

(第 45 回)

米原市都市計画審議会議案

令和 7 年 6 月 19 日 (木) 午後 3 時から
米原市役所 本庁舎 4 階 会議室 4 A

米原市都市計画審議会

目 次

1	審議會招集委員名簿	1
2	議 案	2
3	協 議 案 件	33

米原市都市計画審議会招集委員名簿

(令和7年6月19日現在)

都市計画審議会委員 (委員数：12人) (敬称略)			
学識経験のある者	委員名	職名	備考
1号委員 (任期2年)	ト`キ シン 轟 慎一	滋賀県立大学環境科学部 環境建築デザイン学科 准教授	
	ハギハラ カズ 萩原 和	滋賀県立大学人間文化学部 地域文化学科 准教授	
	オムラ ヨシコ 奥村 善彦	米原市商工会 会長	
	オオタニ アキラ 大谷 章	米原市農業委員会 会長	
	キムラ アヤ 木村 文子	建築関係有資格者	
市議会の議員	委員名	職名	備考
2号委員	イガイ アキラ 磯谷 晃	米原市議会議員	
	ナカガワ マツオ 中川 松雄	米原市議会議員	
	ヨシダ シュウイチロウ 吉田 周一郎	米原市議会議員	
関係行政機関 もしくは県の職員	委員名	職名	備考
3号委員	ハヤシ シゲキ 速水 茂喜	滋賀県土木交通部技監 長浜土木事務所長	
市 民	委員名	職名	備考
4号委員 (任期2年)	カベ リョウ 川部 亮	市民委員	
	オカダ ユミ 岡田 友美	市民委員	
	ムラシキヨ 村瀬 公代	市民委員	

第 45 回米原市都市計画審議会議案

番 号	議 案 名	頁
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	3
議第 2 号	彦根長浜都市計画坂田駅周辺地区地区計画の変更（米原市決定）について	13
議第 3 号	彦根長浜都市計画入江丸葎地区地区計画の変更（米原市決定）について	20
議第 4 号	彦根長浜都市計画甲田・梅ヶ原地区地区計画の変更（米原市決定）について	26

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

このことについて、次のとおり米原市長から諮問されましたので、審議願います。

令和7年6月19日

米原市都市計画審議会
会長 轟 慎 一

彦根長浜都市計画用途地域の変更（米原市決定）について

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、米原市都市計画審議会に諮問します。

令和 7 年 6 月 19 日

米 原 市 長 角 田 航 也

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%
	3.0	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.9%
小計	27.7						8.6%
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%
	1.2	30/10以下	8/10以下	—	—	—	0.4%
小計	69.4						21.7%
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

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	3.0	3.0	0.0	
小計			14.9	27.7	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	1.2	1.2	0.0	
小計			69.4	69.4	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

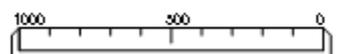
1 坂田駅前地区

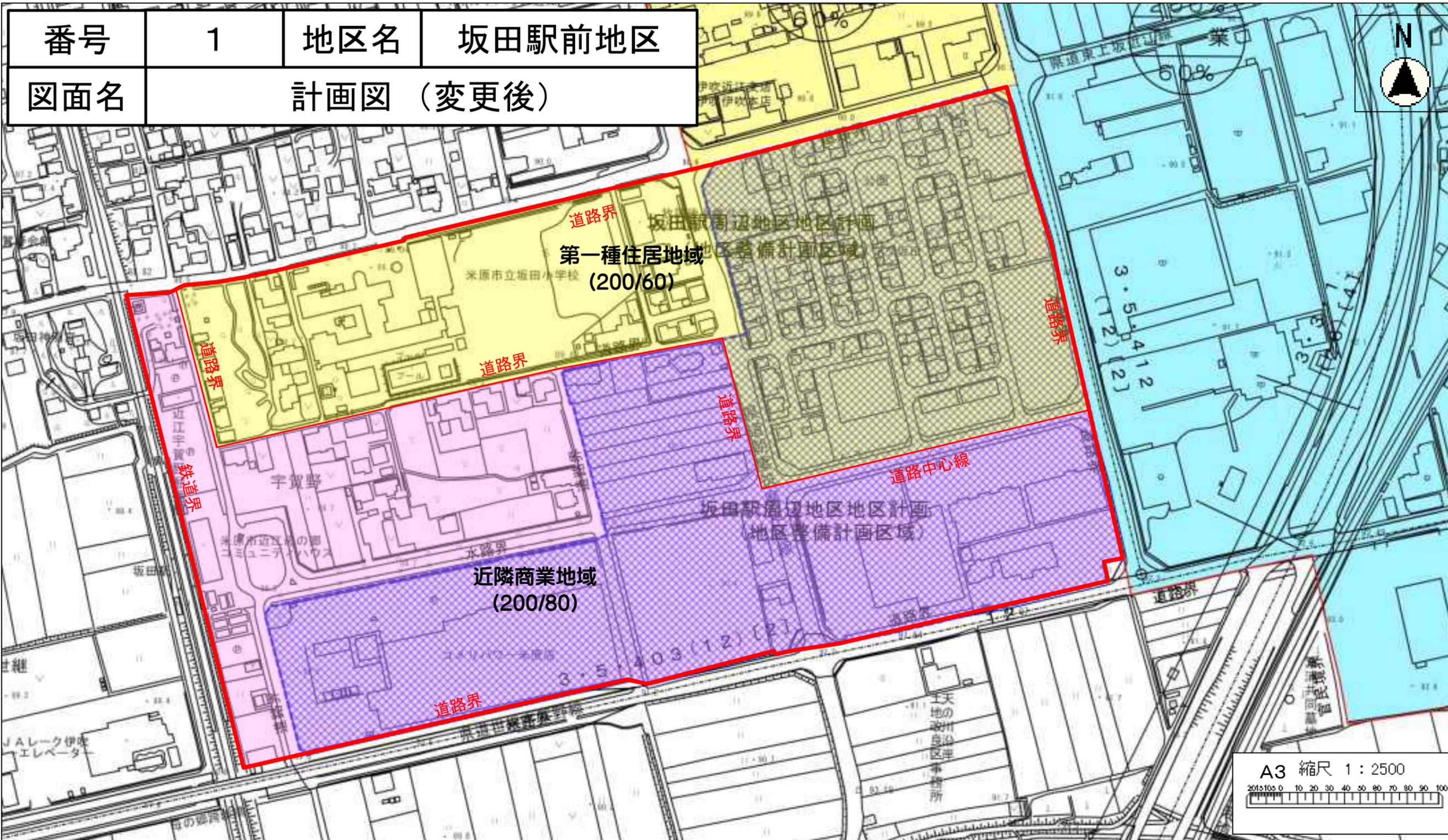
- 1-1 用途地域無指定 → 一種住居 (200/60 : 8.3ha)
- 1-2 用途地域無指定 → 近隣商業 (200/80 : 10.4ha)

