

第 48 回米原市都市計画審議会 議事録(要旨)

日 時	令和 8 年 3 月 19 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 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、奥村善彦委員、市川真理委員 2 号委員：川部亮委員、鏑田明委員、山口敬二委員 3 号委員：速水茂喜委員 4 号委員：岡田友美委員、佐々木健司委員
	事務局 4 人	角田市長 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 政策推進課：萬木課長補佐
議事案件	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 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	
報告案件	(1) 米原市都市計画マスタープランの改定について (2) 米原市における民間開発の動向について (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	
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

○議事内容（要旨）

委員の改選により会長が不在になったため、米原市都市計画審議会条例第 5 条第 1 項に基づき、学識経験のある第 1 号委員から選出したい。

●委員からの質問・意見および事務局回答

特になし。

会長は、事務局からの指名推薦者を承認することによって選出することが了承され、轟委員が選出された。また、職務を代理する委員は、会長の指名により萩原委員が選出された。

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

○議事内容（要旨）

本件は、都市計画決定および法第 34 条第 11 号指定区域の変更告示を行うため、都市計画法第 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 項の規定の基づき、都市計画審議会に諮るもの。

宇賀野東地区地区計画の区域では、81 区画の分譲宅地開発により、6 mの区画道路や公園、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。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っており、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。

地区計画では、幅員6 mの区画道路を約300m整備するほか、米原市市街化調整区域における地区計画の運用基準の既存集落型の類型に基づき、建築物の用途や容積率、建ぺい率などに制限を設ける。

地区計画の原案作成に当たり、令和8年1月14日から1月28日まで米原市地区計画等の案の作成手続に関する条例に基づく縦覧を行ったところ、3人の縦覧、1人から1件の意見書提出があった。また、地区計画の決定に当たり、令和8年2月25日から3月11日まで都市計画法第17条に基づく縦覧を行ったところ、2人の縦覧があり、意見書の提出はなかった。令和8年4月末頃の都市計画決定を予定している。

また、地区計画の決定と同日付けで、都市計画法第34条第11条指定区域の区域を変更する予定である。

●委員からの質問・意見および事務局回答

- | | |
|-----|---|
| 委員 | 西側市道を6 mに拡幅されるが、現在の道路幅員および拡幅の範囲は。 |
| 事務局 | 現在の道路幅員は4.6mほどで、開発区域に接する部分は6 mまで拡幅される。 |
| 委員 | この周辺は住宅需要も高く市内でも人気のエリアだと思うが、人口減少や金利上昇等も踏まえ、80 区画をどの程度の期間で分譲される予定か。販売実績などのデータはあるか。 |
| 事務局 | 販売実績のデータはないが、近年の物価上昇等により分譲宅地の売れ行きは鈍化していると聞く。今回開発される宅地は一括して分譲される予定。他市と比較して市内の分譲宅地開発、宅地供給数は少ないことから、このような優良宅地を供給してこれから家を買おうという方に選択肢を提供できるような宅地開発が必要と考えている。 |
| 委員 | 開発により雨水の流出量が増えるが、周辺排水路への負荷や対策については。 |
| 事務局 | 西側市道の外側に比較的大きな水路があり、開発区域の排水はその水路に放流される予定。設計者による水理計算の結果、調整池は必要ない。 |
| 委員 | 提言として、団地内の公園を災害時の一時避難場所としたり、マンホールトイレを設置して防災公園化なども考えていただけると良い。 |
| 事務局 | 公園は周辺にお住まいの方の一時避難場所になると思う。マンホールトイレを市が設置する場合には、担当課と協議しながら災害対策を進めていきたい。 |
| 委員 | 開発により数百人の居住者が増えることになるが、既存の生活道路や駅までの通勤路、小学校等の通学路への影響が懸念される。特に朝夕の通勤通学時間の渋滞や事故、防犯、防災などへの対策は。 |
| 事務局 | 渋滞するほど交通量が増えることは想定していないが、西側の市道は通学路であるため、特に造成工事中の児童の通行時の安全が懸念される。坂田小学校や近江地域防犯パトロール隊と工事日程を共有いただきながら造成工事を進めていただく。 |
| 委員 | 提言として、市からも既存道路の歩車道分離の徹底や見通しの確保、防犯灯やカーブミラーの設置等も検討願いたい。 |
| 事務局 | 道路や公園、ごみ集積所などの維持管理は市でされるのか、自治会でされるのか。 |
| 事務局 | 開発によって築造される道路、公園、ごみ集積所、防火水槽などの公共施設は、市に帰属されることとなる。道路や防火水槽は市で管理するが、公園やごみ集積所は自治会管理となる。この開発計画に限らず、すべての開発計画で同様の取扱い。 |
| 委員 | 本市として、近隣の市町の開発事例から、失敗、反省例や成功例を参考とし、この計画に盛り込んだ点はあるか。 |

