

第 42 回米原市都市計画審議会 協議案件

番 号	案 件 名	頁
1	米原市都市計画マスタープランの改定について	12
2	用途地域の変更（市街化編入地区）の原案について	13
3	地区計画の変更（入江丸葭地区）の原案について	22
4	地区計画の変更（坂田駅周辺地区）の原案について	30

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

■ 米原市都市計画マスタープラン改定 【改定の方方向性】

■ アンケートの集計結果(速報)

■ まちづくり地域ワークショップ

米原市都市計画マスタープラン改定

改訂の方方向性 -第3章都市づくりの目標-

令和7年3月10日
まち整備部都市計画課

3-3都市づくりの方方向性

今回改定の方方向性

● 将来像

- ✓ 現計画の将来像は、第2次米原市総合計画における将来像を引用している。
- ✓ 総合計画は、令和7年度～8年度において、第3次計画の策定を予定している。
- ✓ 都市計画マスタープランの今回改定においては、新たな将来像を掲げることとする。

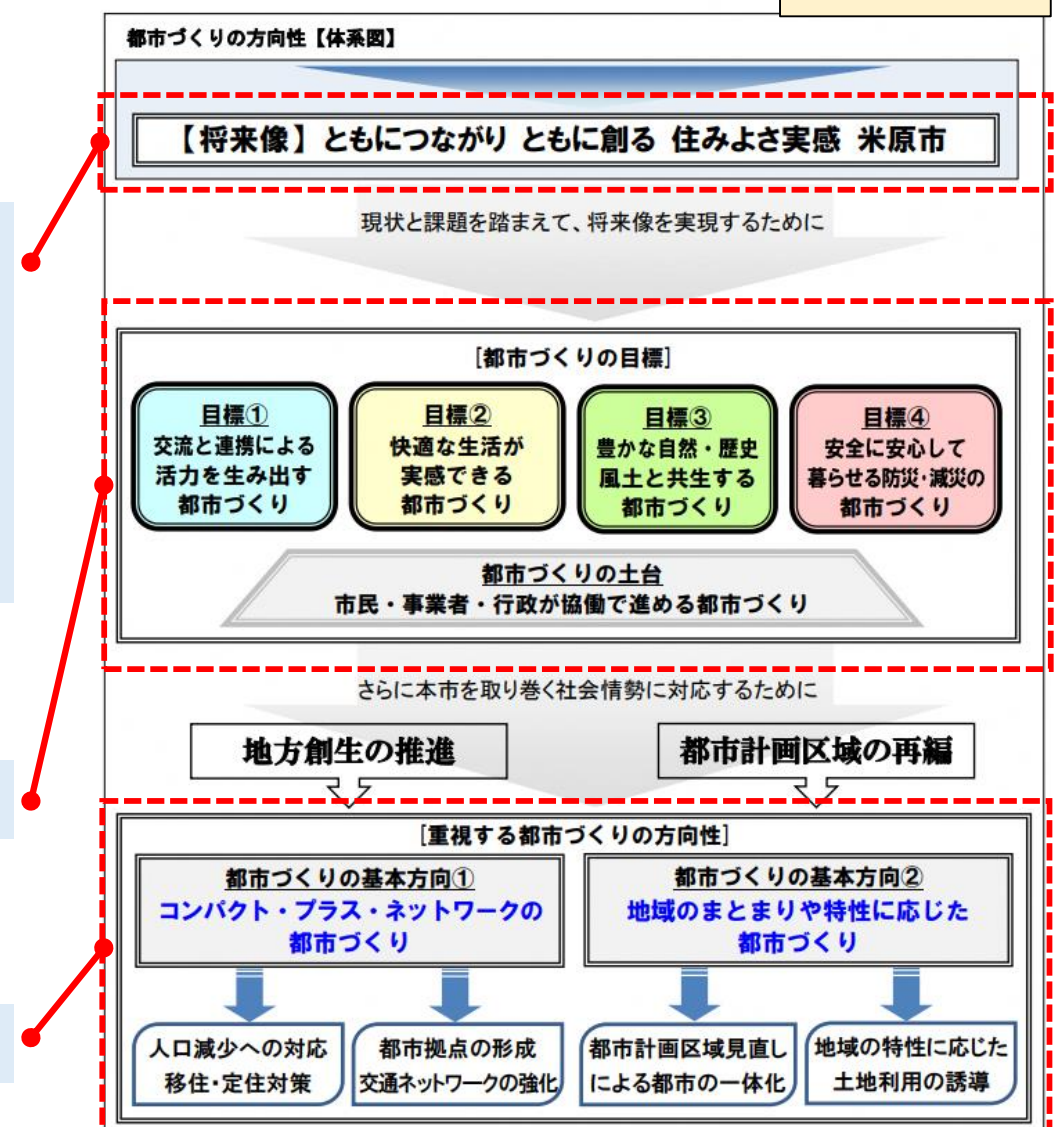
● 都市づくりの目標

☞ 「3-4都市づくりの目標」へ

● 都市づくりの方方向性

☞ 「3-5都市づくりの方方向性」へ

現計画P11



改訂の方向性 -第3章都市づくりの目標-

3-4 都市づくりの目標

現計画P12.P13

今回改定の方向性

●都市づくりの目標

- ✓ 現計画を継続する。
- ✓ 記載内容は新たに掲げる将来像に即して更新する。

1 交流と連携による活力を生み出す都市づくり

本市は、京阪神・中京・北陸を結ぶ交通の要衝であり、新幹線や高速道路等の広域交通網が集積する結節点となっている。この地理的・交通的な好条件を強みとして、美しい自然環境、歴史・文化資源等の特色ある地域資源を守り活用し、産業振興や観光交流に資する都市づくりを進める必要がある。また、都市に活力を生み出していくためには、交流の場となる「まちの顔」や「地域の顔」といえるような拠点づくりを進め、更なる魅力や個性を創出していく必要がある。

