

第 47 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 7 年 12 月 18 日(木) 午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで	
場 所	米原市役所本庁舎 3 階 会議室 3 A B	
出席者	委 員 9 人	1 号委員：轟慎一委員、奥村善彦委員、大谷章委員、木村文子委員 2 号委員：川部亮委員、鏑田明委員、山口敬二委員 4 号委員：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、奥村主幹、橋本主査、田中主事
議事案件	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 議第 2 号 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 議第 3 号 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 議第 4 号 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	
協議案件	(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	
配付資料	議案書、参考条文、次第、座席表、参考資料	
傍 聴 者	2 人	
議 事 録	次のとおり	

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

○議事案件（要旨）

第 46 回都市計画審議会を終えた後、部長会議、庁内意見照会を実施した。また、都市計画審議会委員意見および庁内意見を整理した上で委員会協議会に諮り、一部修正したものを改定素案としてパブリックコメントを実施した。

パブリックコメントは、令和 7 年 11 月 14 日（金）から 12 月 15 日（月）までを意見募集の期間とし、市のウェブサイト、広報まいばら等で周知した。意見募集の結果、2 名の方から 3 件の意見をいただいた。

1 件目は、「近江自治センター跡地に公園を整備してほしい。子どもの遊び場がなく、のびのびボール遊び等ができる場所を整備してほしい。」という意見で、意見に対する市の検討結果は、「案のとおりとします。」とした。意見に対する市の考え方として、「公園整備については、地域別構想の公園・緑地の方針で示しており、具体的な内容は個別計画で検討することとなります。跡地活用については、地域からの意見を踏まえつつ、公園も可能性の一つとして方針を検討します。」とした。

2 件目は、「旧近江庁舎周辺への公園の充実について、大人も子どもも楽しめる憩いの場となる公園にしてほしい。周辺住宅団地の公園を活用し、駐車場や緩衝帯を整備するなどの工夫をし、また、維持管理は市が主体となって行ってほしい。」という意見で、意見に対する市の検討結果は、「案のとおりとします。」とした。意見に対する市の考え方として、「公園整備については、地域別構想の公園・緑地の方針で示しており、具体的な内容は個別計画で検討することとなります。跡地活用については、地域からの意見を踏まえつつ、公園も可能性の一つとして方針を検討します。」とした。

3 件目は、「双葉公園に遊具の設置や、昼間は園児や地元の子どもたちが自由に使用できるように

してほしい。また、維持管理は地元自治会にならないようにしてほしい。」という意見で、意見に対する市の検討結果は、「案のとおりとします。」とした。意見に対する市の考え方として、「公園整備については、地域別構想の公園・緑地の方針で示しており、具体的な内容は個別計画で検討することとなります。」とした。

同時期に実施した滋賀県への意見照会による意見および都市計画審議会委員意見ならびに委員会協議会意見も原案に反映している。

滋賀県からは、第1章の計画改定に向けた取組について、「アンケートやワークショップの意見を掲載することで、計画策定に参加したと関わりをもってもらえる工夫をされては。」と意見をいただいたことから、抜粋した意見を掲載することとした。また、アンケート等の意見の詳細については、基礎資料編での掲載を予定している。その他、風水害における浸水警戒区域への浸水被害防止対策、農地の保全および活用に対する関係機関との協議調整についての意見をいただき、原案に追記している。

都市計画審議会委員からは、災害対応路線を明確にされたいと意見をいただいたことから、第5章および概要書に、市道（仮称）伊吹小泉線のバイパス整備について説明を追記している。

委員会協議会では、野一色地区一帯の既存工場周辺を産業拠点・流通拠点とされたいとの意見をいただいた。旧町による整備を行った工業地であり、幹線道路による交通利便性を生かした産業機能が集積する場であることから、拠点として位置付けることとした。

