

# 大津湖南都市計画区域区分の変更に係る用途地域案および地区計画案に対していただいた ご質問・ご意見等と市の回答

## 1. 土地所有者懇談会の結果

- (1)開催日時 平成23年9月23日(祝) 午前10時～11時15分  
 (2)会場 野洲文化小劇場  
 (3)参加者 63名(土地所有者59名、一般4名) 総土地所有者数107名

### 質問の概要と市の回答

No.	項目	質問の概要	市の回答
1	公聴会	公聴会での意見とそれに対する市の考え方について、補足説明してほしい。	意見の趣旨は、野洲市が景観行政団体になり、景観計画を策定した後で、市街化区域へ編入してはどうかということである。 市の考え方の趣旨は、大津能登川長浜線沿道では、すでに無秩序な開発が進んでおり、このまま放置すればさらに無秩序な開発が進むことが考えられる。このことから、景観に配慮した地区計画の中で対応していくことで、当地区で良好なまちづくりを進めることができると考えている。
2	用途地域	A地区とB地区の境界部分に既存住宅があり、分断されているが、なぜそこで区切るのか？  そうすると、既存住宅は、近隣商業地域と第2種住居地域では制限が異なっているので、建替の際には、用途の違いによる影響は出るということか？	用途地域の境界は、地物・地形を基準に設定することから、道路界で区分している。  建て替える建築物によっては多少の影響は出る。
3	用途地域	今回の用途地域の指定は、現況の土地利用との整合性、特に、大津能登川長浜線沿いは沿道サービス系の建築物が多いということで近隣商業地域となっているが、C地区にはそのような建築物はない。現況の土地利用との整合性ということであれば、A地区だけが近隣商業	C地区は、ほとんどの地権者の方々が商業施設の誘致を検討しておられることから、県へも実現性のある計画ということで説明している。地権者の思いも組み入れた形で、近隣商業地域を計画している。

		地域でもよいのではないか？	
4	地区計画	市三宅妙光寺線は現状で、三上山の眺望景観を確保するために、十分な幅員がある。また、電柱も民地に建っている。さらに、当地区の地権者はこれまで、様々なインフラ整備に協力してきた。そのような中で、沿道における2mの壁面後退は厳しいのではないか？土地利用が難しくなる。1mでもよいのではないか？2mの場合と1mの場合でどう違うのか、シミュレーションしていただきたい。	シミュレーションをある程度試みながら、地権者の意見を聴き、早急に決断を下したい。
5	固定資産税	近隣商業地域になった場合、固定資産税はどうなるのか？	次回の評価替え基準年は平成24年1月1日で、その後に市街化区域に編入されることとなる。従って、宅地造成をされた後に迎える1月1日時点で、調整区域の宅地並み評価による課税をしたうえで、その次の評価替えの基準年である平成27年1月1日に、市街化区域での評価による課税を行う。
6	固定資産税	次々回の評価替え基準年の平成27年1月1日時点で、農地のままの土地利用をしている場合、税金はどうなるのか？	平成24年3月に市街化区域に編入された場合、平成25年度の評価額は市街化区域並みとなるが、税額については、負担調整措置により、前年度の税額に対して最大で1.1倍の増額となる。
7	道路	C地区が近隣商業地域になって店舗等ができた場合、進入道路は大津能登川長浜線のみになると考える。そうすると、C地区の西側(区域外)の道路から進入してくることも考えられる。対策はどのように考えているのか？	地区計画の方針においては、道路は、開発行為者が整備をするということになっている。
8	農地転用	農地転用された場合の、決済金は市か地権者かどちらが支払うのか？	地権者が支払うこととなる。
9	農地転用	農地を転用せずに耕作し続けることも可能か？	可能である。
10	学区	B地区に住居ができた場合、北野学区か野洲学区かどちらになるのか？	まずは、自治会がどこになるのかについて、関係課と自治会等で協議してから、学区がどこになるのかが決まることとなる。
11	開発	B地区では、いつから開発が進むのか？	市街化区域に編入(同時に用途地域・地区計画も決定)された後に、開発の手続きが可能となる。
12	安全	当地区へアクセスするための2箇所の踏み切りにおける安全対策は？特に駅寄りの踏み切り(甲賀踏み切り)を歩行者専用にするなど	甲賀踏み切りは、市内の交通体系を考えると、歩行者専用にすることは難しい。また、歩行者の安全のために、踏み切りの拡幅をJRへ要

