

第22回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 平成28年10月7日(金) 13時～15時5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 12人

(委員) 森川 稔 中西 長嗣 石井 良一 竹中 喜彦 高村 潔
岡田 史枝 西崎 彰 岡崎 嘉一 西澤 善三 嶋寺 源一
福永 忠昭 平田 幸雄

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小脇町寿地区計画の決定について
(付議)

報告事項 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 13:00 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

議案書（2頁）により第22回都市計画審議会の議決事項を報告

2 会長あいさつ

3 議 事 13:05～15:05

○議案第1号 近江八幡八日市都市計画小脇町寿地区計画の決定について（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〉東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会の意見とあわせて報告

〈委員〉雨水排水を吸込槽でという話でしたが、雨水も用水も関係ない水路があるわけですから、そこへの排水はできなかったのかということと、農地であるのであれば、農業開発という分野での用水とか排水とかの部分に関しての周囲との開発協議は十二分にされているのか。また、これからの圃場整備予定とは整理されているか。

〈事務局〉井戸水を汲み上げるポンプと水路につきましては区域内には入っていない。農業を今後も維持していこうということですので、このポンプについては今までどおり地元の水利組合で管理いただき、維持をなされていくこととなります。雨水は、農地なり雑種地が宅地になりますと、その分排水量も増えることとなります。開発区域内の雨水は、ほかに流さないということで地下浸透を指導しています。

〈委員〉河川があって河川整備を行っているのであれば、来られる方が今後、河川にも雨水を河川に流して河川整備に協力していただくということが大前提であると思う。自治会の住民として入っていただけるのであれば、河川の環境を地域で守るという大きな目的の中でやっていくという指導をしていくべきであると思う。開発される部分の雨水に関しても、河川に流れるという前提で計画は作るべきであると思いますし、地域の課題解決においても、住民が河川愛護などに協力をしていただくという前提で指導をしていただきたいと思います。

〈事務局〉ほとんどの開発地につきまして、八日市以外地区では調整池を設け、そして流量調整をした上で流すという指導をしています。八日市地区の場合は、排水機能が不十分な断面などところもありますので、地下浸透という方法で指導しているというのが現状です。

〈委員〉今は余裕があっても、排水が難しいというところに開発をしているという前提の中で、将来的な根本的な排水計画を立てないと住宅管理ができない場所であるということ踏まえた中で、今日、時間50ミリとか100ミリの雨が降る中で、いつ大水でつくかわかりません。排水がこれしかないところに許可を出しているということは、十二分に災害の懸念がされるということを含みおいていただきたいと思う。そういう中での事業の認可であるべきだと思います。市街化区域であれば、なんとかしないといけないとなりますが、市街化調整区域の中で開発許可を出すわけですから、その辺を十二分に考えていただきたいと思います。

〈会長〉この辺りは、土壌浸透により排水処理している地区なのですね。今のご意見はやっぱりその辺、将来的なことも考えて十分に検討してくださいというご意見だったかと思います。

〈委員〉地下浸透処理ということで、指導しているというような話だったのですけれども、これは指

導という言葉が使われましたが、条例か何かで八日市地区は必ず地下浸透で処理をしなければならないというふうなことが決まっているのですか。

〈事務局〉市の開発許可基準というものを設けておりますので、その中で地域指定を行ってそこについては地下浸透、そして、先ほど言いましたように開発面積に応じた調整池を設けるなり、そして既存の水路で対応可能なのか、そういった流域計算をして開発の指導にあたっているということでございます。

〈委員〉平成26年1月以降の地区計画につきましては、現在はどんな状況であるのか、それから、開発される事業主体は個人の権利者か不動産業者か建設業者か。また、小脇町は市内でも大きな町の区域です。地区計画の名称が小脇町寿地区ということで、この寿地区とは小字名です。小脇町は小字が4つしかない。「福」、「寿」、「永」、「栄」という4つの小字から成ります。そうしますと、今回の寿地区計画の将来、また、近くにできるとするならば地区の名称につきましても、想定して考えていかななくてはならないと思います。

〈事務局〉住居系の地区計画は4件で区画数が129区画です。現在、建築申請中及び既に建築されている件数もあわせて84件、率で6割5分という状況です。申請人の件ですが、4件のうち2件は民間業者です。1件は個人申請で、もう1件が個人申請と民間の合同申請という状況です。今回は小脇町寿という地区計画名にしています。地区計画の名称につきましては、基本的に小字名を採用するようにしているわけですが、委員からご指摘のありましたこの地区につきましては小字がかなり大きいということを懸念されておられましたが、2地区目からはまた名称が変わってこようかと思えます。そもそも市街化調整区域ですので、次から次へと地区計画で開発をしていくというのは本来、あるべき姿ではございません。それほど頻繁に事例が出てくるということも想定はしていないということです。この10区画で新たな自治会を組織するのではなく、既存の自治会に加入していただくということが条件になっています。

