

(第 29 回)

米原市都市計画審議会議案

平成 30 年 8 月 10 日 (金) 午後 2 時から
米原市役所 近江庁舎 2 階 会議室 2 E F

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 案		2
3	協 議 案 件		12
4	報 告 案 件		18

米原市都市計画審議会招集委員名簿

(平成 30 年 8 月 10 日現在)

都市計画審議会委員（委員定数：15 人以内）（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)	イグチ ミツヅ 井口 貢	同志社大学 政策学部教授	
	ヨシダ マサコ 吉田 正子	米原市社会福祉協議会会長	
	タナベ カズオ 田邊 和雄	天の川沿岸土地改良区理事長	
	シマダ ヒロミ 島田 廣巳	建築関係有資格者	
市議会の議員	委 員 名	職 名	備 考
2 号委員	ナカガワ マツオ 中川 松雄	米原市議会議員	
	ナカガワ マサヒ 中川 雅史	米原市議会議員	
	イシガキ アキラ 磯谷 晃	米原市議会議員	
	ゴトリ ヒデキ 後藤 英樹	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	ニシジマ テルヨシ 西 寫 照毅	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)	イトウ ノブヨシ 伊藤 信義	市民委員	
	ホリエ ケイコ 堀江 啓子	市民委員	
	タカダ キョウキ 高田 清幸	市民委員	
	アトウ クミコ 阿藤 久美子	市民委員	
	トミカガ ケンオ 富永 国男	市民委員	
	ヨシカワ マコト 吉川 誠	市民委員	

第 29 回米原市都市計画審議会議案

番 号	議 案 名	頁
議第 1 号	地区計画の区域内における建築物の制限に係る特例許可について	3

議第 1 号

地区計画の区域内における建築物の制限に係る特例許可について

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。

平成 30 年 8 月 10 日

米原市都市計画審議会
会長 井口 貢

地区計画の区域内における建築物の制限に係る特例許可について（諮問）

このことについて、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第 14 条第 2 項の規定に基づき、諮問します。

平成 30 年 8 月 10 日

米 原 市 長 平 尾 道 雄

地区計画の区域内における建築物の制限に係る特例許可について

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第14条第1項第2号の規定により申請があった次の建築物の建築を許可することについて、同条第2項の規定に基づき、意見を求めます。

建築主（申請者）		(住所) [REDACTED] (氏名) [REDACTED]			
敷地の位置	地名地番	顔戸字西川 [REDACTED]			
	地区計画の名称	顔戸西川地区地区計画			
建築物の概要	主要用途	自動車車庫			
	工事種別	新築			
	構造	鉄骨造			
	高さ	(階数) 地上1階 (最高高さ) 4.947m			
		申請部分	申請以外の部分	合計	敷地面積に対する割合
	敷地面積	244.77 m ²	— m ²	244.77 m ²	
	建築面積	98.42 m ²	— m ²	98.42 m ²	
	延べ面積	98.42 m ²	— m ²	98.42 m ²	40.21%
	建築物の数	1	—	1	

諮問理由

当該建築行為は、米原市が実施する（仮称）顔戸長沢線道路改良事業に伴い、申請者が所有する車庫（顔戸字正光寺 [REDACTED]）を支障移転する必要が生じたことから、申請者の自宅近くの自己所有地である申請敷地（顔戸字西川 [REDACTED]）に建築するものです。

