

(第 33 回)

米原市都市計画審議会議案

令和2年8月11日(火)午後2時から
米原市役所 米原庁舎2階 会議室2A

米原市都市計画審議会

目 次

1	審議会招集委員名簿	1
2	議 案	2
3	協 議 案 件	6
4	報 告 案 件	10

米原市都市計画審議会招集委員名簿

(令和2年8月11日現在)

都市計画審議会委員（委員定数：15人以内）（敬称略）			
学識経験のある者	委員名	職名	備考
1号委員 (任期2年)	イグチ ミツグ 井口 貢	同志社大学政策学部教授	
	ヨシダ マサコ 吉田 正子	米原市社会福祉協議会会長	
	タノベ カズオ 田邊 和雄	天の川沿岸土地改良区理事長	
	トノキ シンイチ 轟 慎一	滋賀県立大学環境科学部准教授	
	ササキ ケンジ 佐々木 健司	建築関係有資格者	
市議会の議員	委員名	職名	備考
2号委員	ナカガワ マツオ 中川 松雄	米原市議会議員	
	ナカガワ マサヒ 中川 雅史	米原市議会議員	
	イガヤ アキラ 磯谷 晃	米原市議会議員	
	ゴトウ ヒデキ 後藤 英樹	米原市議会議員	
関係行政機関 もしくは県の職員	委員名	職名	備考
3号委員	アハタ ヒロシ 饗庭 啓良	滋賀県土木交通部技監 長浜土木事務所長	
市 民	委員名	職名	備考
4号委員 (任期2年)	ミタムラ ケンゾウ 三田村 健城	市民委員	
	アノウ クミコ 阿藤 久美子	市民委員	
	トミカガ ケニオ 富永 国男	市民委員	
	カハベ リョウ 川部 亮	市民委員	
	ヒロセ キョウジ 広瀬 喜代治	市民委員	

第 33 回米原市都市計画審議会議案

番 号	議 案 名	頁
議第1号	米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について	3

議第1号

米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について（付議）

1 会長の選任および職務を代理する委員の指名について

米原市都市計画審議会条例第5条第1項および米原市都市計画審議会運営規程第3条第2項の規定に基づき、同条例第3条第2項第1号の委員のうちから会長を選任したいので、米原市都市計画審議会に付議します。

また、同条例第5条第3項の規定に基づき、第3条第2項第1号の委員のうちから会長の職務を代理する委員を指名いただきたいので、併せて付議します。

2 理由

米原市都市計画審議会会長の委員任期の満了により、改めて会長を選任するものです。

また、同様に会長の職務を代理する委員についても指名いただくものです。

第3条第2項第1号委員（学識経験のある者）

氏 名	職 名
井 口 貢	同志社大学政策学部教授
吉 田 正 子	米原市社会福祉協議会会長
田 邊 和 雄	天の川沿岸土地改良区理事長
轟 慎 一	滋賀県立大学環境科学部准教授
佐々木 健 司	建築関係有資格者

○米原市都市計画審議会条例（抜粋）

第5条 審議会に会長を置き、学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

- 2 会長は、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

○米原市都市計画審議会運営規程（抜粋）

第2条 条例第5条第1項に定める会長の選挙の方法は、審議会に諮って決める。

第3条 会長の任期は、委員の任期とする。

- 2 会長がその職を辞したとき、その他会長が欠けたときは、次に開催される審議会において前条の規定により会長の選任を行うものとする。

第33回米原市都市計画審議会議案書

米 都 計 第 2 4 6 号
令和2年(2020年)8月11日

米原市都市計画審議会 御中

米 原 市 長 平 尾 道 雄

米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について（付議）

このことについて、米原市都市計画審議会条例第5条第1項および米原市都市計画審議会運営規程第3条第2項の規定に基づき、会長を選出したいので、付議します。

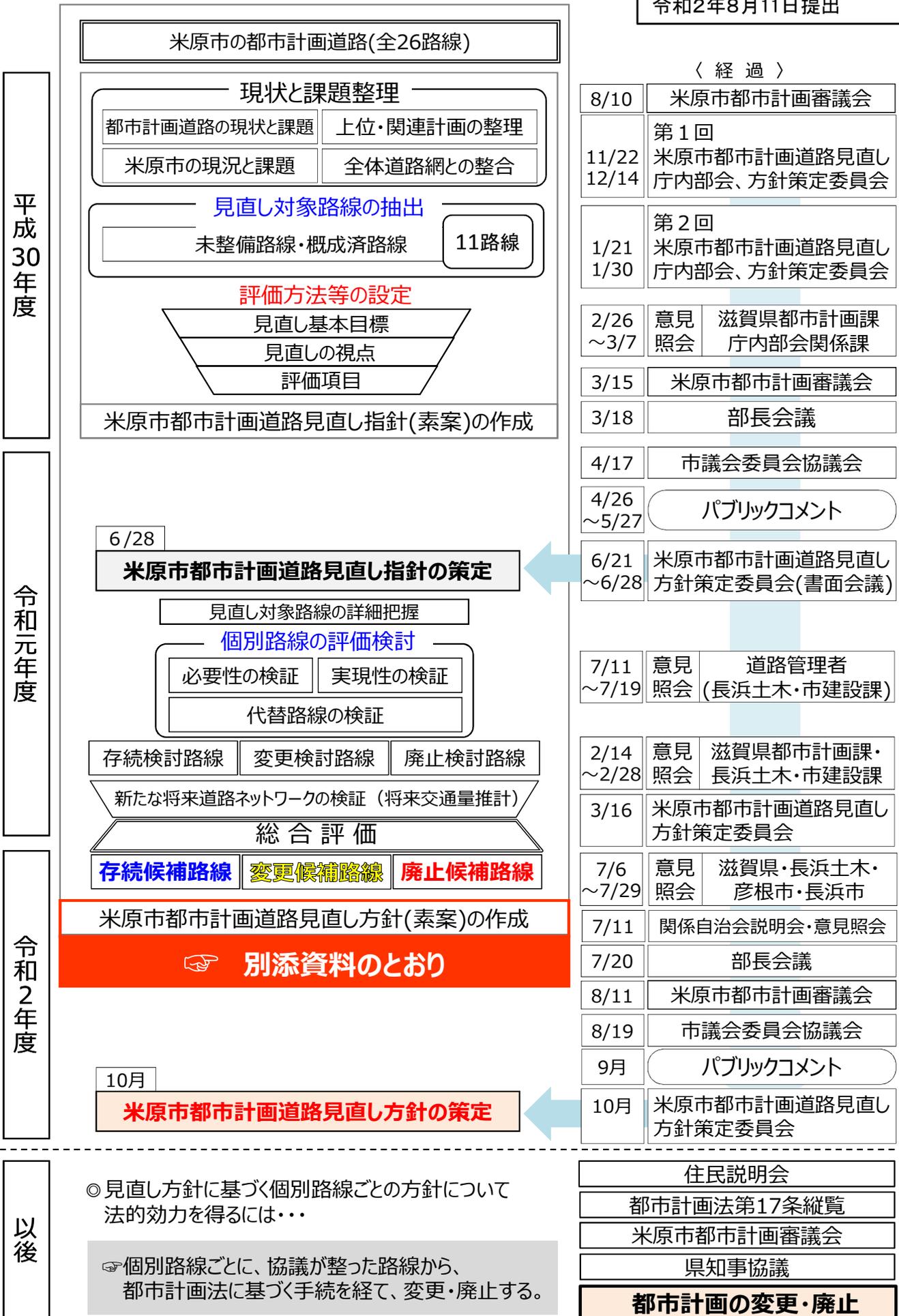
また、同条例第5条第3項に規定に基づき、会長の職務を代理する委員を指名いただきたいので、併せて付議します。

第 33 回米原市都市計画審議会協議案件

番 号	案 件 名	頁
1	米原市都市計画道路見直し方針（案）について	7

米原市都市計画道路見直し方針策定の流れ

第33回米原市都市計画審議会
協議案件資料
令和2年8月11日提出



米原市都市計画道路見直し方針（素案） 総合評価と見直し方針図

■米原市都市計画道路の現状

米原市では、26路線の都市計画道路を決定しており、その大部分が昭和40年代後半までに計画決定されている。計画延長は45.35km、未整備延長は7.76kmで、整備率は82.89%（概成済を含む整備率）。

