

第 42 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 7 年 1 月 7 日(火) 午後 3 時から午後 5 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 10 人	1 号委員：轟慎一委員、萩原和委員、大谷章委員、木村文子委員 2 号委員：磯谷晃委員、中川松雄委員、吉田周一郎委員 3 号委員：速水茂喜委員 4 号委員：川部亮委員、岡田友美委員
	事務局 6 人	角田市長、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
協議案件	(1) 区域区分の変更案等について ・原案の一部変更案について〔入江丸葎地区〕 ・用途地域の指定案について〔坂田駅前地区、入江丸葎地区〕 (2) 地区計画の決定(甲田・梅ヶ原地区)の原案について (3) 用途地域の変更(米原駅東口地区)の原案について (4) 地区計画の決定(梅ヶ原南地区)の原案について	
報告案件	(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	
配付資料	議案書、次第、座席表、参考条文、参考資料	
傍聴者	3 人	
議事録	次のとおり	

協議案件(1) 区域区分の変更案等について

○協議案件(要旨)

滋賀県が行う彦根長浜都市計画区域区分の見直しに当たり、坂田駅前地区および入江丸葎地区の 2 地区を、令和 6 年 9 月 13 日開催の第 41 回米原市都市計画審議会において承認を受け、10 月 11 日付で滋賀県知事へ原案を申出した。

10 月 17 日に関係住民に対する説明会を開催し、翌 10 月 18 日に滋賀県から区域区分の変更案が公表され、11 月 2 日には都市計画法第 16 条に基づく公聴会が開かれ、11 月 29 日に関係地権者の皆様へ説明文書を通知した。

原案申出後、入江丸葎地区における民間事業者による住宅地開発の見直し意向が示されたことを受け、国および滋賀県との協議の結果、「具体的な開発が確実に行われる」という市街化区域編入の要件を満たさないという判断に至り、入江丸葎地区の区域の一部 2.5 ヘクタールを区域から外し、区域面積 29.5 ヘクタールに変更した。

想定用途地域についても、入江丸葎地区において小中学校等の公共施設を中心とするおおむね西半分を「第一種住居地域」に見直し、坂田駅前地区についても地区の中央部の街区を、既に決定している地区計画の用途制限を考慮し「近隣商業地域」に見直した。

都市計画定期見直しは、滋賀県が今年度末の告示を目標に進めているが、現時点においても国との協議が継続中であり、このため、最終的な告示が年度内に行われることが難しい見通しである。区域区分の変更は、今後、国との事前協議を了した後、法に基づく案の縦覧、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、滋賀県により都市計画の変更が行われる。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- 議長 現在は、「滋賀県原案作成の事前協議」であり、今後、滋賀県から米原市への意見聴取が行われる。今後のスケジュールについて事務局から補足いただきたい。
- 事務局 滋賀県原案作成後の国との事前協議が現在継続中。今後、事前協議が了した時点で案を法第 17 条に基づいて縦覧する手続があり、滋賀県都市計画審議会で審議される。
- 滋賀県都市計画審議会での審議に当たり、縦覧と並行して滋賀県から米原市へ原案への意見照会がなされる。その際には、当審議会での最終的な御審議をいただき、滋賀県へ意見を返すという手順となる。
- 委員 区域区分の変更は状況に応じてあり得ること。近隣の市街化と比較して、今回ゾーニング案は遜色ない考え方と思われる。ただ、干拓地を宅地化することがどうなのかという議論がこれまでもあったと思う。用途地域変更の事後検証は大事である。こういった事例を通じ、他の干拓地で市街化することへの影響について議論をしていただきたい。
- 事務局 干拓地の土地利用については、地区計画の決定に際しても都市計画審議会や庁内的に議論した結果として進めている。市街化編入についても、事業の実現性というところを非常に大きな要件として判断がなされている。
- 事業の進捗については、開発許可制度の中で審査をしていき、事後検証という部分について対応したい。
- 委員 箕浦地先の区域界について、前回都市計画審議会の一部修正した方が良いと問題提起したが、結論的には区域外とされた。将来的に問題とならないのか。簡単に市街化区域に編入できるのか伺いたい。
- 事務局 今回の定期見直しの中で、他市において境界線調整という理由で市街化編入される地区も一部あり、比較的可能と認識している。
- 委員 地域住民の説明会では厳しい意見が多かったと捉えているが、今後、より納得理解いただくためにコミュニケーションの場はあるのか。
- 事務局 10 月 17 日の説明会を踏まえて、3 点の意見が主と認識させていただいた。11 月 29 日に改めて文書で関係地権者に郵送で説明文書を送付し、施策方針に関して承知いただけたいという認識。今後のコミュニケーションは、案の縦覧に伴い意見書の提出機会があり、法に基づく手続の中で進める。
- 議長 市街化区域編入の意見として、都市計画税の話が多い。税収を一定程度確保していくことは必要なことであるが、納税者に恩恵があるのかといった話や、今後、調整区域でも地区計画に対して都市計画税をかけるかといったことも検討していく必要があるかと思う。調整区域の地区計画エリアに対して一定程度の都市計画税を賦課する市もある。税に対する説明とそれに見合う行政サービスをどう考えるか引き続き検討されたい。