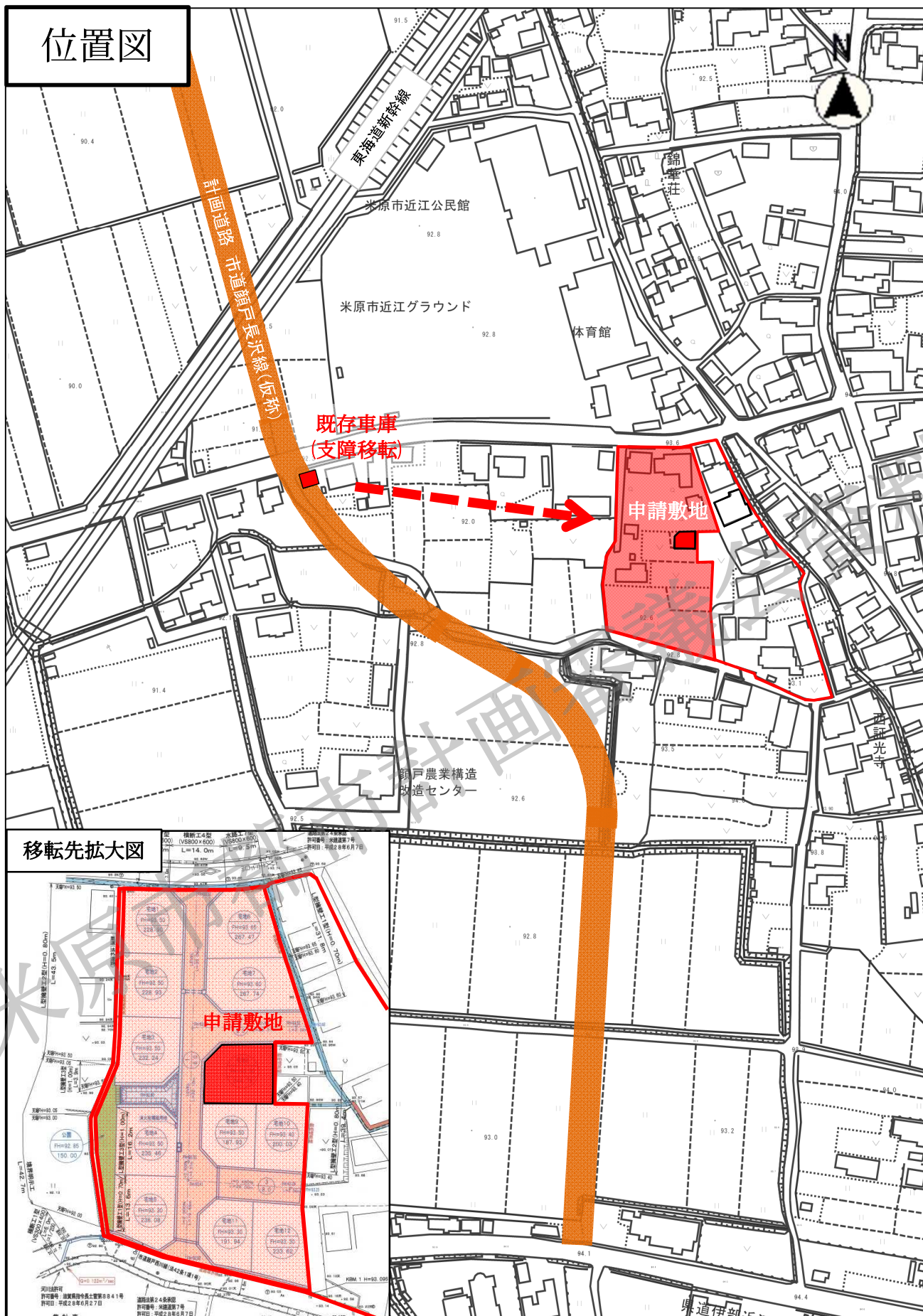
申請敷地は、平成28年6月10日に都市計画決定された顔戸西川地区地区計画の区域内にあり、同年7月20日付けで開発許可された分譲宅地内の土地で、従前から申請者が所有していた土地の代わりに開発事業者から譲り受けられたものです。

予定建築物である自動車車庫は、当該地区計画の地区整備計画に定められた「建築物の用途の制限」に適合しませんが、地区計画の方針である良好な低層住宅地の形成に支障が生じることはないといえることから、条例第14条第1項第2号の規定により特例許可しようとするものです。

