

第 46 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 7 年 9 月 22 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 9 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：吉田周一郎委員、磯谷晃委員 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 4 人	高橋まち整備部長 都市計画課：藤田課長、橋本主査、中川主任
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)米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更について	
配付資料	議案書、参考条文、次第、座席表	
傍 聴 者	1 人	
議 事 録	次のとおり	

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

第 4 章では都市づくりの基本方針を示す。

土地利用の方針では、彦根長浜都市計画区域においては、市街化区域内の土地利用の高度化や市街化区域外縁部の土地利用促進による市街化区域の拡大を進め、また、米原東北部都市計画区域では、土地利用を分析しつつ、時勢に応じた特定用途制限地域の地域地区の見直しを検討するとしている。

産業用地の確保では、長沢地区で長浜市と連携し総面積約 37ha の産業用地開発を推進し、柏原地区で伊吹スマートインターチェンジの建設および複合型エネルギーオアシス、物流拠点の一体整備を推進するとしている。

公園・緑地の方針では、磯公園は令和 9 年の供用開始を目指し整備を進めるほか、米原公園は磯公園の整備を受け、公園配置の見直し検討が必要と考えている。

第 5 章では地域別構想を示しており、彦根長浜都市計画区域の西部地域、米原東北部都市計画区域および都市計画区域外の東部区域に区分して整理する。

西部地域は米原駅、坂田駅を中心に住宅地開発や都市機能の集積が進み、多様な交流と連携による魅力と活力あるまちづくり、安心して住み続けられる居住環境づくりを目標としている。

東部地域は国道 21 号、国道 365 号沿道を中心に工業用地や商業施設の立地に伴う都市的土地利用の転換が進み、地域特性に応じた安心して住み続けられるまちづくり、歴史・文化・レクリエーション施設等の地域資源を活用したもてなしのまちづくりを目標としている。

今後のスケジュールは、今後、部長会議や庁内意見照会、市議会委員会協議会を経て、11 月 14 日から 12 月 15 日までパブリックコメントの実施を予定しており、第 47 回都市計画審議会において諮問したいと考えている。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- 委員 議案書 9 ページに図 4－2「将来都市構造図」が示されているが、おそらく現状の都市構造図ではないか。むしろ議案書 16 ページの図 4－5「土地利用方針図」の内容がまさに将来を示していると思われるため、名づけに少し工夫が必要ではないか。
- 事務局 再度内部で検討する。
- 委員 議案書 18 ページの表 4－3「地域幹線道路整備計画」中、「伊吹山上野線、登山道復旧」とあるが、地域の幹線道路として考えるべきか。
- 事務局 県道は地域幹線道路という整理をさせていただいた。
- 委員 計画期間が書いていないが、いつまでの計画なのか。
- 事務局 都市計画マスタープラン（以下「都市マス」という。）は令和 8 年 3 月改定に向け、20 年後の将来を見越しつつ、10 年間（令和 8 年から令和 18 年までの期間）の計画として改定を進めている。
- 委員 このような資料で明確に場所が示されると、その農地は耕作放棄地になってしまう。耕作放棄地の解消とあるが、実際は農地が放置されていくのは明らかで、ほ場整備されていない、農業者は高齢化していく、担い手もない。このあたりの対策も盛り込んでほしい。
- また、風水害についての記載があるが、昨今風水害は思わぬところで発生しており、記載されている内容で対応がしていけるのか、危機管理を考えた内容を足していただきたい。
- 事務局 耕作放棄地の具体的な対策については難しいところもあり、都市マスの中では守るべき農地は守るという記載をさせていただいている。災害については地域防災計画において具体的な災害対応を記載しており、都市マスでは安全・安心なまちづくりという観点から都市づくりの方針を示す。
- 委員 議案書 44 ページ、54 ページの産業用地について、手法として農村地域への産業導入に関する基本方針が示されているが、誘致できる産業の業種が限定されてしまう。具体的な企業も見えていない中、法律名を限定するよりももう少し広い意味で、十分な書き方をしておく方が良いのでは。
- 事務局 内部で整理する。農産法では、製造業や運送業などに業種が限られるが、長沢、柏原地区ともに現状青地農地であり、法制度上青地をクリアできるものが例示の農産法や地域未来投資促進法に限られる。手法についてはできるだけ具体的に記載する方が今後の協議はスムーズに進むと考えるため、「例えば」とするなど、記述を改めさせていただく。
- 議長 立地適正化計画はどのようなかたちで位置付けられるか。
- 事務局 具体的な検討には至っていないが、今後 10 年の計画の中で、立地適正化計画の策定が必要になる可能性も認識している。他市では市街化区域拡大の手法として立地適正化計画を策定されており、市街化区域拡大を進める中で必要があれば立地適正化計画を用いての意思表示も検討したい。
- 議長 公園・緑地や参加協働について、公民連携というかたちで民間資金の活用を図りながら公共空間の整備運用を図ることが考えられ、十分な記載とされたい。また、過去の会議に

