

## 第38回東近江市都市計画審議会議事録

開催日時 令和5年11月17日（金） 午前10時30分から午前11時50分まで

開催場所 東近江市役所313、314会議室（新館3階）

委員定数 15人

出席委員 14人

（委員） 岡井 有佳 澤田 喜一郎 轟 慎一 田中 皓介 向 春美  
岡田 史枝 廣田 美代子 辻 英幸 山本 直彦 安田 高玄  
橋本 聡 山本 十三 池野 保 小田 美智子

出席者

（事務局） 都市整備部 理事 堀 憲司  
都市計画課 課長 寺田 章男  
課長補佐 福山 良孝  
開発調整係 前田 真  
都市計画・公園係 仙波 宏 堤 龍馬

傍聴人 2名

議 事 (1) 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変更（東近江市決定）  
について（付議）

その他

## 審議状況

### 1 開会 午前10時30分 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

審議会委員の交代を報告

(植田儀一郎委員から澤田喜一郎委員、山崎邦夫委員から橋本聡委員に交代)

副会長及び地区計画制度小委員会委員に澤田委員を選出

### 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変更(東近江市決定)について(付議)

## ○事務局 (説明)

### ○会長

はい、ありがとうございます。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。委員長の方から審議結果の御報告をお願い致します。

### ○委員長

地区計画小委員会の委員長として小委員会の経過について御報告致します。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、申請人から申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、去る10月5日、第16回地区計画制度小委員会で審議しましたので、その結果の御報告となります。宮荘町南部地区計画変更の原案については、東近江市の都市計画マスタープランの方針と整合していること。運用基準に定める既存集落型に合致し、地域の課題解決に資する計画であること。原案に対して利害関係人の同意と、周辺住民の合意も得られていると判断できること。都市計画法第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計画であること等を確認致しまして、計画の妥当性を認め、原案を案にすることについて同意を致しました。但し、意見として、「自治会加入をふくめコミュニティ対策をあわせて推進されたい」という付帯意見をつけさせていただきました。質疑の内容等につきましては事務局の方からこの後概要を御説明いただきます。私からは以上です。

### ○事務局

はい、それでは第16回地区計画制度小委員会で出ました主な意見をお伝えさせていただきます。例えば、「地区計画区域の赤枠に隣接した南側の田が一部区域から外れてくぼんだような区域の形になっているが、この田も含めて真っすぐ地区計画区域の線を引くことができなかった理由は何か。基本的には道路界や水路界等でまとめるのが地区計画の趣旨と思うが。」という質問に対しては、「農業振興地域の関係と、地権者がまだ農業を続けたいという意思を持っているということで、地区計画の区域には入っていない。」と回答させていただいております。その他には、「開発業者に対する自治会加入の指導というのほどまで権限があるのか。」という質問に対しては、「自治会は任意の団体であることから、強制加入や法的な対応はできないが、開発業者がどういうスタンスで契約者や周辺自治会との位置付けを考えているかによって、指導の効果は大きく影響されると思われる。開発業者が地権者や自治会に説明する際、自治会に入らないと協力しないとされたり、事業者としても今後も開発していくために地権者や自治会と仲良くやっていきたいと思っていれば、自治会加入に積極的になるかもしれない。反対に、そういったことを気にしない地権者や自治会だと、開発業者も消極的になる可能性もある。また、業者が自治会加入を進め勧めても、結局最後は個人の判断になる。」と回答させていただいております。

### ○会長

ありがとうございます。それではただ今の御説明につきまして質疑、御意見等のある方は発言

をお願い致します。

○委員

ちょっと確認ということでさせていただきたいと思うのですが、今回変更ということで、前回がということがあるのですが、今回の地区計画というのは地区計画区域と地区整備計画区域が一致していないというような、私はあまりこういう感覚はなかったのですが、その中で今回A地区、B地区が前回の地区計画を定めた中で指定されていると。で、今度は追加指定をされるという形になっているということですよ。その中で、このA2っていうのは0.2ヘクタールしかないのですが、お手元にありますこの運用基準でいうと、0.3ヘクタールというのも書いている中ですね、この飛び地で0.2ヘクタールをよしとしていると、そういうような判断になっているということでしょうか。

