

第 38 回米原市都市計画審議会 協議案件

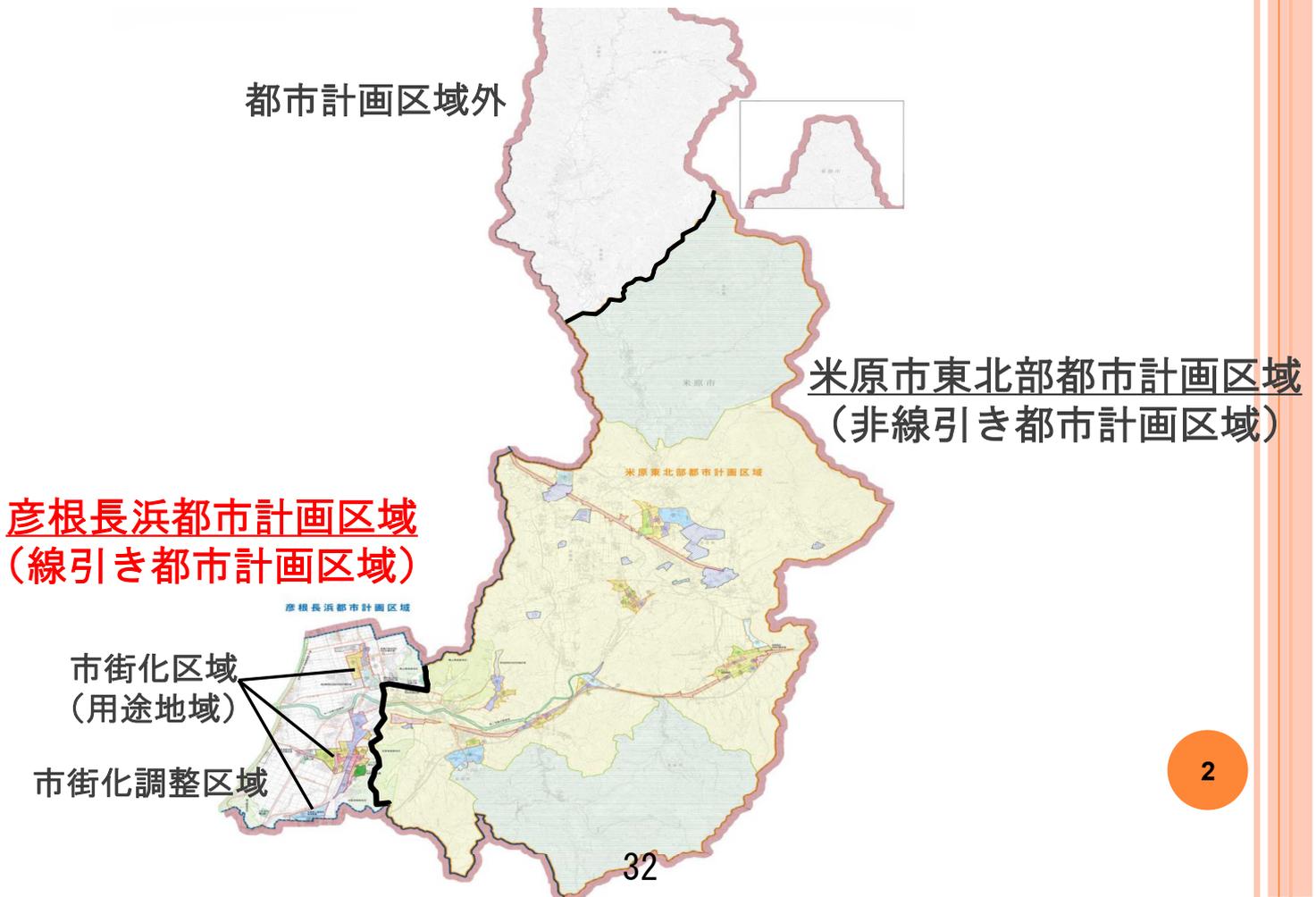
番 号	案 件 名	頁
1	都市計画区域区分の変更について	32

# 都市計画区域区分の変更について

令和5年3月15日

1

## 米原市の都市計画区域



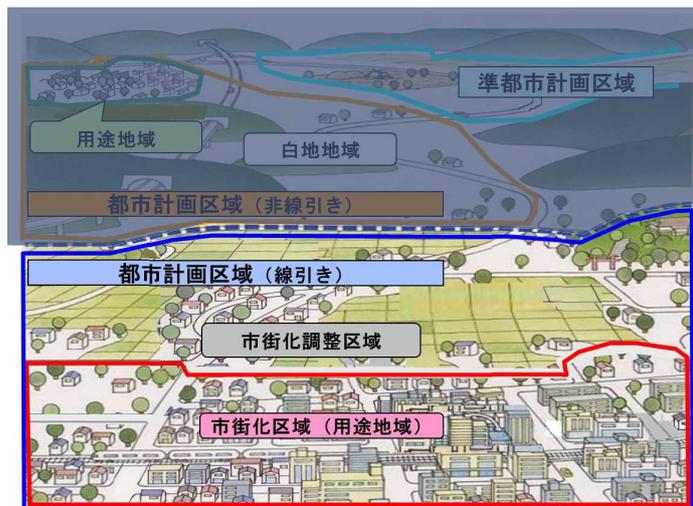
2

# 区域区分とは

区域区分(線引き)とは、都市計画区域内において無秩序な市街化を防止し、計画的に市街化を図ること

## 区域区分

市街化区域と市街化調整区域の区分



## 市街化区域



- すでに街になっている場所
- 今後、優先的かつ計画的に都市を維持するところ

## 市街化調整区域



- 市街化を抑制すべきところ
- 現状のまま、自然や農地などの環境を維持するところ

3

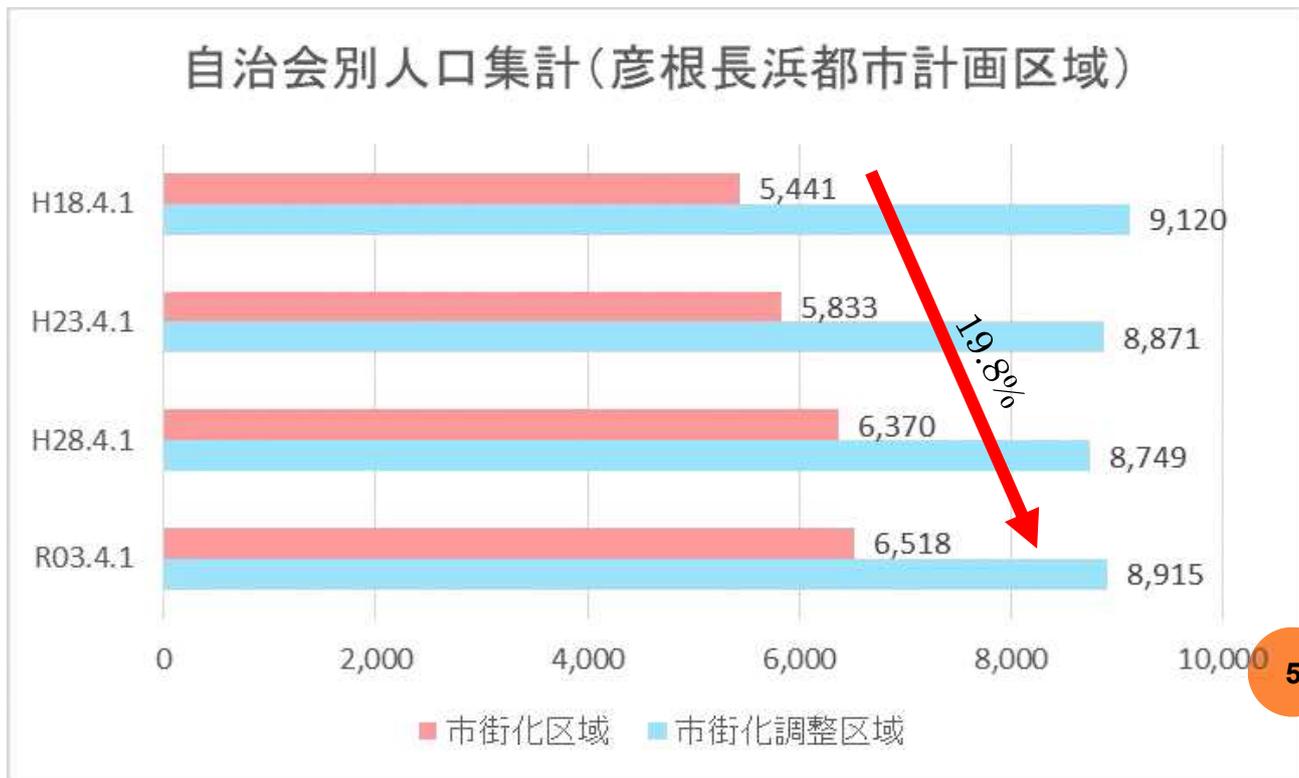
## 市街化区域と市街化調整区域の違い

	市街化区域	市街化調整区域
建築	用途地域に応じて様々な建物が可能	建築できるものが制限
農地転用	届出のみ	許可が必要
開発行為	1,000㎡以上	原則許可が必要
都市計画税	要 (課税標準額 × 0.2%)	不要

