

第 30 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	平成 31 年 3 月 15 日(金) 午後 2 時 00 分から午後 4 時 10 分まで		
場 所	米原市役所近江庁舎 1 階プレイルーム		
出席者	委員	12 人	1 号委員：井口貢会長、吉田正子委員 2 号委員：中川松雄委員、中川雅史委員、磯谷晃委員、後藤英樹委員 3 号委員：西寫照毅委員 4 号委員：伊藤信義委員、堀江啓子委員、高田清幸委員、阿藤久美子委員、 富永国男委員
	事務局	7 人	平尾市長（挨拶後退席）、鹿取土木部長 都市計画課：北村課長、松居主席参事、田辺課長補佐、村口主幹、田中主査
議事案件	議第 1 号 彦根長浜都市計画入江丸葎地区地区計画の決定（米原市決定）について 議第 2 号 彦根長浜都市計画顔戸西川地区地区計画の変更（米原市決定）および都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域の変更について		
協議案件	(1) 住宅地開発促進事業（開発基準の見直し）について (2) 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の見直しについて (3) 地区計画の素案（坂田駅東地区、顔戸長田地区）について (4) 米原市都市計画道路見直し指針（素案）について		
配布資料	議案書、次第、座席表、参考条文、参考資料		
傍聴者	2 人		
議事録	次のとおり		

議第 1 号 彦根長浜都市計画入江丸葎地区地区計画の決定（米原市決定）について

○議事案件（要旨）

新たに案を定めた地区計画「入江丸葎地区」について、都市計画として決定するため、都市計画法の規定に基づき、意見を求める。

本地区は、交通便利が高く住環境が整った地区であり、干拓地内ではあるが有効な土地利用が期待されることから、若者世代の定住に寄与する優良な低層住宅地の形成を土地利用の方針とする。建築物の用途の制限は、建築できる建築物を、住宅、兼用住宅、集会所その他自治会活動に必要な建築物およびこれらの付属建築物と定め、そのほか、容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、各部分の高さ（北側斜線）、垣または柵の構造についても、運用基準に基づき制限を定める。

さらに、想定最大規模の降雨により琵琶湖洪水が生じた場合でも水害による甚大な被害を回避できるよう、開発行為および建築物に関する制限を定める。この制限は、滋賀県流域治水条例を参考にしたもので、開発行為における地盤高の制限と住宅に対する避難空間確保の義務を課すもの。本案について、都市計画法に基づく縦覧を行ったところ、意見書の提出はなかった。本審議会で承認を得られたら県知事協議を行い、4月中旬には決定の告示を行いたい。

なお、今回の決定区域の南にて、現在、別の事業者から大規模な住宅地開発の相談を受けており、本市の定住人口の増加や都市拠点の形成に大きく寄与すると考えられることから、当該白地農地の区

域全体について、将来の宅地化を容認する方針としたい。このたび決定しようとする区域は、実現性が高いと認められる区域として、まず地区計画決定し、新たな相談区域は、当該計画の実現性が高いと認められるに至った時点で地区計画を定めることとする。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 浸水被害回避のため定める制限は、法令等の基準を強化するものできないか。

事務局 今回定める制限は、想定最大規模の降雨（あえて確率年で表すと1000年に一度程度の降雨）で琵琶湖が溢れた場合に想定される浸水を前提としており、法令等の基準以上の制限としている。

委員 今回決定する区域に加えて、既に開発相談を受けている区域を全体で一括に審議し、地区計画決定できないのか。

事務局 市街化調整区域で地区計画を定める場合は、予定される開発計画の実現性が担保されていることが前提となる。今回決定地区は、必要な協議を了し法定手続を経て今に至っている。一方、相談地区は、今後の協議を通じて計画の熟度を高めていく段階であり、時期尚早と判断している。

委員 開発の申出のたびに審議しなければならず、開発の進捗の遅れを招き、弊害が大きいと感じる。今後の検討課題とされたい。

委員 相談地区は、住宅数にすると何軒ほどか。

事務局 今の計画段階では、住宅地171区画、商業地2区画。道路や公園などの開発区域内の施設の配置について今後協議を進めるので、この区画数自体は確定したものではない。

