

第 41 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

| | | |
|------|--|--|
| 日 時 | 令和 6 年 9 月 1 3 日(金) 午後 3 時から午後 5 時 30 分まで | |
| 場 所 | 米原市役所本庁舎 1 階 コンベンションホール | |
| 出席者 | 委員 13 人 | 1 号委員：轟慎一委員、萩原和委員、奥村善彦委員、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：速水茂喜委員 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 5 人 | 吉田まち整備部長 都市計画課：村口課長、鈴木課長補佐、中川主任、橋本主任 |
| 議事案件 | 議第 1 号 彦根長浜都市計画区域区分の原案申出について | |
| 協議案件 | (1)米原市都市計画マスタープランの改定について (2)米原市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の改定について (3)市街化調整区域の地区計画相談案件について | |
| 配付資料 | 議案書、次第、座席表、参考条文、参考資料 | |
| 傍聴者 | 0 人 | |
| 議事録 | 次のとおり | |

米原市都市計画審議会の公開・非公開について

議事案件の議第 1 号「彦根長浜都市計画区域区分の原案申出について」については、米原市情報公開条例の第 7 条第 5 号に該当する情報と判断し、米原市都市計画審議会の公開・非公開に関する取扱要領第 2 条および第 3 条に基づき、非公開とする。

議第 1 号 彦根長浜都市計画区域区分の原案申出について

○議事案件（要旨）

本件は、滋賀県が令和 6 年度末に予定している都市計画の定期見直しにおいて、区域区分の変更に關して、県へ申出する市原案を審議いただくもの。

昨年 4 月に県から今回の区域区分見直しにおける基本的事項案が提示され、市街化編入の要件などが示された。これに基づき、本審議会（第 38 回）や市議会での協議を踏まえ、昨年 5 月に市からの素案（要望地区）を県へ提出した。以後、県が国の関係機関と下協議を行い、おおむね協議が整った地区について、本市の原案として県に申出することに関し意見を求める。

本市の要望地区は、北から順番に、坂田駅前地区、米原駅北地区、入江丸葎地区、米原駅南地区の 4 地区で、坂田駅前地区と入江丸葎地区は市街化が一定程度進んでいる地区、米原駅北地区と米原駅南地区は地区の大部分が農地で、今後優先的に市街化を図ろうとする地区。このたび県から、国との下協議を経た結果として、坂田駅前地区と入江丸葎地区について編入の手続を進めると説明があった。

今後のスケジュールは、関係市町の申出をとりまとめた原案に対し関係住民から意見聴取する機会として、都市計画法 16 条 1 項に基づく公聴会が 11 月 2 日に開催される予定。変更地区の案は、公聴

