただく方がよいが、すでに公告とかオープンにされていて、その途中段階であればこのままでもいい。

〈説明員〉 県との事前協議を終え、縦覧公告も完了しており、できるならば次回から注意させていただくということでご理解いただきたい。

〈委員〉 了承。

〈委員〉 市街化区域に隣接する市街化調整区域で地区計画が何カ所かあるが、この区域は下水道区域と異なっている。下水処理についてはどのようになっているのか。

〈説明員〉 今回の提案は都市計画決定であり、委員ご指摘の下水道事業認可区域は下水道法で別に定めている。現在、事業認可区域は、2, 6 8 1. 4ヘクタールを指定している。市街化区域に隣接する市街化想定区域や市街化調整区域についても、ほとんどの区域を事業認可区域として決定しており、すでに事業を実施しているところである。

〈委員〉 都市計画決定の区域に入っていなくてもできるわけか。

〈説明員〉 下水道事業における都市計画決定については、市街化区域を排水区域として今日まで進めてきている。今回の変更は、今日までの継続した考え方の中で、変更するものである。

〈会長〉 市街化調整区域の地区計画についても、その管路はつながるという理解でいいのか。

〈説明員〉 はい。

審議終了

審議結果 全員賛成で可決

○議案第2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〉 議案書により説明

審議内容

〈委員〉 今回は自己用住宅であるが、例えば、お寺の場合、お寺は檀家のものだが建て替えるために、その場所が狭くて移りたいと、そういうときの場合はどうなるのか。

〈事務局〉 お寺の建て替えという考え方でいいか。

〈委員〉 はい。

〈事務局〉 市街化調整区域での寺院は、都市計画法第34条のいずれかに該当しなければならず、34条第14号の開発審査会の議決をもって建築できるようになる。いわゆる提案基準の要件に該当することで建築が可能になる。

〈委員〉 人口減少で、これによりコミュニティが機能できればありがたいが、1番大きな問題はやっぱり農地ではないか。農業振興地域の青地は駄目、農地転用が見込まれない土地は無理となっているが、農地が優良であるかないかの判断は農業委員会がされると思うが、その判断基準は今までと何ら変わりがないのか。この条例により農地の青地を白地に変えられるような効力は発揮できないものか。

〈事務局〉 条例を作ったとしても、農地や農業にまで差配することはできない。今回の条例は、区域を定めることができるようにする改正であり、そのうえで、区域設定を並行して行ってい

る。その区域設定において当然、農業振興地域の青地は優良農地と位置づけられているので、区域に入れることはできないが、農業水産課においても今年度、いわゆる青地農地の見直し作業も行っているので、農業水産課あるいは農業委員会事務局とは協議しながら、区域を設定していきたいと思っている。

〈委員〉優良農地といいながら現状は放棄田で、一見すると雑種地であるが、農業委員会で転用が認められないことが多い。その辺も含めて協議する場や現地調査をするなど、農地も含めて検討できる体制で臨んでいただきたい。

〈委員〉確かに農家住宅の場合は、調整区域でも建築可能となる。農家以外の人が親御さんの近くで建てたいとか、希望があるという相談案件は、ここ3年のうちに何件くらいあったのか。そういう意向が強くなってきたということと併せ、少子高齢化対策として改正しようとするものと理解している。

〈事務局〉日常の相談業務の中で、相談は確かに多い。件数は資料がないので答えられないが、分家住宅なり親元の近くで建てたいという相談はかなりある。分家で該当しないものを可能とする必要があるとのことで今回条例を改正するものであるのご理解いただきたい。

〈委員〉市街化区域から1キロメートル内外で、現在どのような区域指定になっているのか、今後、新たな区域指定を予定しているのか、聞かせていただきたい。というのは、既存集落内の空き家対策として、その土地に新たに建てられる分には問題ないと思うが、既存集落から50メートル離れた区域までを今回その区域に含めていくとなれば、市街化調整区域に宅地がどんどん広がっていく。1番気にしているのは、県には雨水排水計画基準があり、それに伴い河川整備が新たに必要になったりすることがないように区域指定をお願いしたいと思っている。

〈事務局〉既に市街化に近接なり、隣接している区域を1キロメートルと設定し、その中で50戸以上の連単性のあるところの既存集落は11号指定区域としている。1キロメートル以内で50戸に満たない既存集落もあり、そういった集落のコミュニティ維持を目的に、今回12号の新たなエリアとして区域指定していく。さらに1キロメートルの範囲外の既存集落も12号エリアとして指定していく。もちろん排水関係においては道路の基準も合わせ、排水が整わないようなところまで無理やり入れていくことはないように考えている。