委員 米原ステーションタウンより大きな規模の住宅地となるが、教育・保育施設の受入れは大丈夫か。米原地域は、現状でも、就学前の子どもがこども園に入園できず、他地域の園を勧められる。子どもを他地域の園に入れるか、子どもの就学まで母親が働けないことが前提の住宅地では問題。市はどのような考えか。

事務局 庁内関係各課の意見を集約している段階で、本日の都市計画審議会の意見も踏まえ、3月末頃を目途に事業者に対し意見通知するところ。教育・保育施設の受入れは、大きな課題と認識しており、その対策は今後具体的に検討を進める。また、事業者にも対策の検討を求めながら、今後協議を進める。

委員 相談地区の周囲は農地であるが、開発区域内で緑地帯などは設けられる計画か。将来、住宅地から苦情を受け、営農に支障を来すことも考えられるので、そのようなことがないように配慮されたい。

事務局 意見として事業者に伝える。

委員 この場所は干拓地で、非常に水吐けが悪く、地盤が軟弱ということが大前提の場所。そこで宅地開発され、建てられた家は、傾いたり、液状化現象が起きたりする可能性が高いのではないかと懸念する。若者・子育て世代が、人生で一番高い買い物であろう住宅を、干拓地を造成した土地に建て、結果として後悔するのではないかと心配する。また、制限基準として定める造成地盤高でも、浸水想定水位より低く、約1メートル浸水することとなり、果たして適切な基準といえるのか。これを認めることに私は反対する。

- 事務局 液状化対策は、国の技術指針なども出ているので、開発事業主や住宅建築主に対し、地震に対する安全性を考慮した対策の実施や工法を選択するよう指導に努める。
- 軟弱地盤対策は、相談当初より意見指導を行っており、開発基準に基づく工法で軟弱地盤対策を講じるよう計画されている。
- 事務局 浸水被害回避の考え方は、滋賀県流域治水の推進に関する条例を参考にした。想定浸水位と宅地地盤面との高低差が3メートル未満であれば、2階等の避難空間を確保でき、人命は守れるということを前提としている。
- 委員 人の命を守るということは当たり前のこと。琵琶湖の洪水の場合は水位上昇に比較的時間が掛かるので、その間に避難すればよいという考えかもしれないが、安全上の問題が起こる可能性のあるところに、もっと対策を図るべきだと意見する。
- 委員 先ほど意見のあった教育・保育施設について、小・中学校はおそらく大丈夫だと思うが、問題はやはり保育園。私もこのことを議会にて意見したところ、5年以降の問題と近々の問題とで分けて具体的に検討するとの答弁があった。関係各課で連携を取り、改めて説明するよう願う。
- 委員 相談地区に関して、近隣自治会の方がどのような意見をお持ちか。また、この規模であれば、新たな自治会を設置されることになるのか。その2点を伺う。
- 事務局 今回決定地区の事業者が賀目山自治会に対し行った説明会に、市も同席し、相談地区でも開発計画が進んでいることを説明した際、大きな異論はなかった。
- 自治会について、今回決定地区は賀目山自治会への編入が予定されている。相談地区は、開発基準上も集会施設などを設ける規模になり、事業者もその認識で、既に用地の確保も計画の中に盛り込まれている。
- 委員 先日共同募金会の会議に参加した際に聞いた話。草津で大きな住宅団地ができるということで、隣の自治会長が自治会として組織が必要だとお願いをされたが、「我々には自治会は関係ない。」と言われ、自治会そのものが成り立たないと苦慮されていた。そのような地域は共同募金も集まらないとも言われていた。そのようなことがないように行政としても指導を願う。
- 会長 色々と活発な意見をいただいた。これらの意見を行政として更にしっかりと踏まえていただくこととし、採決をする。原案に同意いただける委員は挙手を願う。

【賛成多数】

- 会長 出席委員 11 人中 10 人の賛成であり、これを市長に答申する。

本件について採決され、賛成多数により原案に同意するとして承認された。

議第2号 彦根長浜都市計画顔戸西川地区地区計画の変更（米原市決定）および都市計画法第34条第11号に基づく区域の変更について

○議事案件（要旨）

地区計画「顔戸西川地区」について、地区計画を変更するため、都市計画法の規定に基づき、意見を求める。

本地区は、平成28年に地区計画を定めた地区の隣接地において、先の開発を行った事業者から第

2期開発の申出があり、事前協議が整ったことから、既決定地区の区域を拡大しようとするもの。地区計画の変更の内容は区域のみであり、そのほかの変更はない。都市計画法に基づく縦覧を行ったところ、意見書の提出はなかった。本審議会で承認を得られたら県知事協議を行い、4月中旬には変更の告示を行いたい。

