

## 第29回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 平成31年2月19日(火) 9時45分～12時05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 14人

(委員) 石井 良一 轟 慎一 岡井 有佳 向 真史 岡田 史枝  
岸本 幸男 小泉 登喜夫 西崎 彰 西村 和恭 辻 英幸  
平林 光彦 福永 忠昭 山本 十三 池野 保

出席者

(事務局) 都市整備部長 藤島 銀二  
都市整備部理事 高川 典久  
都市計画課 参事 五十子 又一  
都市計画・公園係 西澤 洋樹 山中 則人  
開発調整係 鎌倉 厚徳

傍聴人 1人

議 事

議案第1号 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更(東近江市決定)について(付議)

議案第2号 近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定(東近江市決定)について(付議)

議案第3号 近江八幡八日市都市計画能登川東部地区計画の決定(東近江市決定)について  
(付議)

議案第4号 取下げ

議案第5号 近江八幡八日市都市計画八日市清水二丁目・小脇町地区計画の決定(東近江市決  
定)について(付議)

議案第6号 近江八幡八日市都市計画中小路町地区計画の決定(東近江市決定)について  
(付議)

議案第7号 東近江市景観計画の変更につき、意見を求めることについて(諮問)

議案第8号 近江八幡八日市都市計画五個荘川並町地区計画原案につき、意見を求めること  
について(付議)

## 審議状況

### 1 開会 9:45 司会〈都市計画課参事〉

〈司会〉会議の成立を報告

委員の交代の報告

公開・非公開の報告、承認

前回議決事項の報告

### 2 会長あいさつ

### 3 議事

○議案第1号 近江八幡八日市都市計画用途を地域の変更（東近江市決定）について（付議）

〈会長〉12月の意見書も1月の意見書も同一人が同様の意見をされているという理解でよろしいですか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉既に住宅団地のような大きなものがあるように見受けられるのですが、これは開発行為で行われたものでしょうか。

〈事務局〉団地が二つありますが、その大規模な団地は桜ヶ丘団地と名称がついた団地で、自治会が形成されています。昭和48年12月28日に線引き以前から開発が進められ、団地が形成されています。それともう1つを長勝寺団地という名称がついた団地で、同じ線引き前からの団地です。

〈委員〉そうしますと当時かかっていた建築するときの制限がありますが今度新しく市街化区域になって用途地域が定められ、新しい用途地域の建築の制限になるという理解でよろしいですね、もちろん開発行為で行われたものではなくて、非常に広い制限の中で、当時建物を建てられたのですね。そういう理解でいいのですか。

〈事務局〉線引き前の団地でありまして、1番変わってくるのは建蔽率になります。敷地の面積に対する建物の割合になるのですが調整区域ですので今の状態が70%、市街化区域になりますと用途指定から60%ということで、10%の制限は変わってきます。建替え等の際は新たな建蔽率の範囲内に納めてくることとなりますので、制限がかかります。

〈委員〉建蔽率ぐらいですか、制限がかかるのは。

〈事務局〉はい、建蔽率が制限になっております。

〈委員〉御意見は今町地区の大同川河川改修工事のことをおっしゃっています。現在、橋梁上流まで川幅を広げて、かつ、川床を下げて、落差工が仕上がっています。これより上流が未改良です。河川管理者としましても、鋭意促進をしたいという形で、地元からも用地等に御協力をいただいて確保できていますが、JRの在来線と立体交差になっています。2階建て構造の盛土でできています。

今年度下期に全て改良工事を出す予定をしていましたが、橋脚の側で掘削工事をするという形で、橋脚そのものが土の中に埋もれている。これを掘下げますので、そうした上に置いております抑え盛土がなくなったりしますので、この橋台橋脚の安定について、今まで積み重ねてきたのですが、もう1度ゼロに戻って土木学的な構造の安定計算をするように求められました。今回の改修は若干範囲を狭めて今年度工事を発注して、今あるところから上手側からJRの影響範囲のないところまで工事をするとしています。

河川管理者としても計画上、数年はかかるとしていますが、JRの橋梁の安定計算の状況次第、上流に向かって大同川の改修工事を進めたいと考えているところです。河川改修としては既着工と

いいですか、計画期間に入っていることから、相応の年月をいたしましたら、こうした形での河川改修の工事の見通しは進むということをお近江市に御報告をさせていただいております。

