

(第 47 回)

# 米原市都市計画審議会議案

令和 7 年 12 月 18 日 (木) 午前 9 時 30 分から  
米原市役所 本庁舎 3 階 会議室 3 A B

米原市都市計画審議会

## 目 次

1 審議会招集委員名簿 .....	1
2 議事案件 .....	2
3 協議案件 .....	29

# 米原市都市計画審議会招集委員名簿

(令和7年12月18日現在)

都市計画審議会委員（委員数：11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)	トドキ シ仔 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	
	バギハラ 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	
	オカムラ ヨシヒコ 奥村 善彦	米原市商工会 会長	
	オカニ アキラ 大谷 章	米原市農業委員会 会長	
	キムラ アヤコ 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	カハベ リョウ 川部 亮	米原市議会議員	交代
	ツバタ アキラ 鍔田 明	米原市議会議員	交代
	ヤマグチ ケイジ 山口 敬二	米原市議会議員	交代
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	ヤマモト ジュン 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)	岡田 友美	市民委員	
	村瀬 公代	市民委員	

## 第47回米原市都市計画審議会 議事案件

番号	案件名	頁
1	米原市都市計画マスターplanの改定の原案について	3
2	米原東北部都市計画 特定用途制限地域の変更の原案について	5
3	彦根長浜都市計画 地区計画の決定（梅ヶ原南地区）の原案について	16
4	都市計画法第34条第11号指定区域の変更（宇賀野地区、梅ヶ原地区）の原案について	22

議第 1 号

米原市都市計画マスタープランの改定の原案について

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 12 月 18 日

米原市都市計画審議会  
会長 藤慎一

米原市都市計画マスタープランの改定の原案について

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 12 月 18 日

米 原 市 長 角 田 航 也

議第 2 号

米原東北部都市計画 特定用途制限地域の変更（米原市決定）の原案について

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 12 月 18 日

米原市都市計画審議会  
会長 藤慎一

米原東北部都市計画 特定用途制限地域の変更（米原市決定）の原案について

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 12 月 18 日

米 原 市 長 角 田 航 也

## 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更（米原市決定）

米原東北部都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 【①自然環境地区】	5,905.62ha (変更なし)	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学、高等専門学校、専修学校、病院、自動車教習所等</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</li> <li>・カラオケボックス、劇場、映画館、演芸場、観覧場等</li> <li>・キャバレー、個室付浴場等</li> <li>・倉庫業倉庫</li> <li>・店舗、事務所等で床面積が 500 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・ホテル、旅館で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・原動機を使用する工場で作業場の床面積が 300 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがあるやや多い工場、おそれがある工場</li> <li>・危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設</li> <li>・産業廃棄物処理施設</li> </ul> <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</li> <li>・レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が 2.5kW を超える原動機を使用するもの</li> <li>・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物またはその残りかすを原料とする製造</li> <li>・産業廃棄物処理施設</li> </ul>	ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。

種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 【②田園集落地区】	9,072.69ha (-2.65ha) 9,070.04ha	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・マージヤン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</li> <li>・カラオケボックス、劇場、映画館、演芸場、観覧場等</li> <li>・キャバレー、個室付浴場等</li> <li>・自動車教習所</li> <li>・倉庫業倉庫</li> <li>・店舗、事務所等で床面積が 1,500 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・ホテル、旅館で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・原動機を使用する工場で作業場の床面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがあるやや多い工場、おそれがある工場</li> <li>・危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設</li> <li>・産業廃棄物処理施設</li> </ul> <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</li> <li>・レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が 2.5kW を超える原動機を使用するもの</li> <li>・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物またはその残りかすを原料とする製造</li> <li>・産業廃棄物処理施設</li> </ul>	ただし、保安林および平成22年6月30日決定の多和田地区地区計画区域については、特定用途制限地域の区域から除く。

種類	面積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備考
特定用途制限地域 【③幹線道路沿道地区】	135.14ha (-0.85ha) 134.29ha	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・劇場、映画館、演芸場、観覧場等で客室が 200 m<sup>2</sup>以上のもの</li> <li>・キャバレー、個室付浴場等</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・カラオケボックス等で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・店舗、事務所等で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・ホテル、旅館で床面積が 3,000 m<sup>2</sup>を超えるもの</li> <li>・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場</li> <li>・危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設、多い施設</li> <li>・産業廃棄物処理施設</li> </ul> <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉碎で原動機を使用するもの</li> <li>・レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が 2.5kw を超える原動機を使用するもの</li> <li>・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物またはその残りかすを原料とする製造</li> <li>・産業廃棄物処理施設</li> </ul>	ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。
特定用途制限地域 【④産業地区】	194.05ha (+3.50ha) 197.55ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>・学校、図書館、病院、老人ホーム、福祉ホーム等</li> <li>・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等</li> <li>・ホテル、旅館</li> <li>・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等</li> <li>・カラオケボックス、劇場、映画館、演芸場、観覧場等</li> <li>・キャバレー、個室付浴場等</li> </ul>	ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。
合計	15,307.50ha		

※規制すべき特定の建築物の用途の詳細については、「米原市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例」において定める。  
「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

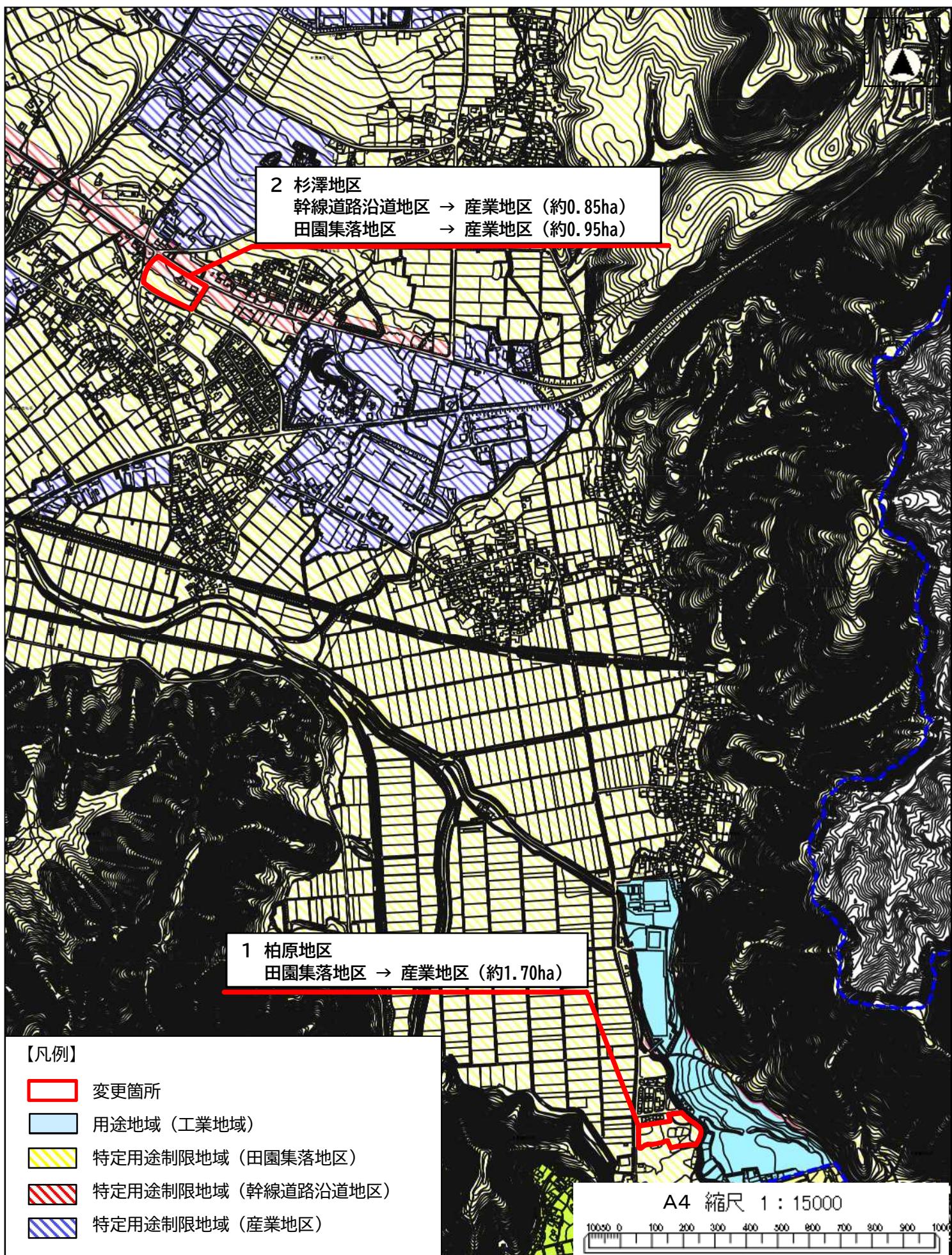
米原市都市計画マスターplanにおいて、柏原東部工業団地一帯および伊吹工業団地一帯は市の産業・流通拠点と位置付けており、優れた交通利便性等を生かした産業・流通機能を集積し、市の産業振興をけん引するエリアとして、また、琵琶湖東北部圏域の発展のため、拠点機能の強化充実に取り組んでいるところである。