会の開催の告示日（10月18日予定）までは非公開と扱われ、告示日をもって公表されるとのこと。このため、本市も同様の扱いとする。

公聴会の後、国との事前協議を経て、法17条1項に基づく案の縦覧の後、滋賀県都市計画審議会での承認、国土交通大臣の同意を得て、3月末に都市計画の変更が行われる予定である。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- 委員 過去の議論からすると、今回示された原案は、本市の要望していた内容より乏しいもの。素案の4地区を改めて原案として申出するよう審議会として答申した場合、市街化編入に向け手続は進むものか。それとも可能性は全くないものか。
- 事務局 区域区分の変更は、決定権者が滋賀県知事であり、かつ、国の関係機関との協議を要することが法に定められている。原案に含まない2地区は、この間、県が国と下協議を進め、市街化編入の要件が整っていないとの判断に至ったものと理解を願う。
- 委員 坂田駅前地区の南東の角が編入地区から外れているが、その理由はいかがか。今後の土地活用を考慮すると、編入地区に含めた方がよいのではないか。
- 事務局 当該箇所は道路と民地の境界線で区域を設定している。地区内へ含めるべきか否か再度判断する。
- 委員 入江丸葎地区に、素案では米原駅南地区の一部であった近隣商業地域を想定する箇所（県道東側）が含まれているが、原案として申出する区域に含まれるという理解でよいか。
- 事務局 その理解でよい。県への要望を4地区に分けて協議してきた中で、米原駅南地区は編入要件が整っていないと判断されているが、県道沿いの箇所については、同じ入江丸葎地先に当たり、想定用途も同じ近隣商業地域になるため、僅かであっても市街化区域拡大を目指す意図から、部分的に編入要件を満たしていると判断されるよう、県と調整している。
- 委員 原案としない2地区は、どういう要件が満たせなかったのか。また、今回の結果は予想の範囲内か。今後の対応はどうするのか。説明を願う。
- 事務局 市街化編入の要件として、既成市街地に当たらない新市街地の場合、計画的な市街地整備が行われることが確実であると認められることが必要。米原駅北地区および南地区は、そういう状況にないと判断された。予想の範囲内かという点は、2地区とも、そもそも原則として市街化区域に含められない農振農用地区域を多く含んでおり、当初から非常に難しいとの認識の上で、市街地に賑わいを作っていくために市街化編入が必要な地区と判断し要望してきた。今後の対応としては、定期見直しが基本的に5年ごとに行われる予定であり、今後も引き続き、市街化区域拡大を要望していく考え。
- 委員 琵琶湖は国定公園に当たるが、市街化区域の設定に際し何か影響はあるか。
- 事務局 本市以外の琵琶湖岸では市街化区域に当たる所もあり、特に影響ないと認識している。
- 委員 米原や坂田地域は、新しい住居も店舗も増えているが、山東地域では空き家が増えている。同じ市内でもこうした違いが生じているのに、さらに開発を促す市街化区域に変更しようとする理由が少し分からない。なぜここを市街化区域にしたいのか、理由はいかがか。
- 事務局 市街化区域周辺に今以上の人口増加や賑わいが必要かという点について様々な考え方があろうと思うが、人口動態から見ると、市街化区域人口は過去15年間では確かに増加し

ているものの、5年ごとの変化では両地区とも特定の時期に大きく増加し、それ以外の時期は微増や微減となっている。これは、特定の時期に大規模な宅地開発によって生じている状況と考えられる。市街化区域内は開発余地がなくなっているため、米原・坂田地域の人口増加は今後期待できないとすると、市全体の人口は加速度的に減少し、都市機能の維持が困難になることが懸念される。持続的な都市形成、都市経営を行っていく上で、都市中心としての市街地を確保することは必要と考えている。

委員 今の説明では、山東・伊吹地域は人がどんどん減っていても仕方なくて、米原駅周辺の便利な場所に人を集めて、それで市を維持していくという方向性と感じられる。

会長 少し補足するが、米原・坂田地域は、市街地が拡大する見込みがあるような場所であるため、線引き都市計画区域と言い、開発を容認する場所（市街化区域）と規制する場所（市街化調整区域）に区分している。それに対して山東・伊吹地域は、市街化区域と調整区域を区分けしていない。宅地化に対する強い規制がない非線引き都市計画区域となっている。今回のような市街化編入は、線引き都市計画区域に限ったもの。

委員 理解できなくはないが、山東・伊吹地域に暮らす者からすると、米原駅の周辺はどんどん開発されている印象で、それが米原市全体の魅力を減らしてしまっていると個人的には感じている。若い人にとっては住みやすい場所になっているかもしれないが、市街地の拡大が一体どこまで続くのか。この先5年や10年ではなく、50年、100年先の全体像があつての取組であるか。少し不安になり質問させていただいた。

事務局 米原・近江地域と山東・伊吹地域とでは民間開発の動向に大きな違いがある。市全体として見たときにどうかという意見ではあるが、何もしないと隣の長浜や彦根、県南部などへ転出される。新たな住宅地を増やして、流出する若い世代を減らすために、市街化区域の拡大を進めている。

会長 住宅地にも多様なニーズがある。山東・伊吹地域のような自然豊かな環境を好んだり、空き家の活用を望んだりするニーズもあれば、一方で、子育て世代同士がコミュニティを作れるような住宅地を求めるニーズもある。こうした多様なニーズをどのように受け止めていくのか。また、住宅地だけではなく、商業地や工業地を含めて都市計画・都市形成を図っていこうという趣旨での提案と理解願う。総合計画レベルの話でもあるが、これからの都市像、将来像については、次の協議案件である都市計画マスタープランの改定に関する議論にて、意見をいただきたい。

委員 市街化編入の要件に土砂災害警戒区域とか浸水のおそれのある区域は含めないとあるが、入江丸葎地区は、確かハザードマップで言えば、3メートルから4メートル程の浸水区域であつたと思う。市街化区域に編入することに問題はないか。