- 事務局 他市の事例から盛り込んだことはないが、80 区画ほどもできる分譲宅地開発はおそらく市制以降初めてかそれに近い規模である。市としても慎重に手続を行い、まちづくり委員会と開発事業者の協議を尊重しながら、必要な誘導、指導は行ってきた。まちづくり委員会が主体的に取り組んでこられたことは、良い事例になったのではと思う。
- 委員 この周辺は軟弱地盤で、しかも水位が高い地域である。液状化の可能性もあると思うが、特殊な工法や地盤強化の対策等はあるか。
- 事務局 具体的な工法は現時点では不明だが、地盤改良は行われる予定。開発申請の際に具体的な工法についても確認したい。
- 委員 例えば、他市でも家が傾いたという事例があるので、そういうことのないようお願いしたい。
- 事務局 地盤の問題や建築の問題など、傾きの要因はいろいろあると思うが、ここは魅力的なまちになると考えるため細心の注意を行うよう周知する。
- 委員 既存集落型に該当するとのことで、最高高さ 10mや外壁後退 1 mというのはよくある制限と思うが、周辺の田園風景、景観形成などに関して、何かほかに求める事項はあるか。
- 事務局 市街化調整区域で地区計画制度を活用した開発事業を行う時には、市の運用基準に適合する必要がある。運用基準において要件や類型ごとの制限などを規定しており、既存集落型はその類型の一つ。
既存集落型では戸建て専用住宅を主体としており、既存集落の良好な居住環境を形成する、コミュニティを維持し改善する目的の地区計画である。開発により農地が失われることになるが、地区計画決定できるエリアも限られており、本地区については住宅が建ち並ぶまちづくりをしていきたい。
- 委員 返還地の部分はどうのように管理されるのか。
- 事務局 もともとの土地所有者に返還される土地になるため、市で管理することはなく、所有者で管理されることとなる。
- 委員 開発区域の浸水ハザードはいかがか。
- 事務局 現況が農地のため、50cm 程度の浸水が想定されている。しかし、開発に伴って周辺宅地と同等まで造成されるが、周辺宅地では浸水ハザードがかかかっていないため、開発に伴って浸水ハザードは解消されると想定している。
- 委員 住居系の用途地域になると思うが、何地域になるのか。
- 事務局 市街化調整区域の地区計画であり、現時点で市街化区域になる、用途地域を指定する予定はない。
- 委員 既存集落型の地区計画においては、集落の外縁部に新しい住宅が建てられる一方で、集落内に空き家が生じる傾向に課題がある。今後、市として適宜調査することが大事だと思う。
- 事務局 空き家については問題意識を持っており、空き家対策については引き続き取組を進めていきたい。
- 委員 新しく造成される区画に住まれる方は、宇賀野自治会に入るのか、新しい自治会を形成されるのか。
- 事務局 まちづくり委員会で話し合われた結果、宇賀野自治会に入ることとなった。
- 委員 SDGs や脱炭素、停電危機対策の観点と本市の環境保全方針上からも、東京都のある住宅開発事例のように、本開発地で建設される住宅の屋根にソーラーパネル設置を義務付けたり、推奨したりしないのか。
- 事務局 この開発区域に限ってそのようなことはしないが、他部局においてスマートエコハウ

スの普及に取り組んでおり、一定の補助制度を設けているため、ニーズがあれば対応できると思う。

議長 資料にあらかじめハザードマップ、関係課との調整状況を確認できる資料および運用基準を添付いただきたい。また、事業者が土地を販売するに当たっては、自治会や営農に関することを十分説明いただくようお願いしたい。

運用基準に関して、運用基準はあくまで最低限の基準なので、例えば市町によっては勾配屋根やソーラーパネルを推奨事項としているような事例もあり、もっと良好な環境や望ましい環境をつくるための制限を設けることも考えると良い。

条例縦覧の意見に関して、農業者と新しい住民でトラブルになることもある。元々農業をしていた場所のため、継続して農業を続けていくことを周知、理解を得て、地域との融和を図っていただきたい。

議第2号について、決定することとして良いか。

【異議なし】

本議案については同意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。

報告案件（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

○議事内容（要旨）

本件は、用途地域を近隣商業地域から準工業地域に変更するため、令和7年3月10日開催の第43回都市計画審議会で諮問したものの判断材料が不十分として継続審議となっているもので、委員の交代もあったことから、現在の状況について改めて説明するもの。

米原駅東口駅前に民間活力を導入した土地活用を実現するため、市および県が共同で公募型プロポーザルにより進出事業者を決定し、本地区では湖北工業株式会社が次世代製品研究開発拠点の建設を計画している。

用途地域変更の必要性を説明するため、具体的な資料を準備するよう湖北工業株式会社と協議調整を行っており、資料が整い次第審議をお願いする。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長 以前の審議会では、具体的な建築計画がないにもかかわらず用途地域を変更するのはどうかということで継続審議となり、具体的な資料を準備いただいている状態。また、米原の玄関口のような場所であることから、事業者で閉じた施設とせず、できるだけ市民に開かれるような工夫をしてほしいと要望をしている。そのあたりの検討状況は。

