

## 第 32 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和元年 12 月 16 日(月)午後 2 時 00 分から午後 3 時 20 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	13 人	1 号委員：井口貢会長、吉田正子委員、田邊和雄委員、島田廣巳委員 2 号委員：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：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	4 人	平尾市長、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 彦根長浜都市計画顔戸長田地区地区計画の決定（米原市決定）について		
報告案件	(1) 地区計画の素案（入江丸葎地区大規模開発）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 彦根長浜都市計画顔戸長田地区地区計画の決定（米原市決定）について

#### ○議事案件（要旨）

地区計画「顔戸長田地区」について、地区計画を決定するため、都市計画法の規定に基づき、意見を求める。

本地区は、良質な住宅地を供給することで、既存集落における居住環境の改善や、若者・子育て世代の定住促進による、集落コミュニティの維持といった地域課題の解決が期待され、本市の都市計画マスタープランと合致した計画である。

「建築物の用途の制限」は、建築できる建築物を、建築基準法別表第二(イ)の第 1 号の「住宅」と第 2 号の「兼用住宅」、同表(ロ)の第 2 号の「小規模店舗」およびこれらの附属建築物に限っている。なお、住宅は、低層戸建住宅地としての土地利用を前提としており、長屋を除くこととする。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）についても制限を定める。

本案は、分譲宅地（22 区画）の開発を計画する開発事業者からの申出を受け、市が定めたもの。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、協議を了した後、決定の告示を行う。

なお、本計画では、市役所近江庁舎駐車場を開発区域に含めることとし、分譲宅地開発に合わせて、当該駐車場を現庁舎の隣接地へ移設することが計画されている。この計画は、開発事業者にとっては宅地や道路の形状が整形になる利点があり、市にとっても駐車場の利便が向上すること、また、庁舎敷地が一体となる利点があることから、双方の協議により、開発事業者の負担により一体的に進めることとなった。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 建築物に関する制限で、建物の高さの最高限度 10 メートルとあるが、日影規制は掛からないということによいか。

事務局 日影規制は掛からない。

委員 隣接地にある近江庁舎の庁舎統合後の利用が、検討の結果、仮に自治センターになった場合も、この地区計画は特設変更や影響はないという理解によいか。

事務局 影響はない。

委員 影響ないとは如何か。統合庁舎が完成すれば、近江庁舎の職員駐車場が必要なくなるので、駐車場を移設する必要がないことも想定できないか。開発の予定時期にもよるが。

事務局 開発の予定時期は、この審議会で承認を得られたら、来年 1 月末には地区計画決定の告示。その後、開発許可を経て造成工事に着手され、工事期間を半年ほどと見込むと、早ければ来年の夏頃に完成する。近江庁舎は来年度末までは庁舎として機能するので、職員駐車場は必要。見通しでは、半年ほど庁舎駐車場として利用する。影響がないとは、庁舎跡地利用の検討の議論に開発行為が影響を受けることはないということ。

委員 たった 6 か月のために駐車場を移設することは無駄ではないか。開発業者と相談して、開発を見合わせて、統合庁舎ができるまで現状のままでもいいのではないか。職員駐車場は、市の経費で整備するのであろう。

事務局 開発に合わせて駐車場を移設する工事費は、開発事業者が負担する。

委員 地区計画の目標に「UターンやIターンの受け皿になる」とある。これまでも同様の地区計画で新たに住宅地ができていますが、どの程度のUターンやIターンがあるのか。数値を把握していれば説明願う。また、建築物の壁面の位置の制限で、建築基準法施行令第 135 条の 21 各号とあるが、これは具体的にどのようなものか。

事務局 1 点目について、実際の数値は把握しようがない。ただ、顔戸地先内での地区計画による分譲宅地は 4 件目になるが、先行の 2 件はいずれもほぼ全て住宅が建ち並び、つい先日開発工事が完了した 3 件目も 12 区画のほぼ全てが既に契約済みとのこと。人口減少化にあっても、戸建て住宅地に対するニーズは継続していると認識している。今回の 22 区画の分譲宅地も、比較的早い段階で新たな住宅地が形成されると見込む。

2 点目について、建築基準法施行令第 135 条の 21 各号とは、壁面の位置の制限の適用除外となる部分の規定。壁面後退の制限がある土地でも一定の規模までは、壁面後退線を越えて敷地境界際まで建てるのが認められている。例えば、カーポートなどでよくあるが、角だけ少し出ているとか、出ている範囲の面積が僅かという場合など。

委員 近年、全国的に異常気象から洪水被害が発生しており、顔戸、舟崎、高溝地域においても、降雨時に農地や道路が冠水する場合がある。宅地開発が進むと、より一層洪水被害が問題になり、良好な居住環境を提供するといえなくなる。土地改良区の用水路が雨水排水路として兼用されており、土地改良区も管理しているが、浸水対策は土地改良区で講じられるものではない。市行政の本格的な対策を望む。