〈会長〉この方も同じ意見を言っているわけですから、この地域は水が溢れたことというのはあるのでしょうか。

〈委員〉現実、河川改修をしておりますのでJRより上手の方につきましては、溢水、川でいうオーバーフローの現象が生じております。

〈会長〉今まで発災したことがあるわけですか。

〈委員〉発災したことはございます。ですので、鋭意事業計画として上げて、既着工の箇所として、事業を進めておるところでございます。

審議終了

審議結果 第1号議案 全員賛成で可決 案を適当とする。

○議案第2号 近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

〈会長〉地区計画制度小委員会において事前に議論いただいております。小委員会からの報告をお願いいたします。

〈委員長〉市地区計画の案の作成に関する条例第6条の規定に基づきまして、地区計画制度小委員会に付議され、去る1月9日、第13回地区計画制度小委員会審議しました。こちらの今町地区計画は、市街化区域の用途地域に対して純化を図るための計画として提案されたものです。小委員会では原案の作成に当たりまして広く縦覧され、周辺住民から意見書も提出されているということで特に慎重に審議をいたしました。委員会では出された意見を含め、地域の課題意見内容等について審議した結果、それらの対応を含めて妥当であると判断し、市街化編入に当たって地区計画として適当であると認め、原案を案にすることについて同意しましたことを報告します。

〈事務局〉小委員会で審議いただきました後に、都市計画法第17条による縦覧を1月22日から2月5日の間させていただき、1件の意見書が提出されました。旧住宅跡地については、車の出入りに関して、大同川沿いで1カ所に制限を極力お願いしますとの意見です。市の考え方としまして、先ほど説明させていただきましたとおり、地区計画の目標において、周辺住民の生活の安全性の確保を明記しており、地区計画決定後はこれに基づき、市街地整備、土地利用を行うこととなります。なお、御意見の内容については、今後の土地利用の中で、周辺住民との協議により対応されるものと考えています。

〈会長〉今の件について、図面を使って説明してもらえますか。

〈事務局〉説明

〈委員〉垣、柵の構造と書いていますけれど、1.8メートル以下の透視可能なフェンスと書いていますが、ということは目隠しフェンスはしてはいけないということなのですが、その理由は何でしょうか。

〈事務局〉周辺景観に配慮し、また、周辺地域の方々にとっては事業者がどのような事業をなされているのかというようなことであるとか、周辺の見通しを考慮いたしまして、透過の可能なフェンスとしているところです。

〈委員〉住宅を建てられる部分も同じような規制がかかるわけですね。B地区は住宅を建ててもいいのですね。

〈事務局〉はい。建てられる地区です。現状住宅が建っています。

〈委員〉そのフェンスも目隠しはだめということになるわけですね。将来的に建替え等をされ、今の構造物を変えられるということになってくると、この地区計画の制限がかかってくるということです。住宅にお住まいの方も中が見えないかわかりませんが敷地の中まで見えるようになるのですが、そこまでする必要はあるのかなという気がするのです。

〈事務局〉今のB地区の住宅部分なのですが、既存の住宅がありまして、お住いされています。その方につきましては今後も居住していく、住宅として利用していくという意向がありますので、住宅という部分の用途としています。今の土地利用を見ましても、垣根を實際されておられますので、その辺については問題ないという思いを持っております。

〈会長〉今の説明ありましたが、住宅が入ることによって幾つかの調整すべきことが出てくると思うのですね。本来は工業地域ですから住宅用途を排除するものではないのですが、できるだけこの用途地域を地区計画によって純化をするというのが基本的な考え方と思うのです。このB地区の方は、今後とも、この地域で住み続けていただききたいと、例えば隣が市有地なのでそのまま市が買収するというのも可能だとは思いますが、このまま住み続けたいという意向なのでしょうか。

〈事務局〉説明させていただく中で、お住まいを続けていかれるということです。将来的には土地利用を考えておられるかはわかりません。

〈会長〉将来的に周りが工場、事業所となっていくわけですね。市が公募して事業用地として売のかわかりませんが、このままずっと住宅で住み続けていきたいということなのでしょうか。

〈事務局〉お住まいの場所はこの方の隣接地も関係があります。既にこの隣接する土地は先ほども説明しましたが、工業地域と一体的な土地利用がなされておりますので、将来的にはこの土地利用がなされていく可能性はあると考えられます。お住まいの方は事業もなされておりますので、どのように土地利用されていくかというのはわかりませんが、そういう土地利用も承知されておられるのではないかと考えています。

〈委員〉フェンスにこだわるのですけれど、私の読み間違いかも知れませんが、これ生垣、植栽の場合は高さ制限ないし、透視可能じゃなくてもいいとこういう理解でいいのですか。どうも目隠ししたい場合は生垣で、高さ制限もないからいくらでもできるという、そういう理解でよろしいでしょうか。

