

議第2号

米原東北部都市計画柏原地区地区計画の変更（米原市決定）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5年11月1日

米原市都市計画審議会
会長 井 口 貢

第39回米原市都市計画審議会議案書

米 都 計 第 389 号
令和5年(2023年)11月1日

米原市都市計画審議会
会長 井 口 貢 様

米 原 市 長 平 尾 道 雄

諮 問 書

米原市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、次の事項について米原市都市計画審議会に諮問いたします。

記

諮問事項

米原東北部都市計画柏原地区地区計画の変更（米原市決定）について

答申を希望する時期

令和5年11月頃

諮問理由

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対し、諮問いたします。

米原東北部都市計画地区計画の変更（米原市決定）

米原東北部都市計画柏原地区地区計画を廃止する。

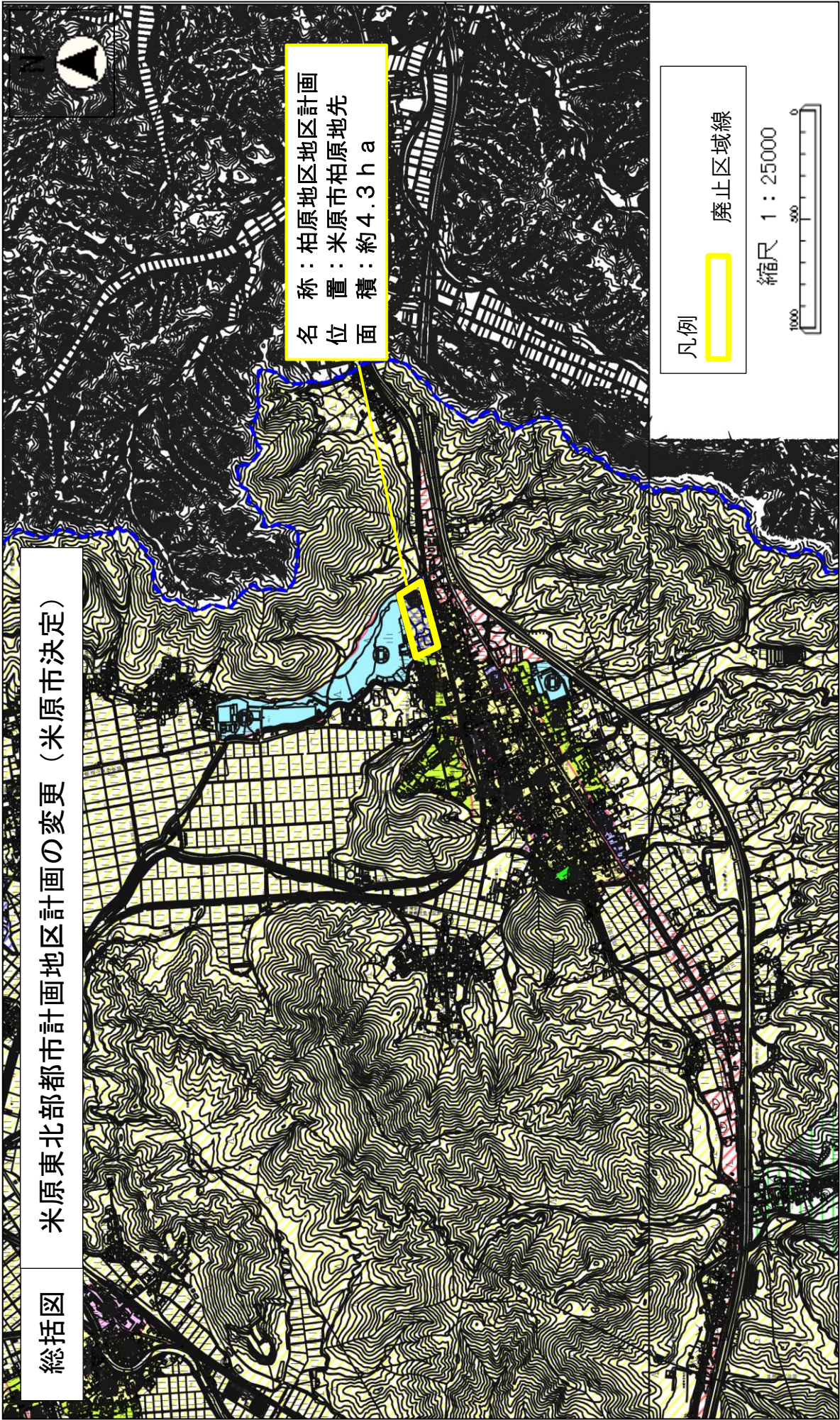
都市計画区域名		米原東北部
名 称		柏原地区地区計画
位 置		米原市柏原 地先
面 積		約 4. 3 h a
区域 の 整備 ・ 開発 及 び 保 全 の 方針	地区計画の目標	当地区は、J R 柏原駅の北東約 0. 5 km に位置しており、今後ミニ開発やスプロール化等による無秩序な開発が予想されるため、秩序ある基盤施設の整備を積極的に誘導し、良好な住環境の形成と合理的な土地利用の増進に資することを目標とする。
	土地利用の方針	良好な住環境を保持しつつ、駅前市街地との調和のとれた生活の利便性に優れた住宅地区とする。
	地区施設の整備方針	(道路) 地区北側に主要生活道路（幅員 6 m）を配置することにより、工業地域との分離を行う。 なお、地区内は土地のスプロール化を防ぎ、良好な住環境を目的とするため、道路を適正に配置する。
	建築物等の整備方針	一戸建住宅ないし低層・中高層集合住宅および商業店舗を中心とした、快適な住宅地とする。