以上の内容を踏まえ、改定の原案とした。本審議会において同意をいただければ、部長会議、委員会協議会においてパブリックコメント結果を報告し、議案を令和8年第1回定例会に提出する。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	パブリックコメントについて、公園に関して非常に注目されておられるように思う。磯公園も整備を進めてられているが、「夏場でも安心して過ごせるような全天候型の公園を」と今よく言われている。市長も政策の中に掲げられているが、パブリックコメントの意見はどこまで反映されていくのか。
事務局	都市計画マスタープランの中では、現状の都市公園の魅力向上についての記載としており、「全天候型」という記載はないが、民間観光施設等を含めて市の遊び場、にぎわい向上を検討していくとしている。
委員	資料において、人口減少の中、例えば駅周辺地域では人口が増加しているという記載があると思うが、これは他府県、他市町村から来られているのか、それとも市内転居されているのか。また、土地は限られているため、例えば集合住宅や分譲マンションなど、土地を有効活用できると良いと考えるが、市はどう考えているか。
事務局	駅周辺、市街化区域周辺では、宅地造成により人口が増えている。令和7年7月には、区域区分の見直しにより入江丸葎地区、坂田駅前地区が市街化区域に編入された。市街化区域を拡大して、人口維持やにぎわいづくりを進めていきたいと考えている。 土地の高度利用について具体的に記載しているわけではないが、米原駅東口周辺まちづくり事業ではマンション建設も計画されており、都市拠点を中心とした良好な住環境の形成により、人口減少を少しでも抑制することに努めていきたい。
議長	人口の移動について整理した資料は特にないが、建築確認を確認する中で、山東伊吹エリアからの市内転居もあれば、市外や他府県からの転入もある。市外への転出も多いが、市の考え方としては、その方々を都市拠点に誘導するため、市街化区域の拡大や地区計画の活用による開発を進めていきたいと考えている。
	パブリックコメント意見に対するフィードバックはすでに行っているのか。また、県などの意見に対しては回答済みなのか補足いただきたい。

- 事務局 パブリックコメントについては、部長会議後、公表によりフィードバックする。滋賀県などからの意見は、特にフィードバックの予定はなく、いただいた意見を踏まえて原案を作成した。
- 議長 パブリックコメント意見に対する回答として、「案のとおりとします。」と記載すると、「市民からの御意見のとおりとします」とも取れるし、「市案のとおりにします」とも取れる。少しわかりにくく思うため、「改定素案のままとします」など、誤解を受けないような表現に改めると良い。
- また、行政機関では、意見を承りますと言ったものの、その後どうなるというところが曖昧になりがちな回答も少なくない。市の考え方について、「担当部局と連携を図りながら進めてまいります」など、意見を受けて検討していくというところをしっかりと書く方が誠実と思うため、法務等を含めて確認いただきたい。市民から意見いただくということは非常にありがたいことだと思うため、フィードバックをしっかりと図り、継続的に検討していくということをお伝えいただきたい。
- 委員 近江庁舎跡地を公園にするということは、原案として決まった事項か。また、近江庁舎は解体ということで良かったか。
- 事務局 近江庁舎跡地について、公園は可能性の1つという段階。意見は担当課とも共有し、跡地利用については検討することとなる。近江市民自治センターは廃止ということで、今年度末を目標に、担当課で地元自治会も踏まえて跡地の活用方針を検討されている。
- 議長 議第1号について、賛成いただける方は挙手をお願いする。
- 【全員挙手】
- 本議案については承認ということで答申する。
- 議長からの提案として、原案として事務手続を進めるが、この機会に意見があれば事務局に寄せていただきたい。いつまでであれば意見を受けられるか。
- 事務局 1月9日(金)を目途に意見をいただきたい。
- 議長 この機会に意見いただければ、今後活用していきたいと思うためよろしくお願いする。
- また、原案の中に非常に良いイラストがいくつもある。パノラマ的に、どういうことをどのような特徴があってどういうことをしたいというのが良くわかる非常に楽しいイラストなので、ぜひいろんな場面で活用していただきたいと感じた。また、都市計画マスタープランはまちの魅力やこれからのあり方、特徴を伝える上では、もう少し写真を差し込めると良い。
- こういった意見でも構わないため、また意見があれば寄せていただきたい。