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、市内においても産業用地の需要が高まっている。一方で、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となっているところである。

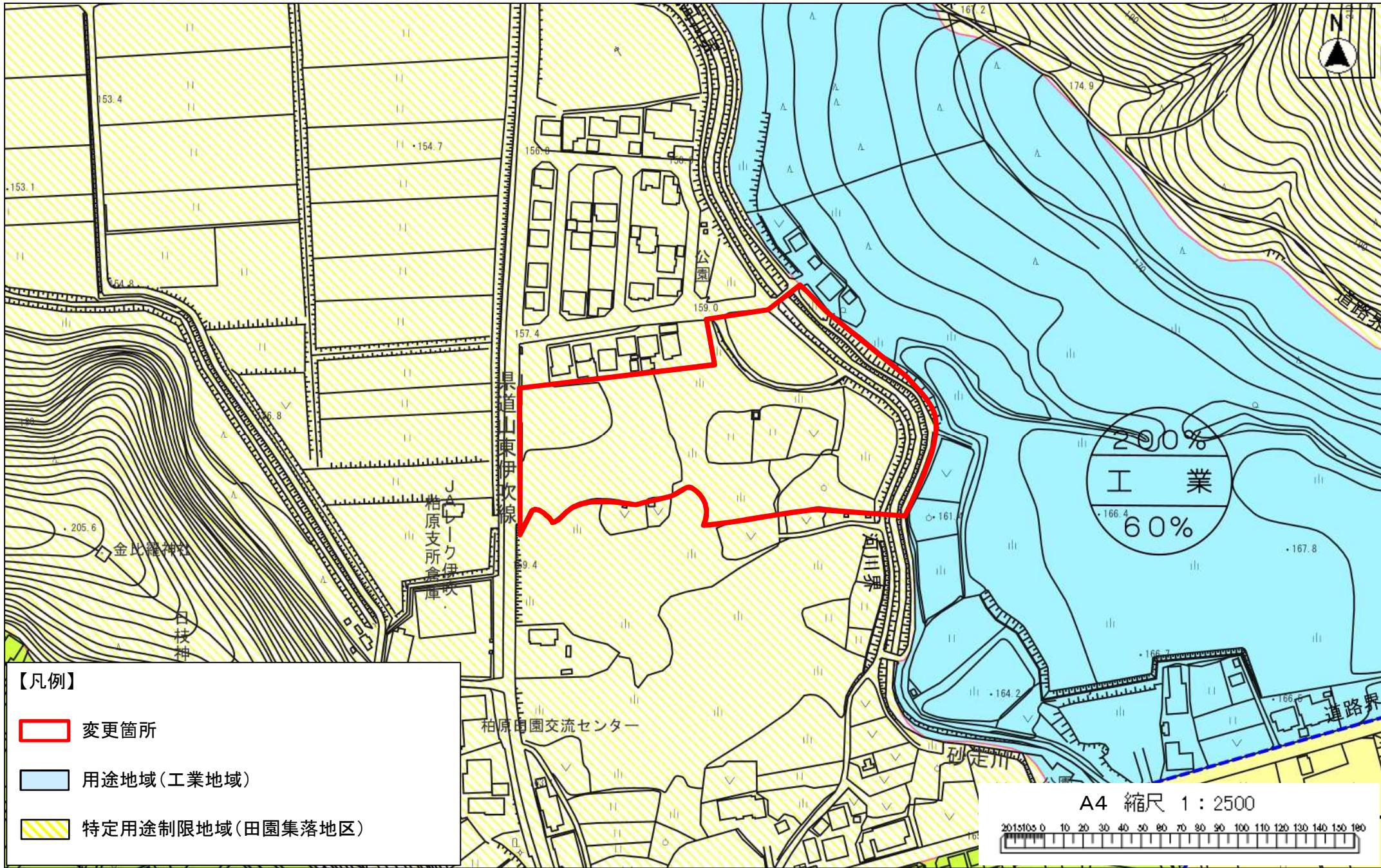
柏原地区は、周辺に工場が立地する地域において未利用地であった敷地であり、工場等の立地誘導を図る地区である。また、杉澤地区は産業・物流施設が集積する地域で、国道365号に面し、幹線道路沿道の交通利便性を生かした企業立地を促進すべき地区である。

