

# 『米原市特定用途制限地域の指定』と『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施行』のお知らせ

## 米原東北部都市計画 特定用途制限地域 【平成28年12月28日 都市計画決定】

### ≪特定用途制限地域の指定の目的≫

・米原東北部都市計画特定用途制限地域は、米原市における良好な環境の形成または保持のため、地域の特性に応じた合理的な土地利用が行われるよう、特定の建築物や工作物の用途に対する制限を定めるものです。

### ≪地区の指定≫

・地域の特性に合わせて特定用途制限地域を4地区に指定し、各4地区ごとに建築することができない建築物等の用途を設定しました。(※各地区の指定地域は裏面の都市計画総括図をご参照ください。)

#### ① 自然環境地区

優れた自然環境を積極的に保全するとともに、自然環境と調和した住環境を形成する区域

#### ② 田園集落地区

優良農地を積極的に保全するとともに、ある程度の利便性を備えた良好な住環境を形成する区域

#### ③ 幹線道路沿道地区

幹線道路(国道21号および国道365号)沿道の交通利便性を生かした土地利用を誘導する区域

#### ④ 産業地区

工業団地や一定規模以上のまとまった工業地とし、産業集積を誘導する区域

## 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 【平成28年12月28日 施行】

### 1 適用地域(第3条)

条例は、特定用途制限地域として都市計画決定した「米原東北部都市計画区域の全域(※既に指定している用途地域、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の区域を除く。)」で適用します。

### 2 建築物等の用途制限、制限緩和等(第4条、第5条、第7条、第9条、別表第1、別表第2)

条例で規定する「基準時」は、条例施行日の「平成28年12月28日」です。

- (1) 特定用途制限地域で定める4つの地区(①自然環境地区、②田園集落地区、③幹線道路沿道地区、④産業地区)に応じて、基準時以降に建築工事に着工する建築物や工作物について、別表のとおり、その用途や面積等を制限(以下「制限」といいます。)します。

#### 農林水産物の生産等施設は制限の対象外(第4条ただし書き)

農業、林業、漁業の振興に資する施設は、制限の対象外となります。具体的には、農林水産物の生産、集荷施設および米原市内において生産される農林水産物の処理、貯蔵、加工施設などが該当します。(※規則で詳細な規定を設けています。)

- (2) 基準時において、既に建築されている建築物(以下「既存建築物」といいます。基準時に建築工事に着工しているものを含みます。)は、制限の対象外となります。ただし、制限と適合しない既存建築物(以下「既存不適格建築物」といいます。)を基準時以降に増築、改築等をする場合に、下記の緩和要件に該当しないときは制限の対象となります。

#### 既存の建築物に対する制限の緩和(第5条)

- (1) 次の各要件(ア、イ)を満たす増築、改築等は、制限の対象外となります。

ア 基準時の敷地内での増築または改築で、増築後または改築後の建築物が、法に規定する建ぺい率・容積率と適合すること。

イ 用途の変更(※条例第7条第2項各号に規定するものを除く。)を伴わないこと。

- (2) 用途の変更(※条例第7条第2項各号に規定するものを除く。)を伴わない大規模の修繕または大規模の模様替は、制限の対象外となります。

- (3) 既存建築物の用途を変更する場合は、制限の対象となります。ただし、下記の要件に該当する場合は、制限の対象外となります。

#### 用途の変更に対する準用(第7条)

既存不適格建築物に係る用途変更において、次の各要件(ア、イ、ウ)に該当する場合は、制限の対象外となります。

ア 用途の変更が令第137条の19第2項第1号に規定する用途相互間におけるものであること。

イ 適合しない事由が原動機の出力、機械の台数または容器等の容量による場合は、用途変更後の原動機の出力、機械の台数または容器等の容量の合計が、基準時の1.2倍を超えないこと。

ウ 用途変更後の制限と適合しない用途部分の床面積の合計は、基準時のその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

