

【議決 第1号 地区計画の変更について（稲枝駅西側産業地区地区計画）】

事務局（辻）

事務局でございます。都市計画課、辻でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。座って説明のほうをさせていただきます。

まず初めに、本日の資料を確認させていただきます。1枚目に次第、2枚目に委員名簿、3枚目に会場レイアウト、以降が議案書となっております。

今回の議案書は46ページとなっております。落丁等ございましたらお申ひいただきたいと思ひます。

まず、本日の議案説明に入る前に、昨年末、本審議会の出欠確認文書及び当審議会開催に当たりまして報道機関、議員各位への情報提供させていただきました資料の議題のうち、市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の改正についてという議題がございましたが、滋賀県との下協議に時間を要しておりますことから、今回付議を見送ることといたしまして、次回以降の都市計画審議会にてまたご相談させていただきたいと思ひますので、ご報告申し上げます。

また、前回審議会以降に都市計画決定されました案件につきまして、報告をさせていただきます。

第88回審議会で諮問し同意いただきました、滋賀県が決定主体となっております彦根長浜都市計画区域区分の見直し及び前回第89回審議会で議決いただきました、彦根市が決定いたします用途地域の変更、地区計画の決定、風致地区の変更、それと都市計画図書館の決定及び体育館の変更につきましては、令和7年7月29日付で滋賀県、彦根市ともに都市計画決定をいたしております。

また、第84回審議会で諮問いたしましてご同意いただきました、滋賀県がこちらも決定いたします都市計画道路の変更（国道8号バイパス）の関係につきましても令和7年12月19日付で都市計画決定されましたので、併せてご報告申し上げます。

それでは、議案書の説明につきましては、右下に記載のページ数で行いますのでよろしくお願ひいたします。

それでは、議決第1号の説明に入らせていただきます。

議決第1号は、地区計画の変更について（稲枝駅西側産業地区地区計画）になります。

2ページをお願ひいたします。

こちらが付議理由でございます。令和7年7月29日付で都市計画決定いたしました稲

枝駅西側産業地区地区計画につきまして、地区施設の整備方針に基づきまして、遺跡の保存と地区内の憩いの場の提供を目的とした広場を整備することとしております。

当初計画において、遺跡の確実な保存を図る観点から規模を規定しておりましたが、その後実施いたしました埋蔵文化財試掘確認調査の結果、遺跡の詳細範囲が把握されまして、保存を要する範囲が確定しましたことから、残ります土地利用の効率化を踏まえまして広場面積を変更するものでございます。都市計画法に基づく縦覧が終わりましたので、最終審議として付議させていただくものでございます。

3 ページをお願いいたします。

こちらが総括図になります。

4 ページ、こちらが計画図でございます。地区計画区域は変更はございません。

5 ページ、6 ページが地区計画の変更案、5 ページに赤字で記載しております広場面積を変更しております。

7 ページをお願いいたします。

こちらが変更後の地区計画図になります。

8 ページをお願いいたします。

経緯の概要を整理させていただいております。当初の計画につきましては、第88回及び第89回審議会においてご審議いただきまして、令和7年7月29日付で都市計画決定をいたしました。その後、実際の協議を進める中で、文化財課のほうから試掘調査結果を踏まえた遺跡の保存範囲の詳細が示されましたことから、それに合わせまして地区計画の変更について手続を進めているもので、令和8年2月17日から3月2日まで都市計画法第17条に基づく案の縦覧を行いましたところ、意見はございませんでした。

今後の予定は記載のとおりでございます。

9 ページ、10 ページは第88回審議会での答申、11 ページ、12 ページが第89回審議会での答申でございます。

13 ページ、14 ページは当初計画からの変更箇所を赤字で表示しております。

地区整備計画における地区施設の配置及び規模の欄、広場の面積につきまして、4,000平方メートルを2,600平方メートルに変更しております。

また、14 ページの変更理由についても、遺跡の保存を主たる目的として地区施設に位置づけた広場について、埋蔵文化財試掘調査により遺跡保存の詳細範囲が確定したため、広場面積を遺跡保存が必要な範囲に変更する旨記載をしております。

15ページをお願いいたします。

こちらが新旧の対照表になります。記載のとおり、広場面積を4,000平方メートルから2,600平方メートルに変更しております。計画図につきましても変更前後を示しております。

16ページをお願いいたします。

文化財の関係の資料になります。申し訳ありません、横長でちょっとご覧いただきたいと思いますが、右側の縦方向の道路が稲枝駅西口停車場線でございます、下に向かって稲枝駅西口になります。こちらの道路の埋蔵文化財調査におきまして、弥生時代末から古墳時代初頭の大溝、黒い太線で示しておりますけれども、道路上にこの溝の遺構が確認されております。この先線が地区計画区域に延伸していることが見込まれておりまして、当初薄いグリーンで網かけをしております範囲の4,000平方メートルを遺跡の保存を目的とした広場として規定をさせていただいております。その後、文化財課が埋蔵文化財の試掘調査を実施いたしまして、その結果を踏まえた協議を行い、太い赤枠の範囲内の確実な遺跡の保存について協議のほうを整ったものでございます。

全体的にプロットされております青色の塗り潰しの四角の箇所、こちらが試掘調査を実施して遺構が確認されなかった箇所でございます。稲枝西口停車場線に沿って赤い横長の小さい長方形で中に黒い線をプロットしておりますもの、こちらが試掘によりまして確認されました溝の痕跡でございます。文化財課の判断によりまして、溝と周辺の遺構が存在する範囲として黄色の線で囲っております範囲が遺跡の保存が必要ということで、それらを網羅する整形の取れた形で赤い太枠の保存範囲を定めております。土地利用におきまして、広場については建築敷地に含めず、将来にわたり広場として確実に遺跡の保存を行うものでございます。

17ページ以降は前回の審議会の添付資料でございます、17ページが10年確率の地先の安全度マップ、18ページが土砂災害のリスクマップ、以降、19ページから26ページに都市計画マスタープランの抜粋を参考に添付させていただいております。