2 入江丸葎地区

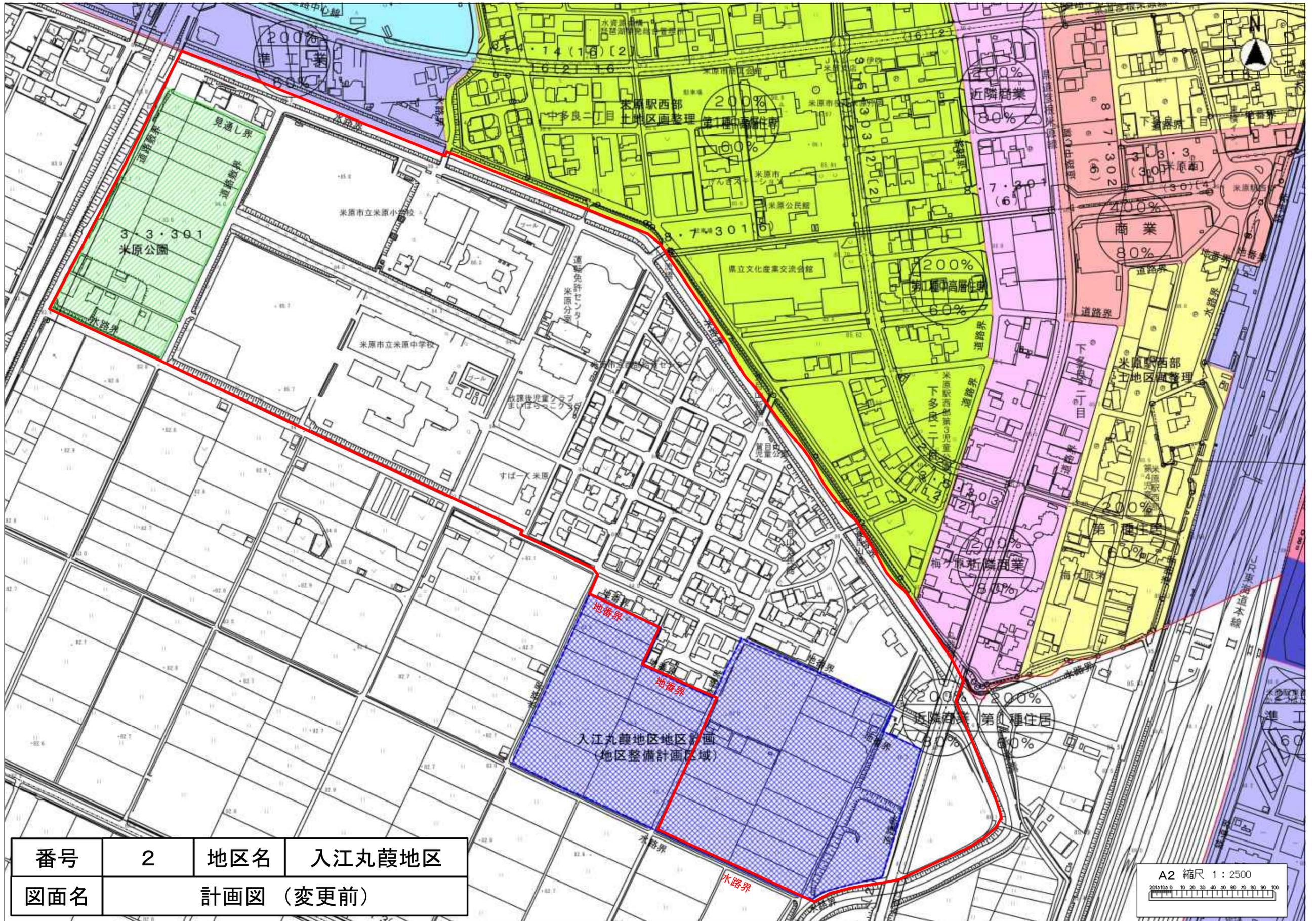
- 2-1 用途地域無指定 → 一種中高層住専 (200/60 : 11.8ha)
- 2-2 用途地域無指定 → 一種住居 (200/60 : 15.3ha)
- 2-3 用途地域無指定 → 近隣商業 (200/80 : 2.4ha)

縮尺 1 : 25000



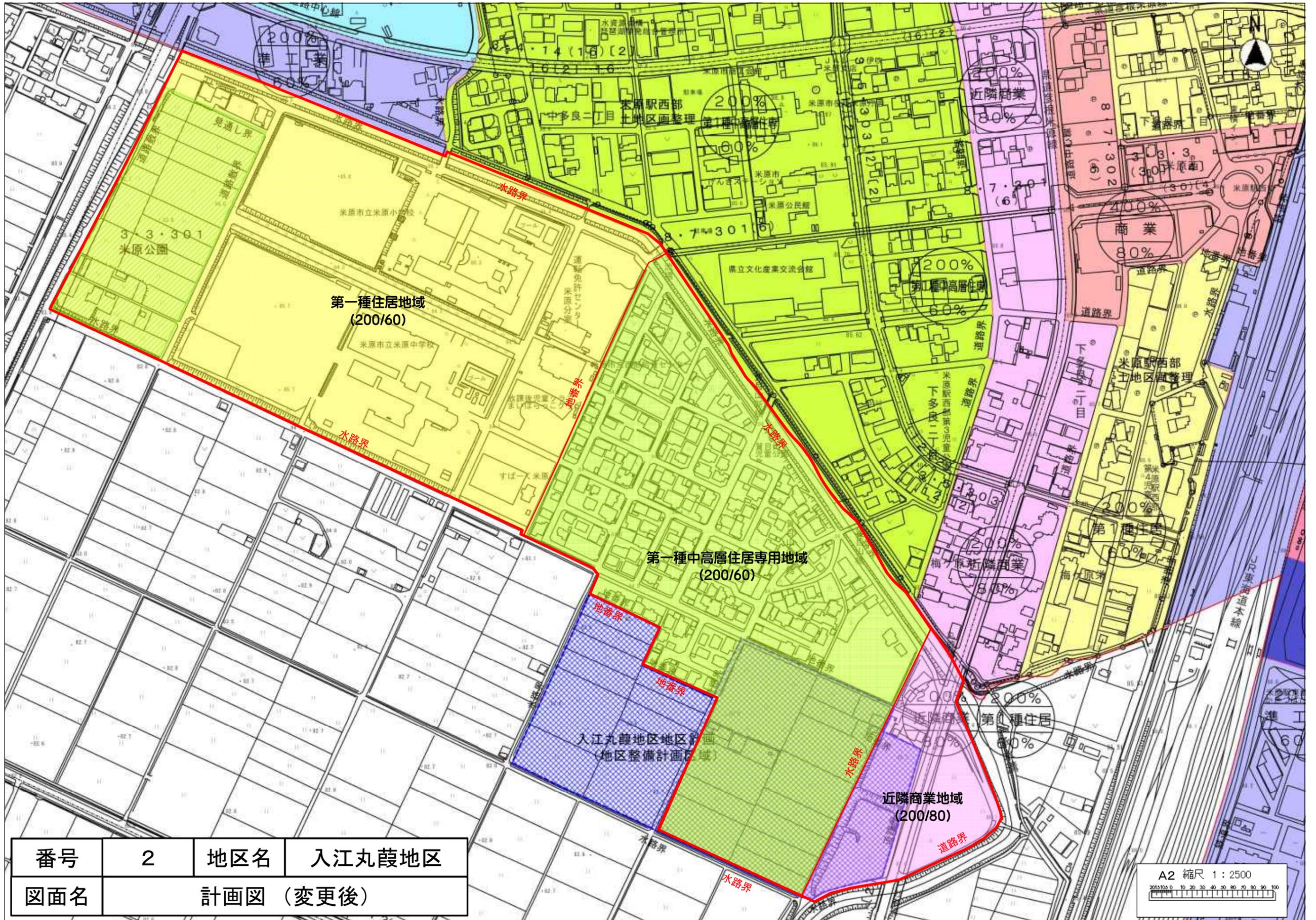


米原市 都市計画基本図(地形図)
 地図修正: 令和2年3月(航空写真撮影: 平成30年11月)



番号	2	地区名	入江丸葎地区
図面名	計画図 (変更前)		

A2 縮尺 1 : 2500
 2015100 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



番号	2	地区名	入江丸葎地区
図面名	計画図 (変更後)		