		対策はあるのか？	望しているが、厳しい状況である。
13	環境	騒音や臭い等に対する制限はあるのか？	公害関連法令および野洲市生活環境を守り育てる条例で規制することになる。

### 意見の概要

No.	項目	意見の概要
1	安全・環境	車が増えることについての渋滞・環境対策、また、緑化対策も進めてほしい。

## 2. 市民説明会の結果

- (1)開催日時 平成23年10月1日(土) 午前10時30分～12時  
 (2)会場 市民活動支援センターホール  
 (3)参加者 14名

### 質問の概要と市の回答

	項目	質問の概要	市の回答
1	公聴会	公聴会の内容について具体的な説明がなかったのはなぜか？	今回の説明会は用途地域案および地区計画案の内容を中心に説明させていただくことになっていたため、公聴会の具体的内容までは説明しなかった。 なお、公聴会での意見の趣旨は、野洲市が景観行政団体になり、景観計画を策定した後で、市街化区域へ編入してはどうかということである。 市の考え方の趣旨は、大津能登川長浜線沿道では、すでに無秩序な開発が進んでおり、このまま放置すればさらに無秩序な開発が進むことが考えられる。このことから、景観に配慮した地区計画の中で対応していくことで、当地区で良好なまちづくりを進めることができると考えている。
2	市街化区域	野洲市の市街化区域の割合は面積の何%か？	約12%である。
3	用途地域	市三宅東部地区について、隣接用途との整合性を図るとのことだが、工業系と住居系の用途はできるだけ接しないようにするということが基本であるので、現在工業専用地域になっている地域に、例えば準工業地域を加えるなどの調整はするのか？	現状では考えていない。
4	用途地域・土地利用	大津能登川長浜線沿いを近隣商業地域に指定することは、現状の土地利用から理解できる。しかし、C地区はほぼ100%優良農地で、用排水整備がしっかりされていて、農地としての機能を果たしている。また、この地区は、JRで野洲に来たときに、最初に目にする美しい田園風景である。従って、この地区を近隣商業地域にすることには納得できない。近隣商業地域にする理由と、土地利用の見通しを具体的に説明していただけないか？	C地区は、地権者の方々が以前から、市街化区域への編入を望まれていること、商業施設の誘致という具体的な計画を持っておられること、また、野洲駅から非常に近いということを考慮したうえで、近隣商業地域の指定を計画している。
5	用途地域	C地区の何%の方が、近隣商業地域への用途変更に賛成されているのか？	約97%～98%程度である。