〈事務局〉はい、景観の観点から、生垣としておりますので、高さについての制限はありません。

〈委員〉透視不可能でもいいわけですね。

〈事務局〉はい。生垣であれば認めていこうというものです。

〈委員〉同じく大同川の河川改修の工事の説明をした時から当該エリアの方からお話がありまして、従来、ここに県営住宅や市営住宅の生活雑排水が近傍の側溝に流れていて滞留して、非常に困っていたと、今回こういう区域に入り用途がつくことによりまして、河川管理者の方に道路幅とかを知らぬ間にやらないでとか、それと側溝類に常水があつて、流れがある形にしてくださいと言う要請がありました。河川管理者で対応しかねるということを申し上げますと、しっかり市の方にも、そうした地域の声があるということを伝えてくれということではありましたがこの意見書や都市計画審議会とは別の話なのでありますが、そうした意見があつたということ市当局の方に伝えるなり関係する部署とかにも伝達をお願いできたら幸いです。

審議終了

審議結果 第2号議案 全員賛成で可決 案を適当とする。

○議案第3号 近江八幡八日市都市計画能登川東部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

〈会長〉事前に小委員会で議論をいただいています。委員長から報告をお願いします。

〈委員長〉能登川東部地区計画に関しまして、小委員会では、原案作成に当たり広く縦覧されておりますが、特に方針内容について慎重に審議いたしました。審議に際しましては、明記されている後背地の土地利用であるとか、行き止まり道路、溢水対策、特にこの地区計画の方針に書かれた内容を遵守していただきたい等の審議をいたしました。市街化編入当たりの地区計画として適当であると認め、原案を案にすることについて同意しましたことを報告します。

〈会長〉特に意見書はないですね。以前、ここで言っていたかと思うのですが、大きな面積であって、乱開発と言われるミニ開発が進む可能性があるエリアだなと思って危惧していますけれども、その辺りは、地区計画ではどのような形で健全な市街地というものを保障するようになるのでしょうか。

〈事務局〉はい、事業実現性というような部分につきましては、この地域については、民間開発に委ねています。通常市街化区域でありますと、民間事業者がその土地の状況によって進められていくと思っておりますが、今回はこの地域に地区計画において、その方針に市の思いというか、地域の思いというようなものを明記させていただきました。今後、市の開発係と連携いたしまして、指導をしていきたいと考えているところです。

〈委員〉地区整備計画が策定されていないので、どこで地区計画の方針を民間事業者に伝える、やり方というものが条例等で担保されているのでしょうか。

〈事務局〉条例はありませんが、民間の開発の段階で、「開発許可の基準等に関する条例」がありまして、市街化区域ですと本来1,000平方メートル以上の土地を開発しようとする場合から許可が必要になるわけです。本市の場合は道路築造が伴う場合は、300平方メートル以上から開発許可が必要であると条例で定めておりますので、開発業者にその点で指導できると思っております。

審議終了

審議結果 第3号議案 全員賛成で可決 案を適当とする。

○議案第4号 取下げ

○議案第5号 近江八幡八日市都市計画八日市清水二丁目・小脇町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

〈会長〉地区計画制度小委員会で事前に審議をいただいております。委員長から報告をお願いします。

〈委員長〉本案件におきましても小委員会で審議しました。原案作成にあたり、広く縦覧され方針を定める地区計画として特にその方針内容について慎重に審議いたしました。委員会では特に荒廃地の土地利用とか行き止まり道路対策等、地区計画の方針書かれた内容を遵守していただきたい等の審議をいたしました結果、市街化編入に当たりの地区計画として適当であると認め、原案を案にすることについて同意しました。

なお、意見としては、都市計画道路3.5.204布施清水線について、近隣地区の圃場整備事業等も関連もあると聞いておりますが、既に道路整備がなされていますので、都市計画法第53条の制限がかかってくることから、区域内の都市計画道路の見直し変更についても早期に実施されたいと意見が出ていました。

〈会長〉意見ということで都市計画道路についての早期整備の議論があったと聞いていますが、事務局から説明をお願いします。

〈事務局〉都市計画道路3.5.204都市計画道路布施清水線は南北真つすぐの計画道路です。北側には、箕作小学校ができています。平成22年に新設分離ということで、市街地にあった小学校が2校に分かれこの地域に建設されました。