事務局 開発区域の排水は、適正な検討により計画されている。地域の排水の対策は、水路の管理者である土地改良区にも相談しながら、これからの検討としたい。

- 委員 住宅地開発では何軒かの割合で調整池が必要になると聞くが、ここは必要ないのか。
- 事務局 開発区域全体の雨水排水を放流する先の河川や水路が、開発区域に降る雨を有効に排出できる場合は、調整池での流出抑制を必要としない。開発規模が大きくなれば、開発区域に降る雨量が増え、結果として調整池が必要になることが多いが、この開発では、調整池を設けることなく排出できる計画で検討されている。
- 委員 地区計画の目標にある「集落コミュニティ維持の観点」について、これまでの同様の地区計画では、近隣の自治会に入っているか、または、独自のコミュニティが形成されているのか。独自で形成の場合、行政負担が増えることも考えられる。地区計画による開発は、コミュニティの維持にどの程度寄与できているのか。
- 事務局 既存集落型の地区計画は、既存の自治会への編入を前提としている。今回の開発は、編入について顔戸自治会の理解を得られている。また、住宅地開発を目的とする地区計画でも、例えば、「沿道型・駅近接型」は、既存の集落から離れた場所で計画されることが考えられ、既存自治会への編入が物理的に難しいため、新たな自治会等を形成する場合があります。この場合、自治会の形成や運営が進むまでは、開発事業者が、例えば公園の管理や自治会形成支援などに責任を持つことを要件に、開発を認めることとしている。
- 委員 市の都市計画マスタープランでは、線引き区域では10年間で人口が1,000人増え、これ以外の地区で1,100人減ると予想されている。今回のような地区計画が、人口減少の歯止めはどう寄与しているか、具体人数をもって説明があると非常に参考になる。今後工夫されるよう意見する。
- 事務局 今後、数値的な根拠を示しながら説明するよう努める。
- 会長 多様な意見が出た。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。

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。

#### 報告案件(1) 地区計画の素案(入江丸葎地区大規模開発)について

##### ○報告案件(要旨)

今後新たに地区計画を変更しようとする地区について、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。

本地区は、本年4月に地区計画を決定した入江丸葎地区に隣接して、新たな宅地開発を計画する事業者からの相談を受け検討を進めているもので、本年3月開催の第30回審議会にて説明したもので、本地区は、干拓地ではあるが、農振農用地区域外の農地、いわゆる白地農地であり、有効な土地利用が期待されるとともに、適切な規制・誘導が求められている。交通便利が高く、住環境が整った地区であることや、開発への期待も大きいこと、また、本市の定住人口の増加や都市拠点の形成に寄与すると考えられることから、市としては将来の宅地化を容認する方針とし、協議・検討を重ねてきた。

地区内には、開発により新設される、区域東西を横断し県道彦根米原線へ接続する幅員9メートルの幹線道路を地区施設と定め、地区内外を結ぶ道路としての機能が有効に発揮されるよう計画する。また、地区を住宅地区と商業地区に区分けし、それぞれ異なる土地利用制限を定める。住宅地区は、

決定済みの制限内容のとおりとし、新たに定める商業地区では、建築物の用途の制限について、近隣商業地域の範囲内を基本とする。さらに、本地区は水防法に基づく琵琶湖洪水浸水想定区域内であることから、想定される最大規模の降雨により琵琶湖洪水が生じた場合においても水害による甚大な被害を回避できるよう独自制限として定めた、開発行為における造成地盤高の基準および住宅の避難空間基準3点については、拡大する区域全体を適用区域とし、安全・安心な市街地の形成を目指す。

本計画では、分譲宅地および商業用地の開発が計画されている。本年9月に事前審査願が提出され、現在、計画内容について関係各課・官署との協議が進められている。特に、地区の大部分が入江干拓土地改良区の受益地であり、規模が1ヘクタールを超えることから、受益地除外について、来年3月に予定される改良区の総代会で承認を得られるよう、協議が進められている。その後、地区計画決定に向けた法手続となり、地区計画の変更は、早くて来年秋以降と見込む。

#### ●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 若者向け、子育て世代向けの販売が主になると思うが、こども園と幼稚園の受入れはどうなるか。現在、米原地域では、同地域の園に入園できず、他地域の園を勧められる場合がある。これだけ大規模な開発があると、子どもの数がおそらく相当増えると思うが、住んでいる地域の園に入れる体制を作ってほしいと思う。

事務局 前々回にも意見を受けたので保育幼稚園課から確認した。保育園は、施設の規模や保育士の数などに応じて定員が決められる。米原・近江地域は、局所的に人口増加の状況にあり、結果的に、低年齢の子どもほど居住地域の保育園に入り難くなっている。入園の基準では、送迎が30分以内で可能な地域に限られており、このため運用上、米原・近江地域を一つのエリア、山東・伊吹地域を一つのエリアとして、利用調整している。

