

(第 32 回)

# 米原市都市計画審議会議案

令和元年(2019年)12月16日(月)午後2時から  
米原市役所 近江庁舎2階 会議室2EF

## 米原市都市計画審議会

目 次

|   |           |       |   |
|---|-----------|-------|---|
| 1 | 審議会招集委員名簿 | ..... | 1 |
| 2 | 議 案       | ..... | 2 |

## 米原市都市計画審議会招集委員名簿

(令和元年12月16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<br>(任期2年)             | イグチ ミツ<br>井口 貢    | 同志社大学 政策学部教授           |    |
|                            | ヨシダ マサ<br>吉田 正子   | 米原市社会福祉協議会会長           |    |
|                            | タナベ カズオ<br>田邊 和雄  | 天の川沿岸土地改良区理事長          |    |
|                            | シマダ ヒロミ<br>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<br>中川 松雄 | 米原市議会議員                |    |
|                            | ナカガワ マサヒ<br>中川 雅史 | 米原市議会議員                |    |
|                            | イシガキ アキラ<br>磯谷 晃  | 米原市議会議員                |    |
|                            | ゴトウ ヒデキ<br>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                       | アハタ ヒロシ<br>饗庭 啓良  | 滋賀県土木交通部技監<br>長浜土木事務所長 |    |
| 市民                         | 委員名               | 職名                     | 備考 |
| 4号委員<br>(任期2年)             | イトウ ノブヨシ<br>伊藤 信義 | 市民委員                   |    |
|                            | ホリエ ケイコ<br>堀江 啓子  | 市民委員                   |    |
|                            | タカダ キョウキ<br>高田 清幸 | 市民委員                   |    |
|                            | アトウ クミコ<br>阿藤 久美子 | 市民委員                   |    |
|                            | トミカガ キニオ<br>富永 国男 | 市民委員                   |    |
|                            | ヨシカワ マコト<br>吉川 誠  | 市民委員                   |    |

## 第 32 回米原市都市計画審議会議案

| 番 号  | 議 案 名                            | 頁 |
|------|----------------------------------|---|
| 議第1号 | 彦根長浜都市計画顔戸長田地区地区計画の決定（米原市決定）について | 3 |

## 議第1号

彦根長浜都市計画顔戸長田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。

令和元年(2019年)12月16日

米原市都市計画審議会  
会長 井 口 貢

# 第32回米原市都市計画審議会議案書

彦根長浜都市計画顔戸長田地区地区計画の決定（米原市決定）について（諮問）

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項の規定に基づき諮問します。

令和元年(2019年)12月16日

米原市長 平尾道雄

彦根長浜都市計画地区計画の決定（米原市決定）  
都市計画顔戸長田地区地区計画を次のように決定する。

|                 |  |
|-----------------|--|
| 名 称             | 顔戸長田地区地区計画   |
| 位 置             | 米原市顔戸字長田 478 番外  |
| 面 積             | 約 0.6 ha   |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、JR坂田駅から東に約 1.5 km、市役所近江庁舎の東側に位置し、既存集落内にある農地などからなる地区である。近くには、おうみ認定こども園や双葉中学校のほか、図書館、体育館などの公共施設が立地する地域にある。</p> <p>本地区が属する顔戸自治会の既存集落内は、自家用車や緊急車両の乗入れが困難な狭隘な道路を接道とする宅地が多く存在し、また、建築基準法上の道路に接していないため建替えが困難な住宅が多く、近年問題となっている集落内の空家が今後ますます増加することも懸念されるなど、居住環境や防災面で問題を抱えている。</p> <p>当該自治会では、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。</p> <p>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。</p> |
|                 | <p>土地利用の方針</p> <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>  |
|                 | <p>建築物等の整備方針</p> <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 | 地区の区分            | 地区の名称   | 顔戸長田地区   |
|        |                  | 地区の面積   | 約 0.6 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。<br>(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<br>(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 <sup>2</sup> (隅切した敷地は 180 m <sup>2</sup> )  |          |
|        | 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。  |          |

