概要版

令和６年度第３回野洲市都市計画審議会会議録

開催日時　　令和７年２月 12 日（水）
　　午後２時 00 分～午後４時 15 分
場　　所　　市役所本館２階　庁議室
出 席 者　　委員 10 名中 10 名
傍 聴 者　　５人

１．開　会
　事務局（都市計画課長）から審議会成立の報告

２．挨　拶
　市長挨拶

３．議事案件
（１）会長の選出
　令和６年 11 月に委員の一斉改選があったため、野洲市都市計画審議会条例第５条第１項により委員の互選により選出。

審議結果　・前任の及川委員に、継続して会長にご就任いただいた。併せて、職務代理者については、立入委員にご就任いただいた。

（２）大津湖南都市計画地区計画【「乙窪里ノ内」地区計画】の決定について（諮問）
資料２に基づき説明

審議結果　・「乙窪里ノ内」地区において良好な市街地形成を図るため、地区計画を決定することについて、市長より諮問。
・慎重に議論いただいた結果、原案に同意する旨、答申いただいた。

主な意見

Ｂ委員　　近隣には錦の里があり、様々な規制をかけて住宅開発がなされていると思う。今回の地区計画でも垣・柵の制限等を提案されているが、こうした規制内容は「ホープタウン錦の里」地区計画に準じているのか。

事務局　　「ホープタウン錦の里」地区計画の方が、垣・柵の制限はもう少し厳しく設定している。別の地区計画として、「ホープタウン錦の里」地区計画とは違うルールを設けている。

Ｂ委員　　なぜ、隣接する「ホープタウン錦の里」地区計画の方が規制が厳しく、後から張る今回の地区計画の方が規制が緩いのか。

事務局　　隣接しているが、今回地区計画を張ろうとしているところは最低敷地が200 ㎡も取れないうえ、区画も錦の里のように広く綺麗には区画割りができない。そうした色々な条件があるため、さらに垣・柵の制限もしてしまうとなかなか家が建てられないということがある。

Ｂ委員　　錦の里は一区画 200 ㎡で 60 坪ということで開発されているが、今回は 165 ㎡で 50 坪となっていると思う。合併前、旧中主町は 200 ㎡としていたことから「ホープタウン錦の里」地区計画も同様に 200 ㎡にされたと思うが、なぜ今回の地区計画は 165 ㎡にしているのか。

事務局　　「ホープタウン錦の里」地区計画は、旧中主町のときに策定したということもあり、こちらはこちらで新たに今の運用基準に基づいている。あまり大きな土地だと使い勝手が難しいといった現在の社会情勢も鑑みての運用基準に沿っているため、旧中主町の時代と同じ基準ではない。

Ｂ委員　　合併する際に、一区画の開発面積も 200 ㎡にするか 165 ㎡にするかということで十分に議論されたと記憶している。この場所（今回地区計画を張る場所）に住まれる方や関係する方はそれで了解されると思うが、錦の里の方々から「なぜ私たちのときは 200 ㎡だったのに、今回 165 ㎡でされるのか」という質問を受けたときに、我々としてはどのような説明をすればよいのかというところがある。

事務局　　錦の里と違う理由だが、時代の変化とともに区画割りが 200 ㎡から 165 ㎡に減ったのは、まず市街化に編入できる用途として 165 ㎡が可能になったということがある。今般の社会情勢のなかで、165 ㎡の区画の方がやはり若い方々にとって金銭面等の色々な面で条件が整っているのではないかということも踏まえ、たくさんの方が入っていただける地区として、若い方々にまちを盛り上げていただけたらと考えている。そうした点を鑑みながら、設定をさせていただいた。

会長　　「ホープタウン錦の里」地区計画については、将来、市街化区域に編入すると都市計画マスタープランで謳っていたか。

事務局　　「ホープタウン錦の里」地区計画は平成10年9月24日決定のため、そのときの都市計画マスタープランを確認する必要がある。そのため、今この場ではわかりかねる。