議長	用途地域に関して西半分を一種住居地域としているが、既存の土地利用でクリアできない既存建物があったということなのか、用途の幅を広げたいという意図なのか。また、西側農地の区域についてはどうか。
事務局	現況の建物は全て公共公益施設であり、免許センター、給食センターおよびすばく米原等については、それぞれ建築用途上、事務所、工場、運動施設に該当し、第一種中高層住居専用地域では建たないため見直した。また、坂田駅前地区についても用途に合わせ、一部地域の調整を行った。 西側農地の区域は、都市計画公園の決定があるが、米原市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」）改定において都市公園の在り方を論点に議論を進めたいと考えている。
委員	先程都市計画税の話が出たが、過去、線引き都市計画区域から非線引き都市計画へ移行した工業系の区域がある。市街化区域に入っていないければ都市計画税が課税できないとされるが、土地利用にどんな違いがあるのかということと差異がない。今まで市街化区域の工業系と設定していた地域が、非線引き区域になったということで都市計画税が課税されていない。市街化調整区域になっても何ら変わらないので、都市計画税をかけた方がいい。意見として申し上げる。
事務局	都市計画税の賦課については、市の条例で定められることとなっており、これまでの経緯も認識している。今後どういったことが望ましいか引き続き検討を進める。

協議案件（２） 地区計画の決定（甲田・梅ヶ原地区）の原案について

○協議案件

市の南部梅ヶ原地先から隣接する彦根市域に跨ぐ「甲田・梅ヶ原地区」約 8.5 ヘクタールの区域において、工業系の土地利用に転換を図る開発計画の具体的検討が進められていることから、新たに地区計画を定める。

地区計画の区域は、北および東は一級河川矢倉川、西は東海道新幹線敷地、南は彦根市道に囲まれた区域で、約 8.5 ヘクタールのうち米原市域は約 1.5 ヘクタール。地区の区域が、本市と彦根市に跨ぐため、同一の地区計画を両市がそれぞれ決定する。

本地区については、米原市および彦根市、それぞれの都市マスにおいて、産業流通拠点および産業拠点として位置付けており、地区計画の目標を、「優れた交通基盤を生かし、周辺農地や集落との調和と産業拠点としてのまちづくりを進めること」とする。また、土地利用の方針では、地区全体を「一体的な産業拠点」として整備を図る。

今後について、地区計画の決定の時期は、区域区分の変更に併せて行われるものとなり、令和 7 年度上期の決定を見込んでいる。本日の審議会にて意見を伺い、その後、滋賀県知事への事前協議を行い、案を作成、その案を都市計画法に基づき縦覧し、改めて本審議会に議事案件として同意を求める。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	心配する点は、米原市域の土地利用が進まない場合接道が梅ヶ原まで延伸されなければ、米原市域の土地が利用できなくなる。分断した開発が認められるのか伺う。
事務局	地区計画の決定や彦根市側の市街化区域編入は、具体的な開発計画が進められている状