○会長

はい、事務局から説明をお願い致します。

○事務局

おっしゃるとおり基本的には地区計画と地区整備計画というのはイコールというところがございます。ただ、今回こうなりましたのは、こちらの既存集落に整備計画をいきなりかけるというのは、少し地元との協議で難しかったというところがございます。よって、こういった形になっております。ただ、基本的な考え方としましては、B地区以外は全てA地区というような考え方でございます。将来的には今回地区整備計画に入っていない区域につきましても、順次A地区に編入していくというような考えを持っております。以上です。

○委員

はい、運用としてはその判断になるかと思えますけれども、やはりその地区の中で小さい開発をよしとしてしまうと、例えば公園一つにとってもじゃあどこにつくるのか、という話になってきて、結局小さい開発を細々とやってしまうと、あれ、公園無かったの、みたいなふうになるおそれがあるので、できるだけこの地区計画と整備計画区域をあわせてトータル的にその街が良くなるという考え方っていうのを、今回は、既存の住宅地が入っているから一定やむを得ない部分があるのかなと思うのですが、本来そうすべきじゃないのかなというふうに思っておるところでございます。今回は変更ということで、まあ仕方ないのかなというふうに思っております。以上です。

○会長

はい、新規になりますと面積要件で引かかるってことだと思うのですが、まあ一応追加という形なのでそこはクリアしているかと思うのですが、ただ一定の大きさになりますと先ほど言っていたように公園を整備しなきゃいけないとかそういうことがあるかと思えます。そういった点におきましては、公園についてはどのように整備方針を考えておられるのかを教えてくださいませんか。

○事務局

まず近くのA1地区の方で開発の公園を作っていたというのが一点と、近くに都市公園である五個荘中央公園がありますので、その二つがあれば満足しているのかなというふうに考えております。

○委員

地区計画について、今の既存の住宅の染み出しっていう形で、一時的には問題ないと思っています。少し気になっているのが調整区域の中で開発を行うと、勾配屋根っていうのが条件に出ていて、今回の地区計画も屋根勾配10分の3ということが出てくるのですが、今、環境とかいろんなことを言われている中で、屋根にソーラーを設置する時に、それが弊害になってくるっていうことは今までなかったのでしょうか。

○事務局

こちらについては御意見等いろいろ伺っているところですが、現状は調整区域ということと10分の3の勾配をお願いしているところになっています。

○委員長

調整区域は必ずその勾配屋根っていうのではなくて、区域のいろんなタイプがある関係かなど思っているのですが、この地域は全部そうなってましたでしょうか。

○事務局

東近江市景観計画で景観区域を分けて規制を定めておりまして、この地域は勾配屋根の規制がある田園ゾーンになります。

○会長

景観計画の方での規制になっているということですが、確かに環境の面ではソーラーパネルはもちろんいいのですが、景観上とか、住環境上は割と問題点をよく指摘されるんですね。引っかかってしまうとか、隣の人からすれば眩しいとか、景観上美しいかどうかっていうような観点では、景観の専門の方から見るといかなるものか、というようなところも言われていまして、景観を取るのか環境を取るのかっていうのはいつもどこの自治体さんも苦労されているところだと思います。もし今後、より環境面での取り組みを進める必要があるじゃないかっていうようなことであれば、また引き続き、庁内の方で議論をしていただくというようなことでお願いしたいと思います。他いかがでしょうか。