事務局 入江丸葎地区が浸水想定区域と位置付けされている前提の降雨の規模は、いわゆる1000年に一度の確率で生じる降雨であり、天野川が決壊したり琵琶湖が氾濫したりして地域全域が浸水するようなケースがこれに当たる。一方で、10年程度の比較的生じる降雨の際には浸水が想定されていない。これは、本地区の地形の特性によるもの。市街化編入に当たり10年確率の降雨で50センチメートル以上の浸水がある区域は原則市街化編入しないという国の方針はあるが、これに該当しないことから支障ないと判断されている。

委員 地震の際に液状化のリスクが高いのではないかと思うが、その点は県や市はどう判断されているか。南海トラフ地震が今後起こり得ることもリスクとして想定すべきではないか。

事務局 市街化編入に当たり液状化リスクの観点からの指摘はない。滋賀県防災情報マップに示されているとおり、南海トラフ巨大地震が起こった際の液状化の危険度は、この地区だけに限らず現状の市街化区域内もおおむね同じ状況で、一定の危険性はある。そうしたことも含めて判断している。

会長 原案は、市街化の熟度やニーズなどを総合的に判断した結果と理解願う。本日の協議での意見をとりまとめ、市長に答申することとしたい。

本件について、意見を付して原案に異存ない旨を答申することを承認された。

協議案件（１） 米原市都市計画マスタープランの改定について

○協議案件（要旨）

都市計画法第 18 条の 2 の規定により、市町村の都市計画に関する基本的な方針を定めるものとして、米原市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」とする。）を、平成 19 年に策定し、平成 28 年に改定している。

都市マスは、望ましい都市の将来像やまちづくりの方向性を総合的に示す計画であり、まもなく計画期間の 10 年が経過すること、また、新型コロナの感染拡大を契機に、ライフスタイルや働き方の変化が加速し、本市を取りまく情勢が大きく変化していることから、現計画の見直しを行い、広域的な役割や存在価値を見出し、現状を踏まえた、これからのまちづくりに向けた将来ビジョンを定める必要がある。

本審議会においては、素案等を基に、専門的見地、各種団体および地域等の視点をもって調査審議し、令和 6 年度および令和 7 年度の 2 か年度で改定を進める。

本日の審議会では、都市マス改定の導入およびこれからの改定に向けた骨子および論点について議論いただき、米原市が考える改定の主な論点、拠点形成、災害に強い都市づくり、産業用地拡大、都市公園についても協議をしたいと考える。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 都市マスを、今後 2 か年度にわたって改定をしていくという事務局からの提案。

委員 庁内の検討部会について、若手から中堅職員による体制を作るのは良い取組。

経験値を継承し循環する上で、都市マスを他部局で共有していくプロセスはすごく大事。一般的に、行政の職員は 5 年程で異動になってしまうが、都市マス改定に関わったという履歴は、ぜひキャリアとして人事評価に反映されたい。

都市マス改定の積み上げなど、継続性に課題があると認識している。そういったことの担保として強く願う。

事務局 職員のキャリア形成や、これまで関わってきた業務をどう生かしていくかという意見は、人事部局と共有する。

委員 都市マスの見直しについて、過去の都市マスの目論見や実績は、今回の計画に盛り込ま

れるべきものと思っている。過去の都市マスでうまくいったところは、当然継承されるべきであり、見直すべきところは見直されたい。

検討部会について、都市マスの上位計画である米原市総合計画を把握した上で、突っ込んだ議論をしていただきたい。

改正の論点として、この4点をあげられた理由はいかがか。

事務局 提案の論点については、地域の現況や社会情勢から、今後10年を考える上で重要と提案したもので、審議会にて4点以外も含めて議論いただきたい。

拠点形成は、市の中心部だけでなく、地域全体の中で比較的小規模な生活拠点も含め、人口減少が加速する中で、市全体でどのような市街地形成および土地利用形成をするべきか重要な課題と考える。

