

第34回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 令和4年2月1日(火) 10時～11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 10人

(委員) 岡井 有佳 轟 慎一 植田 儀一郎 向 真史 岡本 守
山本 直彦 安田 高玄 福永 忠昭 山本 十三 池野 保

出席者

(事務局) 都市整備部管理監 堀 憲司
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 福山 良孝 松居 奈美 神鳥 圭祐
開発調整係 前田 真
(説明員) 観光物産課 課長 栗田 豊一

傍聴人 1人

議 事 会長の選出

議案第1号 近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画の決定(東近江市決定)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)

その他

審議状況

1 開会 10:00 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

会長に岡井委員を選出

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宮荘町南部地区計画の決定（東近江市決定）について

〈事務局〉事務局説明

〈会長〉本案件は地区計画制度小委員会において事前審議をいただいております。委員長から審議の結果等の報告をお願いしますでしょうか。

〈委員長〉地区計画制度小委員会報告

本件に関しましては、東近江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、申請人から申し出のあった原案に対して地区計画制度小委員会に付議されまして、12月24日、第15回小委員会で審議いたしましたので、その結果を御報告させていただきます。

本地区計画の原案につきましては、まず、東近江市都市計画マスタープランの方針と整合していること。それから、地区計画の運用基準に定める、既存集落型及び沿道型に合致し、地域の課題解決に資するものであること。原案に対して利害関係人の同意、それから周辺住民の合意も得られていると判断できること。それから都計法第29条第1項の開発許可を得るための事前審査が完了していることなどから、計画の妥当性を認めまして、原案を案とすることについて同意いたしましたことを御報告いたします。

〈会長〉それでは、質疑、意見等のある方は発言をお願いしたいと思います。

〈委員〉B地区については、具体的にはレストランをするために、この計画に入っているということですか。現状のままではそういう営業はできないのですか。それが1点です。

2点目に、容積率の最高限度がB地区は、10分の20、A地区は10分の10とありますけど、この違いはどういう意図があったのですか。

それから、A地区とB地区の違いの中で、議案書9ページの意匠の制限ですけど、外壁、屋根の色彩に対する制限はA地区もB地区も一緒ですが、屋根の勾配が10分の3以上とA地区は書かれていますがB地区には書かれていないのは、どういう意図があるのでしょうか。

それから、同じく9ページで、敷地内の緑化措置というところで、敷地内の緑地については、適切に保存すると書かれていまして、7ページには、敷地内の緑化を推進すると書かれていますが、敢えて書いておられるのは意味があるのでしょうか。

〈会長〉事務局の説明をお願いいたします。

〈事務局〉B地区の藤井彦四郎邸について、現状のままではできないのかという質問ですが、こちらは市街化調整区域ですので、建築に制限があります。現状のまま業務しようとする、基準に適合しないため、地区計画制度を利用して、藤井彦四郎邸をレストランに変えていこうとするものです。

それから、容積率の違いについては、先ほどの当日参考資料の類型を見ていただいたら分かると思いますが、既存集落型についての容積率の最高限度は100%まで、沿道型につきましては、特に土地の有効活用を図っていくという中で200%という設定をしておりますので、この運用基準に基づいたものを適用しております。

3点目は意匠についてですが、A地区の分譲住宅地の屋根の勾配が10分の3という定めがありますが、このあたりは、景観計画上、田園ゾーンに該当し、周辺のまち並みとの調和を図るため勾配の屋根を設けるものでして、分譲住宅地については、10分の3という基準を設けています。

藤井彦四郎邸については、現状の建物を保存活用することとしておりますので、屋根の勾配についての制限は設けておりません。

緑化措置につきましては、B地区において、地区内の緑化を推進するという方針を定めていますが、現状の藤井彦四郎邸については、周囲に既に緑地化が図られているため、たちまちはその緑地を適切に保全していくこととしています。また、増築の場合には、緑化を推進していくこととなります。

