

(第 48 回)

米原市都市計画審議会議案

令和 8 年 3 月 19 日 (木) 午前 9 時 30 分から
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 事 案 件	2
3	報 告 案 件	14

米原市都市計画審議会招集委員名簿

(令和8年3月19日現在)

都市計画審議会委員 (委員定数：13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)	トノキ シンイチ 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	再任
	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	再任
	オムラ ヨシヒコ 奥村 善彦	米原市商工会 会長	再任
	オオタニ アキラ 大谷 章	米原市農業委員会 会長	再任
	イチカワ マリ 市川 真理	滋賀県建築士会 常務理事	新任
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	
	ツバタ アキラ 鏑田 明	米原市議会議員	
	ヤマガチ ケイジ 山口 敬二	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)	オカダ ユミ 岡田 友美	市民委員	再任
	ササキ ケンジ 佐々木 健司	市民委員	新任
	ホンダ ケイコ 本田 圭子	市民委員	新任
	エルゴット ミホ エルゴット 美帆	市民委員	新任

第 48 回米原市都市計画審議会 議事案件

番 号	案 件 名	頁
議第 1 号	米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について	3
議第 2 号	彦根長浜都市計画 宇賀野東地区地区計画の決定（米原市決定）および都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域の変更について	5

議第 1 号

米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について（付議）

米原市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項および米原市都市計画審議会運営規程第 3 条第 2 項の規定に基づき、会長を選出したいので、付議します。

また、同条例第 5 条第 3 項の規定に基づき、会長の職務を代理する委員を指名いただきたいので、併せて付議します。

令和 8 年 3 月 19 日

米 原 市 長 角 田 航 也

理由

米原市都市計画審議会会長の委員任期の満了により、改めて会長を選任するものです。

また、同様に会長の職務を代理する委員についても指名いただくものです。

米原市都市計画審議会会長の選出および職務を代理する委員の指名について

1 会長の選出について

米原市都市計画審議会条例第5条第1項の規定に基づき、同条例第3条第2項第1号の委員のうちから会長を選任する。

2 職務を代理する委員の指名について

米原市都市計画審議会条例第5条第3項の規定に基づき、会長が、同条例第3条第2項第1号の委員のうちから会長の職務を代理する委員を指名する。

記

第3条第2項第1号委員（学識経験のある者）

氏 名	職 名
轟 慎 一	滋賀県立大学環境科学部准教授
萩 原 和	滋賀県立大学人間文化学部准教授
奥 村 善 彦	米原市商工会会長
大 谷 章	米原市農業委員会会長
市 川 真 理	滋賀県建築士会常務理事

○米原市都市計画審議会条例（抜粋）

第5条 審議会に会長を置き、学識経験のある者につき委嘱された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理する。

3 会長に事故があるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

○米原市都市計画審議会運営規程（抜粋）

第2条 条例第5条第1項に定める会長の選挙の方法は、審議会に諮って決める。

第3条 会長の任期は、委員の任期とする。

2 会長がその職を辞したとき、その他会長が欠けたときは、次に開催される審議会において前条の規定により会長の選任を行うものとする。

議第 2 号

彦根長浜都市計画 宇賀野東地区地区計画の決定（米原市決定）および
都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域の変更について

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 8 年 3 月 19 日

米原市都市計画審議会
会長

彦根長浜都市計画 宇賀野東地区地区計画の決定（米原市決定）および
都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域の変更について

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 項および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 8 年 3 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	地区計画の目標		<p>本地区は、J R 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		<p>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。</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>
地区整備計画	地区施設の配置および規模		区画道路 幅員 6 m 延長約 300m
	建築物等に関する地区の区分	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 ² (隅切した敷地は 180 m ²) 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。
<p>※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。</p>		