事務局	<p>況が認められた前提にある。開発事業者から梅ヶ原も含めて地権者への説明や理解求める動きをされていると聞いている。</p> <p>土地利用の方針に一体的土地利用を明記しており、米原市域だけが取り残されることはないと認識している。</p>
議長	<p>地区の西側は用途地域が設定されている。将来的な方針はどうか。</p>
事務局	<p>具体の土地利用が進んだ段階で、将来的には同じ工業専用地域の用途として市街化編入することが適当と認識している。</p>
議長	<p>両市の地区計画で、同じ規制がかけられる。今後の協議など彦根市と足並みを揃えてになる。次回以降決定の手続を進めることになる。</p>

協議案件（３） 用途地域の変更（米原駅東口地区）の原案について

米原駅東口駅前に民間活力を導入した土地活用を実現するため、米原市および滋賀県が共同で公有地への進出事業者を公募型プロポーザルにより決定した土地の一部、約 1.8 ヘクタールの区域について、指定用途地域を「近隣商業地域」から「準工業地域」へ変更しようとするもの。

本地区は、西側を鉄道敷地、東側を国道 8 号に挟まれた区域で、地区南側の準工業地域との境界を北へおおむね 130 メートルほど移すこととなる。電子部品メーカーが、次世代製品研究開発拠点の建設を計画する土地で、建設予定の施設は研究施設であるが、一部製造機能の導入も計画されている。

都市マスにおいて、市の都市拠点と位置付ける米原駅周辺は、多くの人が集い交流し、多様な都市機能が集積し、活発な都市活動を牽引する場として、都市機能の強化・充実に取り組んでいるところであり、今回の用途地域の変更は、商業、工業等の利便を増進し、目標とする市街地像を実現するため、周辺の用途地域との整合性や将来の土地利用計画を考慮しながら、用途地域を変更するもの。

本日の審議会にて意見を伺い、滋賀県知事への事前協議を行い、その後都市計画法に基づく縦覧を 2 月上旬から中旬まで実施した後、改めて、次回審議会に議事案件として同意を求める。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	<p>安い値段で県有地を売却されているが、これが準工業になると、活用の幅が広がることから、土地の魅力が上がる。研究施設や製造現場も入る変更を伴う。元々の東口のコンセプトとかけ離れていると解釈する。買われた土地であり、できるだけ使いやすいうように工夫してあげるのも一つの方法だとは思いますが、それによって地域経済がどのように誘発されるのか、米原市にとってどのようなメリットがあるのか、それをはっきり明確にしてもらわなければ、同意しかねる。</p>
事務局	<p>都市拠点として多様な都市機能が集積し、そこで活発な都市活動が行われることで、駅周辺からさらに、駅西側や市全域に波及していくことを期待し、進出事業者を決定された経緯があり、実際の土地利用計画に沿う用途地域に変更することが適当と考える。</p> <p>具体的な経済波及効果を明確に示せないが、米原駅周辺は、市全体を牽引していく地区であり、ここでの新たな事業展開に対して、できる範囲の一定の支援というものを都市計画として判断していくことが望ましいと考える。</p>
委員	<p>地域経済にどういう効果をもたらすのか。米原市へのメリットについて説明がなされな</p>