以上のことから、市および琵琶湖東北部圏域の発展、また、目標とする市街地像を実現する上で必要であるため、特定用途制限地域を産業地区に変更する。

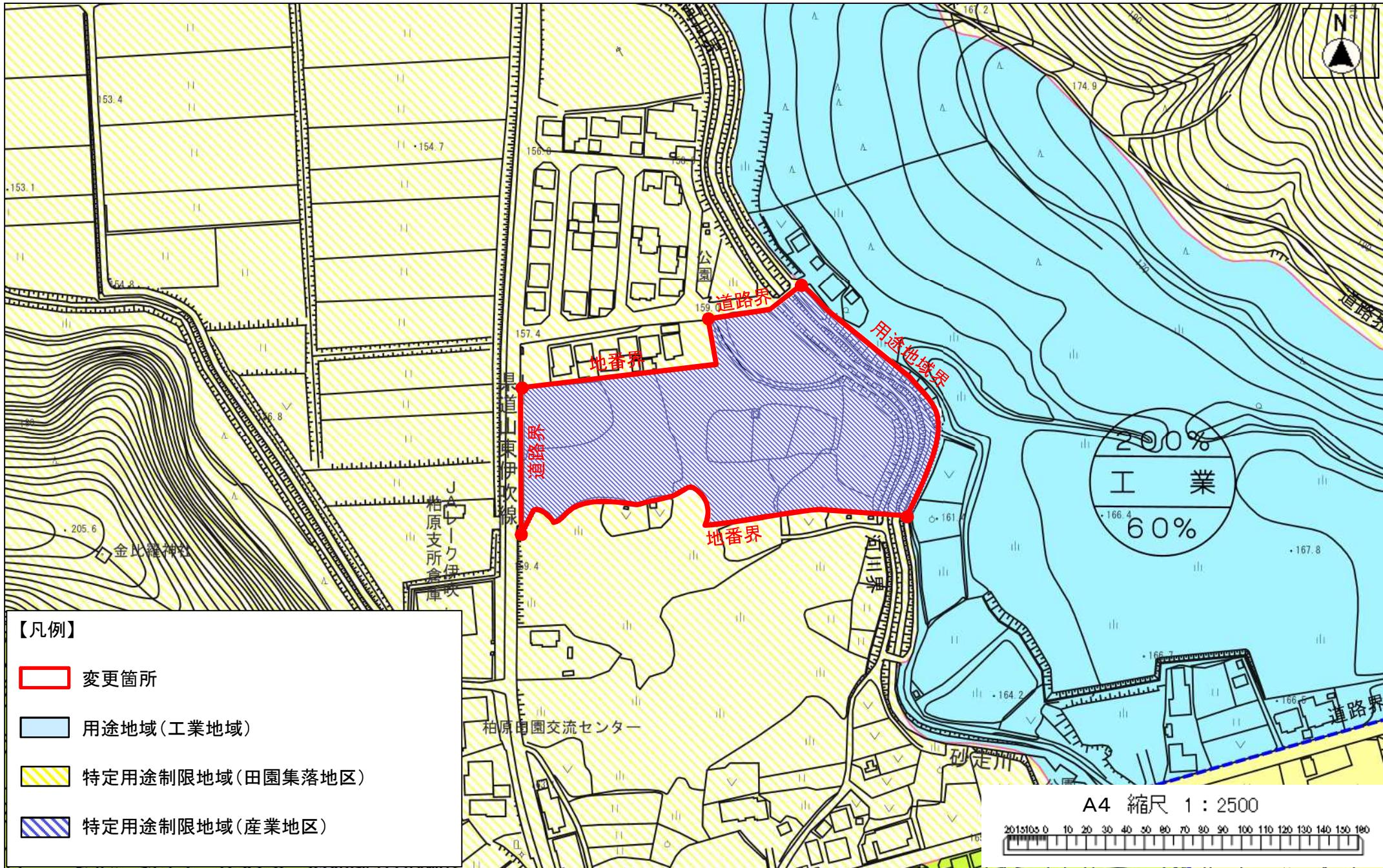
# 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 総括図



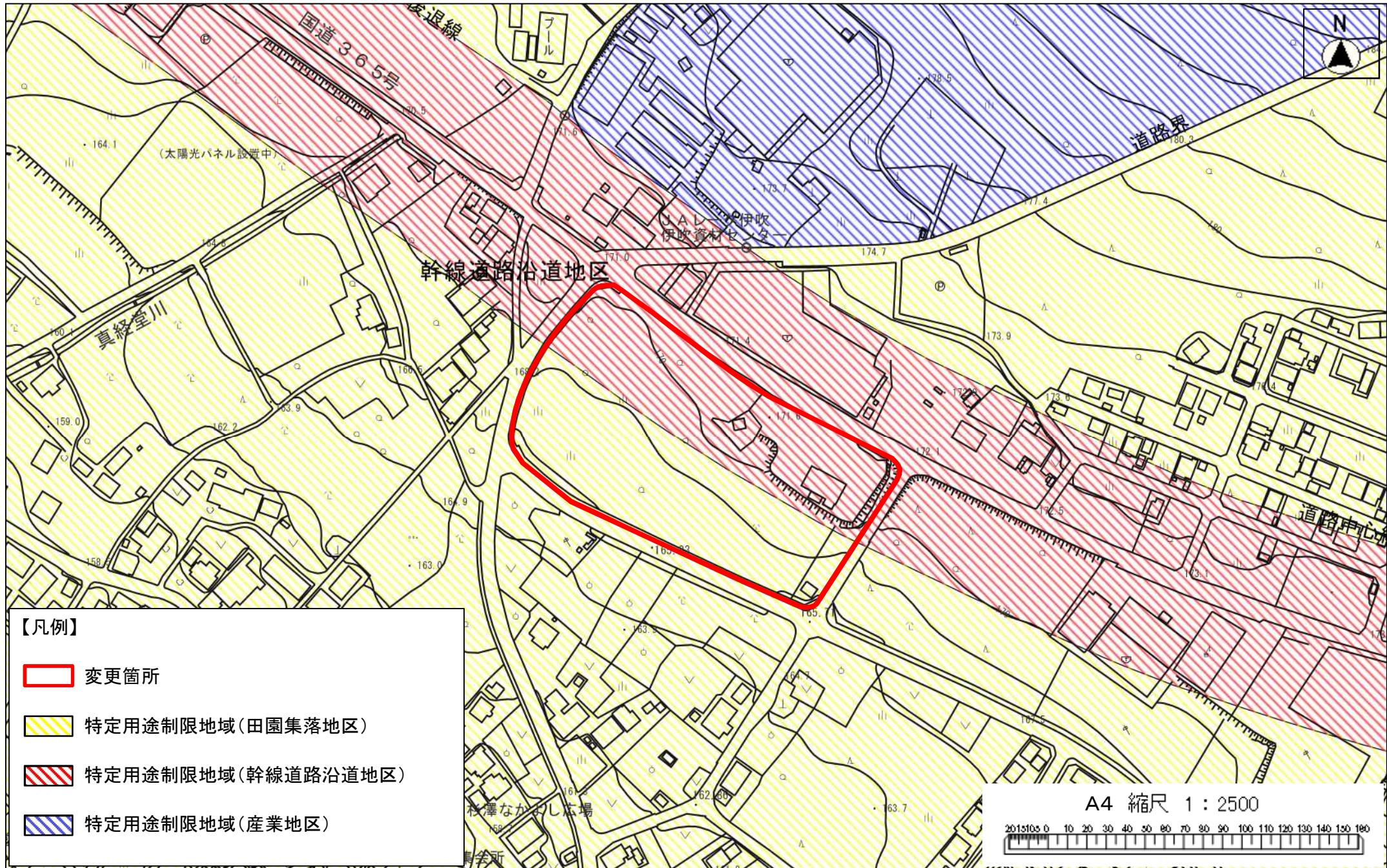
## 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更前) 柏原地区