4

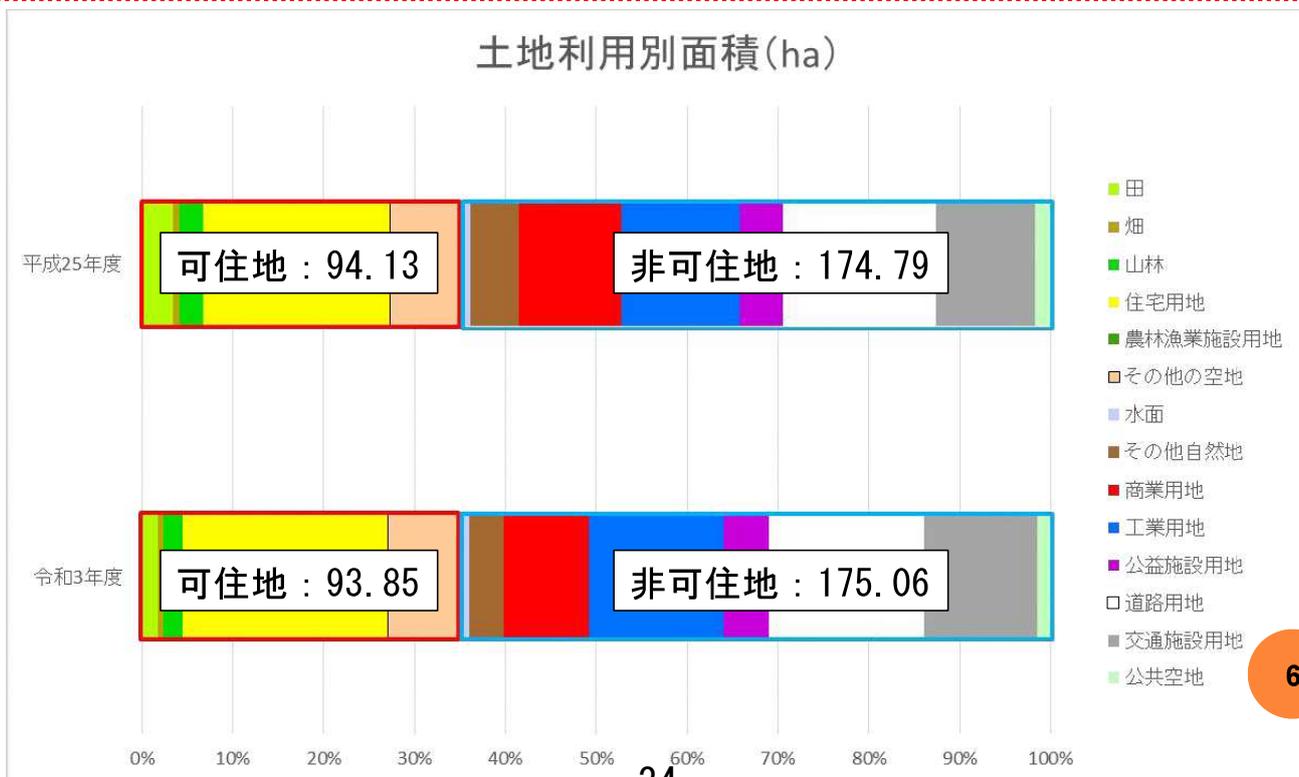
# 市街化区域と市街化調整区域の人口

自治会別人口集計より、市街化区域の人口は平成18年から継続的に、**19.8%**増加している。



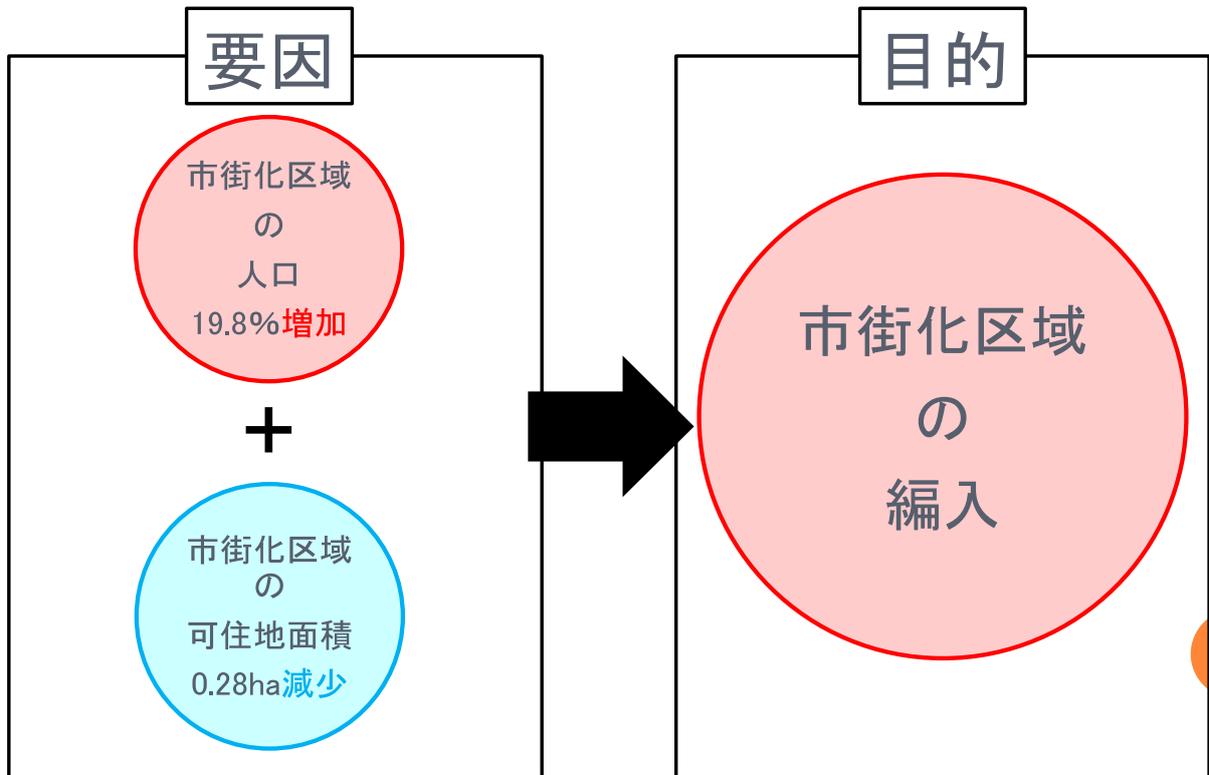
# 市街化区域の土地利用割合

令和3年の彦根長浜圏域都市計画基礎調査より、市街化区域の可住地が**0.28ha**減少している。



# 市街化区域拡大が必要な理由

市街化区域の人口**増加**と可住地の**減少**により、  
市街化区域の編入が必要

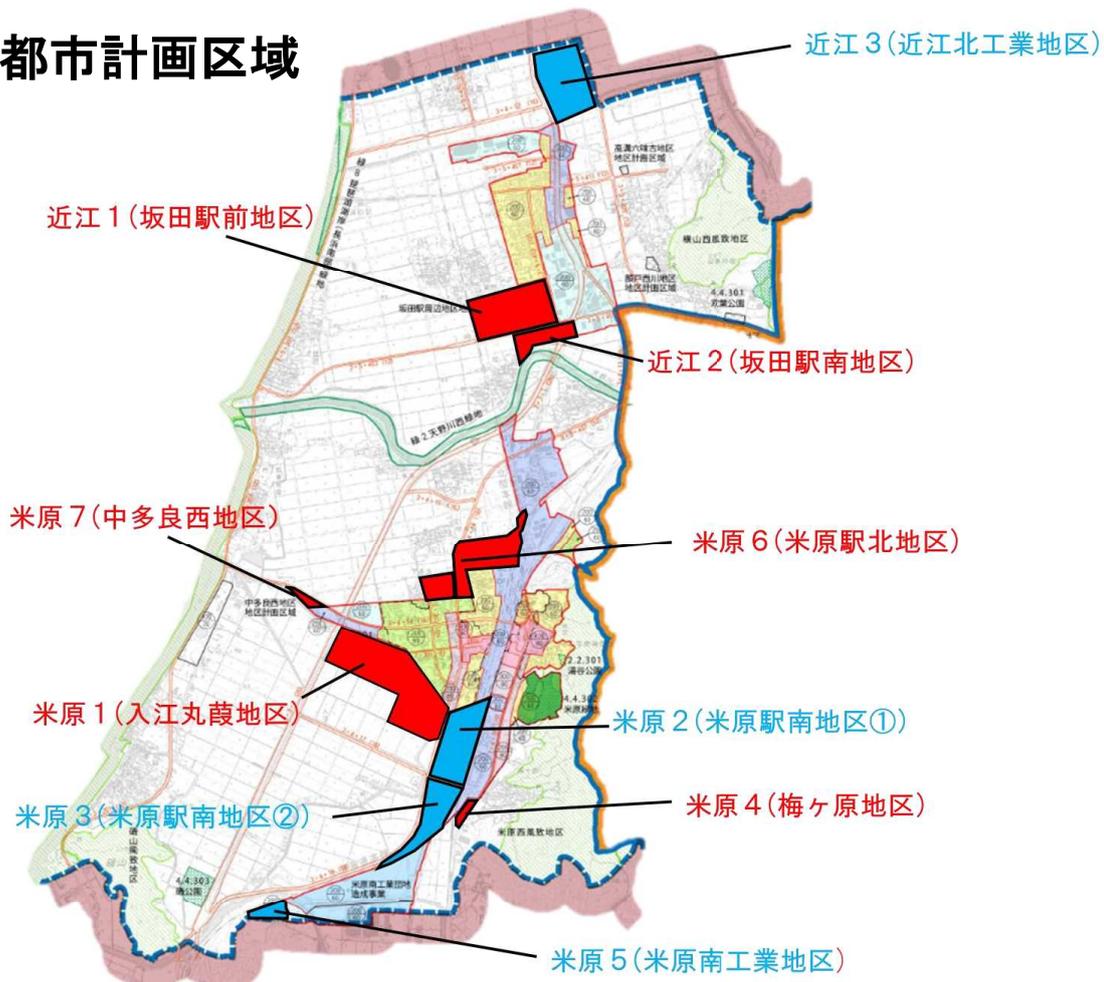


## 県内の市街化区域面積

市町名	面積 (ha)	市街化区域面積 (ha)	割合 (%)
米原市	22,307	272	1.22
彦根市	9,828	2,572	26.17
長浜市	53,784	1,318	2.45
大津市	37,459	5,884	15.71
草津市	4,865	1,984	40.78
守山市	4,558	1,237	27.14
栗東市	5,269	1,441	27.35
野洲市	6,056	796	13.14
湖南市	7,040	1,470	20.88
近江八幡市	10,142	1,068	10.53
東近江市	38,322	1,441	3.76
甲賀市	48,162	1,535	3.19
多賀町 (参考)	13,577	273	2.01

