

令和6年度  
第1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6年度第1回長浜市都市計画審議会 会議録

- 日 時 令和6年4月25日（木）  
10時30分から12時00分まで
- 場 所 長浜市役所3階 3-B会議室
- 出席委員 10人  
（敬称略） 会長 及川清昭  
1号委員 井上晃一、岡井有佳、金子尚志、北川雅英、松原智子  
2号委員 鬼頭明男、杉本英一  
3号委員 速水茂喜、荒木まつゑ
- 欠席委員 2人  
（敬称略） 1号委員 押谷小助、廣部重嗣
- 事務局 7人  
長浜市都市建設部 嶋田部長、益田課長、中村係長、松橋主査、間塚主事
- 審議事項 諮問第6-1号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
- 報告事項 立地適正化計画における誘導区域の設定について
- 配布資料
- ・ 次第
  - ・ 諮問
  - ・ 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 : 会議の公開について
  - ・ 資料4 : 特定用途制限地域の見直しについて
  - ・ 資料5 : 立地適正化計画における誘導区域の設定について
- 会議録
- 1 開会
  - 2 あいさつ  
事務局（省略）

3 資料確認

4 会議の成立について

5 議事録の公開について

6 審議事項

●諮問第 6－1 号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

(事務局)

- ・資料 4 に基づき説明（省略）

(会長)

- ・ご意見、ご質問をいただきたい。

(委員)

- ・本件の規制緩和の規模は全国な水準から鑑みてどの程度のものなのか。

(事務局)

- ・長浜市における特定用途制限地域における用途制限は全国的にみても厳しい数値であり、全国で約 70 程度の市町村がこの特定用途を制限かけているところであるが、工場に対して制限がない地域が半数を超えている現状がある。

(委員)

- ・田園居住地区に関しても、工場の床面積の規制を 10,000m<sup>2</sup> に緩和するとのことだが、危険性の高い材料を用いる工場の誘致による住民への影響は考慮できているのか。

(事務局)

- ・資料 4 の 5 ページに記載のとおり、床面積の規制は緩和するものの、ひき続き危険物を取り扱うものに対しては一定の制限をかけたままの状態にするものである。また、必要であれば開発の中で業者に対しては指導をしていく方針である。

(委員)

- ・振動や煙等に対しては指導をしていただいているが、臭害について困っているという市民の意見を耳にする。
- ・工場を誘致したものの、地域住民の雇用につながっていない事例もある。工場の誘致にあたっては、地域の活性化も重要視しながら、進めていただきたい。

(事務局)

- ・案件ごとに関係部局と連携を取りながら進めていきたい。

(会長)

- ・他に質問等ないので、審議に移らせていただく。諮問第 6－1 号について原

案通り 承認することに意義はないか。

(委員一同)

・異議なし。

(会長)

・異議なしと認める。諮問第 6－1 号の原案を承認する旨については、本日付けをもって市長へ答申する。

・この答申の文案については、私、会長が一任してよろしいか。

(委員一同)

・異議なし

(会長)

・では、私のほうで対応させていただく。

## 7 報告事項

### ●立地適正化計画における誘導区域の設定について

(事務局)

・資料 5 に基づき説明（省略）

(会長)

・ご意見、ご質問をいただきたい。

(委員)

・都市再生特別措置法に基づかない誘導区域の設定を想定しているとのことだが、国からの補助事業等を受けることはできないという理解でよいか。

(事務局)

・おっしゃる通り。法に基づく形でしか国からの補助は得られない。しかし、法に基づく形で誘導区域を他の地域で設定すると、それは非常に難しい。長浜市として、今の段階で都市機能が集積されている地域を維持していくという意思表示の思いで設定させていただく。

(委員)

・立地適正化計画の中で都市計画マスタープランに組み込むということで、都市構造を中心市街地エリアと、さらにもう 1 つ北部に拠点を設定する方向性という理解でよいか。

・その場合、都市計画マスタープランと立地適正化計画の整合性が取れていないと考えるが、それについてはいかがお考えか。

(事務局)

・都市計画マスタープランでは、各地域拠点を残しながら進めていく必要がある。今後もう少し検討していきたい。

(委員)

