

## 第33回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 令和3年2月17日(水) 15時～16時30分

開催場所 東近江市役所 新館317会議室

委員定数 15人

出席委員 8人

(委員) 石井 良一 轟 慎一 向 真史 和田 喜藏 福永 忠昭  
山本 十三 池野 保 平松 良哉

出席者

(事務局) 都市整備部長 下川 雅弘  
都市計画課 課長 五十子 又一  
課長補佐 辻 温  
都市計画・公園係 西澤 洋樹  
開発調整係 前田 真

傍聴人 1人

議 事 副会長の選出  
地区計画制度小委員会委員の選出  
議案第1号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部  
改正について(諮問)  
議案第2号 東近江市立地適正化計画の一部修正について(諮問)  
その他

## 審議状況

### 1 開会 15:00 司会〈都市計画課長〉

〈司会〉会議の成立を報告

委員の交代を報告

公開・非公開の報告、承認

副会長、地区計画制度小委員会委員に植田委員を選出

### 2 会長あいさつ

### 3 議事

○議案第1号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について（諮問）

〈委員長〉地区計画制度小委員会報告

昨今の課題や状況等を踏まえながら、また、県の地区計画に係る運用指針等と対象させながら、審議をさせていただいた。この改正によって、市街化調整区域の趣旨が大きく逸脱するものではない点と、現在市街化調整区域における既存不適格とか、あと遊休地等の維持活用、あるいは今後集落の維持や活性化等を考えていく上で、必要な基準の見直しであることから、小委員会としては、この改正案について同意する。

〈会長〉それでは、今の提案について御質問、御意見あればお願いいたします。

〈委員〉改正につきましても、具体的事例で市民の方からか、あるいは事業者などから、要望があったのでしょうか。また、県の指針を参考にと書いているが、市の基準は、全般的に県の指針と比べて厳しいとの理解でよいか。

〈事務局〉地区計画が可能かとの相談は市民や事業者から多くある。基準やスケジュール等をみて判断され、例えば資材置場や太陽光パネルの設置等に変更されていることがあります。また、県の指針から見ると、市街化を抑制する地域、市街化調整区域であることから、区域面積についても大きめの基準としていたと考えます。

〈会長〉地域振興型の最低敷地面積の改正ですが、工業が中心と見ると200平方メートルの工場は小さな町工場というか、地域振興を図るとのイメージとは少し違うかなと思うのですが、実際に市内にある地域振興型の地区計画なり、またこれからのニーズで実際にこの地区計画を利用する時の建築物の用途はどういうものが主体になるのか。

〈事務局〉事務所や小規模事業者の小さな工場も含めて考えています。そして、その中でできる店舗等も対象にはなると考えています。

〈会長〉そういう意味では実情に合わせている、計画的、戦略的というよりも実情に合わせたということなんですね。

〈事務局〉最低敷地は今後の事業をする可能性を広げていくということです。地域振興について、面積等を引き下げ、用途が広がることで、市内外の企業支援、事業のしやすさの可能性が広がります。都市計画としては、計画性がある基準に合うようであれば、進めてまいりたいと考えています。

〈委員長〉補足しますと、都市計画法第34条に基づく開発許可だったり、既存既存の事業所だったり、許可を得ているようなものが、市街化調整区域にあると思いますが、引き続き工場等を続けるのは難しくなっているような時に、また開発許可を取ろうと思っても取れない。

結局、太陽光パネルになったり資材置場になったりするようなケースが出てくるようなことも鑑みて、地区計画で少し用途の振り幅を広げながら、また、敷地の制限を200平方メートルまで下げることで、今後も何らかの事業を継続しながら、集落で就労環境保持していくような部分が結構大きいのではないか思うのですが、事務局、その辺りはどうですか。

〈事務局〉都市計画法第34条でできた工場について、仮に農地の場合ですが、規模拡大の時に白地農地であれば、敷地拡大する方法もないわけではないですが、既存集落にある工場なり事業所が、集落の中で事業継続することが騒音や環境の面で難しいときに、近くで空いた敷地がある場合に、そちらに移りたい。本来、市街化区域に移るべきではあるが、集落の方がそこに勤めておられるなど、遠いところまで行くことがなかなか難しい中、できることならば集落の近くで事業継続したいと要望もあります。その辺も酌み取ってこの地区計画制度を活用していければと考えています。

審議終了

審議結果 全員賛成で可決 原案を適当と認める。

#### ○議案第2号 東近江市立地適正化計画の一部修正について（諮問）

〈委員〉居住誘導区域を見直しするところですが、用途地域が工業地域で少し違和感があるのですが、この用途地域を住居系の用途に変えることとの関係はどうなるのですか。

〈事務局〉現在、工業地域の用途ですが、住居系の用途への変更については、考えていくべきだと考えています。一部工場用途の建築物もありますので、現状はこのままですが、将来的にはその方向とするべきと考えています。

