

## 第 40 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 6 年 3 月 27 日(水) 午前 9 時 30 分から午前 11 時まで	
場 所	米原市役所本庁舎 4 階 会議室 4 A	
出席者	委員 13 人	1 号委員：轟慎一委員、萩原和委員、日向寛委員、大谷章委員、木村文子委員 2 号委員：磯谷晃委員、中川雅史委員、中川松雄委員 3 号委員：中辻克明委員 4 号委員：川嶋眞一委員、川部亮委員、岡田友美委員、村瀬公代委員
	事務局 6 人	平尾市長、吉田まち整備部長 都市計画課：藤岡課長、村口参事、伊賀並主査 自治環境課：大塚補佐
議事案件	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	
協議案件	(1) 米原東北部都市計画柏原地区地区計画の変更(米原市決定)について	
報告案件	(1) 米原市における民間開発の動向について	
配付資料	議案書、次第、座席表、参考条文	
傍聴者	0 人	
議事録	次のとおり	

### 議案 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

#### ○議事案件(要旨)

委員の改選により会長が不在になったため、米原市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項に基づき、学識経験のある第 1 号委員から選出したい。

会長は、事務局からの指名推薦者を承認することによって選出することが了承され、轟委員が選出された。

職務を代理する委員は、会長の指名により萩原委員が選出された。

### 協議案件(1) 米原市東部都市計画柏原地区地区計画の変更(米原市決定)について

#### ○協議案件(要旨)

本案件は、令和 5 年 11 月 1 日に開催した第 39 回米原市都市計画審議会(以下「第 39 回」という。)において、柏原地区地区計画の廃止について諮問し、審議の結果、同意する旨の答申をいただいたが、廃止する理由について一部変更が生じたため、今回改めて協議をお願いするもの。

柏原地区地区計画は、良好な住環境の形成と合理的な土地利用の増進に資することを目標に、平成 7 年 7 月に都市計画決定されたが、令和 4 年 6 月に環境省の脱炭素先行地域に選定され、市と関係企業により太陽光発電設備を設置し脱炭素に関する取組を推進することとなり、第 39 回にて地区計画

を廃止することについて、審議の上、同意をいただいた。

その後、脱炭素先行地域計画に変更が生じることとなり、この計画に代わって民間事業者による太陽光発電設備の設置計画が明確となった。当初決定から 25 年以上経過するも良好な住宅地形成の実現に至らず、区域内で民間事業者による事業進出もみられることから、廃止理由に一部変更は生じたが、当初の方針どおり地区計画を廃止することについて、認識いただき、変更することに同意を求めため、改めて付議する。

#### ●委員からの質問・意見および事務局回答

---

議長 議案について、前回の審議会で同意する旨を答申したが、今回は、改めて同意を求めることになるか。

事務局 前回、法定手続として同意をいただいたが、理由に関して一部変更があることを認識いただいた上で、方針どおり変更することに改めて同意を求めもの。

委員 第 39 回の廃止理由は、ここで営農型太陽光発電をするので、地区計画を廃止するという明確な理由があった。脱炭素先行地域計画がないにもかかわらず廃止することについて、もう少し説明を求める。

事務局 地区計画を廃止することに対して、市の脱炭素先行地域計画を理由としていたが、計画が変更となり別の場所で事業を行うことになった。しかしながら、柏原地区の地区計画区域においては、民間事業者による太陽光発電設備の設置計画が進んでおり、地域および地権者はその方向性に関して了承されている。

市の計画自体は変更となるが、脱炭素の方向性については民間事業者により展開されることとなり、地区計画が支障となるため、方針どおり地区計画を廃止したい。

委員 本件を協議する理由が分からない。第 39 回において諮問に対し同意した。理由が変わったから協議するというならば、過去の案件全てを協議しなければならない。なぜ改めて協議するか理解できない。

事務局 第 39 回から期間の経過が僅かであり、変更告示に至っていないため、改めて協議いただくべきと判断した。また、前回諮問の際に、審議会への付議に関し「丁寧な手続に努めること。」と付帯意見をいただいた。今回正式な変更告示に至る前の段階で、理由の一部変更が生じたため、改めて協議の上で、当初の答申どおりの変更廃止を進めたい。

委員 今回同意が得られなければ、前回の同意は取り消されるのか。

事務局 今回反対する意見が多ければ、どのような進め方をするか改めて検討する必要があると考えるが、本件は、承認いただけるという考えの中で改めて協議させていただいている。