そのため、立地特性や文化交流の結節点という本市の特長を生かした各種産業の誘致や育成等により、観光を含む産業の活性化と雇用の増大を図る。さらに、駅周辺等の拠点性のある場所を活用しながら、活発な都市活動をけん引したり、日常生活を支える各種機能（商業、医療・福祉、子育て支援）の集積を図るなど、米原駅周辺の都市機能の強化による市の核づくりをはじめとした、魅力的で求心力のある拠点づくりを進める。

また、都市基盤の根幹である都市間を結ぶ広域的な道路や地域間を結ぶ道路の整備を優先課題として推進するとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを構築することで、市内外の交流を促進し、利便性と快適性の高い都市づくりを進める。

2 快適な生活が実感できる都市づくり

価値観が多様化し、人口減少等の社会情勢が変化する中で、若者や子育て世代が快適な居住環境を確保し、移住・定住するためには、ニーズに応じた魅力ある住宅地の確保や空家の有効活用、日常生活の場となる施設の充実、働く場所の確保など、若い世代をはじめ、誰もが快適な生活が実感できる環境を整備する必要がある。

そのため、駅周辺の拠点や幹線道路沿道等の交通便利性の高い場所に快適な生活を支える都市空間の形成を図るとともに、身近な生活圏で買い物や行政・福祉サービス等を受けることができる機能の集積と快適な居住環境を確保する。その基盤となる道路、公園・緑地や下水道等については、土地利用の方針と整合を図りながら配置・整備を図る。また、これらを結ぶ道路や公共交通ネットワークの充実により、快適な生活が実感できる都市づくりを進める。

一方で、人口減少や高齢化が進む中山間地域等の既存集落では、暮らしに必要な生活サービスを維持していく必要がある。そのため、既存ストックを活用した、日常生活や地域活動を支える「小さな拠点」づくりなど、地域の実情を踏まえ、地域の歴史・文化的資源や地域特性を生かした市民主体による地域づくりと移住・定住策を促進し、将来にわたって「住み続けたい」と思えるまちづくりを進める。

3 豊かな自然・歴史風土と共生する都市づくり

本市の山林や河川、琵琶湖等の自然景観や、そこでの暮らし・生業によって形成された文化的景観は、本市の景観の土台であり、都市の生活環境を支える重要な要素であるため、市街地外の無秩序な開発を抑制するなど、生活に潤いを与える貴重な資源として保全を図るとともに、自然環境と風土に調和した都市づくりを進める必要がある。

そのため、豊かな水と緑に包まれた自然環境の積極的な保全に努めるとともに、伊吹山麓から琵琶湖をつなぐ水と緑のネットワークづくりなどの良好な都市環境の形成により、自然と共生するまちづくりを推進する。また、先人から引き継いだ地域独自の風土と周辺環境との調和に配慮し、生活空間の中で自然環境や歴史風土に馴染んだ景観形成に努める。

また、豊かな自然環境や歴史・文化的資源を積極的に活用し、その魅力や個性を引き出しながら、観光交流の拠点づくりを進める。



4 安全に安心して暮らせる防災・減災の都市づくり

超高齢社会の到来や南海トラフ巨大地震等の大規模災害の発生が危惧される中、将来にわたって安心して暮らすことができる災害に強い都市づくりを進める必要がある。

そのため、近年、全国的に頻発する都市型水害や土砂災害等による被害を軽減するため、治山・治水対策や避難路・緊急輸送路の確保による災害に強い交通体系の構築に向けた取組を推進する。また、身近な避難場所となる公園をはじめとする公共施設の整備、防災機能の向上や社会基盤施設の耐震化・不燃化等の対策強化を推進する。

加えて、危険地域における開発行為の抑制や適切な誘導を図ることにより、災害の未然防止に努める。

さらには、地域特有の過去の災害を教訓にして、市民、地域、行政がそれぞれ役割を分担し、連携・情報共有することにより防災力の強化を図る。



総合防災訓練

改訂の方向性 -第3章都市づくりの目標-

3-5 都市づくりの基本方向

現計画P14.P15

今回改定の方向性

●都市づくりの基本方向

- ✓ 滋賀県都市計画基本方針（令和4年3月策定）を踏まえ、次の案により整理する。

➤ 基本方向①「拠点連携型都市構造の実現に向けたまちづくり」

➤ 基本方向②「地域のまとまりや特性に応じた都市づくり」

基本方向①「コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり」

＜人口減少等への対応、移住・定住対策＞

- ・京阪神・中京・北陸を結ぶ交通の要衝にあり、人・モノ・情報が活発に往来した地域として発展し、人口増加を続けてきたが、全国的に人口減少時代に突入している中、本市でも人口が減少に転じている。
- ・将来的には、一層人口減少が進み、少子高齢化の進展が予想される。
- ・まち・ひと・しごと創生法に基づく米原市人口ビジョン、まち・ひと・しごと米原創生総合戦略の策定により、移住・定住対策の取組を進めている。

★人口減少に対し、持続可能な都市づくりを進めていくためには、広域的な視点から交通の要衝である住宅都市※²としての強みを生かし、駅周辺における若者の移住・定住対策をはじめ、子育て施策や高齢者にやさしい都市づくりなど、将来にわたって「住み続けたい」と思える快適・便利な都市づくりを進める。

＜都市拠点の形成、交通ネットワークの強化＞

- ・人口減少、少子高齢化が進展する中では、高齢者や子育て世代が暮らしやすい都市環境をつくるとともに、持続可能な都市経営の視点が必要である。
- ・医療・福祉施設や住居等がある程度まとまって立地し、徒歩や公共交通で容易にアクセスすることができるコンパクトな都市づくりが必要である。
- ・県との連携による北陸新幹線の米原ルート実現を見据え、京阪神・中京・北陸を結ぶ交通の要衝としての特性を生かした産業振興や観光振興に寄与する都市づくりを一層進めていく必要がある。
- ・本市固有の地域の歴史や風土を生かした拠点づくりやこれらを結ぶネットワークを形成し、地域の魅力を向上させることにより、観光交流の促進や地域の活性化に寄与する都市づくりが必要である。

