

## 第 31 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和元年 8 月 30 日(金)午後 3 時 00 分から午後 4 時 05 分まで		
場 所	米原市役所近江庁舎 2 階会議室 2 E F		
出席者	委員	11 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：饗庭啓良委員 4 号委員：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	4 人	鹿取土木部長 都市計画課：奥村課長、木村課長補佐、村口課長補佐
議事案件	議第 1 号 彦根長浜都市計画坂田駅周辺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		
配布資料	議案書、次第、座席表、参考条文、参考資料		
傍聴者	なし		
議事録	次のとおり		

### 議第 1 号 彦根長浜都市計画坂田駅周辺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「坂田駅周辺地区」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。

本件は、前回の審議会において、協議案件「坂田駅東地区」として素案を示したが、関係機関とのその後の協議を踏まえ、新規地区の決定ではなく既決定地区の変更として定めることとした。

本地区は、都市計画マスタープランにおいて、本市の「都市拠点」と位置付ける地域にあり、都市機能・産業機能の強化・充実を進め、土地利用の高度化を図ることとしており、平成 22 年に地区計画を定め、平成 27 年には区域を拡大し、市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進めている。

今回新たに加える区域は、宅地利用が既になされており、また、一部に残る農地は有効な土地利用が期待されている。既決定地区と一体的な市街地形成を図るために、区域を拡大し、将来的には市街化区域に編入することを目標とする。

今回の変更において、地区を A B 地区と C 地区の 2 つに区分し、既決定地区を A B 地区、新たに加える区域を C 地区とする。建築物等の用途制限について、既決定の A B 地区と一部異なる制限とするために、地区を区分するもの。

県知事に対する事前協議において、「今回の変更は、既決定の区域を拡大するものであるため、既決定地区内の土地所有者および利害関係者への周知や同意等は必要であると考えます。」という意見が付された。これに対し本市は、(1)この地区での拠点地区形成の方針や都市機能強化の取組については既に十分な周知が図られていると考えられること、(2)既決定地区の制限内容に変更がないこと、(3)前回変更時に周知や同意等は行っていないこと、以上の 3 点の理由から、変更に当たって改めて、既決定地区の土地所有者および利害関係者への周知や同意等は必要ないとする。なお、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。本審議会承認を得られたら県知事協議を行い、協議を了した後、変更の告示を行う。

また、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。本審議会承認を得られたら、地区計画の変更の告示と同日付けで、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 A地区、B地区、C地区ではなく、AB地区とC地区とする点について説明願う。

事務局 AB地区とC地区の2つに分けるもの。AB地区は、当初決定のA地区と平成27年に変更したB地区とに分けられるが、制限内容が全く同じであるので、地区計画としては1つの区域として定めている。今回新たに加えるC地区は制限内容が異なるため、AB地区とは分けて区分する。

委員 2点質問する。AB地区が都市計画決定された時に、C地区は予定をされていたか。C地区は市の発案として提案されるのか、それともどこからか要望があつてのものか。

事務局 本地区の当初決定および変更決定の際、後にC地区を加えるとの想定はなかったが、地区計画の基となった「坂田駅周辺まちづくり計画」の中では、C地区は当初より、AB地区と同様に、市街地として街づくりを進める方向性が検討されていた地区であった。また、今回の発案は、この区域内の既存事業者からの申出によるもの。

委員 地区計画を定めることによって固定資産評価額は変わらないか。

事務局 土地の現況が変わらない限り、地区計画を定めたことを理由に固定資産評価額、固定資産税が変わるということはない。

委員 議案書5ページの「地区施設の整備方針」に「道路、公園については公共施設として整備する。」とあるが、この地区内で市が主体的に整備するとの理解でよいか。

事務局 地区施設とは地区計画に定めるものであり、本地区で定めているのは、既存の道路2路線のみ。これらは市道であり、公共施設として維持保全するというもの。

公園は、この地区で地区施設として定めるものはない。

委員 「建築物等の整備方針」に「ふさわしい環境を形成するために…建築物の高さの最高限度を定める。」とあるが、高さの制限はあるのか。

事務局 各基準を具体的に定める地区整備計画に、本地区の「建築物等の高さの最高限度」は、例えば何メートルまでとか、何階までという規定ではなく、「良好な景観形成の観点から周辺の景観と調和した高さを限度」と定めている。