# 市街化区域編入候補地(案)

## 彦根長浜都市計画区域



9

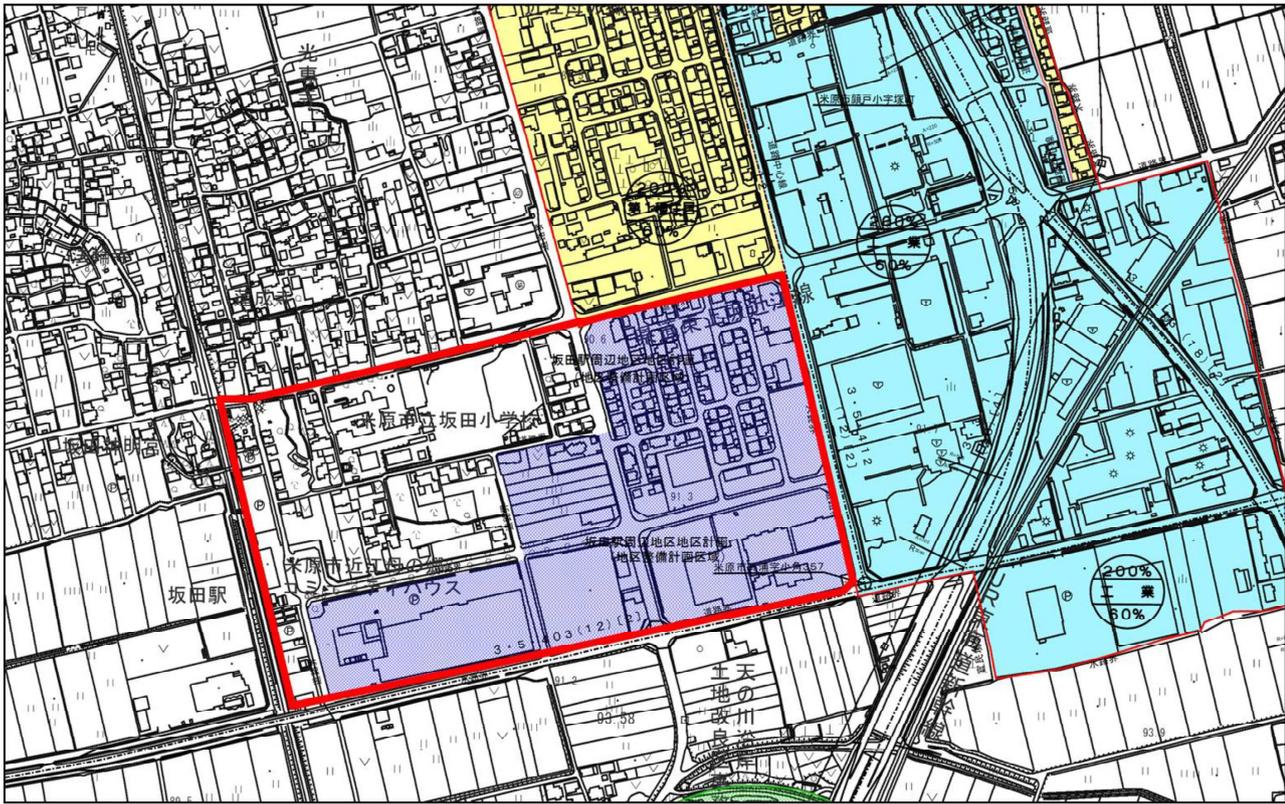
# 市街化区域編入候補地(案)一覽

## 想定する用途:住居系

地域	面積	期待度	優先順位
近江1 坂田駅前地区	18.7ha	◎	1
米原4 梅ヶ原地区	1.7ha	○	2
米原1 入江丸葎地区	30.9ha	○	3
米原7 中多良西地区	1.4ha	◎	4
近江2 坂田駅南地区	5.4ha	△	—
米原6 米原駅北地区	14.1ha	△	—

10

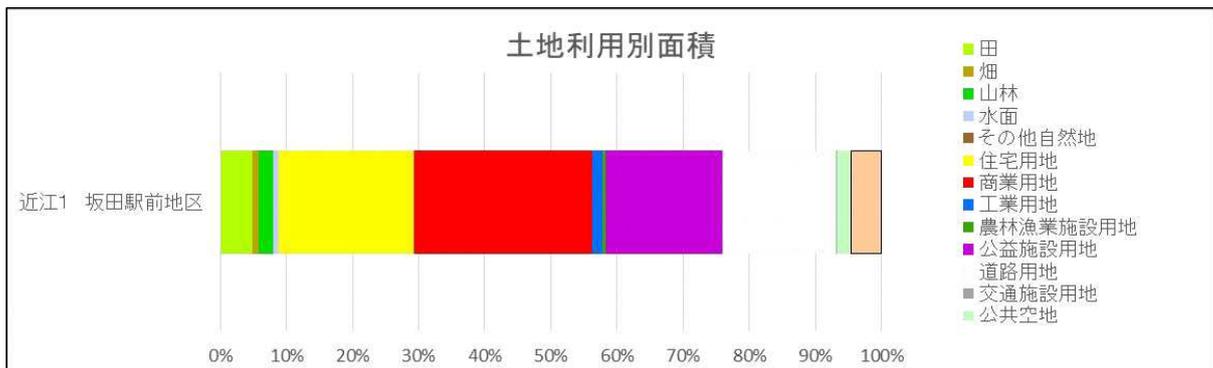
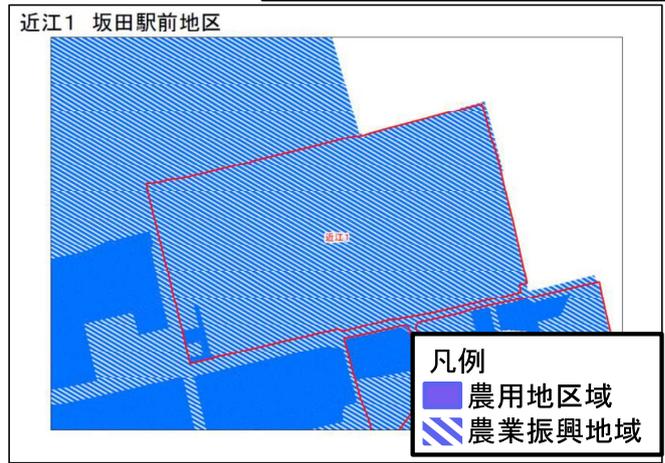
# 近江1 坂田駅前地区 約18.7ha



11

# 近江1 坂田駅前地区

農業振興地域：全域  
(農用区域：約0.2ha)



土地利用(多い順) 商業用地:26.88% 住宅用地:20.55% 公益施設用地:7.66%

12

# 近江1 坂田駅前地区

期待度：◎

想定する用途：住居系（商業系含む）

## ●肯定的理由

- ・市街化区域に接続しており、相当程度の宅地化が進んでいる。
- ・都市計画マスタープランにおいて、坂田駅周辺の市街化区域編入について明記されている。
- ・区域の一部が坂田駅周辺地区地区計画に含まれている。

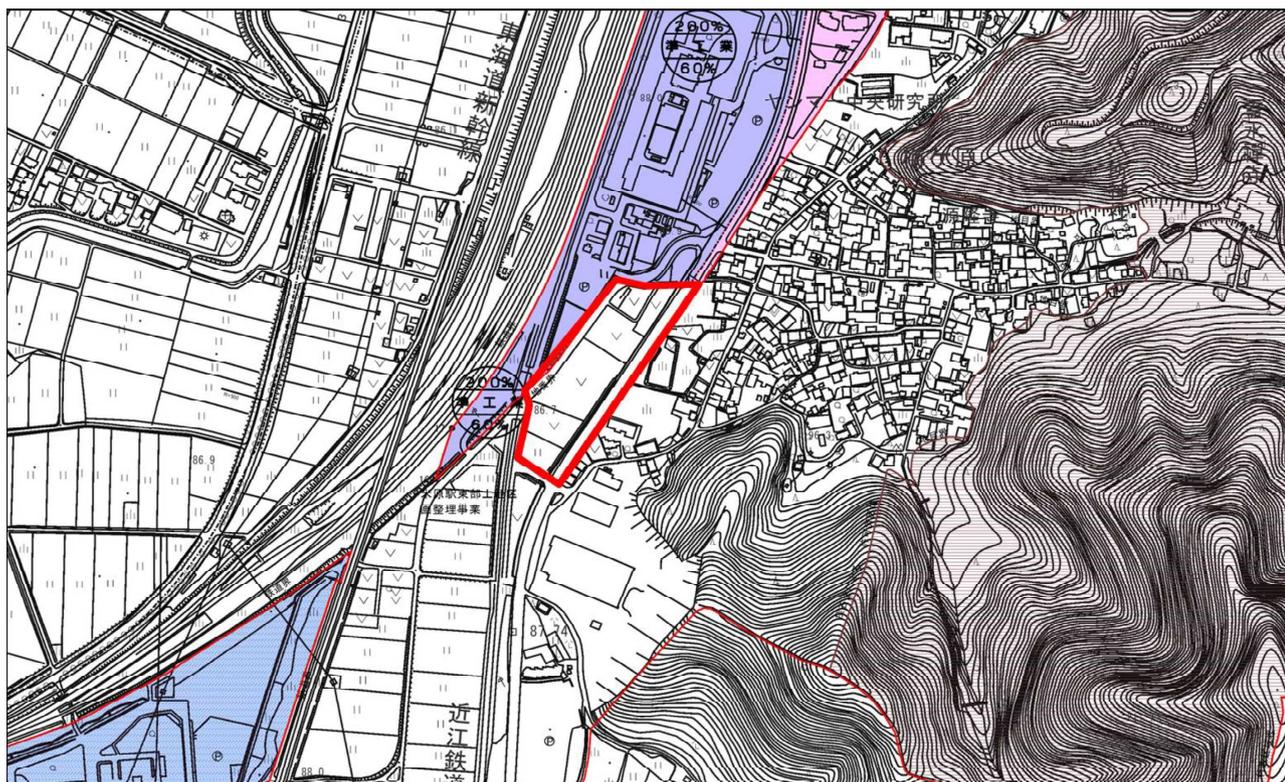
## ●否定的理由

- ・区域の一部に農用地区域（青地）がわずかに含まれている。⇒農振除外について農政商工課と協議中
- ・区域の一部に森林区域が含まれている。

13

# 米原4 梅ヶ原地区

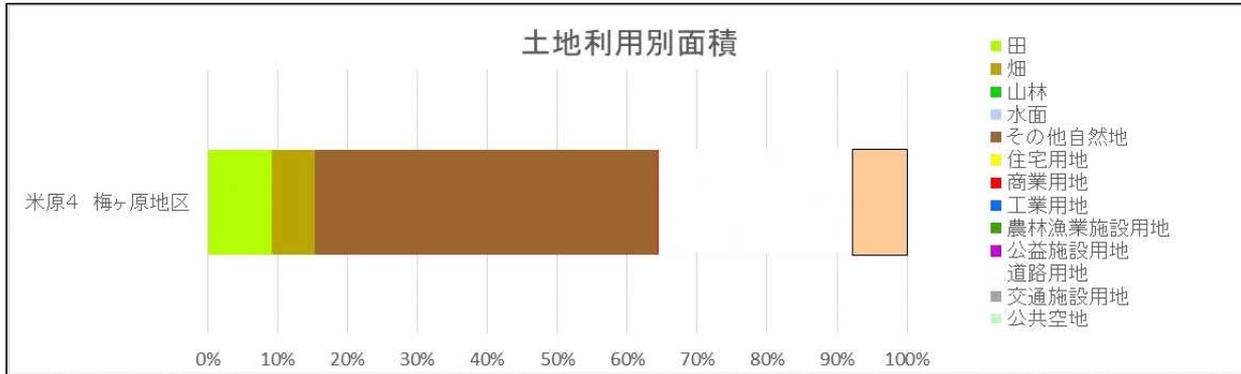
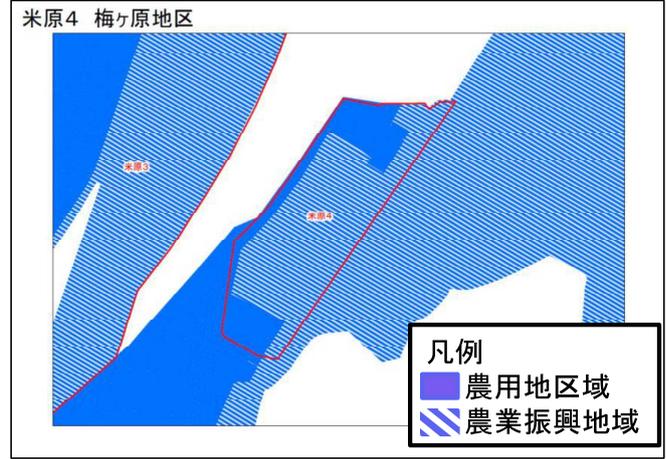
約1.7ha



