

第 43 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 7 年 3 月 10 日(月) 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、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、中川松雄委員、吉田周一郎委員 4 号委員：川部亮委員、岡田友美委員
	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、橋本主任 政策推進課：萬木課長補佐
議事案件	議第 1 号 彦根長浜都市計画用途地域の変更（米原市決定）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)用途地域の変更（市街化編入地区）の原案について (3)地区計画の変更（入江丸葎地区）の原案について (4)地区計画の変更（坂田駅周辺地区）の原案について	
配付資料	議案書、次第、座席表、参考条文、参考資料	
傍聴者	1 人	
議事録	次のとおり	

議第 1 号 彦根長浜都市計画用途地域の変更（米原市決定）について

○議事案件（要旨）

本件は、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、米原駅東口周辺まちづくり事業用地の一部約 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ため審議いただくもの。

●米原駅東口周辺まちづくり事業（補足）

当事業は、県内唯一の新幹線停車駅である米原駅の強みを生かした街の核としての魅力ある都市空間を形成し、新たな賑わいと活力を生み出すため、『米原駅東口周辺賑わい創出、まちの核としての「顔」を生み出す事業』、『周辺地域の人口増加・来訪者増加など波及効果が得られる事業』、『駅利用者や地域住民・周辺に立地する企業、従業員などの利便性や快適性を高める事業』、『市および県東北部のイメージアップ、認知度向上につながる事業』のいずれかの視点を実現できる事業の提案を期待し募集を行ったところ、「湖畔の魅力と未来の拠点：米原イノベーション・ビレッジ構想」と題し、新しい産業の育成、人材集積、地域経済活性化を実現し、雇用の創出、交流人口の拡大を図ることを目的としたインテリジェンス企業の誘致と若い世代の移住定住を促進することで、地域の活力と魅力を高めるとともに、異なる産業やビジネスが共存する環境を作り出すミックスユース開発を骨子とした、事業コンセプトの提案を受け、審査委員会にて審査の上、優先交渉権者を決定した。市、県およ

び事業者は、本事業の適正かつ円滑な遂行を目的に基本協定を締結し、事業進捗を図っている。提案された事業計画の詳細化を進める中で、滋賀県から買い受けられた土地の一部の用途地域を変更することについて相談を受けた。

用途地域変更の必要性を説明するためにも、建築物の用途が分かる具体的な資料をもって説明することが必要だが、事業者との協議調整において、もう少し時間が必要との判断から、資料を準備後改めて説明させていただく。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 改めての説明について、目安はいつごろか。

事務局 目安となる時期は示せないが、進出企業において説明資料を公表する準備が整い次第と確認している。契約締結後も事業者とは定期的に情報交換をしており、そこまで時間がかかるという認識はしていない。

委員 補足説明の中で「買い受けられた土地の一部」という説明なので、準工業地域に変更しようとする部分と従来から準工業地域の部分とに分かれるはず。既に準工業地域に入っていたところが何平方メートルあるのか。

事務局 約1,000平方メートルが既に準工業地域である。

委員 事業者が取得した土地の一部が準工業地域であり、その準工業地域を活用したいが、面積に限られるから部分的に準工業地域を増やしてほしいというのであれば理解できる。改めて説明する際に図示されたい。

委員 近隣商業地域が準工業地域に変わるというときに、都市計画を多少知っている人は、土地利用の自由度が高まると分かる一方で、一般市民からすると、急にここに工場のようなものができるという印象を持たれるのではないか。

県知事からの意見にあったとおり、説明会を丁寧に行うべきではないかと思う。事業者というよりも行政の立場として、準工業地域のイメージを見せていくことが必要。

事務局 県知事の事前協議の意見は、都市計画運用指針に基づく都市計画変更などの手続において、「案の作成段階から多様な市民の意見を反映させるような努力をするべき。」という趣旨。今回の変更については、土地利用を予定する事業者の要望に基づき用途地域を変更するため、多様な意見を反映させる余地があまりないことや、この区域が、鉄道と国道に挟まれた土地であり、周辺の住環境への影響が比較的限られていること、前回審議会で原案として協議し、この内容自体も既にウェブサイトで公開していることなどから、これまでは必要ないという判断をしてきた。

しかしながら、県知事の意見に加え、本日の審議会でも意見をいただいていることから、土地利用の具体の計画を確認した上で、改めて今後の対応を判断したい。

委員 地域に出向いてではなく庁舎で説明会を行い、関心がある人が来場する方式でよいと思う。

委員 事業者として準工業地域でしかできない事業を行うに当たり、近隣商業地域と区分された土地を買い、買った後に用途地域を変更してほしいというのは、素人目に見て理解し難い。業界では一般的なことか。