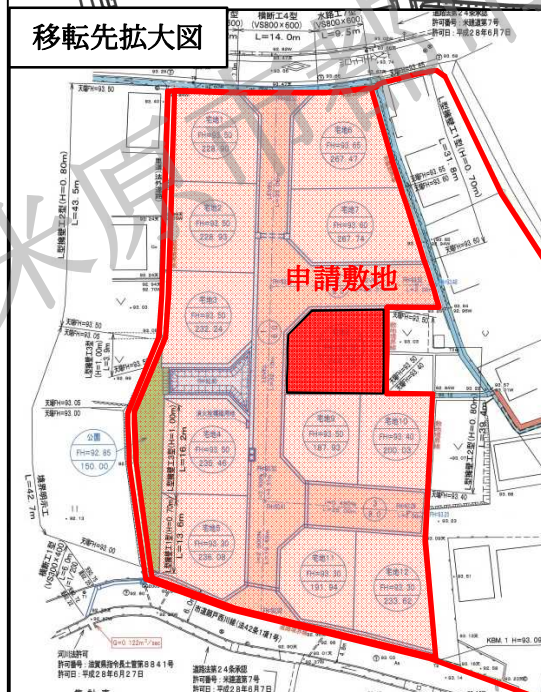
添付図書

- 1 位置図、2 建築図面（配置図、平面図、立面図）、3 顔戸西川地区地区計画 計画書

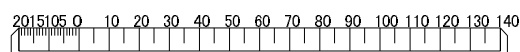
位置図



移転先拡大図



縮尺 1 : 2500





7

彦根長浜都市計画地区計画の変更（米原市決定）

都市計画顔戸西川地区地区計画を次のように変更する。

名 称		顔戸西川地区地区計画
位 置		米原市顔戸字西川 1128 番外
面 積		約 0.8 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当該地区は、ＪＲ坂田駅から東に約 1.6 km、近江公民館の南側に位置し、顔戸区の既存集落とそこに隣接する農地からなる。 本区の既存集落内には、建築基準法の道路に接していないため建替えが困難な宅地、あるいは、狭隘な既存道路のため車での乗入れが困難であったり、災害時に緊急車両が入らないといった宅地が多く存在し、居住環境や防災面で問題を抱えている。また近年、空家が目立ちつつあり、既存集落のコミュニティ維持の観点から、若者層の世帯の分化に伴う自己用住宅建築のための住宅地の確保が地域の課題となっている。 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。
	地区施設の整備方針	道路、公園については公共施設として整備する。既存道路間をつなぐ計画区域内の幅員 6 m の道路については、地区施設とする。また、これらの機能および環境が損なわれないよう維持、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。

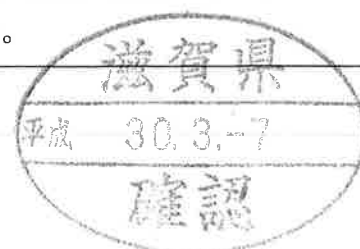


地区整備計画	地区施設の配置 および規模		区画道路 幅員 6 m 延長約 90m
	地区 の 区 分	区分の名称	顔戸西川地区
		区分の面積	約 0.8 ha
	建築物の 用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)の項第 1 号(長屋は除く。)、同項 第 2 号および同表(ロ)の項第 2 号に規定する建築物 (2) 前号の建築物に付属するもの
	建築物の容積率 の最高限度		10 分の 10
	建築物の建蔽率 の最高限度		10 分の 6
	建築物の敷地面 積の最低限度		200 m ² (隅切した敷地は 180 m ²) ただし、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(以下「市条例」という。)の規定に該当する場合はこの限 りでない。
	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 21 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、市条例に定める範囲内とする。

