

平成26年度
第2回長浜市都市計画審議会
議 事 録

長浜市都市計画審議会

平成26年度第2回長浜市都市計画審議会 議事録

○日 時 平成26年11月28日(金) 午後3時00分から午後16時05分

○場 所 長浜市役所 東別館1階 多目的ルーム3、4

○出席委員 8名

会長 塚口博司

1号委員 中川豊太良、西村豊和、福永利平、中島一枝

2号委員 中畷康雄、西邑定幸

3号委員 大橋香代子

○欠席委員 6名

1号委員 大塚敬一郎、近藤隆二郎、岡井有佳、井関真弓、松原智子

3号委員 三浦良勝

○事務局 7名

今井部長、木村理事、川崎参事、隼瀬主幹、中田主幹、田中主事、高田主事

○傍聴人 0名

○配布資料

- ・次第
- ・資料1 長浜市都市計画審議会委員名簿
- ・資料2 長浜市都市計画審議会条例
- ・資料3 田村地区地区計画原案の申し出につき、意見を求めることについて
- ・資料4 今後の都市計画決定の予定について
- ・資料5 長浜市地区計画等の案の作成手続に関する条例・施行規則

○議事録

1. 開会

2. あいさつ

都市建設部長（省略）

3. 議事録署名人選出

大橋委員、中川委員

4. 審議事項

- 諮問第26-3号 田村地区地区計画原案の申し出につき、意見を求めることについて（説明者）

- ・パワーポイント及び資料3に基づき説明（省略）

（会長）

- ・都市計画は、区域全体に対してルールを設けまちづくりをするものと、特定の地区にルールを設けまちづくりを進めていこうとするものがある。地区計画は、後者に該当し、細かいところまでルール決めていこうという趣旨である。諮問第26-3号「田村地区地区計画原案の申し出につき、意見を求めることについて」について質問、意見等がある場合は願います。

（委員）

- ・地区計画の面積が概要の資料では12.3ha、申出書では14.4haとなっている。この差は何か。また、地権者数、土地の面積ともに全体の2/3以上の同意が必要であり、要件をクリアしているが、地権者は1つの土地で共有名義の場合や、そうでない場合がある。戸数で何戸のうち何戸の方が同意されているかわかれば教えていただきたい。

（説明者）

- ・土地所有者の135人という人数については、共有名義の方を含めた135人となっている。共有名義であれば、代表者の方に同意を求めていると思う。

（会長）

- ・面積についてはどうか。

（事務局）

- ・同意をいただく対象としている面積には、公有地、つまり道路等は同意の対象とならないため省いている。その部分を足すと14.4haとなる。

（会長）

- ・先ほどの（同意の割合について）分子、分母に何をもってくるかで違ってくるだろうという話があったがその部分はどうか。

(委員)

- ・135人が何戸くらいの戸数の人数なのか。同意している人数と、同意している家の数を知りたい。

(説明者)

- ・家の数までは把握していない。

(委員)

- ・法的に問題はないと思うが、少し知りたい。

(事務局)

- ・補足すると、土地の所有者を調べるために法務局で登記簿を閲覧し、すべての対象地を洗い出している。私は所有者だということを他の人に公明正大に言えることを、対抗要件というが、それを持っている方が基本的に同意の対象になる。登記をされていない借地権を持っている方は把握のしようがなく、対抗要件がないということで同意の対象にならない。相続されているような場合には、登記簿に記載されていない場合でも、相続していることにより対抗要件がでてくるため、まず、同意書を登記簿に記載されている土地所有者に送付するが、相続しているということであれば相続されている方から同意書を収集している。そのため、戸数となると、親が持っている土地、息子が持っている土地などがあるので、戸数把握はなかなか難しい。全体として同意書を求めた数のリストを至急、確認する。

(会長)

- ・時間ももったいないので、この件については、担当の方が戻り次第再度議論させていただく。その他、意見等があれば願います。

(委員)

- ・周辺の自然環境と調和を守りつつという文言があるが、ここはカスミサンショウウオという希少生物が生息しており、長浜市が保護に乗り出しているということを聞いたことがある。開発されると問題も出てくるかと思う。市として、また、田村町としてどのようにお考えか。

(説明者)

- ・カスミサンショウウオの保護は、田村山の保全ということで民間のNPOが取り組んでいると聞いているが、直接は関わっていないため回答しかねる。ただ、田村山は風致地区であり、景観を保全していかなければならない。今回の地区計画の区域ではないため、風致地区として守っていきたいとしかお答えできない。

(会長)

- ・今回の地区計画の対象地区の中にもカスミサンショウウオは生息しているのか。

(委員)

- ・はい。田村山ではなく、今回、市街化に編入するところの溝川に生息していると聞いており、バイオ大学の教授などが一生懸命取り組んでおられると聞いている。そうい

うことに対して環境を守りつつという言葉があるので、開発などが行われる場合にはどうするのかということをお伺いする。

(会長)