○委員長

先ほど事務局の方から小委員会についての議論の内容について概要説明いただきましたけども、ちょっとだけ補足しておきます。意見でもつけましたいわゆる自治会加入を始めとしてコミュニティ対策をどうしていくのかと、その辺のところは非常に議論としてはございました。で、特にその大きな方針としては、Uターンや集落維持ということで、できるだけその町に血縁があるような方々に住んでいただくことを一つ目標としながらというのが真の方針としてもある訳ですけども、その辺の実態がまだちょっとつかみきれていないということも委員会では指摘がありましたので、今後やはりそうやって地区計画とか開発とかで本来狙いとしているような定住促進みたいな所に寄与できているのかということ、引き続き調査研究等も含めてしていく必要があるなというあたりの意見が委員会の中では出ておりました。それから先ほど配布資料と別にたくさんパワーポイントで説明いただきましたように、例えばハザードの問題ですとかあるいは事前協議の内容、いわゆる都市計画審議会マターではないのですが自治会であるとか小学校であるとか、まあ、諸々の事前協議でどういう形で進めているのかということについてはある一定程度都市計画審議会の方にも御紹介いただく必要があろうかということで、資料として準備していただきました。あと農地の青地の関係ですとか、34条11号とかです。その辺のことも是非あわせて、今後、都市計画審議会の中では確認しながら進めていくということが基本情報として必要だなというあたりでございまして。それともう一点が、いわゆる調整区域で既存宅、先ほども橋本委員さんから御指摘があったように、既存宅をどう考えていくのか。特に空家問題が調整区域で発生している中で、なかなか属人性っていう観点から住み替えが難しいので、地区計画がかかるとちょっと制限が多くなるので、制限をかけたがらない家もなくはないのですが、やはり空家の住み替え建て替えて考えていく時に、調整区域のいわゆる既存集落部分をどうしていくのかっていうのは非常に今後課題になっていくであろうというあたりも指摘がありました。あともう一点、先ほど冒頭堀さんからお話しがあったように、今後区域区分の見直しをやっていくのに合わせておそらく都市マスも一部見直しとかですね、地区計画の運用基準の見直しとか、そういったところも出てくると思いますので、今後次なる都市計画のプランとか運用基準のあり方も含めて、是非引き続き御検討いただきたいということで、委員会の方では議論があったというふうに補足させていただきます。委員さんから何かもし言っておきたいことがありましたら。また是非お願いしたいと思います。委員長からは以上です。追加で個人的意見だけ少し付け加えさせていただきます。

きたいのですが、B地区のところは本当に樹木が緑豊かに並んでいて、その奥に屋敷があるという形の非常に恵まれた沿道景観を出しているのですけれども、一方、反対なのか、地区の話ではあるのですが、生垣または透過性のあるフェンスを設置することになっていますが、結局車の出入りとかもちろん通学路とかとして安全性というのは大事なのですが、いささかこう殺風景でフェンスが並ぶというのは地区計画の趣旨とかこの地域の環境としていかがなものかなってというのは非常に感じる場所がありましたので、地区計画はもちろん、基本的な基準っていうのはもちろんクリアしていく、最低限の基準は出していくってことは大事なのですが、やっぱりプラスアルファが出てきてもいいのがまた地区計画の良さでもありますので、道路交通上とか安全上の問題ももちろんありますが、是非事業者を含めてプラスワンの御提案というか、工夫とかそういう所を地域もしっかり読み取りながら御提案いただけるといいなというふうに感じています。私は元々出身が造園系なのですが、やたら最近道路沿いとかの並木は周辺の住民は落ち葉の世話が大変だから樹木は切れ切れということがしばしば出てきて、それはそれでも非常に分かるのですが、やっぱりせっかくストックとしてある良好な樹木とか緑地とかそういうようなものは夏も暑いのですごく大事になっていますし、やはりその住宅の質を上げるっていうことは東近江市の魅力を上げるということにも非常に大事な側面だと思いますので、あまり実際の利害というか、実際の管理の手間で木を切るとか樹木使わないとかっていうふうにならないような一工夫をしていけるといいなというふうに感じました。これは本議とは直接関係しませんが、委員意見として是非議事として残していただければと思います。

○会長

他、いかがでしょうか。よろしいですか。そうしましたら、ただ今の議案第1号 近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画変更（東近江市決定）について（付議）について、本審議会として「案を適当とする」内容を答申するのに対して、賛成の方は挙手をお願いしたいと思います。