本件について、原案に同意するとして承認。

議第2号 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

○議事案件（要旨）

本件は、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、市の条例で定める特定用途制限地域を産業地区に変更するもので、第46回都市計画審議会で協議をお願いしたもの。

柏原地区は敷地全体が田園集落地区となっているが、敷地全体を産業地区に変更する。繊維や半導体を製造されている市内事業者が進出を計画されており、過去に資材置場として造成されている敷地だが、宅地化するに当たり、現在開発許可の途中である。

杉澤地区は敷地の北半分は幹線道路沿道地域、南半分は田園集落地区だが、敷地全体を産業地区に

変更する。敷地北東にある既存コンビニ部分を除いて、製造業をされている市内事業者が進出を計画されている。建築敷地は開発済みの土地であり、都市計画の変更後、建築手続に入られる予定。

今回の変更は、各地区の建築物の用途の制限については変更せず、各地区の面積のみを変更するもの。自然環境地区は変更なし。田園集落地区は 9,070.04ha に、幹線道路沿道地区は 134.29ha に、産業地区は 197.55ha に変更する。合計面積に変更はない。

敷地の変遷について、柏原地区は、平成 28 年から令和 6 年の間に農地転用許可を受け、資材置場として造成されていた敷地である。当該敷地に工場の土地利用計画があることをきっかけに、産業・流通拠点に位置付けている土地柄や、周辺環境に影響を及ぼす施設でないこと等を総合的に勘案し、産業地区に変更するもの。特定用途制限地域の変更後、開発許可を受け、開発工事完了後、建築手続に入られることとなる。杉澤地区は、令和 3 年から現在までの間に農地転用許可や開発許可を経て、現在は造成済みの宅地となっている。当該敷地に工場の土地利用計画があることをきっかけに、周辺に物流施設などが多く立地し、国道 365 号に接道する土地柄や、周辺環境に影響を及ぼす施設でないこと等を総合的に勘案し、産業地区に変更するもの。特定用途制限地域の変更後、農地転用の事業計画変更などの手続を経て、建築手続に入られることとなる。

11 月 21 日から 12 月 5 日まで都市計画法第 17 条第 1 項に基づく縦覧を行ったところ、縦覧および意見書の提出ともに 0 件であった。本審議会で同意を得られれば、滋賀県との協議を経て、1 月末ごろを目途に都市計画決定の告示を予定している。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員 杉澤地区について、大型トラック等は国道 365 号から出入りされ、市道側から出入りされることはないという理解で良いか。

事務局 国道 365 号と敷地は大きな高低差があるため、現在の事業者の計画としては、市道側からの進入を計画されている。

委員 このことに関して地域の住民説明会等で意見等あったか。

事務局 事業者として地元説明はまだ実施されていない。都市計画変更が決定後、地元説明に行かれる予定をしている。自治会長等に概要は説明されているものの、特に交通の関係で意見をいただいていることはないと聞いている。

委員 工場の計画があるため特定用途制限地域を変更して、産業地区にしなければならないとのことだが、変更することのメリットや、どうして変更しなければならないのか具体的に教えてほしい。

事務局 柏原東部工業団地一帯、伊吹工業団地一帯は産業・流通拠点として位置付けており、機能を集積していきたいと考えているエリアである。現在の用途制限では、事業者の事業が実施できる制限ではないため、用途を変更して企業の進出を促したいと考えている。

米原駅周辺、坂田駅周辺は住宅地開発が進んでいるが、定住者を増やすためには働く場所を増やすことが必要と考えている。工場を建てられる用地がないところは市の課題であるため、企業の進出計画に対しては市としても可能な限り協力し、にぎわい創出や人口増を図っていきたい。

委員 雇用など、地元に対してメリットはあるのか。例えば工場であれば、雇用などでメリットがあると思うが、倉庫などではトラックの往来が増えるものの雇用は少なく、地元へのメリットがないこともある。