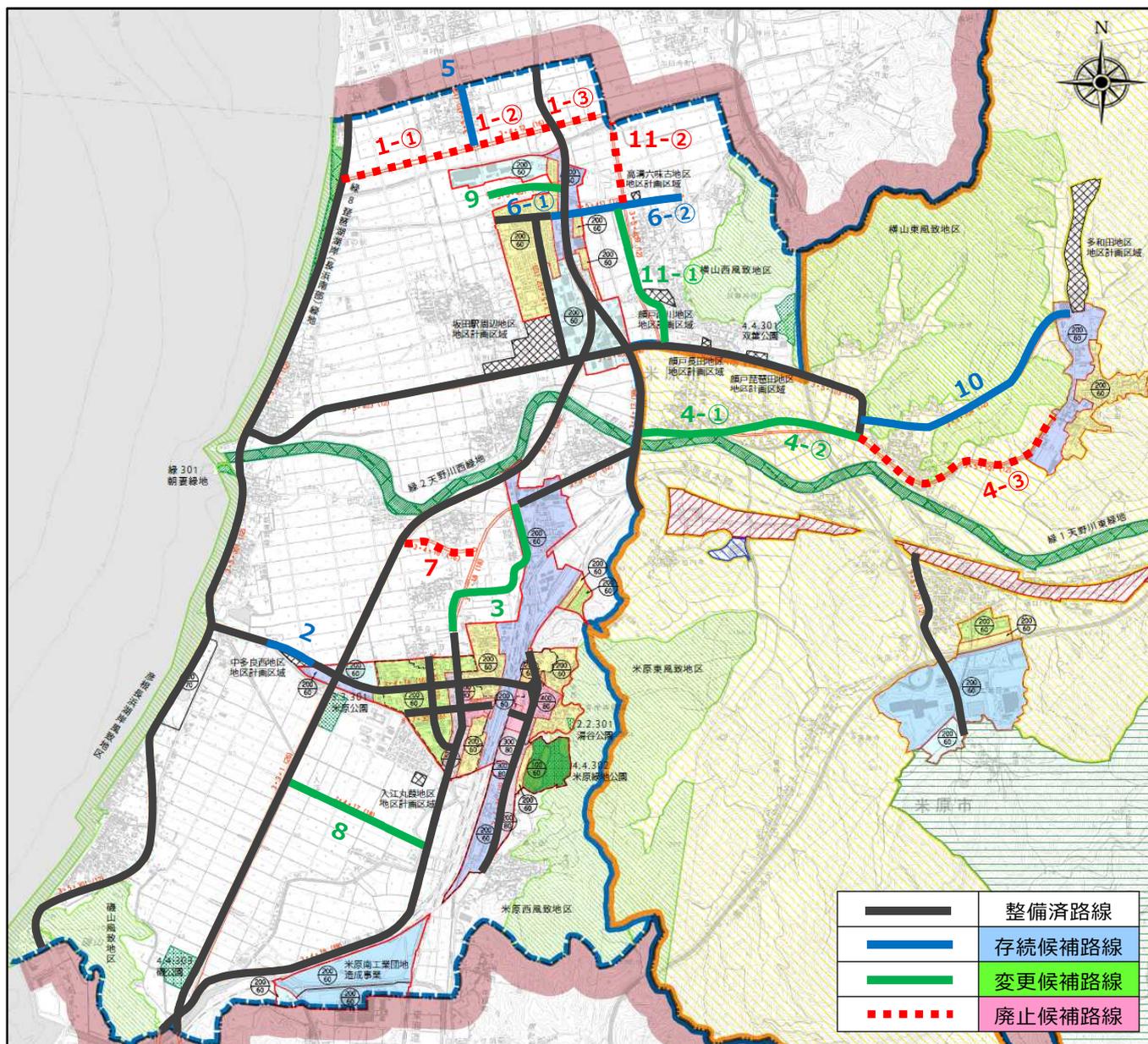
なお、都市計画道路は、米原・近江地域に指定しているが、都市計画区域の再編前からの非線引き都市計画区域である伊吹・山東地域には指定していない。

■整備状況

路線名	決定	計画				整備延長			整備率					
		番号	名称	延長(m)	幅員(m)	当初決定	最終変更	改良済(m)	概成済(m)	合計(m)	改良済(%)	概成済(%)	合計(%)	
1	3・3・1	彦根長浜幹線 ※	県	7,720	26	S48.12.28	H11.11.15	1,230	6,120	7,350	15.93	79.27	95.21	
2	3・3・3	米原西町線	県	140	30	S61.7.14	H11.11.15	140	0	140	100.00	0	100.00	
3	3・4・12	長沢西上坂線	県	1,700	16	S36.10.15	H11.11.15	0	0	0	0	0	0	
4	3・4・13	西門寺顔戸線	県	1,500	18	S36.6.12	H11.11.15	1,500	0	1,500	100.00	0	100.00	
5	3・4・14	米原湖岸線	県	2,370	16	S38.3.30	H12.9.1	2,050	320	2,370	86.50	13.50	100.00	
6	3・4・15	米原停車場線	県	50	30	S36.10.5	H12.5.24	50	0	50	100.00	0	100.00	
7	3・4・18	彦根米原線	県	4,920	18	S48.12.28	H11.11.15	4,050	0	4,050	82.32	0	82.32	
8	3・4・34	米原駅東幹線	県	1,580	19	H12.5.24	—	1,580	0	1,580	100.00	0	100.00	
9	3・5・301	磯世継線	県	6,390	12	S36.10.5	H12.1.19	6,390	0	6,390	100.00	0	100.00	
10	3・5・403	世継顔戸線	県	3,100	12	S36.6.12	H11.11.15	3,100	0	3,100	100.00	0	100.00	
11	3・5・101	箕浦多和田線	県	3,080	12	S36.6.12	H12.1.19	0	900	900	0	29.22	29.22	
12	3・5・407	岩脇立岩線	県	910	12	S36.6.12	H12.1.19	910	0	910	100.00	0	100.00	
13	3・5・410	近江長浜線	県	430	12	S36.6.12	H11.11.15	0	430	430	0	100.00	100.00	
14	3・5・411	碓高溝顔戸線	県	1,180	12	S53.12.4	H12.1.19	380	760	1,140	32.20	64.41	96.61	
15	3・4・16	筑摩上多良線	市	450	16	S48.12.28	H11.11.15	0	0	0	0	0	0	
16	3・4・17	入江梅ヶ原線	市	1,040	18	S38.3.30	H11.11.15	0	1,040	1,040	0	100.00	100.00	
17	3・5・102	三吉西坂線	市	1,300	12	S48.12.28	H28.12.28	1,300	0	1,300	100.00	0	100.00	
18	3・5・303	下多良梅ヶ原線	市	670	12	S51.3.1	H12.1.19	670	0	670	100.00	0	100.00	
19	3・5・401	碓高溝狐塚線	市	570	12	S53.12.4	H12.1.19	0	0	0	0	0	0	
20	3・5・404	顔戸新庄線	市	820	12	S36.6.12	H28.12.28	820	0	820	100.00	0	100.00	
21	3・5・103	新庄能登瀬線	市	690	12	S36.6.12	H28.12.28	690	0	690	100.00	0	100.00	
22	3・5・104	能登瀬多和田線	市	1,740	12	S48.12.28	H28.12.28	0	1,740	1,740	0	100.00	100.00	
23	3・5・409	顔戸長沢線	市	1,580	12	S36.6.12	H12.1.19	0	0	0	0	0	0	
24	3・5・412	箕浦碓線	市	1,020	12	S53.12.4	H12.1.19	1,020	0	1,020	100.00	0	100.00	
25	8・7・301	下多良線	市	360	6	S51.3.1	—	360	0	360	100.00	0	100.00	
26	8・7・302	米原線	市	40	6	S51.3.1	S61.7.9	40	0	40	100.00	0	100.00	
				45,350					26,280	11,310	37,590	57.95	24.94	82.89