区域は計画図表示のとおり

理由

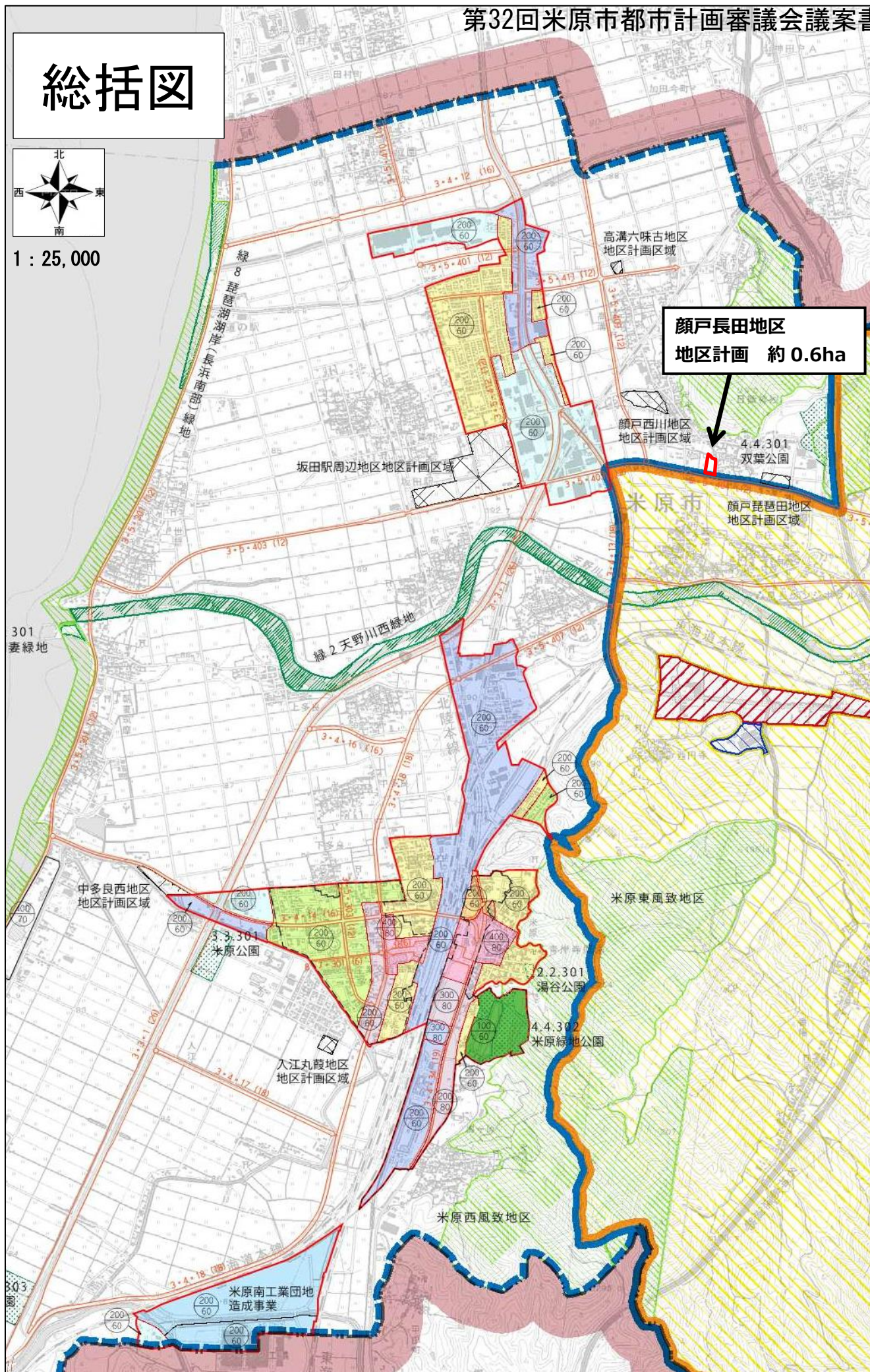
本地区は、周辺の田園風景や自然環境と調和した良質な住宅地を供給することで、既存集落における居住環境の改善や、若者・子育て世代の定住促進による、集落コミュニティの維持といった地域課題の解決が期待され、本市の都市計画マスタープランと合致した計画であるといえることから、都市計画決定を行うものです。



