

## 令和 8 年度 第 1 回竜王町都市計画審議会 議事録

1 開催日時 令和 8 年 9 月 1 日（火）午後 2 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

2 開催場所 竜王町防災センター 2 階小会議室

### 3 出席者

(1) 委員

轟委員、嶋林委員、中村委員、鎌田委員、松林委員、磯部委員、尾川委員、久保委員  
（欠席：谷委員、柏原委員）

(2) 事務局

森産業建設主監

建設計画課 中西課長、中江課長補佐、木瀬主任主事、佐々木主事

(3) 関係課

未来創造課 寺田課長、石山係長

### 4 内 容

(1) 開会

(2) 町民憲章唱和

(3) あいさつ（西田町長）

(4) 自己紹介

(5) 会長および職務代理者の選出について

ア 会 長 轟委員

竜王町都市計画審議会条例（平成 14 年条例第 27 号。以下「条例」という。）第 5 条第 1 項に基づき、委員の互選により定めるところ、委員から事務局一任の発声があり、事務局案を提示し原案のとおり可決される。

イ 職務代理者 尾川委員

条例第 5 条第 3 項に基づき、会長から尾川委員が指名される。

(6) 諮問（諮問書手交）

(7) 審議事項

議第 1 号 近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について

議第 2 号 近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について

議第 3 号 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（竜王町決定）について

議第 4 号 竜王町立地適正化計画の策定について

(8) 報告事項

ア 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（竜王町決定）について

イ 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定または変更（竜王町決定）について

- ・竜王町総合庁舎周辺地区地区計画の変更
- ・竜王町小口地区地区計画の決定
- ・竜王町岡屋地区地区計画の決定

(9) 閉会（森産業建設主監）

## 5 諮問結果

議第1号、議第2号および議第3号について、全員賛成により原案のとおり可決される。

## 6 意見要旨（審議事項および報告事項）

議第1号 近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について

委員 近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に記載されている「新規に開発すべき工業地」の小口地区および薬師地区について、具体的に説明いただきたい。

事務局 小口地区について、詳細な場所については、議案書84ページをご覧ください。物流センター等の候補地としている。  
薬師地区について、事業熟度が低いため今回の市街化編入は見送るが、市街化編入によらない手法により工業地としての発展を検討したいため、町として工業用地の位置付けをするものである。

委員 薬師地区は将来的に市街化編入するということか。

事務局 市街化編入の他に、市街化調整区域における地区計画制度等の手法についても検討して参りたい。

委員 竜王町の既存集落や主要道路において、道路幅員が狭く課題である。今後の市街化区域ならびに住宅地整備において、ゆとりのある道路幅員が求められるが、道路幅員についてどのように考えているか。

事務局 既存の幹線道路等については、本町においてストックマネジメント計画を策定し適切な維持管理を行う。その上で、更なる高機能化については、滋賀県道路整備アクションプログラムおよび本町独自の道路アクションプログラムに基づき検討して参りたい。

また、住宅地については、用途地域の設定および地区計画において配慮して参りたい。

委員 薬師地区は地区計画において整備するということか。

事務局 あくまでも地区計画は手法の1つである。事業者のスケジュールによっては、次回の市街化編入や、特別法を活用した開発等も含めて手法を検討していく。

委員 近江八幡八日市都市計画都市計画区域における区域区分の方針について、目

標年次における市街化区域の規模は約 200ha の増加が見込まれている。都市計画区域内人口は減少傾向、市街化区域人口は横ばいの見込みであるが、工業出荷額や商品販売額は増額見込みで計画されている。このことから、約 200ha のうち、主たる土地利用は商業・工業用地として市街化区域を拡大するという事か。また、住居地も拡大するのうか。

事務局 近江八幡八日市都市計画都市計画区域は、人口減少が一定見込まれる地域である。しかし、商業・工業地として利便性が高い地域であり、今後も企業の立地に係るニーズが見込まれることから商業・工業地が大部分を占めている。また、今回の市街化編入において、住居地の拡大は本町の中心核のみである。

#### 議第 2 号 近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について

委 員 岡屋地区については、分譲されるのうか。具体的な土地利用計画は決定しているのうか。

事務局 当該地区については、プロポーザル方式により事業者を募集し選定した。事業者に提案いただいた内容においては、4 区画の分譲計画であった。ただし、企業誘致の状況により、内容に変更が生じる可能性がある。今後、具体的な内容を決定していく。