議決第1号につきましての説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

村上議長

ありがとうございました。

今回は、既に決定されている地区計画の中の地区施設としての広場、こちらの範囲を変更するという事です。

それでは、質疑に入ります。

本件につきまして何かご意見、ご質問等ございますでしょうか。

小川委員、お願いします。

小川委員

小川でございます。

確認なんですけれども、12ページにあります以前の答申の中で地域の災害対応、それから防災拠点の機能について併せて検討されたいという、そういう意見が具申されている。それに対して、災害対策として水位のラインであるとかというのは分かるんですけれども、あわせて、この防災拠点の機能について計画の中でどのように表されているのかというのをお教えいただきたいというのが1つです。

それからもう一つが、16ページのところに大溝が出てきたんですけれども、これはG Lから50センチで確認されたということ、逆にそれの上に何かを構築しようとする、その上に盛土をして、その地下遺構に影響がなければ大丈夫というそういう解釈でいいのか、それをお教えいただきたいと思います。

村上議長

事務局説明をお願いいたします。

事務局（辻）

事務局でございます。

ご質問いただきました12ページの地区計画に関しましての防災拠点の機能についてでございます。

具体の開発計画の中で施設が整備されますので、その中に防災の観点の機能を持たすということも1つでございますし、隣接地においては防災公園の計画もございますので、地域一帯として防災の拠点機能が果たされるような、全体としては土地利用を進めてまいりたいと考えておるところでございます。

2つ目の遺跡が存在する範囲の上部の土地利用でございますけれども、この遺跡がございます範囲については、この遺跡を乱さないという条件で上部を広場として利用するものでございまして、大前提として現物を保存、乱さない状態で残すという方針でございます。お見込みのとおり、上部を盛土をして活用することについては、遺跡を乱さない範囲で問題ございません。

小川委員

直接関係はないんですけれども、大溝の部分でこの道路、その下にも大溝が走っているようにここは確認できないんですけれども、この道路の敷設においても同じようなことを注意しながら整備を図っておられるということによろしいでしょうか。

事務局（辻）

事務局でございます。

道路の直下の遺構につきましては、文化財の本調査というもう一段ステージの上だった調査を実施されておりました、記録として全て保存されておりますので、工事に支障が出る部分については最低限その遺構が乱されるといいますか、損傷されるケースもございますけれども、それは協議の上で本調査によって記録が保存されておりますので、問題ございません。

村上議長

小川委員、お願いいたします。

小川委員

加えて、もう最後、同じように今回開発される部分についても、記録保存がされれば壊すというような形での理解でもいいんでしょうか。

村上議長

お願いします。

事務局（辻）

事務局でございます。

こちらの広場として設定させていただいた経緯としまして、記録として保存して遺構を壊すことよりも現物を残すべきという方針を掲げておりました、基本的にはこの部分は遺跡をそのまま残すために広場のほうを設定したものでございます。

村上議長

小川委員、よろしいでしょうか。

小川委員

ありがとうございます。

村上議長

ほかにございますでしょうか。

田中委員、お願いします。

田中（勝）委員

おはようございます。滋賀大学の田中でございます。よろしくお願いいたします。

今の事務局のご説明と小川委員のご質問、私、歴史は本当に素人なんでちょっと見当違いのことを申ししていたら申し訳ないんですけども、一定の歴史的価値を持った遺跡が見つかるということはしばしばあることで、特に滋賀県のような歴史のあるところでは。それを壊して開発するというのは、それは論外としても、その後の対応というのはいろいろあると思うんですね。

それで、地下50センチで見つかったので少し盛土をすればいいだろうということは分かるんですけども、でも、結局それって遺跡をもう埋めてしまうので、記録はあるし地下には残っているよ、でも広場にするよということですよ。それは歴史の遺構の保存、その点は本当素人ですけども、遺構の保存というところでいうと結構最小限ラインだと思うんですよ。果たしてそれが本当に意味があるのかどうか。つまり、その遺構に本当に歴史的な価値があると、一定のものを有しているのであれば、もう少し開発においては、広場を造るということも大事ですけども、もう少し配慮することも可能性としてはあり得ると思うんですね。

例えば広場にする場合に、ここの歴史的遺構については何らかの記録というのは、例えばそれを訪れた人が分かるようにするとか、そういったところはどの程度お考えですか。

村上議長

回答をお願いします。

事務局（辻）

事務局でございます。

この付近一帯、稲部遺跡という遺構が確認されておまして、この広場の整備に当たってもそういった情報を広く市民の皆様にお知らせするといいますか、広報を図る意味でパネルの掲示といいますか表示盤みたいなものを設置したり、そういうことは開発行為の中で取り組んでいただけるよう検討しているところでございます。

村上議長

田中委員、お願いします。

田中（勝）委員

ありがとうございます。

ちょっと昨日、野洲のまちづくりの委員会に出ておまして、野洲は彦根ほど観光的な資産がなくてなかなか苦労しているところなんですけれども、訪問者の行動調査とかをしま

すと、結構な割合で歴史マニアなんですよね。それも昔は割と高齢な男性というイメージが多かったんですけれども、最近は歴女ですとか、割と世代が広くて性別にもそれほど偏りが無いという形で。

では、野洲にどういうところがあるかというところ、野洲は一応、ちょっとアピールは足りていないんですけれども、銅鐸が非常に有名なんです。それがあつたところの遺構とかは結構来ているんですね。来ているところを見ると、やっぱり実際にフィジカルに遺構があるところに来ていて、恐らく看板を1個かけるというのは、それだけですとあんまり訪問者はないだろうなと思うんですね。

彦根市というのは、圧倒的な観光資産として彦根城がありますけれども、それ以外のところがちょっと弱いんですよね。今後市内で回遊した、インバウンドの人も含めてというのを考えるときに、歴史的な資産というのは一つの売りになると思うんです。本市の非常に大きな売りになると思うんですけれども、今後の活用になるとこれからの課題も多くなるんですが、そういうところも含めて考えますと、看板1つつけたぐらいよりは個人的にもう少し踏み込んだ、この遺構はどれぐらいの価値があるか私は知らないで言っていますから、その点も踏まえて、もう少し慎重な検討をされたほうがいいような気がします。

