

令和2年3月25日開催  
第2回都市計画審議会資料  
報 告 事 項

## 「市三宅・行畠・野洲地区」地区計画C地区の現状と課題について

### 1. 市街化区域編入後の経過

C地区は、民間活力による整備手法を前提とした地権者総意による市街化区域編入要望を受け、平成24年3月に滋賀県により市街化区域に編入されました。

平成24年度から大規模商業開発計画の提案が4度ありましたが、いずれも官民境界や地権者同意等が整わなかったことから、各課との要件協議が成立せず平成30年10月に開発事前審査願を返却しています。

これまで継続して大規模商業開発計画の開発事前審査願が提出されていたことから、個別開発計画の開発事前審査願を受け付けることはありませんでしたが、平成30年10月以降は大規模商業開発計画の開発事前審査願が提出されなかつたため、個別開発計画の開発事前審査願が出され、各課との協議が整い、関係法令等に定める要件が整つたことから昨年12月に開発許可をするに至りました。

当該地区の地区計画は、大規模商業施設の一体的な開発を前提として決定したものであるため、工場、自動車教習所、畜舎、倉庫業を営む倉庫、又は風営法に該当する営業に関する施設の用途規制のみとなっており、住居系用途については地区計画の届出を受理せざるを得ない状況です。

一方、地権者組合においても、昨年12月時点で大規模商業施設の事業計画が見通せないことから、組合を解散されるに至りました。

なお、当該地区に個別開発計画により「サービス付き高齢者向け住宅」が建築されることになったことから、事実上、都市計画の区域区分の見直し（逆線引き）の検討についても困難な状況となりました。

### 2. 懸念事項等

このように、本市や大多数の地権者が市街化区域編入時に前提となっていた土地利用とは大きく異なる方向で個別開発が進むこととなると種々の問題発生が懸念されます。

#### ➤ 上水道給水管（上下水道課）

当該地区の地区計画では、公共施設の整備は、開発行為者が整備することになっていますが、先行している開発行為者は自己の給水分のみを整備するため、現状は30mmの給水管が敷設されています。このため、今後の開発行為者は、給水量が不足する場合には当該給水管の口径をその都度拡張していく必要があります。

#### ➤ 消防水利（東消防署）

周囲の消防水利の状況については、開発地北側の主要地方道大津能登川長浜線の管径200mmの配水管上の消火栓と、開発地東側の市道市三宅妙光寺線の100mmの配水

管上に消火栓がありますが、防火水槽等は無い状況です。

今後、考えられる建物については、個別の事業開発であれば、消防水利の基準第3条の規定に基づく、消防水利を設置指導することになります。

また、住宅を目的とした分譲開発については、初期消火を主眼とした消火栓を併せて設置指導することになります。

#### ➤ 緊急車両の進入路（東消防署）

個々の開発が進めば道路幅の拡張は見込めず、車両進入や消防活動の困難性がさらに高まることとなります。

#### ➤ 道路・公園・水路（道路河川課・都市計画課）

個別開発が進むと、例えば開発面積が500m<sup>2</sup>未満の場合は「開発指導要綱協議」の対象とはならず、前面道路の幅員が6m確保できなくなったり、子どもたちの遊び場である公園が整備されないおそれがあります。また、区域内の雨水排水の指導ができないため、脆弱な用排水路に検討もなく接続されるおそれがあります。

#### ➤ 学校（学校教育課）

当該区域は、大規模な商業開発計画があったものの、都市計画法上の用途地域は近隣商業地域であるため、住居系開発の実施可能性も考慮し、児童の受入可能性を検討しました。その結果、野洲小学校の受入れが不可能であるとして、平成27年度に野洲小学校区から北野小学校区へ通学区域を変更しています。

当時の推計は、平成32年度（2020年度）では野洲小学校は定数1,085人に対し、児童数が947人と138人の余裕しかなく、受入れは困難、一方で、北野小学校は定数875人に対し473人と402人の余裕があり受入は可能と想定していたものです。

しかし、現在では北野小学校区は竹ヶ丘の住宅建設、市三宅の土地区画整理事業区域内の住宅や共同住宅建設、駅前北のマンション建設などにより児童数は想定を大幅に上回り、今年度児童数は定員875人に対し609人と平成27年度の想定より139人も増加しています。今後も増加が進むことが予測され、令和7年度には800人を超えると想定しています。

このような状況の中で、今回、当該区域の個別開発が進むこととなれば、北野小学校への受入が困難なことも予測されるため、通学区域や小中学校の施設整備計画を見直す必要が生じるおそれがあります。

#### ➤ 幼稚園及び保育所・こども園、こどもの家（こども課）

現在市内では北野幼稚園の園児数が市内幼稚園では一番多く、また、保育所等のニーズは高まる一方で市内全域での待機児童も発生しているところです。

現在作成中の第二期子ども・子育て支援事業計画（令和2年度～令和6年度）の児童等推計には当該地区の個別開発は含まれておらず、また推測も難しく、小学校区ごとにあるこどもの家（学童保育所）の施設更新計画にも不確定要素となります。いずれにせよ、幼稚園及び保育所・こども園、こどもの家（学童保育所）に影響を及ぼすことが懸念されます。

➤ **大津湖南都市計画区域区分の定期見直し（都市計画課）**

仮に当該地区が野洲小学校区に編入された際には、令和2年度に滋賀県が決定を予定している大津湖南都市計画区域区分の定期見直しの市街化区域拡大候補地案にも大きな影響を及ぼすおそれがあります。

➤ **地区計画（都市計画課）**

現在の地区計画は、大規模商業施設の一体的な開発を前提として決定したものであるため、公共施設の整備は開発行為者が整備することになっています。開発面積が500m<sup>2</sup>未満の場合は「開発指導要綱協議」の対象とはならず、必要な公共施設が整備されないおそれがあります。

➤ **用途地域【近隣商業地域】（都市計画課）**

現在の用途地域のままでは建築物の用途の幅が広く、住居系から大規模な商業系まで建築が可能な状況であることから、騒音、臭気、危険物等により地区内で軋轢を生むおそれがあります。

➤ **自治会（協働推進課）**

当該地区は、住居系用途を前提としていないことから、小学校区自体は北野学区であっても、所属する自治会等については決定しておりません。今後、一般住宅への開発が進んだ場合、自治会結成又は近隣自治会との協議が必要です。

➤ **建築（住宅課）**

建築基準法の道との接道が無い敷地については、建物を建てることができず有効利用ができない土地になる可能性があります。

### 3. 今後の方針

地権者組合が解散され地権者の多くは土地利用についてご心配をされていると思われますので、C地区の置かれている現状や課題について本市からお伝えしたいと考えています。

また、今後のまちづくりについてもご意見を賜りながら、地区計画の見直し、また地権者の意向があれば組合施行による土地区画整理事業等の再整備を進めてまいりたいと考えています。

# 位置図