議長 プロポーザルにおける取扱いはどうだったか。

事務局	<p>提案募集の段階の提案については、近隣商業地域ででき得る提案がほとんどであったが、進出事業者と決定した後、事業計画をより詳細化するに当たり、準工業地域への変更について相談を受けた。</p> <p>募集の段階で、用途地域の変更等への対応について募集要項に記載があったかどうかについては、特に記載はない。</p>
議長	<p>米原駅東口のエリアでどういう土地利用を図っていくことが、米原市にとって良いのかと募集をかけ、手が上がったのが1グループ。そこでは、既存の法令に従いつつも、こういう土地利用や建築により事業が進むのが良いと事業者グループから提案され、プロポーザル審査を受け一定の審査の中で提案を採用され今に至る。</p> <p>どういう提案が望ましいか、市も投げかけるし事業者も提案してきた。それをなんとか実現しようというところまでは、市および事業者グループが一定程度方向性を持って進めている。ただし、現行の法規制とは齟齬がある部分が出てきたというのが今の段階。その部分は、プロポーザル自体は割と自由度があったという理解であるし、審査の中でも一定程度の評価をして、この事業者グループに任せると評価された。</p> <p>しかしながら、米原駅東口周辺のまちづくりが、どういう位置付けになっているかは、都市計画マスタープランでまちづくりの方針としてあるので、そことプロポーザルで上がってきたものとの整合性が図れているのか。具体的にどのような設備や建築が入るのか。また、それによる影響の有無など十分把握した上で、妥当性を判断するという段階にある。都市計画審議会で、公明正大に議論することが大事。</p>
委員	<p>土地はいつ頃取得されたのか。また、主力製品は、当初計画から変わっているということか。</p>
事務局	<p>土地は令和6年10月に県から取得された。主力製品は、光部品やデバイス部品の製造など、通信関係の製品である。</p> <p>提案時は、研究開発部門と管理部門を建設する計画であり、用途地域に適合する提案であった。研究部門において製造も検討され、事業計画を深める中で今回の用途地域の変更相談を受けた。</p> <p>配置計画などを示しながら説明できるよう、しばらく時間をいただきたい。</p>
委員	<p>前回意見した、周辺住民や米原市の活性化に資する内容かどうかの観点はどうか。例えば、雇用や税収等の観点を含めて説明願う。</p>
議長	<p>意見は、都計審の判断としてあくまで間接的・副次的な部分であるが、大事な視点。雇用がどうなるか、地域経済に対してどうなのか。ただし、都計審の判断においては、基本的に土地利用や建築のハードに関しての適正というところにある。引き続き説明会や議会の中で、しっかりと検討していくということは非常に大事な部分と思う。</p> <p>本日配布された資料に研究施設、デバイス試作に加えて製造施設と示されており、これに対して審査し決定されたという意味では、提案の中で製造施設を目論んで提案されたとも理解できる。</p>

議長 今回、市長から諮問を受けたが、内容的にまだ十分検討する材料が整っていないこともあり、今回は決定を見送り継続審議とし、判断材料が整った段階で改めて都市計画変更の是非を判断したいと考えるが、いかがか。

【異議ないことを確認】

議長 本日の論点も踏まえ、説明材料が整った時点で改めて都市計画変更の必要について審議する。

協議案件（１） 米原市都市計画マスタープランについて

○協議案件

現行の米原市都市計画マスタープラン（以下「都市マス」とする。）第３章都市づくりの目標 3-3 都市づくりの方向性に記載する将来像について、近く改定予定の第３次総合計画に合わせ、新たな将来像を掲げる予定。

都市づくりの目標については、①交流と連携による活力を生み出す都市づくり②快適な生活が実感できる都市づくり③豊かな自然、歴史風土と共生する都市づくり④安全に安心してらせる防災・減災の都市づくりの４項目を現行計画に掲げており、今後も継続することが必要と考える。

都市づくりの基本方向については、現行計画を踏襲しつつ、上位計画の滋賀県都市計画基本方針に即した内容に見直し、①拠点連携型土地構造の実現に向けたまちづくり②地域のまとまりや特定に応じた都市づくりを基本方向としたい。

また、都市マス改定に向け実施したアンケートの結果の速報を報告する。1,000名を対象に1月15日に発送し、2月14日までに363通の回答をいただいた。

地域環境の整備における重要度の項目に対して、「日常の買い物のしやすさ」、「地震や風水害など防災対策の充実度」、「防犯灯の整備や夜道の安全性」、「医療福祉施設の充実度」の４点が重要という回答があった。自由記述では、146名と多くの方から意見をいただいた。交通、教育、行政および防犯と幅広い意見が多かった。改めて報告する。

さらに、開催予定のまちづくり地域ワークショップの概要を説明する。定量的な都市分析では把握できない定性的な課題について、住民意見をもとに幅広く収集する。令和7年5月10日に、本庁舎とルッチプラザで、各回20名程度を予定。市の魅力、課題、改善の取組について意見をいただき、将来像につなげたい。広報まいばらや市の公式ウェブサイトでも開催を案内する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 都市マス改定の今後の協議予定やパブリックコメントの時期について確認したい。

