

## 第 35 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 3 年 7 月 30 日(金) 午前 9 時 55 分から午前 11 時 55 分まで		
場 所	米原市役所本庁舎 3 階会議室 3 B C		
出席者	委員	15 人	1 号委員：井口貢会長、吉田正子委員、粕渕宏昭委員、轟慎一委員、佐々木健司委員 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：中辻克明委員 4 号委員：三田村健城委員、阿藤久美子委員、富永国男委員、川部亮委員、広瀬喜代治委員
	事務局	8 人	平尾市長、奥村まち整備部長 都市計画課：吉田課長、村口課長補佐、長谷課長補佐、伊賀並主査 湖北広域行政事務センター施設整備課：福山参事兼課長代理、富岡主査
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変更（米原市決定）および米原市都市計画マスタープランの一部改訂について		
報告案件	(1) 都市計画道路の変更について (2) 都市公園（(仮称) 磯公園）事業について (3) 都市計画法第 34 条第 11 号・第 12 号指定区域の見直しについて (4) 湖北広域行政事務センター新一般廃棄物処理施設の都市計画決定について		
配付資料	議案書、次第、座席表、参考条文、参考資料		
傍聴者	0 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変更（米原市決定）および米原市都市計画マスタープランの一部改訂について

#### ○議事案件（要旨）

「入江丸葎地区地区計画」区域の隣接地で計画されている民間宅地開発が、関係機関等との協議調整をおおむね了したことから、新たに地区計画を定める。既決定の地区計画の区域を拡大することとするため、地区計画の変更案として、都市計画法の規定に基づき意見を求める。

区域の面積は、今回の変更により約 6.5 ヘクタールに拡大。区域の中央を東西に横断し県道彦根米原線へ接続する幹線道路を新たに設け、地区内外を結ぶ道路として計画する。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、従来どおりの制限内容をそのまま適用し、商業地区は、隣接する市街化区域の用途と調和のとれた建築物の用途制限とする。

さらに、本地区は水防法に基づく浸水想定区域内であることから、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の基準について、拡大する区域全体に適用する。

開発事業は、分譲宅地（179 区画）・商業用地（2 区画）で計画されている。工区を 3 期に分けて、第 1 工区は 45 区画を令和 5 年 7 月末、第 2 工区は 94 区画を令和 7 年 1 月末、第 3 工区は 40 区画を令和 8 年 1 月末完了予定で造成が計画されている。

また、当該地区計画を定めるに当たっては、「市のマスタープランに位置および目的がある程度具体的に定められている」必要があるため、併せて、米原市都市計画マスタープランを一部改訂する。改訂の内容は、「第5章地域別構想」「5-2 西部地域」「(3) 地域づくりの方針」「①土地利用の方針《市街化調整区域の計画的な土地利用》」の項目に、議案書記載の一文を加える。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 開発区域全体が一つの自治会となるのか。

事務局 一つの自治会として、新たに設けられる予定。

委員 都市計画マスタープランの改訂は、法第18条の2（市マスタープラン）だけか。法第6条の2（都市計画区域マスタープラン）の修正等は必要ないか。

また、パブリックコメントや議会議決など、改訂に対しての手續はどうか。

事務局 改訂は市マスタープランのみ。都市計画マスタープランの改訂は、米原市議会基本条例で議決に付すべき事件と定められているが、軽微な変更は除くとされている。今回は軽微な変更で議決を要しないと判断の上、既に議会に報告し、承知を得ている。

委員 調整池は、既決定の地区計画の区域や、既存の住宅地の排水等も流入する心配はないという理解でよいか。

事務局 先行して別の開発事業者による宅地造成が行われた既決定の地区と今回拡大する区域には地盤高に一定の高低差ができる。今回整備される調整池は、今回拡大する区域内のみを流域としている。