○村上会長 何か事務局のほうから補足はありますでしょうか。

○辻補佐 事務局でございます。

この道路を挟みまして北隣になりますけれども、図面でいいますと右側になりますけれども、こちらにより濃度の濃い遺構が確認されておりまして、こちらのほうは将来歴史公園という形で遺跡のそういった保存を目指すという方針を掲げております。現在まだ調査途中でございまして、遺構の範囲自体は確定がなされておりませんが、こちらについては国の史跡指定を目指して今現在取組を文化財課のほうで進めておりますので、今回のこの溝はその痕跡が延伸しているという状況でありまして、それも含めて保存して活用していくという方針でこの地区計画のほうを定めておりますので、よろしく願いいたします。

田中（勝）委員

分かりました。ありがとうございます。

村上議長

ありがとうございます。

ほかに。

小林委員、お願いします。

小林委員

ありがとうございます。小林です。

今回、地区施設の整備方針というところの目的の中に、遺跡の保存のみならず憩いの場の提供ということを書き記されております。それが規模の縮小によって憩いの場の提供というところの目的がクリアできるのかなというところのイメージと、あとは水害リスクへの対応というところで、近年、予想外の豪雨があるかと思えます。そういった場合の対応であったり、広場自体、恐らく遺跡を保存することが目的なので調整池のようなものは造られないのかなとは思いますが、周辺にそういった対応をすることはあり得るのかということと、あとは今おっしゃっていたように北側のより深い遺構というかそういうものがあるということで、今回調査された以外にまた将来的に遺跡がすぐ近くのところで追加される可能性であったりですとか、それが見つかったときの方針などはお考えでしょうか。

村上議長

回答をお願いします。

事務局（辻）

事務局でございます。

広場の規模につきまして、憩いの機能が阻害されないかというご質問が1点目であったかと思えます。

この広さ、こちらにつきましては、遺跡の保存範囲から決定いたしました広場規模でございます。広場として、憩いの場としての機能はこの面積にとらわれることなく、この広場として指定した範囲の中で達成されるものというふうに認識しております。十分な面積が足りているというふうに認識をしているところでございます。

2つ目の浸水対策の件でございます。

委員おっしゃられているとおり、近年、想定を超えるような豪雨も起こっておりますので、そうしたものに対しましては、この地先の安全度マップでの10年確率以上の盛土というのは規定しておりますけれども、開発の事業の中でより高度な対策というものも求めていますし、この広場自体は遺跡の保存の観点から掘削をするとかそういうことはなかなか難しいのでございますけれども、ほかの地区計画の区域の中で開発の計画を進める中で、周辺地域への下流域への浸水被害の助長をとどめるように、調整池の設置等は開発の指導の中で行ってまいります。

将来的なこの遺構の拡大といいますか、確認された場合の対応でございますけれども、全体的にこのエリアは遺構の包蔵地といたしまして、遺跡が検出される可能性があるエリアに指定されておりますので、いかなる工事におきましても文化財課のほうの確認が入ります。当然この地区計画のエリアの中で試掘調査をさせていただいて、遺構がなしという判断をされておりますけれども、慎重に工事を進めるという条件がついておりますので、この中で遺構が発見された場合はすぐ文化財課のほうで対応いただくというような形になりますし、周辺地域で公共、民間問わず工事が行われることがあると思うんですけれども、そうした場合でも埋蔵文化財保護法に基づく手続が入りますので、そうした中で適切に遺跡のほうは保存してまいりたいと考えております。

村上議長

ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

林委員、お願いします。

林委員

ありがとうございます。林です。

1点は、広場の面積が減ったことで機能面ではどうなのかなということを私も思っていたんですけれども、今ご質問いただいて答弁、お答えをいただきましたのでそこは結構なんですけれども。

次、8ページのところに示されていますスケジュールになりますが、本日以降の日程というか予定という形になっておりますけれども、この周辺地域では宅地の造成やら道路の工事とかが始まってまいりまして、地元からすればやっとな進んできたなというような声を聞くところでございます。

当該この地域においては現状田んぼということで、これまで耕作放棄地もありましたけれども、耕作をされているところもあります。この決定縦覧告示が令和8年4月ということになりますけれども、ちょうどその時期になりますと田植のシーズンということになるんですけれども、今後、これ以降のスケジュールといいますか、実際この地域、この場所の開発が始まるというのはいつ頃になって、その辺の耕作者さんとの調整というのは今後どのようにされるのかお伺いしたいと思います。

村上議長

回答お願いいたします。

事務局（辻）

事務局でございます。

この決定告示の後のスケジュールでございますが、あくまで民間事業者の事業になりますので、具体的にちょっとお示しすることはなかなか難しい状況ではございますけれども、開発に当たっての事前の協議が現在進められておりますので、開発許可後、速やかに工事のほうも進んでいくのではないかと考えているところでございます。なかなか企業さんのほうも積極的に現在公表されている状況ではございませんので、すみません、これぐらいの情報しかちょっと申し上げることができません。

田んぼとか耕作者への対応につきましては、どの工事に関わらず適切に対応してまいりたいというふうに考えております。

村上議長

林委員、お願いします。

林委員

ありがとうございます。

今の耕作者さんへの対応の件については、市のほうが責任を持ってしていただくということでもよろしいですか。

村上議長

回答をお願いします。

事務局（辻）

事務局でございます。

基本的には事業者の責任において対応するということになりますので、道路事業であれば市の道路の部局が責任を持って対応させていただきますし、開発の関係であれば開発事業の中での調整という形になります。

村上議長

林委員、お願いします。

林委員

ありがとうございます。

最終そういったところでささいなトラブルが起こったりしないようにしっかり市としても関与していただいて、この事業が進むようお願いしたいと思います。

以上です。

相談第1号は、用途地域の変更について（都市計画道路の変更に伴うもの）になります。
28ページをお願いいたします。

こちらが付議理由でございます。滋賀県によりまして都市計画決定されました都市計画道路3・3・7号びわこ東部幹線の決定と都市計画道路3・3・1号彦根長浜幹線の変更による一部区間廃止によりまして、正法寺野田山地区及び地蔵地区について用途地域界の基準としておりました道路計画線が廃止されましたので、現況の土地利用及び地形地物との整合を図りまして、用途地域界を調整し用途地域を変更するもので、都市計画の変更を行うため、事前にご相談させていただくものでございます。