A2 縮尺 1:2500
 2015100.0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

議第2号

彦根長浜都市計画坂田駅周辺地区地区計画の変更（米原市決定）について

このことについて、次のとおり米原市長から諮問されましたので、審議願います。

令和7年6月19日

米原市都市計画審議会
会長 轟 慎 一

彦根長浜都市計画坂田駅周辺地区地区計画の変更（米原市決定）について

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、米原市都市計画審議会に諮問します。

令和 7 年 6 月 19 日

米 原 市 長 角 田 航 也

彦根長浜都市計画地区計画の変更（米原市決定）
都市計画坂田駅周辺地区地区計画を次のように変更する。

名 称		坂田駅周辺地区地区計画
位 置		米原市宇賀野、飯、箕浦 地先
面 積		約 11.3 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区の土地利用については、平成 19 年度に策定した米原市都市計画マスタープランにおいて、地域の玄関口であり広域幹線道路である国道 8 号米原バイパスにも近接していることから日常生活にかかわる商業・サービス機能のほか、琵琶湖東北部圏域の発展を牽引するエリアとして都市機能、産業機能の強化、充実を進め、土地利用の高度化を図ることとしている。</p> <p>このため、地区計画の策定により、建物用途の混在、あるいは敷地の細分化による環境の悪化を防止するとともに、ゆとりと潤いのある良好な市街地を形成し、併せて将来にわたり良好な住環境の維持、増進を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、「安心安全 緑あふれる にぎわいのまち」をまちづくりのテーマとし、人や地域資源を大切にする視点での土地利用を図り、その特性に応じた良好な市街地の形成を目指した合理的な土地利用の推進に努めるものとし、隣接する市街地との調和を図りながら、米原駅周辺に次ぐ市全体を対象とした都市機能を誘導する地区として土地利用の高度化を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>道路、公園については公共施設地として整備する。</p> <p>計画区域内の幹線道路については、市道坂田駅停車場線の道路構造に準ずる地区施設の整備を行う。また、これらの機能および環境が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>地区周辺住宅地の居住環境と調和を図るとともに、当地区にふさわしい良好な環境を形成するため、建築物の用途の制限、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度を定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置および規模		幹線道路 延長約 200m 幅員 15.0m (両側歩道) 幹線道路 延長約 100m 幅員 11.0m (片側歩道)	
	地区の区分	区分の名称	住宅地区	商業地区
		区分の面積	約 4.4 ha	約 6.9 ha
	建築物等の用途制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (に) の項第 3 号、第 5 号および第 6 号に規定する建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (ほ) の項に規定する建築物	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (に) の項第 3 号、第 5 号および第 6 号に規定する建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (ほ) の項第 2 号に規定する建築物 (3) 建築基準法別表第 2 (と) の項第 3 号および第 4 号に規定する建築物 (4) 建築基準法別表第 2 (り) の項に規定する建築物
	建蔽率の最高限度		10 分の 6	
	建築物の敷地面積の最低限度		200 m ² ただし、隅切り部は 180 m ²	
	建築物等の高さの最高限度		建築物の高さの最高限度は、良好な景観形成の観点から周囲の景観と調和した高さとする。	

区域は計画図表示のとおり

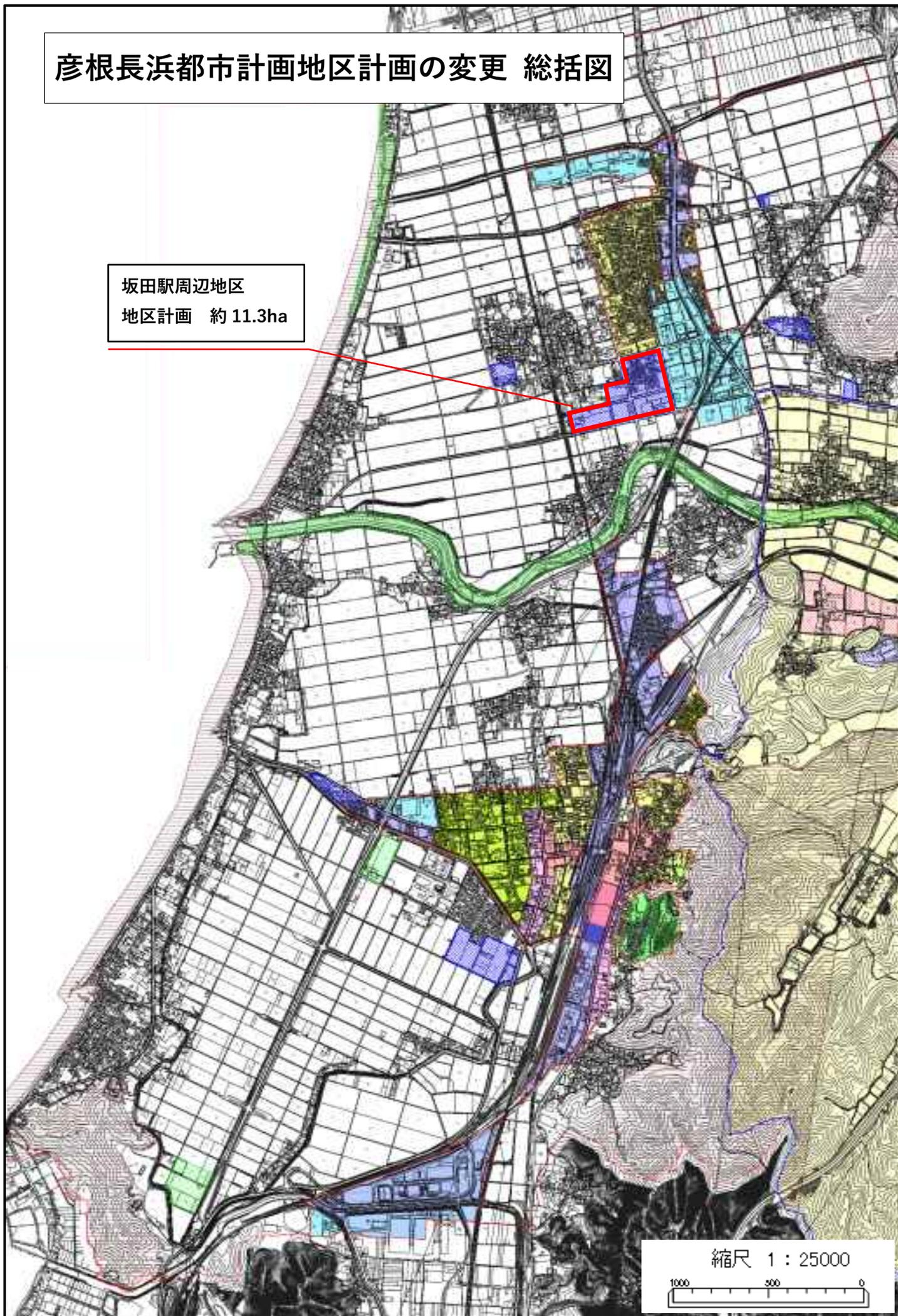
理由

本地区は、米原市都市計画マスタープランにおいて、本市の「都市拠点」と位置付ける地域にあり、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして、多機能な都市機能・産業機能の強化・充実を進め、土地利用の高度化を図ることとしている。平成 22 年 3 月に地区計画を定め、平成 27 年 9 月および令和元年 9 月には区域を拡大し、市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進めてきた。