委員	ければ、私は理解できない。今後、議案として諮られるときは、そういう視点も、チェックを入れて審議会に臨みたい。
議長	<p>都市計画審議会委員の直接的な決定事項としては、土地利用の中で地権者が提案されている用途がクリアできているのかという部分での一番狭い意味でチェックになる。</p> <p>当初、研究開発としたが、製造機械や騒音や重量がある設備が入る場合、準工業の用途でなければ建築基準法上、あるいは都市計画法上クリアできない部分があると思う。他市でも準工業に変更しなければ施設ができないというケースはある。</p> <p>プロポーザルの最終的な決定過程とその後のやりとりで、どういう形でエリアの開発をするのかという辺りは、一定の説明も必要。1社の提案でプロポーザルの中で決定された経緯について、一定理解できる資料があるのが望ましい。</p> <p>内容的な経緯を理解しつつ、都市計画として建築物の用途としてクリアできるかどうかの判断になるので、プロポーザルの経緯の資料を整えていただき、説明されたい。</p> <p>広報を見る限りでは、駅前の街並み形成としてどうなのかということを少し感じる。駅前らしい空間の作り方や地域との交流のあり方、雇用などについてぜひ留意いただき、連携を図っていただくことが必要。</p> <p>次回都市計画審議会で、都市計画決定の意思決定をさせていただく。</p>

協議案件（４） 地区計画の決定（梅ヶ原南地区）の原案について

事業者から相談を受けている市街化調整区域における地区計画の案件について、現時点における開発計画を共有し協議を求める。

梅ヶ原南地区地区計画は、JR米原駅の南、約1.2キロメートルに位置し、国道8号の沿道であり、交通アクセスに優れた立地といえる。国道8号を跨ぐ形で区域案を設定する。区域の境界は、西側は市道宮田米原東口線、東側は市道梅ヶ原針ヶ崎線との道路境界であり、南北の境界線は隣地との敷地境界である。

当区域では、国道の東西で別の事業者による開発が計画され、各事業者の土地利用計画、建築物の用途および手続の進捗具合から同一の地区計画とする。

国道西側は約0.7ヘクタールの敷地で、共同住宅と事業用地の開発が計画されている。国道東側は地区計画区域が約1.2ヘクタール、開発区域が約0.7ヘクタールで、9区画の分譲宅地と2区画の事業用地が計画されている。

手続の状況について、国道西側は、地区計画と開発を兼ねた事前審査願の手続を終え、東側は、事前審査願を間もなく終える。事業者から地区計画の申出があれば、決定について本審議会に諮る。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	低未利用地の有効活用は大いにありがたい。地区の中に既に建築物があり住宅として利用されているが、住宅を含めて地区計画されることについて説明いただきたい。
事務局	地区計画は、街区単位で決定すると国の指針において示されている。国道の西側については、南北の農地が地区計画を定めることができない青地農地であり、敷地境界で南北を

事務局	境界とした。東側については、市の地区計画の運用基準において、街区単位によらない場合でも境界の構造物で恒久的に区分けできる場合、敷地境界での区域設定も可能という基準を設けており、事業者との協議において区域とした。
委員	この地域は、治水対策が集落の中で問題となる地域である。例えば調整池が必要な場合、地区計画区域全てを含めた雨水計算の調整池になるのか、開発区域のみになるのか、これにより調整池の規模が大分変ると思う。このため街区を一つにまとめることに違和感を覚える。治水対策さえ十分にしていれば、開発基準に合わせて丁寧に確認いただけたらよい。
事務局	調整池については、街区単位で地区計画としても、開発区域の流量を計算した上で、流域についても調査の必要があり、開発許可手続の中で確認する。場合によっては、開発区域の中に調整池を設けるということもあり、現地の状況を鑑みた上で調査され、審査をする。現時点では、調整池の設置がない計画。
議長	1ヘクタールを超えたときは水理計算をし、調整池を検討する。それを避けるために、事業者が3,000平方メートル未満で開発をするケースがあり、一団として調整池の検討を求める市町もある。 沿道型で全体を1地区として、規制の緩い事業系があり、住宅も建てられる一つのまとまった地区としての設定。 西側区画の駐車場ロットが多く設定されている。建蔽率60パーセント、容積率200パーセントでは、それほど建てられないと思うが、どういう意図か。
事務局	駐車場については、市の開発行為指導要綱の規定に基づく台数を確保する計画。
委員	西側の地区は、アクセスするのに国道側から梅ヶ原信号と梅ヶ原南信号の二つがあるが、特に梅ヶ原南の信号の道路の幅やガード下の合流など、危険なところもあり、周辺のアkses整備が必要になると思うがどうか。
事務局	宮田米原東口線については、実施時期が未定ではあるが、道路改良が予定されており、多少は改善されると見込む。 仮に計画台数の駐車場が確保されるならば、道路の通行量が一定増えることになり、意見について事業者とも共有する。国道からの直接乗入れは検討されていない。
委員	示された宮田米原東口線のルートは誤りではないか。確認を願う。
委員	新たに旧街道から国道8号に出ていく道ができる。既存集落の住民も使える状態になる。こうした場合、交差点はどうなるのか。信号等は付かないか。集落内道路を使わずにバイパス的に使えて便利になるが、不特定多数の人が使うことで予期せぬ何かが起こらないか不安である。検証などはされているか。
事務局	開発本申請の前に事業者において市の建設課と滋賀県公安委員会との交差点協議が必要。交差点協議で詳細を決められる。道路については市が帰属を受け誰もが通れる道路になる。
議長	既存宅地の方にとって規制はかかるが、売却や建替えがしやすくなる。将来的に土地利用の転換を図るときには、地区計画に合わせながら良好な土地利用を進めていただきたい。