それに伴って市道小脇線という弓なりになっている道路が都市計画道路と同様の幅員で整備されました。小委員会の中では、この計画道路に代わる道路が既に整備されましたので、建築制限がかかってくることから早期のうちに見直しを考えていただきたいというような御意見です。事務局の考え方といたしましては、道路西側で現在小脇町地先の圃場整備事業が計画されておりまして、それに伴って、この都市計画道路に接続される都市計画道路3.5.201糠塚小脇線の整備が考えていかれることとなります。それがもうしばらくするとできてくるのかなということもありますので、道路終点との兼ね合いもありますので、そのタイミングで変更ができればと考えています。

〈会長〉変更っていうのは現在の都市計画道路の法線をなくして、今の整備されている市道に合わせるという理解でよろしいですか。

〈事務局〉はい。

〈委員〉弓なりの道が現行ですね。真つすぐにし直すのですか。最近できた道だと思うのですが。

〈事務局〉現状は真つすぐに都市計画がされておりますが、道路が弓なりに整備され、既に供用を開始していますので、その道路に合わせにいく、都市計画の方を変更するということです。

〈会長〉今回は圃場整備に伴ってその時期に変更をするということで、今の真つすぐの計画を廃止して、今の市道に合わせるということですね。

〈委員〉圃場整備事業の計画には該当していないのか。

〈事務局〉はい、圃場整備計画区域から外れています。

審議終了

審議結果 第5号議案 全員賛成で可決

○議案第6号 近江八幡八日市都市計画中小路町地区計画の決定〈東近江市決定〉について（付議）

〈会長〉地区計画制度小委員会で議論をいただいています。委員長から報告をお願いします。

〈委員長〉中小路町地区計画は市街化区域の用途地域に対して純化を図るための計画として、提案されたもので小委員会では原案の作成にあたり、インターチェンジと2本の国道に関連する交通の要衝という立地条件等も考えながら、慎重に審議いたしました結果、市街化編入に当たっての地区計画として適当であると認め、原案を案にすることについて同意しましたことを報告します。

〈会長〉公共下水道についてはどのように考えているのでしょうか。

〈事務局〉現在下水道については区域外となっておることから、下水道部局との協議をいたしまして区域内の整備等を進めていただくということでお願いをしているところです。

〈会長〉 委員から質問意見あればお願いいたします。

〈委員〉 中心市街地から相当離れたインターチェンジの場所に商業地をつくるということに関して、小委員会でも言いましたが、中心市街地活性化事業というのを市として、進めているという中で、離れたところに商業地をつくるということに対して中心市街地活性化事業との整合性というのを御説明していただいた方がよいと思います

〈事務局〉 現在、八日市中心市街地活性化基本計画に基づきまして、八日市駅前を中心とするエリアで中心市街地活性化事業を進めています。本地域は八日市インターチェンジ、国道421号、国道307号に抜ける県道湖東八日市線という交通の要衝です。八日市地域には大きく2つの拠点があると考えています。中心市街地を含む八日市駅前周辺、ここでは個性ある店舗を中心としたまちづくりや修景、景観等を整備していこうとして進められております。その中の個々の店舗や人々が民間の活力により活性化意欲を高めていかれているというような状況です。駅前としましては、都市的な地域の活性化を図っていくというようなところでは、

もう一つは八日市インターチェンジ周辺です。交通の要衝としての拠点です。八日市は製造業を心として発展してきたこともあり、物流や交通利便を生かした中でまちづくりを進めていくと置けしております。今回の市街化編入に伴いまして、その人の流れというものを名神高速道路、国道なり、交通の要衝という観点から、人の流れをこの拠点に呼び込み、中心市街地へも好循環を図るといふか、呼び込んでいくということで、この地域を市街化編入するものです。中心市街地と相互に街を発展させていきたいということを考えています。

〈委員〉 建築物の用途の制限というところで、畜舎、マージャン屋、パチンコ屋等が制限の対象にはなっていますが、例えば、ここに、ショッピングモールみたいなものができたとしますと、誰もがそちらに行ってしまう、駅前のショッピングセンターには全然人がいなくなってしまう。中心市街地活性化事業に影響するのではとったりするのですが、制限というのはいかなるものなのでしょうか。

〈事務局〉 現状は近隣商業地域の位置付けですので、制限等はありません。今も申しましたが、地元等の土地の利用の状況と調整をしながら、地元もまとまっていきながら、主には、店舗ができるかもわかりませんが、需要が高い物流とか業務用地としての活用の部分もあり、その引き合いの方が非常に強い部分があります。そういう土地利用も考えていきたいと思っております。