災害に強い都市づくりは、伊吹山の災害を含め災害の激甚化、頻発化に対するまちづくりが重要な柱である。

産業用地拡大は、国内での事業用地ニーズが高まる中で、米原市内における産業用地拡大が図れていない。市の活力を維持する上でも重要な柱である。

都市公園は、緑の基本計画の見直しに代えて、都市マスの改定に合わせて議論いただき、今後の方針を検討する。

委員 産業用地拡大は、工業団地が市内に点在しているが、それでは足りないため拡大したいという考え方なのか。何か別の考えがあつての拡大なのか。

事務局 今後の10年を考える中で、人口動態もあるが、働く場所や市の基盤を整える上でも、色々な観点から産業用地の拡大は、まだまだ必要と考える。

現状の土地利用規制において、市内に産業用地として利用可能な土地はほとんどない。米原市だけに限らず、滋賀県全体として、新たな産業用地確保は大きな課題の一つ。

必要な規模を、適切な場所に確保することが重要という思い。

議長 今日結論を出すことではないので、引き続きどのような位置付けで考えていくのかというのは、ぜひ議論継続できればと思う。

委員 現在、産業用地拡大について、長浜市と米原市の市境で候補地を挙げている。この候補地を補完するために都市マスに盛り込むのか、これ以外にも、どんどん雇用の確保や税收確保のため、誘致する用地が必要ということなのか。

事務局 この場で結論付けるということではなく、意見をいただきながら議論いただきたい。

質問の件は、滋賀県が市町とともに新たな産業用地を整備する計画があり、米原市と長浜市の市境の区域約37haを、両市から、募集に対し提案している。来年の1月頃に、県内で2か所を、滋賀県が選定されるということで、進行中である。

ここは、市街化調整区域に当たり、これだけの規模の農地を産業用地として土地を改変するのであれば、市街化区域への編入が本来ではないかと考えている。そのための前提として、都市マスに位置付けがあるのかということは、国との協議における具体的な要件であり、必要と認識している。

「これ以外」ということについては、様々な議論をいただき、検討をするべきと考える。

委員 都市計画定期見直しにおいて、農業振興地域の整備に関する法律（以下「農振法」とす

る。)に基づく農用地は、市街化区域編入から外れており、都市マスでいくら計画しようとも、農振法で農用地から農用地外に誘導する前提がなければ、農地の改変はできない。

先程の産業用地については、長浜市は全て農用地、米原市は一部農用地と農用地外であり、相当ハードルが高い。

改定の論点の前段で、農振法が、今後どの方向を向いているのか、しっかりと掌握した上で議論がなければ、実効性がないものに終わる。

事務局 庁内検討部会においては、関係部局として農政課も含まれる。土地の利用方針を考える上で、重要な観点であり、御意見としていただく。

議長 滋賀県のプロジェクトであるとか、市街化区域編入の見直しなどでなければ、青地を抜くことの協議は難しい。市決定では、青地は基本的になにもできないという形になっているので、都市マスへの位置付けは必要。

委員 市民意見として、アンケート調査やワークショップ、パブリックコメントを実施予定とあるが、上位計画の総合計画が令和8年度の改定になると思う。総合計画は政策推進課の所管になるが、兼ね合いはどうか。

事務局 都市マスは、総合計画に即して策定することとなっており、改定期間が一部重なることから、具体的なところについてはこれから協議を進め、十分に連携をとる。

委員 上位計画の総合計画が既があり、市民意見をアンケートやワークショップで取り入れるに当たり、例えば、総合計画に即さない意見などは、どのように取りまとめられるか。

事務局 市民の皆様からの多様な意見は、意見として受け止め、意見を踏まえた上で全てを反映するというよりは、総体的に把握した上で、在るべき方向性を議論し、検討していく。

議長 多様な意見がでてくると思うので、意見を回収しつつ、そういった場を通じて地域像を構築していくということになる。

議長 今後のスケジュールは、年内に第2回を開催する。アンケートのたたき台について御議論いただきたい。次回に向けて、導入や現状課題を取りまとめることになる。

まだ、御意見をお持ちの方もいると思う。都市マス改定で大事だと考えるところ、論点に対して、10頁の趣旨に対してなどについて、ひと月ぐらいで、意見を事務局に提出いただき、次回の会議の資料にしたい。それら意見を合わせ、次回骨子という形で事務局から提示いただきたい。

協議案件（2） 米原市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準の改定について

○協議案件（要旨）

本市は、平成20年より「米原市市街化調整区域における地区計画制度の運用基準」を策定し、運用している。運用基準では、地区の特性に応じた類型を定め、類型ごとに要件や地区計画で定める制限等の範囲を定めている。