「位置および区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙のとおり



第 29 回米原市都市計画審議会協議案件

番 号	案 件 名	頁
1	彦根長浜都市計画地区計画（原案）について	13

位置図

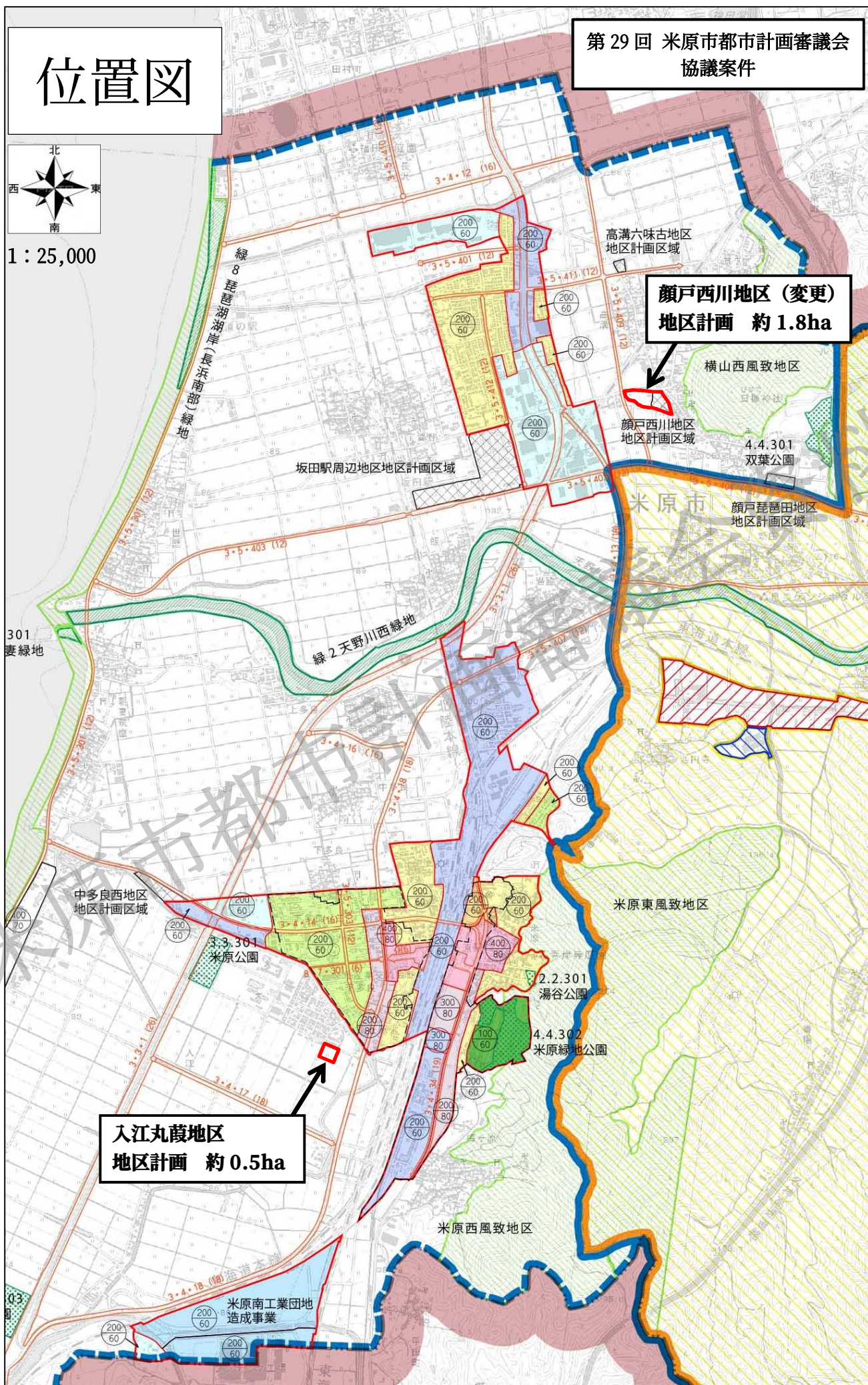


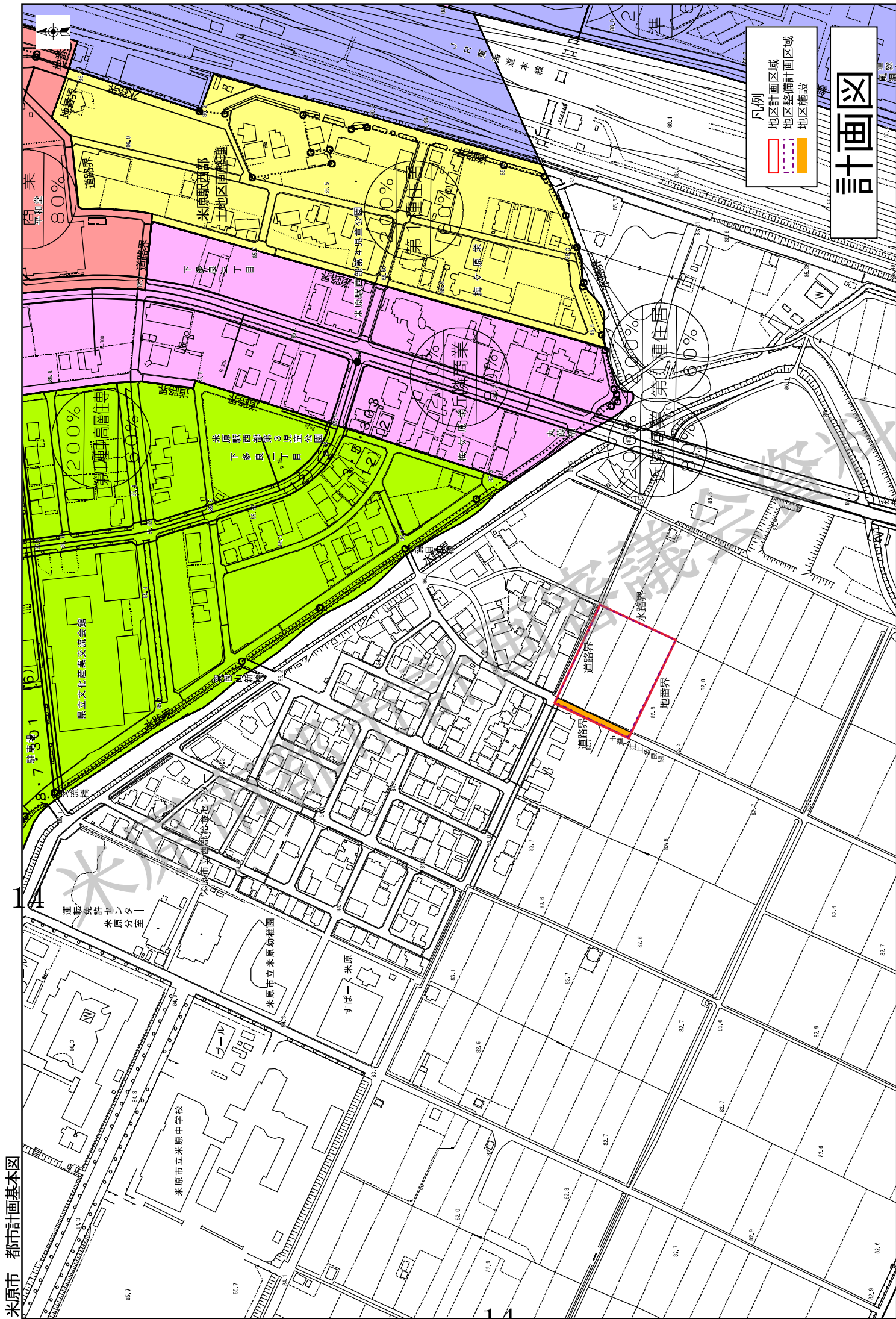
