

令和 2 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2年度第2回長浜市都市計画審議会 会議録

○日 時 令和2年7月15日（水）午前10時00分から午前11時45分まで

○場 所 長浜市役所 3階 特別会議室

○出席委員 12人
（敬称略） 会長 及川清昭
1号委員 岡井有佳、金子尚志、石井太、押谷小助、井上晃一、
松居利平、松原智子
2号委員 中川リョウ、千田貞之
3号委員 饗庭啓良、荒木まつゑ

○欠席委員 2人
（敬称略） 1号委員 湯坐麻里子、廣田 光前

○事務局 6人
大塚副市長、下司部長、一居課長、伊藤副参事、森田主幹、野村主査

○傍聴人 0人

○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：長浜市情報公開条例等
・資料4：長浜市の都市計画について
・資料5：彦根長浜都市計画地区計画の変更（長浜市決定）について
・資料6：彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）について
・資料7：祇園十四ハタチ地区地区計画の決定原案の申出につき、意見を求めることについて

○会議録

1 開会

2 あいさつ
大塚副市長（省略）

3 委員及び事務局職員自己紹介

4 会議成立の報告

5 会議の公開について

(事務局)

- ・ 会議の公開について説明

6 会議録署名人選出

饗庭啓良委員、荒木まつゑ委員

7 都市計画の概要説明

8 審議事項

- 諮問第 2－5 号 彦根長浜都市計画地区計画の変更（長浜市決定）について
祇園八ノ坪地区地区計画の変更（区域拡大）

(事務局)

- ・ 資料 5 及びパワーポイントに基づき説明（省略）

(会長)

- ・ 祇園地区全体のこと、あるいは祇園八ノ坪地区のことについて質問・ご意見等はあるか。

(委員)

- ・ 八ノ坪地区について、もう一度スライドで変更前と変更後を確認したい。
- ・ 区域を拡大することだが、区域面積は何ヘクタールから何ヘクタールになるか。

(事務局)

- ・ 約 0.9 ヘクタールから約 2.26 ヘクタールになる。

(会長)

- ・ 大きく東に地区を拡大することによって、地区としては一体的に整備した方がいいだろう。県道との接道について、県の交安とも協議済みということで、安全標識等の対処をすれば問題ないという話であれば問題ないかと。

(委員)

- ・ 考え方として質問したい。祇園のドラッグユタカが建っているところでエリアの拡大をするということだが、人口も増加していることから、計画するのにふさわしいという説明があった。長浜市の人口は、合併当初 12 万人ほどあり、現在は 11 万人を割っている。中心市街地の方は増えて、旧町の方が減ってきている。こういった住宅地が出来てくることで人が中心市街地へ流れていくのではないかと危惧している。商工会の方々は小規模事業者が多いが、その地域の人口減少で厳しい経営状況に陥っている。先ほどの説明はよくわかったが、北部地域には地区計画のような特色ある計画は一切見られない。中心市街地ばかり住宅地を多くすることで、旧町の疲弊・衰退が進んでいる。市は長浜市全体を見て、旧町エリアに対する都市計画の将来像をもっているのか。

(会長)

- ・ 事務局、回答を。

(事務局)

- ・ 長浜市の将来都市構造として、長浜市都市計画マスタープランには、『平成 18 年、22 年と二度の合併を経た本市には、旧町の中心市街地などを核とした生活

圏が複数存在しており、各生活圏が鉄道や道路でつながっています。』と記され、旧町における『地域特性を継承・強化していくことを前提とした長浜市ならではの都市構造である「集約型多核都市構造」を目指すこと』を掲げている。

- ・将来的に人口減少は避けられないということもあり、旧町における中心地を核として、それぞれの核に緩やかに人口誘導を図っていく必要性がある。これは国・県の方針に則ったものでもあり、将来的なインフラの維持管理等が行き届かなくなるのを見越してのものである。
- ・地区計画について、中心市街地ばかりという意見だが、地区計画というものは地区単位のまちづくりの方針を決めるものであり、決して中心市街地でしかできないというわけではない。また、市が主導となるものばかりではない。

(委員)

- ・祇園を反対するわけではないが、現在の長浜市の人口減少状況を踏まえて、減少が著しいのは旧町・旧郡部の方ばかりである。中心市街地ばかり整備することで地方が廃れてしまっている。例えば、木之本等で、長浜市として計画を立てて活性化を図ってほしい。そうでなければ、将来的に長浜南部に人口が寄ってしまう。