14

# 米原4 梅ヶ原地区

農業振興地域：全域  
(農用地区域：約0.5ha)



15

# 米原4 梅ヶ原地区

期待度：○

## 想定する用途：住居系

### ●肯定的理由

- ・米原駅からの距離も近く、国道8号に隣接している。
- ・地区計画を活用した具体的な開発計画の相談を受けており、計画的な開発事業が見込まれる。

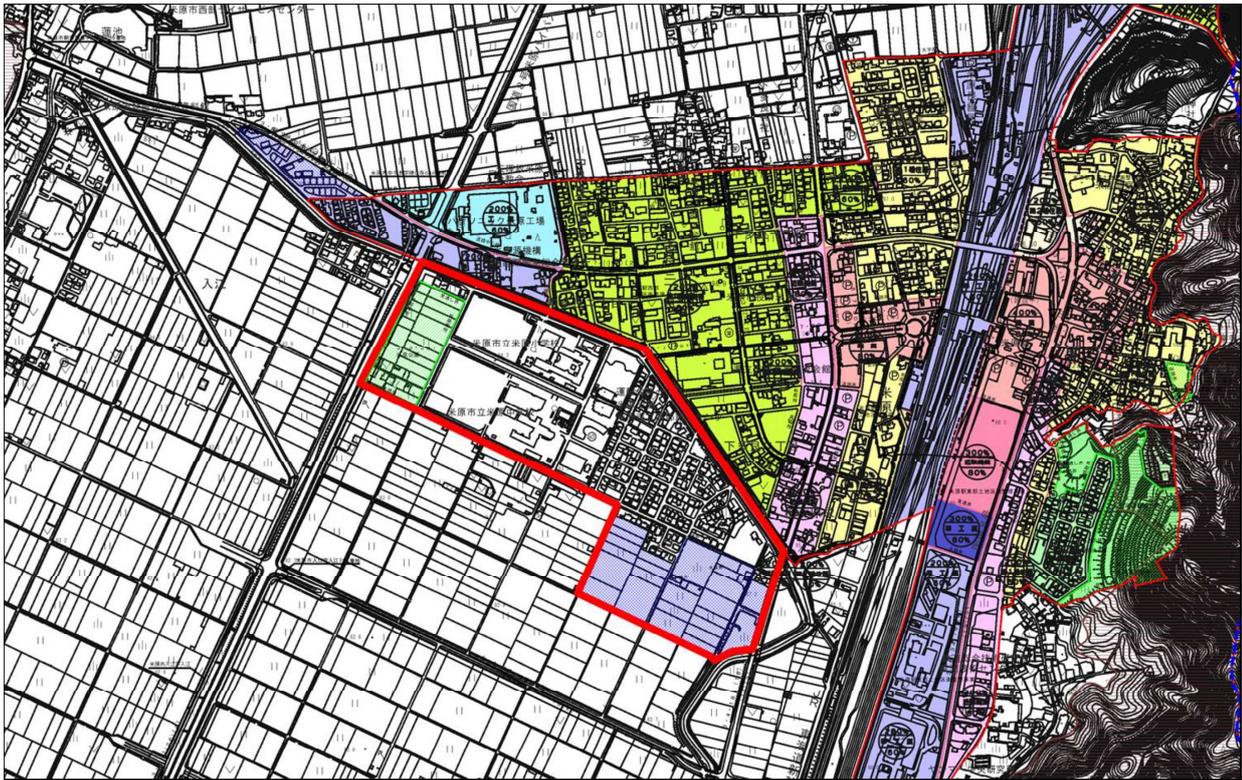
### ●否定的理由

- ・区域内に農用地区域(青地)が含まれている。
- ⇒ 農振除外について農政商工課と協議中

16

# 米原1 入江丸葎地区

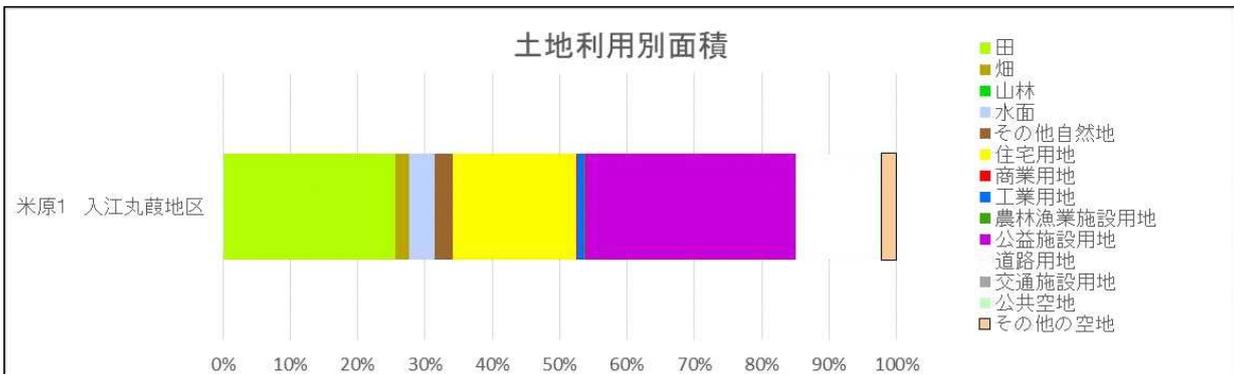
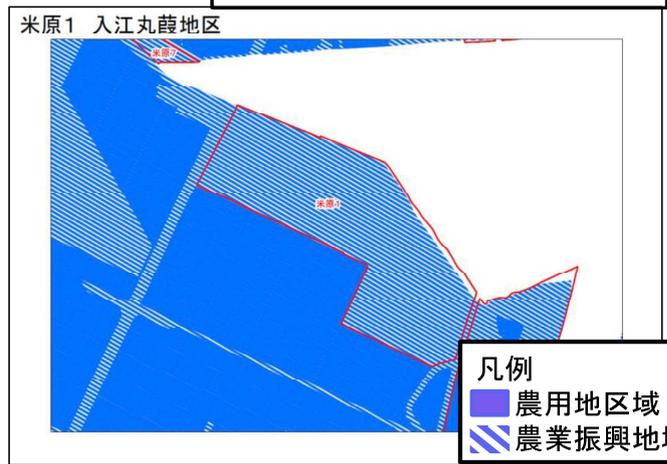
約30.9ha



17

# 米原1 入江丸葎地区

農業振興地域：ほぼ全域  
(農用地区域：無)



18

土地利用(多い順) 公共施設用地:31.35% 田:25.68% 住宅用地:18.26%

## 米原1 入江丸葎地区

期待度：○

## 想定する用途：住居系

## ●肯定的理由

- ・入江丸葎地区地区計画区域内において、大規模分譲宅地開発が予定されており、概ね10年以内に既成市街地となることが見込まれる。
- ・近年、土地の売買や建替えなどの民間開発が盛んである。

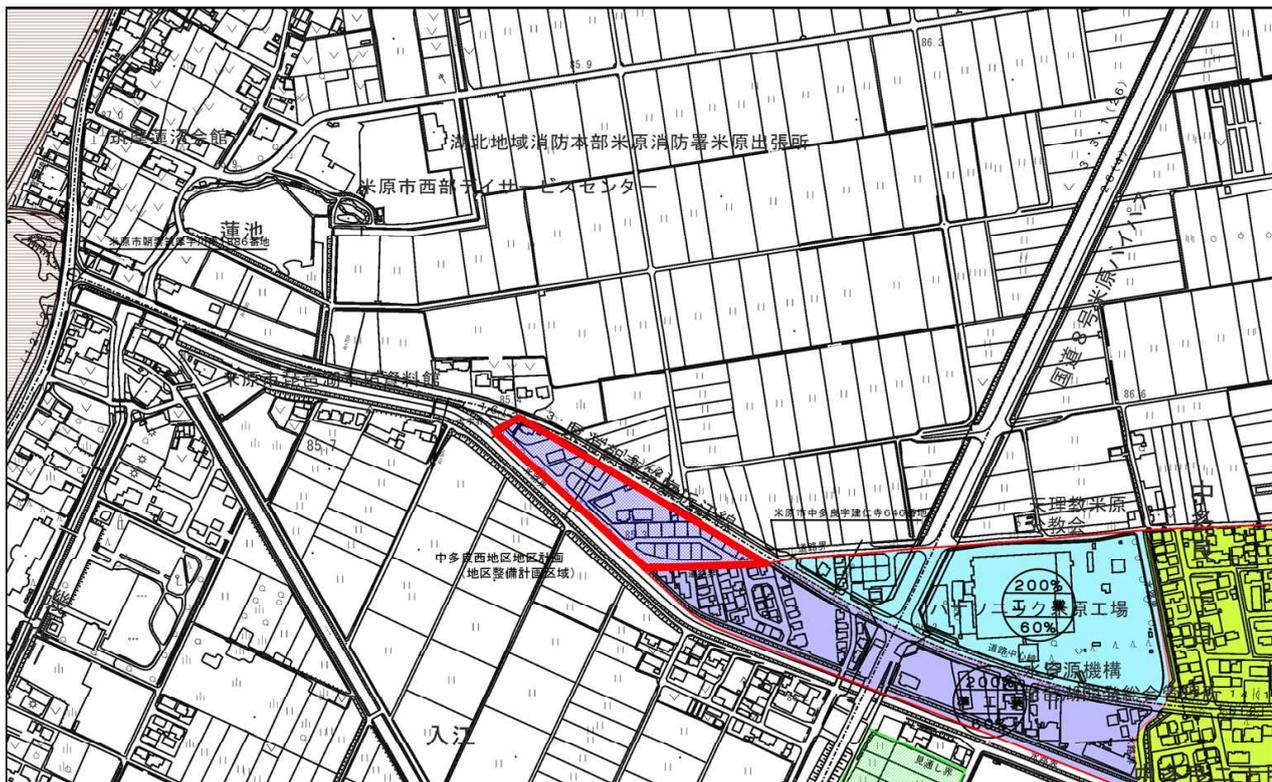
## ●否定的理由

- ・S46年頃整備された住宅団地(賀目山)を含んでおり、市街化区域へ編入する時期として適当か。
- ・入江干拓内という特殊な地形であり、浸水区域等の考え方について整理が必要