住宅地が増え、子どもの数も増える見通しについて、各担当課とも情報を共有しながら進めている。予算や施設の関係、保育士の数が少なくなっている状況の中、難しいところもあるが、今後の計画としては、既存の公共施設の一部を保育施設に用途変更することや、米原駅東のまちづくり計画の中で民間の保育園を設置するなどの対策を進めている。それまでの間は、定員の弾力化の基準に基づき、定員の120パーセントまで受入れするなどし、運用する状況となる。

委員 第30回でこの地区計画に反対をした。土地の利用方針に「水害による甚大な被害を回避できるよう」とあるが、なぜここに地震が入らないのか。

事務局 宅地開発の中で地震に対する許可基準が設けられていないので、地区計画の土地利用方針の中で明記していない。

委員 この地区は干拓地なので地盤が軟弱。そういう土地に建物を建てるので、例えば洪水や地震が起きた時の問題がはっきりしている。このため、強固な地盤の形成を開発業者に対してきちんと指導していただきたい。

事務局 軟弱地盤対策については、開発許可に当たり、適切な工法を選定して十分強固な地盤をもって宅地造成をすることを求める。開発事業者が既に地盤調査等を実施し、地盤中の軟弱層の配置や、盛土による影響見込みを分析した上で造成計画が立てられている。地盤中の水分を強制的に排出するバーチカルドレーン工法を採用し、軟弱層の圧密沈下

を促進させることや地盤の強度の増加を図る計画と聞いている。事前協議の段階であるが、十分に検討され適切な対策工法を計画されていると、現時点では判断している。

委員 琵琶湖の洪水の問題はどうか。前々回、造成地盤高の原則基準を琵琶湖基準水位プラス 1.5 メートル以上にすると了承されたが、これは、床上浸水が起こってもいいということになる。また、「前後にやむを得ないと認める場合は、その水位の高低差を 3 メートル未満にすることができる」という特例基準がある。3 メートル未満とは、1 階と 2 階の間まで浸水してもいいということで許可を出すことになる。確かに法的な基準はないかもしれないが、市として、独自にもう少し高い規制にすべきと思う。

事務局 当該規制は、前々回（第 30 回）審議会で承認を得て決定したもの。これは、1,000 年に一度程度の豪雨が生じた場合に生じる琵琶湖洪水を前提とした浸水位ということが、一つの考え方としてあると思う。また、特例基準について、今回の新たに拡大をする地区の開発では、特例基準高ではなく、原則基準を適用した造成を計画されている。

委員 第 30 回に地区計画決定した地区での宅地開発の地盤高と今回計画されている地盤高とは全く違うように認識する。この理解が進むように詳しく説明されたい。

事務局 今回の地区における開発の造成計画は、区域のほぼ大部分を、地盤高を琵琶湖基準水位プラス 1.5 メートルより高い、高さ 85.9 メートルを基本に造成される計画であり、これは現況から約 3.2 メートル高い地盤高となる。先行して地区計画決定した地区での宅地開発の造成地盤高とは全く異なる高さで計画されている。

委員 基準の前提となる降雨は 1,000 年に一度程度というけれど、想定外の災害は全国にいっぱい起こっているのだから、その確率は考えずに、想定外のことが起こると考えるべき。特例基準高ではないことは理解した。

委員 次に、宅地売買の際の宅建業者・取引業者による情報提供は、あくまでも努力義務でしかない。災害危険区域であれば法的義務であるが、そうではないので、市としてもう少し強く指導すべき。宅地購入者の立場になって考えると、そこは強く意見する。

事務局 制限としては努力義務となるが、そのためにも、この地区計画に明記することで公の制限であるという認識の下、対応に当たる。売買時の重要事項説明に明記するとか、積極的に説明をするとか、住む人にとっての安心・安全につながるよう強く指導する。

委員 前々回の審議会にて「地先の安全度マップ 100 年確率」が資料配布された。それによると今回新たに造成される地区は、100 年確率の降雨時に 1～2 メートル浸水するおそれがある地域とされているが、今回の開発によってこの評価はどう変わるのか。

事務局 「地先の安全度マップ」では、前提となる降雨時における浸水位の数値に加えて、地点ごとに想定される浸水深が示されている。新たに宅地造成されて地盤が嵩上げされる場合、浸水深を上回る高さで造成されるのであれば、浸水が想定されない地区となる。

委員 今回の計画からいけば 100 年に一度の降雨の際、浸水は想定されない地区に変わるという理解でよいか。

事務局 その理解で間違いない。

会長 本日いただいた意見を踏まえながら検討を重ねていただき、更に進めていただきたい。

以上