〈委員〉84件が完成しているということですが、お住まいになられた方々は、既存の集落内自治会に入られておられるのか。その辺のことはわかりますか。

〈事務局〉自治会加入の件ですが、たとえば行政から全戸配布する文書があり、自治会加入が増えればその数値も上がるわけで、その統計を年別に見てみますと竹鼻地区は年々増えていますので、自治会加入されていると判断できると思えます。

〈委員〉1点伺いたいののですが、市の区域の中にある一定の規模以上の大規模空閑地というのはどの程度あるのか教えていただければありがたいのですが。

〈事務局〉大規模空閑地は3ヘクタール以上が該当してくるわけですが、3ヘクタールの住居系の空閑地はないと調査結果に出ております。では市街化区域に空閑地がないかといいますと、そうではなく市街化区域の面積が約1,400ヘクタールで、空閑地は市の独自調査では9.8%です。約1割ですので100ヘクタールほどの空閑地があるということは事実です。ただし、これにつきましては接道要件のない農地等も含まれるのと、1,000平方メートルを切る小さな農地もすべて押さえて9.8%という数字です。

〈委員〉公園の位置が道路に面していて子どもたちが道路へ飛び出すようなことがあっても非常に危険であるのでは。区画割からいうと、ここしかしようがないと思うのですが、1番良いのは奥にあって、そういうことができたらいいののですが。その辺でぜひとも安全対策とかですね、十分にやっただいて、そういうことが起こらないように、ぜひともお願いしたいと思います。

〈事務局〉公園の位置につきましても土地利用計画が出てきましたら、まず関係課と集まって協議します。本来、公園は真ん中にあるのがやはり望ましいわけですが、いろいろと協議してきた中で、この位置にこの計画は決定したということになってございます。それとフェンスにつきましては進入路を除いて、すべてフェンスで囲うよう指導をしておりますので、公園から直接飛び出されるということはありません。

〈委員〉消火栓の設置ということに関しての要望はなされたのか。その辺水道の管理と含めてご説明いただけますか。

〈事務局〉消火栓の設置あるいは既存の消火栓を利用する際に自治会への使用許可、既存の消火栓の位置によってこれだけの区画で最低何個は入ると、協議の中で行っております。

ただ、今回消火栓は付いておりませんがそれは既存の中で回れるということで、既存の消火栓の使用とホースなど入っている消火栓ボックス、そしてそれを使用することについても協議がなされて、整っているということでご理解をお願いしたいと思います。

〈委員〉消火栓、常夜灯など地元負担、自治会負担で設置、維持管理をされています。自治会にも入られないのに消火栓の利便性などあって当たり前ということではないのですから、自治会管理されているものを使用するのであれば、その旨のことを十二分にお伝えをしてトラブルが起らないようにお願いします。

〈会長〉次回からこういう件があった時には区画割まで入った図面を都市計画審議会に出していただくということにしたいと思うのですが。

〈事務局〉そのようにさせていただきます。

〈委員〉皆さん賛成のようですが一般的な考え方として、東近江市はコンパクトシティということで特に八日市については中心部に都市機能や人口の誘導を図ろうとしている中でこれまでの地区計画ってというのは市街地の縁のほんとに区画が悪いところについてそれを整序するという形で認めてきたかと思うのですが、今回は既存集落型ということで市街地から外れていると言っても、いわゆる一般的な既存集落型ではないわけで、仮にここに住宅が12戸できると、市街化区域の中から人が動いていくということも想定されることが重々あります。果たして、政策的に一方でコンパクトとしながら一方で外辺部に広げていくという政策が適しているのかなど、技術的なこととはちょっと別なのですが、こういうことを認めるとその他の地区で土地を持っている、農地を持っている方も、市はこういう形で認めてくれるのだなということで、ますます縁辺部の開発が進む。立地適正化計画には結びつかないということで、私は反対ですし、今後立地適正化計画が作られると、もうこういうことは提案しないでほしいなと思います。

〈事務局〉そもそもこの地区計画制度は、地域活力が低下をしている既存集落の活性化、あるいは遊休土地の活用を図るという観点で運用基準を作成して運用しているところでございます。これまでの住居系の地区計画は、こちらの思惑どおりにいかないというか、やはり市街化区域に隣接あるいは近接したところばかりというのも現実でございます。ただ、今までの地区計画につきましてはスプロールを未然に防いで道路とか公園を含めて一定まとまった整備がなされたのではないかと評価はしております。