〈委員〉小委員会でも質問が出ていたようですが、透過性の高いフェンスにすることという建築条例の目的は、透過性がないと道路から敷地内等が視認しにくく住宅地内での事故の要因となる恐れがあるとのことで、透過性のあるフェンスに下さいよということなのかもしれませんが、フェンスを建てる目的は、覗かれたくないということで設置される方も多いのではないかなと思うのですが、これは守らなければ違反行為になるのでしょうか。

それからもう一点は、生垣はよいとしている部分です。生垣だったら、透過性はよくありませんよね。あるいは目隠しのために作る方も多いですね。この辺が若干矛盾するのではないかなという気がするのですが、このあたりはどうなのでしょうか。

〈事務局〉生垣、フェンス等に関しましては、側面は幾つかあるかと考えております。おっしゃるとおり、目隠しとしたい場合もありますが、意匠等のことを考えまして、景観計画の中で、余り華美にならないようであるとか、調和のとれた景観を維持していくということと、防犯や交通安全とか、そういったものすべて総合的に関したところで、基準を設けたこととなります。

〈委員〉このフェンスの規定というのは、地区計画に限らず、どこでも言えることでしょうか。

〈事務局〉フェンスに関しましては、地区計画区域内における建築物の制限に関する条例施行規則で垣や柵等の制限を定めております。

〈委員〉ということは、市民はみんな、これを守らなければいけないということなのですね。条例と先ほどおっしゃいました、例えば我々が自分の家にフェンスをつくるときもこれはやはり規制を受ける条例なのではないでしょうか。

〈事務局〉今回の基準については地区計画の基準ですが、地区計画区域外につきましては、個人の方が設置するものですので、各建築主さんの判断によります。

〈会長〉恐らく東近江市としては、生垣は緑なので景観上良いのであろうということと、ブロック塀などにしてしまうと、敷地の中が完全に分からなくなって、防犯上、治安上良くないというようなことは前から言われており、透過性の高いものが望ましいということも言われております。そういった中で、市全体に対して、いきなりそのように下さいよという規制はできないので、地区計画を決定する際は、そういった基準を定めているということとなります。

1点だけ教えていただきたいのですが、今回、都市計画道路の幅員の減少が予定されているということで、それを前提として今回の地区計画を認めていくことになるかと思うのですが、そういった場合に、恐らく2階建ての建物であれば都市計画決定されている道路のままでも問題ないと思うのですが、恐らく分譲するときには何らかの御説明をする必要性があって、将来的には幅員が減少されて都市計画道路に引っかけられないので大丈夫ですよと言って、業者さんが売却するというのは少し問題なのかなと思いますので、今後のスケジュールを教えてくださいませんか。道路幅員の減少の時期と、今回の事業者が売却をする時期との関係を1点確認させていただければと思います。

〈事務局〉開発に関する申請が都市計画課に出ていますが、開発の許可に至ろうとしますと、この地区計画の決定が必要になります。また、地区計画の告示までには、県への協議などもありますので、その告示が出た後に、開発許可ということになります。また、ここは農地ですので、農地転用の許可が必要になってきます。農地転用については、開発の申請書類等を農業委員会の方に提出してからになります。3月に農業委員会で、農地転用の審議をいただきまして、それが承認されましたら、開発許可と転用許可が同時に許可になって、そこから販売が可能になります。

〈会長〉道路の方のスケジュールはどうなっておられますか。

〈事務局〉都市計画道路につきましては、平成25年度に、この都市計画道路の見直しの方針を立てまして、幅員16メートルの道路で計画していますが、幅員を10メートルまで減少させるということの方針を決めています。この都市計画道路につきましては、国道8号のバイパス道路を目的に当初、定められたのではないかと想定されます。8号バイパスについては、今、ルート案が決まりつつあるのですが、今後バイパスのルートがはっきりして、整備が行えるということが決定してきた段階で都市計画道路の見直しを本格的に進めていくこととなります。

〈会長〉はい、分かりました。ありがとうございます。そうしましたら、分譲地の販売の際には、必ず重要事項説明で説明義務が発生すると思いますが、そのあたりも含めて確認お願いいたします。