※ 1 彦根長浜幹線（国道8号バイパス）は、国直轄事業であるため、今回の見直し対象外とする。

■見直し方針図

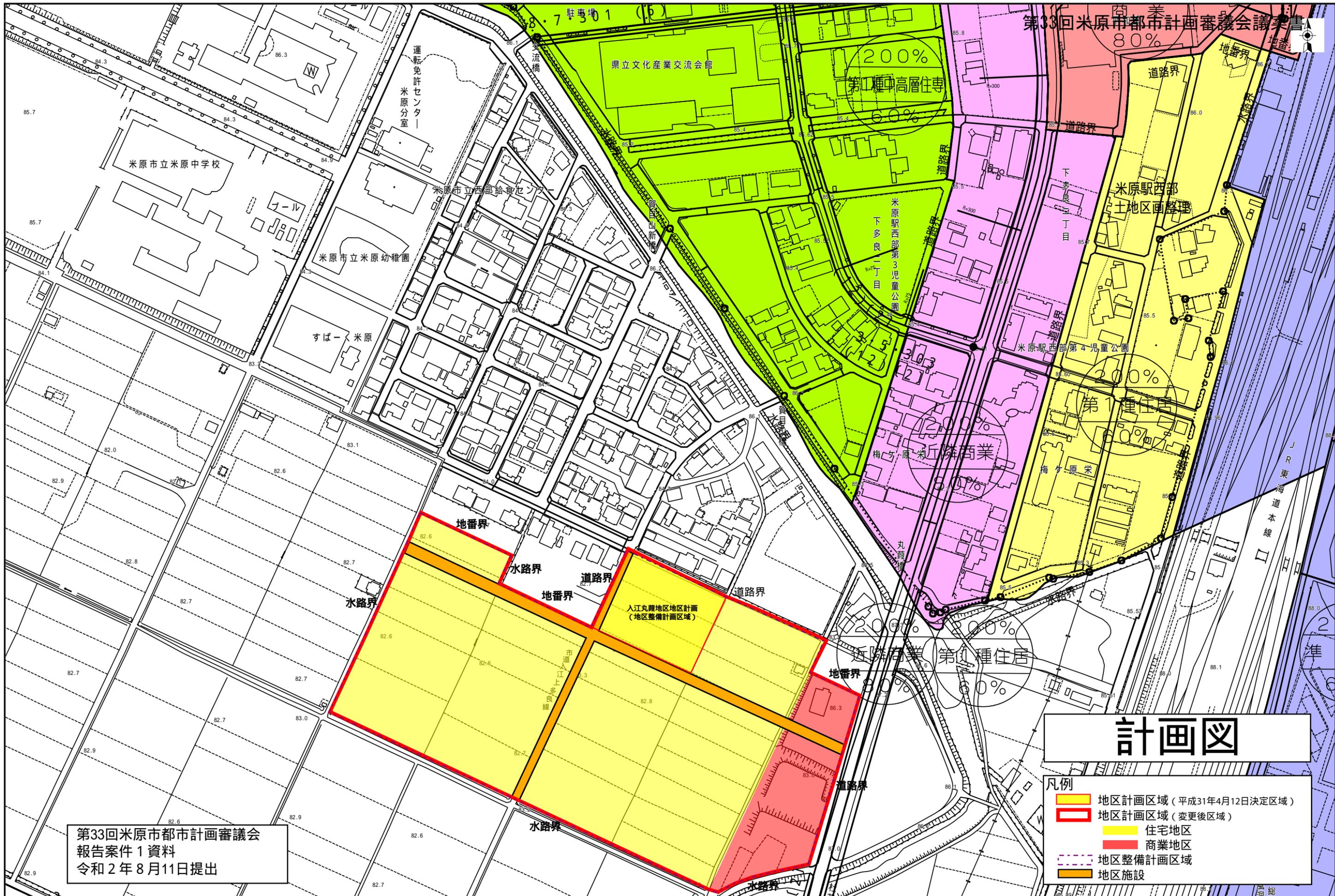


No.	路線名	決定	計画		区割	見直し方針(案)
			幅員	延長		
1	3・4・12 長沢西上坂線	県	16m	1,700m	①	廃止候補路線
					②	廃止候補路線
					③	廃止候補路線
2	3・4・14 米原湖岸線	県	16m	2,370m	①	存続候補路線
3	3・4・18 彦根米原線	県	18m	4,920m	①	変更候補路線(法線)
4	3・5・101 箕浦多和田線	県	12m	3,080m	①	変更候補路線(法線)
					②	変更候補路線(法線)
					③	廃止候補路線
5	3・5・410 近江長浜線	県	12m	430m	①	存続候補路線
6	3・5・411 碓高溝顔戸線	県	12m	1,180m	①	存続候補路線
					②	存続候補路線
7	3・4・16 筑摩上多良線	市	16m	450m	①	廃止候補路線
8	3・4・17 入江梅ヶ原線	市	18m	1,040m	①	変更候補路線(幅員)
9	3・5・401 碓高溝塚塚線	市	12m	570m	①	変更候補路線(法線・起終点)
10	3・5・104 能登瀬多和田線	市	12m	1,740m	①	存続候補路線
11	3・5・409 顔戸長沢線	市	12m	1,580m	①	変更候補路線(法線)
					②	廃止候補路線

※路線名は、都市計画道路の路線名称であり、市道・県道の認定路線名とは異なります。

第 33 回米原市都市計画審議会報告案件

番 号	案 件 名	頁
1	地区計画の素案（入江丸葎地区大規模開発）について	11
2	都市計画公園「磯公園」について	14
3	滋賀県都市計画基本方針（仮称）について	18



第33回米原市都市計画審議会
報告案件1資料
令和2年8月11日提出

計画図

凡例

- 地区計画区域 (平成31年4月12日決定区域)
- 地区計画区域 (変更後区域)
- 住宅地区
- 商業地区
- 地区整備計画区域
- 地区施設

第33回米原市都市計画審議会議案書

彦根長浜都市計画地区計画の決定（米原市決定）
都市計画入江丸葎地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	入江丸葎地区地区計画
	位 置	米原市入江字丸葎 228 番外
	面 積	約 6.3 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、JR米原駅の南西約0.7kmの位置にあり、市街化区域から連担する市街化調整区域内の既成市街地に隣接し、近くには米原小学校や米原中学校といった教育施設が立地するなど、居住環境が整った地域にある。</p> <p>本地区を含む周辺地区は、戦中戦後の国営干拓事業により内湖から造成された干拓地の一部ではあるが、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域外となっている。</p> <p>地区内にある農地は、近年耕作されておらず、有効な土地利用が期待されるとともに、不良な宅地が形成されないよう、適切な規制・誘導が求められている。</p> <p>本地区計画では、周辺の田園風景や自然環境と調和した良質な宅地を供給することによって、無秩序な開発を防止するとともに、若者世代の定住に寄与する優良な住宅地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>(1) 周辺の田園風景や自然環境との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図る。</p> <p>(2) 本地区は、入江干拓地内にあり、想定し得る最大規模の降雨により琵琶湖が氾濫した場合に浸水が想定されることから、想定最大規模降雨においても、水害による甚大な被害を回避できるよう、安全・安心な市街地の形成を目指す。</p>
	地区施設の整備方針	<p>(1) 既存の市道入江上多良線は、地区施設とし、地区内外を結ぶ道路としての機能が有効に発揮されるよう計画する。</p> <p>(2) 新たに設ける地区内の道路は、行き止まり道路とせず、地区内の交通に支障を来たさないよう適正に配置する。また、後背地の土地利用を阻害することのないよう、周辺地区に配慮した道路配置とする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1) 良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途および建築物の壁面の位置を制限するとともに、建蔽率、容積率および建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>(2) 敷地細分化等による居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 想定最大規模降雨においても浸水による被害が軽減できるよう、建築物の形態の制限を定める。</p>

地区施設の配置および規模		道路 幅員 6.5m 延長約 200m 道路 幅員 9.0m 延長約 365m		
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区	商業地区
		区分の面積	約 5.6 ha	約 0.7 ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)の項第1号(長屋は除く。)および同項第2号に規定する建築物 (2) 集会所その他自治会活動に必要な建築物 (3) 前2号の建築物に付属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(ホ)の項第2号に規定する建築物 (2) 建築基準法別表第2(ト)の項第6号に規定する建築物 (3) 建築基準法別表第2(リ)の項に規定する建築物	
	建築物の容積率の最高限度	10分の10	10分の20	
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	10分の6	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ (隅切した敷地は180㎡)	200㎡ (隅切した敷地は180㎡)	
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が建築基準法施行令第135条の21各号のいずれかに該当する場合は除く。	—	
	建築物の高さの最高限度	10m	建築物の高さの最高限度は、良好な景観形成の観点から周囲の景観と調和した高さとする。	
	建築物の各部分の高さ(北側斜線)	当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5mを加えたもの以下とする。	—	
	垣または柵の構造の制限	周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態、意匠および色彩とする。	—	
土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	(1) 開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位+1.5メートル以上とする。 (2) 前号によるやむを得ないと認められる場合にあつては、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位との高低差を3メートル未満とする。ただし、宅地または建物の売買等において、宅地建物取引業者は、売買の相手方等に対して、当該地区の想定浸水深および洪水浸水想定区域に関する情報を提供するよう努めなければならない。 (3) 居住の用に供する建築物は、1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。また、想定水位以下の部分は、安全を確保するために必要な耐水化対策を行うよう努めるものとする。		

