

## 第 37 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 4 年 2 月 28 日(月) 午前 9 時 55 分から午前 11 時 35 分まで	
場 所	米原市役所本庁舎 1 階コンベンションホール	
出席者	委員 11 人	1 号委員：井口貢会長、轟慎一委員、日向寛委員、大谷章委員、木村文子委員 2 号委員：磯谷晃委員、後藤英樹委員、中川雅史委員 3 号委員：中辻克明委員 4 号委員：阿藤久美子委員、川嶋眞一委員
	事務局 5 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、伊賀並主査
議事案件	議第 1 号 米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について 議第 2 号 特定用途制限地域における建築物等の制限に係る特例許可について	
報告案件	(1) 米原市における民間開発の動向について	
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 米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について

#### ○議事案件(要旨)

委員の改選により会長が不在になったため、米原市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項に基づき、学識経験のある第 1 号委員から選出したい。

会長は、事務局からの指名推薦者を承認することによって選出することが了承され、井口委員が引き続き選出された。

職務を代理する委員は、会長の指名により轟委員が選出された。

### 議第 2 号 特定用途制限地域における建築物等の制限に係る特例許可について

#### ○議事案件(要旨)

米原市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例の規定に基づく特例許可の申請があった建築物の建築を許可することについて、条例第 8 条第 2 項の規定に基づき意見を求める。

このたび特例許可申請のあった複合施設は、地域住民に憩いや賑わいの場を提供するものと期待でき、雇用創出や地域の付加価値創出などにも寄与する施設と考える。特定用途制限地域の「田園集落地区」および「産業地区」にわたる区域に所在し、新たに建築を予定する施設「バッティング練習場」は当条例による「建築してはならない建築物」に該当するものの、こうした複合アクティビティ施設を構成する一部であること、また、市民等のスポーツ環境の向上に貢献する施設と考えることから、公益上必要と認められる建築物として、条例第 8 条第 1 項の規定に基づき特例許可したい。

●委員からの質問・意見および事務局回答

---

- 委員 計画地は住宅街の近くにあるが、地域から反対の声はなかったか。また、営業時間は何時から何時までを予定されているか。
- 事務局 住民説明は今後の建築手続の中で行われると認識するが、当該施設のこれまでの運営に対し近隣地域から苦情等を受けている状況は聞き及んでいない。営業時間は、具体的に何時から何時までとは承知していないが、深夜遅くまでの営業は予定していないとのこと。
- 委員 田園集落地区および産業地区においてバッティング練習場等が建築してはならない建築物とされている背景を確認したい。
- 事務局 特定用途制限地域は、平成 28 年 12 月の都市計画区域の再編を契機とし、以後適用している。非線引きである米原東北部都市計画区域内を 4 つの地区に区分し、地区ごとに建築基準法の規制を当てはめているもので、例えば敷地単位で検討したようなものではない。参考までであるが、当該地は、以前ゴルフ練習場として利用されており、その後フットサル場に用途を変えて現在に至る。
- 委員 これまで土壤汚染などの問題はなかったか。また、事前の土壤調査は必要ないか。
- 事務局 当該計画地で土壤汚染があったとは聞き及んでいない。土壤調査は 3,000 平方メートル以上の土地の改変がある場合に、法令上必要と認識している。
- 委員 稼働後の騒音や交通量などの変化を事業主はどう想定しているか。また、例えば杜撰な経営計画ですぐに閉鎖するようなことがあっては問題であり、事業計画の妥当性についても審議会の審議対象との認識でよいか。
- 事務局 稼働後の環境影響をあらかじめ示すことについて、この施設規模では法的に求められておらず、事業主から提示は受けていない。事業計画の妥当性の検証等が審議対象かという点是否。あくまで、用途制限に該当する建築物の特例許可に関してのみ意見を求めるもの。
- 委員 特例許可の前例はあるか。また、特例許可しようとする理由は、複合施設の一部であることと、市民スポーツ環境の向上に貢献することの 2 点という理解でよいか。さらに、経産省の補助事業は既に採択されているのか。特例許可と前後して差し支えないか。
- 事務局 特例許可の前例はない。特例許可の理由は貴見のとおり。事業再構築促進事業に関しては、バッティング練習場のほか複数要素を含む事業内容で申請され、既に内定を得られている。ただし、バッティングセンターの部分は、特例許可が事業着手の前提となる。
- 委員 計画地に隣接して住宅団地がある。西側にもいくつか住宅がある。バッティングセンターの打撃音が騒音でない程度と言えるのか。調査をすべき。また、敷地地番は全ての地番を確認したい。さらに、代替地はほかになかったか、検討はされたか。説明を願う。
- 事務局 敷地に含まれる地番は、字南川 1227 番のほか、1239 番 1、1242 番、1242 番 1、1242 番 2 の計 5 筆。代替地の検討は、施設内での位置は一定検討されたと聞き及んでいるが、既存施設内での計画であるため、全く別の場所という検討はなかったと見込む。
- 委員 住民説明が、国の補助採択や建築許可の後という点は、通常の手順として適切か疑問を感じるがいかか。また、防球ネットの高さはどの程度か。万一の倒壊などでも前面道路等の安全性は問題ないか。
- 事務局 今回の建築制限は市条例に基づく制限であり、国の補助事業採択との連動性は仕組みと
-

してない。防球ネットの高さは、具体数値は不明であるが、建築基準法の手続を要する高さ 15 メートル以上にはならない模様。前面道路との離隔を踏まえると、安全性の問題はないと見込む。