29ページをお願いいたします。

こちらが変更前の総括図でございます。

あわせまして、30ページをお願いいたします。

こちらが変更後の総括図になります。

29ページ中央、赤字で3・3・1号彦根長浜幹線と表示しております都市計画道路の計画線が、国道8号バイパスが山側ルートとして都市計画決定し、3・3・7号びわこ東部幹線、この30ページの山側に直線で2本の黒い線が入っていると思うんですが、こちらのほうに変更をされましたことから、現況の土地利用や地形地物との整合を図りまして、用途区域界を変更するものでございます。

31ページが変更後の用途地域の面積及び諸元を示したものでございます。

32ページが変更理由でございます。

令和7年12月19日付で滋賀県告示第430号にて都市計画道路3・3・7号びわこ東部幹線の決定に伴い、都市計画道路3・3・1号彦根長浜幹線が変更され、一部区間が廃止されました。

正法寺野田山地区、地蔵地区においては、都市計画道路3・3・1号彦根長浜幹線の計画線を用途地域界として定めておりましたが、計画変更（区間廃止）に伴いましてその基準がなくなるため、以下のとおり変更するものでございます。

まず、1つ目の正法寺野田山地区でございます。34ページの詳細の計画図と併せてご確認いただきたいと思います。

1-1工業専用地域を準工業地域、面積にしまして0.4ヘクタール、1-2第1種住居地域を工業専用地域、面積にしまして0.1ヘクタール、1-3工業専用地域を第1種住居地域、0.3ヘクタール、いずれも現況の地形地物と整合を図りまして境界の調整を行うも

のでございます。

35ページが変更後の用途地域図になります。

36ページが航空写真に変更箇所の赤枠を重ねたものでございます。

次に、32ページにお戻りいただきまして、2つ目の地蔵地区でございます。こちら申し訳ありません、37ページと併せてご確認のほうをお願いいたします。

2-1 準工業地域を第1種中高層住居専用地域、面積にしまして0.8ヘクタール、こちらは既に住宅地が形成されておりまして、隣接する第1種中高層住居専用地域と一体的な土地利用がなされておりますことから、準工業地域を第1種中高層住居専用地域に変更するものでございます。

2-2、こちらは第1種中高層住居専用地域を準工業地域に0.1ヘクタール変更するもので、現況の地形地物との整合を図って境界の調整を行うものでございます。

38ページが変更後の用途地域図、39ページが航空写真に変更箇所を赤枠で重ねたものになります。

なお、今回の用途地域の変更によりまして、既にある建築物について既存不適格となる建築物はございません。

33ページをお願いいたします。

新旧対照表になります。赤字括弧書きが変更前の現行の面積となっております。

40ページのほうをお願いいたします。

経緯の概要のほうを整理させていただいております。現在、並行しまして地元自治会と対象の家屋、地権者への説明、周知方法についてご相談させていただいているところでありまして、今後地元説明と併せて各種手続を進める予定でございます。

相談第1号につきましての説明は以上でございます。よろしくをお願いいたします。

村上議長

ありがとうございます。

今回は、都市計画道路がなくなったことでその区域の線を変更するということです。の相談案件になります。

この件につきまして、何かご質問、ご意見がありましたらよろしくをお願いいたします。

小川委員、お願いいたします。

小川委員

小川でございます。

教えてください。分からないので聞きたいんですけども、この1と2というのがある、2の部分については既に住宅等が建っていて、その住宅をよしとする地域に変更するよというの分かりました。

でも、1の部分で例えば34ページで見ると、1-3の部分で一番右側の部分でいうと工業専用地域の中に第1種の住宅の居住用地がぽつんと残るといふ、そういうふうに見えてしまうんですけども、工業専用地区の中に独立してぽつんと残るといふそういう見方でいいのか。

それと、これを変更することによつた不具合というのがあるからそういうふうに変更するとか、その辺のところはちょっと本当に分からないので教えてください。

村上議長

回答お願いいたします。

事務局（辻）

事務局でございます。

今ほどおっしゃられているのが、36ページの航空写真でいいますと、この図面を横に向けていただいて下の隅の家屋のことでよろしいでしょうか。

小川委員

それと、その一番上の部分を工業専用区域から準工に変えられる、それと真ん中の部分は今現在全然付近には住宅が建っていないんですけども第1種の住宅専用区域にするというのが少しよく分からないので教えていただけますでしょうか。

事務局（辻）

用途地域界につきまして、先ほど申しましたように、現在、都市計画道路の線を基準として定めておりまして、一部土地利用の中で区域をまたいで建築物が立地しているところもございます。こちら、全て建築物の概要を確認しましたところ、過半が含まれる用途地域を主として建築確認がなされておりまして、どちらかといいますと今回の変更で狭小な部分の用途が過半を占めるほうに重なるか、含まれるような形の変更としております。

事務局（大林）

補足になります。

今回、従前は当然道路ができますので、大きな道路ができればその道路の中心から用途が分かれるような形になっておりましたが、その基準となる計画線がなくなってしまうの

で、基本的に隣接地の用途に合わせて現状の地形地物に合わせた形で用途を変えていくような形になりますので、どちらかというともと周辺に調和するような形の用途に正しにいくというような意味合いの変更でございます。

なので、特段異質な用途が残るとかというものではなくて、例えば田んぼ1枚の中で住居地と工業専用地域がまたがっているものを、例えば住居側に全部寄せにいくであったりだとか工業側に寄せにいくであったりだとか、それを現況の地形地物に合わせて修正していくというものでございますので、特段何か異質なものが生まれるというものではございません。

村上議長

小川委員、お願いします。

小川委員

例えば一番下の部分、これは工業専用地域になっているんですけども、その工業専用地域の中に第1種だけがぽつんと残っていると、そういうことではないということでしょうか。