〈会長〉 今のところショッピングセンターなどは考えてはいないということですね。

〈事務局〉 主には考えておりませんが、ただし、ホームセンターとか、そういう日常の買回り品が手に入るような店舗等については、必要な部分もあります。そういう引き合いはあると思います。企業支援部局が中心となって誘致もされていきますが、インターを使った交流的な先ほども申しました中心市街地への人の呼び込み、好循環を図っていくためには、そのような施設ができてくる可能性はあると思います。

〈委員〉 開発許可の際に、そういうものに対して、来た時にはそのような規制というのはできないということですね。

〈事務局〉 開発の場合ですと、用途に応じたものであれば、建てられるということになりますので、制限はありません。中心市街地については歩いて、買い物などへ行けるというような形でにぎわいを持たすと。この地域は、自動車を利用した形のもので賑わうということです。この間、議会だよりがありましたが、そこで成人式の実行委員さんの中でも述べておられる文言の中で東近江市の知名度をアップするにはどうしたらいいかと、大型のショッピングモールを設けたらいいのではない

かというようなことを20歳になられた方もそういう意見もおっしゃっておられます。ここはそういう形になるかどうかわかりませんが、そういうものも必要ではないかなと思います。

〈会長〉ここで認めるということは、そういうものも認めるということの道筋を開くという、そういう判断をするということです。

〈委員〉私も小委員会に入らせていただき、議論をしたのですが、選択肢が非常に難しいのですが、現状を見ると、耕作している方は水も不便で、区画も整備をしてないというところで、非常に迷っておられるのも事実です。それと集落がどうなるだろうと思います。これから先この交通量によって、そうなる時に田んぼをしたいということでしたら、周辺に整備した水田もありますので、そういうところでもできるのです。大型ショッピングセンターになるのかわかりませんが、近隣商業ですと個人店舗もできますし、その内容については、また地域の特性で昔からの文化的なものを残して、交流的にすることもできるかわかりません。私はその集落の北の方に都市計画道路も走っております。これも言ったのですがそこまで入れるべきだと、そうすることによって、愛知川左岸道路がどうなるかわかりませんが、今の、東近江市の人については、近江八幡駅だけではなくやはり能登川駅に向かっての通行に期待をされておられるのです。こうしたことも考えると、やはり私は、これから線引き見直し、用途指定などで念押ししてほしいということを提言していました。

湖東地域にとっても重要な路線です。下流の御河辺橋も付替えを計画されているとすると、御幸橋、八千代橋、それから御河辺橋、この東近江大橋と幹線道路もこうしたことで周辺の地域とつながると人口も減る中、都市間の競争になるとその辺の選択も含めると委員会では話していました。

〈委員〉基本的なことをお伺いしたいのですが、前の議案もそうなのですが、市街化区域への編入を検討するという言葉が出てきて、市街化区域への編入を前提として審議をなされているのですが、今まで都市計画審議会には市街化区域への編入を検討するというこういう議案は、していましたか。また、の市街化区域への編入を検討するというための審議であれば、日程的にですね、順調に行けばいつ頃この地区が市街化区域になるのかを聞きたいのですが。

〈事務局〉まず市街化区域の編入、市街化調整区域への編入につきましては、去る第28回の都市計画審議会に区域の説明をさせていただきまして、これは滋賀県が決定する、区域区分見直しにかかることに対する意見を、本審議会でお諮りさせていただきました。スケジュールといたしましても、区域区分につきましては、3月下旬を目途に国との協議を進めていかれていると聞いております。そのタイミングで用途地域と地区計画を決定していくこととなります。

〈会長〉つまり市街化区域の編入はこの審議会でも了承済みで、後はこの地区計画で、今、中身の審議をし、これが仮に採決してOKとなりましたら、もう来年度からですね。動いていくということになります。後は地元の合意と、ここに立地したいという事業者とのすり合わせ、それに対して、市が適切かどうかまた判断するということになります。

審議終了

審議結果 第6号議案 賛成多数 案を適当とする

〈委員〉採決についてはそれで結構なのですが、地区計画制度小委員会では随分、ある意味紛糾したというかですね、今回の地区計画のいずれも非常にいろんな意見が出ました。できればこれは事務局に対する意見ですけれども、小委員会に審議した内容について非常に多岐にわたっていたと思いますし、いろいろ相反する意見とか、出ていたわけですので、審議会に際して少しそういった内容