### 3 公益上必要な建築物等の特例(第8条)

制限について、特例許可規定を設けています。許可をする場合には、あらかじめ米原市都市計画審議会の意見を聴くこととなります。

### 4 罰則・両罰規定(第11条、第12条)

条例規定に違反した場合の罰則規定を設けています。

※地区指定および建築物の用途制限内容の詳細については、都市計画課または市公式ウェブサイトでご確認ください。

#### 【お問い合わせ先】

米原市役所(近江庁舎) 土木部 都市計画課

T E L : 0749-52-6926

F A X : 0749-52-8790

E-mail : toshi@city.maibara.lg.jp

# 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

## 【建築物等用途制限概要表】

| ◆建築物の用途制限<br>『○』: 建築できる用途<br>『×』: 建築できない用途<br>※本表は建築基準法別表第2の概要であり、<br>全ての制限について掲載したものではありません。 |  | 自然環境地区                   | 田園集落地区      | 幹線道路沿道地区      | 産業地区                        | 備考                  |  |
|---|--|--------------------------|-------------|---------------|-----------------------------|---------------------|--|
| 住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿  |  | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
| 兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50平方メートル以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの  |  | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
| 店舗  | 店舗等の床面積が、150平方メートル以下                               | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 店舗等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下                   | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 店舗等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下                  | ×                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 店舗等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下                 | ×                        | ×           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 店舗等の床面積が、3000平方メートルを超え1万平方メートル以下                   | ×                        | ×           | ×             | ○                           |                     |  |
|   | 店舗等の床面積が、1万平方メートルを超えるもの                            | ×                        | ×           | ×             | ×                           |                     |  |
| 事務所   | 事務所等の床面積が、150平方メートル以下                              | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 事務所等の床面積が、150平方メートルを超え500平方メートル以下                  | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 事務所等の床面積が、500平方メートルを超え1500平方メートル以下                 | ×                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 事務所等の床面積が、1500平方メートルを超え3000平方メートル以下                | ×                        | ×           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 事務所等の床面積が、3000平方メートルを超えるもの                         | ×                        | ×           | ×             | ○                           |                     |  |
| ホテル、旅館  | ○  | 3,000平方メートル以下            | ○           | 3,000平方メートル以下 | ○                           | ×                   |  |
| 遊技場・風俗施設  | ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バット練習場等                    | ×                        | ×           | ○             | 3,000平方メートル以下               | ×                   |  |
|   | カラオケボックス等  | ×                        | ×           | ○             | 3,000平方メートル以下               | ×                   |  |
|   | マージャン屋、ばちこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等                   | ×                        | ×           | ○             | 3,000平方メートル以下               | ×                   |  |
|   | 劇場、映画館、演芸場、観覧場                                     | ×                        | ×           | ○             | 客席(客席部分の床面積)<br>200平方メートル未満 | ×                   |  |
|   | キャバレー、個室付浴場等                                       | ×                        | ×           | ×             | ×                           | ×                   |  |
| 公共施設・病院・学校等   | 幼稚園、小学校、中学校、高等学校                                   | ○                        | ○           | ○             | ×                           |                     |  |
|   | 大学、高等専門学校、専修学校等                                    | ×                        | ○           | ○             | ×                           |                     |  |
|   | 図書館等   | ○                        | ○           | ○             | ×                           |                     |  |
|   | 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等                                  | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 神社、寺院、教会等  | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 病院   | ×                        | ○           | ○             | ×                           |                     |  |
|   | 公衆浴場、診療所等  | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 老人ホーム、福祉ホーム等                                       | ○                        | ○           | ○             | ×                           |                     |  |
|   | 老人福祉センター、児童厚生施設等                                   | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 自動車教習所   | ×                        | ×           | ○             | ○                           |                     |  |
| 工場・倉庫等  | 単独車庫(付車庫を除く)                                       | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 建築物付属自動車車庫(※①②③については、建築物の延べ面積の2分の1以下かつ備考欄に記載の制限)   | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 倉庫業倉庫  | ×                        | ×           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 畜舎(15平方メートルを超えるもの)                                 | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で、作業場の面積が50平方メートル以下 | ○                        | ○           | ○             | ○                           |                     |  |
|   | 原動機を使用する工場   | ○                        | 300平方メートル以下 | ○             | 1,000平方メートル以下               | ○                   |  |
|   | 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場<br>※下記以外                  | ○                        | ○           | ○             | ○                           | ○                   |  |
|   | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場<br>※法別表第2(と)第3号              | ○                        | ○           | ○             | ○                           | ○                   |  |
|   | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場<br>※法別表第2(り)第3号             | ×                        | ×           | ○             | ○                           | ○                   |  |
|   | 危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場<br>※法別表第2(ぬ)第1号       | ×                        | ×           | ×             | ○                           | ○                   |  |
|   | 自動車修理工場  | ○                        | ○           | ○             | ○                           | ○                   |  |
|   | 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量                            | 量が非常に少ない施設<br>※下記以外      | ○           | ○             | ○                           | ○                   |  |
|   |  | 量が少ない施設<br>※法別表第2(と)第4号  | ×           | ×             | ○                           | ○                   |  |
|   |  | 量がやや多い施設<br>※法別表第2(り)第4号 | ×           | ×             | ×                           | ○                   |  |
|   |  | 量が多い施設<br>※法別表第2(ぬ)第2号   | ×           | ×             | ×                           | ○                   |  |
| 産業廃棄物処理施設   | ×  | ×                        | ×           | ○             | ○                           | 別途、廃棄物処理法に基づく手続きが必要 |  |
| 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等   | 都市計画区域内においては都市計画手続きが必要                             |                          |             |               |                             |                     |  |