委員 これだけの住宅地ができると子どもの数が増えることが予想されるが、こども園、幼稚園、保育園、子育て支援センターなどは受皿として大丈夫か。

事務局 179 区画が一度に造成されると、教育施設や保育施設等に影響があるので、なるべく平準化できないかと調整し、結果として工区を3期に分けられることになった。

各部局では、この規模の宅地造成が行われることを前提に検討してきた中で、教育施設については、今回の開発事業に起因する増築は要しないという方針と聞いている。

事務局 就学前施設については、一定の対応が必要という見解。そのことについて市議会からも意見を受け、今後、審議予定と聞いている。

委員 令和3年6月の市議会にて、これについては厳しく質問した。まず、放課後児童クラブは令和3年度末で120人定員の施設が新設され、もう一棟建てるための位置も既に確保されている。保育園は現状で定員不足。市の方針を確かめたところ、民設民営を受入れるというもの。それでもよいが、民間事業者が多額な資本投入を要するので、既存の公有地を提供することも一つの方法だと思う。そのような方向性を具体的に示すよう求めており、近々説明があると思う。

委員 地区の南側と西側は一定の段差ができると思うが、どれ位の段差ができるか。

造成宅地の崩壊がないよう、開発行為に対する指導等は十分か。

事務局 開発行為にて、現況の農地地盤からおおよそ3メートル程の盛土が計画されている。関係部局との協議もなされ、容認できる段階に至ったと判断している。

委員 小泉環境相が先日、今後住宅新築にソーラーパネル設置を促進し、いわゆるゼロカー

ボンを進めるというメッセージを出されたが、今回の計画に対して、県の指導や市独自の要件などはないか。個人的な要望としては、市としてこの新住居ゾーンからゼロカーボンを目指すきっかけにしてほしい。また、環境部局と共に目標に入れ取り組まれたい。

事務局 今回の計画区域を対象とした、県の指導や市独自の施策はない。

委員 既存の南北の道路と、新たに造られる東西の道路の縦断図があると、道路の勾配と造成宅地の高さが分かりやすい。提示できないか。

事務局 この場では準備できないのでスクリーンの平面図により説明すると、今回は地区計画の区域の外は現況の道路高で、区域に入った地点から勾配のある道路になる。最大で2メートル弱の高低差で計画されている。

委員 完成後の販売宅地は、ハザードマップ上どういう色付けになるか。

事務局 想定最大規模の、いわゆる1000年確率の降雨ではハザードを完全に改善できないが、滋賀県が公表している地先の安全度マップによる200年確率の降雨の場合、造成宅地はハザード区域には当たらない。

委員 商業地区は、市街化区域との調和のとれた建築物の用途制限を定めるとされているが、分かりにくいので、建てられない用途など具体的な説明を願う。

事務局 建築基準法別表第2(ホ)の第2号は「マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの」。別表第2の(リ)は、「キャバレー、ナイトクラブ」など風営法に該当するような施設や、一定の工場について建築してはならないものとなる。

委員 土地の履歴の公開は、あくまでも努力義務かもしれないが、きちんと情報提供された上で販売されるか。干拓地であり浸水と併せて地震による液状化の心配もあり、気になるが如何か。

事務局 本件の開発事業者は宅地造成の十分な実績を有しており、また、これまでから意見しているが、宅地販売の際の情報開示について、宅地を購入する人が将来困るようなことがないよう、しっかり説明するように改めて指導したい。

委員 この宅地開発により相当数の人が住まれることになり、若い人が多いとなれば、人財としても大いに期待できる。単なる民間宅地開発にとどまらず、米原市で働いてもらうための仕掛けや、人手が大きく不足している福祉分野や農業の担い手など色々な分野と連携しながら、住むだけではなくて米原でその力を発揮してもらえ、米原に貢献してもらえような仕掛けづくりを進めてもらいたい。

事務局 難しい部分もあるが、市としても、努力してそのような方向で進めていきたい。

会長 多様な意見が出た。ここで採決する。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、途中退席者を除く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) 都市計画道路の変更について

○報告案件(要旨)

昨年 10 月に策定した「米原市都市計画道路見直し方針」は、人口減少・少子高齢化の進行や公共投資余力の減少をはじめ社会経済情勢が大きく変化していることから、都市計画道路全 26 路線中、計画決定から長期未整備の 11 路線（全 17 区間）について、必要性や実現性等を改めて検討し、路線ごとに「存続」「変更」「廃止」をそれぞれ結論付けた。「廃止」または「変更」とした 12 区間は、今後、都市計画の変更を進めるに当たり、改めて関係機関協議や地域説明会等を行うこととなる。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 廃止路線、変更路線の手順については理解したが、存続路線はこの後どうなるか。