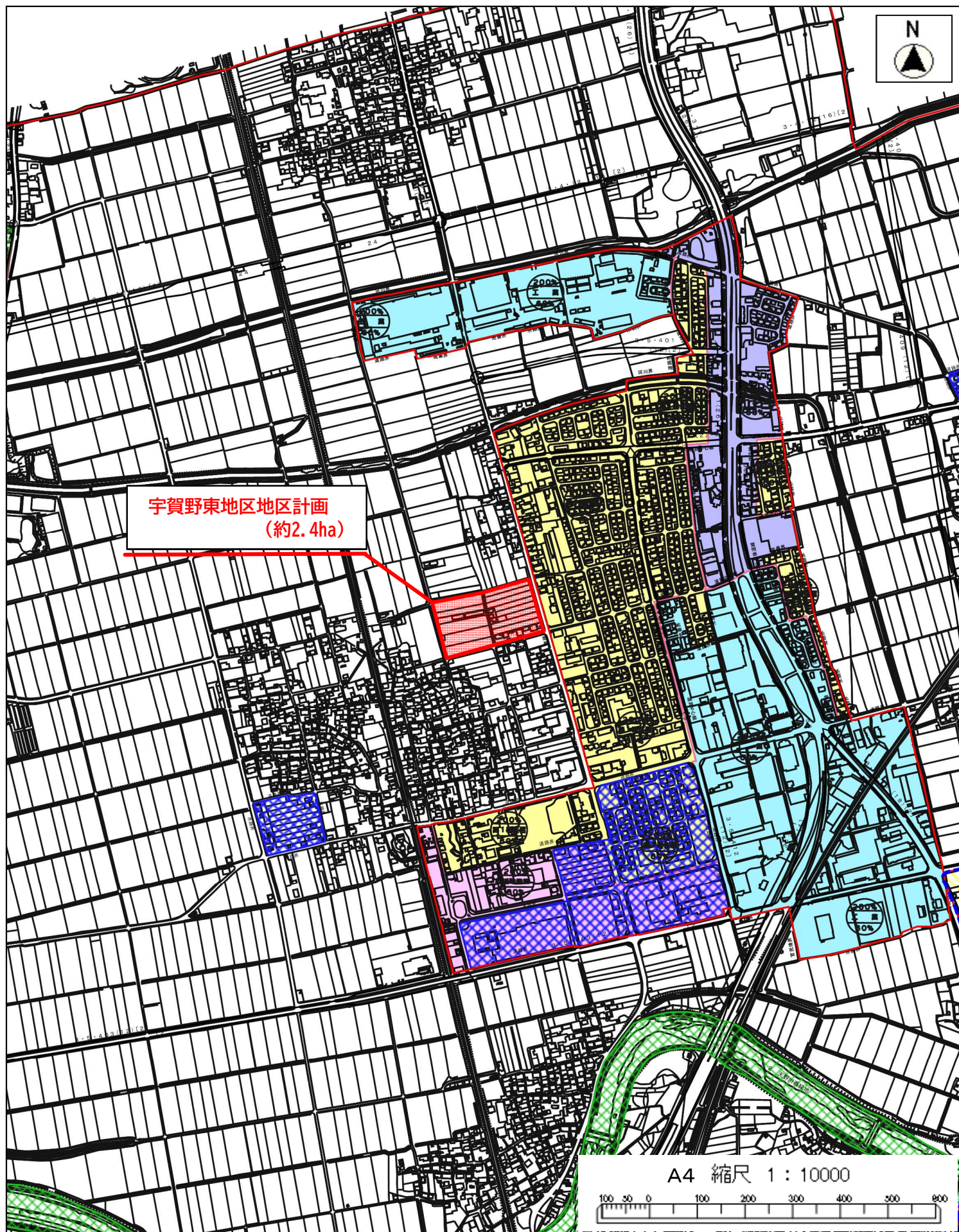
「区域は計画図表示のとおり」

理由

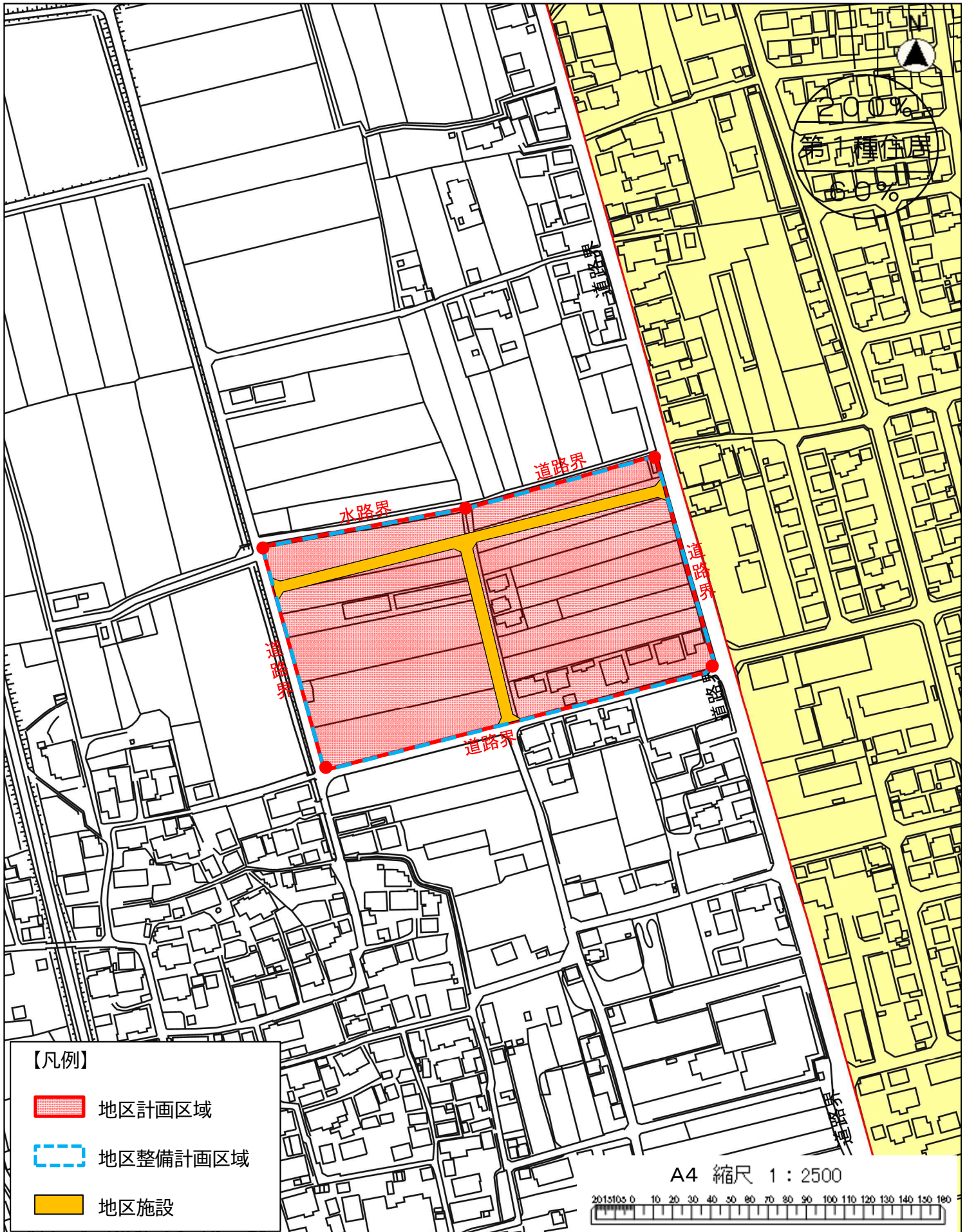
本市の都市計画マスタープランにおいて、坂田駅周辺は都市拠点と位置付けており、市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進め、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして都市機能の強化・充実に取り組んでいるところである。

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



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	米原市宇賀野地先
変更する区域	宇賀野東地区地区計画および隣接する道路の区域
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