委 員 当該地区は農振農用地であるが、岡屋地区の地元住民も同意のもと進めているということか。

事務局 ご認識のとおりである。  
また、都市計画法は農業振興地域の整備に関する法律と対等な関係にあることから、都市計画法による市街化編入により、農振農用地を市街化農地へ変更することができる可能性がある。一方で、近畿農政局は厳しい視点を持っており、安直に市街化農地に変更できるものではないことをご理解いただきたい。

委 員 都市計画の市街化編入と同時に農用地区域の変更が進められており、市街化編入が認められれば農用地区域の変更が認められるということか。

事務局 都市計画法に基づく縦覧を根拠として、本町で農振法に基づく農用地区域からの除外を行った後、滋賀県により農業振興地域の区域変更が行われる。

委 員 プロポーザルの対象事業者はディベロッパーかエンドユーザーか。

事務局 ディベロッパーである。

委 員 ディベロッパーによる企業誘致が見込めると判断し進めているということか。

事務局 ご認識のとおりである。

委 員 小口地区について、どのような土地利用計画か。

事務局 3 区画予定しており、うち 2 区画については物流倉庫や既存倉庫の拡大であ

り、うち1区画については具体的には決定していない。

議第3号 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（竜王町決定）について

委員 事務局説明のなかで、道路交通法改正の話があったので本件とは関係ないが、美松台団地内にある町道美松台線についてお尋ねする。当該道路は、町道であり、生活道路とは速度制限が異なる。しかし、住民にとっては生活道路の側面が強いため、速度標識を立てることはできないのか。

事務局 当該道路は、路線バスとの兼ね合いもあり生活安全課と道路管理者である当課とで協議してきた経過がある。また、滋賀県公安委員会の見解では、住宅団地内の道路であることから生活道路であるという意見は理解するが、センターラインがあり路線バスも走行している等、一般道路の機能も有している。以上のことから、規制する判断に至っていないと聞いている。詳細については、別途お尋ねいただきたい。

委員 排水はどこに流れるのか。

事務局 町道松陽台里中線の側溝から東方向に向かって流れる。また、側溝については、住宅地整備と併せて改修予定である。

委員 事務局の説明において、優良な住宅地の提供とあったが、具体的に説明いただきたい。

事務局 敷地面積の最低限度が200㎡であること、道路境界または隣地境界までの距離を1mとしていることから優良な低層住宅地である。

委員 開発業者は1者か。

事務局 1者である。

委員 公園は防災公園か。

事務局 防災公園ではない。なお、当該地区計画の地区施設の整備方針において、計画区域の3%以上の面積を有する公園を整備することとしている。2期造成を計画されているため、1期目の区画および2期目の区画それぞれに公園が必要となる。

委員 当該団地が完成した際には、鏡自治会に加入されるのか。

事務局 近接する自治会を考慮すると鏡自治会ではないかと考えるが、鏡自治会および松陽台自治会と協議のうえ決定して参りたい。

委員 当該団地だけで、独自の建築協定を策定できるのか。

事務局 法律上、策定可能である。ただし、協定の目的となる土地の区域について、土地の所有者等の全員の同意が必要なことから困難ではないか。

委員 幹線道路は1期2期含めて整備するのか。

事務局 1期目だけである。

委員 鏡地区の住民に当該計画は周知されているのか。

事務局 事業者において鏡自治会および松陽台自治会に対し説明会を実施している。

委 員 これまで、市街化調整区域に住宅を建築できないため、若い世代がやむなく町外へ転出している実情がある。可能な限り竜王町の住民が優先的に区画を購入できるような施策について検討しているか。

事務局 業者において、竜王町民に対する優先施策は検討されていない。ただし、町から提案することは可能であるので、事業者へ提案したい。

委 員 開発申請に係る事前審査の要件書を後日送付いただきたい。また、自治会加入に係る事前協議は事業者と実施していないのか。

事務局 自治会に関する事務を担当する未来創造課と協議するよう要件は付しているが、方向性の決定には至っていない。

委 員 当該地区が自治会として独立する場合、集会場用地をどうするのか、集会場の建設費用の負担について問題になることがある。事業者や地元の意向を含めて整理されたい。