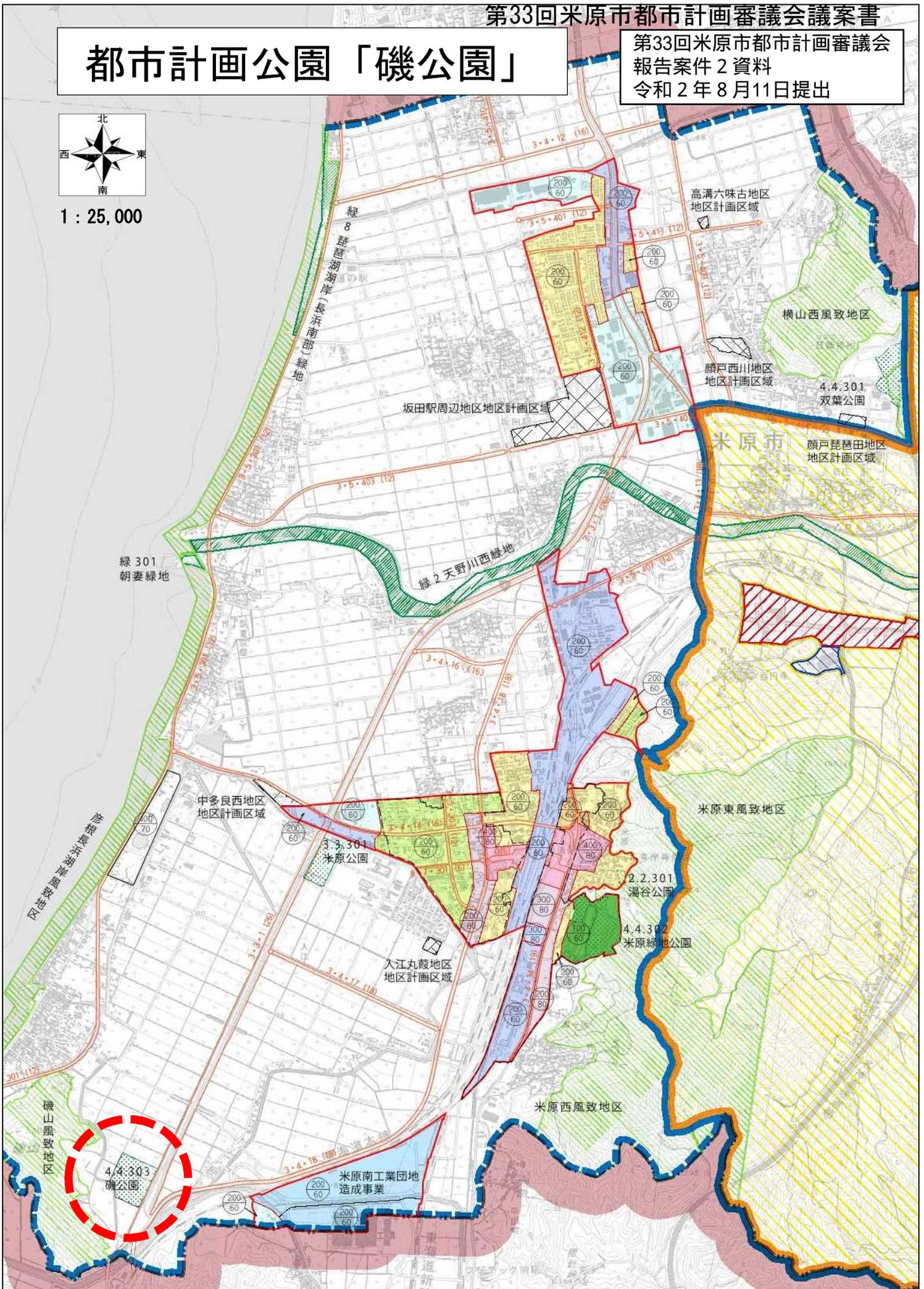
区域は計画図表示のとおり

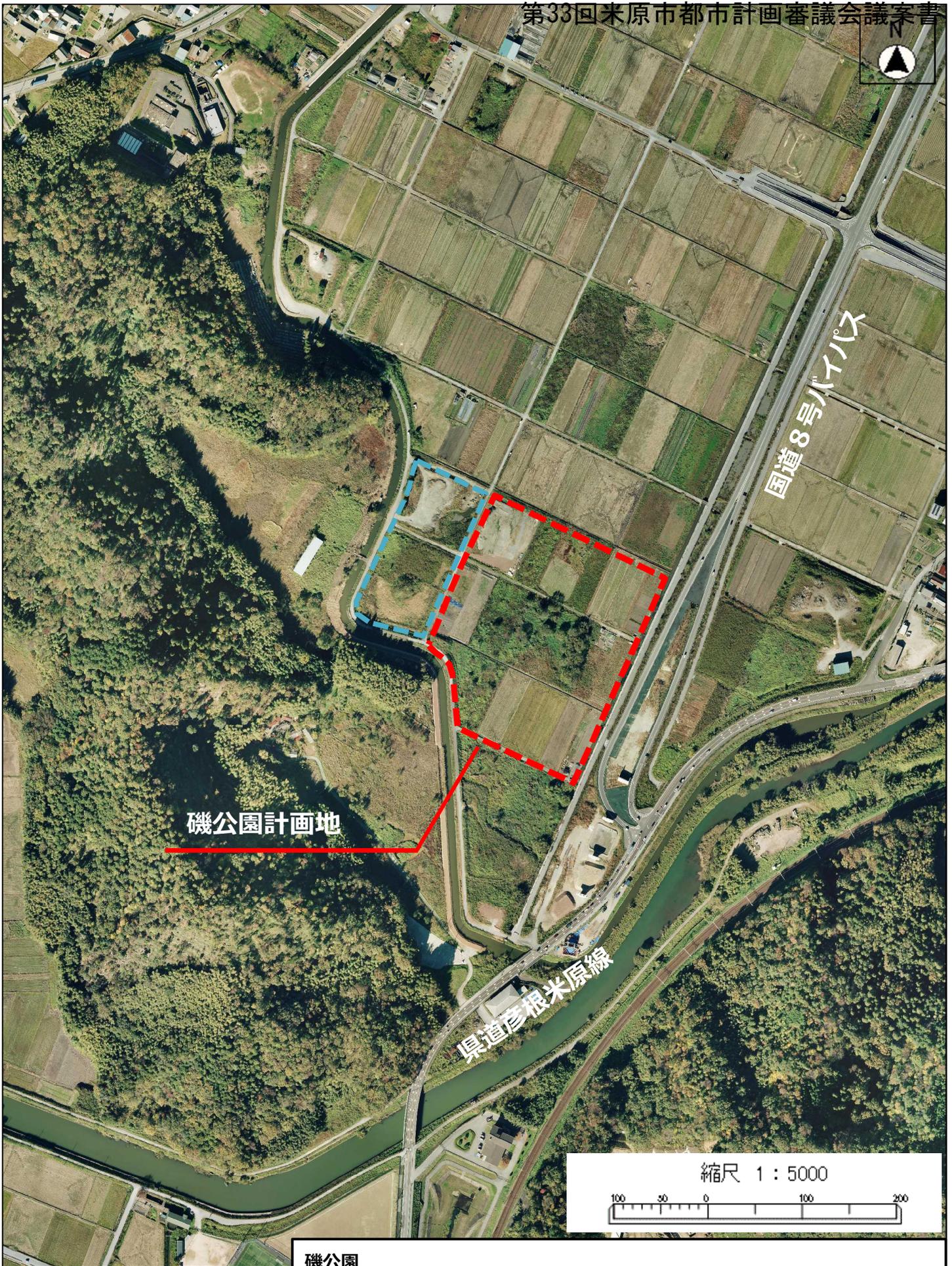
都市計画公園「磯公園」

第33回米原市都市計画審議会
報告案件2資料
令和2年8月11日提出



1 : 25,000



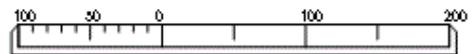


磯公園計画地

県道彦根米原線

国道8号バイパス

縮尺 1 : 5000



磯公園

- ・平成21年に約4.4ヘクタールの地区公園として都市計画決定
- ・干拓地内の農地であるが、都市計画決定に合わせて農振除外されている。
- ・計画地内の土地は37筆、登記地積の合計は40,617㎡

目次

1	計画の前提	1
1.1	背景と目的	2
1.2	緑の基本計画の位置づけ	3
1.3	計画の内容と構成	4
2	現況調査	9
2.1	概況	10
2.2	緑の現況	22
2.3	系統別緑地機能	53
2.4	アンケート調査	59
2.5	緑の課題	64
3	基本方針	67
3.1	基本方針の設定	68
3.2	施策の体系	71
3.3	計画のフレーム	72
3.4	緑地の確保目標水準	73
4	施策の方針	75
4.1	緑の創出・整備に関わる施策	76
4.2	緑の保全に関わる施策	91
4.3	緑の育成に関わる施策	97
4.4	各施策における行政・市民・事業者のかかわり	102
4.5	施策の方針図	103
4.6	地域別の施策等のまとめ	107
5	緑化重点地区計画	115
5.1	緑化重点地区の設定	116
5.2	地区別の計画	119

米原市緑の基本計画

平成20年3月

米原市

磯公園

方針

- ・磯公園は、米原市の西部地域における運動レクリエーション的機能を担うとともに、磯山風致地区と一体となった良好な都市環境を形成する場として位置づけ、地区公園として新規配置します。
- ・国道8号バイパス沿いに位置し、本市の南域の玄関口的な機能を持たせます。
- ・面積縮小となった米原公園の一部代替機能にも対応させます。

区域設定の考え方

- ・東側は国道8号バイパスが近接して整備される予定です。
- ・磯地先の公園予定区域は、農地の南端にある三角地で農地としての機能は土質の状況等、劣悪な状況にあり、公園利用に転用させます。
- ・公園区域は、河川の浚渫土置き場として数年活用し地盤を安定させて後、公園に利用転換します。

