

第 39 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 5 年 11 月 1 日(水) 午後 3 時から午後 5 時まで	
場 所	米原市役所本庁舎 4 階 会議室 4 A	
出席者	委員 9 人	1 号委員：轟慎一委員、大谷章委員、木村文子委員 2 号委員：磯谷晃委員、中川松雄委員、中川雅史委員 4 号委員：阿藤久美子委員、川嶋眞一委員、川部亮委員
	事務局 6 人	平尾市長、吉田まち整備部長 都市計画課：藤岡課長、村口参事、伊賀並主査 自治環境課：大塚補佐
議事案件	議第 1 号 彦根長浜都市計画道路 3・3・1 号 彦根長浜幹線（国道 8 号バイパス）の変更（滋賀県決定）について 議第 2 号 米原東北部都市計画柏原地区地区計画の変更（米原市決定）について 議第 3 号 彦根長浜都市計画宇賀野西地区地区計画の決定（米原市決定）について	
報告案件	（1）都市計画区域区分の変更について	
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	

米原市都市計画審議会の公開・非公開について

報告案件の「（1）都市計画区域区分の変更」については、米原市情報公開条例の第 7 条第 5 号に該当する情報と判断し、米原市都市計画審議会の公開・非公開に関する取扱要領第 2 条および第 3 条に基づき、非公開とする。

議第 1 号 彦根長浜都市計画道路 3・3・1 号 彦根長浜幹線（国道 8 号バイパス）の変更（滋賀県決定）について

○議事案件（要旨）

都市計画道路 3・3・1 号 彦根長浜幹線として都市計画決定されている一般国道 8 号バイパスについて、既に施工されている道路整備に合わせて、都市計画の内容を変更する。

また、彦根市佐和山町から南の区間については、「都市計画道路 3・3・7 号びわ湖東部幹線」を新たに都市計画決定される予定であるため、彦根長浜幹線は彦根市佐和山町から南の区間を廃止する。

今回の都市計画の変更に当たり、都市計画法第 18 条第 1 項の規定に基づき、滋賀県知事から意見を求められたため、本審議会で審議いただき、本案に対しての意見を滋賀県知事に回答する。

その後、滋賀県都市計画審議会の議を経て、都市計画が変更される。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 既に整備は進めているのか。

事務局	彦根市佐和山町までの米原バイパスについては既に整備が進められており、これに合わせて都市計画を変更するもの。
議長	事務局提案に同意するということでよいか。 【異議ないことを確認】
議長	事務局提案に同意するという形で答申する。

本件について、原案に同意するとして承認された。

議第2号 米原東北部都市計画柏原地区地区計画の変更（米原市決定）について

○議事案件（要旨）

本地区計画は、良好な住環境の形成と合理的な土地利用の増進に資することを目標に、平成7年7月に都市計画決定された地区計画であるが、地区計画決定後25年以上が経過し、今後も実現は困難と見込む。

また、本地区の区域は、令和4年6月に環境省の第1回脱炭素先行地域に選定され、市と関係企業により太陽光発電設備を設置し、脱炭素化に関する取組を推進する方針であることから、本地区計画を廃止する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	地区計画を廃止しなかった場合はどうなるのか。なぜここだけ廃止しなければいけないのか説明を求める。
事務局	地区計画の区域内に地区施設として区画道路が定められており、太陽光発電施設等を計画するに当たり、地区施設に適合する土地利用でなければ認められないため、地区計画の廃止が必要と判断した。
委員	令和4年6月以降に都市計画審議会は開かれており、説明が遅いのではないか。脱炭素先行地域と地区計画の場所を重ねてしまったのか。
事務局	地区計画の区域は、現況は農地であり、地区計画の区域と周辺の土地を含めて、営農型太陽光の適地と判断し、計画を行った。
委員	最初に計画書を見た時に、計画変更される関係がよく分からなかった。市として人口減少の問題と環境の問題を天秤にかけ、議論の結果、地区計画を廃止する結論になったと言っていたほうが分かりやすかった。
議長	25年以上前の地区計画だが、当初の経緯やその後の経過を説明してほしい。
事務局	当時の総合計画やマスタープランでは、人口が今後増えるという計画がされており、この地域には、住宅需要があるという調査結果を受け、地区計画が指定された。 今回の計画については、太陽光の設置について地元の説明し、理解いただいている。
委員	地元の思いや考えは調査されているのか。予測で進んでしまうのが一番よくない。
事務局	自治会の要望としては、住宅地の整備よりは企業誘致を求められており、環境をテーマとした事業を地元提案し、理解いただいた。
議長	当初の地区計画は、都市計画法第16条第1項か第3項のどちらであるか。