(事務局)

- ・地区計画制度について担当から説明したが、所謂市街地のある一体の地域について、そこにお住まいの地域住民の方自ら管理をしたいという思いをもって計画を立てていただいて進めるという考え方である。
- ・委員がおっしゃったように、それが市街化区域周辺に偏っているということだが、状況として、本審議会には JA や農業委員さんもおられるが、調整区域を含めて特に農地の担い手や高齢化問題でご苦労いただいている部分がある。また、少子高齢化の話のなかで、人口集約ということがあったが、集落機能が低下しているというご心配の声もお聞きしている。そういった話があるなかで、そこにお住まいの方々の思いを形にしていくというのが地区計画の手法であるので、都市計画課としては十分お話をお聞きしていく姿勢をもっていきたいと考えている。

(会長)

- ・これは長浜市だけが抱えている問題ではない。特に既存集落の維持に関しては集落型の地区計画というものもある。中心市街地と既存集落のバランスが非常に大切となる。息子さん夫婦が住むための家を建てるためであったり、外から人を入れようということも出来ないわけではないので、そこは行政の方へ言うていただければと思う。
- ・地区計画は、地元がしっかり意思表示しなければ、なかなか進まないものである。行政がやりなさいという形ではなく、地域住民の方々が意思を持って「こういう地区にしよう」と考えなければいけない。行政と地域住民が一緒になって進める主旨のものであるということで、委員の皆さまも行政の皆さまもよろしく願いたい。
- ・他に意見あるか。

(委員)

- ・郡部や山間部の状況について、他の委員に賛同するところが大きい。
- ・資料のなかで、都市計画区域外になっている地域があるが、こういった地域は

都市計画を本当に考えておられるのかお聞きしたい。

(委員)

- ・区域外は都市計画から除外されているのか、ということ。

(会長)

- ・事務局、回答を。

(事務局)

- ・西浅井、余呉、木之本の一部等に関しては都市計画区域外となる。これは昭和46年以前から現在まで変わらずということで、区域については滋賀県が設定している。
- ・都市計画区域外ということなので、都市計画における計画範囲からは外れている区域になる。

(会長)

- ・誤解を招くので、説明する。
- ・都市計画区域外は都市計画をしないのではない。都市計画区域は開発するところとそれ以外のところと分けて、むやみやたらに都市化しないという方針で行うものであり、市街化するところとしないところを調整するのが目的である。区域外は一切都市計画で道路とかを考えていないとか、そういうことではない。その点を事務局は説明を。

(事務局)

- ・誤解を招く説明で大変申し訳ない。
- ・会長からの説明どおりとなるが、都市計画区域に関しては、区域を定めて様々な制限を設けていくことでメリハリのある開発、まちづくりを目指すものとなる。都市計画区域外は様々な制限をかけておらず、開発等を行うにあたっては比較的制限のない区域である。

(委員)

- ・わかった。
- ・郡部等の過疎化が進んでいるということを決して忘れないでいただきたい。

(事務局)

- ・補足説明をさせていただきたい。
- ・都市計画の区域から外れているということは事実だが、まちづくりの計画・方針から外すということではないので、その点だけのご理解賜りたい。

(委員)

- ・父親の実家が余呉町だが、もう集落が無くなるころまで来ている。そういった地域がこれから増えていくと思う。開発を否定するわけではないが、地域コミュニティの形成の観点から、やったらやりっぱなしではなく、住宅が出来た後どういった人が入られるのか把握していただいて、今後の計画に反映してほしい。
- ・田園居住地域の指定がないということだが、今後指定するということを考えておられるのかお聞きしたい。

(会長)

- ・事務局、回答を。

(事務局)

- ・田園居住地域の設定について、長浜市においては現在その意向はない。

- ・田園居住地域という用途制限が、長浜市といった地方のまちに合わないということがある。また、滋賀県内においても、現在のところ田園居住地域を設定している自治体はない。

(委員)

- ・いろいろな方策を考えて、今後まちづくりに取り組んでいただきたいと思います。

(委員)