なお、地区計画の変更に伴い、新たに地区計画の区域となる土地は、都市計画法第34条第11号に基づく指定区域と重複することとなり、それぞれの区域における建築物の用途の制限が異なるため、地区計画の変更に合わせて、指定区域の変更（除外）を併せて行う。本審議会で承認を得られたら、地区計画の変更の告示と同日付で、当該指定区域の変更の告示を行う。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 図が現況と合っていないので、説明も分かりにくく、理解できない。次回から、もう少し工夫して図の作成を願う。

委員 第2期に加えて第3期計画がここまで具体的に決まっていて、同じ事業者なら、それこそ一括にできないものか。

事務局 本件は第3期も同じ事業者であり、地区計画制度自体が本来、街区単位のまちづくりの計画であるので、第3期の区域を含めた街区全体を一括で決定するもの。なお、開発事業は、事業者による用地交渉や事業計画の都合により、2期・3期と分けて行われる。

会長 ほかに無いようであれば、採決をする。原案に同意いただける委員は挙手を願う。

【賛成多数】

会長 全員賛成であり、これを市長に答申する。

本件について採決され、全員賛成により原案に同意するとして承認された。

協議案件(1) 住宅地開発促進事業（開発基準の見直し）について

○協議案件（要旨）

本施策は、人口減少が今後ますます進み、集落機能や地域活力の維持に支障を来すことが懸念されることから、その対策として、既存集落内において、若者や子育て世代の移住・定住の受け皿となる住宅地の供給を誘導するために、次年度から新たに取り組む施策をまとめたもの。予算措置や条例改正を伴うことから、市議会にて審議いただくものであるが、都市計画に関する事項であることから、あらかじめ審議会の意見を聴く。

本施策では、土地利用規制の異なる地域ごとに3つの施策を展開する。1つ目は、開発規制が緩やかであるにもかかわらず人口減少が著しい地域において、集落内で民間事業者が行う住宅地開発に対する補助制度を設ける。2つ目は、民間開発が期待できる地域で、開発基準を緩和する。3つ目は、米原駅・坂田駅周辺の都市機能の強化・充実に取り組む。

1つ目の補助制度は、本年4月からの制度とする。補助制度制定に合わせて、非線引き区域における開発許可の適用規模を、現行の「3,000平方メートル以上」から「1,000平方メートル以上」に見直しする。条例改正を要し、本年9月の市議会定例会に条例改正案の提出を目指す。

2つ目の施策の柱は、市街化調整区域における開発基準の見直し。市街化調整区域内の集落内において3,000平方メートル未満の住宅地開発を許可基準に追加する大きな改正となる。この見直しも、

条例改正を要するので、同じく、本年9月の市議会定例会に条例改正案の提出を目指す。

3つ目の施策では、交通利便が高く人口増加が期待できる米原駅・坂田駅周辺の賑わいと魅力ある都市の核づくりに、今後の数年かけて取り組む。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 全国的にはどのような動きか。米原市独自の施策があるのか。

事務局 1つ目の補助制度は、県内には例がなく、全国的にも10数件程度。非線引き区域の開発許可の適用規模は、非線引き区域を有する県内の市の全てで既に見直しされている。2つ目の市街化調整区域における住宅地開発の許可は、県内では近江八幡市と長浜市が適用している。3つ目の都市拠点の機能強化は、それぞれの市町で取り組まれているものと認識する。

委員 意見するが、補助金の交付は、市町村が補助金で人の取り合いをしているようなもの。人口増加を目的に開発業者や転入者に補助金を交付する施策は愚の骨頂。住みよい場所をつくることに力を入れるべき。そうすることで、人口減少は食い止められると思う。