議長 地区計画決定において、決定理由書も地区計画の決定図書に入ってくるため、理由内容が変わるという点で、協議案件として理解いただきたい。

#### 【異議ないことを確認】

議長 本件について、異議なしと認める。

---

本件について、原案に同意するとして承認された。

## 報告案件（1） 米原市における民間開発の動向について

### ○報告案件（要旨）

都市計画と密接な関連性のあることから、令和3年度から令和5年度1月までの民間開発の動向を報告する。

自己業務用の開発は、米原東北部都市計画区域に多く、国道沿い等の主要道路沿線や用途地域のある場所で開発されている。分譲宅地等の非自己用の開発は、彦根長浜都市計画区域内のみで、市街化区域内や市街化区域内に隣接した駅周辺の市街化調整区域に集中している。

令和5年度については、米原駅西側付近の農地や未利用となっていた土地を開発した共同住宅の計画が増加している。

### ●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	報告にある開発事業は、許可案件と着工案件のどちらが示されているか。また、入江地先の大きな造成地が含まれていないが、何故か。
事務局	報告にある開発事業は、開発許可案件を抽出している。工事が完了していない継続中のものも含まれる。 入江地先の事業については、地区計画を定めた区域内で大規模な分譲宅地計画がある。開発許可の前段階で、農地転用の許可を受けて盛土をされている。
委員	民間開発なので、方針が変わり別の利用目的に転用されないか。
事務局	農地転用で農地法による転用目的に適合した完了が求められる。都市計画においては、当審議会でも多くの議論をいただき定めた地区計画の制限に即して土地利用が進められる。
議長	地区計画のエリアでは、地区計画の制限があるので、基本的にその土地利用方針以外の転用はない。開発許可に関しては、都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）の改定に際し、宅地利用が進んだかなどトレース調査が必要。
委員	今後は、農地を活かす視点も重要。地区計画で営農を促す設定をしつつ、実績が積み上がった段階で望ましい用途地域を選び取っていく中長期の視点が大事ではないか。なお、新たに13番目の用途地域として「田園住居地域」ができた。全国的にはまだ少ない事例で主に都市部の農地の話ではあるが、今後の米原市の集落周辺の農地を考える上でも近い事例と思われ、今後も注目したいところである。 文化財保存活用地域計画が、米原市で策定され活用されつつある。文化財が所在する街道筋は計画に含まれるが、潜在的価値を含むバッファゾーンが置き去りにされている。都市計画のゾーニングの中で先見的に見ることも大事。
事務局	これまでの社会環境・都市環境から大きく変わっていく局面にある。都市マスの改定で議題として審議いただき、方針をまとめたい。
議長	文化財保存地域活用計画に基づき、実際のハード事業をしようと思うと、歴史的風致維持向上計画がある。移住定住、観光産業含め地域資源のまちづくりが大事な要素。
委員	米原駅西口旧庁舎跡地は今こういった段階で、今後こういった過程か。

事務局	令和6年度で公募による売却先を決めていく。所管は政策推進課。住居系の用途地域のエリアとなるため、住居系を見込んだ土地利用になると思われる。
議長	都市マス改定に際しては、開発許可を要さない規模も含めて、実際どういった開発が進んでいるか確認する必要がある。 非線引き区域の用途地域、特定用途制限地域の精査や居住地の集約化などの検討が必要。拡散によりインフラが新たに必要になるとか、農地と宅地が混在することがないように。調査し策定していきたい。
その他	
議長	今後の都市マス、滋賀県の区域マスタープランの関係で6年度の予定を補足願う。
事務局	滋賀県の都市計画区域マスタープランは、区域区分の変更と並行して、予定では、令和6年度中に決定すべく進められている。 米原市は令和6年、7年の2か年で都市マスを改定する。令和8年度からおおむね10年後の将来像に向けて方針を定める。
議長	現行の都市マスは策定委員会方式であったが、今回は当審議会で検討するのか。
事務局	別機関を設ける予定なし。当審議会で審議いただく。
委員	中山間地域で民間事業者による太陽光発電事業が増大している。景観上の問題があると考えている。
事務局	米原市として再生可能エネルギー普及や調和を図るため、条例を制定し、施策展開している。一方で、様々な課題も全国各地で生じており、今後どのような方向性で進めるべきかなど、都市マス改定の中で意見をいただきたい。

以 上