事務局 両地区の進出事業者は物流倉庫ではなく、工場の建築を計画されている。雇用については市内の方を積極的に採用したいと聞いているため、市でも期待をしている。

委員 例えば自分が工場を建てられるか相談を受けた場合、このような原動機を置くこと

ができないため工場は建てられないと回答すると思う。今回このような流れになっているのは、既存工業団地一帯の隣接するところに計画敷地があったため、都市計画を変えたらどうかという流れなのか。

また、縦覧が0件ということだが、開発の際には説明会や開発許可の看板を立てたりすることは知っているが、縦覧に関しての周知はどのように行っているのか。

事務局 2点目の縦覧の周知については、都市計画法第17条に基づく縦覧を行う際、基本的に市公式ウェブサイトおよび伊吹山テレビ文字放送などで広報している。

1点目については、まずは既存の工業用地を案内している。今回のような計画案を持ってこられた場合には、都市計画マスタープランに全く関係ないような敷地では無理な話だが、誘導を図っていくような敷地であれば、可能性について検討する対応となる。

委員 ということは、今回は隣接しているため可能性があった、全然関係ないところであれば建っていなかったということですね。

事務局 そのとおり。

議長 そのあたりはしっかりと記録しておく必要がある。柏原地区では、工業地域に隣接していることや農地転用がされ資材置場として使用されていたといういくつかの理由を基に、今回は総合的に判断して都市計画審議会に諮った、また、杉澤地区についても、都市計画マスタープランの位置付けや幹線道路沿いであることなどの理由付けを整理し、委員意見のようにどこでも変更するということにはならないということだと思うため、しっかりと記録をしていただきたい。

事務局 1点補足だが、原動機について、現在の田園集落地区では大きな原動機が使えない用途である。そのため産業地区に変更し、原動機を使える制限にすることによって、工場の進出が可能な敷地となると理解いただきたい。

議長 議案書8ページ中、どの用途に該当するか。「原動機を使用する工場で作業場の面積が1,000㎡を超えるもの」か。

事務局 そのとおり。

議長 危険性や環境を悪化させるおそれがある工場には該当しないということですね。原動機が入る面積規模が大きくなるというところが、今回の用途変更が必要になる理由と理解いただきたい。

委員 杉澤地区について、もともと産業地区とされているところが計画地の北部にあり、こちらは使われていない状況かと思う。地域住民からすると、既存の貴重なコンビニを撤退してもらってまで用途変更するのは、北部の産業地区に計画はなかったのかという話になると思うが、そのあたりの意見は無かったのか。

事務局 コンビニは撤退されない。コンビニ以外の敷地を使っでの土地利用になるが、用途変更は街区全体を変更する計画。

委員 名神高速道路のスマートインターチェンジを柏原に設置していく話だったが、この問題と合わせて上手く説明できると良いと思ったのと、地元のスマートインターチェンジの受入体制はいかがか。

事務局 関ヶ原と米原間の区間が長いため、その中間地点である柏原にスマートインターチェンジを作ってほしいと要望活動を行い、柏原自治会も地域活力の向上につながることから合意いただいた上で要望をしてきたが、周辺の土地利用の状況を見ると農地的土地利用が多く、核となるようなメリットがないことから、困難な状況が続いていた。新たな切り口で要望を始めようとしており、今回の特定用途制限地域の変更に伴い工場が立地できれば、要望の1つのネタとして使えると思う。ただし、全国で要望箇所

が非常に多いため、採択にはまだまだハードルが高いと思うが、市としては設置要望を諦めずに続けていく、地元もそれについては前向きという状況である。

委員 スマートインターチェンジを作るには、基本的に国の許可が出ないならできないが、一方で、市がお金を出してやりたいということであればできるという話も聞いている。長浜でも北部に1つと、今度は神田にもできる。それが終わったら柏原しかないとも聞いている。今がチャンスだと思うし、できたら企業や人口も増えると思うため、そのあたりを踏まえて柏原とは協議いただきたい。