1 : 25,000

第 29 回 米原市都市計画審議会
協議案件

顔戸西川地区 (変更)
地区計画 約 1.8ha

入江丸葎地区
地区計画 約 0.5ha





計画図

- 凡例
- 地区計画区域
 - 地区整備計画区域
 - 地区施設

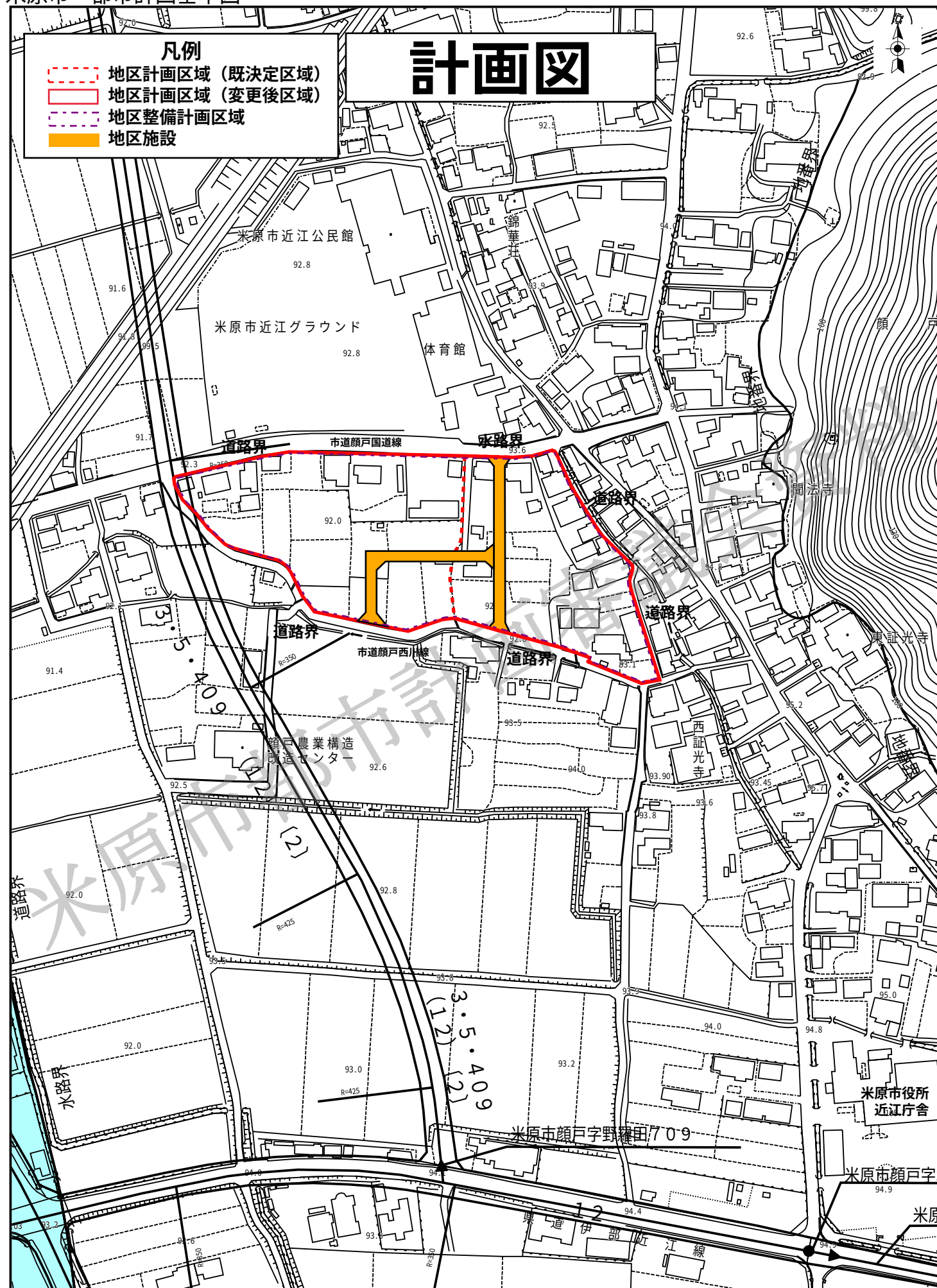
縮尺 1/2500 (元図 A3)