面積

- ・3.9ha

種別

- ・地区公園

整備イメージ



滋賀県都市計画基本方針（仮称）について

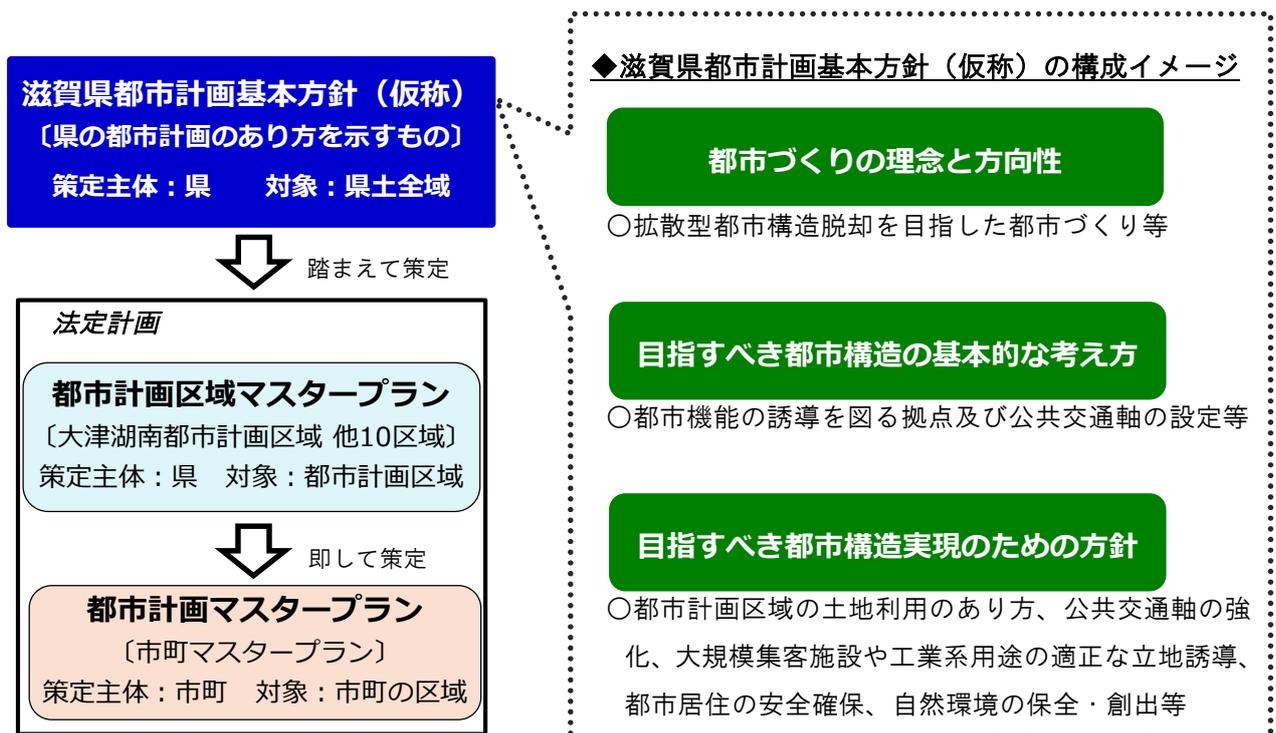
1 背景・目的

近年の人口減少、少子高齢化、市街地拡散などを背景として、都市を取り巻く環境が大きく変化していることから、都市居住者の生活を支える日常生活圏での医療・福祉、子育て、商業などの生活サービスの提供や地域公共交通の維持・確保が困難になる恐れがある。また、頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制等の防災まちづくりの視点も求められていることから、居住を含めた都市活動を計画的に誘導・集約を図りつつ、地域公共交通、医療・福祉、防災等の各種施策と連動したまちづくりを進めることが必要となる。

このような状況に対応し、持続可能で誰もが暮らしやすい安全・安心のまちづくりを目指すため、県の都市計画のあり方を示す「**滋賀県都市計画基本方針（仮称）**」を令和3年度に策定する。

2 役割・位置付け

「滋賀県都市計画基本方針（仮称）」は、法定計画ではないが、都市計画区域マスタープラン策定（改定）の基本的な考え方や、個別都市計画決定についての広域的な方向性を提示する。



3 スケジュール

○令和元年度：現況調査

○令和2年度：基本方針（素案）の検討

- ・市長会および町村会への趣旨説明・意見交換
- ・滋賀県都市計画審議会専門委員会（有識者会議）での検討
- ・都市計画基本方針検討会議（全19市町、庁内関係各課で構成）での検討
- ※ 基本方針の検討状況を常任委員会に適宜報告

○令和3年度：
**基本方針の策定、
運用指針の策定**

「滋賀県都市計画基本方針（仮称）」 の策定について 【説明資料】

令和2年7月17日（金）



滋賀県 都市計画課

滋賀県における都市計画を取り巻く課題

1

■ 現況・課題

- 人口の減少と高齢化を背景として、国においてはコンパクトなまちづくりを推進している中、県内の多くの市町で都市のスポンジ化と、新たな開発による市街地拡大が進行している状況。
- 高齢化が進む中、過度に自家用車に依存しないまちづくりが求められるが、人口減少や市街地の拡散も相まって、公共交通サービス水準の低下等の課題が顕在化。
- 郊外部での大規模集客施設の立地による、広域にわたる生活環境への悪影響（交通渋滞、中心市街地の空洞化等）の懸念。
- 厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況。



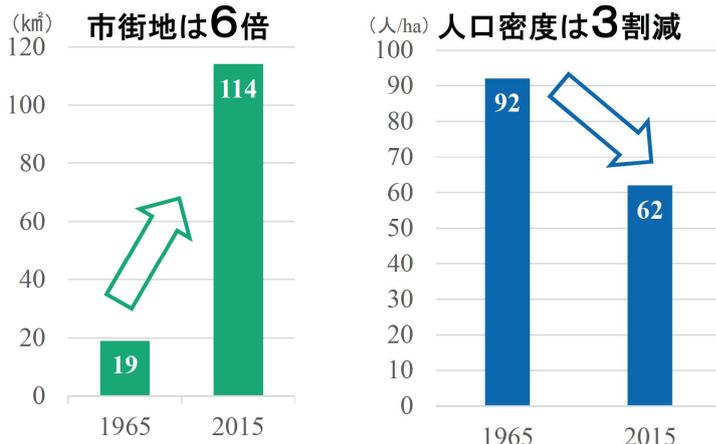
○持続可能なまちづくりを進めるために、県と市町が同じビジョンを持って、都市全体の構造を見直し、多極分散型の都市づくりを一体となって進めていくことが必要。

○我が国の多くの地方都市では、

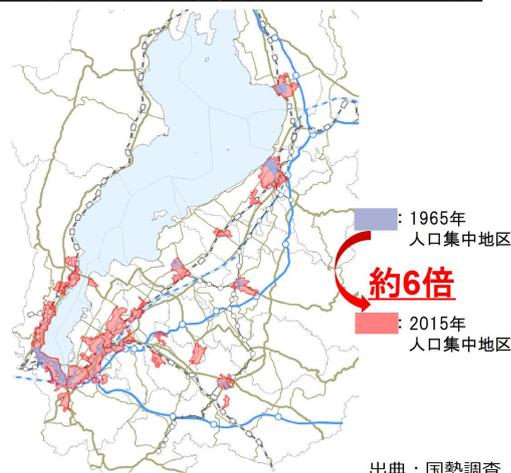
- ・急速な人口減少と高齢化に直面し、地域の産業の停滞もあり活力が低下。
- ・住宅や店舗等の郊外立地が進み、市街地が拡散し、低密度な市街地を形成。
- ・厳しい財政状況下で、拡散した居住者の生活を支えるサービスの提供が将来困難になりかねない状況。

○こうした状況下で、今後も都市を持続可能なものとしていくためには、都市の部分的な問題への対症療法では間に合わず、都市全体の観点からの取り組みを推進することが必要。

県内の市街地は拡散し、人口は低密度に



人口集中地区の区域図(1965年、2015年)



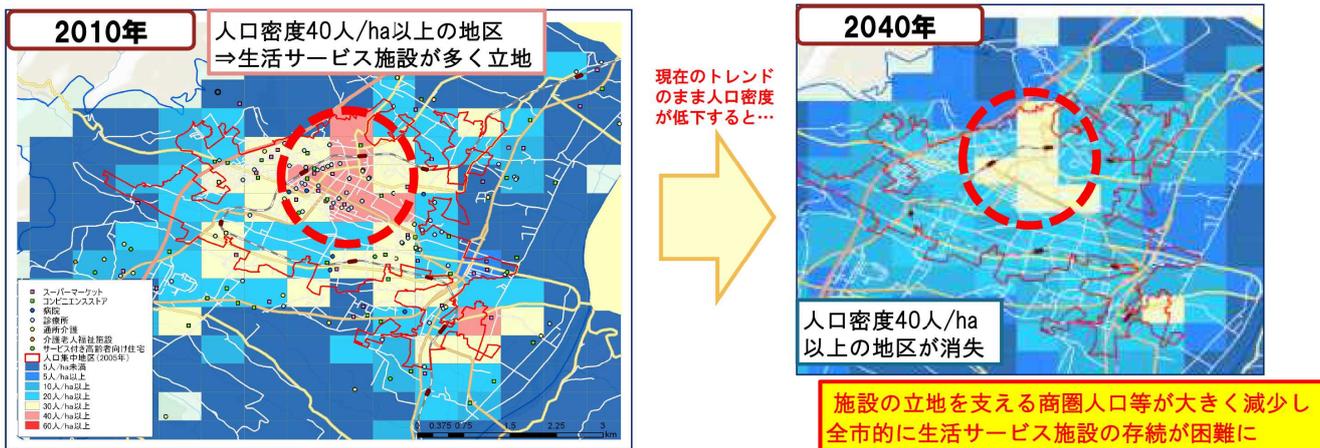
都市計画を取り巻く課題

生活サービスの縮小・撤退

出典：国土交通省（H29.8 都市計画基本問題小委員会資料）

- スポンジ化は、第一義的には人口密度の低下をもたらす。
- 人口密度の低下は、都市のコンパクト化の効果を減殺し、サービス業の生産性を低下させ、その縮小・撤退を促す。薄く広がった市街地を持つ我が国の地方都市において、今後、さらなる人口密度の低下が進むと、医療、福祉、商業等のほか、公共交通等の生活サービスを維持・確保することが困難となる。特に、マイカーを運転できない高齢者等にとっては、生活に著しい影響が生じ、介護難民、買い物難民などの社会問題を助長することにもつながる。
- また、第3次産業は地方圏における雇用の重要な受け皿となっているため、地域の雇用機会の減少をもたらし、このような観点から地域経済の停滞と人口の転出を促す恐れも懸念される。