★米原駅周辺等の公共交通の結節点を中心に、土地利用の高度化、魅力的な商業施設の集積や地域資源の活用等による都市機能の強化を図り、求心力のある都市活動や地域生活の拠点を形成するとともに、各生活圏における拠点同士が広域的な交通ネットワークで連携し、市内外の交流や地域の活力が生まれる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に向けた取組を推進する。

基本方向②「地域のまとまりや特性に応じた都市づくり」

＜都市計画区域の再編に伴う一体的な都市づくり＞

- ・市内には、区域区分が定められた線引きの都市計画区域と区域区分が定められていない非線引きの都市計画区域の2つの都市計画区域がある。
- ・2つの都市計画区域の境界周辺では、地形や土地利用の条件に大きな差がないにもかかわらず、線引きの彦根長浜都市計画区域の市街化調整区域のみが土地利用規制を受け、人口減少、地域活力の低下といった課題を抱えており、市の一体的なまちづくりに支障が生じていた。
- ・滋賀県では、県東北部地域において、「一体であるべき地域的なまとまり」を整理し、今後のバランスのとれた発展と都市の活力の維持を目的として、都市計画区域の再編を図られた。

★4町合併により一体的な都市圏の形成が求められる中で、これまでの地域生活圏を踏まえつつ、地域の持続的な発展や都市の活力の維持を図るため、地域の実情に応じて再編された都市計画区域を踏まえ、地域生活圏での一体的な都市づくりを進める。

＜地域の実情に応じた計画的な土地利用の誘導＞

- ・土地利用状況は、8割以上が農地、山林等の自然的土地利用が占めており、農用地域や地域森林計画対象民有林として広い範囲で指定されている。
- ・広域的な幹線道路を有しているが、交通便利性を生かした沿道の土地利用はあまり見られず、商業機能や産業機能が充実しているとは言えない。
- ・既存市街地や既存集落などは、こうした地域と密接に関わっており、新たな居住環境や産業の場としての活用は今後もある程度必要になってくることが考えられる。

★将来に向けて守るべき地域を明確にして、積極的に良好な環境の形成または保全を図るとともに、その一方で、交通軸である幹線道路沿道などでは、利用すべき都市的土地利用を集中的に誘導するなど、地域特性に応じたメリハリのある土地利用を計画的に推進する。

3-5 都市づくりの基本方向

基本方向①「拠点連携型都市構造の実現に向けたまちづくり」

今回改定の方向性

●地域拠点について

- 都市・経済活動を支える行政、医療、教育、文化、商業等の機能を有し、不足する機能は拠点間で連携して補完する地域・地域間移動を可能とする鉄道や主な拠点間を結ぶバス路線で接続された地域

●生活拠点について

- 日常生活を支える公共公益施設、日用品を扱う商業等の機能を有し、そのサービスを提供する地域
- 日常の移動に対して、路線バス・コミュニティバス等が確保された地域

●滋賀県における将来都市構造の考え方

拠点連携型都市構造を具現化するため、地域に応じた階層的かつネットワーク化した拠点と公共交通を、県と市町の役割分担のもと設定する。

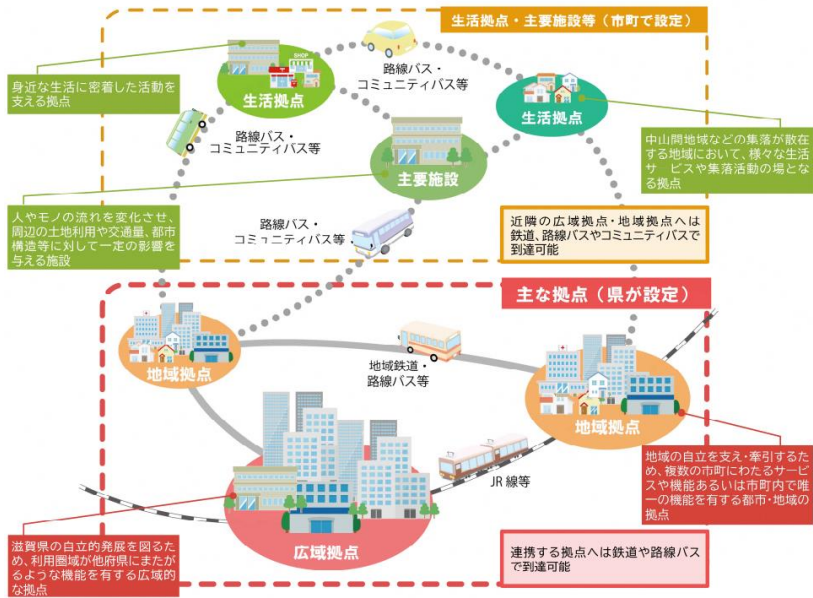


図 6-1 地域に応じた階層的な拠点・公共交通によるネットワークの構築(イメージ)

資料：滋賀県都市計画基本方針（令和4年3月）P19 一部抜粋

3-5 都市づくりの基本方向

基本方向②「地域のまとまりや特性に応じた都市づくり」

今回改定の方向性

●土地利用について

- 市街地や公共交通の利用が容易なエリアにおいて、居住・生活サービス機能の誘導・集積を図る区域の明確化
- 居住・生活サービス機能の誘導・集積のための土地の確保が困難な拠点において、必要に応じて拠点に近接した区域での必要最小限かつ計画的な市街地の形成
- 工業用地や物流拠点などの確保に向けた特定用途制限地域の指定による状況変化に応じた見直しの検討
- 農林業に従事する方が居住する農山村集落を維持するための居住・日常的な生活サービス機能の誘導