○委員

（全員挙手）

○会長

はい、ありがとうございます。全員賛成ですので本審議会と致しましては案を適当と認める内容を答申することに致します。また、小委員会の方から出された「自治会加入をふくめコミュニティ対策をあわせて推進されたい。」という意見の取り扱いについてはいかがいたしましょうか。

○委員

小委員会でせっかくそういう形の方向性を出していますので、できれば付帯意見という形で付けていただきたいなと思っています。意見として付けなかったらそういう小委員会の話がなかったものになってしまいませんか。そういう懸念を持ちます。それともう一つは、やっぱり地域のコミュニティを大切にするために、本来長期計画の中で本当に地域の皆さん方の希望とか、今農村関係で地域計画に出ているのですが、本当はその地域の皆さん方がどのような地域にしたいのかという思いが入るような、この都市計画の中に入るような方向性も本当は見出していかないといけないのではないかなと思っています。今日の審議とはまたズレてしまうので申し訳ないのですが、この方向性の中には、その地域の皆さん方のコミュニティの意見をどのように反映するかという、そういう場を作るという方向性も出していただきたいなど。これも未来についての要望なのですが、よろしくお願い致します。この付帯意見については皆さん方どう思われているのか1回聞いてみたいなと思っています。

○会長

はい、それでは小委員会の方から出された「自治会加入をふくめコミュニティ対策をあわせて推進されたい。」という意見を本審議会でも付すということでもよろしいでしょうか。

○委員

（全員賛成）

○会長

はい、ありがとうございます。それでは、その他事項に移ります。委員の皆さんから何かありましたら、御意見をお伺いしたいと思いますのですが、よろしいでしょうか。

○副会長

失礼します。農地行政に関わっている一人として、少しお話させていただけたらなと思っています。今、農業関係では、この令和5年6年にかけて後継者不足であるとか、資材高騰によって農業をやるかという状況が続いています。そういったものを一つ解決するために、地域計画という少し聞き慣れない言葉なのですが、農業では将来計画を立てる人・農地プランというのが今までありまして、それに代わって令和5年6年度中に各集落単位で地域計画と言って10年先の耕作者を誰に決める、例えば集落営農組合であるとか、担い手さんとかこういう方を目標地図に入れて、将来この集落ではどういった方法で農業をやっているかという計画作りが進んでいるところです。それはそれとして、この地区計画に関して私も入らせていただいて、市街化調整区域において大規模開発がいろいろされていたことを規制するために地区計画を立てて、その上で秩序ある地域を作っているかということによって定められたように勉強をさせていただきました。ただ、農地を守る、それから今の食料安保という中で、いかに食料をきちっと生産をして、外国からの輸入に頼らずにやっているとすれば、やはり農地の保全というのが最重要になってきます。ですので、市街化調整区域における農地の部分は当然守っていかなければなりません。それ以外についてもある程度の規制は、農地行政に関わっている者からすると、開発と保全という形の住み分けは非常に難しいかと思えます。この地区計画でどんどんこう住居系が増えていくという現状が今見られると思いますが、例えば市街化区域の中で低未利用地もある中で、やはり市街化区域の中で本来は住居を増やす、確保していくという政策が、市としてどういうふうに進められているのか。地区計画は地区計画として集落の維持保全とかいうことでは当然大事になりますけれども、市街化区域の中でやはり住居系があまり増えていないような気もしますので、市としてそれをどういう風に動かしているのか、この都市計画審議会ではそういう形の議論にはならないかもしれませんが、市が進めていることによってこの都市計画審議会でも議論をしていただけないかなというふうにも考えますので、少し現在のお考えを伺いたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