〈委員〉八日市地区都市機能誘導区域の誘導施設に大学を追加するとのことですが、この大学とは具体的にどの部分を指していますか。

〈事務局〉八日市都市拠点、中心市街地活性化基本計画を立て、鋭意努力し、中心地のにぎわいの創出、まちづくりを行っています。市において大学等を誘致していく際には、都市機能の誘導施設として位置づけて、この都市機能誘導区域の中に、誘致をしていきたいとのこと。どこかに場所が決まっているとか、そういうことはありません。

〈委員〉高等学校は。

〈事務局〉高等学校には県立、私立の高等学校がありますが、都市機能誘導施設として位置づけることは考えていません。仮に高校を建築するのであれば、市街化調整区域にも建てられるような状況です。

〈委員〉5年制の高等専門学校は。

〈事務局〉市内でどこかとは掌握しておりません。県内のどこかで設ける話が出ております。市もそういうことであれば専門学校を誘致して企業への就職促進など、そういうものを設けられればよいなどの段階でして、新聞の情報ではありますが、2021年度に、高等専門学校を県内のどこかに設ける方針を県で策定されることは載っていましたので、今後詰めていくことになると思われます。

〈委員〉再度確認ですけど、大学は誘導するけれどその他の学校は誘導しないと。言い換えれば、大学は歓迎するけどその他の学校はちょっと関係しないよとの理解でよろしいですか。

〈事務局〉都市計画としては、市民の学業の向上であるとか賑わいを創出するものは、ぜひとも誘致なり、進めていきたいと思いを持っております。現在は、都市機能誘導区域は限られた区域でまとまった土地も少ないため、その中に誘導する施設としては位置付けていません。市としては、場所の選定、立地を考えていかれる際には、公共交通はもとより、まちの賑わいに資するような部分やこういう市街化区域に近いところとか、建て替えされる際には街の中心部へと進めていただきたいとの思いは持っております。高校におきましては、小学校中学校と同じで、今のところわざわざ都市機能誘導施設として誘導していくようなことはないのかなと考えています。

〈委員〉五個荘地区のイエローゾーンかレッドゾーンで除外された地域について、もともと居住誘導区域にはなっていないが、どういう見方をしたらよいのですか。

〈事務局〉都市機能誘導区域、居住誘導区域については五個荘支所を中心としたあたりです。今回修正するところは、山間部に近いところで市街化区域であるものの、居住誘導区域には設定をしていません。居住誘導は図りませんが、本市独自で設定している居住区域と位置付けています。そこに土砂災害イエローゾーン、レッドゾーンが重なっているところがあり、そこを除外したということです。立地適正化計画で言う居住誘導区域とは異なるものです。

〈委員〉現状値と目標値について、保健センター及び子育て複合施設のところで、令和元年度で、人数が違うところ、次の項目は令和元年度から令和6年度で上がってるが人数は減るとか、このあたりはどうでしょうか。保健センター及び子育て支援センターの目標が令和元年度は少し違和感があります。

〈事務局〉修正前は、平成27年度1日当たり100人の利用者が現状値でございました。目標値を令和元年度1日当たり150人としていました。実際には、1日当たり178人、想定より多くの方の利用をいただいています。この見方としては、現状は当時の目標値を超えている書き方です。記載方法については、健康推進部局と調整し、目標値の書き方を再度考えさせていただきたいと思えます。

〈会長〉居住誘導区域等から災害危険地域を外すのは国の法律の改正に基づいてると思えますが、ハザードマップで例えば1メートル以上の湛水がするとか、そういうエリアがあるかどうかわかりませんが、そういうエリアを除外することはないのでしょうか。また、今回の居住誘導エリアから外れる地域があるわけですがけれども、これは特にその地域の住民に示して意見を求めることはしなくていいのでしょうか。

〈事務局〉湛水ですが居住誘導区域の設定する基準として除外条件を設けています。本市においては、県の治水条例における10年確率降水時の50センチメートル以上の区域を除外することで当初決定をさせていただいております。また、200年確率降雨時の3メートル以上の区域も含めないと決めておりますので、この基準で行っておるところでございます。現段階では基準を見直す、考えはしておりません。居住誘導区域除外の方への説明ですが、災害イエローゾーン、レッドゾーンの区域の指定については、その区域指定をした滋賀県が告示等をされ、区域の公表等をされておられます。そういう時に、そもそも地域への説明等はなされてると考えておりますのでそれに基づいて除外をしているということです。

〈会長〉ほかにありますか。それでは、ほかにないようでしたら採決をしたいと思えます。現在、先ほどあった目標値の見直しについては、今後見直すということですか。

〈事務局〉事務局の中で記載方法につきましては、検討させていただきたいと思います。

〈会長〉わかりました。それは事務局に任せるということで、そのほかの全体については特に修正意見はなかったかと思えます。

市長から、本審議会に諮問され、ただいまの第2号議案東近江市立地適正化計画の一部修正については、案を適当と認めるということで答申することで御異議ありませんでしょうか。

審議終了

審議結果 全員賛成で可決 原案を適当と認める。

### 3 その他

特になし

〈会長〉 退任あいさつ

〈部長〉 閉会あいさつ

閉会 16:30