●滋賀県におけるまちづくり施策の進め方

- 都市の利便性や良好な自然環境、地域の文化を将来にわたって引き継いでいくため、市街地や農地など、それぞれの地域の状況や特性を踏まえ、無秩序な市街地拡大防止を図る地域において、区域区分等による適切な土地利用コントロールを実施する。
- 主に持続可能な拠点形成の観点から、既存ストックの有効活用を基本とした効果的・効率的な土地利用コントロールを行う。具体には、居住・生活サービス機能の集積・誘導を図る区域の明確化を進める。
- 多様な産業創出の観点から、IC（SIC含む）周辺等においては、周辺環境との調和を図りながら、また、従業員の居住・通勤環境等の立地条件も踏まえつつ、新たに工場や物流拠点の企業立地に必要な用地の計画的な確保に努め、秩序ある土地利用の実現を目指す。
- さらに、安全なまちづくりの観点から、激甚化する自然災害に対応した、持続可能で強靱な都市を目指すための土地利用コントロールを実施する。具体には、災害ハザードエリアにおける新たな開発や市街化を抑制する。

米原市都市計画マスタープラン まちづくり地域ワークショップ 開催概要（案）

（１） 地域ワークショップ開催の目的

都市計画マスタープランの改定にあたり、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意見収集を実施する。

（２） 開催日・場所

令和 7 年 5 月を目途とし、調整を行う。本庁舎およびルッチプラザにて開催し、地域からの参加を想定する。（各回 90 分間の予定）

日付	場所	時間
令和 7 年 5 月 10 日（土）	米原市役所本庁舎 会議室 3 BC	10 時より実施
令和 7 年 5 月 10 日（土）	市民交流プラザ（ルッチプラザ） 健康ルーム	14 時より実施

（３） 人数

グループに分かれて意見交換を行うため、各回 20 名程度を想定する。

（４） 内容

米原市全体を対象に、まちの魅力や課題についてグループで話し合ってもらい、グループごとに話し合った内容をまちづくりの将来像としてとりまとめ、それぞれ発表する。

例）魅力・課題・これからの取組

（５） 参加者の募集方法

- ① 一般市民募集（市ホームページにて参加者を募集）
- ② 市内の 2 つの高校を対象とし、参加可能な高校生を推薦いただく→【市にて調整中】
- ③ 自治会、商工会及び農業関係者に参加を打診→【市にて調整中】

（６） 申込方法

市ホームページに開催案内を掲載し、参加申し込みフォームより申し込む。

<https://forms.office.com/r/ciX84L4nXr>



（７） 申込期間

受付開始 広報まいばら 4 月号発行日（3 月下旬から WEB 掲載）

受付終了 開催当日（事前の応募状況によって変更する。）

米原市

「これからのまちづくりについて考えてみませんか？」

まちづくり地域ワークショップ。



米原市では、「米原市都市計画マスタープラン」が平成28年の前回改定から間もなく10年を迎えることから、人口減少や社会情勢に応じた、今後のまちづくりの方向性や都市の望ましい将来像を定めるため、都市計画マスタープランの改定を予定しています。

そこで、市民の皆さんの意見をお聴きすることを目的とした地域ワークショップを開催します。どなたでも参加できますので、これからのまちづくりを一緒に考えましょう。

令和7年
5月10日(土)
10時より実施

場所：米原市役所本庁舎
会議室 3 BC



令和7年
5月10日(土)
14時より実施

場所：市民交流プラザ
(ルッチプラザ)
健康ルーム

※各回約90分の予定

地域ワークショップとは？

参加者を数グループに分けて、テーマに沿って話し合い、意見を付箋に書いたり、付箋をグルーピングしながら、意見をまとめる作業のことをいいます。



こちらのQRコードの「まちづくり地域ワークショップを開催します」から参加の申し込みができます。

お問い合わせ：米原市 都市計画課 0749-53-5144

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

第43回米原市都市計画審議会議案書

彦根長浜都市計画用途地域の変更(米原市決定)

彦根長浜都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積 (ha)	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度 (m)	建築物の 敷地面積の 最低限度 (m)	建築物の 高さの制限 (m)	備考
第1種低層 住居専用地域	9.2	10/10以下	6/10以下	0	—	10	2.9%
小計	9.2						2.9%
第2種低層 住居専用地域	0.0	—	—	—	—	—	0.0%
小計	0.0						0.0%
第1種中高層 住居専用地域	40.4	20/10以下	6/10以下	—	—	—	12.6%
小計	40.4						12.6%
第2種中高層 住居専用地域	0.0	—	—	—	—	—	0.0%
小計	0.0						0.0%
第1種住居地域	80.7	20/10以下	6/10以下	—	—	—	25.2%
小計	80.7						25.2%
第2種住居地域	2.1	20/10以下	6/10以下	—	—	—	0.7%
小計	2.1						0.7%
準住居地域	0.0	—	—	—	—	—	0.0%
小計	0.0						0.0%
田園住居地域	0.0	—	—	—	—	—	0.0%
小計	0.0						0.0%
近隣商業地域	24.7	20/10以下	8/10以下	—	—	—	7.7%
	1.2	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.4%
小計	25.9						8.1%
商業地域	13.2	40/10以下	8/10以下	—	—	—	4.1%
小計	13.2						4.1%
準工業地域	68.2	20/10以下	6/10以下	—	—	—	21.3%
	3.0	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9%
小計	71.2						22.2%
工業地域	44.1	20/10以下	6/10以下	—	—	—	13.8%
小計	44.1						13.8%
工業専用地域	33.3	20/10以下	6/10以下	—	—	—	10.4%
小計	33.3						10.4%
合計	320.1						100.0%