委員 駅前であり高層マンションが建つことも考えられるが、制限されないということか。

委員 建蔽率・容積率の制限があるため、現実的には高層建築物の建築はないと考えられる。

委員 建築物等の用途制限について、AB地区に(4)に「建築基準法別表第2(り)の項に規定する建築物」とあり、(り)の項の2に「キャバレー、料理店その他それらに類するもの」とあるが、どのような料理店が制限の対象になるのか。

事務局 ここでいう料理店は、建築基準法上の定義として、風営法に基づいて規制される料理

店のことを指す。

委員 同様に、A B地区に(4)に「同表(ぬ)の項の第3号の(11)に掲げるものは除く。」とあるが、ここだけ除かれたと理由は。

事務局 当初決定時に、多和田地区地区計画を同時期に検討しており、多和田地区の地場産業としてふとん産業があったので、この用途区分について建築できないものから除くという考えがあった模様。

委員 現状は、本地区にそのような工場ができる可能性は少ないと思う。この地域にふさわしくないと考えるが、どうか。

事務局 今後、制限内容を現状に合うように見直すべきとの意見が大きくなるようなら、制限内容の変更も考えられなくはないが、既存の用途制限の変更には、十分な必要性、動機付けがなければならない。

委員 県知事の意見が付いているが、市の考えだけで了解が得られるのかどうか。県とのやり取りはどうなっているのか、説明願う。

事務局 既決定地区の変更には丁寧な手続を踏むべきという主旨と理解するが、市の考えは資料のとおり。なお、意見のなお書きにある文言のとおり、この意見は市の考えや今後の手続を拘束するものではないとのこと。

委員 地区名は「坂田駅周辺地区」と言いながら区域は駅から離れているが、駅前まで拡がらないか。この辺りが生活圏で、生活者として駅前まで便利になるといいと考えるが、その予定はないか。

委員 都市計画マスタープランについて、いろいろ問題を提起しており、特に米原駅周辺と坂田駅の東口は、市街化区域に編入してもっと開発を誘導すべきだと言っている。

委員 坂田駅東口については、民間活力により上手く発展してきたが、これからは市が主導権を取って投資をすれば、更に見返りがあると思う。人口減少など社会情勢が変わりつつあるので、適切に迅速に、駅前周辺の都市計画も含めて開発をしていく予定があるのか。市議会でも質問するが如何か。

事務局 まちづくり委員会からいくつか要望もいただいております。全ては困難ですが、国の補助金なども活用しながら進められるところは進めたい。具体的には、夜間歩くのに非常に暗いという話もあり、照明灯を増やすとか、まず行政としてできることから手を付けていきたいと考えています。

会長 多様な意見が出たので、ここで採決をする。原案に同意いただける委員は挙手を願う。

#### 【全員挙手】

会長 全員賛成であり、これを市長に答申する。

委員 意見を述べたい。議案書 11 ページの指定区域の変更は、地区計画の区域変更による当然の結果であり、審議は必要ないと考える。審議不要や簡素化可能な事項は、業務の改善を図られたい。

委員 今の意見は、その前提として、坂田駅東口が市街化調整区域であることに問題がある。調整区域であるため地区計画による市街地形成を進めてきた中で、そごが出てきたもの。本来は、市街化区域を拡大すべき。自分達のまちの都市計画は、県や国ではなく、市民

が決めるものであると、強く意見する。

委員 規制の変更は、そこに住んでいる市民にとって不利益にもなることなので、一定の議論を踏まえた上で変更するというのが主旨。議論もせずに変えるのではなく、地権者や事業者にとって不利益にならないか、このような場で慎重に議論すべきと考える。行革として手続を省くということは、本筋とは違うのではないか。

会長 改めて、本日最後に熱心な議論をいただいたことに感謝を申し上げる。

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。