事務局（大林）

ちょっと色の違いがあるかもしれませんが。そういったものではなくて、一つの、一筆の土地の中で分かれるようなことではなく、あくまで現状の地形界とかそういったものになりますので、ご懸念されている部分には至らないというふうに考えております。

村上議長

小川委員、お願いします。

小川委員

よく分かりました。

一番最初にご説明いただいたみたいに、区域ではなくて現状に整合していくようなそういう変更なんだと、今後もそういうふうな考え方で進めていかれるという、そういうことの確認をお願いしたいと思います。

事務局（大林）

事務局でございます。

一般的には道路界であったりだとか地形地物界というのが通常用途の境界線という形で取られるんですけども、今回この議題で上げさせてもらっている部分については、将来に都市計画道路ができた暁にはこういう形でという形の用途界を設けておりましたので、

今その基準となるものがなくなった以上、現状の地形地物のものあるいは道路界とか、そういった形で合わせに行くのが通常のやり方であるというふうに認識しておりますので、そちらの方向に合わせに行くといった変更でございます。

事務局（古川）

もう一つですけれども、用途地域というのは、現状を踏まえて将来どのような土地利用を進めていくのかというものを示しているものでございますので、田んぼであっても隣接、今回の場合は隣接が第1住居地域であれば、変更しようとする部分も将来、お隣と同じような第1種住居地域として住宅団地を誘導していくというような方針を定めようとしておりますので、現状を見ながら将来どうしていくかということを考えて定める、見直すということで捉えております。

村上議長

ありがとうございます。

小林委員、お願いいたします。

小林委員

ありがとうございます。

今、将来を見据えてということでおっしゃっていただきまして、本来道路の基準があるものに対してその基準がなくなってしまったというところから、恐らくこの今現状に合わせるというところでの線を引いていただいていたかとは思いますが、その現況に合わせる線だけを見ると、将来的なところの境界が随分凸凹としてしまったなというイメージと、こう住居がどんどん増えていく中で、単なる線の整理ということではなくて、今おっしゃられた将来を見据えて、工業専用地域に建ってしまったときの住居との境目はどうなんだとかその道路環境はどうなんだというところも含めて、都市構造の変化を想定した一体的な土地の利用とか用途地域の設定というのがあるとより使いやすい土地になっていくんじゃないかなというところでの意見になります。

村上議長

事務局、回答はありますか。

事務局（辻）

適切な土地利用を誘導するという趣旨でこの用途を設定しておりますので、例えば住居地域に隣接して工業系の用途があるところについては、土地利用の中で緩衝帯というような形で設けるとか、そういったものを開発指導の中で配慮してまいりたいというふうに

考えております。

村上議長

同じご質問の中での、そもそもこの線の引き方とあと用途地域の指定の仕方というのは全体の都市構造の中でというお話もございましたが、その点、今回の変更との関係というのはどうですか。ちょっとそこを補足していただきたいですね。

事務局（辻）

今回の境界の見直しにつきましては、最低限の変更といたしますか、大きな構造が変わらないように最低限の地形地物に合わせた整合を図ったものでございますので、新たに工業系の土地利用を目指していたところを住居系にするとか、そういった方針の変換はございませんので、あくまで従来の土地利用の方針に従いまして調整のほうをさせていただきます。

村上議長

ありがとうございます。

事務局（古川）

すみません。もう一つですけれども、今回基準になっていた道路計画がなくなったということで、最終どういうふうな調整をするかということいろいろ悩んで今回提案をさせていただいておるんですけれども、住宅系の用途、35ページの図面でいきますと第1種住居というところがございます、そこに今、住宅団地が大分ちょっとできてきていますけれども、この住宅団地に接続しているメインの道路が、ちょっと見づらいですけれども、306号から左のほうにずっと市街地に入ってくる道がございますけれども、それが幹線道路として住宅団地が奥に広がってきているということになっていますので、その道路から奥へ広がることを将来想定してこのような調整をさせていただいた。

それと工業専用地域というのが、青いエリアが広がっていますけれども、こちらもなかなか道路がなくて、先ほど言いました306号から市街地のほうに入ってくる道ではちょっと狭いので、306号から直接道路を入れて大きな工場としての土地利用をしていただいているような用途地域ですので、やっぱり幹線道路からの出入りを将来見据えてエリア設定すべきということで今回このような設定をさせていただいております。

全体的に見て、今回の場合はすごく小さな調整ではあるんですけれども、現状の道路の状況であったり土地利用の進んできている状況、その辺を見ながら、この地物界、道路界とか地番界とか水路界とか書いていますけれども、その辺を境界として定めて、このよう

また、第87回及び88回とこれまで2回にわたりまして当審議会でご審議いただきました稲枝駅西側における区域区分の見直し、市街化区域への編入について、令和7年7月29日付で滋賀県知事により都市計画決定がなされ、約7ヘクタールの区域が市街化区域に編入されております。

これに伴いまして、今ほど申し上げた本市の条例で指定する土地の区域を令和7年9月1日付で一部変更しましたので、今回ご報告させていただくものでございます。

詳細につきましては、開発調整係のほうから説明させていただきます。

事務局（山田）

都市計画課開発調整係の山田でございます。よろしくお願いたします。着座にて説明させていただきます。

43ページをご覧ください。

都市計画法第34条第11号に規定しております開発許可事務処理市町村の条例とは、平成15年に制定いたしました彦根市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例でございます。

先ほど付議理由でも申し上げましたとおり、都市計画法第34条第11号は開発許可に関する事務処理市町村の条例、つまり本市の条例でございますが、こちらで指定する区域内であれば、原則として建築物の建築が制限されている市街化調整区域におきまして例外的に開発行為等を許可することができるという旨の立地基準を定めたものでありまして、その区域の指定について本条例の第3条において規定しております。

具体的には、市街化区域に隣接し、または近接し、自然的・社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を形成していると認められる地域として、主に赤字で示しておりますとおり、「建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内でおおむね50以上の建築物が連担している土地の区域」及びそれらの区域が「市街化区域から500メートルの範囲内に存する土地の区域」を指定しております。