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理 由

別紙のとおり

第43回米原市都市計画審議会議案書
彦根長浜都市計画用途地域の変更

新旧対照表

種類	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	用途地域の面積 (ha)		面積の増減 (ha)	備考
			変更前	変更後		
第1種低層 住居専用地域	10/10以下	6/10以下	9.2	9.2	0.0	
小計			9.2	9.2	0.0	
第2種低層 住居専用地域	—	—	0.0	0.0	0.0	
小計			0.0	0.0	0.0	
第1種中高層 住居専用地域	20/10以下	6/10以下	28.6	40.4	11.8	
小計			28.6	40.4	11.8	
第2種中高層 住居専用地域	—	—	0.0	0.0	0.0	
小計			0.0	0.0	0.0	
第1種住居地域	20/10以下	6/10以下	57.1	80.7	23.6	
小計			57.1	80.7	23.6	
第2種住居地域	20/10以下	6/10以下	2.1	2.1	0.0	
小計			2.1	2.1	0.0	
準住居地域	—	—	0.0	0.0	0.0	
小計			0.0	0.0	0.0	
田園住居地域	—	—	0.0	0.0	0.0	
小計			0.0	0.0	0.0	
近隣商業地域	20/10以下	8/10以下	11.9	24.7	12.8	
	30/10以下	8/10以下	1.2	1.2	0.0	米原駅東口地区の変更案を反映
小計			13.1	25.9	12.8	
商業地域	40/10以下	8/10以下	13.2	13.2	0.0	
小計			13.2	13.2	0.0	
準工業地域	20/10以下	6/10以下	68.2	68.2	0.0	
	30/10以下	8/10以下	3.0	3.0	0.0	米原駅東口地区の変更案を反映
小計			71.2	71.2	0.0	
工業地域	20/10以下	6/10以下	44.1	44.1	0.0	
小計			44.1	44.1	0.0	
工業専用地域	20/10以下	6/10以下	33.3	33.3	0.0	
小計			33.3	33.3	0.0	
合計			271.9	320.1	48.2	

彦根長浜都市計画用途地域の変更（米原市決定） 理由書

米原市都市計画マスタープランにおいて市の都市拠点と位置付ける米原駅および坂田駅周辺は、多くの人が集い交流し、多様な都市機能が集積し、活発な都市活動をけん引する場として、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・充実に取り組んでいる。

彦根長浜都市計画区域の第7回定期見直しにおいて、坂田駅前地区および入江丸葎地区は、市街化調整区域から市街化区域へ区域区分が変更されることとなったことから、地区内の現況の土地利用等を考慮した用途地域を新たに指定する。