- ・いろいろな都市計画の計画においては、長浜市の中心が目立つものとなっている。長浜市には総合計画があり、市長が言われるチャレンジ&クリエイション等、2026年までの計画がある。その計画のなかで様々な取組をされているし、国の方針がコンパクトシティ＋ネットワークということで、市もコンパクトシティを目指しておられるので、中心市街地での事業が目立っているように思う。議会として、なかなか実行には移せないと思うが、＋ネットワークということで皆の利便性を考えた施策を進めるよう訴えていきたいと思うので、皆が懸念するようなことが少なくなるように、皆さんもご協力をお願いしたい。

(会長)

- ・長浜市は面積も大きい。大きいと地域間格差が目立つことになるので、そのバランスを皆さまの協力の下に考えていけるようお願いする。
- ・他に質問や意見はあるか。無いようであれば、諮問に対する決議をおこなうが。
- ・諮問第2－5号について原案を承認することに異議はあるか。

～異議なし～

(会長)

- ・異議なしと認める。
- ・では、続いて諮問第2－6号について、事務局は説明を。

●諮問第2－6号 彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）について
長浜市祇園町中久保地区における新たな地区計画の決定

(事務局)

- ・資料6及びパワーポイントに基づき説明（省略）

(会長)

- ・委員の皆さま、質問・ご意見等はあるか。

(委員)

- ・意見書について、計画に問題はなく、このまま進めていくということであるが、意見書が出るといこと自体を考えなければいけないと思う。開発に際しては周辺の方にしっかり説明をしていただきたいと思います。

(会長)

- ・このことについて、事務局は説明をしっかりすることをお願いする。
- ・他に意見等あるか。

(委員)

- ・意見書の初めの部分が理解できなかったので、再度説明をお願いする。

(会長)

- ・事務局、説明を。

(事務局)

- ・事業者が素案を作る段階で開いている説明会では西側の歯科医診療所の部分を

宅地ゾーンとする計画であったが、今回の市の原案では地区整備区域から抜いているということで、説明会のものと異なっているという意見である。

- ・意見いただいている区域は現時点で整備の具体計画が決まっていないため、整備区域から抜いている。
- ・説明会の案と異なっているということだが、地区計画の申出制度に基づく手続きであるので、市に申出いただく段階で相談や指導を行い、計画が変更するということはある話である。また、市案として計画を進めるなかで変更を行うことは間違ったものではない。

(会長)

- ・以前の説明会では、市はこの区域を黄色に塗っていたということか。

(事務局)

- ・市が開催した説明会ではなく、事業者が単独で開かれた説明会において、ということ。

(会長)

- ・わかった。よろしいか。

(委員)

- ・はい。
- ・そもそも祇園地区について、市が農地を白地に行っていると説明があったが、地区計画を進めている祇園地区一帯を白地に抜いているということによいか。

(会長)

- ・事務局、回答を。

(事務局)

- ・はい。委員のおっしゃったとおりである。

(委員)

- ・祇園地区が連続しているということによいか。

(事務局)

- ・はい。歯抜けとなるような計画にはならないということである。

(委員)

- ・中久保地区の区域内には反対者はいないということによいか。

(事務局)

- ・反対者はおらず、全員から同意書をいただいている。

(委員)

- ・西側の地区整備計画に入っていないところについては、現在は具体の計画がないので抜いているが、近い将来整備をする計画はあるという認識によいか。

(事務局)

- ・そのとおりである。

(委員)

- ・中久保地区の東側について、現在は何もないところかと思うが、こちらの方も今後計画が出てくるという理解によいか。

(事務局)

- ・現在、事業者から相談がある状態であり、今後進んでいくものと思われる。

(事務局)

- ・ただいまの説明を補足させていただく。

- ・隣のカンバ地区について、具体的な相談を複数いただいている状況であり、地権者の方にも説明に行かれているとお聞きしている。近い将来に正式に申出が出てくるものと想定している。

(会長)

- ・説明のなかであった、祇園地区全体のスライドを見せてほしい。

(事務局)

- ・わかった。～スライド資料を表示～

(会長)

- ・委員は、カンバ地区の計画がないと連続性が保たれるのかという視点で、この地区の状況をお聞きになったということかと思う。地区の連続性は保たれる、そういう理解でよいか。

(事務局)

- ・そのとおりである。

(事務局)