地区整備計画	地区施設の配置 および規模		道路	主要生活道路 幅員 6 m 延長約 3 4 5 m 区画道路 幅員 6 m 延長約 6 2 5 m 区画道路 幅員 4 m 延長約 3 4 0 m
	建築物等に関する事項	建築物等の 用途制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ・ 共同住宅等で一戸あたりの専有面積が 3 0 m ² 未満のもの（ただし、企業が福利厚生施設として建設する社宅または独身寮は除く。） ・ 工場（ただし、パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積合計が五十平方メートル以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が 0. 7 5 キロワット以下のものに限る。）は除く。） ・ ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場およびバッティング練習場 ・ ホテルまたは旅館 ・ 自動車教習所 ・ 畜舎 ・ 建築基準法別表第二（と）四号に定める建築物（危険物の貯蔵または処理に供する建築物）のうち、当該用途に供する部分が 3 階以上または床面積の合計が 1, 5 0 0 m ² を超えるもの	
		建築物の敷地面積の最低限度	2 0 0 m ²	
		壁面の位置の制限	敷地境界線（道路境界線の隅切の部分は除く。）から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は 1. 0 m 以上とする。	
		建築物の形態または意匠の制限	勾配屋根とし、色彩は周辺の環境と調和のとれたものとする。	
		垣または柵の構造の制限	敷地境界線の垣または柵の構造は生け垣、植え込みまたはフェンスとする。ただし、基礎として R C 造・C B 造・石造等これらに類するものを設置する場合の高さは、宅地の地盤面から 0. 6 m 以下とし、全体の高さは、1. 8 m 以下とする。	

理 由

本地区は、J R 柏原駅に近い良好な住宅地の形成を目指し地区計画を決定したが、当初決定から 25 年以上が経過してもなお目標の実現には至らず、今後の人口減少も見据えると、将来の実現も困難と認識せざるを得ない。

本地区の区域は、令和 4 年 6 月 1 日に環境省の第 1 回脱炭素先行地域に選定された土地の区域に当たり、2050 年を待たずに脱炭素を実現する区域としている。地球温暖化対策の推進に関する法律第 21 条第 4 項に基づく米原市地球温暖化対策実行計画においても、地域の経済および社会の持続的発展に資する取組として位置付けており、今後米原市と関係企業により太陽光発電設備を設置し、脱炭素化に関する取組を推進する方針であることから、本地区計画を廃止する。



米原市 都市計画基本図(地形図)
地図修正：令和2年3月(航空写真撮影：平成30年11月)



柏原地区地区計画

計画図



凡	例
	地区計画区域（地区整備区域）
	主要生活道路
	区画道路
	住宅地区

S=1/2500

議第3号

彦根長浜都市計画宇賀野西地区地区計画の決定（米原市決定）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5年11月1日

米原市都市計画審議会
会長 井 口 貢

第39回米原市都市計画審議会議案書

米 都 計 第 390 号
令和5年(2023年)11月1日

米原市都市計画審議会
会長 井 口 貢 様

米 原 市 長 平 尾 道 雄

諮 問 書

米原市都市計画審議会条例第2条の規定に基づき、次の事項について米原市都市計画審議会に諮問いたします。

記

諮問事項

彦根長浜都市計画宇賀野西地区地区計画の決定（米原市決定）について

答申を希望する時期

令和5年11月頃

諮問理由

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対し、諮問いたします。

第39回米原市都市計画審議会議案書

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

名 称		宇賀野西地区地区計画	
位 置		米原市宇賀野字金八 1145 番 1 外	
面 積		約 1.4 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標		本地区は、ＪＲ坂田駅から北西に約 300mに位置し、交通の便が良く、近くには、坂田小学校や郵便局があるなど、居住環境が整った地域にある。 本地区が属する宇賀野自治会は、近年、民間開発による住宅地供給によって、若者・子育て世代の定住が進んだところであり、集落コミュニティ維持の観点から、更なる住宅地開発が期待されている。 本地区計画では、無秩序な開発を防止し、優良な宅地を供給し、世帯の分化やＵターン、Ｉターンの受皿となることによって、若者層の集落への定住化を促進し、既存集落のコミュニティの維持に寄与することを目標とする。
	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。
	建築物等の整備方針		(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。 (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。
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	
		区分の名称	宇賀野西地区
		区分の面積	約 1.4ha
		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) 前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 ）
	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。
※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。		