続きまして、44ページをご覧ください。

こちらでは区域の指定に関するこれまでの経過と町別の指定区域を示しております。

まず、区域指定の経過についてございますが、先ほど申し上げました条例の基準に該当する一団の土地につきまして、平成16年4月に当初指定を行っております。

また、令和4年4月には、改正都市計画法に基づきまして、災害ハザードエリアにおける開発等を抑制するという観点から、それまで指定した区域のうち土砂災害警戒区域に該

当する土地、正法寺町及び小野町の一部につきまして指定区域から除外するという変更を行っております。

そして、今回の変更でございますが、過去に当審議会でご審議いただきましたとおり、稲枝駅西側地区におきまして市街化区域の一部、約7ヘクタールの土地を市街化区域に編入したことに伴いまして、市街化区域から500メートルの範囲が彦富町において変わることとなりました。これにより指定区域の見直しを行いまして令和7年9月に告示いたしましたので、この場をお借りして委員の皆様にご報告させていただくものでございます。

なお、この見直しに伴いまして、同月（令和7年9月）に関係する地元、彦富町自治会には周知説明を行っております。

町別ごとの指定区域につきましては、中段の表に記載しておりますとおり、全体で37町、約302.4ヘクタールに及んでおりまして、このうち彦富町におきましては約17.3ヘクタールが増加されまして、計21.7ヘクタールとなっております。

続きまして、45ページをご覧ください。

区域の指定に関する稲枝駅西側周辺地区の位置図でございます。

図の中央付近に青色の斜線で示しております区域が令和7年7月に市街化調整区域から新たに市街化区域へ編入いたしました約7ヘクタールの土地でございます。この編入区域から500メートルの範囲、赤色の楕円で示しております範囲内のうちに新たに50戸以上の建築物が連担している区域として追加されましたのが左手のほうの青囲みで示しております彦富町の区域、約17.3ヘクタールの土地でございます。

次に、46ページをご覧ください。

こちらは新たに区域を追加した彦富町の新旧比較図でございます。上の図が変更前の区域になります。建築物の敷地相互間の距離が50メートル以内で、おおむね50以上の建築物が連担している土地の区域から災害のおそれのある区域や優良な集団農地などを除外した、下の図で濃い黄色で着色いたしました区域が新たに指定しました約17.3ヘクタールの土地を示したものでございます。

報告第1号の説明につきましては以上でございます。

村上議長

ありがとうございます。

それでは、ご説明いただきました報告案件、こちらにつきまして何かご質問、ご意見があればお願いいたします。

小川委員、お願いいたします。

小川委員

何度もすみません、小川でございます。

ちょうど46ページのところで、今回説明いただいているのが当初一部のところから面積を広げてという、そういうところなのかなというふうに思います。500メートルという範囲に入っているところで連担している部分なので入れますという、そういう話なんですけれども、46ページと45ページを併せて見ると、この指定されたところよりも500メートルを超える部分のほうが広いのかなというふうに思っています。

これは町全体として捉まえたからこの区割りになったのかというそういうところのご説明と、あと、この地域に限らず、かなり制限があって困っているという話はよく聞きますので、この物の考え方、少し500を超えたとしても全体のバランスから見たときにこういうふうな措置が適切だろうという、今後もそういう考え方の方針でいかれるのか。その辺、それは評価はできる部分なのかなとは一部思うんですけれども、その辺についてお聞かせください。その2点、よろしく申し上げます。

村上議長

確認と今後の方針ということで回答お願いいたします。

事務局（山田）

事務局でございます。

こちらの規制区域の指定の仕方なんですけれども、まず、自然的条件及び社会的条件に照らし合わせて指定するという事になっておりまして、自然的条件といいますのが河川や山林、高速道路などが存在して、明らかに日常生活圏が分断されているかどうかという観点から判断しております。

社会的条件につきましては、同一の字、町内会の組織や小学校区という生活単位の観点から総合的に判断するものでございまして、今回、彦富町区域におきましては、500メートルにかかっている部分は確かに残りの部分よりは小さいということなんですけれども、彦富町の自治会という単位、小学校の区域という単位から考えまして、こちらの今回の17.3ヘクタールについて指定するものでございます。

今後の方針といたしましても、考え方としては、やはり500メートルの範囲内に存するこの一団の土地というところを指定するという方針には変わりはありません。

事務局（大林）

すみません、ちょっと補足をさせていただきます。

まず、500メートルのラインというものを引かせていただいておりますけれども、ここに係る一団の集落、一定の集落が形成されているものであれば、例えば550メートルになっていたとしても500メートルのラインの中に集落の一部が入っている、その中に建物が、50戸の連担が確認されるということであれば距離が超えていても含むというふうな形で整理をしておりますので、そういった形で結果として今回、500メートル外のほうが多いように見えますけれども、一応一定の集落を形成されている部分を取り込んだというような位置づけでございます。

村上議長

小川委員、お願いします。

小川委員

ちょっとお答えが違ったのかなと思うのでもう一度確認させてもらおうと、全体のバランスを見たときに、一つの自治体単位で考えながら500というものに限らず判断していこうという、そういうところでいいんでしょうか。

事務局（大林）

事務局でございます。

まず、その500メートルのラインというのはちょっと厳格に守りたいと。その中でかかっている集落があれば取り込んでいくというような判断でございます。

村上議長

よろしいですか。

小川委員

あとちょっと教えてほしいんですが、このお話は行政のほうからこうですよねというお話がいったのか、それとも、地区、自治会のほうからこういうふうなことにしんどさがあるから開発等について考えてほしいというそういうお申出があったのかというのと、あと、逆にもう一つ教えていただきたいんですが、地区計画というのとこの条例の違いというのがもし分かれば教えてください。

村上議長

回答お願いします。

事務局（山田）

事務局でございます。

どちらからの申出があったかという点に関してですけれども、今回市街化区域が拡大されたということから、当然新しく500メートルの範囲が変わるということになりましたので、市のほうから変わることを説明を当該自治会のほうに説明させていただいたという段取りでございます。