○事務局

はい、おっしゃる通り農地は貴重なものです。東近江市は広大な農地を持っておりますので、それを保全していくということは大切なことかと思っています。おっしゃる通り市街化区域の中でいわゆる空閑地というものがあるのも事実ですので、そちらの方に住んでいただくというのが趣旨であると思うのですが、東近江市では立地適正化計画というのを策定しておりますので、その市街化区域内の居住誘導区域という所があるのですが、そちらに緩やかに誘導していくというのがございます。合併してできた市でもありますので、調整区域であったとしても、その集落は守っていかなければならないということで、本市の方ではコンパクトシティプラスネットワークという形で方針を定めているところです。おっしゃる通り開発とのバランスが本当に難しいというところは思っておりますので、そちらについてはしっかりとまた考えていきたいと思っています。地区計画のことで申し上げますと、私ここに来て3年目になるのですが、最近もう住居系の相談というのはなくなってきているのが現実です。やはりなかなか住居系は難しいのかなというのは実感として思っているところです。地区計画では本来は調整区域でできないことをしているということになっていきますので、規制というのは当然ありますし、そういったところもしっかりとしていきたいというふうには思っています。

○委員長

今の農政サイドを進めてる地区計画ってことですね。もう全集落で作っているということですよ。それは都市計画課は何らかの連携とか対応をしているのでしょうか。

○事務局

最後に意見の照会が回ってくるというような形かなと思います。

○委員長

おそらく今五月雨的に開発許可とか地区計画がある意味事業者が16条の3項であげてきたりというような感じが多い中で、せっかく今集落サイドで土地利用計画を図ろうとしているので、おそらく農地として優良なうちは保全していくとしても、白地とかあまり適地ではない部分がある集落の中も含めて、集落の住宅の整備が必要だという認識はおありだと思いますし、あまり担い手、後継者がいない方はおそらくは宅地にして細々と住めるようにという方もいらっしゃると思います。ですので本当はそこをちゃんと農政サイドと都市計画課が連動して、しっかりと計画的に集落の居住環境と営農環境を両立させるような都市計画、土地利用計画調整ができると、これはもう東近江市が一つモデルになり得るはずだと思います。あとはマンパワーをどのぐらい確保できるかということもありますけども、そこは是非検討していただきたい。本当にこの都市計画審議会でも常々議論している部分に対して、本当に切り込んでいく志があるかが問われているのかなと思いました。

○事務局

貴重な御意見ありがとうございます。先ほど委員がおっしゃった地域計画は地区計画ではないので、その辺は少し違う観点があるとは思いますが、地区計画で調整区域に分譲というような形を取っているのは、確かに地域を守っていくというのがあるのですが、農業の担い手の維持や他の市町への転居を防ぐ役割も少しあるのかなとも思っております。確かにその市街化区域に編入して行って市街化区域を増やしていけばいいということもあるのですが、なかなか住居系ばかりを増やしていくというのもバランス的には悪いですし、その調整区域の中でその住居系、もっと言うとその縛りとしては1種低層住宅、いわゆるその住宅メインの開発というので縛りがかかることによって、いわゆる市街化区域に編入しますと、その住宅以外も当然建設できるようになりますので、ある意味その調整区域でその縛りを作った住宅分譲っていうのも、小さな範囲では可能なのかなというのも考えているところです。ですので市街化編入ばかりメインにするという訳ではないのですが、そういった中でその地区計画が大事なところとも考えております。

○会長

はい、なかなか難しいところですが、人口が減少していく中で市街化区域の拡大っていうのは少し考えにくいかなと思います。市街化区域になりますと当然公共が責任を持って公共施設の維持、かつ、公共サービスも提供するというようなことになりますので、市街化区域の拡大っていうのは時代を考えると少し考えにくいかなという一方で、調整区域内の将来をどうするかということは本当に農地との関係が非常に深いと思いますので、そこは適宜農政部局と都市計画部局で連携を取っていただくっていうのは重要なことかと思っておりますので、双方にとって良い土地利用になるように是非お願いしたいと思います。その他よろしいでしょうか。

○委員

先ほどの委員の御質問に対して御答弁があったのですが、私欠けてるのは委員さんが市街化区域の未利用地について問われたのにそこは一切御回答がなかったなど、要は市街化区域に空家が山のようにあって毎年100軒以上増えていて、市街化調整区域も含めてですけども、そういう現実があるのにそこに対する都市計画の都市整備部のスタンスっていうのが全然見えないということに対して私は御質問されたのではないかなと思いましたので、そこは御回答いただいた方がいいのではないかなと思います。