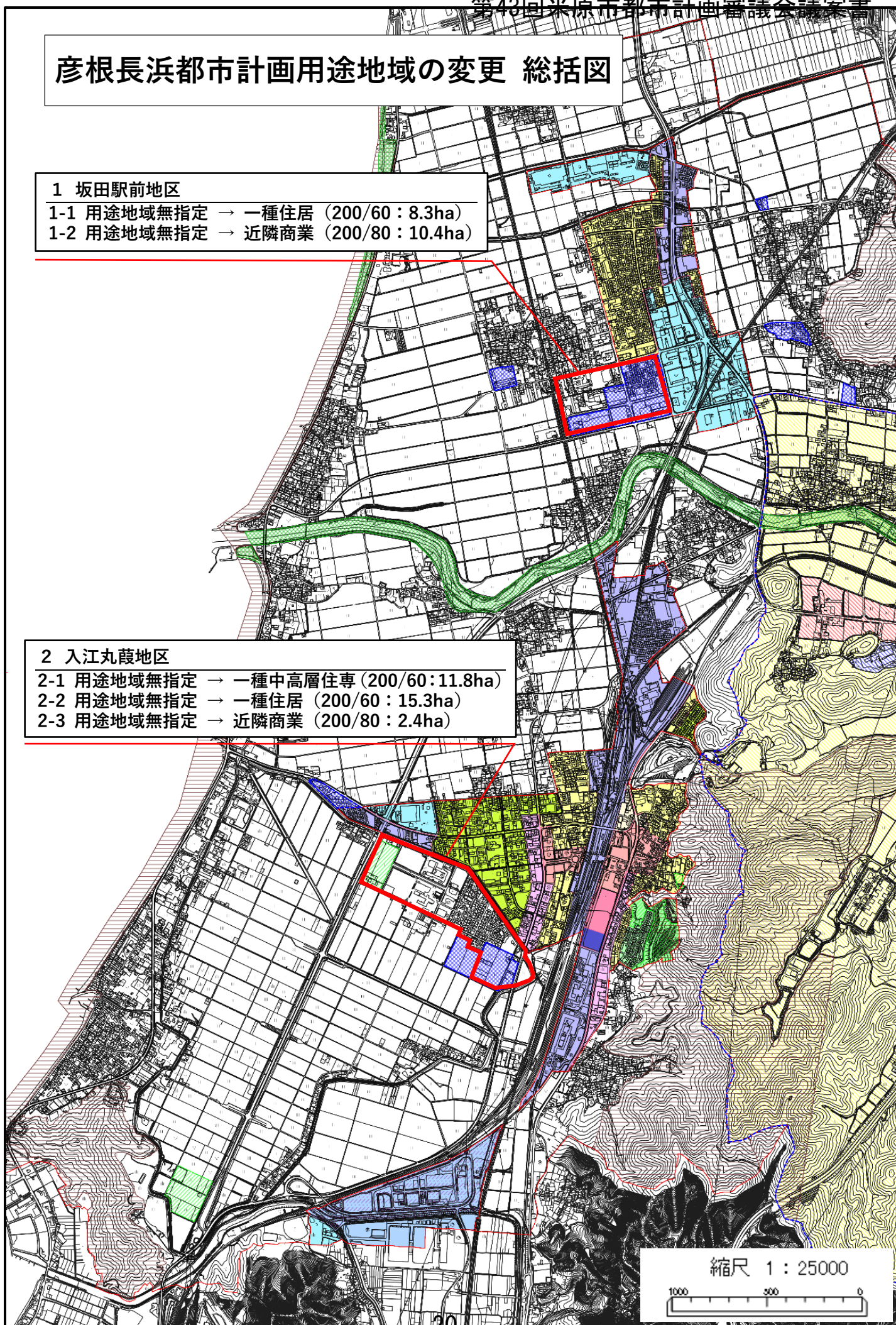
彦根長浜都市計画用途地域の変更 総括図

1 坂田駅前地区

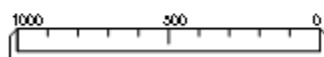
- 1-1 用途地域無指定 → 一種住居 (200/60 : 8.3ha)
 1-2 用途地域無指定 → 近隣商業 (200/80 : 10.4ha)

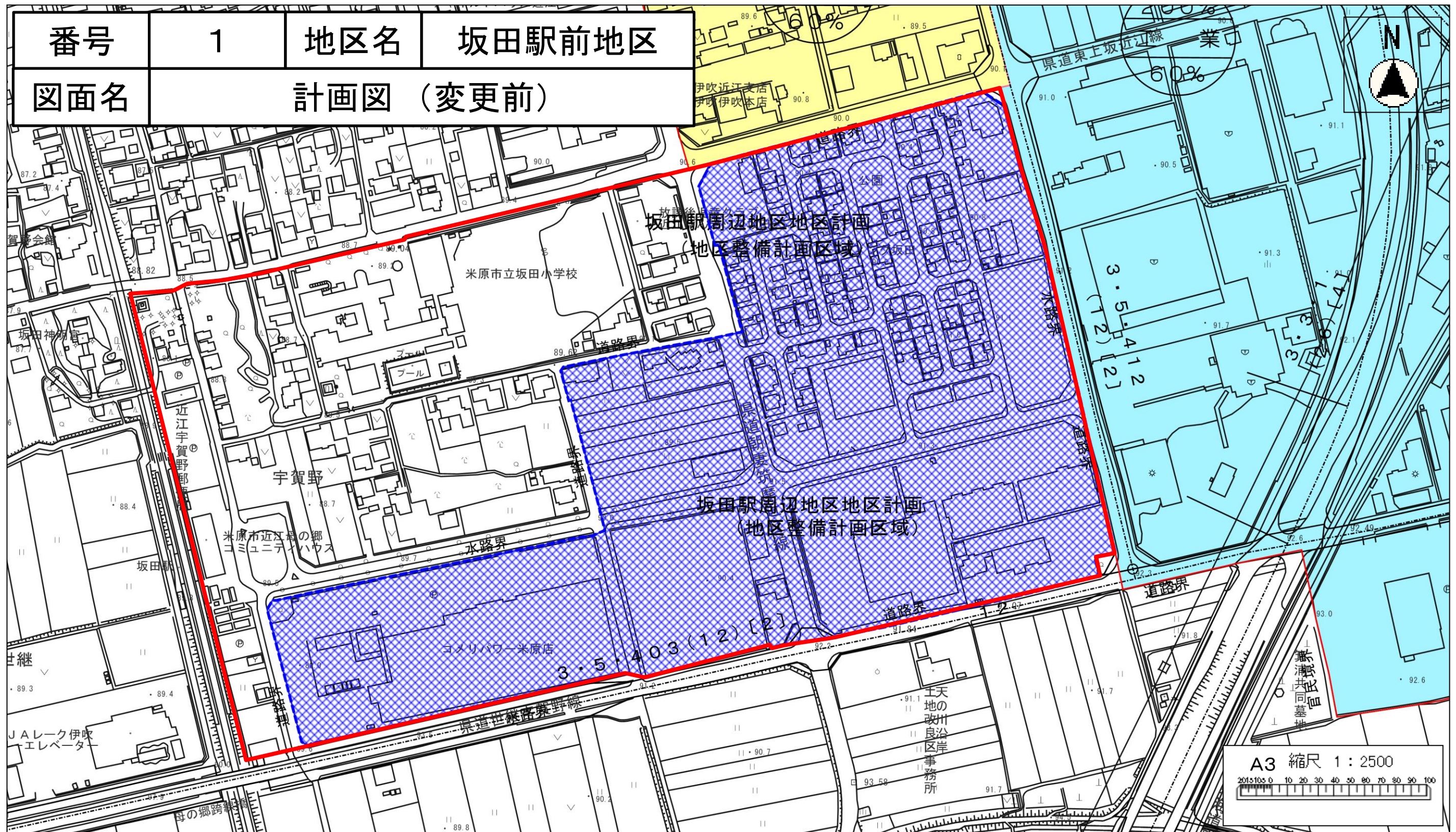
2 入江丸葎地区

- 2-1 用途地域無指定 → 一種中高層住専 (200/60 : 11.8ha)
 2-2 用途地域無指定 → 一種住居 (200/60 : 15.3ha)
 2-3 用途地域無指定 → 近隣商業 (200/80 : 2.4ha)