の資料を今後添付していただくようなことも御検討いただければと思います。

〈会長〉今後、留意していただきたいと思います。

○議案第7号 東近江市景観計画の変更につき、意見を求めることについて(諮問)

〈会長〉景観計画については、景観審議会で議論されているのですね。

〈事務局〉はい。そのとおりです。景観審議会の会長より去る2月12日に景観審議会を終えまして答申が出ております。その案で、景観計画の変更案としています。

〈会長〉そういうことでいうとこちら都市計画サイドの視点での意見ですね。賛成意見も含めて、御意見いただければと思いますがいかがでしょうか。

〈委員〉景観重点区域になることにより、地域住民にとってデメリットになるようなことは、今まで日常的に例えば、家の修復をするにしても金銭的に負担が大きいとか、そういうふうな苦情はなかったでしょうか。また、市とか、県なりが補助する制度というものはあるのでしょうか。

〈事務局〉景観の届出の対象行為があります。この対象行為に基づき、新築等建築確認申請を出される際には、景観との整合が図られるということが条件となってきます。平成25年に景観計画の区域に入ってから進めておりますが、特にそういうような問題等は発生したことはありません。皆様景観に御理解をいただいた中で、対象区域内については届出を頂戴しているところです。

何がデメリットなのかというようなことになるのかもわかりませんが、地域として、今ある地域の良さを残していこうということで、地域から発意されて進んできたところです。市としてもそれを何とか保全・活用のために応援していきたいと考えています。なお、金銭的な補助というものは景観の部分としてはありませんが、その中の文化財に関係する部分について、重要構成要素と言われるものについては補助があると聞いています。

〈委員〉今回の変更については重要文化的景観の区域に合致するというので、特に問題ないかなと思うのですが、委員が御質問された内容を少し補足させていただくと、重要文化的景観に指定されれば、その分野での補助金があります。

ただ、伊庭の場合は、水路とか石垣水路とか、4境内あるお寺、お宮さん、そういったものについてはかなり特徴的な景観を有していますが、五個荘金堂のように、それぞれの家屋が特徴的な景観を呈しているとは言えません。ですから水路を直すとかそういったものについて、補助金は出るということと、景観というのは何もきっちり守っていかなければならないというわけではない。時代とともにやっぱり暮らしもありますので、暮らし、生活様式が変われば景観も変わっていく。伊庭は伊庭なりにこういう流れで変わってきたものをこれからこの角度を極端にこっちに向けたり、角度を急に向けたり、京都のように、ずっと守っていこうとすれば、その角度は緩やかになるのですけれど、そうではなく、伊庭は伊庭なりによさを残しつつ、景観も守っていこうというのが重要文化的景観の特徴です。伊庭の合意形成というか、一般の方々もそういうやり方に納得されて景観計画にも、賛同いただいたという経過があります。デメリットと言いますと、好き勝手な家は建てられないというデメリットと、景観の届け出が必要になってくるといふ、それぐらいかなというように思います。今回の計画に関しましては、私は賛成の立場です。

〈会長〉東側のエリアが特に今回追加されていないのですけれど、それは何か理由があるのですか。

〈事務局〉琵琶湖国定公園に位置づけをされている地域です。その中で保全されるということです。区域については、伊庭山ということでここは伊庭の坂下し祭りという古くからの大きな祭りが、地域としての一体的なことであることから、ここの地域も含められたと聞いております。

〈委員〉この審議には直接関係ないかわかりませんが、地域内で幾らぐらいその補助金か交付金がわかりませんが、国か県か市かわかりませんが出るのでしょうか。種類もあるかと思うのですが。

〈事務局〉この景観を保全するための補助として市としてはありません。文化財としてのその重要構成要素である、価値の部分として指定されているものに対して今後整備されていく時には、そういう補助なりが充てられていて、市としても上乘せされるのかどうかということになっていくのかなと思います。

〈委員〉今まで市として出されたことはないのですか。

〈事務局〉補助としては出ておりませんが、学生などが地域の調査であるとか、地元の方々が一体的な事業をされる際、そういう部分だけです。

〈委員〉これからは出るわけですね。

〈事務局〉特に、今のところ補助はないかと思います。

〈委員〉住んでおられる方々が特別に費用をかけないとできないとなると、補助など受けないとできないと思うのですが。

〈事務局〉そこまでの制限等を設けているわけではありません。補助等についてもありません。

〈委員〉補足説明をさせていただきます。五個荘金堂町の街並みについては、国の重要伝統的建造物群保存地区で、全国で50番目に国から選定された地区です。その地区については、家屋に対して、かなりの補助が国から出ております。ただしそれについては外観だけです。選定に当たって構成要素として特定された建物だけでたとえばプレハブでつくられた家に補助が出るということはありません。ただブロック塀を板塀や白壁にすると、プラスになるような場合は、補助が伝統的建築物の補助よりは低いですけれども出るということです。