19

## 米原7 中多良西地区

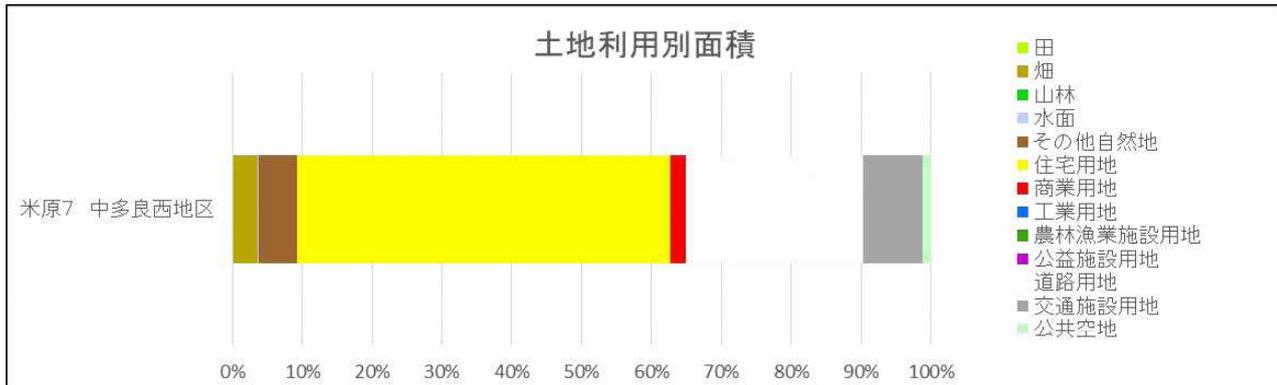
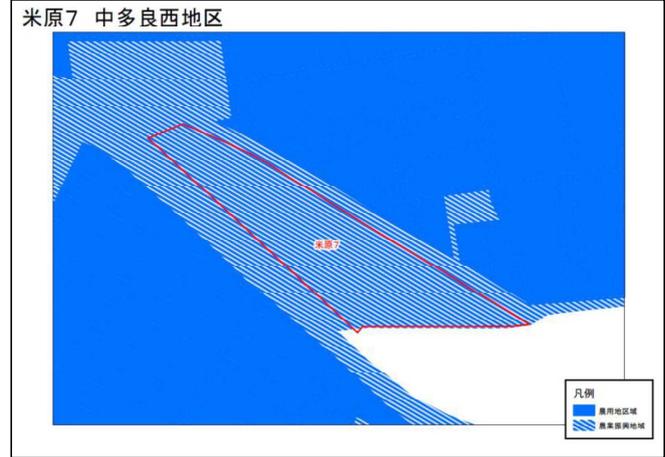
約1.4ha



20

# 米原7 中多良西地区

農業振興地域：全域  
(農用地区域：無)



土地利用(多い順) 住宅用地:53.44% 道路用地:25.43% 交通施設用地:8.58%

21

# 米原7 中多良西地区

期待度：◎

## 想定する用途：住居系

### ●肯定的理由

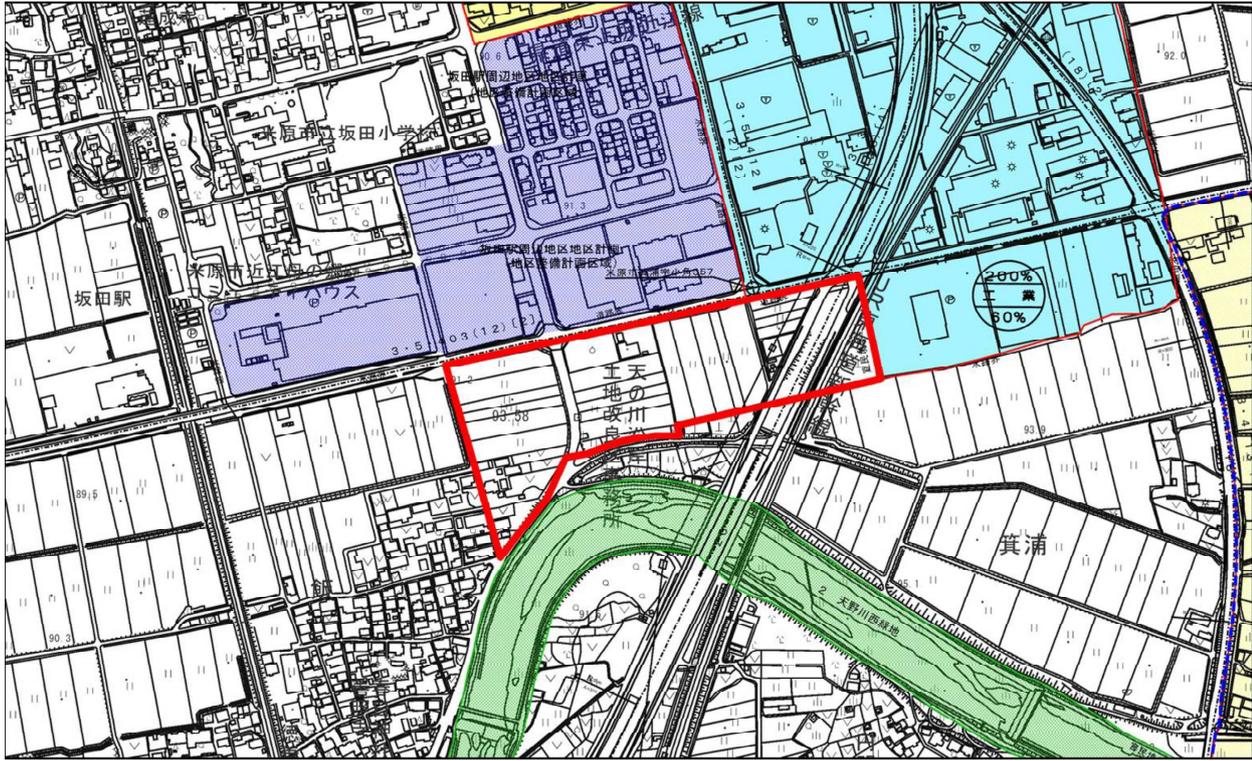
- ・市街化区域に接続しており、人口密度が高く、相当程度の宅地化が進んでいる。(既成市街地)
- ・区域の全域が中多良西地区地区計画の区域内である。

### ●否定的理由

- ・区域の全域が中多良西地区地区計画の区域内であり、市街化区域に編入したとしても、人口の増加はほとんど見込めない。

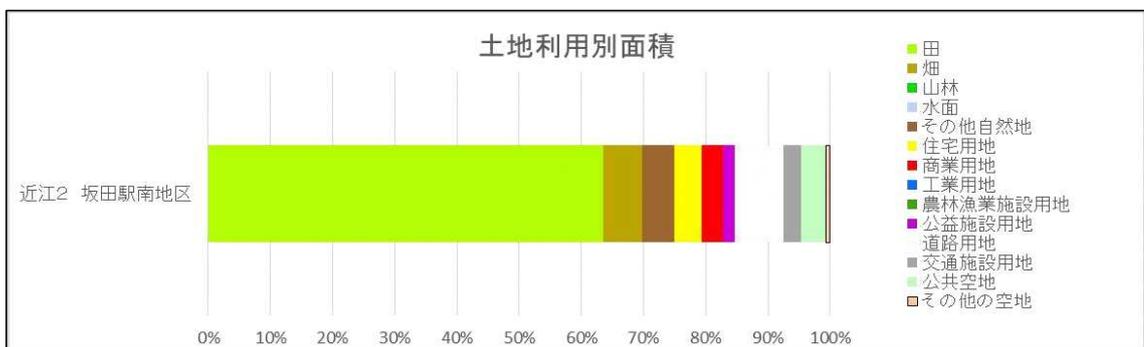
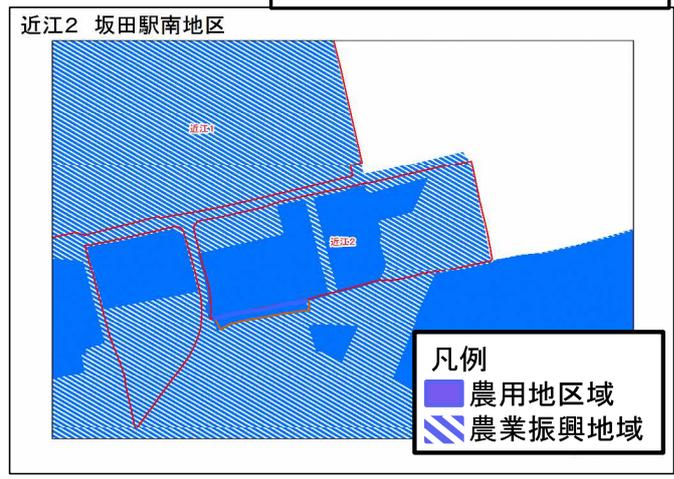
22

# 近江2 坂田駅南地区 約5.4ha



# 近江2 坂田駅南地区

農業振興地域：全域  
(農用地区域：約2.7ha)