○事務局

大変失礼しました。市街化区域の未利用地ですけども、この調整区域の地区計画に住んでいただきたいというか、希望を持っていただきたい方、地域の方々にはその実家の近くに住んでもらいたい、いわゆるその担い手の方に対して、今までですと分家住宅という形で家を増やしていく

というような形を取っていたのですが、それではなくて、地域の近くにそういう新しい住宅を建てていきたいという希望を叶えていくための地区計画もあるのかなと思っています。ただ、それがちょっと場所を離れて市街化区域の未利用地に住んでください、っていうような思いがその本人達に伝わるのかっていうのがなかなか難しいのかなと思うのです。例えばその五個荘では建てられないけども、八日市であれば空けられる場所が残っているので、そこに住んだらどうですかという意見が、今の若い世代に伝わるのかなというのもあるのですが、その地域を存続させるためにもその地区計画っていうのはある意味でその効果が出るのかなというのも一つあります。これなかなか全体を通して見ますと難しい問題ではあるのですが、例えば地区計画を作ったが故にその既存集落に空家が増えてしまうであったり、いろんなバランスがあるとは思いますが、いわゆる農業施策から見るとそういう方法もいっているのもありますし、その町の存続という意味では一定効果があるものの、この人口減少時代を迎えて、その空家問題が解決しないというのも一理あると思いますので、その辺はバランスを考えて我々も進めていけたらなと思っています。

#### ○委員長

結局市街地の中の話は出てないのですが、ただ、地区計画のエリアがどういう形で、要するに居住者のニーズとか選択理由とか、その辺は実は近江八幡市で今ヒアリングとかアンケートの取りまとめ最中なのですが、調整区域の地区計画とか開発許可で住んでいる人達の思考や意識、居住行動などについては調査しておりますので、東近江市でもそういったような形での本当に行政の狙いに応えられているのかということをやっぱり検証していく必要があるのだろうなというふうに思っています。先ほど、若い人がそういうふうに思うのかというような御意見がありましたが、むしろ若い人の方が街中とか利便性の高いところに住みたくて、実家周辺の集落の近くには色々出役も多いし大変だし、むしろ同じ世代がいて利便性があってっていうところの方がニーズはおそらく高いのではないかなというところは思いますし、結局先ほど委員さんがおっしゃっていたように市街地の中のリニューアルを市としてどう考えているのですか、というところの回答がまだいただけていないというか、まあ政策がなかなか難しいというところがあるとは思いますが、是非その辺をまた引き続き連携協力していけたらと思います。

#### ○会長

はい、都市計画は学問分野でいくと都市工学というふうに言われるのですが、その都市工学的に考えると当然市街化区域内の空地をまず使うべきだっていう考え方で、調整区域内は基本的にはもう開発しないという原則からすると、集落の維持のためにということであれば、今既に宅地になっている所は家を建ててもいいかもしれないけれども、わざわざ農地を潰してまで宅地化するのかっていうと、人口減少時代においては明らかにおかしいだろうというのが学問的というか工学的に見るとそういうふうにどうしてもなってしまいますよね。ただ、そこには実際に土地を所有して住むというような人間としての行為がありますので、機械的に人口が何人だから何平米っていうような機械的な作業だけで実際の街づくりっていうのは行えるものではないというところから、その既存集落の調整区域の中での開発というのが一定程度は認められている訳ですが、滋賀県内で比較すると東近江市は普通むしろ優秀かもしれませんが、全国的に見るとやはり調整区域内での開発に関してはかなり緩いと考えております。ですので、このままいきますと人口密度がますます低下するというのは明らかでして、そうすると人口が減って税収が減り、本来その市街化区域の中は最低限公共施設、公共サービスっていう物をしっかりと供給していこうというふうに行っているところですから、もしかするともう道路は修理しなきゃいけないけれどもお金がないですよとか、もうゴミの回収もなかなか難しいよ、雪が降ってもメインの幹線道路しかもう除雪はできない、というような財政状況に陥る可能性も無きにしも非ずですよ。そういうことを考えると、調整区域内での開発行為で地区計画もそのうちの一つですし、あと34条の11号とか12号の中で市街化区域に隣接してる所とかは既存集落のエリアでも開発が一定程度