委 員 敷地面積の最低限度について 200 m<sup>2</sup>としているが、事業者の意向によるものか。

事務局 そのとおりである。

委 員 竜王町において地区計画の運用基準はあるか。また、その資料を後日送付いただきたい。

事務局 「竜王町市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を定めている。後日送付させていただく。

委 員 当該地区計画は運用基準における既存集落型を用いているものか。

事務局 そのとおりである。

委 員 原案作成段階で報告事項として都市計画審議会に諮っているのか。また、令和6年度に都市計画審議会へ諮っているのか。

事務局 原案作成段階において都市計画審議会へ諮っていない。また、本町では、報告事項ではなく審議事項として諮る運用となっている。

委 員 同様の案件が出てきた際、今後も審議事項として諮るのか。

事務局 当該地区における経緯を踏まえて、案段階で報告事項として都市計画審議会に諮り委員の意見をいただきたいと考えている。また、本審議会においても報告事項として取り上げている。

委 員 最近の傾向として、案段階で都市計画審議会に諮った後、都市計画法第17条縦覧、都市計画審議会に再度諮り、都市計画決定とする市町が多い。竜王町においてもぜひ検討されたい。また、資料についても事前送付いただきたい。

事務局 承知した。

#### 議第4号 竜王町立地適正化計画の策定について（継続審議）

委 員 当該区域におけるハザードは問題ないか。

- 事務局 本町は、天井川が多く一定の洪水浸水想定はあるが、イエローゾーンやレッドゾーンではない。
- 委 員 立地適正化計画を策定することにより、方針が明確になり、より中心核整備が推進されるということか。
- 事務局 当該計画は、市街化区域において定められるものであり、今般、市街化編入される見込みである竜王町総合庁舎周辺地区におけるコンパクトシティ化構想を誘引するための手段である。また、当該計画の策定により、国からの補助を受けることが可能となる。
- 委 員 既存集落に居住する者としては、腑に落ちにくい話である。中心地に結び付けるネットワークは竜王町の長年の課題であり、解決できるか疑問である。行政として活用できる手段を可能な限り用いて取組んでおられることは理解する。
- 委 員 都市機能誘導施設を建設することで、地域コミュニティの維持・活性化が図れるということが結びつかない。素案を作成する際に、誘導施設と地域の活性化の相関関係を具体化できるかが重要であり、多くの住民が納得できるよう工夫されたい。
- 委 員 国からの補助が得られるとの話であるが、具体的に説明いただきたい。
- 事務局 個別施設に対して具体的な金額を用いて説明する段階にない。ただし、対象物は定まっており、国土交通省へ要望している実績もある。国からの補助を最大限有効活用できるよう当該計画を策定する。ちなみに、制度上の国費率は総事業費の 50%であるが、一定条件があり本町の場合は 45%となる。

報告事項 1 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（竜王町決定）について

報告事項 2 近江八幡八日市都市計画地区計画の決定または変更（竜王町決定）について

- ・ 竜王町総合庁舎周辺地区地区計画の変更
- ・ 竜王町小口地区地区計画の決定
- ・ 竜王町岡屋地区地区計画の決定

- 委 員 歯科診療所について、立地適正化計画では都市機能誘導区域に建設するように記載されているが、地区計画では住居誘導地区においても建築できる旨が記載されている。歯科診療所は老朽化もしており、新たな建築場所や事業の継続性についてどのように検討しているのか。
- 事務局 担当部局による協議がされているところであり、竜王町議会へも説明していると聞いている。また、整備する方向性であることも聞いているが、具体的な内容は然るべき時期にご説明させていただく。
- 委 員 新たな住宅地には新川があり、河川の水が住宅地に流れ込むことはないと考えるが、新川の改修についても検討いただきたい。
- 事務局 新川については、過去に決壊したこともあり、滋賀県において下流から上流

に向け鋭意改修いただいているところである。また、整備予定の住宅地についてもご理解いただいております、滋賀県に協力いただきながら検討してまいりたい。

委 員  
事務局

区画の道路については、地区計画に掲載していない方針か。

居住ゾーンについては、民間により開発を依頼する予定であり、事業者が決定していないなか、地区施設を決定してしまうと事業者の可能性を制限することとなる。ただし、地区計画において、建築物等の用途、最低面積、高さ制限等の一定制限を設けている。また、事業者を募集する際には、更なるコンセプト等を示す予定であり、適宜、的確な場面で示していく。