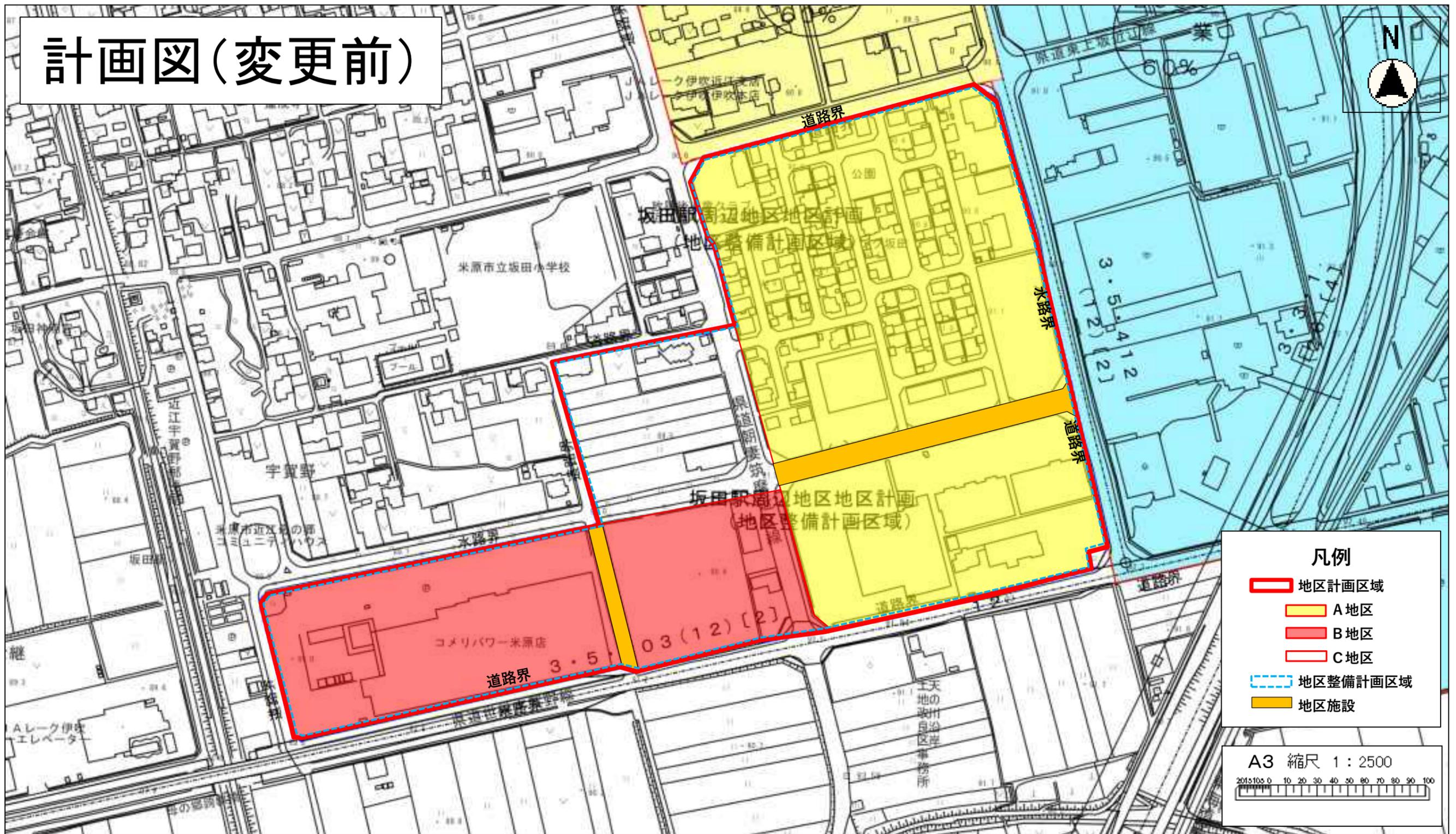
彦根長浜都市計画区域の第 7 回定期見直しにおいて、本地区は市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更が行われることとなったことから、新たに指定する用途地域を踏まえて、地区区分および建築物の用途制限等の見直しを行う。

彦根長浜都市計画地区計画の変更 総括図

坂田駅周辺地区
地区計画 約 11.3ha

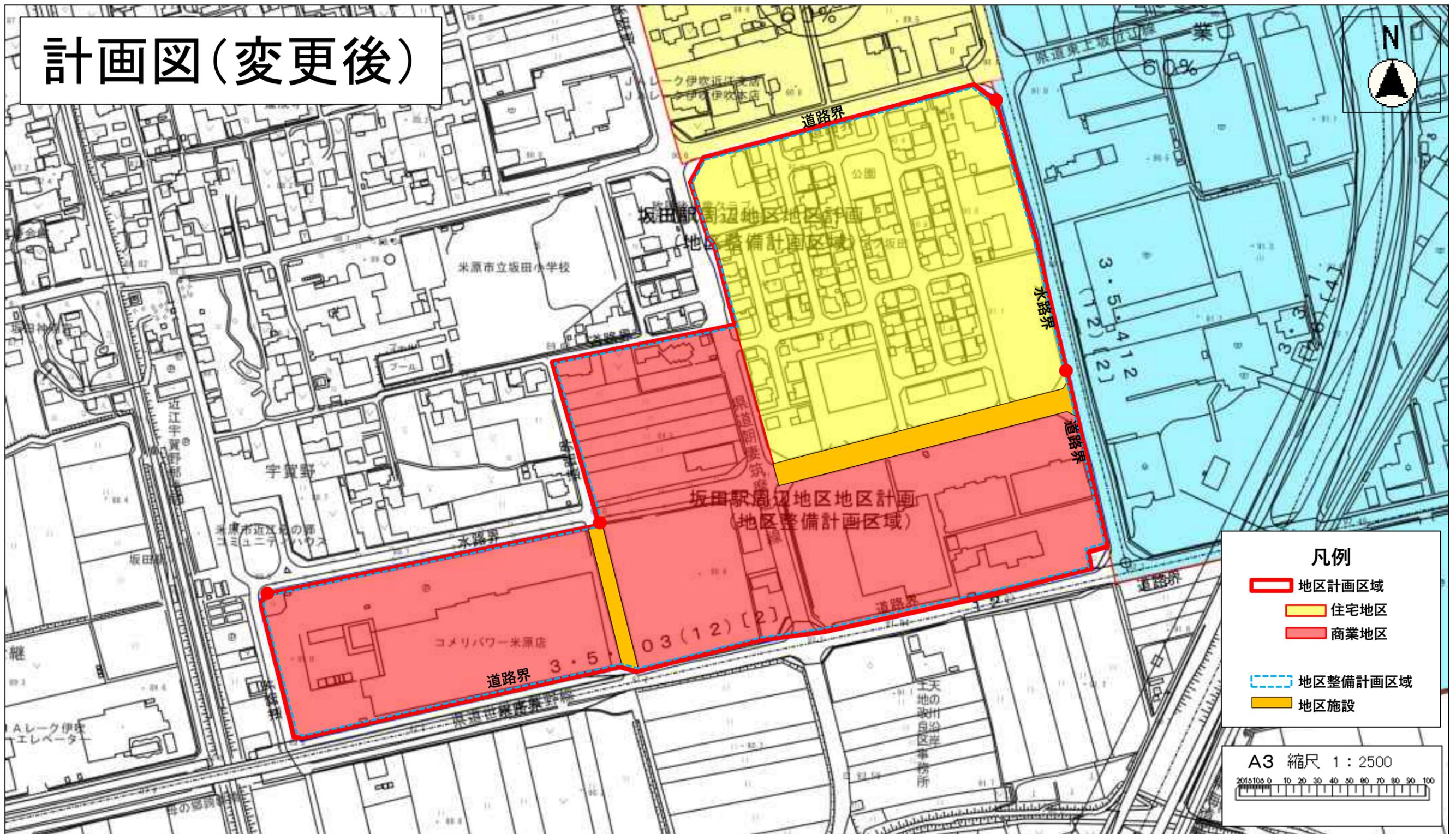


計画図(変更前)



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)

計画図(変更後)



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)