宇賀野東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。

【参考】

○都市計画法第 34 条第 11 号

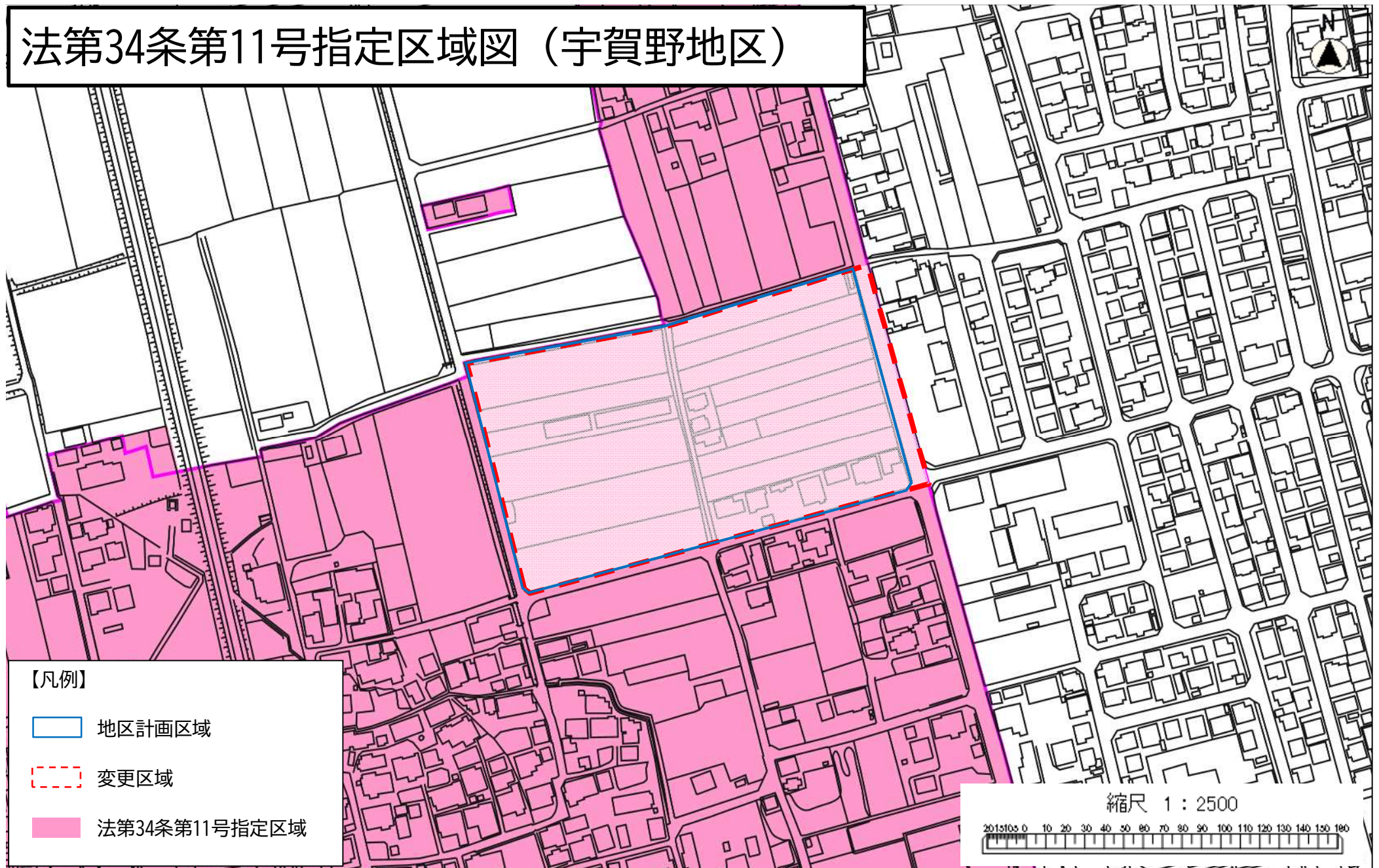
市街化調整区域において認められる開発行為は、都市計画法第 34 条各号のいずれかに該当するものに限られます。

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	<p>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。</p> <p>(1) 自己居住用一戸建住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃貸目的でないもの ・ 開発面積が 3,000 ㎡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 180 ㎡（隅切り部 165 ㎡）以上であるもの
宇賀野東地区地区計画区域	<p>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。</p> <p>(1) 建築基準法別表第二（イ）の項第 1 号（長屋は除く。）、同項第 2 号および同表（ロ）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）</p> <p>(2) 集会所その他自治会活動に必要な建築物</p> <p>(3) 前号の建築物に付属するもの</p>

法第34条第11号指定区域図（宇賀野地区）



第 48 回米原市都市計画審議会 報告案件

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	—
2	米原市における民間開発の動向について	15
3	彦根長浜都市計画 用途地域の変更(米原駅東口地区)の状況について	—

米原市内における民間開発の動向について

1 開発許可件数

	許可件数	自己居住用	非自己居住用	自己業務用
令和6年（1月～12月）	16件	9件	2件	5件
令和7年（1月～12月）	11件	6件	3件	2件
合計	27件	15件	5件	7件

2 開発許可の内訳（自己居住用を除く）

	番号	開発目的	用途	開発地	区域
令和6年	1	非自己居住用	分譲宅地（31区画）	宇賀野	市街化調整区域
	2	自己業務用	倉庫	柏原	非線引き区域
	3	非自己居住用	分譲宅地（12区画）	宇賀野	市街化調整区域
	4	自己業務用	倉庫	杉澤	非線引き区域
	5	自己業務用	介護保険事業所	池下	非線引き区域
	6	自己業務用	倉庫業倉庫	杉澤	非線引き区域
	7	自己業務用	事務所	杉澤	非線引き区域
令和7年	8	非自己居住用	分譲宅地（9区画）	長沢	市街化調整区域
	9	非自己居住用	分譲宅地（11区画）	宇賀野	市街化調整区域
	10	非自己居住用	分譲宅地（6区画）	高溝	市街化調整区域
	11	自己業務用	ドラッグストア	杉澤	非線引き区域
	12	自己業務用	倉庫	杉澤	非線引き区域