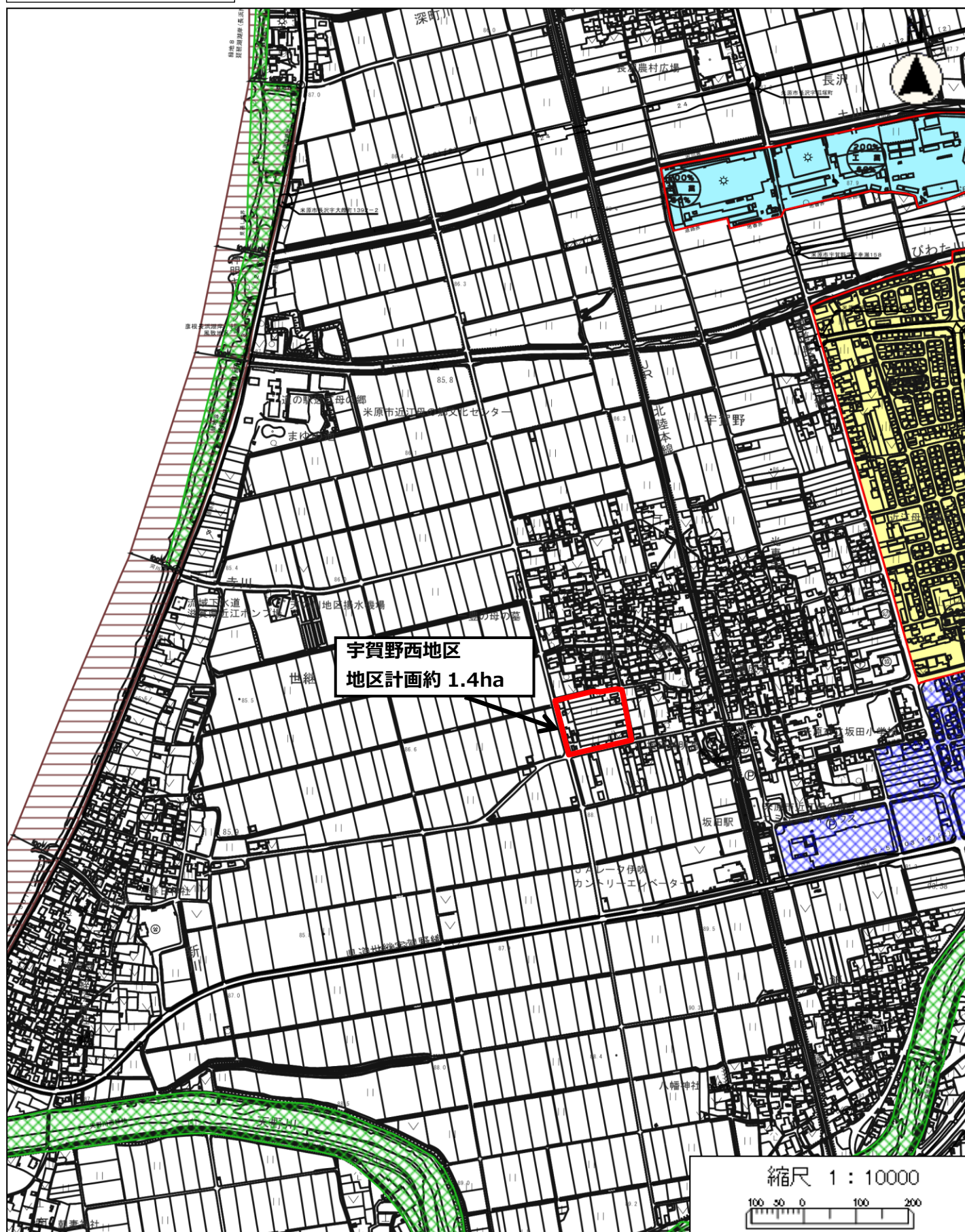
「区域は計画図表示のとおり」

理由

本市の都市計画マスタープランでは、市街化調整区域内の集落地について、「自然環境と調和した潤いある地域づくりを基本として、良好な居住環境の保全に努める。また、農林行政との調整を図りつつ、開発許可制度の運用による世帯分離に伴う住宅建設など、地区の実情に配慮した集落活力の維持・向上を図る。」とし、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、坂田駅周辺の交通利便性を活かした良好な住環境を提供することで、既存集落における居住環境の改善や、若者・子育て世代の定住促進による、集落コミュニティの維持といった地域課題の解決が期待されることから、都市計画決定を行うものです。

総括図



計画図