<地方都市における人口密度低下のイメージ>

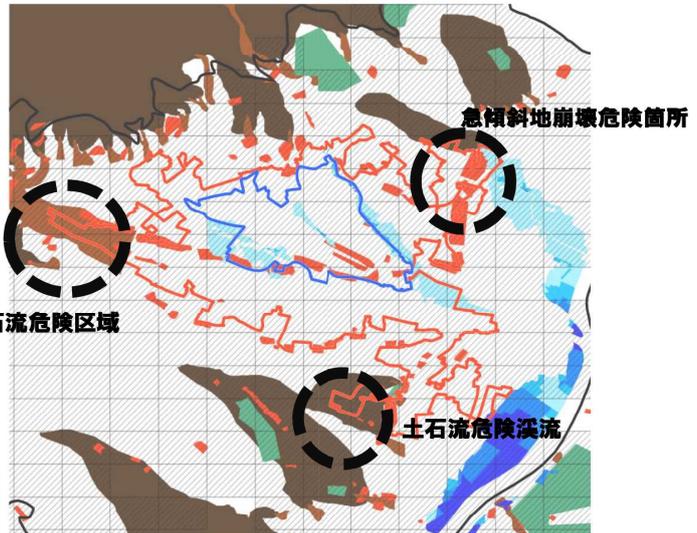


■ 災害ハザードエリアへの市街地の拡大

- 過去に災害に見舞われた地区や各種ハザード区域への市街地拡大が進行。
- 各種の防災対策に加え、居住誘導等による安全な市街地形成の視点が重要。

各種ハザード区域とDIDの広がり（1960→2010）

- 1960年のDID（青い線）には、ハザード区域はほとんど含まれていなかったが、2010年のDID（赤い線）を見ると、ハザード区域にも拡大している。



※DID：Densely Inhabited Districtの略。人口集中地区のことを指す。日本の国勢調査において設定される統計上の地区。市区町村の区域内で人口密度が4,000人/km²以上の基本単位数が互いに隣接し、あわせて人口が5,000人以上となる地区のことをいう。

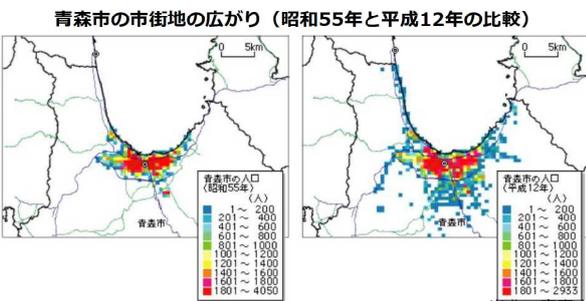
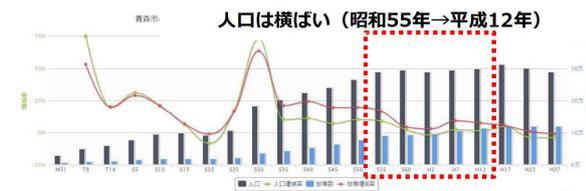
出典：国土交通省（H30.4_立地適正化計画作成の手引き）

都市計画を取り巻く課題

■ 市街地拡散に伴う行政コストの増加

青森県青森市

- 青森市は、昭和55年から平成12年までに約13,000人が既成市街地から郊外部に転出するなど、市街地の拡散や中心市街地の空洞化とそれに伴う施設整備コストの増大という課題が顕在化。
- 市街地拡散に伴う道路や上下水道の施設整備コストは、約350億円にも達すると試算。

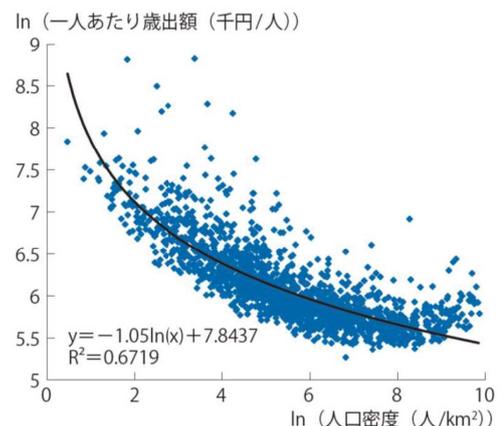


出典：青森市HP 21

【参考】行政コストの削減効果（国土交通省）

- ◎ 市街地が集約化するほど、公共施設やインフラの維持・管理業務やゴミ収集等の行政サービスが効率化。
- ⇒ 集約化により、行政サービスの効率化が図られ、市民一人あたりの行政経費が縮減。

人口密度と1人当たり財政支出（普通会計歳出額）との関係



(注) 行政コストは、総務省「市町村別決算状況調」をもとに、2006年度から2008年度の3年間の平均値を算出したもの。

資料) 国土交通省「国土の長期展望とりまとめ」
出典：「国土交通白書」平成26年

■ 郊外型大規模商業施設の撤退

佐賀県上峰町

○開業当時、佐賀県・長崎県・福岡県筑後エリアで最大級の商業施設を誇っていた「イオン上峰町」は、競合する郊外型大規模商業施設の設置が相次ぎ、売上が激減。老朽化等も相まって、2019年閉店が決定。

○同店を地域の核として位置付けていた上峰町は、「イオンがあるからと上峰に転居してきた人も多い。閉店となればまちづくりへの影響も大きい」と落胆。

- ◆ 1995年：イオン上峰店開店
- ◆ 近隣の鳥栖市（ジョイフルタウン鳥栖壽屋）、久留米市（ゆめタウン久留米）、佐賀市に大型店の出店が相次ぎ、競争が激化、経営環境は徐々に悪化
- ◆ 2010年：映画館を閉鎖
- ◆ 2019年：イオン上峰店閉店
- ◆ 町長：「ショックが大きい。地元経済の最大のピンチ。商工会や町議会と連携しながら対策を検討したい。」



北海道釧路市

○「イトーヨーカドー釧路店」は、食料から衣料品、日用品まで幅広く買いそろえられる店として、最盛期には年間100億円を超える売上もあったが、市内での郊外型大規模複合商業施設の出店や、食品スーパー、ディスカウント店の出店が相次ぎ、売上がピーク時の1/3に激減。2019年1月に閉店。

○釧路市がコンパクトシティー化を進める「立地適正化計画」の中で、商業施設として中心的な役割を期待されていた。釧路市は「後継の中核テナントがどうなるか注視したい」

- ◆ 1981年：イトーヨーカドー釧路店開店（地上3階 地下1階）
- ◆ 00年代：イオンが市内に大規模な複合商業施設をオープンするなど、経営環境は徐々に悪化
- ◆ 2018年：年間売上高がピーク時の1/3以下、30億円を下回る水準に
- ◆ 2019年：イトーヨーカドー釧路店閉店
- ◆ 市長：「地域の生活を今まで守ってきた。残念という思いが強い」



滋賀県都市計画基本方針（仮称）について

7

■ 滋賀県都市計画基本方針について

人口減少、少子高齢化、市街地拡散、災害の頻発化・激甚化

- ・都市居住者の生活を支える日常生活圏での医療・福祉、子育て、商業等の生活サービスの提供や地域公共交通の維持・確保が困難になる恐れ
- ・災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制等が必要

- ◆ 居住を含めた都市活動を計画的に誘導・集約を図ることが必要
- ◆ 各種施策と連動したまちづくりを進めることが必要

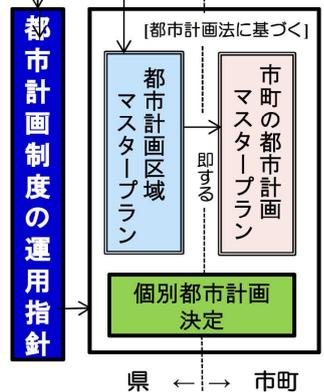
持続可能で誰もが暮らしやすい安全・安心のまちづくりを推進

「滋賀県都市計画基本方針」策定事業

令和元年度：調査分析＜都市の現況分析・課題整理、県内市町の都市施策の整理、土地利用動向分析＞
 令和2年度：素案検討＜都市づくりの理念と方向性検討、将来の都市構造の検討、都市機能の配置方針検討＞
 令和3年度：方針策定、都市計画制度の運用指針策定（区域区分見直しの考え方、用途地域変更に関する運用）
 （市街化調整区域における地区計画運用等）