- ・～スライド資料を表示～
- ・各地区計画を進めている祇園の地区は市街化調整である。見てわかるとおり用途地域に囲われており、大井川までの白地範囲全体を地区計画としてまちづくりを進めていきたいと考えている。ところが、地権者が多く、全ての状況が整うのを待つと相当の時間がかかることから、県とも協議を行い、取りまとめが出来たエリアから順次地区計画を設定していこうということで、現在進めている。ただし、地区計画は当初から一体的なまちづくりを進めるというものであるので、建築物の規制や方針は整合性を取った一体的なものとして設定していくという考えの基、進めていっている。以上。

(会長)

- ・今日も、地区ごとに審議しているので、全体の中のこの部分というのがおわかりいただけたと思う。
- ・他にご意見等はあるか。無いようであれば、諮問に対する決議をおこなう。
- ・諮問第2－6号について原案を承認することに異議はあるか。
～異議なし～

(会長)

- ・異議なしと認める。
- ・では、続いて諮問第2－7号について、事務局は説明を。

●諮問第2－7号 祇園十四ハタチ地区地区計画の決定原案の申出につき、意見を求めることについて

(事務局)

- ・資料7及びパワーポイントに基づき説明（省略）

(会長)

- ・先ほどの二つの地区とワンテンポ遅れてこちらの地区の申出があったということで、今日この諮問で計画を承認するものではなく、もう一度諮問を受けて議論することになる。
- ・交差点部はコンビニやスーパーもあり、この地区はそういった商業的な土地利用を進めるということ。十四ハタチ地区だけ切り取って見るとかなり大きな商

業規模に見えるが、祇園地区の中でも交差点部ということで商業的土地利用をということである。

- ・委員の皆さま、ご質問・ご意見等はあるか。

(委員)

- ・商業のスペースがかなりのものとなるが、どういう業種がくるのかということ
は教えてもらえないか。

(事務局)

- ・開発行為をされるにあたって地区計画が正式に決定してからということになる。
あくまで事前の相談ということであるが、一部のエリアで小売店、ドラッグス
トアのような小売店を持ってくるといった情報がある。残りのエリアについて
は、まだ未定ということ。

(委員)

- ・ドラッグストア的なものが来るということをお聞きしたことがあるが、正直近
くにドラッグストアがある。こういったバッティングについて、地域の規制等
はできないのか。

(会長)

- ・事務局、回答を。

(事務局)

- ・民間の競争の中で、行政として何が来ていい、駄目だといった業種を絞るとい
うことは難しいと考えており、そこは事業者さんがしっかりと地域のことを考
えて誘致していただくことに越したことはないと考えている。そういった方面
の話はさせていただけると思うが、規制とまでは厳しい。

(会長)

- ・他になにか。

(委員)

- ・住宅があって商業施設ができるとなると、さらに交通渋滞等が激しくなるが、
県や警察関係は理解しておられるのかお聞きしたい。

(会長)

- ・事務局、回答を。

(事務局)

- ・事前に県や県の土木事務所等と協議しており、いただいている意見は申出者に
伝えて、一緒に検討すべきところは検討していくということで進めている。

(委員)

- ・地域の意見は大事ですので、よろしく願いたい。

(事務局)

- ・補足説明を。こちらは通学路でもあるので、学校や教育委員会等とも十分に調
整して、子どもの安全を確保したまちづくりとなるよう事業者にも十分意見を申
しており、関係機関との連携も引き続き行っていきたい。

(委員)

- ・わかった。引き続き願いたい。

(会長)

- ・具体的に進出する商業施設があると、個別に警察等と協議することになってい
るので、入念にチェックはされるかと思う。

- ・他に意見等はあるか。

(委員)

- ・交差点部ということで商業利用をされるのはわかるが、西側に広がりすぎているように思う。祇園の地区計画について、全体の市の方針というのは作られているのか。都市計画マスタープランにはある程度書かれていると思うが、具体にあるのか。

(会長)

- ・事務局、回答を。

(事務局)

- ・商業ゾーンについて、詳細はマスタープランに書かれていないが南側に広がる商業地とリンクするような形で商業ゾーンを決定している。

(会長)

- ・商業地のバランスということもあるし、地権者の考えもあると思う。
- ・都市マスには詳細までは載っていなかったと思うので、その点についてもう一度説明を。

(事務局)