議長 都市計画マスタープランにも関連するため、検討いただきたい。
また、縦覧について、企業は主体的に説明されているものの、市としても縦覧を定型的なものだけでなく、今回のように田園集落地区から産業地区になるようなギャップが大きいものに関しては、個別なり自治会に情報提供していくことが住民参加として必要に思う。行政の責務として丁寧な対応をすることで問題を起こさないことにつながると思うため、継続的に検討いただきたい。

委員 原動機を使用する面積が1,000㎡以上だから産業地区に変える、産業地区に変えると無制限にできるという考え方で良いか。また、何㎡の建物を建てられる計画か教えてほしい。

事務局 建物の面積は計画中であり未定だが、配置図で示したような土地利用を検討されている。

議長 開発許可の変更の際に図面が出るのか。

事務局 杉澤地区については開発許可済みのため、少なくとも建築確認の段階で具体的な図面が出る。用途変更後でなければこの計画は成り立たないため、まだ具体的な計画段階でなく、少なくとも1,000㎡を超えるという概要から、審議会に諮っている。

議長 今後このような案件の際には、比較的影響要素も大きいため、事前に資料や説明を求めることも場合によっては必要と思われ、継続的に検討いただきたい。

開発許可に関連して、事業者が説明する義務はあるのか。

事務局 開発行為等指導要綱の中で、開発許可案件については事前に地元自治会への説明を求めている。

議長 両地区について説明を求められる場面はあるのか。事業者が地元に対して説明をする責務はもう発生しないのか。

事務局 条例や要綱で定めたものはない。

議長 一定の規模を超えると環境影響評価の関係なども出てくるが、住民対応について一定のレギュレーションを求めていくことも必要かもしれないため、ケースごとの実情を踏まえながら検討いただきたい。

意見いただいたことを継続的に担当部局でも検討いただくことを前提としつつ、採決に入る。議第2号について、賛成いただける方は挙手をお願いします。

【全員挙手】

本議案については承認ということで答申する。

本件について、原案に同意するとして承認。

議第3号 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

議第4号 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

○議事案件（要旨）

議第3号については、本年1月7日に開催した第42回都市計画審議会において協議をお願いした

もので、事業者から地区計画の申出の提出があり、都市計画決定を行うため、都市計画法第 19 条第 1 項の規定に基づき、本審議会に諮るもの。

梅ヶ原南地区地区計画の区域は、JR 米原駅の南約 1.2km に位置し、国道 8 号の沿道でもあり交通アクセスに優れた立地で、国道の東側と西側で別の事業者による開発が計画されており、国道 8 号の区域を含んで地区計画の区域としている。

国道西側の土地利用計画図では、約 0.7ha の敷地で、共同住宅 2 棟の建築および事業用地 1 区画の開発が計画されている。国道東側の土地利用計画図では、地区計画区域が約 1.2ha、うち開発区域が約 0.7ha で、9 区画の分譲宅地と 2 区画の事業用地が計画されており、区画道路や公園、消火栓などの公共施設も配置される計画となっている。

地区計画の目標は、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し、建築物の用途の制限は、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とし、第 2 種中高層住居専用地域と同じ用途制限としている。第 2 種中高層住居専用地域では、住宅や共同住宅のほか、床面積が 1,500 ㎡以下の店舗や事務所、一定の公共施設の建築が認められる一方、遊戯施設や工業系用途の建築物には制限がかかる。容積率は 200%、建ぺい率は 60%、最低敷地面積は 200 ㎡（隅切り部 180 ㎡）、建築物の高さの最高限度は周囲の景観と調和した高さとし、形態または意匠の制限は、景観計画の届出対象となる場合は同計画に適合させることとしている。いずれの制限も、「米原市市街化調整区域における地区計画の運用基準」における「沿道型」の類型から設定しているもの。