100m

凡例

- 地区計画区域（既決定区域）
- 地区計画区域（変更後区域）
- 地区整備計画区域
- 地区施設

計画図



縮尺 1/2500

15

100m

地区計画の原案の概要

1 入江丸葎地区（米原市入江字丸葎 228 番外）

地区の概況	本地区は、J R 米原駅の南西約 0.7 km に位置し、市街化区域から連担する市街化調整区域内の既成市街地に隣接し、近くには米原小学校や米原中学校といった教育施設が立地するなど、居住環境が整った地域にあります。 本地区を含む周辺地区は、戦中戦後の国営干拓事業により内湖から造成された干拓地の一部ではありますが、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用地区域外となっています。 地区内にある農地は、近年耕作されておらず、有効な土地利用が期待されるとともに、不良な宅地が形成されないよう、適切な規制・誘導が求められています。
地区計画の目標等	本地区計画では、周辺の田園風景や自然環境と調和した良質な宅地を供給することによって、無秩序な開発を防止するとともに、若者世帯の定住に寄与する優良な住宅地を形成することを目標とします。 周辺の田園風景や自然環境との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図ります。
開発計画	分譲宅地（17 区画）

2 顔戸西川地区（米原市顔戸字西川 1128 番外）

地区の概況	当該地区は、J R 坂田駅から東に約 1.6 km、近江公民館の南側に位置し、顔戸区の既存集落とそこに隣接する農地からなる地区です。 本区の既存集落内には、建築基準法の道路に接していないため建替えが困難な宅地、あるいは、狭隘な既存道路のため車での乗入れが困難であったり、災害時に緊急車両が入らないといった宅地が多く存在し、居住環境や防災面で問題を抱えています。また近年、空家が目立ちつつあり、既存集落のコミュニティ維持の観点から、若者層の世帯の分化に伴う自己用住宅建築のための住宅地の確保が地域の課題となっています。
地区計画の目標等	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します。 既決定地区の区域を拡大し、新たに整備される市道顔戸長沢線に接する区域とすることで、既存集落を含む地区内の住環境の向上を図ります。
開発計画	分譲宅地（12 区画）

地区計画の策定の経緯と予定

1 経緯

事 項	入江丸葎地区	顔戸西川地区
・ 地区計画制度を活用した開発事前相談	平成 29 年 3 月	平成 28 年 12 月
・ 地区計画申出事前相談願	平成 29 年 6 月 23 日	平成 29 年 10 月 31 日
・ 地区計画等の案等に関する申出に係る 土地利用事前審査願	平成 29 年 11 月 28 日	平成 30 年 4 月 13 日
・ 地区計画等の案等に関する申出書	平成 30 年 7 月 27 日	平成 30 年 8 月（予定）