事務局 存続路線は、既に計画決定されている都市計画をそのまま存続することになるので、改めて例えば地域説明や本審議会における審議の予定はない。

道路整備の事業着手は、市議会による予算付けなどの手順を踏んで進めることとなる。

報告案件(2) 都市公園（(仮称)磯公園）事業について

○報告案件（要旨）

都市計画公園「磯公園」の計画地にて、彦根総合高校によるグラウンド施設の整備が進んでいることから、市としても公園整備を一体に進め、公民連携により、地域の活力や生きがい、健康づくり等につながる拠点づくりに取り組む。去る 5 月 28 日には、同校との間で、それぞれの施設整備における相互の協力について協定書を締結した。公園整備は、令和 4 年度から国の社会資本総合整備総合交付金事業の採択を目指し、今年度、公園整備計画の策定を進めている。整備方針や事業期間、概算工事費等を取りまとめた基本計画を策定する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 彦根総合高校のグラウンドと都市公園、それぞれの面積はどれ程か。また、都市公園の今後の工程や整備内容はどうか。

事務局 都市計画公園として計画決定している区域内に、同校グラウンドが約 3.6 ヘクタールで計画されている。市の整備する都市公園は、既に取得した約 0.6 ヘクタールとその西側を含む約 2 ヘクタールの区域で計画している。国の交付金事業の採択を受け、設計から造成工事の完了までを 5 年間の計画期間中に実施する予定。

委員 公園の名称は、いつどのような形で決定されるのか。

事務局 公園の名称は、市民の親しみも含めて大切なもの。広く手順を踏みながら、公園の供用開始前までに決定するものと考えている。

委員 河川の浚渫を進めてもらうに当たり、浚渫土の処分地が必要。できれば公園予定地で、積極的に受入れてはどうか。事務局の考えは。

事務局 河川の浚渫は、市も県土木事務所と調整し進めており、計画的に浚渫土が出てくるので、公園の造成に活用する形で進めていきたい。

委員 公園の進入路は、学校グラウンドと共同で使うのか。この場合、管理は市か、それとも同校か。

事務局 あくまでも公園施設、園路として、市で整備し、管理する。

- 委員 学校グラウンドは同校が管理されるが、少年野球とか市内の子ども達が使わせてもらえるような方向性は得られているのか。
- 事務局 学校施設であるので、用地取得から施設整備まで全て同校が実施され、完成後の施設管理も同校が行う。グラウンドは市民が利用できる施設として開放するよう予定いただき、同校と協定を締結している。
- 委員 同校が用地取得し、整備するものの、都市計画公園内でのPPP（官民連携事業）であり、基本的には市民の公園という位置付けでよいか。
- PPPであるのなら、あくまで市の施設に民間の資金やノウハウが入るという位置付けが本来の在り方と思う。私の理解が間違っているかもしれないので、そこを確認して、改めて教えてもらいたい。
- 委員 あくまで学校グラウンドなので、同校が使わない時は開放してもらえるとこの程度であって、市の説明と実態は違うと思う。そこは明確にして進めないと、市民の公園だと思っていたのに結果的には違うと、後で問題が起きると思う。そうならないよう、次回の審議会に改めてきちんと説明されたい。
- 委員 都市計画公園区域の西側は、都市計画公園として都市計画決定しないが、都市公園として整備していくという理解でよいか。
- 事務局 都市計画決定の区域を見直すのかについては、今後の検討課題。都市公園を整備する上で都市計画公園として都市計画が定められていることが法的要件ではないので、現状でも問題はないが、それが適当かどうかは今後検討したい。
- 委員 公園整備に当たっては、計画段階から、いろんな人の意見を聞いて進めてほしい。障害を持った人、子ども達、若い人などが自分達の公園であるという意識を持てるような仕掛けの上に公園ができるように。そうすることが後々の管理への関与や利用率の拡大につながってくると思うので、手間暇が掛かると思うが、ぜひこれを強く願う。