小川委員

補足なんですけれども、要するに行政のほうから、地区は求めておられないんですけども、こういうふうに市街化調整区域編入に伴ってこの部分というのはこういうふうになりますという話なのか、それとも、自治会のほうからこういうことの不便さを感じるから市街化編入に合わせてこういう検討をしてもらえないのかという申出があったのかという、その確認です。今の話を聞いていると、行政のほうから一方的にこの地域全体をこういうふうに変えますというふうに聞こえたんですけれども、それでよろしいでしょうか。

事務局（大林）

事務局でございます。

一定地域からも、こちらの土地に限らず、調整区域のやっぱり不便さというのはいろいろ、これはご相談を受けたりとかします。

この11号指定区域というのは、住宅を求めるといのが住宅を建築される場合に比較的容易に許可ができるというメニューでございまして、他地域でもこの11号区域で新たに家を持たれるという方が非常に多いという形です。当然条例でそもそもの基準がございまして、そういった地域のお声も以前から聞いておりますし、新たに市街化区域が拡大されたことに伴ってその部分は広げに行くことはこちらとしても構わないだろうということで、一定こちらの主導の形にはなっていますけれども、これは地域からの声も踏まえた上での考え方かなと思いますので、双方向の話かなというふうに思います。

また、地区計画との違いですけれども、地区計画につきましては、集落単位の中でどういったまちづくりをしていくかという方針を定めていただいて、どういった区分けをしていくか、どこまでのどういった建築物をよしとするかというような細かいルールづくりというものが必要になります。それは集落単位での合意形成も当然必要ですし、行政側から一方的にといいものではなくて、こういった市街化調整区域であれば、そのような地元側からの意見のすり合わせというかご要望なりがないとなかなか進まないものでございます。

また、地区計画が計画決定されますと、建築物なり構造物を造る際には市のほうへ届出をしていただくといった手順が必要になりますけれども、この11号指定区域になります

と、開発許可は必要ですけれども、そういった届出というものは必要なくて、あくまで住宅を建てるということであれば許可ができるというふうな形になりますので、そういったちょっと手続の違いと方向性の違いというのも少しあるかなというふうに思います。11号指定のほうが比較的建築はしやすい要件というふうになります。

村上議長

小川委員、お願いします。

小川委員

ありがとうございます。

この都市計画審議会というのは一部の者がしているわけではなくて、市全体の話を市民も含めた中で、我々議員もそうですし、一般の方、代表の方もおられますので、より広く知っていただいて、それが地域のために活用されているんだというのが分かる必要があるのかなと思っています。

そういう意味でいうと、この第11号については、求めておられる方も非常に多いというふうに聞いています。何とかもっと自由にやりたいなというそういう話も聞いているので、行政が決められるというのであれば何も言えないけど、自分たちの意見なり自分たちの地域の意見を言ってそれが合理的に認められるのであればいいなというふうに思っていただけでもおられるので、この議論というのを広く知っていただいて、ちゃんとこの審議会が機能しているんだよというのが分かればいいのかと思って質問させていただきました。

今の考え方、理解しましたので結構です。ありがとうございます。

村上議長

ありがとうございます。

小林委員、お願いいたします。

小林委員

失礼します。

区域が拡大されたことによって、やっぱり開発許可がより現状に合った形で土地利用がしていけるという利便性のある、住んでいる方たちからするとすごくメリットがある許可かなと思います。今後、無秩序な開発につながっていかないようにまた考えていかなきゃいけないのかなという一面とあと、この条例が適用される要件として、道路、排水その他というところの要件があるかと思うんですが、これに関しては、現状将来的な需要の増加、

今建物が建っていないところが建っていった場合においても、そこに関しては問題なく機能するという前提での条件という認識でよろしいでしょうか。

村上議長

回答お願いいたします。

事務局（山田）

事務局でございます。

今回の指定に関しまして、500メートルの範囲に存する土地の地域というところで、古くからの一体的に生活圏を有している既存集落がそういう地域になりますけれども、当然道路、排水路、上下水道などの公共施設が既に整備されているというところから指定することになっておりますので、今後その地域の中で開発許可をするに当たりまして、当然道路がありますので、そういったところから開発許可をしていくということになりますので、新たな公共施設の整備が必要であるとかという観点からは外れてくるのかなという判断で指定しております。

小林委員

インフラ、上下水道の容量的にも需要が増えた際にも対応できるだけのものがもうあるというイメージでよろしいですか。

事務局（大林）

事務局です。

この開発許可等を行うことができるというものですけれども、基本的に分譲宅地のような大規模なものとか10戸とか20戸の団地というのができるというメニューではなくて、あくまで個人さんの一軒家の開発の許可ができるというようなメニューになりますので、既存の生活環境から大きく変わるような開発を認めるという行為ではありませんので、既存の一定のインフラがあればそういったご懸念の部分はないのかなというふうには思います。

小林委員

ありがとうございます。

村上議長

田中委員、お願いいたします。

田中（金）委員

農業委員会、田中でございます。

農業委員会としてのちょっと立場というかお願いというか、お尋ねしたいことがありますので。

今、範囲がこうして変わってくると、そんな中に農地がたくさんありますよね。そういった農地を市街化区域に含めてしまうと、乱開発というか、そういったことで、先ほどもお尋ねもあったように地域からの要望がどうかということもあるんですけども、現にここには耕作者がおられるわけですね。そういった方やらの十分理解が得られているのか。

それと、あえて優良農地を守る立場からすると、ここはもうかなり圃場整備ができています。そういったところを無理やりに、地域からの要望があったり何らかのいきさつがあったからといって、やたらと開発のしやすいような状況に持っていったいいものか。農業委員会としては許可権限がある立場ですので、その辺をはっきりとやっぱりしといていただきたいし、何かもうこれでやったら開発してオーケーですよみたいな形に捉まえられやすいので。

それともう一点は、耕作者の理解やもちろん地主さんのほうやけど、自治会とかそういったものも含めた上で、耕作者、ありとあらゆる方の理解が十分得られているのかということもお聞きしたいんです。