- ・地区計画においては、地元の意向も十分に考慮していくべきものとしており、事業者が申出する際には地権者の意見を十分に把握したものを提出するように指導している。そのなかで、借地にするのか売買するのかを含めて事業者が地権者と協議をして、今回のような配置で臨みたいという申出があったというのが事実である。

(会長)

- ・委員、よろしいか。

(委員)

- ・事業者からそういう申出があったということだが、それをそのまま受け取るかどうかは別の話である。市として、ここまで商業エリアを増やすということには大丈夫と判断しているのか。場合によっては、市街地の商業施設とのバランスを考慮して、十四ハタチ地区の左側の区域については八ノ坪地区と同様に県道に面する部分のみを商業利用として、ということも考えられると思う。そのあたりはどういった判断だったか聞きたい。

(会長)

- ・事務局、説明を。

(事務局)

- ・交差点部の商業ゾーンについては、既存のフラワーショップの割合が大きく、県道の向かいに多数の店舗が存在する状況もあることから、十四ハタチ地区の区域左側の商業利用はバランスの悪いものではないと考えている。決して事業者が望んでいるからという理由だけではなく、祇園地区全体の在り方を考えたときの住商のバランスを勘案して事業者には指導している。
- ・ただしご指摘のとおり、都市マスに詳細のゾーンまでは載せていない。

(会長)

- ・3,000㎡までという規制もあり、駐車場も使い切れないかもしれないので、大規模商業施設が集中するというイメージではないということでよいか。

(事務局)

- ・はい。祇園地区はあくまで第1種住居地域と同等の制限を設定していくというまちづくりの方針に基づいてのことなので、決して大きな店舗を誘致して、ここを所謂「商業地域」にするということではない。あくまで「第1種住居地域」の範囲内で住宅ゾーンと商業ゾーンを適正に配置していこうというものである。

(会長)

- ・わかった。
- ・他にご意見等あるか。

(委員)

- ・ここは神照地域で、子どもたちの環境としては長浜北小学校のエリアとなる。学校までの距離もあるので、子どもたちの安全安心を配慮して行ってほしい。

(会長)

- ・事務局はその点をよろしくお願いしたい。
- ・他にご意見等あるか。

(委員)

- ・先ほどからの安全対策について、十四ハタチ地区の乗入れ口を警察との協議もされているということだが、住宅地の北側のところがポイントになってくるかと思う。その点注意して進めて行ってほしい。

(会長)

- ・事務局はその点を注意して進めるように。
- ・他にご意見等あるか。

(委員)

- ・雨水排水について、大井川に放流するものと思う。
- ・地区計画の開発地ごとに雨水排水の計画をするのではなく、合わせて考えていくことはできないのか。開発地ごとに調整池を設けるよりも一体的な排水計画を立てる方が効果的であると考えてる。

(事務局)

- ・雨水排水について、ご指摘いただいたことは今後の計画策定の際の参考にさせていただきます。
- ・十四ハタチ地区含め八ノ坪地区、中久保地区の雨水排水については、大井川ではなく、南の的場井川方面への放流となっている。また、十四ハタチ地区の排水量計算については当市道路河川課と協議をおこなっていくことになる。

(会長)

- ・他にご意見等はあるか。無いようであれば、諮問に対する決議をおこなう。
- ・諮問第2－7号について原案を承認することに異議はあるか。
～異議なし～

(会長)

- ・異議なしと認める。
- ・諮問第2－5号、諮問第2－6号、諮問第2－7号について、それぞれ承認を行い、本日付けをもって市長へ答申する。
- ・答申文（案）については、会長一任でよろしいか。
～異議なし～

(会長)

- ・以上をもって、本日の諮問案件の審議は終了する。

【会議録署名委員】

.....
印

.....
印

9 その他

(会長)

- ・その他、各委員、事務局から連絡事項等あるか。

(委員)

- ・今日もいろいろと議論、審議することがあったが、事務局にお願いしたいこととして、しっかりとフィードバックをしていただきたい。
- ・市議会の委員交代時期が迫っており、次の審議会には出席できないかもしれない。長い間、都市計画審議会にてお世話になった。感謝申しあげる。

(会長)

- ・フィードバックについて、事務局は今後検討するように。
- ・他にあるか。

(事務局)

- ・次回、10月中旬ごろに都市計画審議会を開催する予定である。

10 閉会あいさつ

下司部長（省略）