〈委員〉50戸に満たないというカウントの仕方は、集落単位と考えていいのか。集落でも例えば栗見出在家町のように、離れたところに数戸あるという場合も一つの集落と考えるのか。例えば集落周辺の白地農地を50メートルの範囲で設定していくと、どんどんと市街化調整区域の宅地が広がっていくこととなる。その辺の考え方を教えていただきたい。

〈事務局〉条例にもあるように、今回はコミュニティを維持していただくための改正であると考えているので、当然、集落単位ということになる。ただ、あくまでも50メートルの連単性を重きに置いているので、集落の外側の離れたところにポツポツとある白地まで入れていくということは考えていない。また、この条例を制定するにあたり、関係課との協議も行っている。白地農地であっても農地の一団性があれば第一種農地として位置づけられており、余程の理由がない限り転用は認められないと考えている。農地については農業委員会と協議しながら設定をしていきたいと考えている。なお、既に設定している34条11号の指定区域では、人口が増えていっているという状況でもない。よって12号の指定をしても、驚くほど家が建つとい

うことはなかなか想定できないのではないかと考えている。区域の設定に当たっては、既存の住宅地を囲むようなイメージをしていただければいいのかなと思う。

〈委員〉新たな区域を指定されるときは、県、土木事務所との協議はあるのか。

〈事務局〉前は、許認可事務がない平成17、18年に県のガイドラインに基づいて設定したので、県協議を経て県で指定された。今回は市の決定でできる事項であり、県との協議も不要と確認している。

〈委員〉そうすると排水基準に対する県の基準に対してはどのようにフォローされるのか。例えば3,000平方メートル以下や1戸単位なら良いが、地区計画なら1ヘクタールを超える場合もあり、県庁協議が必要であると考えますが、その辺も必要ないとお考えなのか。

〈事務局〉これはあくまでも、自己用の戸建て専用住宅を念頭に置いている。地区計画は34条10号でありこれとは別である。いずれにしても、戸建住宅の開発であり分譲住宅の開発であり、事前協議が必要であるので、事前審査の段階で県とも協議していただく形になるので、ご理解いただきたい。

〈委員〉50戸以下の基準はないのか。例えば3、4戸の集落があるとすれば、50メートルの範囲内で地区に指定されるのか。

〈事務局〉市内で10戸を切るような自治会やコミュニティを形成しているところは、あまり想定できない。ただ、飛び地の出郷とか新田のようなところはあるが、そこも一つのコミュニティを形成している。建築物の連単性だけを見ると50メートルという位置付けをしているものである。

〈会長〉東近江市では11号区域に指定されているところは何か所あるのか。

〈事務局：画面により〉原色の黄色とか緑とか赤とかに塗られているのが市街化区域、赤いラインが概ね1キロメートルという区域である。その中にあるオレンジっぽい色が既存集落で、これが34条11号の指定区域である。1キロメートルの範囲内でも50戸未満の緑色の集落を12号に指定していこうとするものである。また、このように1キロメートルを超える大きな集落も指定されていないので、今回指定しようというものである。今回、12号で指定しようとするのは、概ね50ぐらいあると推測している。

〈会長〉どういう手続で指定するのか。地元からの要望か何かで指定するのか。

〈事務局〉市の裁量で指定していく。

〈会長〉その区域は、都市計画審議会に諮るのか。

〈事務局〉区域一つ一つの境界などの確認までは考えていないが、おおまかな考え方は区域設定時に確認していただくことは可能かと考えている。

〈会長〉今あるものは平成17、18年に指定したという。今回、これも見直し、新たに12号区域に指定するという理解でよいか。

〈事務局〉今回指定する12号区域は新たに設定する。11号区域は指定から10年が経過し、土地利用の状況も変化しているので見直しをかけていく。現在、作業も進めていただいている。

〈委員〉資料にある集落コミュニティとか、コミュニティという言葉もなかなか難しい言葉であるが、自治会とか自治会活動という意味でとらえていいのか。それから1行目には集落コミュニティと書いているが、改正後の1行目には地域コミュニティと書いている。この違いがある

のかどうか。2点目は、見直し理由の中に「農業等の維持振興が図れない傾向にある」とあるが、人口減少や少子高齢化によって農業等の維持振興が図れないように読み取れるが、この改正により農業等の維持振興が図られていくのか、私は疑問に思う。むしろ、この問題は農業政策とか産業政策の問題ではないかと考える。今回の見直しと直接の因果関係はないのではないかと考えるが考えをお聞きしたい。それから区域に含めないところとして溢水、湛水とあるが、溢水は水が溢れるということだが、湛水はどういう区域なのか。最後に、市街化調整区域における自己用住宅の建築要件の中に、④のところに借家からの転居にともなう自己用住宅というのがあるが、借家に限るということで、自己所有の自己用住宅からの転居は認められないということか。