事務局 平成19年から29年の市の人口動態を見ると、市全体では6パーセントの減であるが、非線引き区域は15パーセント前後の減であり、人口減少・高齢化・地域活力の低下が非常に進んでいることが見て取れる。補助制度は、非線引き区域への人口誘導の後押しとなることを期待する。単に業者にインセンティブを与えるだけではなく、集落の中で人口減少に対する取組を検討するきっかけとなることも狙いとしている。

委員 3つ目の都市拠点の機能強化について、「36年から」ではなくて「36年まで」とする意図は何か。

事務局 彦根長浜都市計画区域の区域区分の次回定期見直しが平成36年度に予定されているため。市街化区域の人口は、米原学区18.6パーセント、坂田学区12.6パーセントと、それぞれ大きく伸びているが、平成19年から24年、24年から29年と5年毎に区切った数値を見ると、米原学区は前半5年間でマイナス1パーセント、坂田学区は後半5年間で0.4パーセントしか伸びていない。米原学区の後半と坂田学区の前半の大幅な伸びは、開発事業による住宅地供給がそれぞれ要因となっている。新たな住宅地供給の余地がほぼ無いという現状から、市街化区域でも今後の伸びが期待できないことが予測される。世帯分離などで住宅地の需要は、まだ下げ止まっていないと感じており、若い世代が市内で住み続けられるように、集落内や都市拠点の住環境を整えるための施策として取り組む。

委員 例えば、集落内で次男が家を建てるとなると、農家住宅という形で家を建てるとか、田を耕作しながら建てるとか、そのような規制も緩和されるのか。

事務局 農地利用上の規制を緩和するものではないが、既存の制度の中で開発を認められる範囲で、あくまでの集落内での住宅地供給を促進するための制度と考えている。

委員 3つ目の都市拠点の機能強化の取組を、もう少し充実させるべき。オマケのように付いているような気がするが、そのことに対する見解は如何か。

事務局 指摘のとおり、市の都市政策を推進していく上で重要であり、これから具体施策の検

討を進めたい。次の協議案件でもある、地区計画制度の運用基準は、市街化区域の周辺部での宅地形成を促進するよう見直したい。

委員 住み易いところは人口が増えていく。そのことを念頭に、これから何をすれば良いかを検討されたい。今後の具体的な取組に期待する。

会長 本件は協議案件であるので、ここで質疑を終了するが、本委員会の意見を踏まえ具体の検討を重ねた上での積極的な取組に期待する。

協議案件(2) 市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の見直しについて

○協議案件(要旨)

住宅地開発促進事業の3つ目の施策として掲げる都市拠点の機能強化・充実を図るため、米原駅・坂田駅周辺にて効果的に民間開発を誘導できるよう、地区計画制度の活用促進が求められる。また、本格的な人口減少下において、持続可能な都市づくりを進めていくために、都市拠点以外の既存集落地は、まとまりのある効率的な居住地の維持がより重要となる。これを踏まえて、本市の市街化調整区域における地区計画制度の運用基準について、次の3点を方針とし、見直しを進める。1点目は、地区計画の類型に「市街化区域隣接型」を新たに設けることとし、「駅近接型」と合わせて、将来市街化区域への編入を想定する類型と位置付ける。2点目は、居住地の拡散を抑制する観点から、「沿道型」は非住居系のみとする。3点目は、「郊外住宅型」を類型から削除する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 既存集落型は、空き家対策を併せて検討することはできないのか。

事務局 空き家対策は、別部局の施策として取り組んでいるが、集落内の住環境整備という目的は同じであり、可能な場合は、部局横断で連携に努めたい。

会長 空き家対策は重要な課題であり、部局横断で更に検討を重ねていただきたい。

協議案件(3) 地区計画の素案(坂田駅東地区、顔戸長田地区)について

○協議案件(要旨)

今後新たに地区計画の決定をしようとする2つの地区について、地区計画の原案を定める前に、あらかじめ審議会の意見を聴く。

まず、「坂田駅東地区」は、本市の都市計画マスタープランにおいて、市の都市拠点と位置付ける地域にあり、地区内の土地は、業務施設や医療施設、住宅といった宅地利用が進んでいる。地域住民主体の委員会にて作られた「まちづくり計画」にも、地区の特性に応じた良好な市街地の形成を目指す方針が示されている。このため、住宅と商業業務施設等が共存した、市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進め、将来的には、坂田駅周辺地区と合わせて市街化区域に編入することを目標とする。地区計画で定める建築物の用途の制限は、近隣商業地域の範囲を基本とし、建築してはならない建築物を具体的に定める予定。本件は、地区内の事業者から、自動車修理工場(建設機械メンテナンス工場)の建築を目的に、地区計画の案の申出の協議手続が進められている。