認められることになっておりますけれども、そういったものを本当に今後どうしていくのかってことはやはり一度真剣に考えていただいた方が、未来の子供達というか20年後、50年後に東近江市に住む方達のことを考えると、積極的に市街化区域内での空地っていうものをまずお金を注ぎ込んででもなんとか使ってもらおうようにする、っていうようなことをやはり考えていただく時期にあるのかなということは思いますので、是非御検討をよろしくお願い致します。先ほど轟委員からもありましたけれども、若い人は既存集落の調整区域に住みたがりません。それをこうだから調整区域での開発を認めてるんです、っていうようなその言い訳はちょっとあまり望ましくないのかなと思っています。もしそれをそうだとするに言われるのであれば、是非この地区計画や34条11号、12号で新たに住まれた方が、実際ももとの実家の近くに住んでおられるのか、それとも地価が安いから単に既存集落とは関係がない方が住まれているのか、是非調査をしていただきたいというふうに思います。

#### ○委員

いろんな方がその市街化区域の中でもう少し住居を確保するというのをすごい推されていると思うのですが、私は旧の八日市に住んでいるのですが、市街化区域は道が狭いんです。私はもう調整区域の方の住宅地に出て行ったような人間なので、やっぱり車生活をしている東近江市民にとって子育てしやすい環境っていうのが、やっぱりその少し広々とした住宅地が確保できて、車がきちんと止められること、あと家からいろんな施設へのその道路のアクセスが良いことっていうのがあります。やはり旧の在所で道が狭くて離合ができないような所だったりするので、市街区の中でもっと住宅とかいろんなものをコンパクトシティにするのであれば、旧の道路が広くならなければ消防関係の車も入って来れないようなところに開発の許可が下りないとか、そういう問題があると思うので、もう少し旧の市街化区域の中での街の作り方っていうものが整わないと、なかなか市街化区域の中に住宅地とか人を集めるというのは今難しい環境にはなっていると思うのです。なので、市街化調整区域の方にどんどん広がっているっていうのはそういう道をきちんと整備するだけの余力のある土地が空いているっていうことで、やっぱり業者の方としても出ていきますし、人間もまあ車で移動するのだから市街化調整区域でも市街化に近いエリアならなんら生活するのに支障がなかったりするんで、どんどん市街化から転出していくっていう動きがあると思うのです。なので、市街化区域だけで言うと、今の市街化区域の中で動きやすいですかねっていうのがすごい一疑問にありまして、やっぱり幹線道路がきちんと通ってせめて車が離合できる、子供が安全に歩いて通学できる環境が整わないと、なかなか市街化区域の中に戻っていくっていうのは難しいかなと考えています。

#### ○会長

はい、ありがとうございます。一応全国的にはコンパクトプラスネットワークと言って、本当に人の気持ちを考えない都市工学的な観点から考えると、いずれ高齢者になると車に乗れなくなるとして生活できる都市を目指していこうっていうのが国の方針でありまして、ただ、現実的にはじゃあ車がなくて生活できるのかっていうと、多くの年代にとっては難しいと思います。だから車が使えない人の場合は中心部で公共交通の近くに住んでいただくっていうので、やはりいつまでも一生そこに住み続けるっていうよりは、子育て中は車も使用して広いところに住みたい、でも年を取ったら中心部に戻るであったり、こう循環して市街化区域内もそのニーズに合った方が住むっていうようなことでうまく循環ができて土地利用がなされればいいのかというふうにも思いますので、その辺も含めて是非市の中で内部で議論いただきたいなというふうに思います。よろしくお願い致します。

審議終了

審議結果 第1号議案 意見を付して案を適当と認める。

閉会 午前11時50分