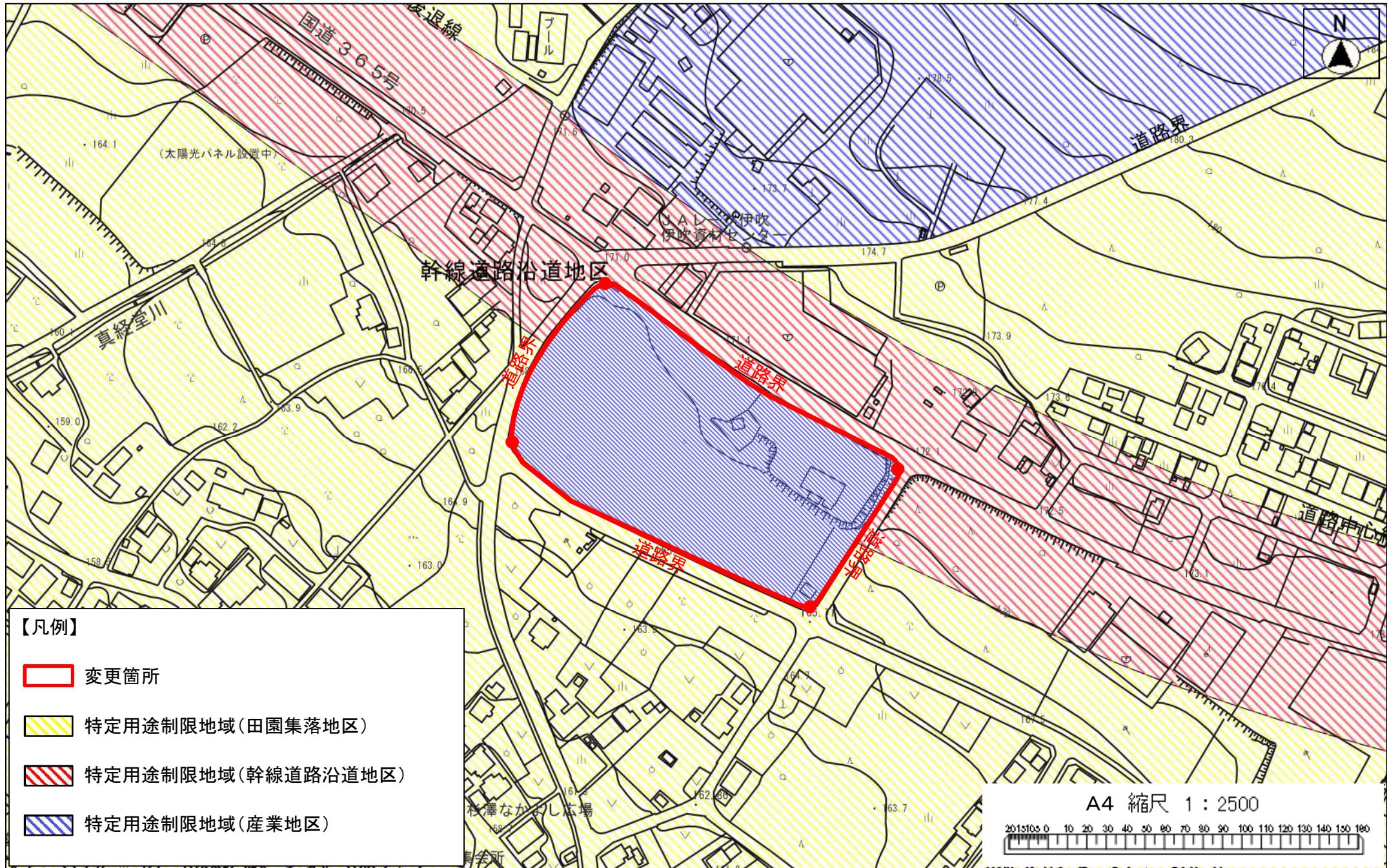
# 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更後) 柏原地区



# 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更前) 杉澤地区



# 米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更後) 杉澤地区



議第3号

彦根長浜都市計画 梅ヶ原南地区地区計画の決定（米原市決定）の原案について

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12月18日

米原市都市計画審議会  
会長 藤慎一

彦根長浜都市計画 梅ヶ原南地区地区計画の決定（米原市決定）の原案について

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 12 月 18 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）  
都市計画梅ヶ原南地区地区計画を次のように決定する。

名 称	梅ヶ原南地区地区計画		
位 置	米原市梅ヶ原字福島 2100 番 1 外 53 筆		
面 積	約 2.1ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、J R 米原駅の南約 1.2km に位置し、国道 8 号に面する交通の便がよい地区である。近隣の市街化区域内では多くの企業が立地しているほか、米原駅東口周辺まちづくり事業において、今後更に商業施設や企業の立地が計画されている状況にある。</p> <p>米原市都市計画マスタープランにおいて、国道 8 号沿道では、地域の実情に応じて、地区計画制度の活用等により、計画的な土地利用を検討することとしている。</p> <p>本地区計画では、交通の便に優れた地域の特性を生かし、周辺のまちづくりの実情に応じた居住地や事業用地を確保することを目標とする。</p>		
	土地利用の方針		
	建築物等の整備方針		
地区整備計画に関する事項	建 築 物 の 区 分	区分の名称	梅ヶ原南地区
		区分の面積	約 2.1ha
	建築物の用途の制限		建築基準法別表第二（に）の項各号に掲げる建築物は、建築してはならない。

	建築物の容積率 の最高限度	10分の20
	建築物の建蔽率 の最高限度	10分の6
	建築物の敷地面 積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (隅切した敷地は180 m <sup>2</sup> )
	建築物の高さの 最高限度	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。
	建築物の形態ま たは意匠の制限	建築物が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。
	垣またはさくの 構造の制限	周辺の環境および景観と調和の得られる形態、意匠、色彩とする。

※建築基準法第3条第2項の規定により「建築物の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の高さの最高限度」の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合においては、建築基準法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、上記各事項の規定は適用しない。ただし、建築物の用途の制限については、米原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に定める範囲内とする。

