

第21回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 平成28年7月28日(木) 13時25分～14時40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 11人

(委員) 森川 稔 中西 長嗣 石井 良一 岡井 有佳 竹中 喜彦  
高村 潔 野田 敬治 西崎 彰 今堀 豊 平田 幸雄  
福永 忠昭

出席者

(事務局) 都市整備部理事 藤島 銀二  
都市整備部次長 上田 信一郎  
都市計画課 課長 西村 和恭  
参事 仲谷 隆彦  
都市計画・公園係 西澤 洋樹

傍聴人 なし

議 事

議案第1号 近江八幡八日市都市計画特別用途地区の決定について  
(付議)

その他 東近江市立地適正化計画の策定状況について

## 審議状況

### 1 開 会 13:25 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

### 3 議決事項の報告

〈事務局〉 議案書（2頁）により第20回都市計画審議会の議決事項を報告

### 4 議 事

○議案第1号 議案第1号、近江八幡八日市都市計画特別用途地区の決定について（付議）を説明

〈事務局〉 議案書・スライドにより説明

## 審議内容

〈委員〉 この地域で1万平方メートルを超えるような大規模施設は、いわゆる既存不適格建築物になる施設があるかどうか確認したいと思います。

〈事務局〉 市内に1万平方メートルを超える商業施設は八日市駅前のショッピングセンターのみです。既存不適格になる施設はありません。

〈委員〉 あの建物の面積はどれくらいあるのですか。

〈事務局〉 店舗面積は約18,000平方メートルです。

〈委員〉 わかりました。準工業地域に制限をかけるということで、準工業地域以外で、これらの建物が建てられる用途地域はどこでしょうか。

〈事務局〉 商業施設が立地可能なのは近隣商業地域と商業地域です。

〈委員〉 中心市街地は、八日市駅からこの市役所周辺までと書いていますね。その辺にこういう規模のものは建ててくださいよと誘導するためのものですか。

〈事務局〉 八日市駅前の商業地域、あるいは市役所周辺のところは近隣商業地域ですので、そういったところに大規模集客施設は立地できるということです。

〈委員〉 八日市地区以外には、この商業地域、近隣商業地域はないのですか。

〈事務局〉 ほかに、八日市インターチェンジ周辺です。能登川地区では、駅前の商業地域あるいは近隣商業地域、そして五個荘地区につきましては国道8号沿いに準工業と近隣商業地域の用途が指定しています。

〈委員〉 中心市街地活性化基本計画をまちづくり公社と市と八日市商工会議所と協力してやらなければならないということで、これは本当に一生懸命頑張っていかなければならないと思っているのですが、中心市街地活性化計画の中で、今の準工業地域を用途制限することが条件になっているというような話がありました。もう少し詳しく、ご説明いただけないですか。

〈事務局〉 約20年近く前になるんですが、まちづくり三法という法律がありました。大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法、そして改正都市計画法ですが、その法律が施行されたのですが、なかなか都市機能の無秩序な拡散あるいは中心市街地の空洞化、衰退傾向に歯止めがかからないということで大規模に改正されました。その一つに都市計画法で言いますと、大規模開発の許可基準が廃止、病院、社会福祉施設、学校、そういったものに開発許可が必要になりました。建築基準法におきましては、白地地域いわゆる本市で言いますと、愛東・湖東、要は非線引き都市計画区域につきましては大規模集客施設の立地の制限がかかったというような流れがあります。そのときに、国の技術的助言ということで、中心市街地活性化を本気でやろうとするところについては、大規模

集客施設の中心市街地エリア外のところについては、規制をかけるということになりまして、大臣認定の条件の一つになったという経過がございます。

〈委員〉ということは、中心市街地地域活性化基本計画のエリアがこの状態でいくためには、ここは議論の余地がないということですかね。

〈事務局〉中心市街地活性化基本計画の区域設定の範囲などは、この審議会で意見するべきところではないと。ただ、中心市街地活性化を実現するための手法、取組の一つとして、今回、特別用途地区を都市計画決定するというご理解いただければと思います。

〈委員〉中心市街地活性化のエリアは今議論する状態じゃなくて、それは仮定としてこれが決まっているということになると、ここは条件として用途制限をしなければならないといけないということになるわけですね。