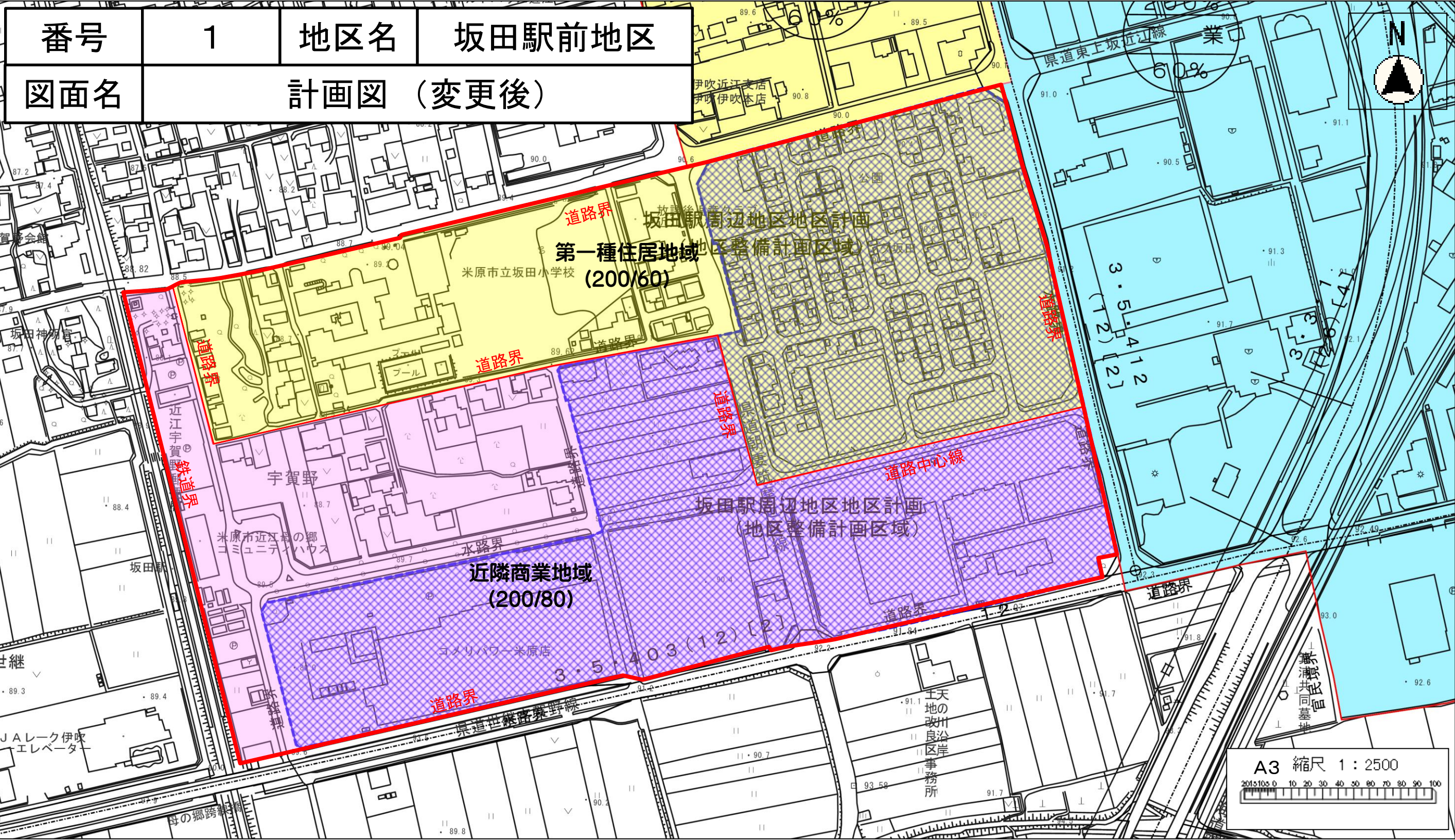


縮尺 1 : 25000

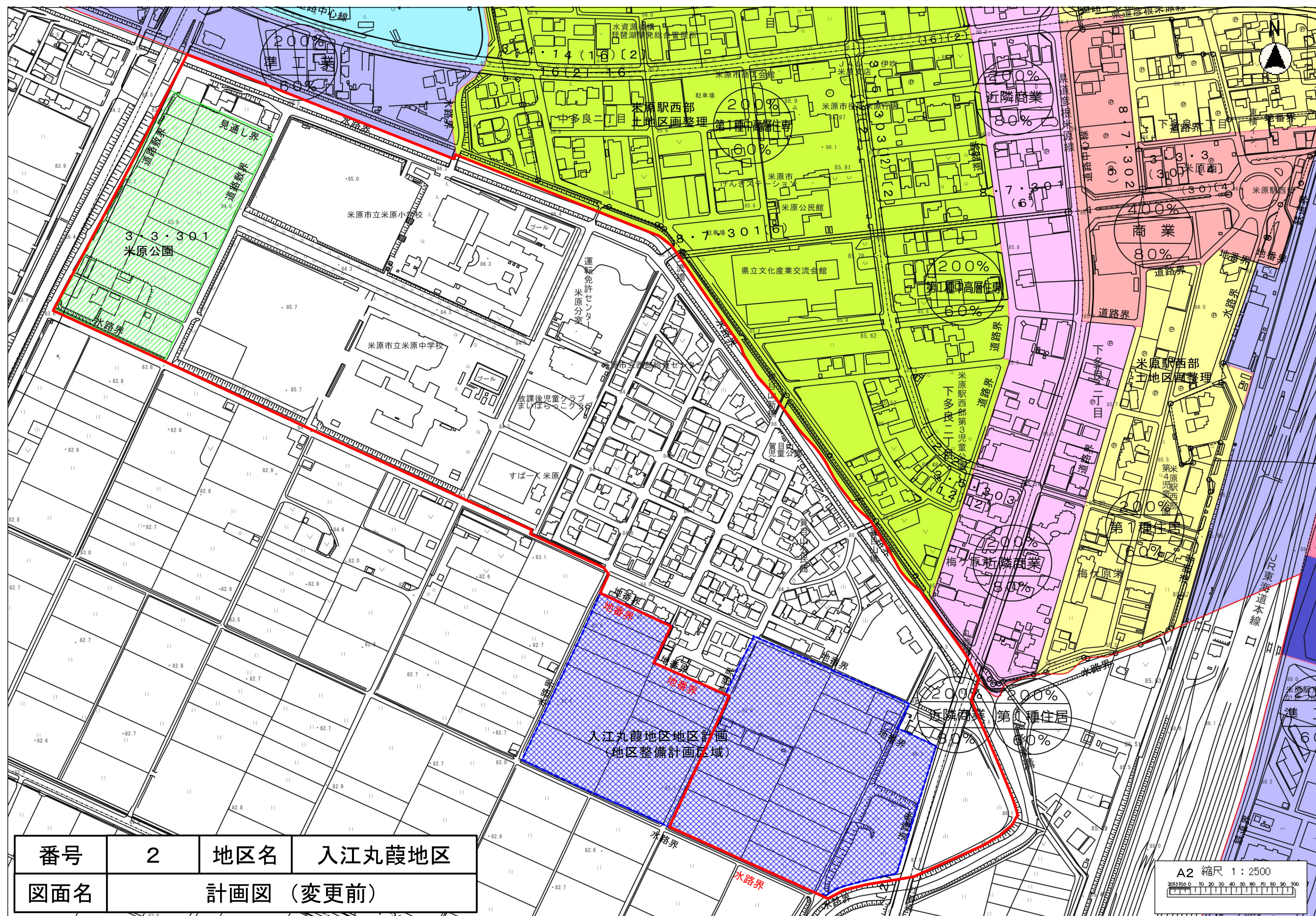




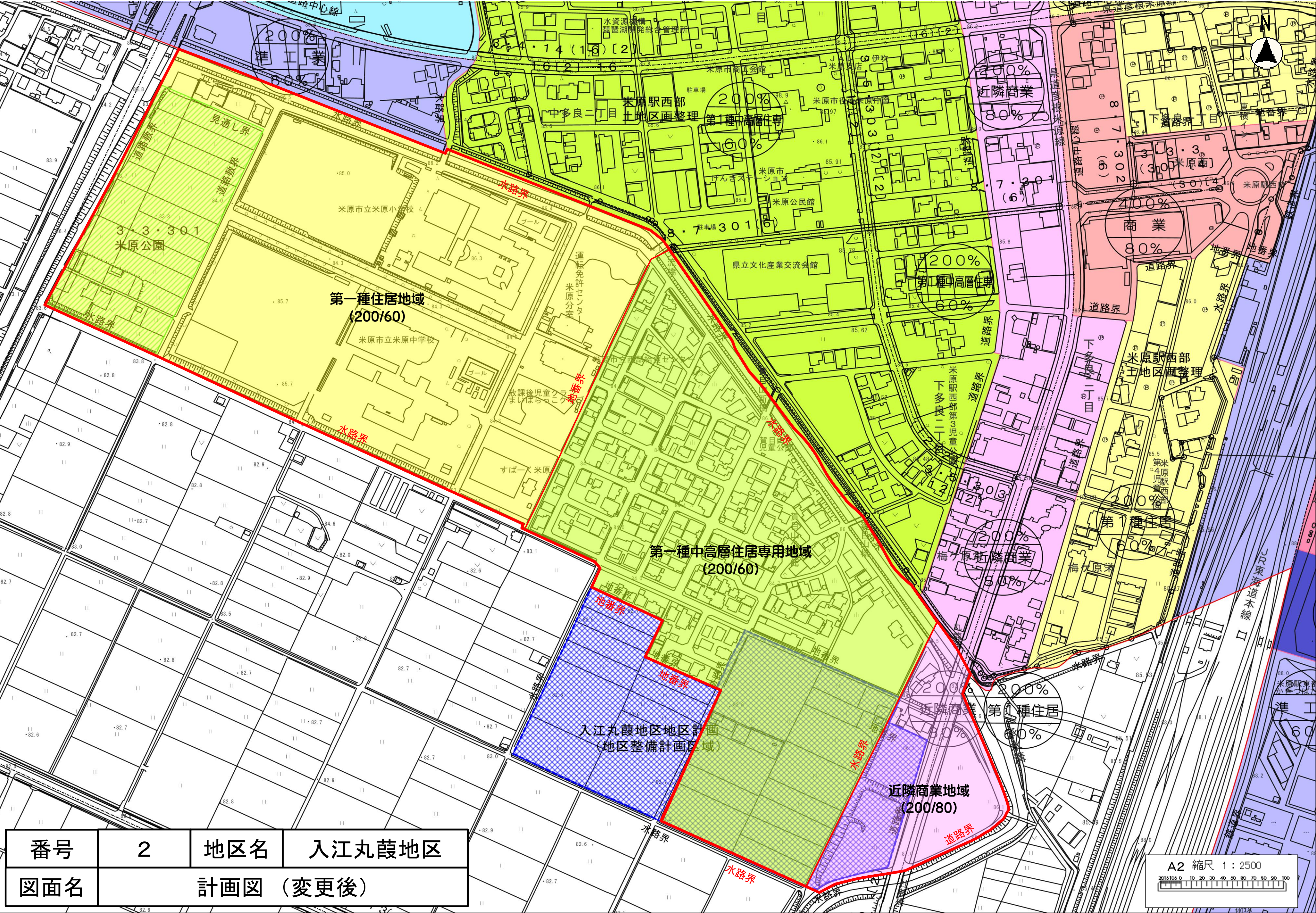
米原市 都市計画基本図(地形図)
地図修正:令和2年3月(航空写真撮影:平成30年11月)



米原市 都市計画基本図(地形図)
地図修正: 令和2年3月(航空写真撮影: 平成30年11月)



米原市 都市計画基本図(地形図)
地図修正:令和2年3月(航空写真撮影:平成30年11月)



米原市 都市計画基本図(地形図)
地図修正:令和2年3月(航空写真撮影:平成30年11月)