

## 野洲市資料提供

提供年月日	令和元年 7月25日
担当部課	都市建設部 都市計画課
担当者	今在家、大根田
連絡先電話番号	077-587-6324

### 「市三宅・行畠・野洲地区」地区計画C地区の土地利用の推進に向けた経過について

#### 1. 市街化区域編入の経過

C地区は、平成7年及び平成12年の地権者要望に引き続き、平成22年に改めて、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の編入要望を受け、市内の他候補地を含めて客観的に評価したうえで、都市計画審議会の議を経て、平成24年3月に滋賀県が市街化区域に編入する「区分区分」の都市計画決定を、また同時に、野洲市が「用途地域」を近隣商業地域とする都市計画決定、及び「地区計画」の都市計画決定を行いました。

また、平成29年3月には野洲市立地適正化計画を策定し、C地区は都市機能（商業施設）を想定していることから「都市機能誘導区域」に位置づけています。

#### 2. 民間開発事業（大規模商業施設）の協議経過

C地区内では、平成24年から大規模商業開発計画の提案が4度ありましたが、官民境界や地権者同意等が整わなかったことなどから、いずれも各課との要件協議が成立せず、開発事前審査願を返却するに至っています。現在、本市に新たな大規模商業開発計画に係る開発事前審査願は提出されていません。

#### 3. 本市の懸念事項

都市計画審議会を経て本市が決定したC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り、個別開発計画を想定したものではありません。

このため、個別開発計画が進むことに対し、前面道路の幅員が不揃いとなる恐れがあること等について危惧しています。

#### 4. 本市の考え方

個別開発が乱発することは、当該地区計画の制定趣旨にそぐわないため、都市計画の見直し等を含めた検討が必要と考えられることから、具体的な事業計画として、「土地区画整理事業による整備」又は、「地区計画自体を見直し、一定の街区ごとの整備方針とする地権者提案による地区計画の見直し」等、土地利用の推進を図っていただくよう、地権者組合代表宛には別紙1を、各土地所有者に対しては別紙2を通知しました。

また、令和4年（2022年）に至っても市街化区域としての土地利用が図られてない場合には、都市計画の区域区分の見直し（逆線引き）の議論も視野に入れて検討が必要になる旨を合わせて記載しています。

なお、当面は、土地所有者の土地利用の動向把握に努めるとともに、市の裁量の範囲内におきまして助言をしてまいります。

童子川第4排水区雨水幹線整備事業については、今後、財源確保の検討とあわせて、市の整備計画に基づき進めてまいります。

# (別紙1)

野都第89号  
平成31年4月17日

「市三宅・行畠・野洲地区」地区計画  
C地区地権者組合 代表 様

長野滋  
野洲賀印  
野洲市長 山仲 善輔

「市三宅・行畠・野洲地区」地区計画C地区の土地利用の推進に向けて(通知)

時下、本市の都市計画行政に対し、ご支援とご協力を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、標記のC地区の土地利用は、平成7年及び平成12年の地権者要望に引き続き、平成22年に改めて、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の編入要望を受け、市内の他候補地を含めて客観的に評価したうえで、優先度が高い区域と評価し、都市計画審議会の議を経て、平成24年3月に市街化区域に編入する区域区分の都市計画決定とともに、用途地域を近隣商業地域とする都市計画決定、地区計画の都市計画決定を行っています。

C地区的地区計画は、市街化区域編入に際して提案のあった民間活力による整備手法として、「大規模商業施設」の一体的な開発計画を前提として規定したものであり、その「土地利用の方針」は、「幹線道路沿道区域として、周辺の環境に配慮した商業系を中心とした土地利用を図り、賑わい、安全、快適性の高い施設等の適正な配置を図る。」こととしています。

しかし、ご承知のとおりC地区内では、大規模商業開発計画の提案が数度ありましたが、官民境界や地権者同意等が整わなかったことから、いずれも各課との要件協議が成立せず、現在、一部の個別開発の開発事前審査願が提出されている状況となっています。

都市計画審議会を経て本市が決定したC地区的地区計画は、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り、個別開発計画を想定したものではありません。

従いまして、個別開発計画に際しては、地区計画の整備方針に従い、全体の土地利用、一体的な開発と離隔のないよう土地利用を図ることが前提となるため、開発事業者に対して「C地区地権者組織等と十分な事前協議を行い、その経過を市に報告すること。」及び、都市基盤として必要となる道路、河川、上下水道等といった公共施設の整備は、「開発行為に関する技術基準等の原則的な基準に従い計画し、必要な公共施設の整備を行うこと。」を求め行政指導する方針です。