議第3号

彦根長浜都市計画入江丸葎地区地区計画の変更（米原市決定）について

このことについて、次のとおり米原市長から諮問されましたので、審議願います。

令和7年6月19日

米原市都市計画審議会
会長 轟 慎 一

彦根長浜都市計画入江丸葎地区地区計画の変更（米原市決定）について

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定に基づき、米原市都市計画審議会に諮問します。

令和 7 年 6 月 19 日

米 原 市 長 角 田 航 也

彦根長浜都市計画地区計画の変更（米原市決定）
都市計画入江丸葭地区地区計画を次のように変更する。

	名 称	入江丸葭地区地区計画
	位 置	米原市入江字丸葭 201 番 1 外
	面 積	約 7.7 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、J R 米原駅の南西約 1.0 km の範囲内にあり、市街化区域から連担する既成の住宅地に隣接し、近くには米原小学校や米原中学校といった教育施設が立地するなど、居住環境が整った地域にある。</p> <p>本地区を含む周辺地区は、戦中戦後の国営干拓事業により内湖から造成された干拓地の一部ではあるが、地区内にある農地は、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域外であり、近年耕作されておらず、有効な土地利用が期待されるとともに、不良な宅地が形成されないよう、適切な規制・誘導が求められている。</p> <p>本地区計画では、周辺の田園風景や自然環境と調和した良質な宅地を供給することによって、無秩序な開発を防止するとともに、若者世代の定住に寄与する優良な住宅地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>(1) 周辺の田園風景や自然環境との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図る。</p> <p>(2) 本地区は、入江干拓地内にあり、想定し得る最大規模の降雨により琵琶湖が氾濫した場合に浸水が想定されることから、想定最大規模降雨においても、水害による甚大な被害を回避できるよう、安全・安心な市街地の形成を目指す。</p>
	地区施設の整備方針	<p>(1) 既存の市道入江上多良線は、地区施設とし、地区内外を結ぶ道路としての機能が有効に発揮されるよう計画する。</p> <p>(2) 新たに設ける地区内の道路は、行き止まり道路とせず、地区内の交通に支障を来さないよう適正に配置し、区域内を横断する幹線道路を設ける。また、後背地の土地利用や生活環境を阻害することのないよう、周辺地区に配慮した道路配置とする。</p>
	建築物等の整備方針	<p>(1) 良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途および建築物の壁面の位置を制限するとともに、建蔽率、容積率および建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>(2) 敷地細分化等による居住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(3) 想定最大規模降雨においても浸水による被害が軽減できるよう、建築物の形態の制限を定める。</p> <p>(4) 商業地区については、隣接する市街化区域の用途と調和のとれた建築物の用途制限とする。</p>

地区施設の配置および規模		道路 幅員 6.5m 延長約 200m 道路 幅員 9.0m 延長約 360m			
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区A	住宅地区B	商業地区
		区分の面積	約 2.5 ha	約 3.3 ha	約 1.9 ha
	建築物の用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)の項第1号(長屋は除く。)および同項第2号に規定する建築物 (2) 集会所その他自治会活動に必要な建築物 (3) 前2号の建築物に付属するもの	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)の項第1号、同項第2号および同項第3号に規定する建築物 (2) 集会所その他自治会活動に必要な建築物 (3) 前2号の建築物に付属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(ホ)の項第2号に規定する建築物 (2) 建築基準法別表第二(リ)の項に規定する建築物 (3) 建築基準法別表第二(ヘ)の項第3号および同項第6号に規定する建築物
	建築物の容積率の最高限度		10分の10	10分の10	10分の20
	建築物の建蔽率の最高限度		10分の6	10分の6	10分の8
	建築物の敷地面積の最低限度		200㎡ (隅切した敷地は 180㎡)	180㎡	200㎡ (隅切した敷地は 180㎡)
	建築物の壁面の位置の制限		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離を 1.0m以上とする。ただし、外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が建築基準法施行令第 135 条の 22 各号のいずれかに該当する場合は除く。		
	建築物の高さの最高限度		10m	建築物の高さの最高限度は、良好な景観形成の観点から周囲の景観と調和した高さとする。	
	建築物の各部分の高さ(北側斜線)		当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5mを加えたもの以下とする。		
	垣または柵の構造の制限		周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態、意匠および色彩とする。		
土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	(1) 開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位+1.5メートル以上とする。 (2) 前号によるやむを得ないと認められる場合にあっては、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位との高低差を3メートル未満とする。ただし、宅地または建物の売買等において、宅地建物取引業者は、売買の相手方等に対して、当該地区の想定浸水深および洪水浸水想定区域に関する情報を提供するよう努めなければならない。 (3) 居住の用に供する建築物は、1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。また、想定水位以下の部分は、安全を確保するために必要な耐水化対策を行うよう努めるものとする。			

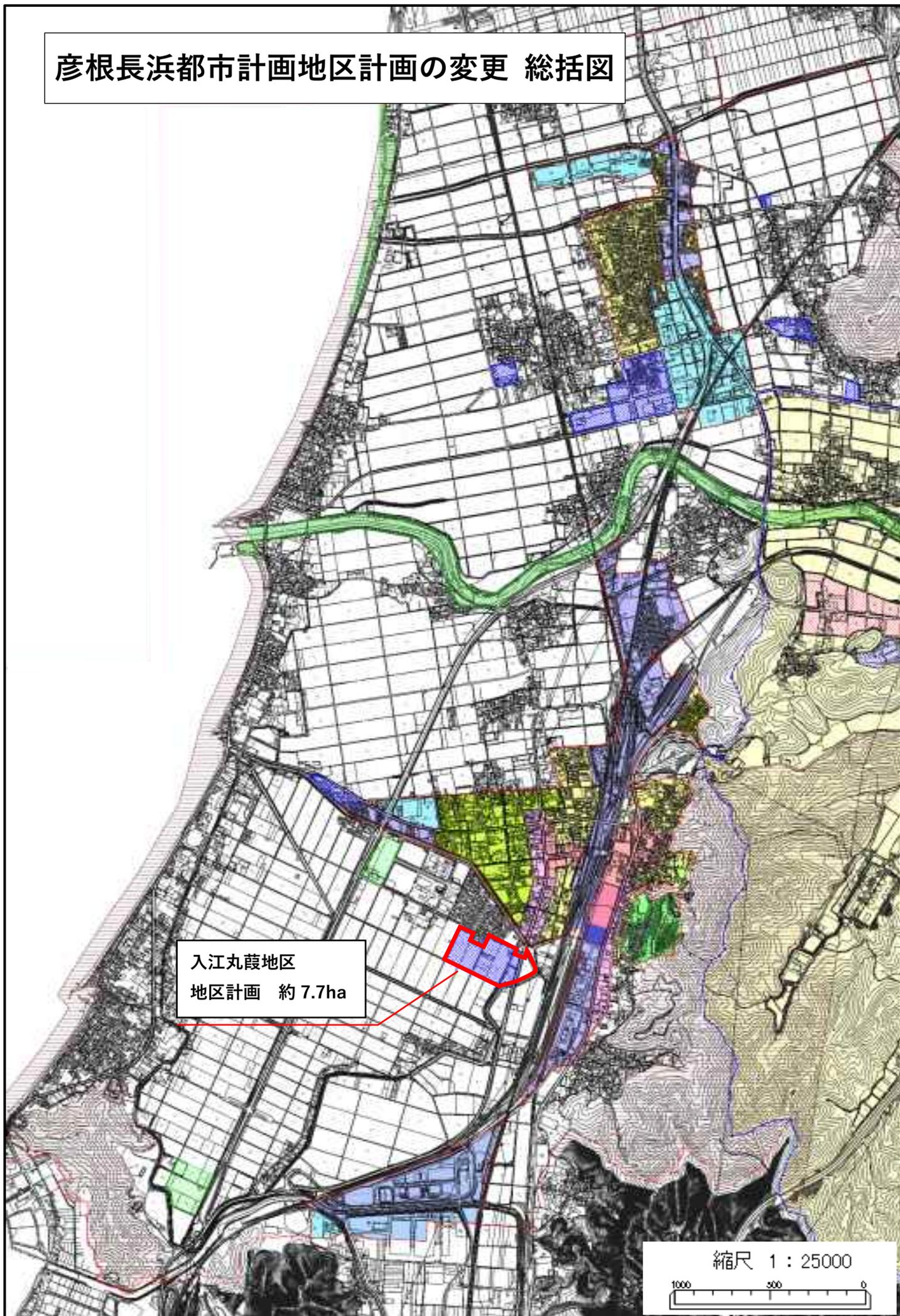
「区域は計画図表示のとおり」

理由

本地区は、市街化調整区域において周辺に一定の公共施設等が整備されており、良好な居住環境を確保することが可能な地区で、無秩序な開発を防止するとともに、周辺の田園風景や自然環境と調和した良質な宅地を供給することによって、若者の人口流入と流出抑制を図り、交通利便性の高い米原駅を核に若者世代の定住に寄与する優良な住宅地を形成するために、平成 31 年 4 月に地区計画を定め、令和 3 年 9 月には区域を拡大し、開発の誘導に取り組んでいる。

