

令和5年度  
第2回長浜市都市計画審議会  
会 議 録

長浜市都市計画審議会

令和5年度第2回長浜市都市計画審議会 会議録

- 日 時 令和5年10月4日(水)  
10時30分から12時00分まで
- 場 所 長浜市役所5階 5-A会議室
- 出席委員 10人  
(敬称略) 会長 及川清昭  
1号委員 岡井有佳、金子尚志、北川雅英、廣部重嗣、松原智子  
2号委員 鬼頭明男、杉本英一  
3号委員 荒木まつゑ、中辻克明
- 欠席委員 2人  
(敬称略) 1号委員 押谷小助、井上晃一
- 事務局 4人  
嶋田部長、益田課長、田中係長、事務局
- 傍聴人 3人
- 報告事項 審議事項1  
・長浜市特定用途制限地域における用途制限の見直しについて(諮問第5-1号)  
審議事項2  
・田村東畑地区地区計画の申出について(諮問第5-2号)  
報告事項1  
・都市計画マスタープランの改定および立地適正化計画の策定に係る市民アンケート調査の実施について
- 配布資料 ・次第  
・資料1:長浜市都市計画審議会委員名簿  
・資料2:長浜市都市計画審議会条例  
・資料3:長浜市都市計画審議会への諮問について  
・資料4-1:長浜市特定用途制限地域における用途制限の見直しについて  
・資料4-2:田村東畑地区地区計画の申出について

・資料5：都市計画マスタープランの改定および立地適正化計画の策定に係る市民アンケート調査の実施について

## ○会議録

### 1 開会

### 2 あいさつ 事務局（省略）

### 3 資料確認

### 4 委員交代による自己紹介

### 5 会議の成立について

### 6 議事録の公開について

### 7 審議事項

#### ●長浜市特定用途制限地域における用途制限の見直しについて（諮問第5－1号） （事務局）

・資料4－1に基づき説明（省略）

（会長）

・ご意見、ご質問はないか。

（委員）

・農用地の青地は今回の対象ではないとのことだが、現在白地で10,000㎡を超える場所はあるのか。

（事務局）

・厳密に調べる必要はあるが、田園居住地区で10,000㎡超えるところはなかなか無いと考えている。

・田園居住地区で用途制限の見直しをした一番の狙いは、田園居住地区内にある既存の工場を拡大したいという市民の声を拾うこと。

・幹線道路沿指定地区A型にも制限により既存工場を拡大すると10,000㎡を超える土地がある。制限を緩和し、ニーズに応えることで、今後、より長浜市の産業振興に寄与してもらえるのではないかと考えている。

(委員)

- ・工場を拡大する場合も白地でなければいけないのか。
- ・宅地にしようと思うと、既存の2分の1を拡大することしかできないのでは。

(事務局)

- ・農地法などの手続きは必要になる。

(事務局)

・地域未来法（地域未来投資促進法）のような特例を解除するものを工場や企業で受けているなら、面積の拡大は一定可能。ただし、例えば田園居住地区では、土地を広げるポテンシャルがあるのに1,500㎡の規制があって建物が建てられないという実態があるので、今回の用途制限の見直しを行った。

・ある程度規模の大きい企業は、住宅地から離れた幹線道路に面した場所で操業していただきたいという思いがあるが、10,000㎡という制限によって工場が一定規模以上に拡大できなくなると、昨今の工場の集約傾向にも対応できない。本市の発展のためにも、幹線道路沿いにおける制限というのは解除していくべきだと考えている。

(会長)

- ・他にあるか。

(委員)

・「本市の特定用途制限地域が抱える課題」について、原案については賛成だが、本市の経済界を代表して言わせてもらおうと、これは長浜市だけの課題ではなく、全国的な課題である。

・背景に「外資系企業の国内進出の高まり」などと書いているが、長浜にはそのような声はない。田園居住地区というのは、既存集落の維持を基本とし、住宅地、農地および山林や農林漁業に関する施設の共存を図る場所。これらを存続するためには働く場所が必要であって、既存集落を維持するためにはそこで活動する人が必要。