一方で、今後、このように個別開発が乱発することは、当該地区計画の制定趣旨にそぐわないものであるため、都市計画の見直し等を含めた検討が必要と考えられます。

つきましては、こうした状況を踏まえ、都市計画マスタープラン等の上位計画に則した土地利用の転換を積極的に図るための具体的な事業計画として、「土地区画整理事業による整備」又は、「地区計画自体を見直し、一定の街区ごとの整備方針とするよう地権者提案による地区計画の見直し」の検討を早期に行っていただき、適正な土地利用を推進いただきますよう通知します。

なお、市街化区域については、概ね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域でもあることから、当該地の市街化区域編入された平成24年から十年目の節目でもある平成34年(2022年)に至っても、市街化区域としての土地利用が図られてない場合には、都市計画の区域区分の見直し(逆線引き)の議論も視野に入れて検討が必要になると考えます。

# (別紙2)

野都第152号  
令和元年6月25日

「市三宅・行畠・野洲地区」地区計画  
C地区土地所有者 《地権者名》様

野洲市長 山仲 善彰  
(公印省略)

## 「市三宅・行畠・野洲地区」地区計画C地区の土地利用の推進に向けて（お願い）

時下、本市の都市計画行政に対し、ご支援とご協力を賜り厚くお礼申しあげます。

さて、標記のC地区の土地利用は、平成7年及び平成12年の地権者要望に引き続き、平成22年に改めて、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の編入要望を受け、市内の他候補地を含めて客観的に評価したうえで、優先度が高い区域と評価し、都市計画審議会の議を経て、平成24年3月に滋賀県が市街化区域に編入する「区域区分」の都市計画決定を、また同時に、野洲市が「用途地域」を近隣商業地域とする都市計画決定、及び「地区計画」の都市計画決定を行っています。

C地区的地区計画は、市街化区域編入に際して提案のあった民間活力による整備手法として、「大規模商業施設」の一体的な開発計画を前提として規定したものであり、その「土地利用の方針」は、「幹線道路沿道区域として、周辺の環境に配慮した商業系を中心とした土地利用を図り、賑わい、安全、快適性の高い施設等の適正な配置を図る。」こととしています。

しかし、C地区内では、大規模商業開発計画の提案が数度ありましたが、官民境界や地権者同意等が整わなかつたことから、いずれも各課との要件協議が成立せず、現在、一部の個別開発の開発事前審査願が提出されている状況となっています。

都市計画審議会を経て本市が決定したC地区的地区計画は、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り、個別開発計画を想定したものではありません。

従いまして、個別開発計画に際しては、地区計画の整備方針に従い、全体の土地利用、一体的な開発と齟齬のないよう土地利用を図っていただくことが前提となるため、開発事業者に対して「C地区地権者組織等と十分な事前協議を行い、その経過を市に報告すること。」及び、都市基盤として必要となる道路、河川、上下水道等といった公共施設の整備は、「開発行為に関する技術基準等の原則的な基準に従い計画し、必要な公共施設の整備を行うこと。」を求め行政指導をしています。

一方で、今後、このように個別開発が乱発することは、当該地区計画の制定趣旨にそぐわないため、都市計画の見直し等を含めた検討が必要と考えられます。

つきましては、こうした状況を踏まえ、都市計画マスターplan等の上位計画に則した土地利用の転換を積極的に図るための具体的な事業計画として、「土地区画整理事業による整備」又は、「地区計画自体を見直し、一定の街区ごとの整備方針とするよう地権者提案による地区計画の見直し」等の検討を、地権者間において早期に行っていただき、適正な土地利用を推進いただきますようお願いします。

なお、市街化区域については、概ね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域でもあることから、当該地の市街化区域編入された平成24年から十年目の節目でもある令和4年(2022年)に至っても、市街化区域としての土地利用が図られてない場合には、都市計画の区域区分の見直し(逆線引き)の議論も視野に入れて検討が必要になると考えます。

※本通知書につきましては、平成31年4月24日現在のC地区土地所有者様へお送りしており、

所有権移転等に伴い行き違いのありました際には失礼のほどご容赦ください。

※C地区につきましては、裏面の位置図をご参照ください。

### お問い合わせ先

〒520-2395 滋賀県野洲市小篠原2100-1

野洲市都市建設部都市計画課

都市計画担当 Tel.077-587-6324

# 位置図

