

第 45 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 7 年 6 月 19 日(木) 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、木村文子委員 2 号委員：磯谷晃委員、中川松雄委員 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、村瀬公代委員
	事務局 5 人	高橋まち整備部長 都市計画課：藤田課長、鈴木課長補佐、橋本主査、中川主任
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 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 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 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	
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	
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

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

○議事案件（要旨）

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、また、決定済みの地区計画を一部変更するため、市長から諮問を受け、都市計画審議会の同意を求めるもの。

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する。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、建築物の用途制限のほか、敷地面積の最低限度を変更する。

いずれの案件も、区域区分の変更と同時に変更決定する。

都市計画法第17条第1項に基づく案の縦覧を5月16日から5月30日の間行い、用途地域の変更および坂田駅周辺地区地区計画の変更については意見書の提出は無かったが、入江丸葎地区地区計画の変更については、1者から3項目について意見があった。

1点目は、住宅地区ABについて、高さが高い建築物については、極力低くなるように配慮するように指導願いたいとの意見で、回答は、建築物の高さおよび北側斜線の制限より、日照等への影響を考慮した計画としていることから案のとおりとし、意見については開発事業者にお伝えするとした。

2点目は、開発予定地について、できる限り隣接自治会の地盤面の高さと同等となるように指導願いたいとの意見で、回答は、良好な住環境を確保し、安全・安心な市街地の形成のための制限であることから案のとおりとし、意見については開発事業者にお伝えするとした。

3点目は、住宅地区Bの雨水排水に関する要望、商業地区の開発に関する要望であり、民間の開発事業に関することであることから、開発事業者にお伝えするとした。

今後の予定として、審議会において承認後、滋賀県知事に対して協議を行い、協議終了後、滋賀県の区域区分の決定に合わせて用途地域および地区計画の決定の告示を行う。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 その他の意見は、具体的にどのような意見か。

事務局 地区計画に定めていない、個別の開発計画に関することであるため、このような回答としている。

 具体的には、排水について周辺に支障がないよう適切な処理ができるよう調整願うという要望で、開発基準に基づき審査すると回答している。また、商業地区の開発について、近隣住民が日常的に利用できる施設の誘致をされたいという要望で、開発事業者にお伝えするとした。

議長 地盤高の関係で事務局から補足願う。

事務局 当地は想定最大規模降雨で3mを超える規模の浸水が想定されるエリアであり、安全・安心なまちづくり推進の観点から地区計画において地盤高について制限を設けている。

 地区計画で、良好な居住環境を確保するために必要な制限において、第1号では、やむを得ない場合を除き、地盤面の高さを原則琵琶湖基準水位+1.5m以上とするとしている。第2号では、やむを得ないと認められる場合、宅地建物取引業者は売買相手方に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に努めなければならないこととしている。第3号では、住居は居室の床面または避難上有効な屋上の高さを洪水浸水想定水位以上とし、想定水位以下の部分は耐水化対策に努めるものとしている。

委員 既存住宅地は、特例措置の適用を受けているのか。

事務局 既存住宅地は第2号による地盤高を採用され、第3号により建築物が規定に合致するかを確認している。なお、現在の開発計画は第1号の基準で計画が進められている。

委員 液状化に関してかさ上げで対応できるか心配されるがいかがか。

事務局 軟弱地盤が想定されるところであり、軟弱地盤対策は開発許可申請の中で審査する。

委員 第2号では説明するよう努めるとあるが、努めていけば伝わっていても良いのか。

事務局 努力義務規定ではあるが、基準を設けている以上説明してもらう必要がある。ハザードについては重要事項説明書で明らかにすることとなっていると考える。

議長 隣接自治会では浸水リスクが高いままとなるが、対策はなされているのか。

事務局 地区計画では隣接自治会について規定していないが、当自治会は広域避難所に近く、防災訓練に協力いただくなど防災意識の高いエリアである。防災意識の向上については、引き続き防災危機管理課との調整の下、機運を高めていきたい。

議長 既存自治会の開発許可段階で、排水対策はなされているのか。

事務局 調整池の設置はないが、干拓地内の排水を通じて琵琶湖へ放流される。

委員 第3号では耐水化対策に努めるとあるが、どのような耐水化対策が想定されるのか。

事務局 例えば、鉄骨造、鉄筋コンクリート造とすることが挙げられる。

議長 議第1号、議第2号、議第3号について事務局提案に同意することでよいか。

【異議ないことを確認】

議長 事務局提案に同意することで上申する。

本件について、原案に同意するとして承認。

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

○協議案件

梅ヶ原地先から彦根市域に跨ぐ「甲田・梅ヶ原地区」約8.5ha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8.5haのうち米原市域は約1.5ha。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。なお、彦根市域は市街化区域編入が予定され、市街化区域内の地区計画、米原市域は市街化調整区域内の地区計画としてそれぞれ決定する。