ご存じだと思いますけれども、令和6年に地域計画、農業のこれは地域計画で、10年後を見据えた形で取り組みなさいという形で耕作者も張りつけて、耕作者の移動もしやすいようにしながら10年後も農業を続けられるという形で、多分この人たちもこの範囲に入っていると思うんです。それがはなから除外されているのであれば仕方ないんですけども、そういったことになって10年先の農業を見据えなさいという形で農業委員会や農政のほうには取り組みという形で指示が来ているのに、あえてここをそういった形でしてええもんかというのにちょっと私も疑問を感じますので、ちょっとその辺をお願いしたいなと思います。

村上議長

回答お願いいたします。

事務局（山田）

事務局でございます。

こちらの区域を今回増加させていただいたことにつきましては、農林水産課のほうと協議はさせていただいておりますし、市街化区域に編入することではございません。この区域指定に当たりましては、条例に記載のとおり、優良農地は除外するというところ

になっておりますので、今回この17.3ヘクタールの土地につきましては、そういった優良農地の部分を規定しているところではございませんので、優良農地を今後開発していくというところではないというふうに考えております。

田中（金）委員

最終ページの地図のちょうど村落というか集落の右側ぐらいに圃場整備のまとまった土地がございますね。あその彦富の交差点からちょっと下がったところの一角で、多分これは本当の優良農地で、耕作者も恐らく一人とかやなしにまとめてやってられると思うんです。そういった方に例えば指定してもいいよということを了解いただいているのか、これがきちんと説明されているのかというのを1点お聞かせいただきたいのと、要するに、もう一番我々せっかく令和6年に取り組んだやつが全然もう反故にされますよみたいな形だと物すごく、我々がやってきたのは何のためにそうした活動をしてきたのか。もちろん行政から成果を求められてやってきた事業ですので、その辺のことやらを十分踏まえた上で、理解された上でこういった指定区域に入ってしまったのかということをお聞かせいただきたいんです。

村上議長

○村上会長 回答お願いいたします。

事務局（山田）

事務局です。

委員おっしゃられました地域の土地につきましては、優良農地から外れているというふうに認識して農林水産課とも協議しておりまして、そういうふうにお聞きした上で今回の指定範囲に含めているというところなんです。

田中（金）委員

優良農地というのはどういった認識をされておられますか。

事務局（山田）

46ページの図面に記載しておりますとおり、判例で示しておりますとおり、農用地区域というところがその優良農地であるというところなんです。

田中（金）委員

今、優良農地ではないというふうにあれを理解しているというふうにおっしゃったと思うんですけども、ということは、ここは耕作されていない、もう全然使われていないというふうに認識されているということですか。

事務局（山田）

事務局でございます。

現時点で耕作している、していないではなくて、農林水産課部局が農用地域であるかないかという指定をされていますので、そちらのほうをお聞きしまして今回の指定というふうに至っております。

田中（金）委員

ちょっと私としては農林水産課の見解やらとは全然、現に耕作者がおられて、作っておられたらこれは間違いなく優良農地だと思うんです。農業委員会としては。当然耕作されているんですから。そうしたものを、一回農林水産課のほうにも確かめますけれども、そういった回答をもしもしているのであれば、ちょっと甚だ私の立場としては疑問に思うところがございます。

その辺、当然私もしょっちゅうこちらの行政のほうに来ておりますし、今回も終わった後、農業委員会に行こうと思っておりますので、お話を聞かしてもらっても、そんな基準でこういった形でもう編入してしまっただけかというのは、私からしてもものすごく疑問に思っていますので、その辺はご了解いただきたいと思えます。

以上です。

村上議長

ありがとうございます。

事務局よりお願いします。

事務局（古川）

1つだけですけれども、46ページ、最後のページですけれども、農地を開発、今回の場合は11号ということで、基本的に個人の住宅を建てるために開発許可できるかどうかを、調整区域でありながら規制緩和をちょっとするというような趣旨ですので、農地であると転用は必ず必要になりますので、転用許可を取っていただいて開発許可も取ることが大前提ですし、今回のエリアを入れる入れないの判断は、この地図に今、青色で斜線が入っていますけれども、この青色部分はそのエリアに入れられないということが大前提ですので、そこできちんと調整をしながらエリア設定をしております。

黄色のエリアになったとしても、開発許可、農地転用は必ず必要になりますので、それは農業委員会の手続を必ずとることになりますので、無視して何かしているというわけではなくて、きちんとエリア設定しても手続を踏んでいただく必要がございますし、地域計

画はどちらかというと青地の中ではなかったですか。

田中（金）委員

白地もなんやけど、青地がもともとなんやけど、一応白地でも許可にならんねんけど、白地をもしもこれ10年計画の中に入れてしまうと後の転用やらができなくなるから、白地の目的はほかの開発意図もあってもいいということですのでその辺はやっぱり省いたほうが、10年計画にぼんと入れてしまうと、要するに10年間何にも触れないということもございますので、その辺は含みを持たせて、白地はもう除外して入れないようにしましょうという形やらでは対応したわけなんです。

事務局（古川）

ですので、今回の黄色のエリア、46ページの下の図、黄色に塗っている部分は白地でエリア設定をしているので、多分地域計画からは外れている農地じゃないかなと思います。

田中（金）委員

分かりました。その辺も確認は、私も自分の担当の地区じゃないので定かではございませんので確認させていただきたいと思います。

その上で、言うても私も先ほどから言うているように、優良な農地であればやっぱりできるだけ守りたいというのは農業者や農業委員会の立場ですので、その辺は十分ご配慮の上でお願いしたいと思います。

村上議長

ありがとうございます。

ほかにご質問、ご意見等はございますでしょうか。

ありがとうございます。

今回につきましては、こちらは報告案件でございました。

ただし、質疑の中でこういった第34条第11号、これは調整区域において建築、個人の住宅の建て替え、新築等が難しいというお声が市全体で聞かれる中でそこをどうやって折り合いをつけていくかという規制緩和の中で、都市計画審議会でもこういったことがちゃんと議論がされているといった意義を再確認していただいた点というのは感謝を申し上げます。

それから、ご意見としては、こういった規制緩和といいますか、こういったことをすることによって逆に無秩序な開発ですとか、農地が何か開発によって失われると。耕作者の意思に関わらず、何かそういうものが進んでしまうおそれもあるというご意見もいただき