- ・かなり具体的にカスミサンショウウオが住んでいて、その生態系を壊さないようにということであるが、環境への配慮について対応策を考えているのか。

(説明者)

- ・カスミサンショウウオが生息しているのは、田村山の北側の寺田町側であるかと思うが、田村地区の地区計画のエリアとは外れている。地元との協議の中ではカスミサンショウウオの話は出てこなかったため、そこまで踏み込んだ形の地区計画の内容とはなっていないということでご了承願います。

(委員)

- ・私も生き物ネットワークのメンバーとなっている。委員が懸念されているのは、田村山の北端であり、生息地域は地区計画のエリアにはかかっていると伺っている。情報なので言い切ることはできないが。確かにバイオ大学にも池をつくって研究しており、田村全域と言えば全域ではあるが、生息しているのは田村山の北端の溝と畑との境と言われている。

(会長)

- ・大事なものではあるが、今回のエリアとは少し離れているということでご了解いただけるか。

(委員)

- ・地区の施設の整備方針の中での、一点目にJ R田村駅から田村山に通じる地区内の市道について、子どもや高齢者が安心して通行できる道路を整備すると記載されているが、地区内の市道は全ての市道ということによいか。

(説明者)

- ・地区内のすべての道路ということではなく、田村駅に通じる、田村神社並びに会館の前の市道を考えている。

(委員)

- ・道の名称を整理したほうがわかりやすい。町内の方はわかるかもしれないが、これから市街化区域になるということで、第三者、開発業者にもわかりやすい表現のほうがいいのではないか。地元の方や指導する立場の方はわかるのかもしれないが、できるだけ第三者にわかりやすい表現のほうが誤解が生じないと思う。こうしろというわけではない。

(説明者)

- ・原案の縦覧が終わり、長浜市案を策定する際、そのあたりの言葉を検討しながら長浜市案を策定していきたいと考えているので、ご理解いただきたい。

(会長)

- ・1つご注意いただきたいことは、はっきりと特定の道路を決めるのはよいが、はっきりと書きすぎるとそこだけと捉えられることがあるので、うまく表現していただきたい。

(説明者)

- ・その辺りも踏まえて十分検討させていただく。

(委員)

- ・今回の市街化編入の要件は、2／3以上の同意ということで要件は満たしているが、今後、周辺の自然環境と調和を図りながら優良な住宅土地という表現がされており、このような形を今後進めて行く中で、より多くの方の同意を得ておくことは非常に大事なことである。今回この申し出で要件は満たしたとはいえ、今後においても、田村地区の方が継続して多くの方の同意を得る努力はされてしかるべきことである。このあたりについても、編入イコール次のステップへGOということで、拙速なことを行うことがないように、同意者を増やすことが必要であるのではないかと提案する。このことに対する回答は特に必要なし。

(会長)

- ・よりよいまちをつくるために、多くの方々の同意を得るために、慎重に進めていただきたいということであった。

(委員)

- ・先ほどの説明の中で、第一種住居専用地域であると承ったが、第一種住居専用地域には第一種住居専用地域なりの用途制限があり、申出書の中に5項目の用途制限があるが、第一種住居専用地域の用途制限外のことが申し出されることはあるのか。

(事務局)

- ・全体的な網掛けをする部分が第一種住居地域の制限になる。そこにきめ細かな部分ということで、地区計画の申し出の中にある建築物等の用途制限がプラスされているということである。第一種住居地域の中で建てられるもの、建てられないものがあるというベースの上に、建築物等の用途制限が加わってくる。

(委員)

- ・申出書に記載されている用途制限は、第一種住居専用地域の用途制限にさらにこれだけ制限してくれということか。

(会長)

- ・事務局は第一種住居地域と言われている。

(委員)

- ・第一種住居専用地域ではなく第一種住居地域か。
- ・この5項目が地元からプラスαで申し出があったということによいか。

(事務局)

- ・そうである。補足になるが、(5)は田村町に卸売市場があるため、その周辺に卸

売市場関係の店舗が来ると市場のほうが悪慮されるということで、田村地区地区計画の特徴として（５）の項目も申し出された。

（委員）

- ・先ほどの戸数の件はどうなったか。

（事務局）

- ・失礼した。先ほどの件であるが、やはり持ち主の住所単位では把握していない。全部の筆で言うと５２２件あり、それぞれ複数持つておられる方もいるが、なかなかの方が同じ家というのは判断できない。人数としては、１３５人のうち１００人ということで７４．０７％、面積としては７１．８４％の同意ということで申し出をされている。