〈委員〉簡単に小委員会での質疑内容に触れておきたいと思いますが、A地区に関しましては、配付資料にあるクエスチョンの一つ目二つ目、先ほど委員から御指摘あった点もありますが、今回地区計画では緑化や景観計画等については、しっかりと整備計画等でも明記しているという点を確認しておりますので、それらが遵守されていくというように御理解いただければと思います。

それからA地区の最後のクエスチョンが、会長からお話ありました都市計画道路の件ですが、こちら今のやりとりのとおり、53条申請が当面必要であるという点がありましたので、その点については十分購入者については御説明いただきたいということと、都市計画の変更決定はまだされてないけれども、見直し方針についてはオーソライズされているものであるということで、今後しかるべき段階で対応してくださいというお話は委員会でも出ておりました。

それから、裏面のクエスチョン二つにつきましては、今回の藤井彦四郎邸のレストランの機能を加えたいということでのやりとりがございましたが、東近江市としては、分散型での資源活用というようなことを御説明されていたということで、ちょっとその辺のところを補足していただければと思います。

〈説明員〉では私の方から補足的に御説明をさせていただきます。

現在、五個荘金堂地域におきまして、分散型ホテルということで、通常のホテルですと階層を

上に積んでいって一つの建物の中にホテルを完結させるのですが、分散型ホテルといいますのは、地域の中に、例えばこの空き家を宿泊施設にして、こちらの建物を飲食、こちらの建物をフロントという形で、集落の中に機能を分散させて、その全体がホテルという形で活用するというところで、今現在、五個荘金堂地域の中に外村宇兵衛邸の改修ということで、1期工事にかからせていただいております。先ほども委員の方から、歴史的資源を活用することについてお話があったのですが、今まで大切に守ってきた地域の近江商人屋敷等を活用することで、後世に残していくという方針転換をする中で、活用について検討させていただいております。

その中で、藤井彦四郎邸については五個荘金堂町から少し離れているのですが、市で4館、近江商人屋敷の運営をしており、五個荘金堂町で外村宇兵衛邸、外村繁、中江準五郎邸の3館を、今回、議題に上げていただく藤井彦四郎邸を1館ということです。市が所有しているのは、この藤井彦四郎邸と外村宇兵衛邸になります。中江準五郎邸と外村繁邸については、個人の持ち物をお借りして公開をさせていただいているという形になっておりまして、市が所有している外村宇兵衛邸について、現在ホテルをするということで改修工事を実施しています。

藤井彦四郎邸についても、入館料をいただいて見ていただいているのですがけれども、利用も減ってきているため、これを市として管理して残していくためにどのような活用ができるかということを検討していく中で、今回の改正で飲食施設としても活用できるように見直していただくことで、より活用できるようにということを検討を進めるということを考えております。

〈会長〉はい、ありがとうございます。そうしましたら、採決に移りたいと思います。

ただいまの議案第1号、近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画の決定について、本審議会として案を適当とする内容を答申することに対して、賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

〈委員〉全員賛成

審議終了

審議結果 第1号議案 案を適当と認める。

○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〉事務局説明

〈会長〉はい、御説明ありがとうございます。それではただいまの説明につきまして、御質問や御意見等ございましたらお願いいたします。

〈委員〉この11号12号からレッド、イエローの除外に関しては、市町によって対応がまちまちなあという気がします。これは、一つは、図示していただくことが必要だなあと思いました。特に浸水深に関しては、メッシュで多分出てきますよね。そういったところが今後の都市計画とか開発には重要なこと、内容だと思いますので、次回の都計審以降でも結構ですので、その辺はしっかりと提示していただくことが必要かなと思います。図自体はあるのですよね、事務局さんの方では。

それとですね。ちょっとお答えいただければと思うのですがけれども、市町によって住民説明会をかなり丁寧にやっているところもあったり、ホームページの掲載にとどめているところもあったりするのですが、特に11号、12号指定区域から外れますと、いわゆる自分の家として建替えはできるけれど、更地売却とかは実質できなくなるということですし、資産価値も下がるというこ