3 分譲宅地開発の実績

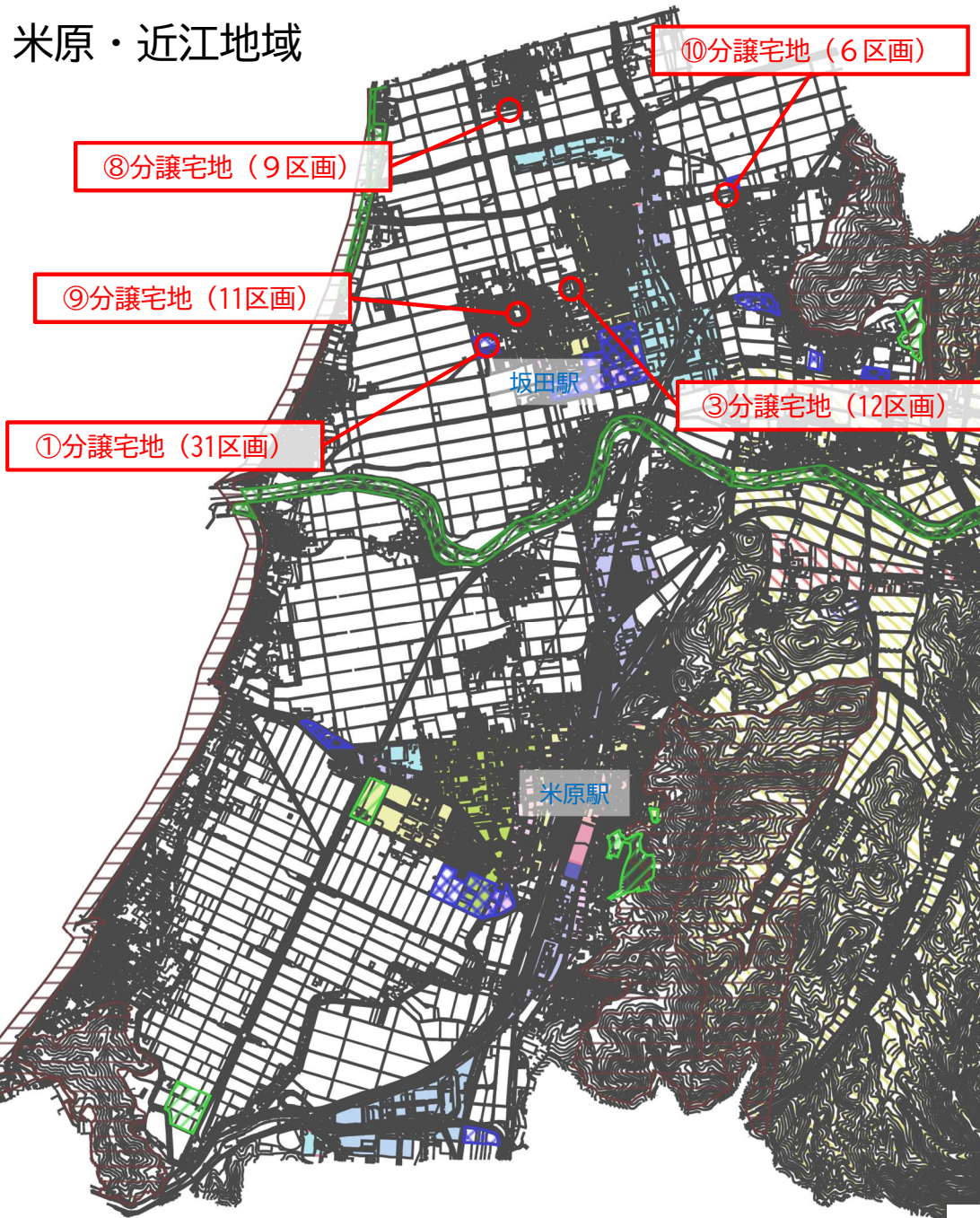
	令和4年から令和6年（3年間）		平成27年から令和6年（10年間）	
	区画数	面積（㎡）	区画数	面積（㎡）
米原市	155	38,799.16	227	112,479.23
長浜市	328	92,602.47	1,628	460,244.52
彦根市	333	96,302.67	1,476	410,251.09
東近江市	328	88,185.13	1,478	398,776.33
近江八幡市	375	106,806.74	1,675	504,461.93

☞ 米原市では直近10年で227区画に対し、近隣4市平均は直近3年で341区画。

☞ 近隣他市と比較し、宅地供給量は大きく劣る。

市内の開発状況

米原・近江地域



山東・伊吹地域