〈事務局〉中心市街地活性化のエリアに特別用途の制限をするというのではなく、中心市街地活性化を実現するために、他にある立地可能なところに制限をかけるということです。市としては、中心市街地活性化基本計画の策定に取りかかっており、大臣認定を得た後、中心市街地活性化に向けた取り組みを行っていきたいという強い思いを持っていますので、その条件をクリアするため、指定をしていきたいという思いで提案をさせていただいています。ただ、能登川地域でいいますと、能登川駅近くに準工業地域となっていますので、そこに特別用途を張る大規模集客施設の立地が必要ということになりましたならば、用途地域の変更をするなり、そういった議論が必要になってこようかなと思っています。その一つに、立地適正化計画で、どういった都市機能の誘導エリアを設定していくのかということにもつながっていくのではないかなと思っています。

〈委員〉先ほど大規模集客施設が建てられるのは、商業、近隣商業地域と聞いたのですが、一方では中心市街地は八日市駅から市役所周辺となっていて、そちらの方にいろんな機能を集約したいということでしたよね。その中心市街地から離れた地域にも近隣商業地域がありますね。八日市インターのあたりもそうなのですが、こちらの方にも建つ可能性はありますね。

〈事務局〉近隣商業地域ですので、近隣の方々が買い物をするスーパー、ホームセンターとかを立地可能とするためには、このような用途も必要になってこようと思います。今、たちまちは大変認定を目標とし、条件となっています準工業地域だけに特別用途地区をかけると、その後で市として、さらに議論をして必要であれば検討も必要ではないかと思っています。

〈委員〉そうしますと、最終的に大規模集約施設は中心市街地以外はだめですよ、という方向へ持っていこうということですか。

〈事務局〉本来の趣旨がそうであります。ただ一つのまちに大規模集客施設が幾つもできるようなことはないだろうと考えます。

〈委員〉理由書の中に「コンパクトに集積し、歩いて暮らせるまちづくり」って書いています。さらにもう少し下の方には「歩いて楽しいコンパクトな中心市街地」と書いていますが、歩いて暮らせるまちづくりという意味は、これだけ読んでいるとどこでも徒歩圏内に便利な施設があるみたいに理解できるのですけれど、そういうことじゃないですね。実際にどなたも住んでいるところから歩いて行けるところに便利な施設というのはありえませんか。

〈事務局〉だれもが歩いて公益施設が利用できるようなコンパクトなまちづくりというものが理想かもわかりませんが、そんなことは、まず到底無理です。ただ中心市街地については、機能を集約してその周辺に住んでいただくということです。もう一つは、誰もが年をとっていけば、自動車の運

転ができなくなるわけですので、自動車に頼らない、公共交通機関を利用して、施設が利用できるコンパクトなまちづくりを目指そうとしています。自動車依存率が東近江市は近畿200都市のうち11位という、かなり自動車に依存しているまちですので、少しでもそれを軽減していく、そのためには公共交通機関との連携、交通網との連携というものが必要になってこようかと思いますが、そういった方向性を目指そうというのが、この歩いて暮らせるまちづくりの中に含まれていると理解していただければと思います。

〈会長〉活性化計画の策定状況はわかるのですか。

〈事務局〉11月1日を目標とするスケジュールの資料が出ておりますが、都市計画の策定の経緯の概要につきましては、決定告示を空白にしています。これにつきましては都市計画の決定の告示だけ優先するというわけにはいきませんので、建築制限条例とセットで交付するように考えています。中心市街地活性化基本計画の認定時期につきましては、現在11月認定を目指して取り組んでいるわけですが、それを仮に逃した場合、11月の次は3月認定ということになっています。それまでに告示決定、そして条例の公布をしておかなければなりません。現在は11月認定を目指していますので、その予定で進め、状況が変わり次第、やはり制限をかける事項でございますので、一定の周知期間も本来すべきかと思っておりますので、若干時期がずれる可能性はあろうかと思っております。その点ご理解をお願いしたいと思います。

〈委員〉中心市街地活性化基本計画が認定はどこがするのか。

〈事務局〉内閣府です。

〈委員〉準工業地域は土地利用が図りやすいところですね。そこに制限をかける。1万平方メートルとはとんでもないと言いながらも、100メートル四方ですから、結構あり得ますね。そこに制限をかけてまで、この中心市街地活性化計画やるということなので、これは本当に本気でかからないと中心市街地活性化基本計画の成功に向けていけないなと改めて思います。

〈会長〉ほかよろしいでしょうか。質問がないようでしたら、採決に移りたいと思います。

審議終了

審議結果 第1号議案全員賛成で可決

## 5 その他 東近江市立地適正化計画の策定状況について

〈事務局〉議案書・スライドにより説明

審議内容 (省略)

閉会 14:35