会長　　都市計画マスタープランも改訂しているということで、その違いがあるということである。
　区画面積だが、将来的に市街化区域に編入を考えているため、200 ㎡ではなく165 ㎡でもよいということで進めている、ということか。その建蔽率・容積率は、錦の里と同じで建蔽率50%、容積率80%か。

事務局　　錦の里は、地区計画のなかでは建蔽率・容積率は定めていないが、用途地域で定めている。

会長　　区画面積は200 ㎡だが、具体的な建物の建蔽率・容積率は、錦の里の方が規制が緩く、たくさん建てられるという解釈でよいか。

事務局　　緩いというよりは、地区計画では制限していないということである。

会長　　やはり、皆さんが住みたい場所に住めるような価格設定なども暗に加味しながら進んできたと思うが、実際に地域の説明会で指摘はなかったということか。

事務局　　市街化区域に接し、宅地ができる可能性のある土地をなるべく有効利用しようとするのが今の都市計画マスタープランの考え方となっている。そのなかで、できるだけ若い世帯に入っていただくよう掲げており、敷地面積は少々小さいが、その分入っていただける世帯数も増えるということなので、その点はまちづくりとして現在掲げている方向性に合致していると考えている。

Ｂ委員　　区画面積を165 ㎡にしていたら、売りやすい・買いやすいという主旨のことを先ほど説明いただいたが、そうしてまちづくりをするというのはまた違うのではないか。

事務局　　価格だけの問題ではなく、開発しようとする土地をいかに有効利用するかという方向性と、申請者がどのような土地の利用をするのかというところがあり、そこはすり合わせの部分だと思う。開発される方の考え方もあると思うため、こうしたことを受け、ルールの範疇であってそれに合致しているものであれば、まちづくりとして掲げているものと同じ方向性になってくると

考えられる。

Ｅ委員　　総括図にある西河原字上ダイ地区と西河原天皇前地区の区画面積は 200 ㎡なのか、それとも 165 ㎡なのか。

事務局　　西河原字上ダイ地区については、地区計画で 200 ㎡としている。
西河原天皇前地区については、地区計画では最低敷地面積は設定していない。こちらは、市街化編入と同時に地区計画を張った。市街化区域は、基本的に区画面積は 165 ㎡のため、地区計画では制限していないが、実質 165 ㎡という基準である。

Ｇ委員　　地区計画書のなかに地区施設として道路と水路があるが、公園や緑地については規定しないのか。それとも、開発等で規定するのか。

事務局　　公園については、基本的に開発のなかでは要件として、面積に応じて何㎡という基準があるが、今回は隣に農村公園が 5,000 ㎡ほどある。地元自治会とも協議した結果、新たに公園をつくることによって、維持管理等の負担もかかるということがあったため、隣接しているその農村公園を利用されるという形で進めている。

Ｃ委員　　自治会はどこに加入されるのか。
もう１点、今回の地区計画では調整池を設置しないということだが、こちらはどこでどのような計算がなされたのか、また、最終的に水はどこに流すのか、その辺りの経緯をもう少し詳しく教えていただきたい。

事務局　　自治会については、既存集落の乙窪自治会があり、そこで分断するか、単独でやるか、もしくは合併して一緒にやるかという話をされた結果、乙窪自治会に加入されることになった。そのため、新たな自治会館の建設等も行わない。
調整池については、１ha を超える開発となるため、滋賀県の流域政策局との協議を重ねた結果、調整池は不要となり、一次放流先、上流下流全てのチェックポイントを確認された結果、このような計画となった。