事務局 次回の都市計画審議会は6月を予定。パブリックコメントについては、10月の審議会の前に実施するため、8月か9月のタイミングとなる。

委員 都市マスは将来を見据え、新しい視点およびキーワードが必要。特に空間づくりを含めた完成イメージを、キーワードを交えて見せていくことが大事。社会情勢をみても、工業用地、農地をどう使うか今までの捉え方ではついていけない部分もあるはず。例えば、植物工場など付加価値の高い農業が、工場施設で作られている昨今、こうした施設を場合によっては工業用地で作ることにもなる。まさに新たな農業の在り方、工業の在り方がある。

議長 基本方向でキーワードや将来方向を位置付ける。災害対策や気候変動、産業拠点など、技術を含めた新しい方向性を検討する。こうした部分は、各委員の意見を聞く必要がある。改めて事務局から項目を整理し、論点を示した上で各委員から意見や指摘をいただきたい。

アンケートは、ぜひ読み込んでいただきたい。土地利用は必ずしも大きな施設ではなく、身近な生活環境を一定程度維持できるものを求め、開発と保全の調整を図りながら良好な環境を作りたいという意見もみられた。商業立地がかなうのか、公共的な交通が確保できるのかという問題もあれば、マーケットの問題、財政の問題もあれば、身の丈感、生活環境、公園、駅前景観などに対する意識として良好な生活環境への指摘が多い。

特定用途制限地域についてはどのように投げかけたか。

事務局 平成 28 年度の制限開始からおおむね 10 年が経過する。どのような影響があったか把握し、影響および効果を感じられなかった点を分析する意図で設問とした。

議長 今回の都市マス改定の論点である拠点の形成をどう考えるか。選択と集中は財政的に必要なこと。周辺部の切り捨ては困るが、拠点をつなぐネットワークをどう考えるか一定整理する必要がある。また、まちづくりの目標として、産業・商業・工業についてどの程度踏み込んだ書き方をするのか。都市計画では遠慮されがちだが、今後の米原市を持続する上で、就労の場所、地域経済において大事な要素。改めて求める意見聴取において各委員の考えを示してほしい。

協議案件（２） 用途地域の変更（市街化編入地区）の原案について

協議案件（３） 用途地域の変更（入江丸葎地区）の原案について

協議案件（４） 用途地域の変更（坂田駅周辺地区）の原案について

市街化区域に編入を予定する坂田駅前地区および入江丸葎地区について、市街化編入と同時に用途地域を新たに指定し、更に既に決定済みの地区計画を一部変更する予定であることから、変更決定に先立ち原案を示し意見を伺う。

用途地域の変更について、坂田駅前地区は、地区のおおむね北半分に第 1 種住居地域、南半分に近隣商業地域を配置する。

入江丸葎地区は、地区の東側、県道彦根米原線の沿道に近隣商業地域を配置し、地区の中央部、賀目山地区および民間開発予定地を第 1 種中高層住居専用地域とし、地区のおおむね西半分を第 1 種住居地域とする。

坂田駅周辺地区地区計画について、現在は 3 地区に区分しているが、新たに指定する用途地域に合わせ、住宅地区および商業地区の 2 地区に変更する。また、地区計画による制限について、現在地区計画により「建築してはならない建築物」が定められており、ここに用途地域による「建築してはならない建築物」を追加する。

入江丸葎地区地区計画について、市街化編入の区域に合わせて地区計画の区域を拡大。また、住宅地区と商業地区の 2 地区に分けている地区の区分について、住宅地区を市街化調整区域のまま維持される住宅地区 A と市街化編入される住宅地区 B の 3 地区とする。市街化編入する住宅地区 B と商業地

区は、新たに指定する用途地域による制限を踏まえて、建築物の用途制限のほか、建蔽率の上限や敷地の下限面積を一部変更する。具体的には、商業地区は、建築してはならないものに大規模集客施設を制限し、建蔽率の上限を 60 パーセントから 80 パーセントの用途地域と同じ値に変更する。また、住宅地区Bは、建築できるものに共同住宅を追加し、敷地最低面積を 200 平方メートル以上から 180 平方メートル以上に変更する。

本案件については、区域区分の変更と同時に変更決定する。審議会での意見を伺った後、滋賀県知事との事前協議を踏まえ案を作成し、都市計画法第 17 条第 1 項に基づく案の縦覧を実施し、改めて審議会での同意を求める。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	入江丸葎地区の一部が市街化調整区域に残ったままで、地区計画を定めることについて改めて説明いただきたい。
事務局	地区計画は、令和 3 年 9 月に決定している。民間開発が計画され、米原駅周辺の都市づくりの中で、一定の居住環境を新たに整えるため、住宅地開発を容認する方向で地区計画を定めた。 区域区分の変更で一部を編入することになった経過については、前回の審議会でも報告したとおり、民間開発の事業計画が、県道側おおむね半分の区域について先行して事業を進めることとなり、国・県の見解を受け、編入区域の見直しを行った。
議長	市街化編入の予定はどうか。
事務局	当初の目標は、令和 6 年度末であったが、協議調整が継続中であり、若干遅れている。

以 上