とがありますから、結構これは利害関係人にとっては大きな変更になると思うのですが、その辺の今後の利害関係者を含めた説明とか対応についてどのように予定されているのかっていうのをお尋ねしたいのが2点目です。

3点目は、今回の件に直接関係ないのですが、やはり開発許可というのは、あまり都計審であがってこない議題ではあるのですが、年1回ぐらいは東近江市内の開発許可の状況等についても御報告いただいて、そちらと地区計画はどういうように対応しているのかというところも見ていく必要もあると思いますので、そういった辺りについて、また御報告いただけると良いかなと思いました。

最後の点は意見ですので、特に1点目2点目について、事務局の方ではどのように考えているのかお聞かせいただければと思います。

〈会長〉はい。では事務局お願いいたします。

〈事務局〉災害リスクの高いエリアの図面等について、現在、浸水に関しては、市の防災マップで3メートル以上の浸水深のあるエリアと11号と12号の指定している区域を重ね合わせた図面を作成しております。また、土砂災害などの関係についても、データを引用し、11号12号指定区域に重ね該当するところの図面を作成しておりますので、次の都市計画審議会のときに提示をさせていただければと思っております。

2点目の周知について、11号12号指定区域から除外しようとするすると、委員がおっしゃっておられるように、建物所有者や土地所有者に対しての影響は出てくると思われしますので、そのあたりについては、除外する箇所がございましたら、その自治会に出向いて、説明をさせていただこうと思っております。また、先ほど説明しました例外の規定を設けておりますので、それが該当するかどうかという部分も検討した上で、除外していかなければならないと思っております。

また、開発許可の状況につきましては、都計審で今まで報告させてもらったことがありませんので、開発許可の状況を皆さんに御報告できたらと思っております。

〈会長〉はい、ありがとうございます。

今回の開発許可の基準の見直しについては、国の法律にもあるように、近年の水害リスクを踏まえての改正になるので、もともとその調整区域っていうのは建築してはいけないエリアにもあるけれども、例外的に特別に許可するエリアとなっておりますので、水害リスクの高いエリアが含まれているというのはやはり問題があるかと思っておりますので、それを適切に除くというのは必要なことかと思っておりますが、一方で今回例外規定という部分があって、本来水害リスクが高いけれども、それを完全に11号区域、12号区域から除外しないというようなことかと思っておりますので、具体的に本来ここは水害リスクが高いけれど、その中でここが取り除く区域で、でもここは例外的に取り除かなかったということがわかるような図面を、次回の審議会で構いませんので示していただく必要があるのかなと思います。基準そのものは問題ないかと思うのですが、どういった区域が結局その水害リスクがあるにもかかわらず外れなかったのかというようなことは、しっかりと地域の住民にも説明をして、実際には水害リスクが高いということを周知していただくということが必要になるかと思っておりますので、そのあたり御検討の方よろしくお願いいたします。他の方はいかがでしょうか。

〈委員〉議案書の17ページを差しかえていただいているのですが、「効果」という箇所が抜けていますよね、新しい資料では、この効果というのは、それなりに納得して読んでいたのですが、何か文書に問題があったのですか。それが一点。

もう一つは、4月1日に施行されるということですが、4月1日時点でこの新しい改正される

条例に既存不適格の住宅というのはどれぐらいあるのか教えていただけますか。以上2点です。

〈会長〉ありがとうございます。では事務局お願いいたします。

〈事務局〉まず議案書の概要の「効果」がなくなった件につきましては、都市計画法の改正によりまして条例を改正するということですので、効果は示す必要はないだろうと考えています。法律の改正に伴う条例改正という形ですので、効果の部分は削除しております。

また、既存不適格とは、その災害リスクの高いエリアの中のことでしょいか。

〈委員〉既に建っている建物で、この条例で、改正条例案に抵触する建物っていうのはあるわけでしょう。先ほども一部紹介されていましたが、そういうところはたくさんあるのですか。この条例が改正されるまでは、住宅も建てられておったのですが、条例が改正されたら、これからは抑制するというような言葉が使われていますけど、そういうところは建築できないようにするということでしょう。