〈事務局〉集落コミュニティとか地域コミュニティの違いは、さほどこだわっているわけではない、既存集落でも代々続いてきた祭りの維持がなかなか難しくなってきたとよく聞くが、そのような既存集落のコミュニティを維持するため、都市計画法で何か策がないかということで、今回提案させていただいたものである。それと、農業の維持振興を都市計画法でどうできるものではないと当然思っている。ただ、このご時世、農作物を作ったからといって、それが農業振興につながるとは考えていないが、農業をやりたいと言われる都市部の方々が、新規就農される機会にはなるのかと考える。ここに記載した意図は既存集落にはそのような問題も抱えているという意味であるので、ご理解をいただきたい。災害発生のおそれがある区域は、都市計画法の政令でロハニとあり、その中に溢水・湛水・津波・高潮云々という区域に、後からできた法律の土砂災害が含まれるということになっている。湛水というのは、水が溜まる、溜めるところと理解していただければと考える。借家云々のことは、資料の中の表にあるように、市街化調整区域の借家に住んでおられた方については、10年以上居住しておれば、現在の許可要件として、建築できるということになっている。

〈委員〉見直し理由で使われる言葉と、改正後の理由との文言を統一された方がいいのではないか。改正後の中には人口減少を少しでも解消し、地域コミュニティを維持すると書いてあるが、農業の振興に寄与するようなことは余り書いてないので質問した次第である。

〈事務局〉ご指摘はごもっともかと思う。これはあくまでも参考資料と考えていただきたい。条文では、15ページの第7条第1号で、目的はあくまでも当該土地の区域における居住者の減少に伴い、コミュニティ維持への対応が必要で、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域と、位置づけているので、ご理解をいただきたい。

〈委員〉条例の中でコミュニティという言葉が使われているが、コミュニティを自治会や自治会活動と読み替えていいか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉コミュニティ維持への対応とあるが、コミュニティを維持するための最低の必要条件というのはあるか。何戸以上ないとだめとか。数字なのか、あるいは地域なのか、あるいは財政なのか。

〈事務局〉そのようなものはないと考える。自治会加入も強制できるものでもないので、何戸あればコミュニティが形成されるとか、そういう概念はないと思っている。

〈委員〉維持できるかできないかは自治会長さんが、維持できないといえば維持できないし、維

持できていると言われれば維持できていると、そういう判断になるのか。

〈事務局〉維持できる、できないは別として、それぞれの既存集落では人口も減ってくる、子どもも少なくなってくる、高齢者は多くなってくる、という問題を抱えておられるので、それを少しでも緩和できる方法として、今回12号の指定エリアを設け、若者の田園回帰志向が高まっているとも言われているし、中には地域のつながりを求められておられる方もおられる。また、親元の側で両親の面倒をみたいという方もあるので、そういった方々が、自分が住む家を建てられるようにしていこうというのが本趣旨であるので、地域のコミュニティの維持が困難な地域かどうかの判断ではなく、すべての地域に適用させていきたいという思いで取り組んでいるので、ご理解をいただきたい。

〈委員〉戸数制限がないということは、数戸でもあれば指定していく方針なのか。なるべく幅広く12号に指定していこうとの考えなのか。

〈事務局〉基本は一応集落単位で区域を設定していくよう考えている。

〈委員〉集落の定義で、市がここを指定したり、ここはやめておこうっていう判断かと思うが、やはり一定の基準が必要と考える。とにかく拾うだけ拾って問題ないというのは、住民の方からは異論がないかと思うが、本来の目的であるコミュニティ維持への対応ということを考えると、すべてを指定することがいいのかという議論も必要である。そのあたりいかがか。

〈事務局〉東近江市の場合、自治会が約380あり、そのほとんどの場合、コミュニティを形成している。市では、どんどんと広げていこうということは毛頭考えていないのでご理解いただきたい。

〈委員〉一定の基準として、自治会のあるところの既存集落を指定するという理解でいいのか。

〈事務局〉東近江市の自治会加入率は8割以上あると思っている。旧町の地域では9割以上である。自治会加入が少ないのは市街化区域の中である。市街化調整区域においては、ほとんどが、既存の集落というか、自治組織がある固まりだと思っているので、その辺ご理解をお願いしたい。