この文化的景観の場合は、景観全体を保全しようとする制度ですので、住伝建の制度よりはまだまだ少し緩い制度です。みんなの合意形成の中で、他の委員の御説明がありましたけれども、みんなで将来にわたって少しずつ、努力しながら守っていこうという制度です。補助については、五個荘金堂地区ですと、年間4、5件程度だと思います。その程度に補助が出ている。文化的景観でも、例えば水路の石垣や川戸を直すとか、あるいは外観を直す場合は、文化庁から補助が出ます。ただそれもその全国的にたくさんありますので、数件程度だと思います。経験したところではどんどんと補助金が出て、大きく変わっていくというようなことはないと思います。

〈委員〉確認ですけども、恐らくはこれは景観審議会では随分と御議論いただいたと思います。都市計画審議会で議論するに際しては、市街化調整区域、要するに調整区域でいわゆる建築とか開発行為を行うときの制限内容がこうなっていて、基本的には届出で、何が上乘せされているのかわかる資料が本来都市計画審議会の資料ではないかと思います。

ただ基本的には届出になりますので今いろんな委員さんからおっしゃられたような部分については、届出に対して適切に助言なり指導なり相談をしていって、協力していただくということになります。いわゆる建築確認申請みたいに許可が下りないということにはならないというような形での内容かなと思います。

それともう一つは、文化財保護法の中で文化的景観での制限内容っていうのがこれだけの資料ではわからないので、一定どういう制限がかかっている、補助とか、サポートをしようとしているのかというところがないとちょっと議論にならないのかなというふうには思いました。ただ、基本的には景観審で十分御議論いただいていると思いますので、それで反対というわけではないです。ぜひその辺のところは市民向けには適切にどう変わります、どういうときにどのようなサポート

が受けられますというような資料がある方がよいと思いますので、そういったところも含めてお願いします。あと都計審との兼ね合いで、どういったような検討が必要なのかということも含めて資料なり今後は提示していただくのが望ましいかなと思いました。これは意見です。

審議終了

審議結果 第7号議案 意見なし承認

○議案第8号 近江八幡八日市都市計画五個荘川並町地区計画原案につき、意見を求めることについて（付議）

〈事務局〉第8号議案といたしまして追加提案させていただきます。区域区分のところでは県と国の方から土砂災害警戒区域に含まれている区域ですので、そういう部分についても周知等について検討されたいということを受けまして、市としましても、地区計画に明記した中で、今後の土地利用を図っていただきたいという思いで第4号議案を取下げし、第8号議案といたしまして、そのような文言を地区計画制度小委員会に諮らせていただいたものに追記しようとするものです。

今回は都市計画審議会本会議で諮り、原案を御審議いただいたのち、原案を案とし、都市計画法第17条の縦覧を考えています。

〈会長〉経緯として県から指摘されたとの話がありましたけども、市として認識はされていなかったのですか。

〈事務局〉市としては認識をした上で進めています。小委員会の中でも説明をしていました。県の指導の中で、地区計画を定めるのであれば、その中でも明記しておく方が良いのではないかなという意見がありましたので、市としても追記しようと思いました。

〈委員〉具体的にはどういう施策を講じるのですか。

〈事務局〉イエローゾーンには平成20年に県において選定をされています。平成14年に周辺の堰堤の整備等につきまして既に対策が講じられています。今後土地利用を図る際には、危険区域を示した中で、安全対策を講じてもらいたいということです。

〈委員〉用途の制限で住宅とかは建築できない用途としています。土地利用の方針と地区施設の整備方針に無理があるというか、道路を築造する場合、この地形で行き止まり道路とならないように計画するというのも、少し無理があるのかなというのと、地区内道路はできる限り安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保するとなっておりますけれど、住宅系の用途は廃止しているのに、ここでどのような土地利用を想定しているのかなぜに道路のことを触れていないのかなというのが疑問に思います。

〈事務局〉現在この区域については2つの市道に接道しています。面積は2.3ヘクタール、そのうち、土地利用されている部分を除くと、約1.5ヘクタールあたりが将来的に土地利用されるのと考えています。市街化区域中にある、小規模事業者等が、周辺住宅の近くでは事業がやりにくいというような場合や、近隣工場の駐車場や倉庫なりの土地利用を図っていただきたいと考えています。