本地区については、両市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。

地区整備計画における建築物の用途の制限では、用途地域（工業専用地域）による制限に加え、工業専用地域においても建築し得る建築物も地区計画により制限し、工業系の建築物に限る。建築物の用途の制限のほか、壁面の位置や敷地の緑化率の最低限度等について制限を設ける。

都市計画法第17条第1項に基づく案の縦覧を5月16日から5月30日の間行い、案の縦覧、意見書の提出ともに無かった。区域区分変更と同日付けで地区計画決定の予定。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 地区施設として緑地が確保される計画で、敷地の緑化率の最低限度も設けられるが、他の地区計画でも定められているものか。

- 事務局 現在市街化調整区域内で定めている地区計画は住居系ばかりで、産業系は本件が初めてで、また、緑化率や地区施設の緑地を配置するのも初めて。市街化調整区域における地区計画の基準を昨年度改定し、今後産業振興型の地区計画申出があった際には、今回の事例を参考に進められると良いと考える。
- 委員 彦根市が市街化区域に編入されるのであれば、米原市も市街化区域に編入すべき。
- 事務局 今回の区域区分見直しでは編入は叶わなかったが、次期見直しの際には編入したいと考えており、他の地区も含め、市街化区域の拡大については市として頑張っていきたい。
- 議長 地区施設として 3,000 ㎡の緑地、緑化率の最低限度が規定されているが、3,000 ㎡の緑地は緑化率の最低限度に含むのか。
- 事務局 地区施設の緑地も緑化率に含む。3,000 ㎡の地区施設は必ずこの場所に配置し、開発基準等により設けられる緑地は別に確保する必要がある。
- 議長 地区施設の緑地や歩行者用道路は市に帰属されるのか。
- 事務局 現状では考えていない。緑地は事業者管理になると想定されるが、歩行者用道路の帰属については今後確認する。
- 委員 大型トラックが出入りすると想定されるが、新幹線側の通り抜けは厳しく、駅前道路は S 字でアクセスが心もとない。どうお考えか。
- 事務局 道路改良を検討されているようなことは聞いたが、明言は避ける。
- 委員 敷地面積 8.5ha に対し、敷地面積の最低限度が 1.0ha となっている。将来的に分割する可能性があるのか。
- 事務局 現時点で敷地分割の予定はない。8.5ha を一体的な土地利用で、1 事業者が使われる想定と聞いている。
- 議長 議第 4 号について事務局提案に同意することでよいか。
- 【異議ないことを確認】
- 議長 事務局提案に同意することで上申する。

本件について、原案に同意するとして承認。

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

都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）改定について、当初は令和 7 年 12 月頃公表に向け作業を進めていたが、改定に時間を要していることから令和 8 年 3 月頃公表とする。

5 月 10 日に開催したワークショップは、9 名の方に参加いただき、米原市の現状や魅力と課題、将来像について広く御意見いただいた。都市マスに反映できるよう改定作業を進めたい。

第 1 章から第 3 章の素案について説明。「交流と連携による活力を生み出す都市づくり」、「快適な生活が実感できる都市づくり」、「豊かな自然、歴史風土と共生する都市づくり」、「安全に安心して暮らせる防災、減災の都市づくり」の 4 点を都市づくりの目標とし、「拠点連携型都市構造の実現に向けた都市づくり」と「地域のまとまりや特性に応じた都市づくり」を基本方向とする。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- 委員 伊吹の土砂災害についてはしっかり明記する必要があると思うが、土砂災害という結果

しか書いていない状況である。これらの課題に対応する施策とのバランスをもう一度見直されたい。

委員 第5章を早く示されたい。また、土砂災害について明記するのであれば徹底的に対策しないと、明記して何もしなかったでは行政の対応を問われるため注意が必要。

議長 しっかり整理していただいた印象。

今までの本審議会やワークショップ、庁内会議での質問や意見が見える化し、どう反映させたかを整理されたい。また、例えば実現方策の章を設け、関連施策や制度との関連表があれば、どうやって実現させていくか、課題は何なのかが明確になる。

「地域のまとまりや特性に応じた都市づくり」は大事な検討事項である。小さな拠点形成や身近な生活圏維持の目標設定だが、消費や医療、サービスのネットワーク化、ネットワークは訪問型やデジタル型など、総合計画にも関連する。できるだけ未来を展望し、実現化方策を検討していく必要がある。

以 上