2 今後の予定

事 項	入江丸葎地区	顔戸西川地区
・ 米原市都市計画審議会	平成 30 年 8 月 10 日	
・ 地区計画の原案の縦覧 （法第 16 条第 2 項（市条例第 2 条））	平成 30 年 9 月上旬から 15 日間（予定） （利害関係人全員の同意がない場合に限る。）	
・ 滋賀県知事事前協議	平成 30 年 9 月上旬（予定）	
・ 地区計画の案の縦覧（法第 17 条第 1 項）	平成 30 年 10 月中旬から 15 日間（予定）	
・ 米原市都市計画審議会（法第 19 条第 1 項）	平成 30 年 11 月上旬（予定）	
・ 滋賀県知事協議（法第 19 条第 3 項）	平成 30 年 11 月中旬（予定）	
・ 地区計画決定告示（法第 20 条第 1 項）	平成 30 年 12 月中旬（予定）	

第 29 回米原市都市計画審議会報告案件

番 号	案 件 名	頁
1	都市計画道路の見直しについて	19

都市計画道路見直し方針策定業務について



土木部都市計画課

1 業務の目的

都市計画道路とは…

- 都市計画法第11条第1項第1号に規定する都市計画に定めることができる都市施設
- 都市の将来像を誘導し、円滑な交通環境と良好な都市環境を形成するために決定される。