道路の整備については、市道から整備がされていた時に、いくつかに分かれて開発がされていくこともあることから、行き止まりの道路や、歩行者対策については今回の地区計画の統一として入れています。

〈委員〉開発が進む際、老人ホームの入口は接道にならない道路ではないかなと思うんですけど、そうした場合には、行き止まり道路のことを触れる必要があるのかなと。まだこれから縦覧されるの

でしたら、少しどうかと思いました。

〈会長〉現実には一敷地として使われるのでしょうか。

〈事務局〉開発では非自己用、非業務用の部分とか、住宅以外の部分、住宅以外の部分については1,000平方メートル以上を開発区域とする場合は、9メートルの道路を必要とし建築物を築造していかなければなりません。一つの敷地で一つの工場が利用されるのであれば、当然道路も必要ないかなと思いますが、土地利用がどのような形になるかわかりませんが、行き止まりという道路を、開発上認めてない。2方向で接続してもらいたいと考えています。

福祉施設の方にある道路についても、9メートルの幅を確保して、道路にしていく方法も考えられますので、原則行き止まりは無いようにしていきたいと思っていますので、地区計画に書いてあると、絶対行き止まりがダメかという話にはなるのですけれど、それは土地利用計画を見た上で対応していくという形をとりたいと思っています。

〈委員〉土砂災害警戒区域に半分ぐらい入っているという話ですが、ここで自然災害に対して必要な対策を講じた上で土地利用をと書いていますけれども、これに関しては何ら法的な基準とか、どのような対策をしなければならないとかそういう標準的なものが、法的なものがあることできちっとした審査がされるのでしょうか。

〈事務局〉地区計画に明記することによりまして、開発等が生じた際、また建築物を建てられる時には届出が必要です。安全対策とか、地区計画と合致しているかどうかの確認はその際、することとなります。イエローゾーンといたしまして警戒区域には、避難体制を整備するという部分の規制は必要になります。レッドゾーンと言われまして特別警戒区域になると開発の制限もありますし、建築する場合の制限もあります。立ち退きなども必要になってきます。

今の場合はイエローゾーンの警戒区域ですので、そういう避難体制の整備をすれば、建築が可能になります。

〈会長〉事務局から説明があったように、もう一度改めて提案されましたので、この後、第17条縦覧が必要になってくるわけですが、原案を案としてこれから縦覧をかけるということについて、賛成と思われる方は挙手をお願いいたします。

審議終了

審議結果 第8号議案 全員賛成 原案を適当と認め案とする

〈会長〉今後の手続について事務局から説明をお願いします。

〈事務局〉第8号議案につきましては、答申後、速やかに都市計画法第17条に基づく縦覧をさせていただきます。そしてまた県と下協議をしておりますが、正式に事前協議を掛けさせていただく予定です。3月下旬を目途に先ほど申しました滋賀県決定の整開保及び区域区分の変更、また、本日可決いただきました用途地域及び4地区計画の都市計画決定が進んでいくこととなります。つきましては、本案件も、本来ですと、同時に進められていくことで市街化区域の見直しが一体的に完了することとなるため、再度都市計画審議会を開催し、皆様に御参集いただくことが本意ではありますが、これから行います縦覧の内容によって、いわゆる提出されました意見書の内容によっては、審議会の議案は1点だけとなり、説明についても本日と同様となることから、書面決議とさせていただきます。いかがでしょうか。

〈会長〉今事務局から後でありましたけれども、意見書等の内容次第ということですが書面決議という

ことよろしいでしょうか。

「異議なし」

第30回都市計画審議会は書面にて開催することを決定

〈会長〉具体的に書面決議をいつ頃、どのような方法ですか説明をお願いします。

〈事務局〉縦覧期間は15日間としております。それが期間を終えましたら、意見書の内容を確認いたします。そして、都市計画審議会と同様に、議案書と書面表決書を御送付させていただきます。

議案に対して、承認するか承認しないかを明らかにしていただき、意見がある場合につきましては、意見を御記載いただきまして、署名又は記名押印をお願いし、事務局が設定しました期日までに御返送をいただくという形になります。

それをもって、会議の出席者として、審議会の採決に準じて行います。取りまとめ後、答申書案を作成して会長に御報告の上、市へ答申するという流れにさせていただきます。答申内容、審議の結果については、改めて議事録を作成しまして、皆様に御報告をさせていただきたいと思っております。

#### 4 その他

閉会 12:05

〈部長〉閉会あいさつ