委員 稼働後の打撃音について、事業主は近隣住民に対し事前に説明すべき。我々も、どの程度の影響が見込まれるかを認識した上で、特例許可が妥当かどうか判断すべきと考える。

事務局 バッティングセンターにおける一般的な騒音レベルは把握していない。周辺地域への説明は、例えば稼働後の情報開示などを、法的な位置付けはないが、事業主の責務の範囲として、許可に当たって意見することは可能。

委員 皆さんの意見は、打撃音が周辺住民を不快にさせないかどうかという点。このデータを示した上での審査が必要。今のままでは疑念を抱いたままでの採決となる。また、例えば特例許可を認めなくても、上位法令に基づき建築が認められる場合があるのか、いかがか。

事務局 2 点目に関しては、市の条例で制限を課しており、この条例自体は建築基準法に基づく条例であるため、市の特例許可がない限り建築は認められない。

委員 それであれば、騒音レベルは具体のデータを出してもらわないと判断できない。また、仮に 24 時間営業されたら周辺住民の理解は得られないと思う。その点はしっかりと押さえて付議していただきたい。

事務局 当該地で既に営業されており、周辺地域への新たな計画説明を全く行っていないという状況は考えにくい。それなりに話をした上で進められていると認識している。バッティングセンターの騒音レベルについては、改めて確認したい。

委員 市は、今回の施設をどのように認識し、この地域をどのようにしようと考えているのか。その方針を説明願う。

事務局 この複合施設は、既に営業実績を有しており、また、本市ばかりか湖北地域を含めても、ほかにない特色を待った施設。市外からの集客よりも、地域の方が日常の中で余暇を楽しめる施設。こうした施設の一部として、バッティング練習場は建築を認められると認識。

委員 私自身は立場上この事業内容をよく承知している。計画地周辺は土地の荒廃の進行が懸念される状況で、地域住民から当該事業主に対し、土地を買収し有効利用を望む要請が多いと聞いている。委員の皆さんの心配はもちろんであるが、近隣住民の賛成は非常に多いと思う。また、市の賑わい創出に貢献する施設になることも期待したい。

委員 例えば、採決に当たって議会でいう付帯決議のような方法は採れないか。

事務局 審議会からの答申に付帯意見が付されるのであれば、条例第 8 条第 3 項にあるとおり、それを条件として特例許可することはできる。

委員 私も付帯意見を付けるのが妥当と考える。付帯意見は次の 3 点。1 点目は、住民に対する十分な周知説明を図っていること。2 点目は、安全対策を提示すること。3 点目は環境対策。廃棄物処理施設の環境アセスレベルまでは必要ないが、一定の地元協議などを求める大規模小売店舗立地法の手続などが参考になるのではないか。この 3 点は着実に満たすよう付帯意見を付けて、その上での特例許可が妥当と考える。

委員 私も同意見。特例許可は今回が初めての事例であり、今後の前例になるため、どういうことをクリアしたから認めたということは明文化すべき。また、住民説明に関しては、説

明を受けた側の納得がないと意味がない。付帯意見は住民の納得を求める内容とされたい。さらに、客観的なデータを示すことも求めるべき。

会長 大変貴重な意見がたくさん出された。3点の条件が提示されたが、これを事務局にて補足した上で付帯意見とし、市長に答申することについて採決する。当審議会における付帯意見を鑑みながら、それをもって原案に同意いただける委員は挙手を願う。

(挙手多数)

会長 2人を除き賛成多数であり、これを市長に答申する。

事務局 答申の付帯の意見は、当審議会の議論内容を踏まえて、後ほど改めて会長と相談の上、書面として作成する。委員の皆さんにも事後となるが確認いただく。

---

本件について採決され、賛成多数により、付帯意見を付して原案に同意するとして承認された。

### 報告案件(1) 米原市における民間開発の動向について

#### ○報告案件(要旨)

都市計画と密接な関連性のあることから、民間開発の近年の動向を報告する。開発許可案件のうち非自己用は、分譲宅地など住居系の開発が主となり、米原駅および坂田駅周辺に集中している。分譲宅地開発は、件数・総区画数ともに、近隣他市と比較し少ない状況にある。なお、現在、米原駅西部の入江丸葎地区において大規模な分譲宅地開発が計画されており、併せて認識いただきたい。

#### ●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 報告のあった開発許可案件について、それぞれ都計法第34条何号の基準による許可に当たるのか。また、市街化区域と非線引き区域の案件について、それぞれ開発許可を要した理由は何か。後日でよいので、追記した資料の提供を願う。

委員 近年の民間開発の動向について、都市計画マスタープランと照らし合わせて、市はどのように分析総括しているか。

事務局 現行のマスタープランでは、都市拠点と位置付ける米原駅・坂田駅周辺に都市機能や良好な住環境を形成するという目標に向けて、地区計画制度を活用しながら市街地形成につながるよう取り組んでいる。また、都市拠点以外においても、調整区域内の既存集落における小規模な分譲宅地開発の許可基準を市独自で設けるなどし、集落機能の維持につながるよう取り組んでいる。マスタープランの目標年次は令和8年であることから、現時点での分析総括は控える。

委員 米原市は子育て世代に対する支援が充実しているので羨ましがられることが多く、住みたいという声もよく聞くが、踏み切れない要因の一つに住宅地が少ない点があると思う。山東伊吹地域にもっと住宅地があるとよいという声も聞くが、その動きはないか。

事務局 山東伊吹地域での分譲宅地開発は近年ほとんどない。これまでこれらの地域での開発を促す施策にも取り組んできたが、成果につながっていない。都市拠点の強化と同様に、各地域に生活拠点を形成しながら、市全域における住環境整備が必要と認識している。

---

以上