Ｃ委員　　県の基準で計算されて、要らないという結果が出たということか。

事務局　　具体的な計算方法までは、今この場ではお答えしかねる。個別に聞いていただけたら、また担当課からご説明させていただきたく思う。

Ｃ委員　　実質最終的には業者が泣くか、居住者への価格転嫁となるため、全てのリ

スクをヘッジするために、最低限の調整池を設けた方がよいのではないか等、検討の余地はあると思う。最終的に価格転嫁されないような開発を、我々消費者は望む。

事務局　　意見として頂戴する。

A委員　　今回の地区計画の区域は約 1.1ha であるため、これほどのボリュームで調整池が要らないというのは、近くに排水路があるから要らないという計算をされているのか、また、上流側（乙窪側）の計算はされているのか。この計画で大丈夫でも、その後に開発がかかった場合に、おそらく排水計画は立たないと思う。本当に今の計算方式でクリアできているのであればいいが、その辺りを再度確認する必要があるのではないか。

事務局　　排水のチェックについては、排水区ごとに降雨を与えて出てくる水が近傍の水路の流下能力以上か以下かというチェックをしている。それをクリアしているため、この近傍に張り巡らされている水路に流れ込む水の量が、既存の幅でクリアしているということだと考えている。そのため、こうした周辺の既存水路の流下能力は足りているという根拠をもとに、今回調整池は不要と判断している。

ただ、今後違うところで追加で地区計画が出てきた場合に、既存の水路はさらに負担がかかるというケースも考えられるため、その点は危惧される。今後については、懸念しておく必要があると思う。

（３）大津湖南都市計画学校の変更について（諮問）

資料３に基づき説明

審議結果

・野洲駅南口周辺整備に伴い、野洲こどもの家を野洲小学校区域に移転させる必要が生じたことから、「３号　野洲小学校」の区域及び面積を変更することについて、市長より諮問。

・慎重に議論いただいた結果、原案に同意する旨、答申いただいた。

主な意見

A委員　　この場所について、将来駅前の有効な車両の出入りを考えると、一部分右折左折だまりを設けた方が、将来の駅前の利便性として非常に有効になると考える。そのため、今回の計画のように移転して建物が建ってしまうと、幅員が取れなくなってしまう。この機会に、この土地の一部を将来の道路の右折左折だまりとして使えるよう、検討の余地に入れていただきたい。

事務局　　今現在、野洲駅の方から野洲小学校の横を通って野洲中央線へ抜ける道（野洲駅下水門線）については、担当課（道路河川課）で右折だまりの検討をしているところである。

ただ、具体的な設計や工事時期については未定であると聞いているため、将来的にこの部分に右折だまりができるという想定で、学童保育所の敷地としてはセットバックをして、現在設計を進めているところである。

（４）大津湖南都市計画区域区分の変更（滋賀県決定）に伴う野洲市原案について（諮問）

資料４に基づき説明

審議結果

・滋賀県が決定する大津湖南都市計画区域区分の変更に際して、野洲市域の区域区分を変更する市原案を作成、提出することについて、市長より諮問。
・慎重に議論いただいた結果、原案に同意する旨、答申いただいた。

主な意見

Ｂ委員　　２月８日の市民説明会にて冨波甲、冨波乙、大篠原鷺坪の面積を説明されていたかと思うが、例えば冨波乙ならば 14.6ha と説明されていたものが今は 13.3ha、冨波甲では 5.8ha が 4.4ha、大篠原鷺坪では 6.9ha が 5.8ha というように、面積が減っている説明になっていたが、なぜ減っているのか。

事務局　　市街化編入する面積と、地区計画を定める区域の面積が異なる。

冨波乙及び冨波甲については、市街化区域から隣接する中ノ池川（市街化調整区域）を越えて市街化区域を伸ばすという形になるため、中ノ池川も含めた面積が市街化区域の編入面積となる。地区計画というのは、今後建物が建つ場所に対して区域を設けるため、中ノ池川を除く区域となり、市街化編入面積と多少の差が生じる。

大篠原鷺坪については、光善寺川と国道を地区計画の区域からは外しているため、差が生じている。

Ｂ委員　　大篠原鷺坪のところだが、近くを流れる光善寺川というのは天井川で排水が全く効かない。また、その横の穴田川も雨水排水がネックで開発が難しかったところだが、今後どのように解消する計画で今回提案されたのか。