地区計画が地域の課題解決に資するべきものであるという考え方は、これまでも指導してきておりますし、これからもそうあるべきと考えております。今回のケースも地域の課題解決に資する区域設定をということで指導をしてまいりました。開発するところだけでなく、この図面で言います

と西側の住宅地も含めてですね、区域設定できないかというような指導をしてきて1年以上ですね、やりとりを経まして今日に至っているのが現状でございます。

今回は行政側が理想とする区域の設定に至らなかったわけですが、運用基準を設けた以上、それに合致している以上、不採択ということもできないというのも理由の一つでございます。

委員おっしゃいましたようにこの後報告します立地適正化計画に照らして、今後は地区計画の運用について慎重に取り扱っていきたいなと思っています。

今回このような形で本当に市街化区域に隣接したところの12区画の開発で地域活性化にどのように役立つのかということについては不透明な部分もございますが、将来につなげ、先ほど言いましたように西側の住宅地につきましては、建築基準法の道路がただし書きの道路でもございますのでそういったところも含めて、地区計画を設定し、お互いが住みやすい良好な住宅地が形成していければということで今回その可能性を秘めているということで、認めたという経緯もございますのでその点、ご理解をお願いしたいと思います。

〈委員〉本来、地区計画はエリアの市街化区域の地図が載っていますが、まだ空地が多いですね、水田として利用しているところもあるし、道路も昔ながらの農道的な形で非常に乱雑な土地利用ができていて、むしろこういうところに地区計画を導入するように本来は努力するべきで、地区計画が安易に開発手段として使っているのではということにちょっと危惧を覚えます。本当の田んぼに囲まれている集落の中での地区計画というのがあると思うのですが、もう少し既存市街地の中の地区計画の活用について、都市計画は頑張ってもらいたいと思います。

〈会長〉今の委員の意見について何かご意見があればぜひお願いしたいと思いますいかがでしょうか。

都市計画の中の、特に市街化調整区域の地区計画というのは結構どこの都市でも、いろいろ大変な、なかなか難しい問題がありまして、本来地区計画は望ましい住宅地を保全していくというのが本来の狙いですが、どちらかというと開発のための手段になってしまっているところがあるところかなというところが大変危惧されるわけです。

〈委員〉確かに難しい議論かと思えます。例えばですね。こういう意見が出たときに、どう返事したらいいのか。八日市、国道421号を地図で右方向に地図を右方向へずっと延ばして、この、市街化区域の線引きが本当に正しいのですか。左はなぜ延ばさないのですかという質問を受けたときには、根幹にかかわる問題も含んでいる。ということで、どうするかというと、やっぱりそれはそれとして、都市計画審議会で議論して、この地域を市街化区域にしましょう。ということですからそれはそれとして認める一方ですね。人口減少あるいは、非線引きの都市計画区域へ住民が移動しているという現状もありまして、例えば近くで言いますと、愛荘町ですね、愛荘町にはもう家がどんどん建っているのですが、それは理想的だと当然思っていない。

それを許している都市計画の限界もあるなということも意識しながら、今回の案件を見ますと、仕方がないというレベルかなということで、皆さん大いに賛成ということではなくて、やむをえないというレベルではないかと印象を私は思っております。

東近江市が抱えている、あるいはどこの市も抱えている問題ですが人口を留め置くと、よそへ出ていかさない。この12区画にどなたがお住まいになるかしれませんが、例えばそれが愛東・湖東と永源寺の方であれば東近江市全体としては、都市計画をきれいな形でおさめているわけではないですが、東近江市の人口という観点からは肯定されるものですし、突拍子もない計画というほどでもないという、積極的ではないですが、いたし方ないかなという感覚を今申しましたほかの議論か

らすると思います。

それと、全然違う話ですが、和歌山県で和歌山海南都市計画というのがありまして、ここも近江八幡市八日市としていますが、都市計画区域を二つに分けて、和歌山だけは線引きを残して、海南だけは線引きを取っ払われた。その開発圧力が近江八幡八日市都市計画区域にどれだけあるかっていうことを考えると、根本に戻ると線引きが本当に正しいのかどうかというところまで議論しないとダメなのですけれども、そこまでやると議論は終息しないと言う大きな観点と、東近江市でしかも八日市地区というこの部分を見たときに、この地区であればというようなイメージを私は思っております。