次に、「顔戸長田地区」は、近年の民間開発によって、顔戸自治会では若者・子育て世代の定住が進んでいるが、更なる住宅地開発が期待されている。地区計画で定める建築物の用途の制限は、他の既存集落型と同様、長屋を除く住宅、兼用住宅、小規模店舗およびこれらの附属建築物以外の建築物

を、建築してはならない建築物と定める。本件は、同自治会内で住宅地開発の実績のある事業者から、分譲宅地（22区画）の開発を目的に、地区計画の案の申出の協議手続が進められている。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 顔戸長田地区は、隣が近江庁舎であるが、統合庁舎整備の後、ここが跡地になることを見据えた上での計画と理解して良いか。

事務局 近江庁舎の隣の農地にその隣の駐車場用地も含む形とした上で、駐車場を近江庁舎側に付け替え、駐車場用地と庁舎敷地を一体で土地利用が図れるように協議している。

委員 地区計画の区域を、庁舎敷地を含めた区域にはできないのか。

事務局 地区計画の区域に含めると、建築物の用途の制限なども適用される。庁舎の跡地利用は今後具体的に検討を進める段階であり、庁舎敷地を含めた区域にはできない。

会長 更に検討を重ねていただき、改めて審議したい。

協議案件(4) 米原市都市計画道路見直し指針（素案）について

○協議案件（要旨）

前回の審議会にて見直しの背景や進め方などについて説明したが、今回は、見直しの目標や視点、評価項目等を定める見直し指針の素案を提案する。

資料50ページでは、上位計画等から導き出した見直しの基本目標を設定している。54ページでは、見直し検討の対象となる路線を抽出するためのフロー図を示しているが、ここでは、都市計画決定どおりに改良されていない路線（未整備と概成済）を見直しの対象とすることとしている。その結果として、次のページの表に赤字で示す11路線を対象路線として抽出した。次に、56ページからは、対象路線の評価方法について整理している。まず、これまで整理してきた現況からの課題や上位計画等の目標などから、評価の視点を抽出して、57ページには、先に設定した基本目標とともに、見直しの視点を設定した。次に、必要性の評価としては、見直しの視点から評価項目を、次のページでは、実現性の評価としての評価指標を設定し、59ページのフローのとおり評価していくものとする。「新たな将来道路ネットワークの検証」では、必要性および実現性等により廃止または変更とした場合を想定して、将来の交通処理や周辺環境に影響がないかを検証し、影響があると認められる場合は、改めて検討するといった流れで検討を進める。

なお、都市計画道路の変更は、都市計画法に定める手続が必要となるため、個別路線ごとに、住民説明会や都市計画審議会への付議を踏まえて、変更決定を行っていくことになる。この指針素案は、今後、市議会への報告やパブリックコメントを経て、見直し指針として策定し、次年度は、この指針に沿って評価を行い、見直し方針を策定する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 道路事業に着手する場合には、必要性、効果を十分に検討され、住民に十分な説明責任を果たし、住民の意見聴取に努められたい。道路整備はできる限りコストダウンをして、どれだけ掛かったかというデータを示していただきたい。また、道路に関して住民の様々な意見や苦情を受ける窓口を作られたい。要望として申し上げる。

事務局 今回は都市計画道路の見直し方針であり、まずは道路整備の前段ということになるが、意見を参考に進めたい。

委員 人口が減ると車も減る。このことも見直しの際に考慮して検討されたい。また、車が減ってくると、その道路の必要性自体がなくなってくる。このためタイムリーな計画であってほしい。必要のないところは見直しし、必要なところは早期に実現する。人口減に伴って、何がどのように変わるかをよく考えて計画を策定されたい。

会長 次回以降も、進捗状況等を報告があるということなので、本日いただいた意見を踏まえて、更に検討を重ねられたい。

以上