・制限があると、人が外に出ていく可能性が非常に高くなる。DX、GXを進めるために工場のやり替えが必要だが、今の長浜市にはその受け皿がないから外へ出ていくしかない。現在の非線引き地域に新しい時代にあった企業活動のための受け皿が無いというのが一番のネック。それが一番大きいと思う。

・「本市の特定用途制限地域が抱える課題」と銘打つのであれば、もう少し整理を再考された方がよい。長浜市ではあくまでも既存企業が困っている。

(事務局)

- ・今後の参考にさせていただく。

(委員)

- ・今回の対象地域は国道8号線、国道365号線のみなのか。
- ・長浜ICの周辺の準工業、工業地域の先にはたくさんの空き地があるが、そのあたりは対象にならないのか。

(事務局)

- ・その周辺は市街化調整区域であり、今回の特定用途制限地域とは異なる地域となる。
- ・そういった地域の活用については、地区計画などの手法を用いることになる。
- ・長浜市は農地が多い地域である。農地については、あくまでも農地法に基づいた判断によって転用などができるので、土地が空いているからすぐに活用ができるわけでないということをご理解いただきたい。

(委員)

- ・以前の審議会でも言ったように、北部振興がしっかりなされるのかが懸念される。資料内でも「懸念される」という言葉を用いているが、懸念されるからどう考えるのか、どうしていくのか、ということをも具体的にしてほしいという市民の声をわかっていたきたい。
- ・今後、都市計画を進めるうえでは、北部振興の遅れを出さないようにするとともに、市民が見捨てられているような気持ちにならないように計画をしていってほしい。

(事務局)

- ・今後のスケジュールでも示しているように、地域説明会は必ず開催させていただくが、そこでしっかりと説明をさせてもらう。
- ・北部地域の振興につながるものだということがみなさんに伝わるよう整理していく。

(委員)

- ・この地域の建蔽率と容積率はどのようになっているのか。

(事務局)

- ・建蔽率 70%、容積率 200%である。

(委員)

- ・急に工場が建てられる制限が 10,000 m<sup>2</sup>になってしまうと、田園居住地区にお住まいの方々のインパクトというのは非常に大きいだろう。
- ・産業振興のためにある程度の緩和はやむを得ないと思うが、周辺に対してなるべく影響を及ぼさないような建築のやり方があるのではないかと思う。
- ・あまりにも大きい工場が建った場合の騒音や振動、大型のトラックの侵入に伴う交通の問題が発生すると、周囲の方は「こんなことになるとは思わなかった」ということになるかとも思う。
- ・田園居住地区ということ踏まえると、1,500 m<sup>2</sup>から 10,000 m<sup>2</sup>まで緩和するというのは、あまり適さないのではと思う。
- ・建蔽率、容積率を踏まえて、敷地の真ん中の方に建てるとか、建てる場合は、周囲の住民に適切な説明を行い、同意してもらうことを条件とするようなことを条件に加えることはできないのか。

・幹線道路沿道指定地区A型については、幹線道路という性質もあり、制限なしになったとしても構わないと思うが、幹線道路沿道指定地区B型については、周囲への配慮が必要ではないかと思う。

(事務局)

・工場の建設は、開発許可の対応が必要になる。先ほどの懸念点に関しては一定の指導が可能だと考える。また、匂い問題等については環境保全課等との連携とも必要になってくると考えている。

・いずれにしても、一概にこういう条件を付けるという答えが出るものではない。どのような種類の工場が建設されるかにもよるので、ケースバイケースの対応をしていく必要がある。

・幹線道路沿道指定地区B型については、景観の規制もあるため、今までと大きな差が無いような形での規制ができるのではと思う。

(委員)

・幹線道路沿道指定地区B型については、景観の規制があるのならコントロールができるのではと思う。

・ただし、田園居住地区については、大規模な商業施設であれば事前に騒音や振動の予測値を出したり、周辺に住宅がある場合には対策をしたりすることが決められているくらいなので、工場に対しても5,000㎡を超えるような工場に関しては、騒音や振動、臭気の基準を定めておくというような法的な拘束力を設けておいたほうがよい。可能な範囲で検討してほしい。