〈委員〉では、自治会組織があるところっていうことで一定の基準を設けるという理解でいいか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉そうであったら結構かと思う。そもそも指定する区域に関しては、開発区域の周辺における市街化を促進する恐れがない土地の区域となっているので、今回そういう条件で指定すると、今後拡大していくことはあり得ないと思う。既存集落という定義というか、そこで指定するのであれば、その集落の中で空き家が出たりした場合に自分の家を建てることのできるという目的のために指定する。一旦指定した区域の隣接するところの農地をわざわざ転用してまで付け加えていくっていうことは想定しにくいという理解でいいのか。

〈事務局〉その考えで結構かと思う。もちろん市街化調整区域ですので市街化を抑制するという市街化調整区域の性格を逸脱しないような形で指定していきたいと考えている。

〈委員〉では現在の既存集落の区域に限定し、今後、原則拡大はありえないってことでお願いしたい。そうすると34条11号、12号のエリアは、アバウトでいいので調整区域全体の何割ぐらいを占めることになるのか。

〈事務局〉一つの固まりを一つの集落とみますと9割ぐらいは11号、12号で指定するのでは

ないかと思っている。残り1割については、土砂災害警戒区域がかかっている集落等になる。

〈委員〉確認だが、集落イコール自治会のあるところと断定していいのか。

〈事務局〉断定はできないかもわからないが、市街化調整区域でまとまりのあるところについては、ほとんどが自治会を構成されていると考えているが、コミュニティとしてのまとまりがあれば自治組織として確立されている場合も、そうでない地域もあるかもわからないが、自治会というか、昔からの地縁の集まりがあるというようにとらえている。ですから地縁の集まり、つまりコミュニティを形成しているところについては指定をしていこうという考えである。

〈会長〉自治会という言葉は置いといて、地域的にまとまりがある、社会的なつながりのある一定の住宅のまとまりのある区域ということだと理解できるが、そういう解釈でどうか。

〈委員〉私は結構である。

〈委員〉議案書について2点、お聞きしたい。14ページの第6条に「字句の変更」と書かれているが、「自己の居住の用に供する住宅」と「戸建専用住宅及び兼用住宅」の次に括弧書きで「建築基準法別表に掲げるものをいう」とあり、改正案では「含む」とある。これ見ると単なる字句の変更ではないと思う。また、「戸建専用住宅」から「自己の居住の用に供する住宅」と改正されるのであれば、戸建住宅でなく、例えば分譲マンションなども可能となるのか。もう1点、15ページの第7条第1項の中に、「市長が定める土地の区域」とあるが、市長が定める土地の区域だから、市長が定めなければ不可能であると理解できるが、市長の裁量権の範囲で決められるということか。

〈事務局〉市長が定める土地の区域というのは、市長名で告示するという意味で理解いただきたい。

〈委員〉告示の行為であり、市長が決めるわけではないということか。

〈事務局〉そう理解していただきたい。第6条の文言であるが、改正前の戸建専用住宅では非自己用も含まれるので、条例を改正するにあたって「自己用専用住宅」と明確にした次第で、これまで非自己用の運用はしていない。次に、「という」という文言と「含む」という違いについては、改正前は、兼用住宅の説明に対しての文言で、改正案は、自己の居住の用に供する住宅であるが、その中に兼用住宅も含むという意味であるので、ご理解いただきたい。

〈委員〉そうすると、字句の変更だけではないわけでは。

〈事務局〉用途を拡大していないので字句の変更と認識している。

〈会長〉資料6ページでいうと、12号で自己用住宅を可能と追加したので、今まであった分家住宅とか転居とかというのは関係ない話になるのか。

〈事務局〉資料の表の①から④についてはそのまま残す。今回の改正で指定できない区域もある。

〈委員〉資料に以内と以上と、未満の使い方が不明確であり、統一されたい。

〈事務局〉今後もこの資料で説明していくので、統一性を持たせていきたいと思う。

〈会長〉条例上は以内、以外の使い分けをしているのか。

〈委員〉条例では1キロメートルの範囲内となっている。1キロメートルの範囲というのはイコールはどちらに属するのか明確になっていない。条例上も整理した方がよいと思う。

〈委員〉資料6ページの右上に1キロメートル以内の部分は50戸未満と書いているが、1キロメートル以上の土地と書いてあるところは戸数の制限はないのか。

〈事務局〉この資料については、今まで1キロメートル未満で50戸に満たないところも拾っていきますよ、という説明と、1キロメートル以上の既存集落も拾っていくという説明資料である。戸数という制限を設けずに、一つのまとまりのあるコミュニティを形成している区域というように考えている。

〈会長〉この第2号議案については諮問案件であるので、字句の訂正は別として「特に意見なし」で承認ということよろしいか。

審議終了

審議結果 承認。

○その他

特になし

閉会

〈部長〉閉会あいさつ