事務局 米原駅東口に進出してくるということと、公有地を購入して事業を展開するということは強く意識して、各社で何ができるのか議論いただいて設計等考えていただいている。湖北工業株式会社の例では、レストランの併設と開放も検討されている。

報告案件（1） 米原市都市計画マスタープランの改定について

○議事内容（要旨）

前回の第47回都市計画審議会において、都市計画マスタープラン原案について同意をいただいた。その後、委員への意見照会や部長会議、委員会協議会を経て、令和8年米原市議会第1回定例会に議

案を提出した。3月25日に議決を得られれば、同日付けで告示を予定している。

表紙は市の地形図に都市拠点、産業拠点、自然・文化景観を記載したもの、背表紙は「まいばらといろ」をイラスト化したデザインを採用している。

●委員からの質問・意見および事務局回答

委員	先日、柏原地区でのエネルギーオアシス構想について発表があったが、それに伴い内容を変えなければならないことはあるのか。
事務局	特にない。
議長	概要版も作るのか。
事務局	冊子として作る予定はないが、データをウェブサイトで掲載する予定。 計画書中に魅力的なイラストが入っていて、イメージ喚起してもらうことは非常に大事。作ったものを上手く使いながら、市民に馴染んでもらえたらと思う。
委員	先ほど審議した地区計画は、都市マスのどの目標につながるものか。
事務局	米原駅周辺および坂田駅周辺は都市拠点と位置付けており、その周辺の土地の活用については、地区計画を活用して拠点形成を進めていくということを記載している。地区計画や都市計画決定を行う際には、都市マスを根拠として都市計画決定を行う必要があるため、市街化調整区域で地区計画を決定するときに、十分根拠となり得るような計画とした。
議長	国土利用計画では、法第34条第11号区域は宅地化想定というゾーニングになっているのか。
事務局	国土利用計画が上位計画であるため、宅地化という構想が示されているところは都市マスにも反映している。

報告案件（2） 米原市における民間開発の動向について

○議事内容（要旨）

令和6年1月から令和7年12月までの2年間の民間開発の動向について報告する。

令和6年は許可件数が16件で、内訳は自己居住用9件、非自己居住用2件、自己業務用5件であった。また、令和7年は許可件数が11件で、内訳は自己居住用6件、非自己居住用3件、自己業務用2件であった。

自己居住用以外の開発許可の内訳は、自己業務用の開発は2年間で7件許可している。用途は倉庫、倉庫業倉庫のほか、介護保険事業所、事務所、ドラッグストアであり、いずれも非線引き区域での開発であることが特徴。次に、非自己居住用の開発は2年間で5件許可し、合計69区画の宅地が供給されている。いずれも市街化調整区域での開発であり、地区計画や都市計画法第34条第11号指定区域内での小規模な分譲宅地開発を活用しながら開発事業が行われていることが特徴

譲宅地開発の実績は、米原市では令和4年から令和6年の3年間で155区画、平成27年から令和6年の10年間で227区画の分譲宅地が供給されている。それに対し、長浜市、彦根市、東近江市、近江八幡市の近隣4市では、直近3年の平均で341区画が供給されており、10年間ではいずれの市でも1,500区画前後が供給され、近隣他市と比較して本市の宅地供給量は大きく劣る。主な要因としては、市街化区域が狭小であることや、市街化区域内にまとまった開発余地がないことなどが考えられるため、次回の区域区分定期見直しに向け引き続き市街化区域の拡大に取り組んでいくほか、市街化調整区域においても地区計画や法第34条第11号指定区域での開発も活用を促していきたい。

また、定住するにあたっては、雇用の創出も非常に重要と考えており、産業用地の確保についても関係部局と連携しながら取り組んでいきたい。

●委員からの質問・意見および事務局回答

議長	開発許可とは、市街化区域では 1,000 ㎡以上、市街化調整区域ではすべての規模、非線引き区域では 1,000 ㎡以上、都市計画区域外では 1 ha 以上の開発行為を行う時に許可が必要。その規模未満のものは入っていないため、建築確認申請の統計データなどもフォローしておくが良い。また、資料には法第 34 条の第何号かも記載いただくと良い。 地権者や土地利用のニーズはどのように捉えているか。
事務局	最近では、農地などを管理できないため有効活用できるよう売りたいという話を聞くことが多い印象。山東伊吹地域ではソーラーパネルの設置が増えており、市街化調整区域では宅地利用が多い印象。都市の発展を考えると宅地利用が望ましいと考えている。
委員	長浜市と米原市で産業用地開発の話があったと思うが、その進捗状況は。
事務局	厳しい法規制をクリアするのが困難な状況。特例法の活用を想定し企業誘致を進めているが、厳しい法規制から興味を持ってもらえず、諦めてはいないが厳しいという状況。
委員	入江丸葎の開発の進捗状況は。
事務局	開発事業者とは定期的に協議している。今年度に地元自治会と協議されたり、開発許可申請の提出はないが、詳細設計に取り組まれている状況。
議長	旧庁舎跡地についてもプロポーザルがあり、住宅地開発が行われ、モデルケースになるような住宅地になる様子。そのあたりもまた御報告いただきたい。

以 上