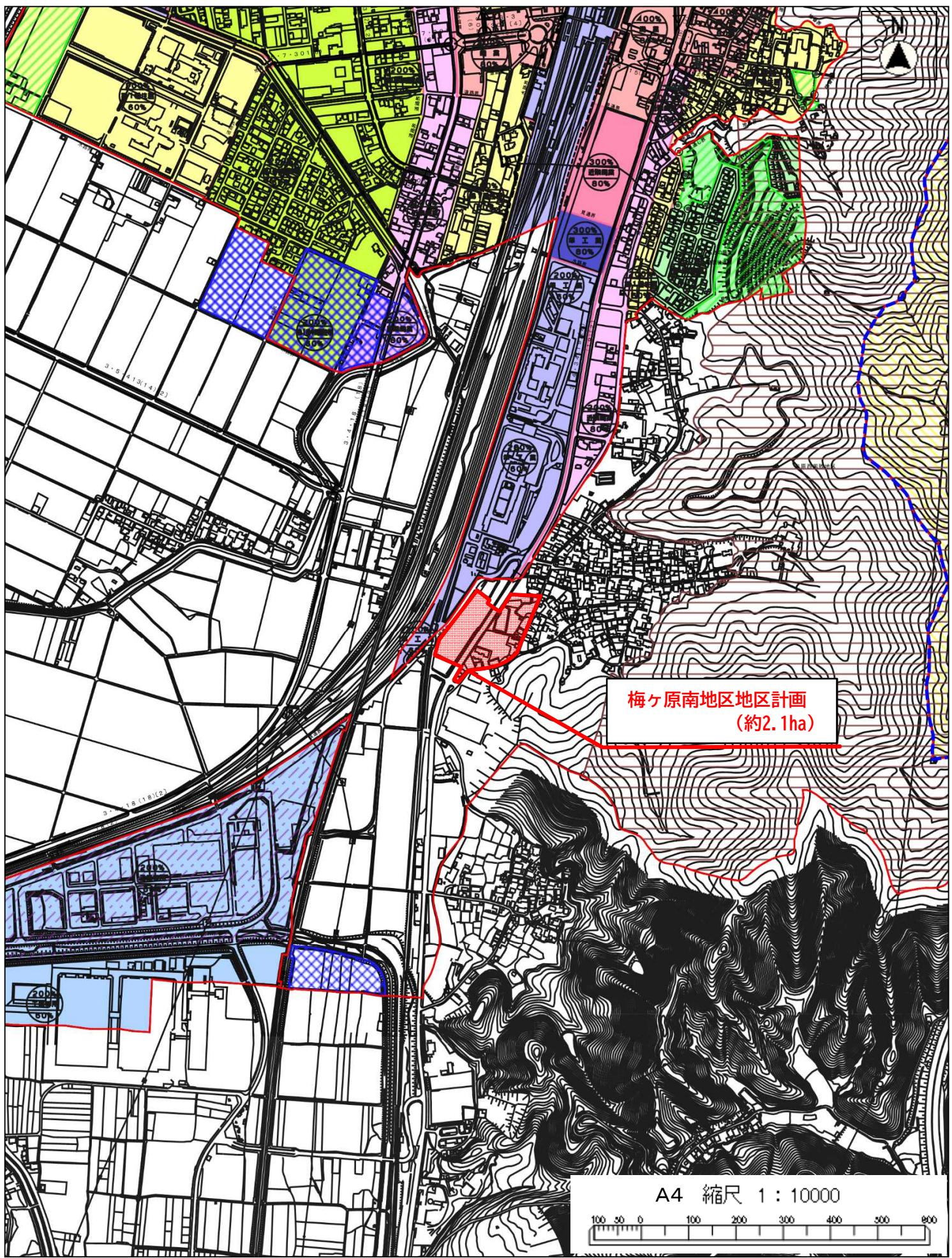
「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

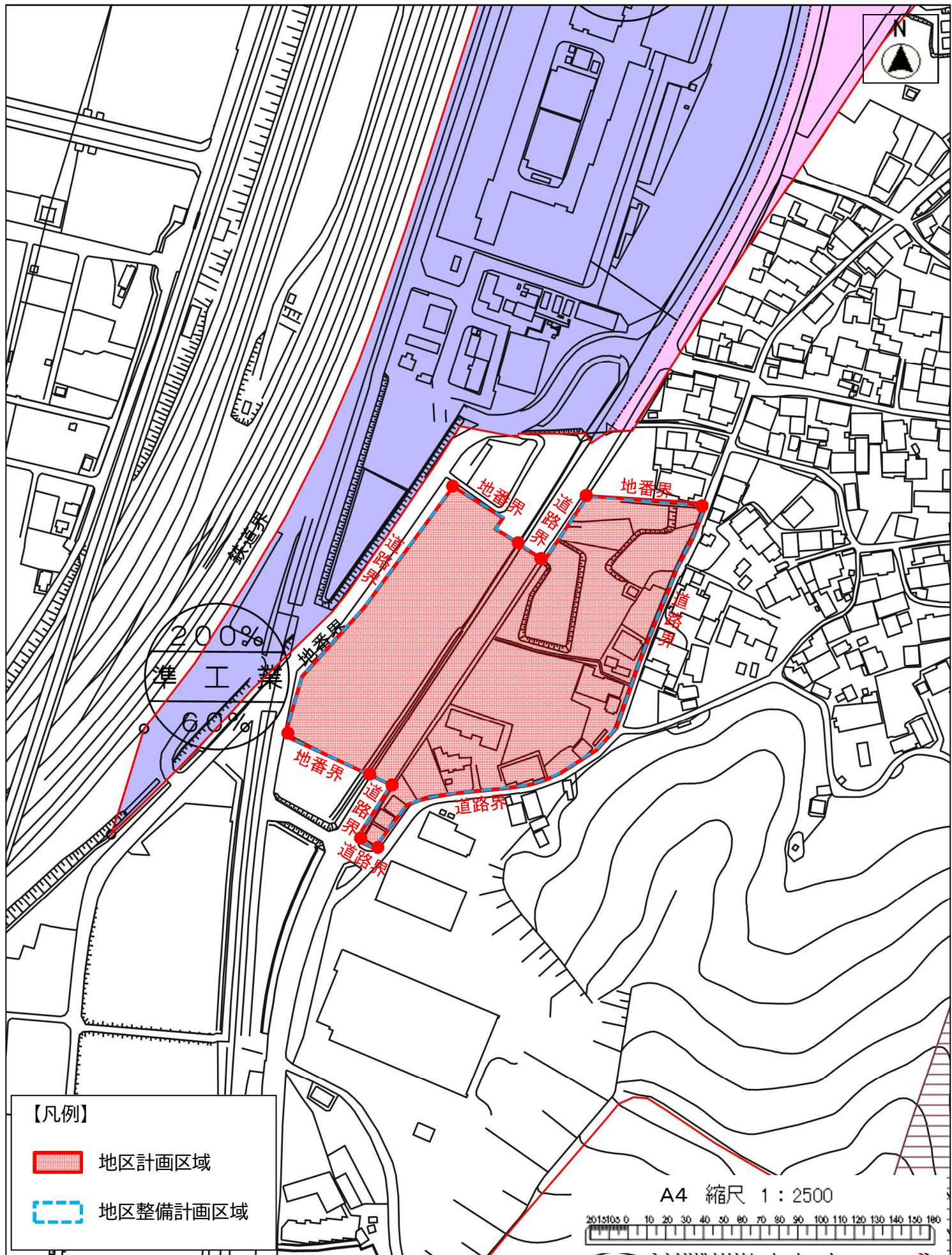
本市の都市計画マスタープランでは、市街化調整区域内の沿道利用調整地について、「広域的な幹線道路の沿道では、市街化調整区域の性格に十分留意しながら、地域の実情に応じて、地区計画制度等の活用等により、計画的な土地利用を検討する。」としており、本地区は同計画と合致した計画であるといえます。

地区計画制度を活用し、米原駅周辺、国道8号沿道の交通利便性を活かした良好な居住地、事業用地を提供することで、米原駅を中心とした都市拠点および都市拠点をつなぐ広域交流軸の形成が期待されることから、都市計画決定を行うものです。

# 彦根長浜都市計画地区計画の決定 総括図



# 彦根長浜都市計画地区計画の決定 計画図



議第4号

都市計画法第34条第11号に基づく区域の変更の原案について

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12月18日

米原市都市計画審議会  
会長 藤慎一

都市計画法第34条第11号に基づく区域の変更の原案について

このことについて、米原市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年米原市条例第347号）第3条第4項の規定において準用する同条第2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12月18日

米原市長 角田航也

## 都市計画法第34条第11号の規定に基づく区域の変更について

都市計画法（昭和43年法律第100号）第34条第11号の規定に基づき定める米原市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成17年米原市条例第347号）第3条の規定に基づく指定区域を次のとおり変更する。