において、磯公園で公民連携の取組ができないかという議論があったが、その後の取組状況は。

事務局 磯公園は令和 9 年供用開始に向け整備を進めており、公民連携を図っていきいたいと考えているが、管理については未定である。

議長 都市マス改定の目玉や特色がわかる概要版や P R 版を準備されたい。

また、農振法が改正され農用地の面積目標が明確化されることとなったことから、市街化編入や公共事業など簡単に進まなくなる可能性がある。農政部局としっかり連携をとっていただきたい。

協議案件（２） 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更について

非線引き区域である米原東北部都市計画区域内の柏原地区、杉澤地区において、市条例で定める特定用途制限地域の地域地区を産業地区に変更すべく、協議をお願いするもの。

特定用途制限地域は、非線引き区域のうち、用途地域の指定がない区域について、良好な環境の形成等のために建築物の用途を制限しているもので、平成 28 年 12 月 28 日から条例による制限を適用している。

柏原地区では、田園集落地区約 1.7ha を産業地区に変更し、また、杉澤地区では、幹線道路沿道地区約 0.8ha、田園集落地区約 0.9ha を、産業地区に変更する計画。都市マスにおいては、柏原地区は柏原東部工業団地一帯、杉澤地区は伊吹工業団地一帯として、産業・流通拠点に位置付けており、産業・流通機能の集積を図り、機能の強化充実に取り組んでいるところ。そのような中、コロナ禍や円安を機に企業の国内回帰の動きがみられており、市内でも産業用地の需要が高まっているが、企業のニーズに対応できる産業用地が不足しており、産業用地の確保が喫緊の課題である。柏原地区は、周辺に工場が立地する地域で未利用地であった敷地であり、工場等の立地誘導を図る地区であること、また、杉澤地区は産業・物流施設が集積している地域であり、国道 365 号に面する交通利便性を生かして企業立地を促進すべき地区であることから、市および琵琶湖東北部圏域の発展に必要であることから変更するもの。特定用途制限地域の変更は、平成 28 年 12 月に決定以降、今回が初めてであるが、産業用地の確保は市のにぎわいや雇用創出、人口増加など市に与える影響は大きく、都市マスの改定においても重要な点と考えており、次回の都市計画審議会において諮問したいと考えている。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 企業から市に要請して変更する流れか。

事務局 企業から申請があるわけではないが、企業の進出計画に応じて協議した結果、都市計画を変更するもの。

委員 今後地区計画を決定する予定か。景観まちづくりの観点から、工場群の差し障りある風景を多少なりとも緩和するため、丁寧に景観計画として位置づける必要があると考える。

事務局 地区計画を決定する予定はない。開発基準に基づく緑地、緩衝帯設置や工場立地法に基づく緑化のほか、景観については一定規模以上の建築物になると景観法上の届出を要することになるため、景観の基準の中で審査することとなる。

委員 一級河川砂走川が変更区域に含まれることについて、土木事務所とは協議済みか。

事務局 現時点においても田園集落地区に指定されており、指定当時も特に協議はしていないと思うが、一度御協議させていただく。道路区域や河川区域に土地利用がされない限りは特に影響はない。

議長 杉澤地区の現在の地目は農地か。もともと青地農地だったのか。開発許可の時期は。

事務局 開発済みであり宅地である。青地ではなく、林地に一部農地があったような状況で、農地部分は昨年ごろに開発許可と同時に農地転用されている。

議長 柏原地区の地目は。

事務局 以前より雑種地である。

議長 そのあたりのタイムラインを整理されたい。

また、市街化調整区域では地区計画決定する考え方があるが、今回の場合、用途地域を変更するという考え方もできるが、市の考えは。

事務局 用途地域を変更することは考えておらず、特定用途制限地域の変更で進めたい。また、地区計画決定も考えておらず、地区計画決定せずとも、特定用途制限地域の変更でこと足りると考えている。

議長 用途制限の内容は工業地域や準工業地域と同じ内容か。

事務局 例えば工業専用地域では住宅は建築できないが、市条例では住宅を容認しているなど、多少異なる部分はある。

議長 個別事情に合わせて変更することは非常に危険な部分がある。将来的な土地利用をどうしていくかというところを常に視野に入れ、広い視点で検討いただきながら手続を進められたい。

事務局 特定用途制限地域指定から 10 年が経過し、特に太陽光の普及などによって産業用地の誘導が困難になっている。産業用地のニーズの高まりに対応できていないと認識しており、将来的には特定用途制限地域の全体見直しもあり得ると考えているほか、都市マスも特定用途制限地域の変更を見越しつつ作成している。今後、例えば柏原スマートインターが整備される際にも都市計画を変える必要があり、今後に対応させていただくことがあるかもしれない。

委員 柏原地区は住宅地が隣接しており、人が住んでいる中で、近くに工場が建つのが嫌な方がおられた場合は。

事務局 柏原自治会や周辺住民に対しては丁寧な説明を求めている。市内においてもこういった住工共存地は多くはない。

議長 公聴会や説明会の必要は。

事務局 県の都市計画決定の手引きにおいては示されていないが、開発事業の中で自治会等への説明は求めている、この 2 地区については都市計画変更も含め綿密な説明を依頼している。17 条縦覧は必要なため今後手続予定である。

議長 17 条縦覧において 2 週間意見をする機会はあるという点御理解いただきたい。集落地区だったものが工場に変わるの大きな変化であるため、十分な対応をお願いする。

以 上