本市の都市計画道路の多くが人口増加期の昭和30年代から50年代前半までに計画が決定

土地利用の変化 人口減少 ライフスタイルの変化

社会情勢の変化

環境型社会への転換

都市防災への対応

複数の未着手路線

整備方針が不透明

区域内では建築制限

◎ニーズに応じた質の高い道路整備を効果的かつ効率的に進めていくには…

本市の将来像を見据えた都市計画道路網の在り方を再構築

全体的な長期未着手の都市計画道路の見直し

各種データ
・調査から
路線ごとに
検証

見直しの方向性やルール等を定める指針を策定

路線ごとの方針を定める見直し方針を策定

廃止

変更

存続

※ただし、法的実効性が担保されるには、都市計画審議会への付議など、都市計画法に基づく手続が必要となるため、今後、方針に基づき都市計画変更を行う。

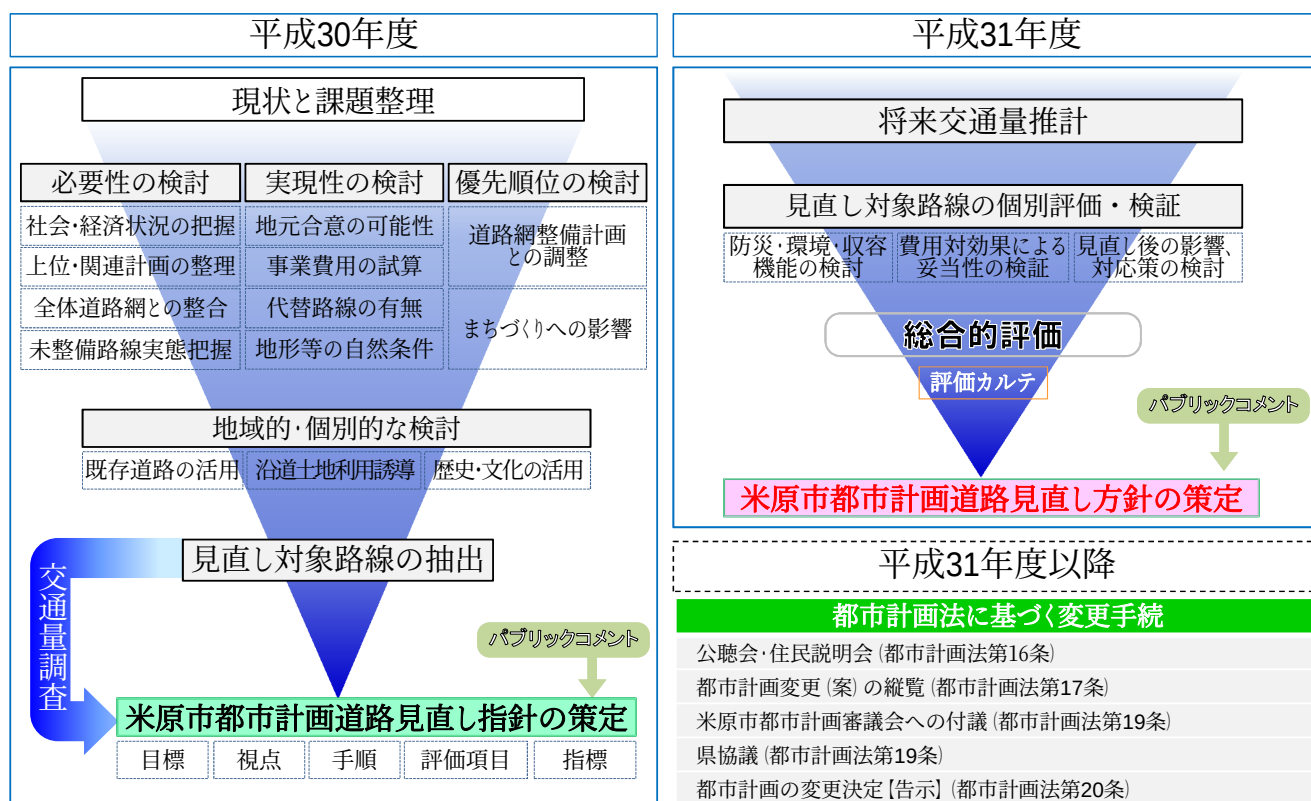
2 業務の概要

◎業務概要

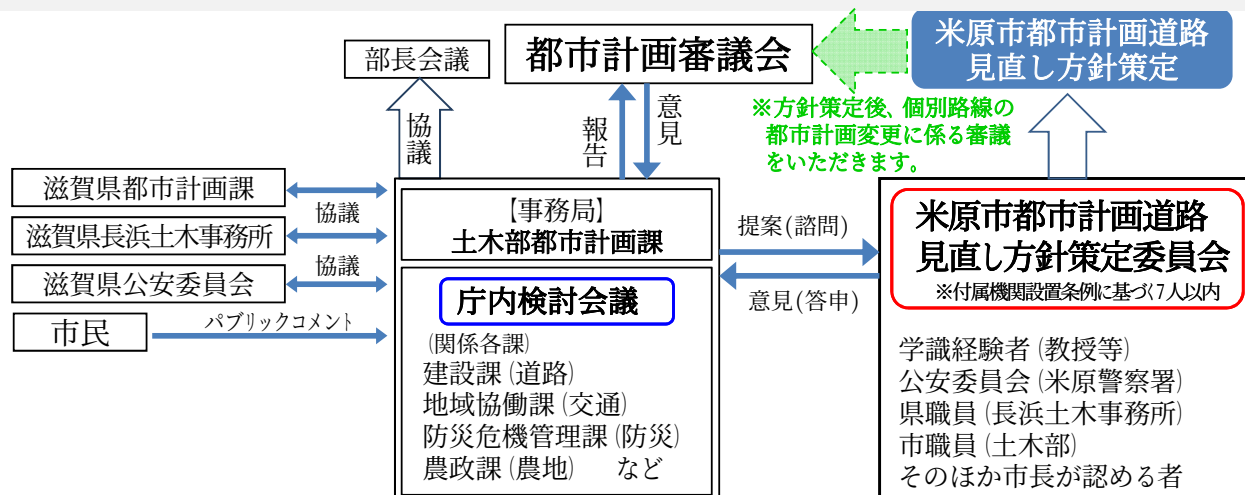
- ①都市計画道路見直し**指針**の策定
- ②都市計画道路見直し**方針**の策定

◎業務期間

平成30年度から平成31年度まで



3 実施体制



4 都市計画道路の現況

計画延長	45.35km
計画路線数	26路線
改良済延長	26.28km
全面改良済路線数	14路線
概成済延長	10.27km
全面概成済路線数	2路線
整備（改良済＋概成済）延長	36.55km

改良すべき延長	19.07km
改良率（計画／改良済）	57.9%
整備率（計画／（改良済＋概成済））	80.6%

改良済

道路用地が計画どおり確保されており、一般交通の用に供している道路延長

概成済

路線として、都市計画道路と同程度の機能を果たしうる現道（概ね計画幅員の2/3以上または4車線以上の幅員を要する道路）を有する区間で、その現道に対応する都市計画道路延長

計画

都市計画決定された道路延長