変更する位置	米原市宇賀野、梅ヶ原地先
変更する区域	1 宇賀野西地区地区計画および隣接する道路、水路の区域 2 梅ヶ原南地区地区計画の区域
変更の内容	指定区域から除外する。

### 変更の理由

地区計画を定めようとする区域が、都市計画法第34条第11号に基づき市の条例で指定する区域（以下「指定区域」という。）と重複することとなり、それぞれの区域における建築物の用途の制限が異なるため、地区計画の決定に合わせて、重複する区域を指定区域から除外する。

### 変更手続

地区計画の決定の告示と同日付けて指定区域の変更を告示する。

## 【参考】

### ○都市計画法第34条第11号

市街化調整区域において認められる開発行為は、都市計画法第34条各号のいずれかに該当するものに限られます。

第1号	開発区域周辺の地域に居住している者の利用に供する公益施設 開発区域周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な店舗等
第2号	鉱物資源、観光資源の有効利用のために必要な施設
第3号	特別な自然的条件（温度、湿度、空気等）を必要とする施設
第4号	農林水産物の処理、加工等のための施設
第5号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための施設
第6号	中小企業の共同化、集団化のための施設
第7号	既存工場と密接な関連を有する事業場
第8号	危険物の貯蔵または処理に供する施設
第8号の2	災害レッドゾーンに現に存する建築物の移転のための施設
第9号	沿道サービス施設（道路管理施設、休憩所、給油所） 火薬類製造所
第10号	地区計画または集落地区計画区域内の開発行為
第11号	条例で指定した集落区域内における開発行為
第12号	条例で定める市街化を促進するおそれがない等と認められる開発行為
第13号	既存権利の届出に基づく開発行為
第14号	開発審査会の議を経て許可する開発行為

### ○建築物の用途の制限の比較

法第34条第11号指定区域	法第34条第11号に規定する開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる建築物以外の用途とする。 (1) 自己居住用一戸建住宅（兼用住宅を含む。） (2) 非自己用住宅（分譲宅地）で次のいずれにも該当するもの ・賃貸目的でないもの ・開発面積が3,000m <sup>2</sup> 未満のもの ・農地転用完了後、相当の期間が経過しているもの ・1区画の面積が180m <sup>2</sup> （隅切り部165m <sup>2</sup> ）以上であるもの
宇賀野西地区 地区計画区域	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（い）の項第1号（長屋は除く。）、同項第2号および同表（ろ）の項第2号に規定する建築物（住宅、兼用住宅および小規模店舗） (2) 前号の建築物に付属するもの
梅ヶ原南地区 地区計画区域	建築基準法別表第二（に）の項各号に掲げる建築物は、建築してはならない。（第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物）