〈会長〉立地適正化計画策定後、このような場所での地区計画が出てきたときにどうしていくのか、すごく難しい問題だと思うのですが、事務局はいかがですか。

〈事務局〉その前に、線引き制度の話もありましたが、果たして今まで設定されていた市街化区域が本当にふさわしいかどうか。立地適正化計画を策定する過程で、鉄道駅やバス路線、あるいは都市機能が集約しているところから何百メートルの範囲内は、生活利便性が高いという検証を行っています。いったん、都市計画の用途地域の色を外して、真っ白な状態で円を描いたとき、市街化調整区域においても円内に納まる場所もありますので、地区計画は、そういったことも判断材料として、なおかつ、その計画が地域の課題解決にどのように資するのかを観点に、慎重に取り扱っていきたくて思っています。

〈会長〉さっき説明があったとおり、その運用基準に則っているわけですね、今回も。当然則っているわけでないとな事務局は受け付けないかと思うのですが、その運用基準に則っているということと、今説明があった地区の課題解決に資するという。そこらあたりを地区計画、事務局が受け付けをするかどうかを、まず判断されるということですか。

〈事務局〉はい。もう1点、相談のある時点で、地区計画制度小委員会を設けているわけですので、土地利用計画なりも、要は開発計画が熟慮して、精度が高まってから小委員会にかけるのではなくって、事前相談の段階で、この地区で地区計画の相談がありますということでまた委員の皆さんに適しているか適していないかという判断をしていただく機会を設けることをこれからはしていかなければならないかなというようにも考えてございます。

今までから案件があるごとにしてきましたが、今回、案件ではないが事前相談でこのようにありますということを申してきておりましたけれど、もう少し頻繁にそういう機会を設けていければなと考えております。

〈委員〉今までも調整区域に滲み出し的に開発許可を出してきている件数と、市街化区域で住宅が建っている件数との比率はどれぐらいですか。

〈事務局〉細かなデータを持っていませんが、市街化区域の方が圧倒的に多いです。

〈委員〉地区計画の進捗状況について質問されましてそれに対する答えをいただいたのですが不明な点を教えていただきたい。一つは、その事業主で4件のうち、二つは不動産会社、一つは個人、一つは個人と不動産会社の共同とお答えいただいたと思うのですが私がかかっていたのは、すべて不動産会社が分譲住宅をしているのかなと思っておったのですが、そこで個人の名前が出ているのはどういう事業状況なのでしょう。

もう一つはこれを機会に、今まで許可された要件に、例えば自治会については既存の自治会に入ってくださいという要件がありますね。こういうことについては、あとどういう形でフォローされ

ているのか、チェックされているのか、ほかにも条件があろうかと思いますがすべてどういう形で事業のチェックをされているのかをお伺いしたいのですが。

〈事務局〉個人といいますのは、ちょっと特異な例で1ヘクタールを1人の方が持つておられる土地を地区計画にしましたのでその所有者が申請をされたというケースでございます。何筆も分かれている地区計画はやはり、民間の業者がされるケースが多いということです。

それと自治会加入のその後のフォローでございますが実際、何もできておらないというのが現実でございます。

〈委員〉個人が全部持つておられるということで、実態は個人が分譲住宅か何かをされているわけですか。

〈事務局〉いや、それは不可能です。個人申請といっても個人で書類が作れるわけではございませんので、やはり不動産業者が委任を受けてされるのが通常です。

〈委員〉実態は不動産業者がやっているということですね。それから先ほどの自治会の入会の関係で何か条件はついておりますけど、それについてのフォローはできてないという話でしたが、これはフォローしなくてもいいのですか、条件違反ということも起こっているのではないかなと心配するのですけれどね。

〈事務局〉はい、行政から自治会加入を義務づけることはできませんけれど、自治会加入をしてくださいという意見を付して、それを忠実に守つておられると受けとめております。自治会加入の判を取りに来られたわというお話も聞いておりますので、ほぼほぼ忠実に守つておられるのではないかなと受けとめております。

〈委員〉要件を満たしているから承認をせざるを得ないわけでしょうし、実際問題これだけの分譲地ができるということは、人口減少の中で、もしかしたら流入人口が増えるかもしれないということで魅力もあるので、捨てがたいというか、ありがたい面もあるのです。これからこの立地適正化計画というのができて、市の誘導とかいう言葉があるわけですけど、これ実際に計画ができて決定したらですね。今までと何か市の対応が変わってくるのですか。同じような開発申請が出た場合に。

〈事務局〉基本的には運用基準自体は変わらないと思っておりますが、取扱いの内規の段階でもう少し厳しく、地域の課題解決に資する計画なのかどうか厳密に見ていきたいと思っております。

審議終了

審議結果 賛成多数で可決

4 報告事項 東近江市立地適正化計画の策定状況について

非公開

閉会 15:05

〈理事〉閉会あいさつ