6	土地利用	〔地区の具体的な土地利用計画とは何か？〕	大規模商業施設による土地利用計画を考えておられる。地権者の計画であることから、具体的な内容はお答えできない。
7	地区計画	市三宅妙光寺線については、市内で最も大きな幅員である道路にもかかわらず、壁面後退2mという厳しい制限をかけようとしている。なぜ2mになるのかについて、シミュレーションしたものを提示していただけないか？	今後、その効果が明確にできるような資料を作成していく。
8	都市計画マスタープラン	〔地区に大型商業施設を建築するという事は、都市計画マスタープランのどこに掲載されているのか？〕	都市計画マスタープランの35ページに「商業業務施設を誘導する」という記述がある。
9	都市計画マスタープラン	市三宅・行畑・野洲地区は、都市計画マスタープランでは、野洲駅周辺地域に含まれていない。なぜ、商業施設の誘導といえるのか？	都市計画マスタープランの土地利用の方針に反しているとは考えていない。国や県においても、当地区は駅に近接しており、都市計画マスタープランとの整合性もあるという点で理解していただいている。
10	都市計画マスタープラン	都市計画マスタープランの理念は「庭園都市」であり、すでに大型商業施設はいくつもあるのに、優良農地をなくして、さらに大型商業施設を建築することは理念に反するのではないか？北野地域の地域別構想にも大型商業施設の建築についての記述はない。また、以前実施された都市計画アンケート調査で、将来望まれる土地利用では、公園・緑地の整備、農業の振興などが上位を占めている。なぜ大型商業施設を誘導するのか？	農業の振興も進めつつ、一方では市の活性化も必要である。当地区については、野洲駅から比較的近い場所ということで商業施設誘致という土地利用計画を考えておられる土地所有者の方々の思いと、市街化区域を拡大し、市の活性化を図っていきたいという市の思いとの整合性から判断したものである。
11	都市計画手続き	地区計画の条例縦覧で意見申し出ができる利害関係人とは？利害関係人は市民全体でもよいのではないかと考える。	地区計画の案を作成する際には、条例に基づく縦覧を行い、所有者と利害関係人に意見を求める必要がある旨、都市計画法に定められている。そして、その後、都市計画法第17条に基づく縦覧で、市民全体に意見を求めるという流れになっている。 利害関係人の範囲については、政令で定められており、登記等の對抗要件を備えた賃借権、地上権、抵当権等を有する者となっている。

## 意見の概要

	項目	意見の概要
1	市街化区域	野洲市の市街化区域の割合は、他市と比較しても少ないので、環境を守ることも大切だが、当地区が市街化区域になることはやむを得ないと思う。ただ、どのような建築物を建てられるかが問題である。
2	土地利用	〔地区の農地自体が景観である。幼稚園、小学校等で農地を生かした行事などでも利用している場所でもある。市としては、優良な農地を守るという観点から考える必要がある。商業施設は今後、大津湖南幹線が整備されれば、その沿線でも建築できるはずである。市全体から見て、

		当地区になぜ商業施設を建築するのかを明確に説明する必要があるのではないかと。賑わいが必要であれば市民農園でもよいのではないかと。
3	土地利用	大型商業施設の誘致には反対である。永久農地を望む。
4	土地利用	当地区が市街化区域になることは、長年の悲願であり、大変喜ばしい。土地所有者が現在考えている商業施設は低層のものであり、高層のものはない。一部3階になる可能性はあるが、概ね2階までの低層施設である。十分に緑地を配し、美しい街並みをつくるつもりである。そこでは、活発な商業活動を行い、雇用を生み出し、税収をもたらすことで社会に還元したいと考えている。このような事業が達成できるよう行政には引き続き協力いただきたい。
5	地区計画	地区計画は、地権者の大多数の同意がないと進められないはずである。従って、地区計画について、地権者の大多数の賛同が得られなかった場合、無秩序な土地利用が進むのではないかと危惧している。
6	地区計画	ビューポイントから三上山の景観を守るために、建築物等の高さ制限を地区計画で定める必要がある。そして、景観に関する制限の根拠は、ビジュアル的な示し方をする必要がある。
7	地区計画	地区計画の中で、B地区はホテルの建築を制限している。しかし、ホテル業は労働集約性が高く、雇用を生み出す産業である。ホテルを建てないことは、雇用と税収の面で大変大きな損失である。景観も大切であるが、雇用と税収の確保も大切である。
8	地区計画	地区計画の素案については基本的には賛成であるが、三上山の景観にどれだけの経済価値があるのかを検討し、経済価値の範囲内で制限を加える必要があると考える。また、地元のことは地元で解決することが自治の基本である。従って、地元の意見が最も優先されるべきものとした上で、検討していただきたい。
9	都市計画マスタープラン	今回の計画は、都市計画マスタープランとの齟齬があるように思うので、十分に精査していただきたい。
10	安全対策	小学校の登下校時の交通安全の点も配慮していただきたい。