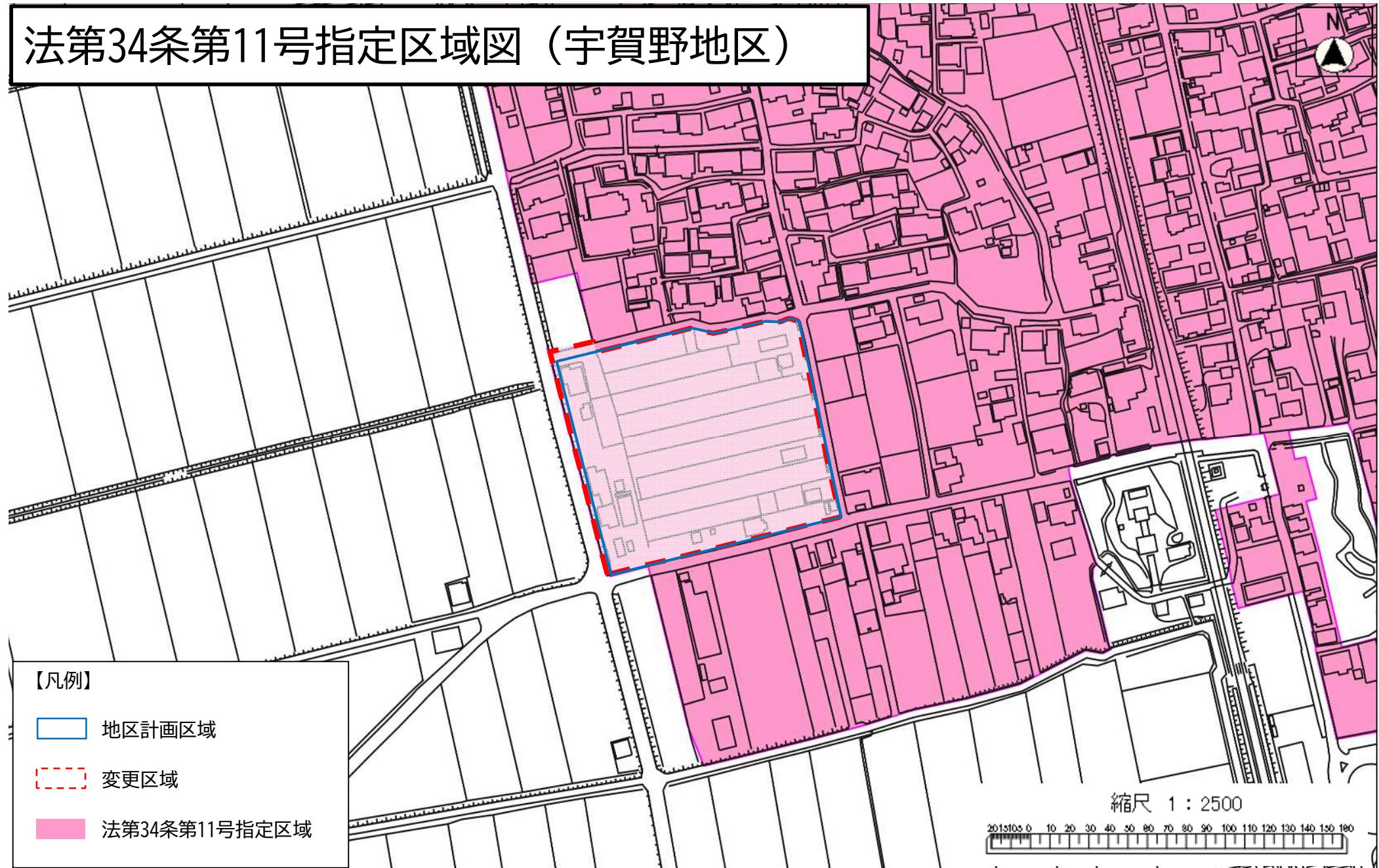
### (1) 用途地域

表1-3 用途地域内の用途制限の概要

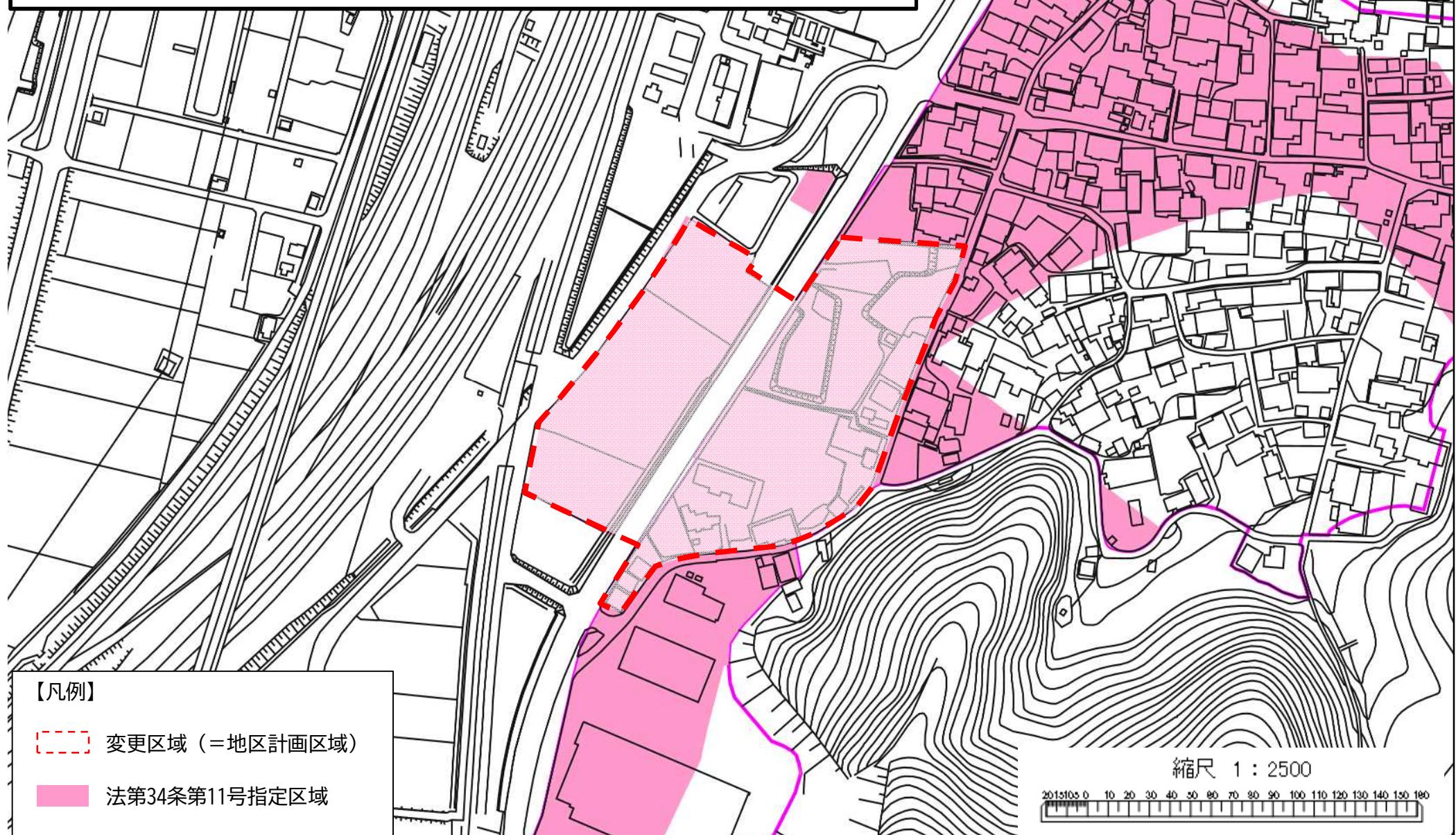
### **【注意事項】**

- 1 上表は参考。計画の際には特定行政庁に必ず建築の可否を確認すること。  
2 米原市では、特定旅館（ラブホテル等）の建築を認めていない（米原市環境保全に伴う旅館等建築の規制に関する条例）。

## 法第34条第11号指定区域図（宇賀野地区）



## 法第34条第11号指定区域図（梅ヶ原地区）



## 第47回米原市都市計画審議会 協議案件

番号	案件名	頁
1	彦根長浜都市計画 地区計画の決定（宇賀野東地区） および都市計画法第34条第11号指定区域の変更の原案について	30

彦根長浜都市計画地区計画の決定（米原市決定）  
都市計画宇賀野東地区地区計画を次のように決定する。

名 称	宇賀野東地区地区計画		
位 置	米原市宇賀野字中菊楽 308 番 外 38 筆		
面 積	約 2.4ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、JR坂田駅の北約 0.6km に位置し、また、県道長浜近江線に面し、近隣には小学校や保育施設のほか、商業施設や医院、郵便局が立地するなど、生活利便性や交通の便に優れ、魅力的な居住環境を備えた地域である。</p> <p>坂田駅周辺は住宅地需要が高く、近年、民間開発により若者・子育て世帯の定住が進み、市の発展および人口減少緩和に大きく寄与する地域であることから、米原市都市計画マスタープランにおいて都市拠点と位置付け、都市機能の強化・充実に取り組んでいるところである。</p> <p>本地区計画では、優良な宅地を供給し、若者世帯の受け皿を確保することにより、集落への定住化を促進し、市の発展および地域コミュニティの維持に寄与することを目標とする。</p>		
	土地利用の方針		
	周辺の自然環境や既存集落の調和を図りつつ、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。		
地区整備計画 建築物等に 関	<p>（1） 良好的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等を定める。</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>地区施設の配置 および規模</p> <p>区画道路 幅員 6m 延長約 300m</p>		
	建築物等に 関	地区の区分	区分の名称
			宇賀野東地区
		区分の面積	約 2.4ha

する事項	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(い)の項第1号(長屋は除く。)、同項第2号および同表(ろ)の項第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
	建築物の容積率の最高限度	10分の10
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m <sup>2</sup> (隅切した敷地は 180 m <sup>2</sup> ) とする。ただし、自治会活動に必要な建築物は除く。
	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 5 m を加えたもの以下とする。
	垣またはさくの構造の制限	周辺の環境および景観と調和の得られる形態、意匠、色彩とする。

※建築基準法第3条第2項の規定により「建築物の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」または「建築物の各部分の高さ(北側斜線)」の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合においては、建築基準法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、上記各事項の規定は適用しない。ただし、建築物の用途の制限については、米原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例に定める範囲内とする。