現在はまだ危険なところに建っている住宅が結構あるということも考えられますけど、それはどうなのでしょう。どれぐらいあるのですかね。

〈会長〉一点は、開発許可そのものは新たに建物を建てる時に規制がかかりますので、今回仮に、この条例、34条11号区域、12号区域から除外された場合は新規に建築ができないということで、既に建っているものに関しては適用されないというか、開発許可条例はあくまでも新しく建てるものに対して適用されるのでは。

〈委員〉それは分かりますが、既に建っている建物でも、この条例が適用されれば建築ができなくなる建物もあるわけでしょう。危険な状態になるということ。

〈会長〉では、今回、34条11号12号の区域に指定されている中に、どれだけ該当する住宅があるのかという質問でよろしいですかね。現在、その外す対象になる区域で、どの程度住宅戸数があるのか、いうことの御質問でよろしいですか。

〈委員〉要は、危険な状況にあるということ、それはどれぐらいあるのかなというのが分かればと思ひまして。

〈事務局〉600戸ぐらいが存在すると思ひれます。

〈会長〉そのあたりも次回の都市計画審議会の際で構ひませんので、どの区域が除外されたのかという、図面とともにお知らせいただくということで、完全に正確な図面というのは難しいと思うのですが、そのあたりまた教えていただければと思ひますが、いかがでしょう。

〈委員〉その600戸ぐらいに対する危険を避けるための対策なども、これからされるわけですね。条例の中にそういうことも書いてあるのですかね。現在危険な状況にある建物についての改善策というの、どういう方法でやっていくとか、どういうスケジュールであるということとか、そういうことも、条例の中で読めるのでしょうか。

〈会長〉恐らく開発許可条例はそこまで対象にはしないのでそこは入らないと思うのですが、市としては要するに「ここは水害リスクが高いエリアですよ」というのを把握することになります

ので、それを住民に周知するというのと、何かあるときにはそこは危ないので次は避難場所を周知するとか、避難訓練を自治会で催してもらうとか、そういったことを住民の方に情報提供していくということは必要になってくるかなと思います、もしそのあたり何かありましたら教えてください。

〈事務局〉土砂災害等は、堰堤の整備などを順次、県が進めておられます。その他の対策につきましては、今、会長がおっしゃいましたように、住んでおられる人自らが、このような災害リスクの高いところに住んでいるということで、危険が迫ってきた場合は、避難をしていくということの対策を講じてもらう。それには、自主防災組織や避難の行動計画を立ててもらおうということなのです。市は、防災マップで住んでおられるところに、どのようなリスクがあるのかを先に周知しております。そのあたりを十分確認していただいた上で行動を起こしていただくこととなります。

〈委員〉スクリーンに出ています例外の区域、ここ三点あがっておるのですが、この自主防災組織がある自治会区域ということ報告を上げておられますけど、この自主防災組織自体が形骸化されているところもあるかと思うのですよね。そういったところについての検証というのはしないのでしょうか。それともう一つ、徒歩1時間以内に避難所に避難できる地域、この「1時間」と設けられた根拠はなにかあるのでしょうか。1時間というと相当な距離と考えられますが、その距離でいいのかということを考えますとすごく甘いなと感じるわけですが、この1時間と設けられた根拠はどこにあるのか教えてください。

〈事務局〉まず自主防災組織につきましては、市の防災危機管理課に自治会から自主防災組織の設立と規約作成の届出がございます。それによって、自主防災組織があるかないかという判断をさせてもらっています。形骸化しているという部分がございますが、市の防災危機管理課では、防災に関する出前講座を実施しています。自主防災組織の機能確認や防災マップの周知に関して、その自治会へ出向くことは、防災危機管理課と連携を図っていくべきだと思っております。