滋賀県都市計画基本方針



➤ **市街地の無秩序な拡大の抑制** 【他府県における「都市計画基本方針」および「運用指針」の記載例】

福岡県

大阪府

福岡県都市計画基本方針 (H27.10) 【抜粋】

- 市街化区域の規模については、人口密度の現状や、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域の有無、残すべき農地・自然環境等の状況などを総合的に判断し、必要に応じて逆線引きの適用なども含め、見直しを行っていきます。
- 線引き制度などを基本的な土地利用制度として位置付けつつ、社会動向に応じ逆線引き等の適用を検討するとともに、**無秩序な都市拡大を抑制**しつつ、都市機能の拠点や公共交通が便利な場所への集約など、土地利用の適正な誘導が必要です。

大阪府における都市計画のあり方 (H28.2) 【抜粋】

- 現在の土地利用状況を踏まえつつ、都心部やベイエリア等、その立地特性を活かした都市づくりとネットワークの強化を進めることが必要である。
- 市街化調整区域においては、優れた自然環境や農空間等を維持・保全し、今後、進展が予想される人口減少・超高齢化を踏まえ、**原則、新たな住宅系市街地の拡大を抑制**すべきである。

基本方針

福岡県都市計画運用指針 (H28.12) 【抜粋】

- 市街化区域内の未利用、低利用となっている土地の区域については望ましい市街地像を示すとともに、必要な規制誘導策を講じることにより、有効な利用を図るよう努め、**低未利用地を多く残したまま市街化区域がいたずらに拡大することは厳に避ける**ものとします。
- 本来市街化区域に含めないことが望ましい土地の区域については、市街化調整区域への編入に努めるものとします。また、**今後、人口減少により市街化区域内の人口密度の低下が見込まれる地域等については、市街化区域を市街化調整区域に編入**します。

第7回市街化区域及び市街化調整区域の区域区分変更についての基本方針 (H25.08) 【抜粋】

- 市街化区域への編入は、土地利用の不可逆性、自然的環境の保全等に配慮するとともに、農林漁業との調和を図りつつ、計画的な市街化を図る上で、特に必要なものについて行うものとし、**鉄道駅周辺等に位置し、集約・連携型都市構造の強化に資するものについては、優先的に市街化区域に編入する**。
- なお、新たに市街化区域へ編入する区域は、既に市街地を形成している区域または計画的な市街地整備が確実に行われる区域のうち必要最低限の区域とし、緑化の目標（緑被率20%）を確保するとともに、景観にも配慮した土地利用を図るものとする。
- 新たな住宅系市街地の市街化編入は、市町村マスタープラン等に地域の生活拠点として位置づけられた鉄道駅等への徒歩圏の区域に限る**ものとする。

運用指針

都市計画基本方針に係る主な論点 ～拡散型都市構造の脱却～ 9

➤ **拠点・公共交通軸の設定および誘導**

【他府県における拠点・公共交通軸の設定の例】

福岡県 福岡県都市計画基本方針 (H27.10) 【抜粋】

◆集約型の都市づくりのイメージ

便利で魅力ある拠点の形成

- 都市整備を積極的に展開していく区域として、都市機能の集約を図る拠点（市なか）を明示。
- 優遇施策の適用によるまちなか民間活力の活用などの柔軟な施策展開により、都市機能の集約、良質な空間づくりをすすめる、便利で魅力ある街なかを形成。

公共交通軸沿線において集住促進を図る地区

- 拠点以外の公共交通軸沿線において、集住の促進や一部の都市機能誘導のための施策の展開を図る。

交通結节点整備による集住促進を図る地区への位置づけ

- 新駅の設置など、新しい交通結节点整備が行われた場合にも集住促進を図る地区として位置づける。

生活の質を高める公共交通軸の設定

- 便利で質の高い日常生活が可能となる公共交通軸を設定。
- 公共交通軸沿線において居住や都市機能の集約を進め、拠点間の交流や交通需要を創出しながら公共交通の維持・充実に努め、多様な交通手段が確保された都市づくりを展開。
- 拠点や都市間の都市機能の相互補完により、財政制約下においても効率的な行政サービスの提供が可能な都市づくりを展開。

拠点・公共交通軸沿線以外での低密度化への対応

- 拠点や公共交通軸沿線以外における市街地の低密度化への対応が必要。
- 災害の危険性が高い地区や居住地として不適な地区などにおいては、自然環境への回帰もしくは公園など多面的な活用を図る。
- 住宅団地においては居住環境等の再構築などを行いながら、質の向上を図る。

◆拠点 (2種類) および公共交通軸 (2種類) の設定

凡例

- 基幹公共交通軸
- 公共交通軸
- 広域拠点
- 拠点 (福岡県内)
- 拠点 (福岡県外)

「基幹公共交通軸」は鉄軌道を、「公共交通軸」はバス路線をベースに設定

大規模集客施設および工業系用途の適正誘導 【他府県における「基本方針」および「運用指針」の記載例】

大規模集客施設

福岡県都市計画基本方針 (H27.10) 【抜粋】

- 大規模集客施設の立地誘導においては、事業者が街なかで交通便利性が高い広域拠点で施設計画を行いたくても、まとまった適地が少ない状況であり、結果として公共交通での利用が困難な場所への立地なども見受けられ、都市機能の散在化に歯止めがかかっていない状況。
- 新たに公共交通軸を位置づけ、広域拠点以外での立地可能な場所を事前明示することにより、事業者が将来の都市構造や地域特性に配慮した上で計画的な市街地整備を図ることも可能となり、集約型の都市づくりが促進。

福岡県都市計画運用指針 (H28.12) 【抜粋】

<福岡県大規模集客施設の立地基準>

- 都市構造に影響のある大規模集客施設は、拠点に立地を誘導、拠点内での立地が難しい場合に公共交通軸沿線に誘導するものとし、同時に拠点や公共交通軸沿線以外での立地を抑制する。
- これを実現する方法として、計画的かつ公平・透明性を確保することができるゾーニング規制による方法を基本とし、大規模集客施設に対し、あらかじめ立地できる場所と立地できない場所を土地利用の制度により定める。

②「拠点」における土地利用の方針
拠点は、身近な地域において都市機能の集積を図るものとし、立地の影響が一つの市町村の範囲内に留まる程度の大規模集客施設の立地を誘導します。

③「拠点以外の地域」における土地利用の方針
拠点以外の地域は、大規模集客施設の立地を抑制します。

「公共交通軸の沿線」における土地利用の方針
立地拠点または拠点の都市機能を補充・喚起する目的で、公共交通軸の沿線において駅やバス停に接合・付随する大規模集客施設について、その立地を許容します。

工業系用途

福岡県都市計画基本方針 (H27.10) 【抜粋】

<計画的な産業用地の配置>

- 都市の活力維持に寄与する新たな産業用地の確保については、インターチェンジ周辺や港湾・空港周辺といった局地的な配置のほか、インターチェンジから市街地部へ向かう路線指定による配置など、都市構造面への影響にも留意しつつ、計画的に配置していきます。

福岡県都市計画運用指針 (H28.12) 【抜粋】

<工業用地土地利用調整の仕組み>

- 設置の目的：市町村等または民間事業者が開発する工場用地について、都市計画法、農地法、農振法など土地利用規制に関する課題を早期に提示し、円滑な土地利用の調整の実施により立地の見通しを早期に判断し、市町村による主体的かつ計画的な土地利用を支援
- 構成員：企業立地課、都市計画課、水田農業振興課

都市計画基本方針に係る主な論点～安全で魅力的なまちづくり～11

安全で魅力的なまちづくりの推進

■都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年6月10日 公布）の概要

安全なまちづくり

- 災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制
 - 開発許可制度の見直し
 - 災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止。
 - 市街地調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制
 - 住宅等の開発に対する勧告・公表
 - 立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内での住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする。
- 災害ハザードエリアからの移転の促進
- 災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり
 - 立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
 - 立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成

魅力的なまちづくり

- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出
 - 「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出
 - 官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
 - まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

(松山市 花園町通り)

○片側3車線あった道路を片側1車線に減らし、歩行空間を拡大するとともに、沿道施設と一体となった整備及び利活用等を行うことで、街路空間をウォーカブルな空間へと再構築。

- 居住エリアの環境向上
 - 日常生活の利便性向上
 - 立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設
 - 都市インフラの老朽化対策
 - 都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
 - 改修に要する費用について都市計画税の充当等

出典：国土交通省

ウィズコロナを見据えた「多極分散型都市構造」の実現のイメージ

◆新型コロナウイルスによる、まちの「密」のリスクの顕在化を踏まえ、「新しい生活様式」に対応した都市づくりへの転換

➤ 既存ストックを活用し、多様なライフスタイルに対応した「職住近接のゆとりある生活圏」の実現

- ・職住近接型の拠点の形成
- ・公共交通軸の強化、域内モビリティの充実
- ・住まいに身近なサードプレイスの創出
→空きスペース活用（コワーキングスペース等）
テレワーク拠点整備、子育て支援施設
- ・まちなかで居心地が良く歩きたくなる空間創出