事務局　　この地区については、先に事業者には調整池が必要であることは伝えている。概数であるが、一定市の方で必要な調整池の規模を示した上で、事業提案を受けているため、必要規模の調整池を設けていただく形となっている。

Ｃ委員　　冨波乙の排水だが、大規模農地の開発があり、当然ながら排水は JR 下の水路に入ってくると思うが、調整池もあるがそれでいけるのか。

中ノ池川経由で童子川、最終的に家棟川にくる。ご存知のとおり、家棟川にはフリップゲートがあり、排水が厳しい。滋賀県で浚渫もしていただいているが、洪水リスクはある。万が一想定外の洪水時には、家棟川沿道が水浸しになってしまう物理的なシステムがあるが、どういった規模の調整池を設けて水量を抑えていくのか、見通しを伺いたい。

事務局　　冨波乙においても、調整池を設置する予定である。基本的に調整池は、この開発区域内の雨水排水を溜めて、下流に影響を及ぼさないよう徐々に放水するものである。開発で宅地になることで、下流に大きな悪影響を及ぼさないようにするためのものである。

また、下流も中ノ池川から最終的には家棟川に続いていくが、浚渫や河川改修をすぐに行うというわけではないため、今回の開発については調整池によって下流に影響がないように流量計算された規模で、事業者から提案をいただいている。

Ｅ委員　　冨波乙について、中ノ池川と緑地帯が緩衝帯になるという説明があったが、緑地帯は工場敷地内なのか、それとも中ノ池川の住宅側の方なのか。

事務局　　地区計画の範囲に工場が立地するため、基本的には開発基準や工場立地法の関係で緑地帯、いわゆる緩衝地帯を設ける。そのため、工場の敷地内にできるということになる。これがどのような形でできるかは、今後決まっていく。

Ｆ委員　　調整池のサイズには、基準があるのか。

また、どのくらいの水量をその調整池によって保てるのか、例えば各市町で違うものなのか教えていただきたい。

事務局　　基本的な調整池の検討においては、滋賀県の土木交通部が平成 14 年に策定した「開発に伴う雨水排水計画基準案」の規定に従い、50 年確率降雨で算定している。こちらの冨波乙と大篠原鷺坪においても、同じ計算方法を用いて一定の貯水量となるよう計算はしている。対象面積に 50 年確率の雨を降らしたときに、どのくらい水が出てくるかが機械的に算出できる。敷地内が造成されたりしてアスファルトになると、水がたくさん出てくるので、そうした計算も含めて、施工前と施工後で流水量が変わらないよう計算をする。着手前の地盤高の低い田の状態から、着手後に地盤面が高いアスファルトになれば、溜める量が多く必要になるため、大きい調整池を作って流出量が変わらないような計算をする必要があり、そうしたことを踏まえた設計がされ

ているということである。

会長　　どの程度の量というのは、場所や深さにもよるため一概には言えないが、開発する区域が決定すればどのくらいの調整池の容量が必要かが出てくるため、地区計画の策定と並行しながら進められると思う。

Ｄ委員　　冨波乙について、当日資料４ページ目「想定用途図」の⑤⑥のところ（冨波乙の編入予定区域北端に隣接する部分）は、住宅地かと思うが、編入予定の色塗りがないことには何か意味があるのか。

事務局　　そちらは住宅地であり、５～６軒ほどある。今回この範囲は、市街化編入の区域にも地区計画の区域にも含めていないため、市街化調整区域のままということになる。

Ｄ委員　　冨波乙の編入予定区域の方から JR のアンダーパスに入るところだが、ご存知のとおりよく水が浸かるところである。今後、工場等になりうる区域ということで、そうした課題の検討もされるのか。