また、1時間の避難の根拠につきましては、国の技術的助言の中で、1時間以上かかるものは確実な避難ではないというような話があります。今の想定では、1時間で高齢者等が避難できる距離は2キロメートルぐらいまでと考えております。今回、除外する区域から避難所までの距離が遠いところでおおむね1,700メートルですので、1時間以内に避難ができます。また、学者さんが出されている津波の発生による避難行動をまとめた資料では、避難所まで、1時間かかる距離がおおむね2キロメートルと掲載されています。国の言っているその1時間というものが一定のラインと見て、1時間以内を採用しております。

〈会長〉はい、ありがとうございます。

今回除外する区域というのは、あくまでも本来だと災害リスクがあるので、開発許可を認めてはいけないエリアなのだけれども特別にその認めるということかと思っておりますので、単なる自主防災組織があるから今までどおり開発可能ですよ、というのはリスクの観点からすると、危ういかなと思いますので、先ほど委員からおっしゃられましたように、形骸化しているところがあるというようなことを聞きますと、今回この34条11号指定区域、12号指定区域から除外しなければいけないけれどもそれを例外的に除外しないでおきますという条件とともに、住民の方としっかり協議をしていただいて、自主防災組織が本当に機能するのか、何かあったときに避難ができるのかということを確認できたエリアだけこの除外する区域の例外規定を適用するというようなことをしていただかないと、本来の法律の趣旨からすると、危険な区域を除外してくださいねと言っているにも関わらず、それに「いやいや、それでも除外しなくていいのですよ」というその

例外を設けるわけですので、そのあたりは形式的にチェックして、自主防災組織があるから OK という話ではなく、住民との協議をした上で確認がとれたエリアだけにするというように御検討をいただけると良いかと思うのですけれどもいかがでしょうか。

〈事務局〉住民の方へ十分確認しながら除外するかしないかという部分は検討していきたいと思えます。

〈会長〉お願いいたします。

〈委員〉よろしいでしょうか。県内他市での都計審の対応と、その市役所での対応例を簡単に御紹介したいと思うのですが、その市では夏頃都計審があったときにこの案件が出てきて、そこで議論したときは、基本的には利害関係のある住戸に対してはちゃんと全戸配布で資料を配布しないとイケませんよ、という意見がつかました。昨年 12 月までの間に、関連する自治会等で説明会を、関連住戸の方も参加できるようにするというような形で御対応いただいて、当初の説明予定時間の 1.5 倍～2 倍ぐらいかかって個別の御相談を受けたというようなお話です。今回 1,000 年確率が入っているということは、結構広いですよ、エリアとしては。特に御心配されていたのが、集落というより新興住宅がかかっているところでは、その土地や建物を売却して、老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅に移り住みたいというときに、その売却が難しくなるという点についてのやりとり等もありました。そのままその住宅に住み続ける、あるいは分家住宅とかで対応するという場合は差し支えないのでしょうか、なかなか移り住めないなというあたりの指摘もあったりしたということなので、やはり先ほど会長の自主防災とか防災計画のお話もありましたけども、何らかの地域に対する説明とか対応というものを御検討いただくことが必要かなというようには思います。これは意見です。以上です。

〈会長〉はい、ありがとうございます。このように例外的に開発を認めるわけですので、住民の方にもしっかりとそうでなければ規制しますよというようなことも必要なかなと思えますので、もし自治会の中での活動が難しいということであれば、開発は今後できませんよというようなら、まあそこまでは行き過ぎなのかもしれませんがそのあたりも御検討いただくということ、やはり住民に対する周知というのは徹底的にさせていただくというのは、今、委員からもありましたように、重要かと思えますのでよろしくお願いいたします。

それでは、よろしいでしょうか。採決に移りたいと思います。市長より本審議会に諮問された、ただいまの第 2 号議案 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、案を適当と認めることとして答申することで異議ございませんでしょうか。

〈委員〉異議なし

審議終了

審議結果 第 2 号議案 案を適当と認める。意見を付して答申する。

4 その他

〈事務局〉その他地区計画の進行状況について、事務局から説明

閉会 11:30