➤ ガーデンシティ（田園都市）の形成

- ・緑の中でのリフレッシュや農園活動、創造性・快適性の向上
- ・居住、働く場としての魅力向上

■多極分散型都市構造のイメージ

○まちなかウォークアブルエリア

既存ストックなどを活用し、まちなかを人中心の社会に転換し、人々の交流の場を提供

(宮崎県
日南市)



(福岡県
北九州市)



○公共交通軸の強化

拠点間の回遊性を高める公共交通軸の強化

(路線バス)



(デマンド
タクシー)



○分散立地した職住近接の拠点

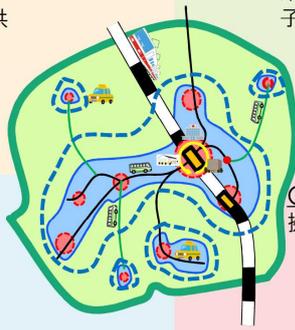
柔軟な働き方を可能とする多様なワークスペースや子育て支援施設の配置



(シェアオフィス)



(子育て施設)



○魅力ある居住地の形成

拠点と公共交通軸に隣接するゆとりある居住地の形成



(リノベーションの住まい)



(農園のある
住まい)

⇒ 国土交通省において「新型コロナを踏まえた新しいまちづくりの方向性」を検討予定。これも踏まえて「基本方針」の検討を進める。

令和3年度 県予算等に対する要望書



令和2年8月



米原市

～ともにつながり ともに創る 住みよさ実感 米原市～

要望事項一覧

【重点要望事項】

- 1 米原駅周辺を滋賀の玄関口とするための支援 1
 - 2 米原市の都市拠点の形成に対する支援 3
 - 3 誰もが利用しやすい鉄道駅の機能強化 5
-
- 4 原子力安全対策の強化 7
 - 5 再生可能エネルギー固定価格買取制度の維持 9
 - 6 ホッケーを通じたスポーツレガシーの創出 11
 - 7 「やまの健康」推進プロジェクト実現に向けた取組支援 13
 - 8 子育て支援の体系的整備 15
 - 9 子ども・若者に寄り添った総合支援の充実 19
 - 10 琵琶湖と共生する農業・水産業の持続発展に向けた支援 21
 - 11 米原市の活力と強靱化に資する道路整備の推進 23
 - 12 砂防・河川・治山整備による災害対策の推進 25
 - 13 地域と地域を結ぶ公共交通網の確保 27
 - 14 子どもの育ちを支える環境づくりの推進 29

米原市の都市拠点の形成に対する支援

【提案・要望先】 土木交通部

1. 提案・要望内容

市街化区域の拡大

- 彦根長浜都市計画区域区分の次回定期見直し（令和6年度予定）における米原駅周辺および坂田駅周辺の市街化区域の拡大
- 都市計画区域区分と農林漁業との調整における特例措置適合の前向きな検討

2. 提案・要望の理由

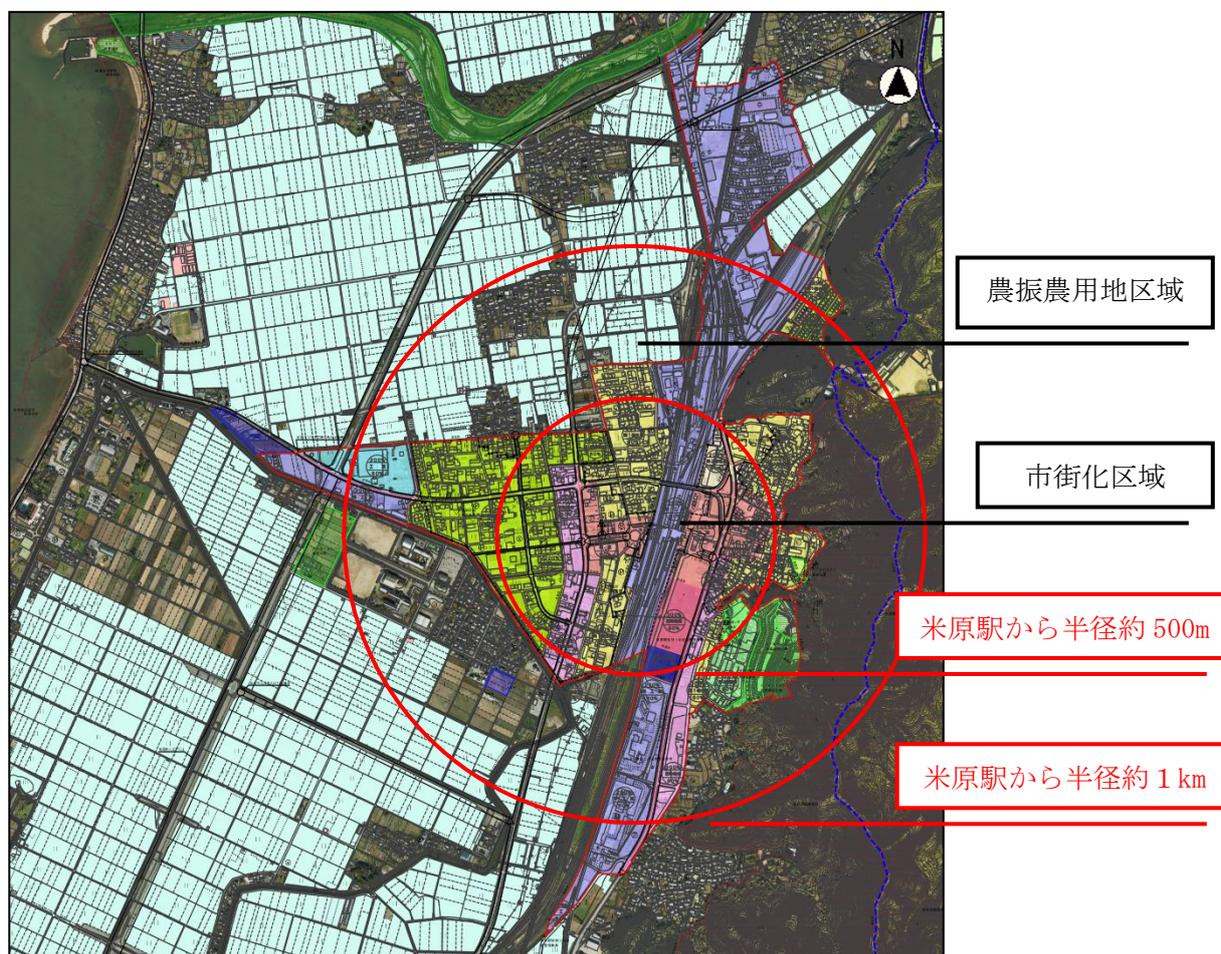
- 米原駅周辺および坂田駅周辺では、米原市都市計画マスタープランに基づき、本市の都市拠点と位置付け、それぞれの市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進めるとともに、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして、都市機能の強化・充実を図っている。
- 両拠点は、交通利便の高さや優れた自然環境から、人口減少下においても住宅地の需要が高く、人口増加が期待できるエリアであるが、市街化区域内の未利用地が限られることから、開発等による市街地拡大に対する期待が大きい。
- しかし、都市計画区域区分の見直しに当たっては、現行の土地利用規制を前提とする都市計画基礎調査（令和3年度実施予定）を踏まえた人口フレーム方式により市街化区域の規模が設定されるため、区域全体の人口減少局面においては、市街化区域の拡大は困難と予見される。
- 本市における市街化区域は、市域全体の2%に満たず、持続可能なまちづくりにつながるコンパクトシティの推進の観点からも支障となっている。また、彦根長浜都市計画区域全体においても2%に満たず、滋賀県の東の玄関口として都市機能の強化・充実を図る上で、十分といえる規模でないことは明らかである。
- 更なる人口減少や高齢化を見据え、市内における居住機能や都市機能の緩やかな誘導に資する、子育て世代や高齢者が安心できる住環境を創出するため、また、第2期まち・ひと・しごと米原創生総合戦略にも重点事業として位置付けており、米原駅周辺および坂田駅周辺の市街化区域を拡大し、魅力あふれる都市拠点を形成する必要がある。

【本市の取組状況と課題】

○彦根長浜都市計画区域の範囲および規模

市町名	都市計画区域面積	市街化区域面積	(割合)	都市計画区域全体に対する各市町の市街化区域の割合
米原市	約 1,848ha	約 272ha	(14.72%)	1.47%
彦根市	約 9,828ha	約 2,572ha	(26.17%)	13.94%
長浜市	約 4,550ha	約 1,318ha	(28.97%)	7.14%
多賀町	約 2,230ha	約 273ha	(12.24%)	1.48%
計	約 18,456ha	約 4,435ha	(24.03%)	

○ 米原駅周辺の土地利用規制の状況



○ 彦根長浜都市計画区域区分定期見直しスケジュール

- ・令和3年度 都市計画基礎調査（現況調査）滋賀県・びわ湖東北部ブロック都市計画推進連絡協議会
- ・令和4年度 都市計画基礎調査（解析）滋賀県
- ・令和6年度 区域区分定期見直し 滋賀県