11 月 21 日から 12 月 5 日まで都市計画法第 17 条第 1 項に基づく縦覧を行ったところ、縦覧および意見書の提出ともに 0 件であった。本審議会でも同意を得られれば、滋賀県との協議を経て、1 月末ごろを目途に都市計画決定の告示を予定している。その後、各事業者による開発許可申請があり、開発許可後、開発工事に着手される予定。

議第 4 号については、地区計画決定をする区域について、都市計画法第 34 条第 11 号指定区域から除外するに当たり、本審議会に諮るもの。

市では、都市計画法第 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第 3 条の規定に基づき、市街化調整区域で住宅建築が認められる区域を指定している。市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であるため、立地できる建築物に制限があり、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ている。そのうち、第 11 号では、「条例で指定した集落区域内における開発行為」とされ、条例において建築できるものを定め、その区域を告示にて指定している。

変更する区域は、宇賀野西地区地区計画および隣接する道路、水路の区域、また、梅ヶ原南地区地区計画の区域である。宇賀野西地区地区計画は令和 5 年 12 月 26 日に決定されているが、都市計画法第 34 条第 11 号指定区域について変更できていなかったため、梅ヶ原南地区地区計画の変更に併せ変更する。

変更の内容は「指定区域から除外する」とし、変更の理由は、地区計画を定めようとする区域が第 34 条第 11 号として区域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、地区計画決定に合わせて重複する区域を第 34 条第 11 号指定区域から除外する。

第 34 条第 11 号指定区域では、条例により、兼用住宅を含む自己居住用一戸建住宅、または、3,000 ㎡未満の小規模な分譲宅地開発を認めている。それに対し、宇賀野西地区地区計画区域では、住宅、兼用住宅や小規模店舗、それに付属する建築物の建築を認めている。また、梅ヶ原南地区計画では、第 2 種中高層住居専用地域の制限の範囲内としており、第 34 条第 11 号指定区域と制限内容が異なるため、第 34 条第 11 号指定区域から除き、地区計画の制限のみとなるよう変更するもの。

変更手続について、梅ヶ原南地区地区計画の決定の告示と同日付けで、指定区域の変更を告示することを予定している。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- 委員 重複とは、何と何が重複しているのか。
- 事務局 地区計画区域と都市計画法第 34 条第 11 号指定区域が重複するため、制限が地区計画の制限のみとなるよう、法第 34 条第 11 号区域を除外する。
- 委員 法第 34 条第 11 号とは何か。
- 事務局 市街化調整区域は建築物の建築に制限がかかる区域だが、そのうち法第 34 条第 11 号区域とは、住宅の建築を認めているエリアである。
- 委員 梅ヶ原の国道東側の地区について、排水関係を心配される意見があったと思うが、開発において水路も整備されるのか。
- 事務局 排水に関しては水理計算の提出があり、現状の河川の能力で排水できるという計算結果となっており、調整池は設置されない計画だが、水路は自治会によって整備予定であり、現状よりは改良される予定。
- 委員 国道西側の地区について、歩道が整備される予定と思うが、北側の信号まで歩道が整備されるのか。
- 事務局 歩道整備し、梅ヶ原交差点の信号まで歩道がつながる。
- 委員 事業用地には何を建てられる予定なのか。
- 事務局 具体的には決まっておらず、第 2 種中高層住居専用地域の範囲内で検討されている。
- 議長 運用基準上、第 2 種中高層住居専用地域の用途であれば設定できる。工場・倉庫系でいえば、車庫や危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場、危険物貯蔵に関しては量が非常に少ない施設という用途の制限がかかっている。ただ、運用基準上支障はないものの、住宅地と事業用地が隣接しているので、こういったところも指導いただくと良好な土地利用になると思うため、どのような事業をされるのか注視いただきたい。
- 基準に関しては適切に進められていると理解でき、議第 3 号、議第 4 号について、賛成いただける方は挙手をお願いする。
- 【全員挙手】
- 本議案については承認ということで答申する。引き続き計画地については注視いただきたい。

本件について、原案に同意するとして承認。

協議案件(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

○議事案件(要旨)