# 総括図



1 : 25,000



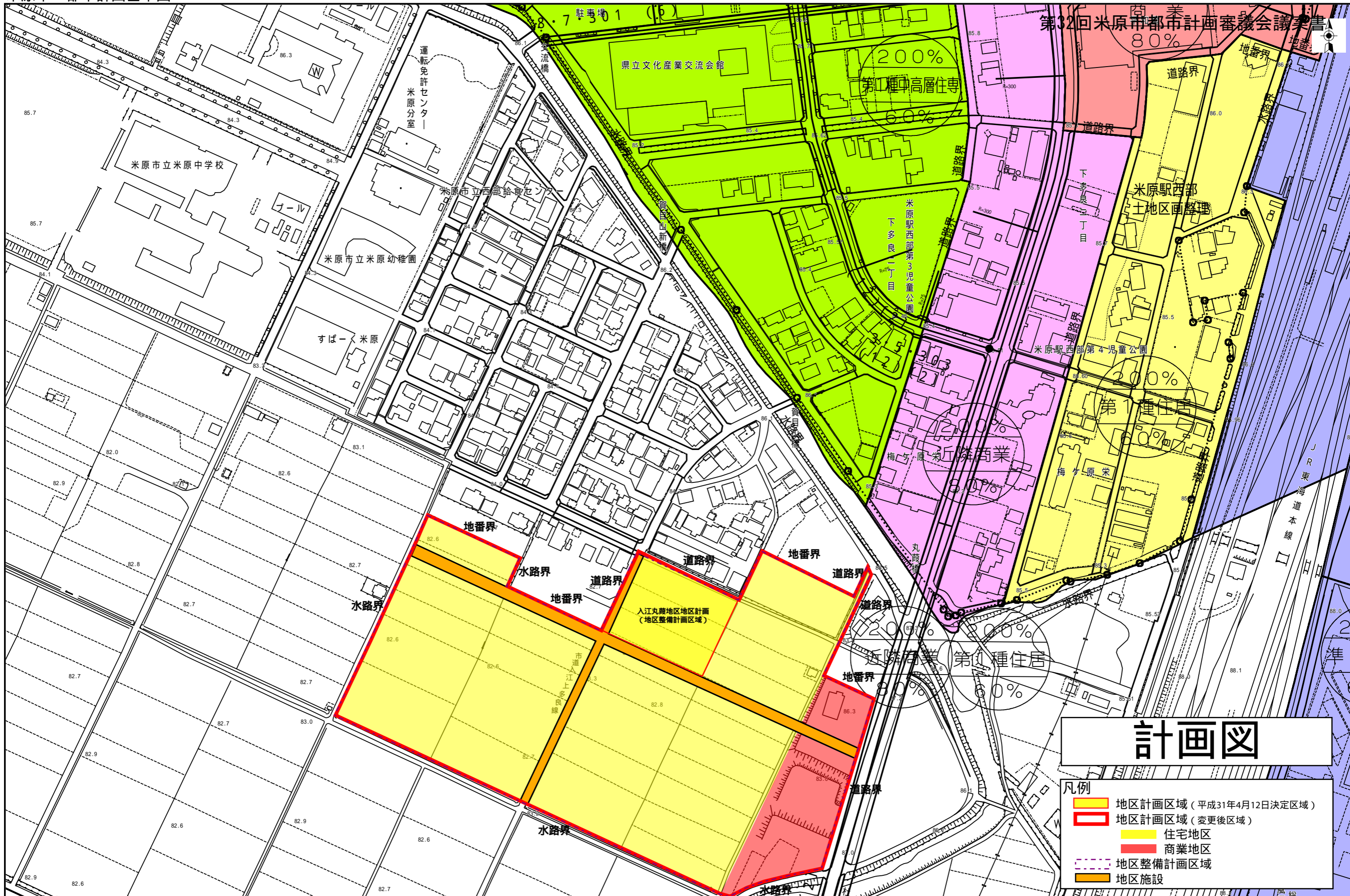
**顔戸長田地区  
地区計画 約0.6ha**



第 32 回米原市都市計画審議会報告案件

| 番号 | 案 件 名                    | 頁  |
|----|--------------------------|----|
| 1  | 地区計画の素案（入江丸葭地区大規模開発）について | 10 |