事務局　　開発面積に応じた調整池を設置される。ここのアンダーパスは開発区域外の道路であるため、検討区域には入っていない。

Ｂ委員　　冨波乙のところだが、工業地域であれば運送業など事業者の大型車が既設の小篠原上屋線を通ることになると思うが、現状の幅員で大丈夫なのか。既設の道路を２倍とまでいかなくても、1.5 倍くらいに広げていかなければ大型車両が対向できないような状態ではないのか。市として拡幅するのか事業者にしてもらうのか、どのように考えているのか教えていただきたい。

事務局　　事業者から工業系での提案があり、製造なのか流通なのか、色々な工業系の分野で工場等が立地されるため、大型車等がどの程度であるのか今後確認しながら、周辺の住環境、道路環境、交通渋滞の問題、従業員の方々の通勤の関係等を踏まえた上で、今後開発が進むなかで事業者と詳細を詰めていかなければならないと考えている。

Ｂ委員　　少なくとも希望が丘方面へ向かう道（から国道８号線へ）に行くため、そこまでは拡幅は必要だと思う。誘致して企業に来てもらおうとするのであれば、最低限アクセス道路は行政として必要だと思うため、その点は十分検討願う。

事務局　　冨波乙や冨波甲は産業系拡大市街地圏域に含まれており、企業誘致も進め

ているため、将来を見据えた道路の拡幅も検討が必要だと考えている。

A委員　　冨波乙の近くに古墳があるが、以前の開発で試掘した際、弥生・縄文のものがザクザク出てきた。歴史的に豪族が住んでいたとわかっている地域で、おそらく事前に全体の試掘をされると思うが、そこが開発の難所かと思っている。

もう１点、大篠原鷺坪の方だが、こちらも排水計画が立たない開発の難所である。先ほど調整池を設けるという話はあったが、ここの終末は北側一番上に水が全部集中する。この北側と国道側の落差は大きい。そして、光善寺川側も落差が大きいため、調整池からポンプアップして光善寺川に流そうとすると、光善寺川も以前の開発によりキャパがいっぱいで、流すことにならないと言われている。

一方、その北側の終末から流すということになると、ここには農業用水池があるため、そこへ流したいという要望をしても地元が承諾しなかったという経緯がある。排水計画が立てば事業者もつき、開発もできる。ここは荒地になっているため地権者も売却意向があり、そこに問題はないが、農業用水として活用されているところに承諾を取れるのかというところである。区域区分変更の計画をされるのは結構だが、行政側でそうした経緯を承知しておられるのか、確認したい。

事務局　　冨波乙については、辻町の古墳がある福祉センター近辺が重要なところであるということは認識している。現在のところ、埋蔵文化財調査も下調べされているということは聞いている。その辺りについては、事業者で進められると思う。今後、小篠原上屋線沿いから篠原方面の古墳の場所まで開発が伸びていくだろうという考えもあるため、古墳を残したまま事業用地になるのか、そうした検討はなされていくと思っている。市でもそういったことは十分把握し、情報提供しながら、企業誘致を進めたいと考えている。

大篠原鷺坪については、穴田川が脆弱で、JR のアンダーは狭小ということで排水が難しいというのは、従前からの懸案である。また、この区域から下流の地域で農業をされている方はおられる。農業用水もあるため、土地改良、又は地元の農業をされている方にも確認をしながら進めなければといけないと考えている。

A委員　　過去に承諾は取れなかった。時代が変われば変わることもあるかもしれないが、難しいと思う。そうしたことを行政として主導していただきたい。

C委員　　大篠原鷺坪について、下流の穴田川は最終的に日野川に落ちるのだが、洪水時には閉められる。すると、中にある団地は全て水浸しになる。その流量を今以上にするともっとリスクがあり、下流の同意は得られないと思うため、

調整池を作り、絶対に今以上に流れないという条件のもとでなければならないと思う。

A委員　　開発業者は広大な調整池を考えるが、下流はもう絶対に流されては困るという一点張りで承諾が取れなかったという経緯がある。光善寺川の河川改修をやらなければ大篠原の地区全体が、もう開発できない難所になってしまう。