事務局	行政主導で設置している地区計画（第1項）と認識している。
委員	建てるものを変えるので、地区計画を変更するのか。
事務局	この地域は都市計画区域内の非線引き区域で、用途地域は第1種住居であり、住宅についても建築は可能。
委員	現地は、以前から造成されており、多くの費用が発生していると考えます。 営農型の太陽光をやると誰が判断されたのか。営農型の太陽光は、太陽光の下で農業をする必要があり、担い手も少なくなってきており、誰が営農をやるのか。
事務局	造成については、市内の建設残土で造成したため、費用は掛かっていない。登記地目が農地であり、先行的な場所として、営農型太陽光を実施予定である。
委員	残土の中で農業をするのか。
事務局	当初、営農型太陽光をする予定で造成されていないので、耕土に戻す作業は必要になる。
委員	過去の経緯としては、耕作していない実情があったため、建設の残土ではなく、浚渫の残土を仮置きさせてもらっている。周辺状況を考慮し、擁壁や排水路を確保された上で、浚渫の残土を入れられている。その後、企業誘致を行ってきたが、鉄道との交差があり、物流に難点があるため実現しなかった。 今回の脱炭素の計画は、工業系の用途と住宅系の用途で計画されている。令和4年6月の時点で計画されているのであれば、都市計画審議会ですら事前に意見を聞くべきではないか。また、営農型をする事業主体がだれなのか。
議長	一つ確認するが、用途地域が決定されたのは、地区計画の決定前か。
事務局	用途地域については、地区計画を定める以前は工業系の用途であった。
議長	地区計画の区域は、工業系ではない形にしていきたいと、地権者さんたちの意向があったと考える。農業振興地域であるが、白地農地として残っていたという理解でよいか。
委員	青地をいつ外したのか分からない。農用区域であったものを農用区域外にしたのか、当初から農用区域外であったのか。
事務局	当時の資料が限られており、状況がはっきりと確認できないが、用途地域は地区計画を定める以前から工業系の用途が指定されており、地区計画を定める前から農業振興地域では無かったと推測される。
議長	地区計画を定め、一定の土地利用を図っていこうとしたが、その目論見どおりに進まないため、太陽光の設置を計画したと認識する。 今回は、耕作放棄地の有効活用を図って、モデル事業のような形で事業をやっていくことで理解いただければと思う。
委員	営農の主体は誰なのかははっきりとしていただきたい。
議長	地区計画の廃止の是非とは直接関係ない部分であるが、営農に関する情報はいかがか。
事務局	事業スキームとしては、地権者から土地を借り、借りた土地について、太陽光の足の部分はヤンマーホールディングス、農業をする部分については、農業をされる方を新たに連れてくる。農業される方は、協議を進めており決定はしていないが、20年間のパー

トナーとして営農者を決定し、やっていただく予定である。

委員 農地法3条の使用貸借等を結ばれるのであれば、農業委員会にしっかりと説明していただきたい。

事務局 営農型太陽光をするためには、農業委員会の許可が必要となるので、適切に対応する。

委員 営農型の太陽光と言われるが、滋賀県内で成功されている事例はない。生産量が80パーセントを下回ると勧告が出される。担い手を連れてくるとのことだが、立派な農地でも担い手がおらず困っている。簡単に営農型の太陽光と言われるが、後々、問題になってくるのではないか。

事務局 現在の農地法では、荒廃農地と認められる場所は、10年間の農地転用が認められ、収量条件もない。今回の計画地は、荒廃農地であるため収量条件がなく、転用が認められている10年間で農業を行い、10年後に再度許可が得られるように事業を進める。