土地利用(多い順) 田:63.45% 道路用地:7.86% 畑:6.38%

# 近江2 坂田駅南地区

期待度：△

## 想定する用途：住居系

### ●肯定的理由

- ・坂田駅に近く、市街化区域に隣接している。
- ・区域の大部分が田や畑となっており、可住地として利用できる土地が広いため、優良な住宅地と期待できる。

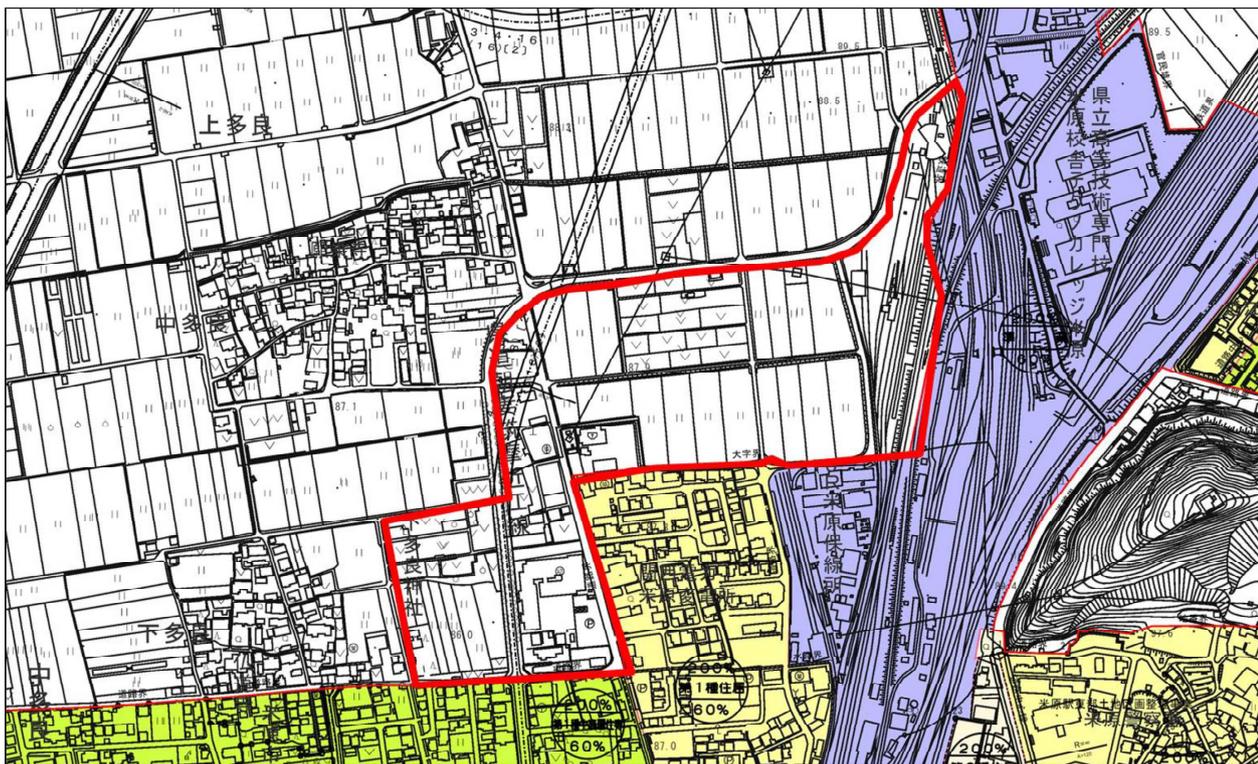
### ●否定的理由

- ・農用地域(青地)が多く含まれており、土地改良事業(県営かんがい排水事業)の受益地内であるため、R10.3.31まで、原則農振除外が認められない。
- ・市街化区域編入に当たっては、具体的な事業予定が必要

25

# 米原6 米原駅北地区

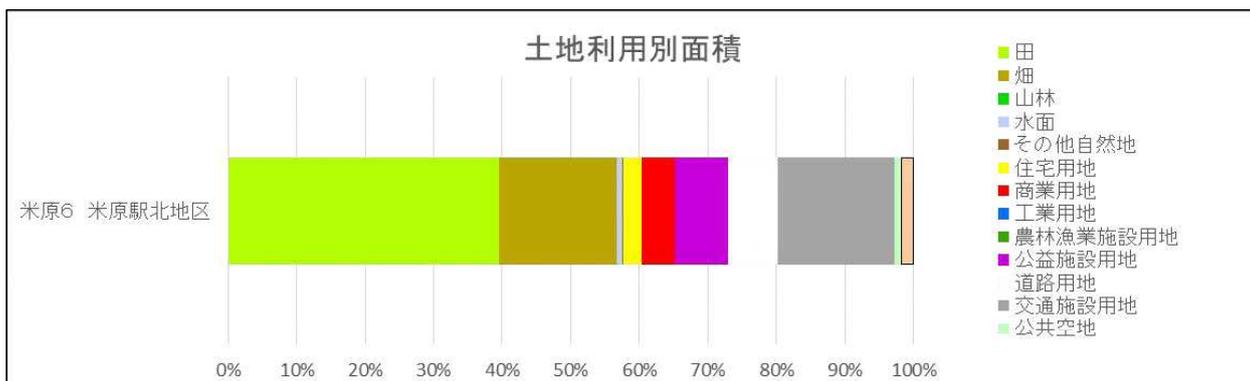
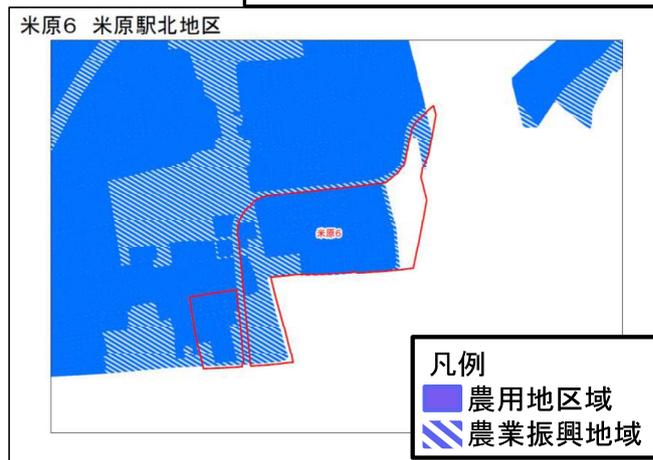
約14.1ha



26

# 米原6 米原駅北地区

農業振興地域：約11.8ha  
(農用地区域：約8.3ha)



27

土地利用(多い順) 田:39.58% 交通施設用地:17.16% 畑:17.12%

# 米原6 米原駅北地区

期待度：△

## 想定する用途：住居系

### ●肯定的理由

- ・米原駅に近く、既存市街地との連続性がある。
- ・田や畑が多く、可住地として利用できる土地が広いため、優良な住宅地と期待できる。

### ●否定的理由

- ・農用地区域(青地)が多く含まれており、土地改良事業(県営かんがい排水事業)の受益地内であるため、R10.3.31まで、原則農振除外が認められない。

- ・市街化区域編入に当たっては、具体的な事業予定が必要

28

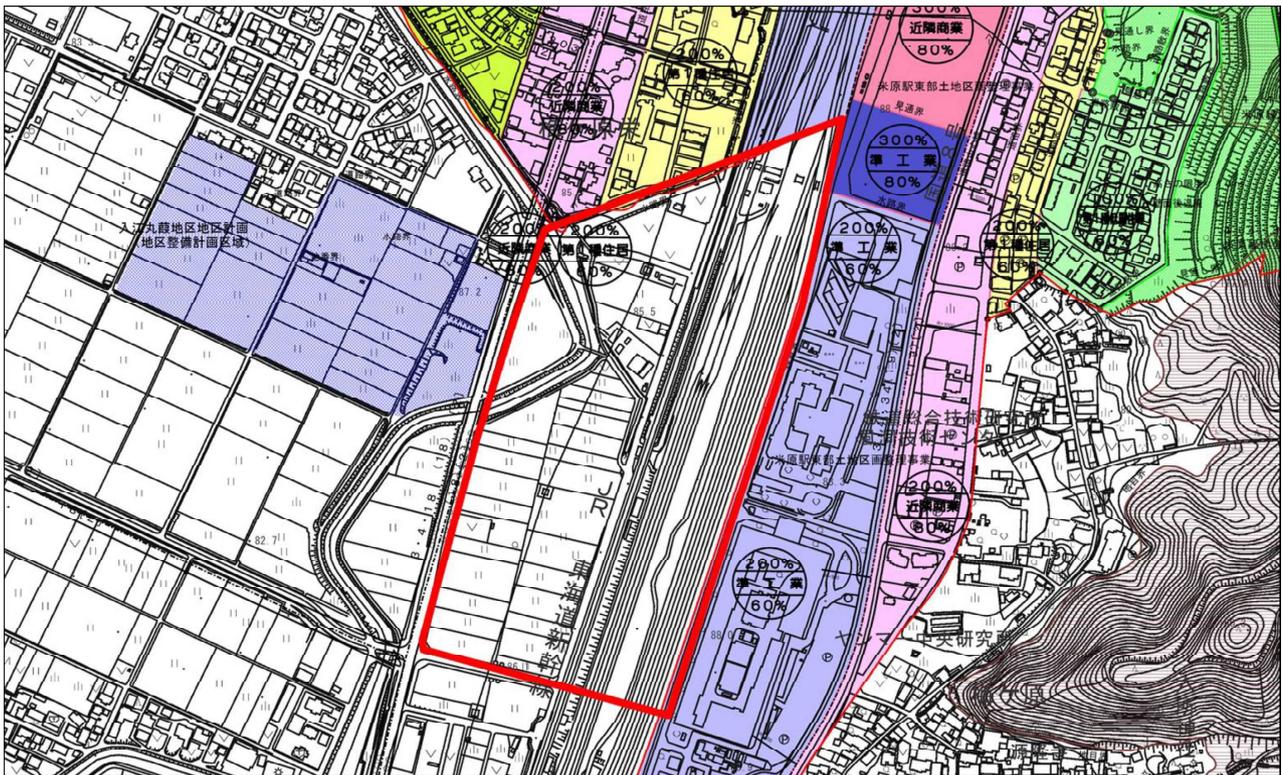
# 市街化区域編入候補地(案)一覽

想定する用途:工業系

地 域	面 積	期待度	優先順位
米原2 米原駅南地区①	14.8ha	○	1
米原3 米原駅南地区②	10.8ha	△	—
米原5 米原南工業地区	3.1ha	△	—
近江3 近江北工業地区	18.3ha	△	—