しかし、野洲では河川改修をあまりやっていない。県の河川の５ヶ年計画の中に入れていただき、河川改修も並行してやっていただかなければならないと思う。童子川含めてだが、切り下げし、三面張りもして、水を放流するようにしなければこうした問題が常に出ている。区域区分の変更をしてもいいが、そこを解決しなければ、結局暗礁に乗り上げてしまうと思う。

事務局　　市としても、今後のまちづくりの課題として捉えているため、重々検討し協議して進めたいと思っている。

事務局　　今回の３ヶ所は、最終的には県の都市計画審議会を経て、市街化区域にしていこうということで、市としては用途地域と地区計画を計画している。事業者も、この３地区は大筋地元の方と話ができていて、事業が進むという目処がたっている地区である。先ほどの排水の問題や文化財の問題も、一つ一つクリアしながらも何とか市街化が進められる候補地であるため、本日いただいたご意見も踏まえ、そこは行政としてもしっかり主導していきたいと考えている。

特に大篠原鷺坪は、過去にも同様の機会があり、様々な条件も難しく到達しなかった話も聞いている。そこはまた再度チャレンジというような形で、今回主導できればと考えている。

また、河川の整備は、市としても常に県へお願いもしているところであるが、この地域の市街化編入にあたっての開発については、整備前と整備後の流出量が変わらないという前提でチェックしているのでご理解をいただきたい。

A委員　　県の河川の５ヶ年計画に野洲の河川改修が挙がっているのか。氾濫した祇王井川の緊急対策は全く別で、やはり将来を見据えた、河川改修計画を野洲から挙げているのか。

事務局　　要望として挙げているが、計画書に載るかは現在調整している。

G委員　　特に、冨波乙については田が多くあるため、農政サイドと協議が要ると思う。農政サイドの協議・調整の状況がわかれば教えていただきたい。

もう１点、冨波乙についてだが、地区計画書を見ていると、健康福祉セン

ターや図書館の周辺を住居・産業・商業機能を誘導するために、都市計画マスタープランに沿って進めていくというなかで、駅からずっと住宅系が続いており、今回工業系を張りにいくと思う。さらに今後、この先の地域も将来的には市街化区域を張っていくとイメージするが、そこは工業系のまちづくりとして考えておられるのか。あるいは、また住居系が来るかもしれないと考えておられるのか。将来的なイメージを、まちづくりとして考えていることがあれば教えていただきたい。

事務局　　冨波乙と大篠原鷺坪においては、いわゆる青地農地であり、農政協議、近畿農政局とも協議が必要となる。こちらについては、昨年度から提案を挙げるという前提で、県を通じ資料提供をさせていただきながら進めている。協議のなかで厳しいご意見はいただいている。やはり優良農地を守るという青地に指定されているため、それを解除して開発が必要なのかということは求められる。現状と企業誘致とを見据えた上で、市としては、農政局に強く要望しながら進めていきたいと考えている。

冨波乙の工業地域については、住居系で伸びてきた先の区域である。さらに、この先には古墳等もあることから「野洲市みどりの基本計画」では、この辺りに都市公園を整備していくという計画がある。それは古墳があっての公園計画であると考えているが、今後、工業という形で企業の誘致を進めていくと、従業員の方々の社宅や寮なども含めた住居機能もあり得るかと思う。野洲市としては、今後この冨波乙地先から、健康福祉センター・図書館・消防署の辺りまでを、この公園というのも１つ踏まえながら、まちづくりとして進めていければというようには考えている。

４．その他

（１）大津湖南都市計画教育文化施設について（報告）

報告結果　・新たに都市計画施設として都市計画決定を行うべく手続きを進めていた「野洲文化ホール」について、現段階においては市として手続きを一旦止める判断をした旨を報告した。

主な意見

特になし。

５．閉　会

課長挨拶

以上