平成28年度には、市街化調整区域内の既存集落の課題である人口減少・高齢化による地域活力の低下への対策として、主に既存集落型の要件や申請手続を一部緩和した。

今回、将来的な市街化区域拡大の後押しや、産業用地の需要の高まり、社会情勢の変化や地域の実

情等に対応できるよう、運用基準の見直しを検討する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 市街化調整区域の区域区分の見直しや拡大は、国の協議の中でいろいろな要件があり容易ではない。それでも、市街化調整区域内での産業立地や住宅の需要がある中で、柔軟に必要な応じて、市街化調整区域の地区計画という制度を使って、宅地化を進めていく、そのメニューを少し広げようというような趣旨。

区域区分の見直しで今回編入に至らなかった区域に対しても、市街化調整区域の地区計画の先鞭を打ちながら、住宅や産業に対して需要があることを示す上でも非常に大事な枠組み。

委員 沿道型駅近接型の高さ制限を、「周辺の景観と調和した高さ」に変更することは、どのような背景か。

土地利用方針の文言修正は、米原駅東口の再開発が関係しているのか。

事務局 現行の高さ制限は、当初、当時の滋賀県の運用基準を参考に策定しているが、市街化区域で 12 メートル以上の建物が建つ中で、数値的な規定を外し、周辺と調和する高さまでは、認めたいという意向。

土地利用方針は、特に東口の開発に伴い変更したものではなく、実務として基準表を基に協議をすることから、相手方にとって見やすい文言の整理を行った。

議長 基本的には、国や県の都市計画の運用指針の枠組で、どこまで制限するかというもの。市街化調整区域で一定程度の開発を容認しながら、市街地整備を進めていこうという趣旨。

委員 地区計画で緩和をする方向性はよい。

大前提として、農振法に戻るが、農用地であっても市街化区域に隣接しているところということで、地区計画が認められるのか。全くダメなのか。農振農用地の関係が一番問題になる。農用地を含めても認められるのであれば、地区計画するところはないのではないか。

事務局 制度上の制約として、農振農用地区域のままで地区計画を定めることはできないとなっている。

委員 都市計画の線引き区域、市街化調整区域に、白地農地はどれだけあるのか。

事務局 市街化区域の外周は、ほぼ全域が農振農地区域の位置付けにある。

各法令に基づく土地利用規制をどのように調整していくのかという部分が、非常に重要と認識している。

市街化区域の外は市街化調整区域として制度上厳しい規制があるので、都市計画法制の中で地区計画を活用する枠組を、まず、最低限整える必要があることから、運用基準の見直しをさせていただく。

農政部局との調整は、市内部でも十分調整しながら、今後の土地利用行政を進めていく。

協議案件（3） 市街化調整区域の地区計画相談案件について

○協議案件（要旨）

現状相談を受けている、手続として少し進んでいる具体の案件について、今後、地区計画を定めるということになるのであれば、都市計画審議会で決定について御審議および御承認をいただくことになるため、事前の段階から情報として共有させていただく。

赤着色の地区において、相談を含め開発計画があり、今後、具体の協議をさせていただく。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 協議案件で、決定ではない。進行中の市街化調整区域の地区計画として挙げられている。今後の進捗具合に併せて都市計画審議会で、詳細の都市計画決定に向けた議論をさせていただくということで、御案内いただいた。

その他

議長 盛土規制法について

事務局 令和5年5月から通称盛土規制法が施行され、経過措置期間を経て、滋賀県においては令和7年4月から適用が始まる。

市内全域が盛土規制の規制区域となり、一定規模以上の盛土などの行為および土石の堆積は技術基準に基づく許可が必要となる。許可事務等は滋賀県で行われる。開発案件に伴うみなし許可、中間検査および定期報告などの一部の事務が、滋賀県から権限移譲受け、市で行うことを周知させていただく。

議長 区域の違いは。

事務局 宅地造成等工事規制区域および特定盛土等規制区域が指定される。

区域により許可対象行為が異なり、宅地造成等工事規制区域は、盛土する場合の高さが1メートル以上の崖を生ずるものは許可対象。特定盛土等規制区域は、2メートルを超えるが崖を生ずるものなど、許可が必要な規模の基準が変わってくる。

議長 国および県の指針に従って、区域が設定されている。一定の許可が必要になるということ承知願う。

以 上