本件は、市街化調整区域における地区計画制度を用いた開発事業について事業者から相談があり、最終的に本審議会にて承認をいただく必要があることから、現時点における開発計画を共有するとともに協議をお願いするもの。

宇賀野東地区地区計画の区域は、J R 坂田駅の北約 0.6km に位置し、近隣には小学校や保育施設のほか、商業施設や医療機関が立地するなど、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、区域全体で一体開発が計画されており、区域の中央には 6 m の区画道路を地区施設として配置している。

開発事業の土地利用計画図では、地区計画区域の面積は約 2.4ha、うち開発区域は既存宅地部分を除く約 2.2ha である。81 区画の分譲宅地が整備され、区画道路や公園、ごみ集積所や防火水槽などの公共施設が設置される計画。この計画は、地元である宇賀野自治会のまちづくり委員会が地区計画

の申請主体となり、地元の意向も確認しながら、開発事業者により開発を進められている。

地区計画の名称は宇賀野東地区地区計画、面積は約 2.4ha で、地区計画の目標は、坂田駅周辺は住宅地需要が高く、近年の開発により若者世帯の定住が進み、市の発展および人口減少緩和に大きく寄与している地域である。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、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している。地区施設の配置および規模については、幅員 6 m の区画道路を約 300m 整備することとしている。建築物の用途の制限は、(1) 住宅や兼用住宅、小規模店舗のほか、(2) 集会所その他自治会活動に必要な建築物、(3) 以上の建築物に付属するもの以外は建築してはならないとし、容積率は 100%、建ぺい率は 60%、最低敷地面積は 200 m² (隅切り部 180 m²)、ただし、ごみ集積所など自治会活動に必要な建築物は除くこととする。そのほか、建築物の壁面の位置の制限 1.0m、建築物の高さの最高限度 10m、北側斜線などの制限を設けている。いずれの制限も、「米原市市街化調整区域における地区計画の運用基準」における「既存集落型」の類型から設定しているもの。

本件についても、地区計画の決定に合わせて、都市計画法第 34 条第 11 号指定区域の変更を行う。地区計画区域および東側の道路を、地区計画決定と同日付けで第 34 条第 11 号指定区域から除外する予定。

今回の第 48 回都市計画審議会において、議事案件として提出する予定である。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- | | |
|-----|--|
| 議長 | 土地利用計画図において、南西側の宅地の接道は、開発区域内側の道路から取るのか、開発区域外側の既存道路から取るのか。1 区画だけ外を向くのは、コミュニティ形成上良くないと思うが。 |
| 事務局 | どちらから接道を取ることも可能だが、建築物の建て方や採光の関係にもより、どうなるかは未定。 |
| 議長 | 外向きに取っても良いと思うが、コミュニティ形成や車の出入りを考えると、内側から取る方が良いと思うため、その点は考慮されると良いと思う。 |
| 委員 | 地区計画区域の周りにも法第 34 条第 11 号区域があるが、将来的な計画はどのような地区計画を考えておられるか。 |
| 事務局 | 具体的な計画はないが、坂田駅周辺は都市拠点と位置付けるエリアであり、住宅地開発は増やしていきたいと考えている。このような具体的な計画の相談があれば考えていきたい。 |
| 議長 | 法第 34 条第 11 号により一定規模以下で開発許可を取るケースもあれば、今回のようにまとまった土地で地区計画により開発するケースもある。今回は地元が主体的に案作成や協議に関わっているということですね。 |
| 事務局 | はい。地元のまちづくり委員会として提案いただいております、自治会としても 81 区画あることから、自治会としてどうしていくかというところも議論されたと聞いている。 |
| 議長 | 地権者含めて一定の協働が進むと、今回のようなかたちで開発を進める場合もあれば、第 11 号による個別の開発もあり、地域ごとに地権者の考え方なども踏まえて注視していく必要がある。
次回以降、都市計画決定に係る審議をさせていただくため、引き続き協議をお願いすることになる。よろしくお願いします。 |

以 上