### 報告案件(3) 都市計画法第34条第11号・第12号指定区域の見直しについて

#### ○報告案件（要旨）

本市では、市街化調整区域内の既存集落の区域を、一体的な日常生活圏を構成している地域として、都市計画法第34条第11号・第12号の指定区域・指定集落区域に指定し、この区域内では、自己居住用一戸建て住宅および小規模な分譲宅地の開発を容認している。

近年の激甚化、頻発化する自然災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアにおける開発を抑制するため、令和2年6月に都市計画法の一部が改正（令和4年4月施行予定）され、現行の指定区域から、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浸水想定区域内で生命に著しい危害が生じるおそれのある区域などを除外する必要性が生じた。

今回の区域見直しは法改正によるものであるため、現行の指定区域内にある除外すべき区域を除外することとなる。指定区域の変更には本審議会の承認が必要。今後、関係自治会への説明等を経て、市議会第4回定例会にて関係条例を改正するとともに、次回審議会において諮問する。

#### ●委員からの質問・意見および事務局回答

- 委員 自治会説明会はどのような形式で実施されるのか。
- 事務局 現時点での予定としては、対象自治会に一度投げ掛けし、形式を決めたい。
- 委員 事務局の考えは承認できない。地域が影響を受けるのだから、地域に出向いて、全戸にこういう説明会をしますと言うべき。
- 事務局 御意見の方向で進めたい。
- 委員 米原市の指定区域の許可基準は、自己用戸建て住宅のみで、共同住宅や賃貸は不可と理解するが、開発行為には該当しない場合も建築許可が必要で、同じ規制か。
- 事務局 市街化調整区域内で既に宅地化されている土地を、例えば不動産売買で新たに購入して住宅を建てる場合、開発許可は必要ないが、都市計画法上の建築許可が必要。指定区域内であれば、誰でも可能という許可基準であるが、指定区域から除かれると、誰でも建築可能という許可基準がなくなる。
- 委員 指定区域から除外された土地は、今後建築物が建てられないということか。
- 事務局 誰でも建築可能という許可基準がなくなるが、例えば市街化調整区域全域で認められる世帯の分化に伴う住宅、いわゆる分家住宅や、都市計画法の適用を受けない農家住宅などは、指定区域から除外された土地であっても、引き続き建てられる。
- 委員 法第34条第11号・第12号以外の要件で建てられるということ。承知した。この点も含めて説明が必要。

#### 報告案件(4) 湖北広域行政事務センター新一般廃棄物処理施設の都市計画決定について

##### ○報告案件(要旨)

湖北広域行政事務センターが設置・運営を担っている「可燃ごみ処理施設」、「不燃・粗大ごみ処理施設」および「し尿処理施設」は、現施設が耐用年数を大きく超えており建物および機器の老朽化が著しいことから、新たな「焼却施設」、「リサイクル施設」および「汚泥再生処理センター」を1か所に集約し、整備する計画。当該施設は、建築基準法第51条に規定のとおり、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ建築できない施設に当たることから、新たに都市計画を定める必要がある。

施設建設予定地の位置は、長浜市木尾町。敷地の面積は約3.45ヘクタール。既に供用開始している新斎場「こもれび苑」の隣接地を造成し、建設を予定。建設地の選定に当たっては、同センターの附属機関「建設候補地選定委員会」における審議にて最も評価の高かった当該地を候補地とし、平成30年1月開催の同センター議会の議決を受けて決定されている。

現在、令和元年度から進められている滋賀県環境影響評価条例に基づく手続の最終段階にあり、評価書の作成が進められている。今後の予定は、評価書の作成に合わせて、本年12月頃に本審議会にて都市計画の決定を承認いただいた上で、年度内に決定告示したい。

都市計画の内容は、彦根長浜および米原東北部都市計画のそれぞれにおいて都市施設ごとに決定が必要となるため、議案書記載のとおり、6件の都市計画を定めることとなる。

●委員からの質問・意見 なし

以上