報告案件（１） 米原市都市計画マスタープランの改定について

令和6年10月30日に第1回庁内検討部会を開催。改定の主な論点を中心に幅広い分野に関する意見交換を行った。

拠点形成では、人口減少、少子高齢化の更なる進行を踏まえた、都市拠点および生活拠点の拠点形成の維持強化の在り方に対する方向性に対して意見交換。災害に強い都市づくりでは、自然災害の激甚化および頻発化による災害リスクへの不安の高まりを踏まえ、防災、減災の観点から都市づくりについて意見交換。産業用地の拡大については、必要な措置の検討を行い、また、特定用途制限地域の成果および課題の検証について意見交換。都市公園の在り方について、都市公園の偏在や整備の必要性など意見交換。第41回都市計画審議会後に委員から頂いた意見についても共有した。

アンケート調査の実施について、住民基本台帳からの無作為抽出により、市内1,000人を対象に実施。1月31日を期限としており、アンケート項目については参考資料1のとおり。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 今後のスケジュールについて補足願う。

事務局 アンケートは、15日に発送し、31日期限とする。次回都市計画審議会で速報として報告予定。都市マス策定は来年度12月議会での議決に向けて、3月および6月頃に都市計画審議会を開催予定。パブリックコメントは、来年度秋頃実施予定。

議長 アンケートの内容は前回との比較ができるようになっているのか。

事務局 平成28年12月の改定においてもアンケート調査を実施しており、当時の設問を生かす形式で比較できるように設定している。

議長 今後、地域像や計画の個別具体が上がってくる。逐次資料提供したいと考える。

報告案件（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

第41回都市計画審議会で協議いただき、滋賀県との協議を終え、最終案として報告する。

前回の審議会で、地区計画を決定することができる区域について意見があり、区域について再度精査。区域の名称を修正し、土砂災害特別警戒区域を基準として追加。

地区整備計画、建築物に関する事項の「敷地の地盤面の高さの最低限度」および「居室の床面の高さの最低限度」について、先に法改正がされており、「定めることができるもの」として新たに追加。

今後、例規担当部局と調整の上、令和7年2月から本運用基準を適用とする。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 32頁の一覧表における「周辺景観と調和した高さ」のように、景観に配慮した文言が明記されている。この場合、基本方針第4条においても、総合計画と都市マスに言及している一文の後に「米原市景観計画」が追加明記されれば、32頁の文言の根拠がしっかりと担保されるので、ぜひ修正いただきたい。

事務局 検討する。

議長 地区計画は集落部分についても定められる。県内でも空き家対策が進まない中で、地区計画を定めることで規制がかかるが、売却や建替えが比較的進みやすく、一部の集落や市町で進められている。集落協議があるので一苦労だが、空き家問題など検討いただきたい。

以上