(委員)

・今の意見に関連して。大前提として、長浜市の人口は毎年1,000人減っており、非線引き区域では労働力のなり手が不足している。また、積雪荷重の負担がとても大きいところである。新規で工場や商業施設を作るのは現実として厳しい。今いる人・工場が出ていかないように守ることが最優先。

・我々経済界でも、出ていく相談の方が多い。現実として、人口減少や高齢化のために生産労働人口がいなくなっている。今までの局面と変わってきているので、今規制をかけるという話になってしまうと、ただでさえハンディキャップがあるところに、さらに規制をかけることになってしまう。

・非線引き都市計画区域というのは、開発ポテンシャルが無いために非線引きとなっているのでは。この地域では、今後工業・商業施設が無くなっていく。それをどう守っていくのかという議論である。

(会長)

・新規で進出される可能性はゼロではないだろうが、それらが進出したときに何かしら規制をかける方法はあるのかという質問でよろしいか。

(委員)

- ・開発許可の方で指導があるとのことだったが、それでどこまでできるのか。
- ・産業の面ではある程度の進出を認めることが必要なことはわかるが、だからと言って何でも建てていいというわけではなく、建て方に対して配慮すればよいのではと思うので、そこだけ上手く共存できるような形にできないかと思う。
- ・騒音や振動、大型車の交通があるとわかっているけど、配慮をお願いするような規制では絶対にコントロールはできないだろう。
- ・新規産業と既存住民が共存できるような基準を検討してほしい。

(事務局)

- ・田園居住地区では、一定の危険な工場に対しては除外をするような条件を設けている。
- ・騒音等については、強制力のある対応ができるものがないので、それ以上のものを都市計画の中で定めるのは難しい。
- ・一定、建築前にこちらから配慮を求めることはするが、それも問題が発生するようであれば環境保全課と連携して対処していくことになると思う。

(委員)

- ・わかったが、市によっては事前協議を条例で定めているところもある。
- ・いずれにせよ、住民が意見を出せるような状況を作ることが望ましい。

(事務局)

- ・事前協議で言うと、開発指導で計画を聞き、関係各課へ事前に協議を行う。事前協議が全く無いわけではないということをご理解いただきたい。

(会長)

- ・ケースバイケースできちんと案件ごとに判断していただきたい。
- ・他に何かあるか。

(委員)

- ・今後のスケジュールに地域説明会とあるが、説明会はどこで行うのか。

(事務局)

- ・伊香郡、東浅井郡、旧長浜市の3地域で行う予定である。

(会長)

- ・他に何かあるか。

(委員)

- ・「全国他市」と比較することで、今回の用途制限の見直しの必要性を説いているが、全国他市という対象がぼんやりしていてわかりにくい。
- ・具体的な根拠があるのか。地域説明会でも重要どころになると思う。

(事務局)

- ・対象は、特定用途制限地域を設定している全国の他市町のうち、町を除いた 74 市。
- ・資料で出しているのは、それらを調査し、数値を出したもの。

(委員)

- ・地域説明会でも説明の上で必要になってくる場所だと思うので、根拠を用意できているのなら問題ないかと思う。

(会長)

- ・他にご意見、ご質問はないか。＜意見・質問無し＞
- ・それでは、諮問第 5 - 1 号について、原案通り進めていくことを承認することに意義は無いか。

(全員)

- ・異議なし。

(会長)

- ・異議なしと認める。

●田村東畑地区地区計画の申出について（諮問第 5 - 2 号）

(事務局)

- ・資料 4 - 2 に基づき説明（省略）

(会長)

- ・今回は計画案の設計についての議論ではなく、地区計画を設定することの可否を判断いただきたい。
- ・ご意見、ご質問はないか。

(委員)

- ・今回の地域は市街化調整区域になるのか。

(事務局)

- ・その通りである。

(委員)

- ・市街化区域の田村地区地区計画と隣接しているため、ここで地区計画を設定して宅地開発をすることに反対ではないが、当然、地区計画の中身については田村地区地区計画と同等、もしくはそれよりも低密度な形での開発になると理解してよいか。