- ・そうすると、誘導地域外に施策的な誘導をしていることになり矛盾しているのではないか。
- ・誘導地域とそれ以外での不動産価値が変わってくるように思う。

(事務局)

- ・北部の地域に対しては、今の生活をできるだけ維持することを主眼に置いた都市計画マスタープランになってくる。あくまでこれからさらに発展して人口が増えていくというところに、主の目的になるものではなくなってくると考えている。
- ・後半のご意見については、誘導区域を設定することによってその誘導区域内の価値がまず上がり、その結果として周りの価値も追随して上がると国土交通省の実データからは示されている。

(委員)

- ・今後コンパクトシティ化を進めていく中で、市として均衡ある発展を目指すのではなく、重点配分を明確に示した都市計画マスタープランにしていくべきでないか。

(事務局)

- ・この場で明確な回答はできないが、誘導区域が活きてくるような設定にしていくべきだと考えている。

(委員)

- ・資料の前半は居住誘導区域の件で、後半は居住誘導区域と都市計画区域の両方に係る内容という理解でよいか。

(事務局)

- ・おっしゃる通り。資料の 5 ページ目から 8 ページ目までは居住誘導区域のみの内容で、9 ページ、10 ページは都市機能誘導区域の内容であり、居住誘導区域も含めた形での説明でもある。

(委員)

- ・承知した。資料にどちらの誘導区域であるかを明記したほうがわかりやすいと思う。また、誘導区域の設定として、都市誘導区域を設定し、それを含んだ形で居住区域を設定するっていうのが考え方の順序であると思う。
- ・資料 3 ページ居住誘導区域の設定にあたっての条件について、「含めるべきではない区域」と示されているが、市街化調整区域および農振農用地の災害の恐れがある区域は居住誘導区域に「定めることができない区域」であるため、誤解が生じる表記かと思われる。
- ・木之本・高月地域は法に基づかない誘導区域とのことだが、これは都市機能誘導区域か居住誘導区域かどちらを指されているか。

(事務局)

- ・木之本・高月地域の区域設定について、法に基づかない都市機能誘導区域のみの設定を想定している。

(委員)

- ・人口や都市機能の状態を完全に把握していないため、明言しづらいが、木之本・高月地域で都市機能誘導区域を設定することはありだと思う。将来的の長浜市を持続可能にするという意味で定義されることだと思うので、 広大な誘導区域を設定するのではなく、狭く設定していただきたい。
- ・浸水想定について、参考に想定最大浸水もデータとして示しておくとういと思う。何らかの浸水リスク、水害リスクがあるところを全て誘導区域から外すことは現実的ではないが、防災指針の作成は法改正による立地適正化計画で定められている。今後、防災指針の検討事項にあたっては想定される規模の方の被害を検討した上で決定をお願いしたい。

(会長)

- ・誘導区域の名称として、何か案はあるか。

(委員)

- ・岐阜市はまちなか居住重点区域、東近江市は居住区域、札幌市は持続可能な居住環境形成エリアという例がある。

(会長)

- ・事務局の方でも名称を検討していただきたい。

(委員)

- ・市の中心部から遠く離れた方でも、ここに住みたいと思っておられる方もおられるので、その方々の気持ちも大切にしていきたい。

(会長)

- ・事務局には誘導区域を設定する中で、市民に誘導区域外に住めなくなるといったような誤解がくれぐれも生まれないように丁寧な対応をお願いしたい。

(委員)

- ・立地適正化計画で木之本・高月地域で都市機能維持を目的とした区域設定は必要なのか。

(事務局)

- ・住民アンケートの結果では、「長浜市の中心はどこか」という設問に「長浜駅周辺」という回答が多くみられた。しかし、長浜市は中心以外にも多くのまちがあり、北部の生活を支える拠点が必要とも考えた。将来のまちづくりを検討するにあたり、今の生活を維持していくために必要な生活拠点や都市機能の拠点をどこにおくべきかさらに議論していく必要があると考えている。

(委員)

- ・居住・都市機能の誘導も重要であるが、都市交通という視点だけで捉えるのではなく、もう少し広い概念で捉えていくことが市域の広い長浜市では必要かと思う。

8 閉会あいさつ  
事務局（省略）