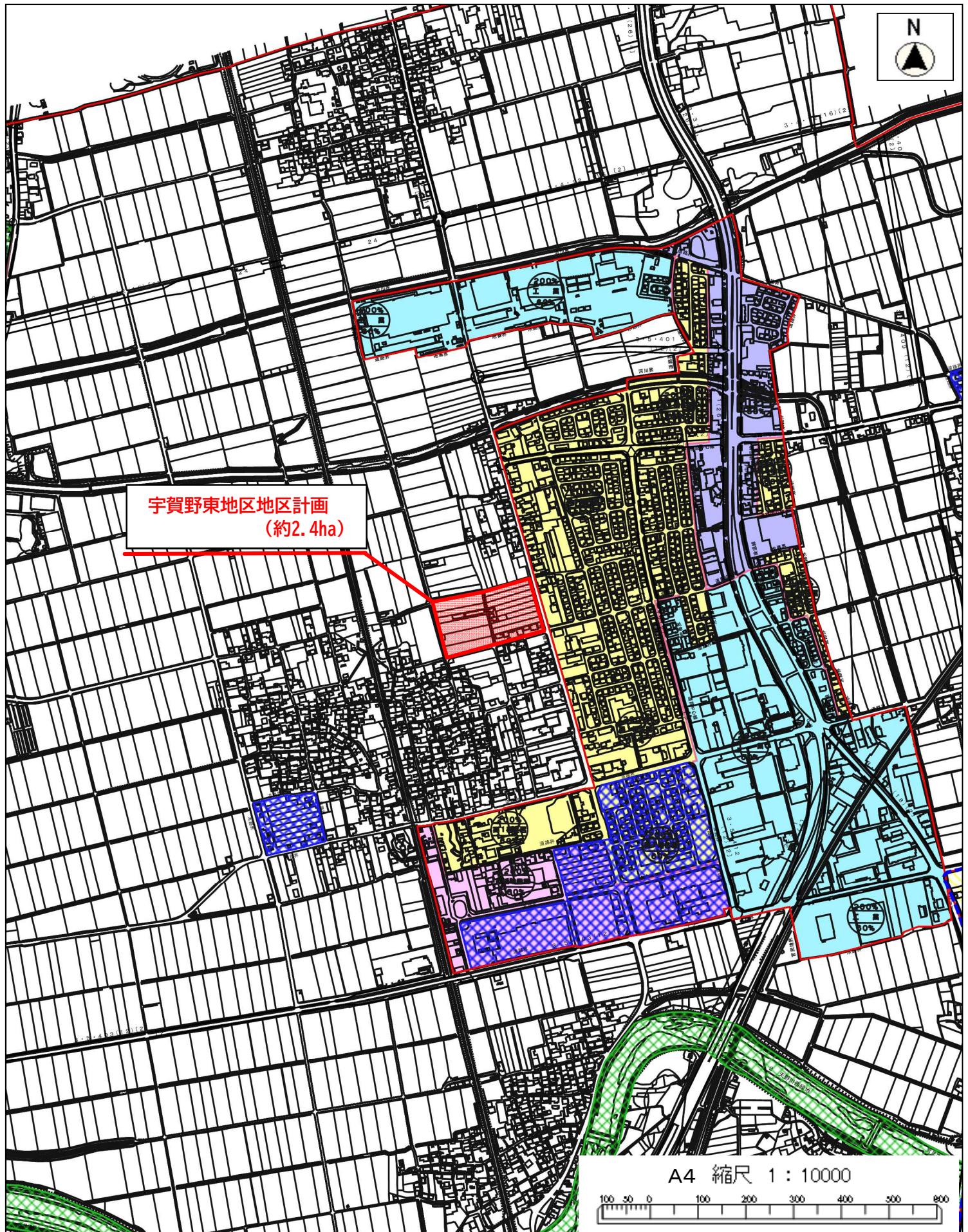
「区域は計画図表示のとおり」

#### 理由

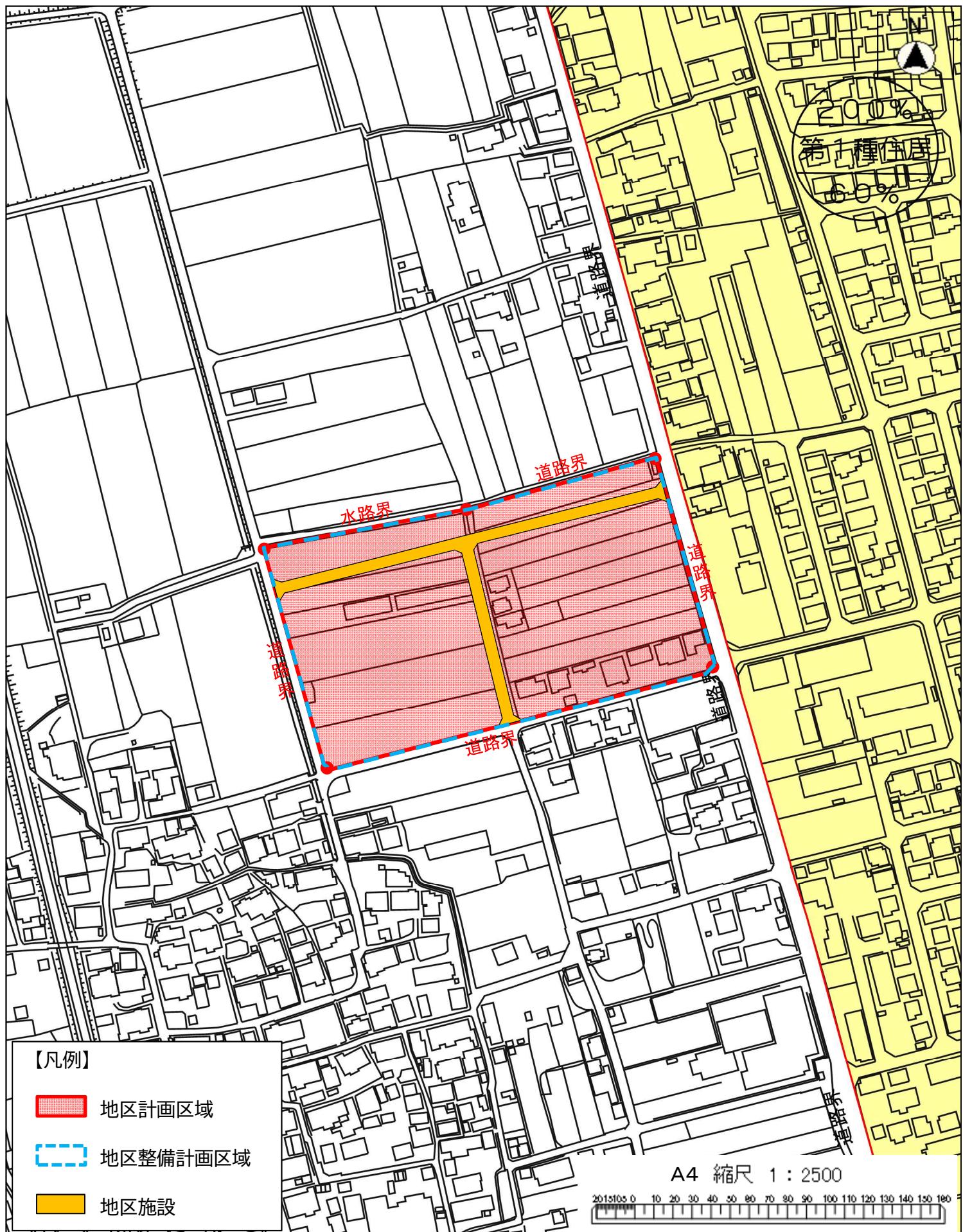
本市の都市計画マスタープランにおいて、坂田駅周辺は都市拠点と位置付けており、市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進め、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして都市機能の強化・充実に取り組んでいるところである。

地区計画制度を活用し、坂田駅周辺の生活・交通利便性を活かした良好な住環境を提供することで、若者世帯の定住促進による人口減少緩和および地域コミュニティの維持、また、市および琵琶湖東北部圏域の発展や魅力的なまちづくりに大きく寄与し、目標とする市街地像を実現する上で必要であることから、都市計画決定を行うものである。

# 彦根長浜都市計画地区計画の決定 総括図



# 彦根長浜都市計画地区計画の決定 計画図



## 法第34条第11号指定区域図（宇賀野地区）