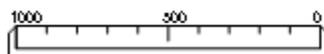
彦根長浜都市計画区域の第 7 回定期見直しにおいて、本地区の一部が市街化調整区域から市街化区域へ区域区分の変更が行われることとなったことから、隣接する住宅地との土地利用制限の整合を図るため、新たに指定する用途地域を踏まえた制限内容の見直しを行うとともに、県道彦根米原線を挟んで本地区に隣接する土地の区域が本地区と一体的に市街化区域へ編入されることとなったことから、当該区域の無秩序な開発を防止し、地域幹線道路沿道の特性を生かした計画的な土地利用の実現を図るため、当該区域を本地区に加えるよう区域を拡大する。

彦根長浜都市計画地区計画の変更 総括図

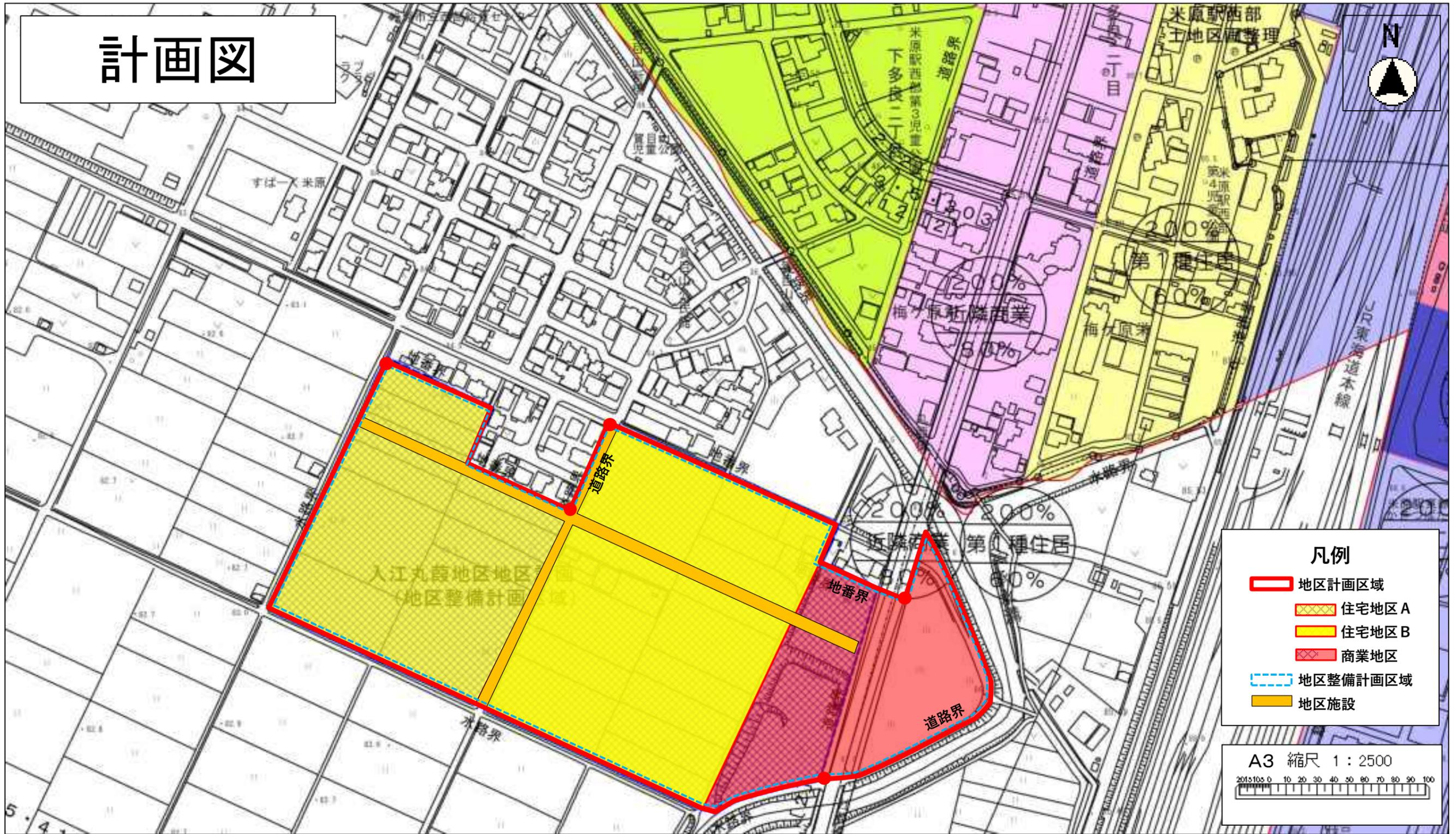


入江丸葎地区
地区計画 約 7.7ha

縮尺 1 : 25000



計画図



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)

議第4号

彦根長浜都市計画甲田・梅ヶ原地区地区計画の決定（米原市決定）について

このことについて、次のとおり米原市長から諮問されましたので、審議願います。

令和7年6月19日

米原市都市計画審議会

会長 轟 慎 一

彦根長浜都市計画甲田・梅ヶ原地区地区計画の変更（米原市決定）について

このことについて、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 19 条第 1 項の規定に基づき、米原市都市計画審議会に諮問します。

令和 7 年 6 月 19 日

米 原 市 長 角 田 航 也

彦根長浜都市計画地区計画の決定(米原市決定)

都市計画甲田・梅ヶ原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		甲田・梅ヶ原地区地区計画		
位 置		彦根市甲田町字外馬買屋、神田、砂竹、薩摩、桑原、 板ヶ鼻、滝ヶ鼻、雨畑、笹尾 米原市梅ヶ原字西恵田、太田		
面 積		約 8.5ha		
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、彦根市都市計画マスタープランにおいて産業拠点として、米原市都市計画マスタープランにおいて産業・流通拠点としてそれぞれ位置付けており、国道 8 号とともに名神高速道路彦根 IC や新幹線の停車駅である米原駅が近く交通の要所ともなっている地区である。</p> <p>また、国道 8 号バイパスの整備が進められることにより、自動車交通が優れた環境はさらに向上する。</p> <p>一方、周辺地域には農地も残っていることから、地区計画を定め、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を目標とする。</p>		
	土地利用の方針	<p>周辺環境と調和し、彦根市域と米原市域とを跨ぐ一体的な産業拠点として生産性の向上を図る。</p> <p>また、産業拠点としての整備を図るため、未接道区域が生じない土地利用を進める。</p>		
	地区施設の整備方針	<p>本地区の環境と周辺景観の向上を計るため、緑地を配置する。既存道路の機能回復を図り、歩行者等の安全な運行が確保できるよう、歩行者用道路を整備する。</p>		
	建築物等の整備方針	<p>建築物の用途を制限することで、生産・物流拠点として用途の混在を避けるとともに、恵まれた交通環境を活かし、周辺の農地、自然環境との調和を図る。</p>		
地区整備計画	地区施設の配置および規模	緑地	3,000 m ²	
		歩行者用道路	幅員 3.0m 延長約 230m	
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。(ただし、当該地区計画区域内の建築物と関連性が認められるものについては、この限りでない。)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）別表第 2(イ)項第 5 号、第 7 号、第 8 号に掲げる建築物 2 法別表第 2(ハ)項第 4 号に掲げる建築物 3 法別表第 2(ニ)項第 5 号、第 6 号に掲げる建築物 4 法別表第 2(ホ)項第 3 号に掲げる建築物 5 保育所、幼保連携型認定こども園 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益施設 7 店舗その他これらに類するもの 	
		容積率の最高限度	200%	
		建ぺい率の最高限度	60%	
敷地面積の最低限度	1.0ha			