# 計画図

- 凡例
- 地区計画区域 (平成31年4月12日決定区域)
  - 地区計画区域 (変更後区域)
  - 住宅地区
  - 商業地区
  - 地区整備計画区域
  - 地区施設

## 第32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）  
都市計画入江丸葎地区地区計画を次のように変更する。

|                 |           |   |
|-----------------|-----------|---|
|                 | 名 称       | 入江丸葎地区地区計画  |
|                 | 位 置       | 米原市入江字丸葎 228 番外   |
|                 | 面 積       | 約 6.7 ha  |
| 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、JR米原駅の南西約0.7kmの位置にあり、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る。</p> <p>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るが、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る。</p> <p>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る。</p> <p>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、若者世代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する。</p> |
|                 | 土地利用の方針   | <p>(1) 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、その維持保全を図る。</p> <p>(2) 本地区は、入江干拓地内にあり、想定し得る最大規模の降雨により琵琶湖が氾濫した場合に浸水が想定されることから、想定最大規模降雨においても、水害による甚大な被害を回避できるよう、安全・安心な市街地の形成を目指す。</p>   |
|                 | 地区施設の整備方針 | <p>(1) 既存の市道入江上多良線は、地区施設とし、地区内外を結ぶ道路としての機能が有効に発揮されるよう計画する。</p> <p>(2) 新たに設ける地区内の道路は、行き止まり道路とせず、地区内の交通に支障を来たさないよう適正に配置する。また、後背地の土地利用を阻害することのないよう、周辺地区に配慮した道路配置とする。</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> <p>(3) 想定最大規模降雨においても浸水による被害が軽減できるよう、建築物の形態の制限を定める。</p>  |

|                  |                      |   |  |
|------------------|----------------------|---|--|
| 地区施設の配置および規模     |                      | 道路 幅員 6.5m 延長約 200m<br>道路 幅員 9.0m 延長約 365m  |  |
| 地区の区分            | 区分の名称                | 住宅地区  | 商業地区   |
|                  | 区分の面積                | 約 6.0 ha  | 約 0.7 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。<br>(1) 建築基準法別表第二(イ)の項第1号(長屋は除く。)および同項第2号に規定する建築物<br>(2) 集会所その他自治会活動に必要な建築物<br>(3) 前2号の建築物に付属するもの  | 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。<br><div style="border: 1px solid red; padding: 2px; display: inline-block;">建築基準法に基づく近隣商業地域の範囲内を基本に調整中</div> |
| 建築物の容積率の最高限度     |                      | 10分の10  | 10分の20   |
| 建築物の建蔽率の最高限度     |                      | 10分の6   | 10分の6  |
| 建築物の敷地面積の最低限度    |                      | 200㎡ (隅切した敷地は 180㎡)   | 200㎡ (隅切した敷地は 180㎡)  |
| 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   | 建築物の高さの最高限度は、良好な景観形成の観点から周囲の景観と調和した高さとする。  |
| 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5mを加えたもの以下とする。  | —  |
| 垣または柵の構造の制限      |                      | 周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態、意匠および色彩とする。   | —  |
| 土地の利用に関する事項      | 良好な居住環境を確保するために必要な制限 | (1) 開発行為における地盤面の高さは、開発区域の周辺の土地の地形および利用の態様等に照らしてやむを得ないと認められる場合を除き、原則、琵琶湖基準水位+1.5メートル以上とする。<br>(2) 前号によるやむを得ないと認められる場合にあっては、開発行為における地盤面と琵琶湖の洪水浸水想定水位との高低差を3メートル未満とする。ただし、宅地または建物の売買等において、宅地建物取引業者は、売買の相手方等に対して、当該地区の想定浸水深および洪水浸水想定区域に関する情報を提供するよう努めなければならない。<br>(3) 居住の用に供する建築物は、1以上の居室の床面または避難上有効な屋上の高さを琵琶湖の洪水浸水想定水位以上とする。また、想定水位以下の部分は、安全を確保するために必要な耐水化対策を行うよう努めるものとする。 |  |

区域は計画図表示のとおり