（会長）

- ・ということしかわからないとのことであるが。

（委員）

- ・私の知る限りでは、戸数ではもう少し率は落ちると思う。委員がおっしゃったように、率だけで判断するのではなく、策定までに行政の指導や地区の役員さんの努力で、できるだけ多くの同意を得られるような体制をとらないとだめなのではないかということで戸数を伺った。先ほども少し出ていたが、市場へ入る道路、県道、お宮さんの前の道路しかない。市街化区域へ編入すると、不動産屋などが売りたい人の土地を買ってしまい、宅地化される。その辺りを都市計画課として指導してもらわないといけない。区画整理をやるにはいかないが、乱開発にならないように、特に道路でないところが田んぼになっているため、そのあたりをなんとかご指導いただきたい。

（説明者）

- ・その点については、地元と十分意見交換をしながらやっていきたいと考えている。地区整備計画の中でがんじがらめにしてしまうと、却って虫食いの開発が進むなどの問題が懸念されるため、難しいところではある。地元と十分意見交換をしながらよりよいまちづくりができればということで、回答にはなっていないが、できる限り市としても、長浜南部地域ということで努力していきたい。

（会長）

- ・地区整備計画に事細かく書くのも一つの方法。地区計画というのは、この区域の中でこういうルールで開発していきましょうということである。細かく書くのも一つの手ではあるが、むしろ、それよりも地元の皆さんが自分たちのまちはこのようにしたいということでいろいろ相談する場を持たれて、市が連携してよいまちにしていく、これがなければいくらルールを作ってもだめである。会長としてお伺いしますが、地元のみなさんは、地区計画案を提出されたため、ある程度まとまっていると思うが、自分たちのまちはよくしていこうという思いはみなさんがお持ちになっ

ている、それを市ができる限りサポートする体制ができているかどうかお伺いする。

(説明者)

- ・田村地域については、昔ながらのコミュニティーを大切にという思いを持っておられるまちであり、市としても十分地元の意向を汲み上げながら、今後のまちづくりに協力していきたいと考えている。余談ではあるが、今年の8月に田村町自治会に市街化編入後のまちづくりをどうするべきかという相談を受けており、今後とも市と地元で意見交換を行いながらよりよいまちづくりを目指していきたいと考えている。

(会長)

- ・そうした形でご理解いただけるだろうか。それでは、ご意見もご質問も出尽くしたように思う。地区計画は100%の同意が得られればそれに越したことはないが、なかなかそうも言っていられない。今後できるだけ多くの方に同意を得られるように丁寧な運営をしていただきたいという発言もあったかと思う。そのことを地元の皆さん、市がそれを頭に入れて今後活動していただきたい。付帯意見ではないが、そういった姿勢をもって進めていただきたいという声があったことをご理解いただきたい。その前提のもとにお諮りするが、諮問第26-3号について原案どおり承認することで異議はないか。

－異議なしの声－

(会長)

- ・異議なしということで、諮問第26-3号について原案どおり承認することにする。
- ・それでは、答申案を作成するため暫時休憩する。

【暫時休憩】

(会長)

- ・それでは、再開する。事務局から答申案の朗読をお願いします。

(事務局)

- ・答申案の朗読。

(会長)

- ・事務局から冒頭に説明があったとおり、市議会の議決を経てということになるので、但し書きをつけさせていただいた。ただいまの答申案について異議はないか。

(会長)

- ・異議がないようなので、答申案のとおり本日付けをもって市長へ同意する旨の答申を行う。以上をもって、本日の諮問案件の審議は終了する。

5. 報告事項

○今後の都市計画決定の予定について

(説明者)

- ・資料4に基づき説明（省略）

(委員)

- ・風致地区の境界の修正ということであるが、消防の練習場からぐるっと舗装した道があり、お墓もあるがどうするのか。

(説明者)

- ・今の田村山の周囲の部分と風致地区で指定されている範囲が、例えば北のところがあまりにもずれていた。調べさせていただいたところ、平成一桁台に土地改良事業が実施され、その時に官地処分が行われており、この部分を入れ替える形で道路周囲につくられた。その時以降に風致地区の変更をすればよかったのだが、今までできていなかったため、今回見直しをするにあたり同時に修正するというのである。現況に合わせたということである。

6. その他

(委員)

- ・びわ地区の都市計画の線引きの見直しの件について、以前の都市計画審議会でも申しあげたが、差支えない範囲で、現在、国や県とどの段階まで話が進んでいるかお答えいただきたい。

(事務局)

- ・線引きの見直しの件については、現在、県で検討会が開催されており、それが先日終わった。今後の再編の方向性が示されたので、今年度末に県の都市計画審議会に報告できるように準備を進められている。あわせて、都市計画区域における、都市計画の基本的な方向を示す「都市計画区域の整備、開発、保全の方針」を平成27年度中に見直され、都市計画法上の所定の手続きをされた後に、平成28年中に都市計画区域の再編を完了される予定である。市としても、県の「都市計画区域の整備、開発、保全の方針」の見直しを踏まえながら、平成25年3月に改定した市の都市計画マスタープランを平成27年度、28年度で変更する予定である。

7. 閉会あいさつ

都市建設部長（省略）