29

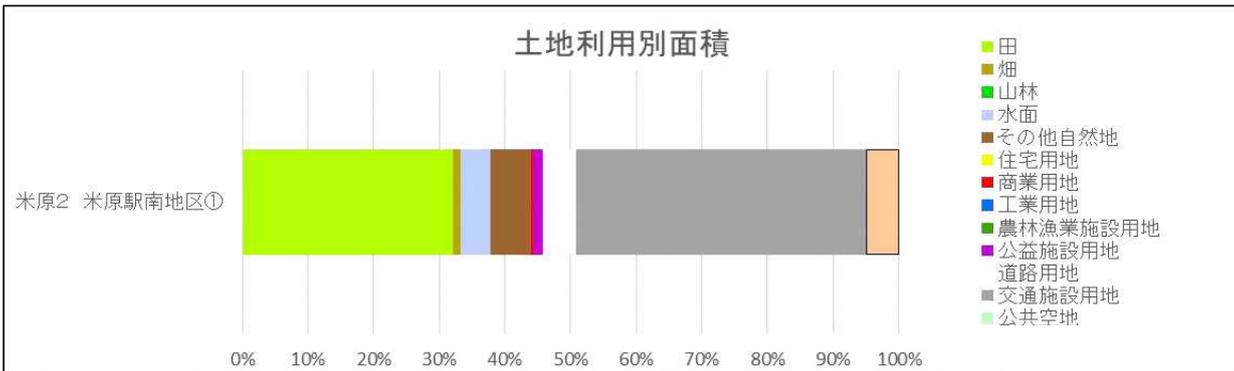
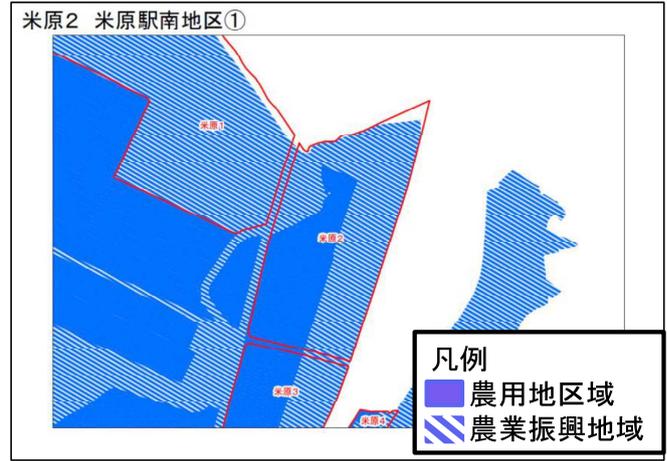
## 米原2 米原駅南地区① 約14.8ha



30

# 米原2 米原駅南地区①

農業振興地域：ほぼ全域  
(農用地区域：約5.3ha)



土地利用(多い順) 交通施設用地:44.24% 田:32.12% その他自然地:6.22%

31

# 米原2 米原駅南地区①

期待度：○

想定する用途：工業系(商業系含む)

**●肯定的理由**

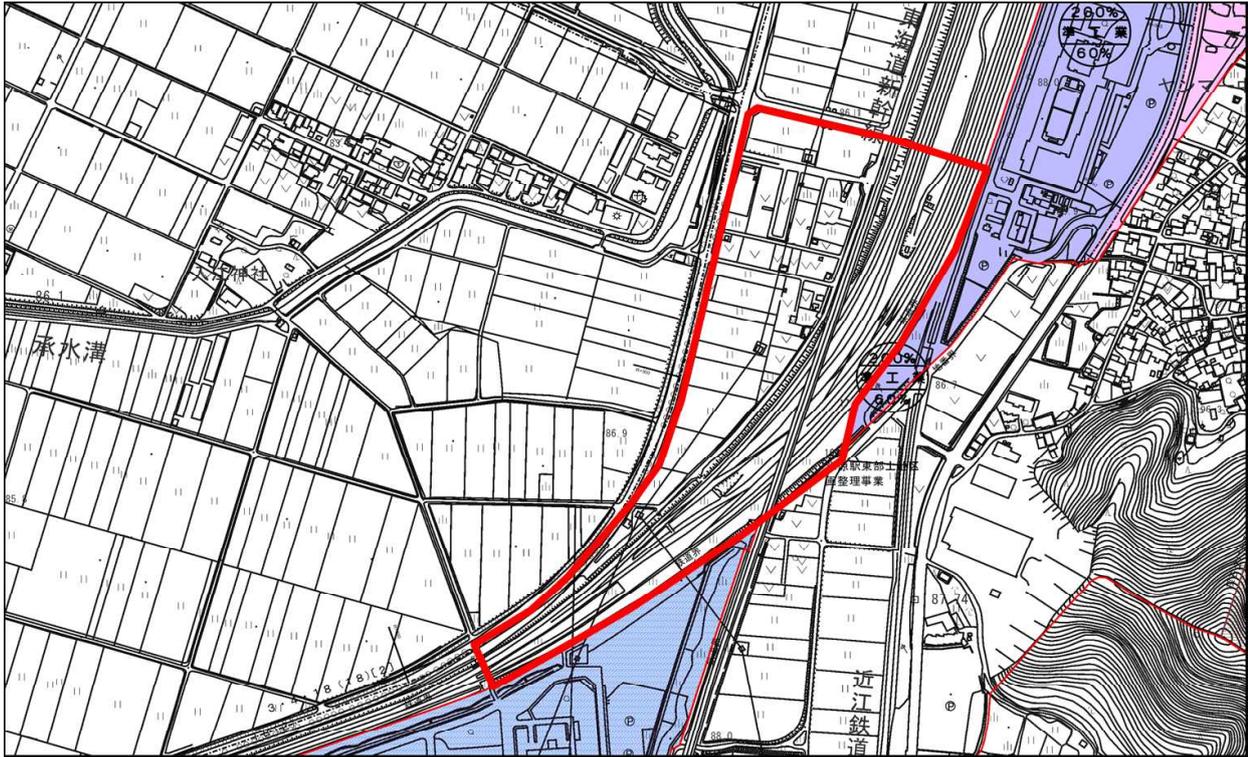
- ・米原駅から約1kmの範囲内にあり、県道彦根米原線に隣接しているなど、立地条件がよい。
- ・既存の市街地との連続性がある。
- ・区域の一部で開発相談を受けている。

**●否定的理由**

- ・区域内に農用地区域(青地)が多く含まれており、農振除外の手続が必要
- ・市街化区域編入に当たっては、具体的な事業予定が必要

32

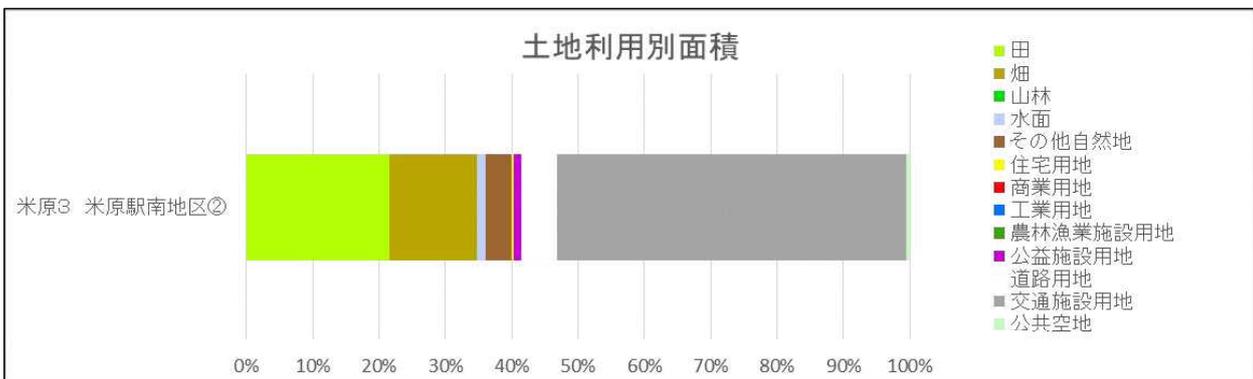
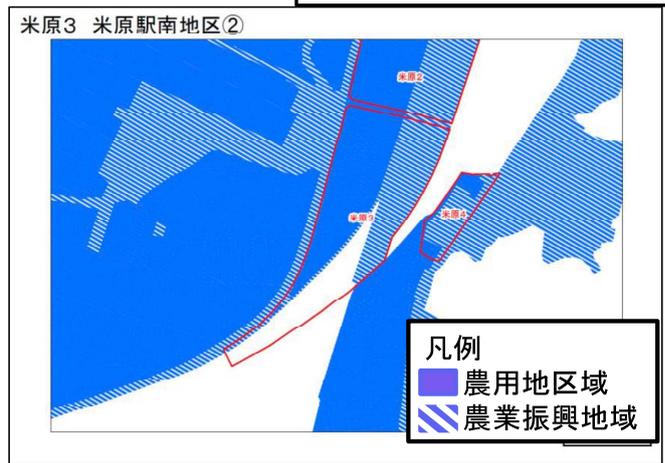
# 米原3 米原駅南地区② 約10.8ha



33

## 米原3 米原駅南地区②

農業振興地域：約8.3ha  
(農用地区域：約4.5ha)