	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は10.0m以上とする。ただし、車両の出入口の端から10.0mの範囲を除き、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 敷地が道路に接する場合 2 高さ3.0m以下のもの 3 物置、車庫等
	建築物の高さの最高限度	30.0m
	建築物の形態または意匠の制限	建築物が彦根市景観計画および米原市景観計画の届出対象となる場合は、同計画に規定する各項目に適合させること。
	垣または柵の構造の制限	出入口のある道路に接した垣または柵（門柱、門壁および門扉を除く。）は、透視可能（フェンス、鉄柵等）で開放的な構造のものとする。
	敷地の緑化率の最低限度	敷地内は緑化に努めることとし、緑化率については、彦根市景観計画、米原市景観計画および工場立地法（昭和34年法律第24号）で規定する緑化率を確保するものとする。
土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	【造成の計画高について】 建築物の基礎の計画高は、「地先の安全度マップ」の10年確率における想定水位(T.P.+)以上とする。 また、開発許可を要する宅地造成の場合、既存道路との摺り付け部分を除き、造成の計画高は、上記想定水位(T.P.+)以上とする。 なお、上記基準は最低限の基準として定めるものであり、可能な限り安全性を高めた計画とすること。
備考		【地先の安全度マップ】 1 自宅、勤め先などの場所が、どのくらいの水害リスクがあるのかを滋賀県がシミュレーションにより求めた図のことで、どれくらいの雨の時に自宅などの近くを流れる川や水路があふれ浸水するおそれがあるのか、あふれた場合はどの程度の被害となるのかを明示したもの。なお、地区整備計画との整合については、行為時点のものを参照すること。 T.P.+ Tokyo Peil の略。全国の標高の基準である東京湾平均海面からの高さ。

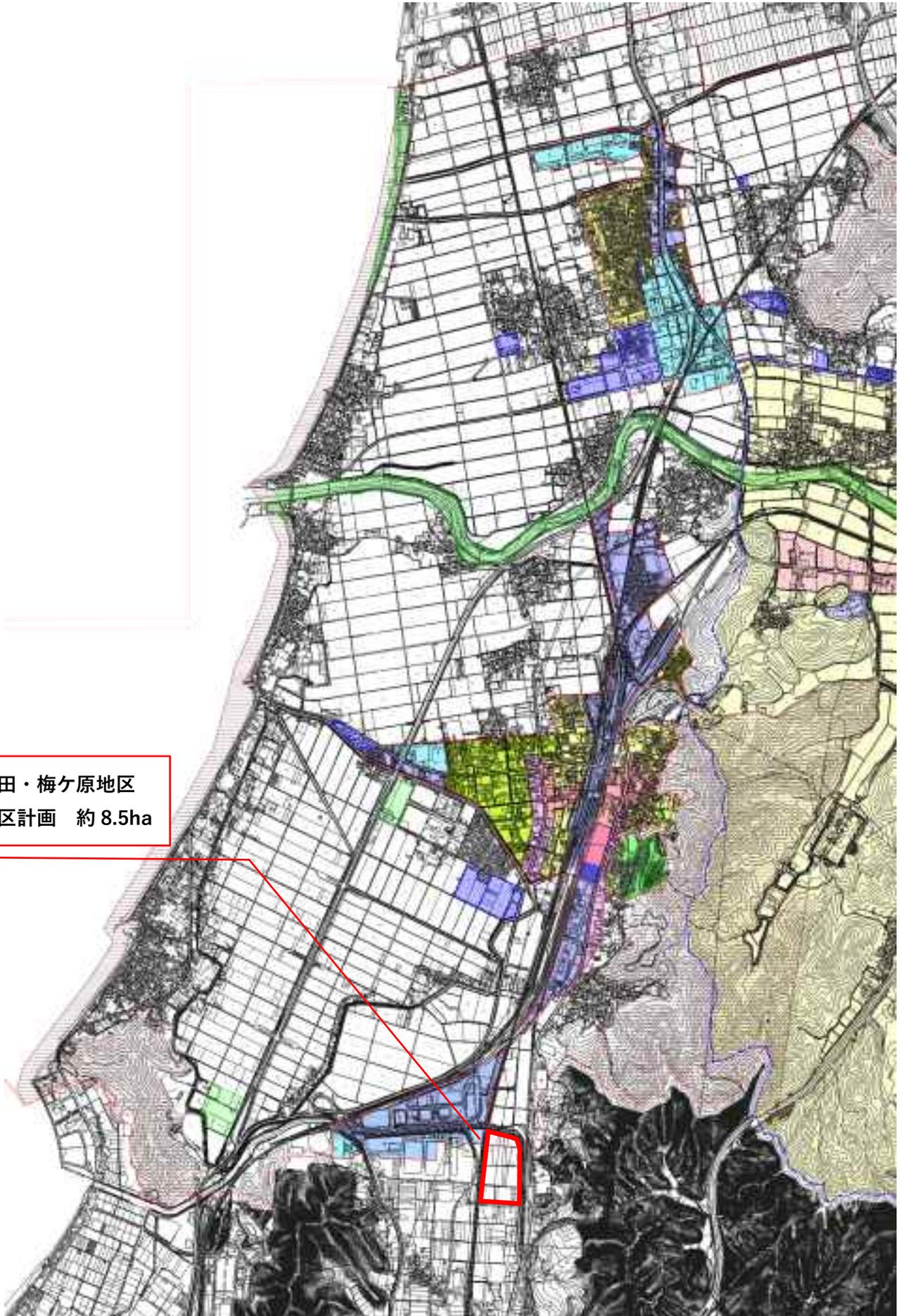
「位置および区域は計画図表示のとおり」

理由

甲田・梅ヶ原地区は、彦根市都市計画マスタープランにおいて産業拠点として、米原市都市計画マスタープランにおいて産業・流通拠点としてそれぞれ位置付けており、国道8号とともに名神高速道路彦根ICや新幹線の停車駅である米原駅が近く交通の要所となっています。

一方、周辺地域には農地も残っていることから、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ため、地区計画を定めるものです。