議長 今回の提案は、地区計画を廃止し、耕作放棄地を何らかの形で活用していく提案となっている。この計画は既に申し込まれている段階か。

事務局 この事業については、地権者から土地を借りるというスキームもあるので、現在、地権者との調整を行っており、どれだけの事業が可能か交渉を進めている。

委員 諮問を受けているので、答申することになると思うが、時系列を考えればおかしな点があるので、一言苦言を付すべきと考える。

議長 付帯意見を付けることは、今後しっかりと土地利用していく上で必要と考える。

議長 付帯意見を付ける形で、地区計画を変更することに対し、異議等あるか。

【異議ないことを確認】

議長 付帯意見を付け、同意するという事で答申する。付帯意見について、何かあるか。

【議長一任でよい。】

議長 今後の土地利用を安定的に継続的に進められるように付帯意見をまとめて、会長と判断させていただく。

本件については、意見を付け、原案に同意するとして承認された。

議第3号 彦根長浜都市計画宇賀野西地区地区計画の決定（米原市決定）について

○議事案件（要旨）

宇賀野地先の約1.4ヘクタールの区域で、本年9月に地区計画等の案の申出があり、新たに地区計画の案を定めたので、都市計画決定を行うため、都市計画法第19条第1項の規定に基づき、本審議会に提出した。

本地区は、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を目的に、都市計画決定を予定している。

地区整備計画では、「建築物の用途制限」として、住宅（兼用住宅含む。）と小規模店舗およびこれらの附属する建築物に限っており、その他に容積率、建蔽率、敷地面積、壁面の位置、最高高さ、北側斜線について制限を定めている。

本地区は、既存建築物が存在し、既存不適格となる建築物もあることから、これに対する緩和規定

を定めている。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- 委員 新しく住まれる方は、既存自治会に入られるのか。
- 事務局 事業者から自治会に対し、既存自治会に加入する旨を説明されている。
- 委員 この付近は、道が狭く小学校の通学路にもなっている。今後、道路整備をされる予定はあるのか。
- 事務局 地区計画周辺の道路整備の予定はない。今回、開発される区域については、幅員が拡幅され、集落内の道路環境改善に寄与する。
- 委員 開発で整備された道路は、市道になるのか。
- 事務局 市に帰属され、市道として認定される予定。
- 議長 道路部分は地区施設になるのか。
- 事務局 地区施設ではない。
- 委員 開発区域内については、道路が拡幅されることだが、既存道路の取付部分は狭くなる。市として取付部分の道路も拡幅することにならないのか。課が違うかもしれないが、横の連携を取れているのか。
- 事務局 開発の事前相談時には、関係部局に意見照会し、対策が必要か検討している。現状では、民間開発が行われることに付随して、公共として道路の拡幅を併せて行うことはしていないし、この計画についても予定はしていない。
- ただし、既存道路のオープンな水路に対し、拡幅に繋がるような検討を指導するなど、開発計画の事前協議の中で担当部局から指導を行っている。
- 委員 都市計画を所管する部と道路を所管する部が同じなので、道路の拡幅について検討すべきである。
- 委員 私も道は広げるべきだと思う。既存道路は、通学路であり、交通量もあるので、安全を担保し、ソフトな部分も含めて、配慮した計画にしていきたい。
- 実際に現地に行ってみて、既存の建築物があるが、規制の緩和という説明があったが、どういう内容か。
- 事務局 現時点においては法的に問題なく適合している建築物が、地区計画によって新たに制限がかかることで、不適合になるというものを既存不適合という。今回の地区計画では、新たな制限をかける以前は適法であった建築物が、新たな制限によって不適合になるということに対し、緩和措置を設けている。
- 委員 一定期間内に不適合を適合にするという縛りはあるのか。
- 事務局 今回の地区計画では、期間の限定はない。
- 委員 例えば高さ制限をイメージした時に、本来であれば適法に建築されている場合と不適合の場合で宅地開発された部分に影響はないのか。
- 事務局 今回の計画に当たって、既存建築物についても可能な範囲で調査し、おおむね新たな制限の範囲内で収まっていると認識している。
-

一部、適応していない建築物はあるが、著しく制限を超えているようなものはない。

議長 地区計画は、既存集落内も指定することができ、一定の条件でコントロールするもので、用途や形態等が地区計画の範囲内であれば建替え等可能である。今回の地区計画は、全て地区整備計画区域の範囲か。

事務局 そのとおりである。

議長 今回は、既存建築物を含む地区計画となっており、地区計画区域内全員の同意が得られ、区域全体が地区整備計画として提案されている点を汲み取ってもらえると良いと考える。その他、特に疑義等はないか。

【異議ないことを確認】

議長 今回の諮問について同意するという形で答申する。

本件について、原案に同意するとして承認された。

報告案件 (1) 都市計画区域区分の変更について

非 公 表

以 上