(事務局)

- ・宅地メインで計画を進めているので、田村地区地区計画よりは低密度になると思われる。

(会長)

- ・容積率、建蔽率は一緒だが、規模の大きい老人ホームなどは建てられないということか。

(事務局)

- ・その通りである。

(委員)

- ・同程度かそれ以下になるということなら問題ないかと思う。

(委員)

- ・土地利用のイメージはまだ完成形ではないのか。

(事務局)

- ・関係機関の意見を集約して再度お示しする。

(委員)

- ・調整池が必要ではないか。

(事務局)

- ・関係機関と調整して確認する。

(会長)

- ・今日の段階では最終的な案ではなく、現在こういう風に進めていくことに意義は無いかという諮問である。

- ・土地利用イメージについては、まだ不足している部分もあるため今後吟味してもらいたい。

- ・他に何かあるか。

(委員)

- ・地区計画というのは地域特性を活かすもの。子ども学科をもつ滋賀文教短大がある地域と考えると、そういった特性を活かすことは考えられくないのでは。

(事務局)

- ・申出人にお伝えする。

(会長)

- ・新住民のことも考えて、魅力あるまちづくりを進めてもらえればと思う。

- ・他に何かあるか。

(委員)

- ・既存のまちなみとの調和は必要。

- ・田村駅周辺整備の件で関わらせてもらっているが、田村地区にはたくさんの「小さな魅力」がある。それこそが田村地区の地域資源。

- ・滋賀文教短大との関係、既存のまちなみとの調和を十分に取り入れて進めてほしい。

(会長)

- ・関係機関にも周知して、魅力あるまちづくりを進めてほしい。

- ・他にご意見、ご質問はないか。(意見・質問無し)

- ・それでは、諮問第5-2号について、原案通り進めていくことを承認することに意義は無いか。

(全員)

- ・異議なし。

(会長)

- ・異議なしと認める。

(会長)

- ・諮問第5-1号、諮問第5-2号それぞれの原案を承認する旨について、本日付けをもって市長へ答申を行う。なお、文案については私に一任いただいてよろしいか。

(全員)

- ・異議なし。

(会長)

- ・それでは、私のほうで適切に対応する。

## 8 報告事項

●都市計画マスタープランの改定および立地適正化計画の策定に係る市民アンケート調査の実行について

(事務局)

- ・資料5に基づき説明（省略）

(委員)

- ・アンケートを中学生や高校生にも実施するというのは非常に良いことだと思う。若い人に長浜市に残ってもらうことが一番大切なことだと思っているし、若い人たちの将来への思いが結果につながるように、しっかり集約して結果や方向性を報告してほしい。

(委員)

- ・人口減少が進む中でどのような取り組みや対策が重要かという問いに対する選択肢が昭和的。
- ・今のトレンドからすると、例えば女性の活躍推進やデジタル化などに力を入れているのだから、それらが選択肢にあってよいのでは。

(会長)

- ・長浜の特性を加味したアンケートにしてもらえればと思う。
- ・他に何かあるか。

(委員)

- ・最近のアンケートには所要時間を載せることが多い。内容や時間がわからないままだとアンケートをしてくれない可能性がある。検討してほしい。

(委員)

- ・これはどこかで開示や報告がされるのか。

(事務局)

- ・全てのデータを開示するわけでないが、審議会にて結果の報告はさせていただく。

(会長)

- ・長浜市は広いため地域別の未来像が全く違ってくると思う。そういった観点からも分析を行い、審議会でも共有をし、立地適正化計画に結び付けてほしいというのが、委員の皆さまの考えだと思う。
- ・他にご意見、ご質問はないか。＜意見・質問無し＞
- ・本日の次第は以上とする。

## 9 その他

(会長)

- ・各委員または事務局から何かあるか。

(事務局)

- ・次回の審議会は年末もしくは年明け頃を予定している。

(会長)

- ・他に何かあるか。
- ・それでは、ご意見も無いようなので、以上で本日の審議会を終了し、事務局へお返しする。

## 10 閉会あいさつ

事務局（省略）