彦根長浜都市計画地区計画の決定 総括図

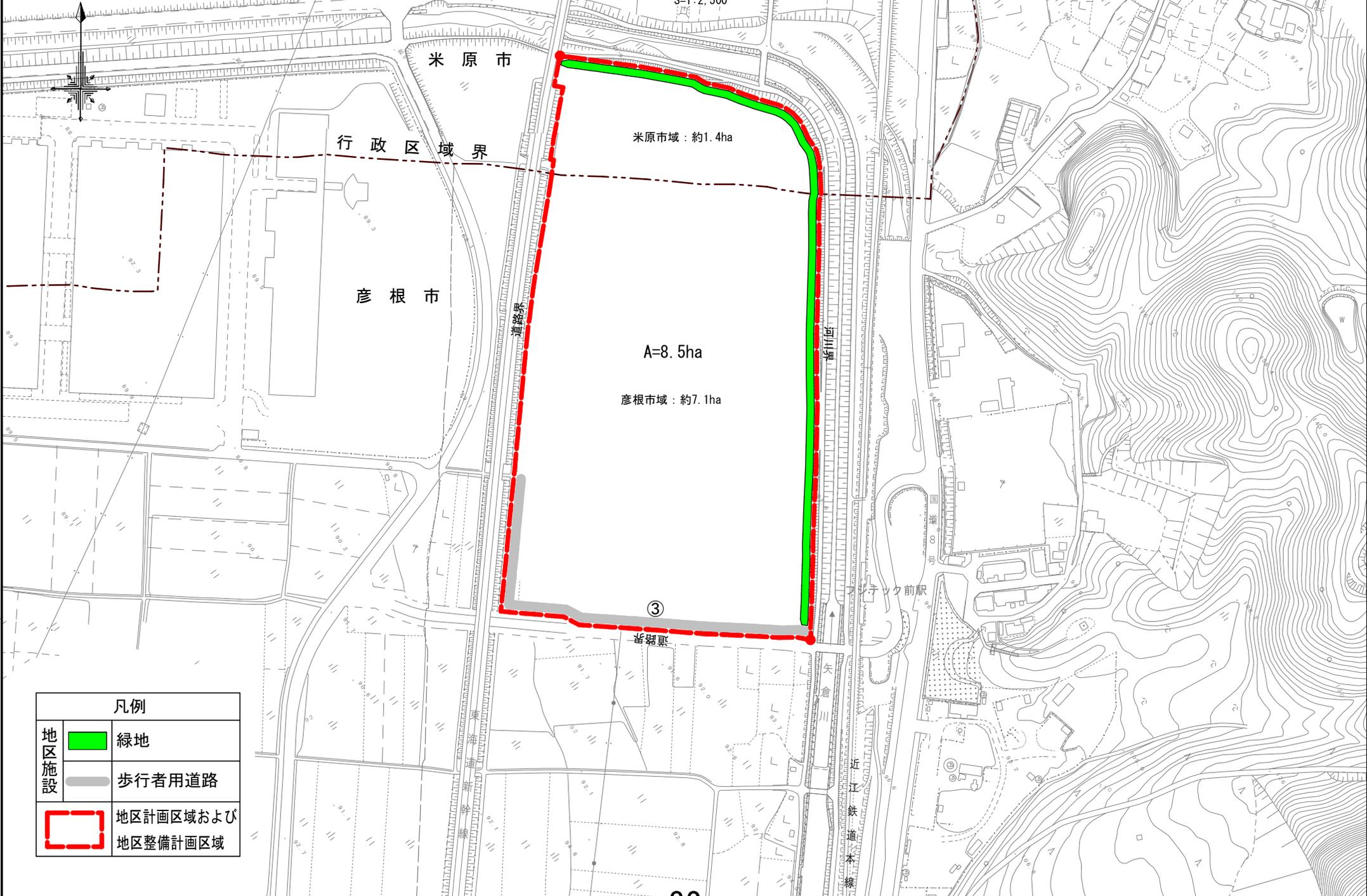


甲田・梅ヶ原地区
地区計画 約 8.5ha

甲田・梅ヶ原地区 地区計画



S=1:2,500



凡例	
地区施設	緑地
	歩行者用道路
	地区計画区域および地区整備計画区域

第 45 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	34

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

■ まちづくり地域ワークショップ（報告）

■ 都市計画マスタープランの確認

第1章 はじめに

第2章 都市づくりの現状と課題

第3章 都市づくりの目標

米原市都市計画マスタープラン改定
まちづくり地域ワークショップ実施報告書

令和7年6月19日

米原市 まち整備部 都市計画課

1.まちづくり地域ワークショップの概要

(1) 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しました。

(2) 開催日場所

日付	場所	時間
令和7年5月10日	市民交流プラザ（ルッチプラザ） 健康ルーム	14:00-16:00

(2) 参加者

- 一般応募市民（市ホームページにて参加者を募集）：5名（Aグループ）
- 伊吹高校生：4名（Bグループ）

3.各グループの議論結果

(1) Aグループ

一般応募市民：5名

米原市：2名 委託業者：1名

	強み・長所	弱み・短所	今後の取り組み
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・大野木地区では移動販売車が来るなど、商店にかわる地域での生活支援が行われている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・チェーンの飲食店が少ない。 ・夜食事する場所が限られている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・米原市に複合施設があると便利になると感じる一方で、今の米原市が好きで移住してくる人もいる。両立が難しいと感じる。 ・大きな商業施設が立地するより商店街が盛り上がっていければよいと思う。
自然・文化 ・観光	<ul style="list-style-type: none"> ・公園に樹木などの自然が多く、自然豊かな環境が魅力的である。 ・水がきれいで自然が豊かなところが魅力的である。 ・宿場町の景観など、地域の文化的魅力が感じられる。 ・奥伊吹スキー場や伊吹山など、観光資源が豊富であり、観光客を呼び込むポテンシャルがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子供たちが自由に遊びに行ける場所が少ない。 ・米原市の人がスキー場をあまり利用しておらずもったいないと感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・全天候型の公園の構想もあるが、駅前に配置するなどして複合的な施設になることを期待する。 ・車でしか行けない場所に大きな公園を整備しても、子供たちだけで遊びに行くことが出来ない。各小学校区に子供たちの遊び場が必要だと感じる。 ・外国人向けの観光手段を考えてもよいと思う。

3.各グループの議論結果

(1) Aグループ

一般応募市民：5名
米原市：2名 委託業者：1名

	強み・長所	弱み・短所	今後の取り組み
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・新幹線駅や幹線道路が整備されており、長浜方面を含むどこにでも行きやすい。 ・免許がない場合でもまいちゃん号や乗合タクシーなど移動の代替手段は用意されている。 ・小学校中学年以降の子供の移動手段は自転車になる。地域の人目があるかも重要になる。 ・交通のアクセスが良いため物流拠点など企業を誘致しやすい地域である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・車がないと不便だと感じる。 ・施設は多いが、各施設が離れているため、車での移動が前提となっている。 ・歩道が少なく、子供が安全に移動できる環境が整っていない。 ・街灯が少なく、夜道が暗いと感じる。 	—
住まい	<ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路の沿線沿いに働く場所があり、バランスがよいと感じる。 ・米原、坂田駅周辺には生活に必要なものがそろっており、利便性が良い。自然を感じたいときは伊吹のほうがある。暮らし方を選べるところが魅力だと感じる。 ・コロナによって米原市の良さを実感した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・4つの町が合併した経緯があるため、地域ごとの壁を感じることもある。 ・総合病院などの大きい病院が近くにない。病院は長浜市に行くことが多い。日常的な病院は米原市内にある。 ・長岡地区は庁舎が駅前に移転したことで行政サービスが遠のいたことが不便を感じる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・米原市全体を一体的に考えるのは、生活感が違うため無理がある。地域ごとにまちづくりを考えていく必要がある。 ・前回のマスタープランからどのような成果があったのかフィードバックをしてほしい。 ・米原市内で働く人が米原市に暮らしてもらえたら市としても持続していけると思う。

3.各グループの議論結果

(2) Bグループ

市内高校生：4名
米原市：1名 委託業者：1名

	強み・長所	弱み・短所	今後の取り組み
商業	—	<ul style="list-style-type: none"> ・近江長岡駅周辺に商業施設がない。 ・コンビニが住んでいる場所の近くにない。 ・飲食店が遠い ・米原駅前にホテルが少ない。 ・米原駅は駅を利用するだけで周りに降りることがない。 ・プール施設が近くにない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・近江長岡駅に人が集まる施設が欲しい。 ・芝生広場があるとイベントが出来るなど人が集まる。 ・カフェが欲しい（スタバ、コンビニなど）。
自然・文化・観光	<ul style="list-style-type: none"> ・神社やお寺が多く、文化的魅力が豊富である（例: 観音寺など）。 ・自然が豊かである。 ・公園が不足しているとは感じていない。昔よく遊んでいた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公園遊具が古く、撤去している場所が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・自然観光のイベントで人を呼び込む。 ・観光資源を活かしたイベント（例: 鹿肉コンテスト）を開催する。

3.各グループの議論結果

(2) Bグループ

市内高校生：4名

米原市：1名 委託業者：1名

	強み・長所	弱み・短所	今後の取り組み
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校の通学路では大人が見守りを行い、安全確保がされている。班ごとに集団登下校をして、大人が付き添っている。信号に旗振りの人がいるなど。 ・普段の移動は自転車が多い。長浜市や彦根市に住んでいる人はバスを利用している人も多い。 ・電車は遠出するときだけに利用する。 ・岐阜方面に遊びに行くことが多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・駅が遠く、バス停が近くにないため、移動が不便を感じる。 ・バス停が近くにあったら、高校の選択肢もかわっていた。 ・道が狭いところがある。 ・街灯が少なく、夜道は暗い。 ・冬は歩道側は除雪されないため登下校の際に不便を感じる。 ・まだ車の運転ができないため、最寄りの駅までが遠く不便を感じる。近くに駅が欲しい。 	—
住まい	<ul style="list-style-type: none"> ・周りに知り合いが多く、助け合いができるコミュニティが形成されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・習い事は親の送り迎えが必要になるためいかない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的には働く場所の近くに住みたい。 ・今はリモートで働くことが多いため、住みやすい場所にすむことができる。 ・将来的には一度は県外へ出てみたい。車を持っていなくても生活出来るくらい程よい田舎に住みたい。