34

土地利用(多い順) 交通施設用地:52.74% 田:21.62% 畑:13.20%

## 米原3 米原駅南地区②

期待度：△

## 想定する用途：工業系

## ●肯定的理由

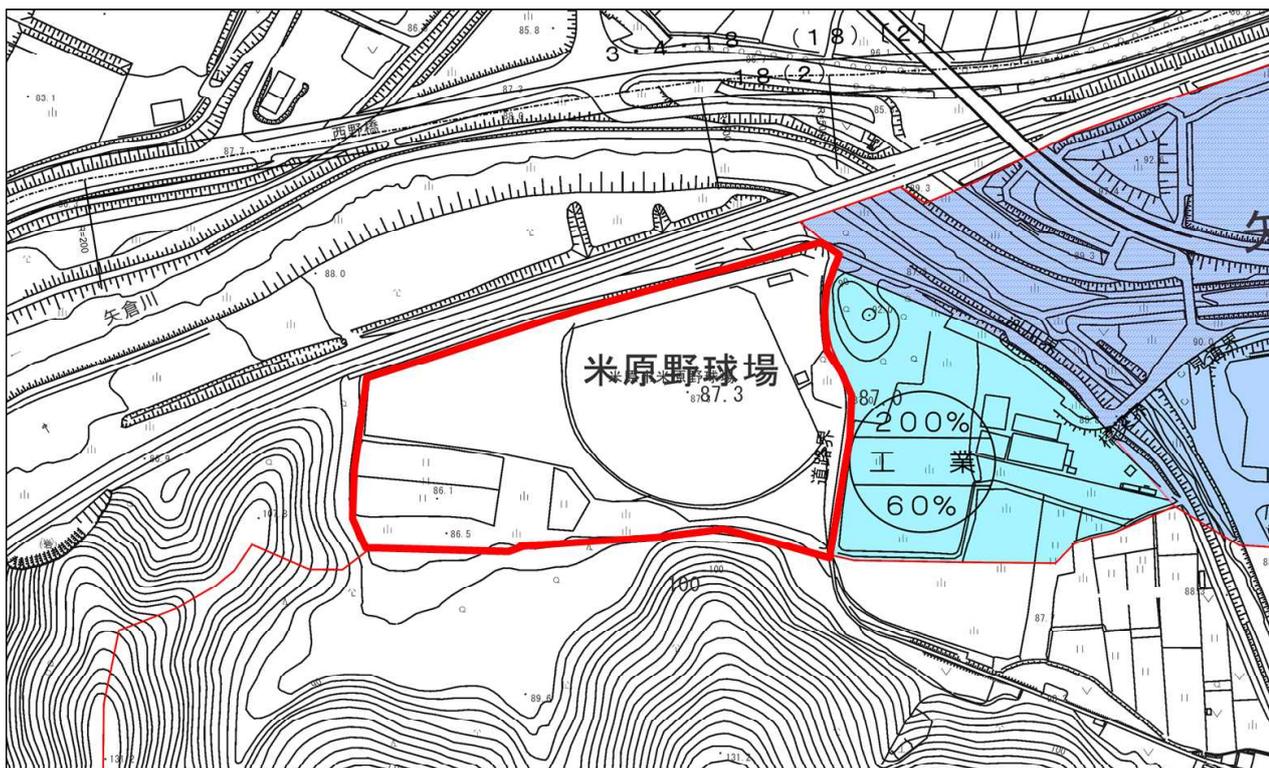
- ・米原駅からの距離も近く、JR沿線であり、県道彦根米原線に隣接している。

## ●否定的理由

- ・「米原2」の区域が市街化に編入されない限り、土地利用上の連続性がない。
- ・区域内に農用地区域(青地)が多く含まれており、農振除外の手続が必要
- ・市街化区域編入に当たっては、具体的な事業予定が必要

35

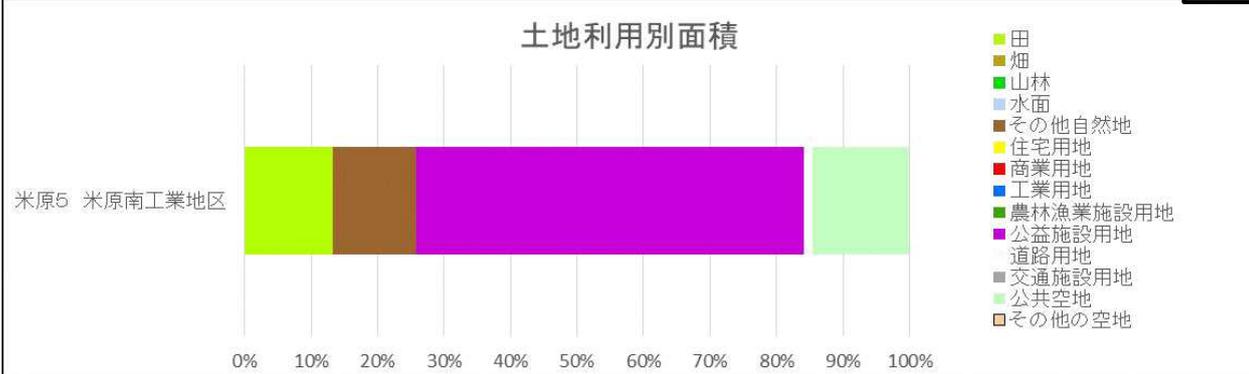
## 米原5 米原南工業地区 約3.1ha



36

# 米原5 米原南工業地区

農業振興地域：無  
(農用地区域：無)



37

土地利用(多い順) 公益施設用地:58.21% 公共空地:14.58% 田:13.19%

# 米原5 米原南工業地区

期待度: △

## 想定する用途: 工業系

### ● 肯定的理由

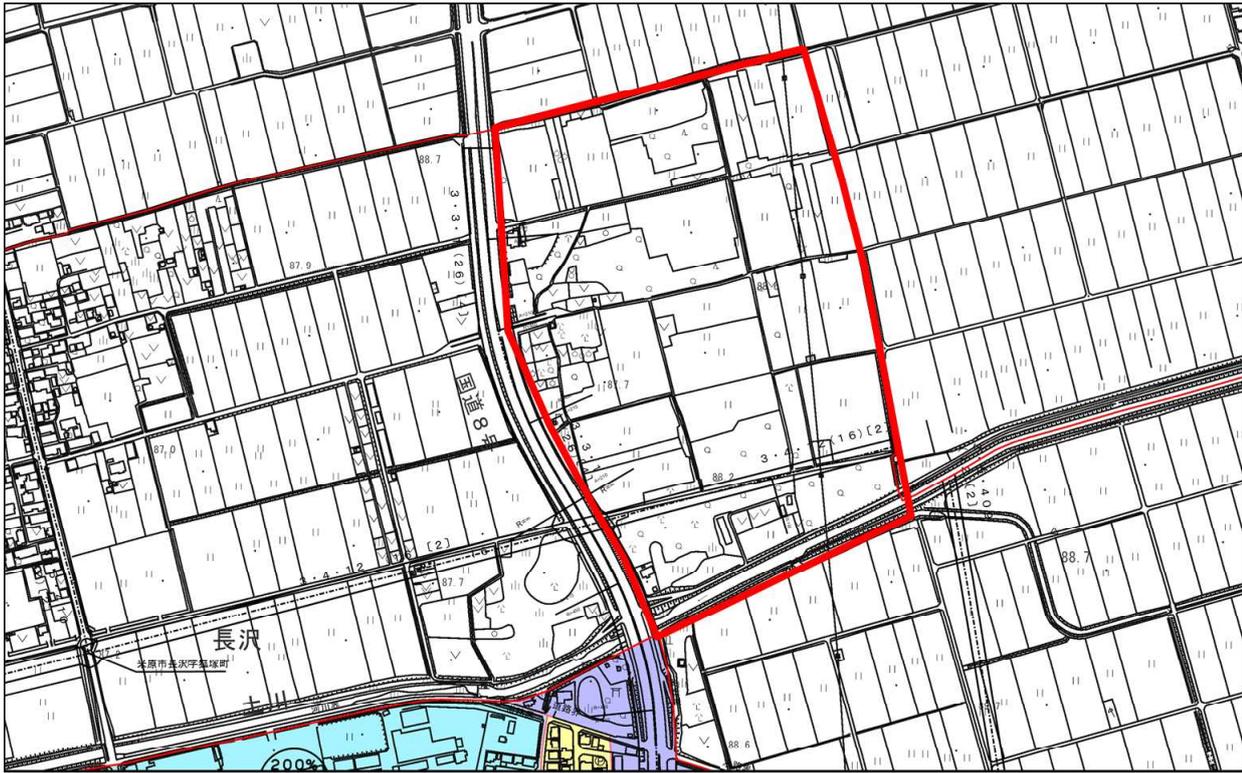
- ・市街化区域に接続しており、土地の一体利用が可能
- ・区域の大部分の土地を滋賀県が所有者している。

### ● 否定的理由

- ・区域の大部分が滋賀県の行政財産(東北部浄化センター用地)に位置づけられており、滋賀県との協議が必要
- ・米原野球場として現在利用しており、令和4年3月に改定された公共施設等総合管理計画においても、今後の方針を「維持」としている。

38

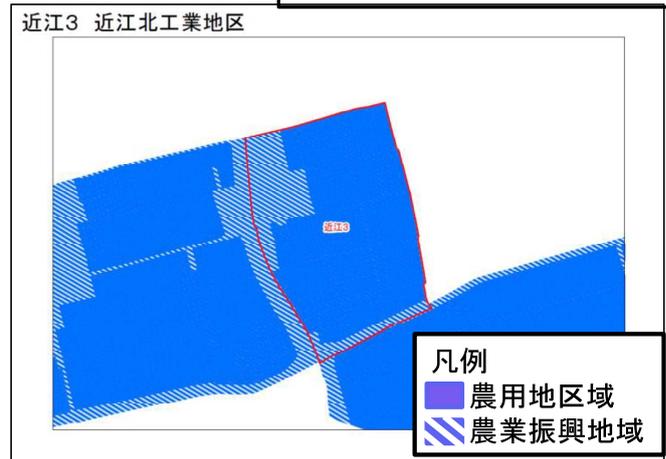
# 近江3 近江北工業地区 約18.3ha



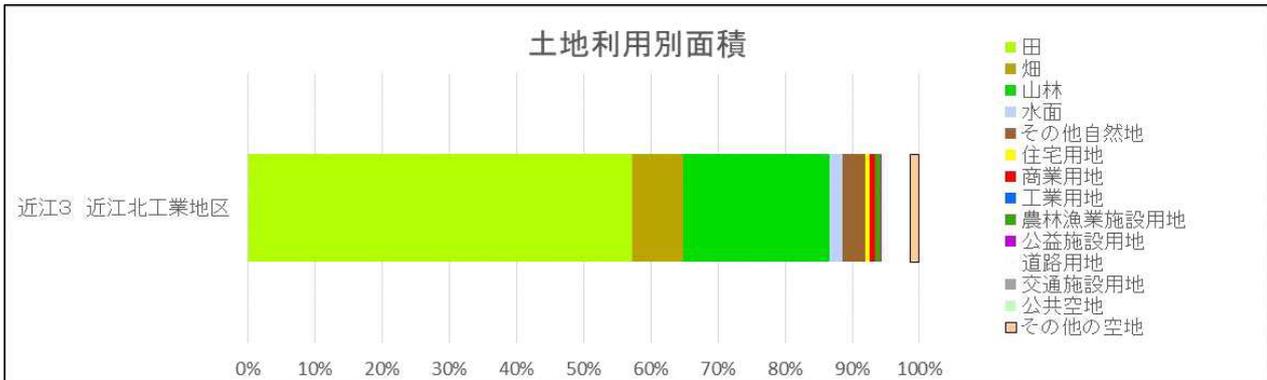
39

## 近江3 近江北工業地区

農業振興地域：全域  
(農用地区域：約14.6ha)



凡例  
■ 農用地区域  
■ 農業振興地域



土地利用(多い順) 田:57.18% 山林:21.85% 畑:7.62%

40

# 近江3 近江北工業地区

期待度：△

## 想定する用途：工業系

### ●肯定的理由

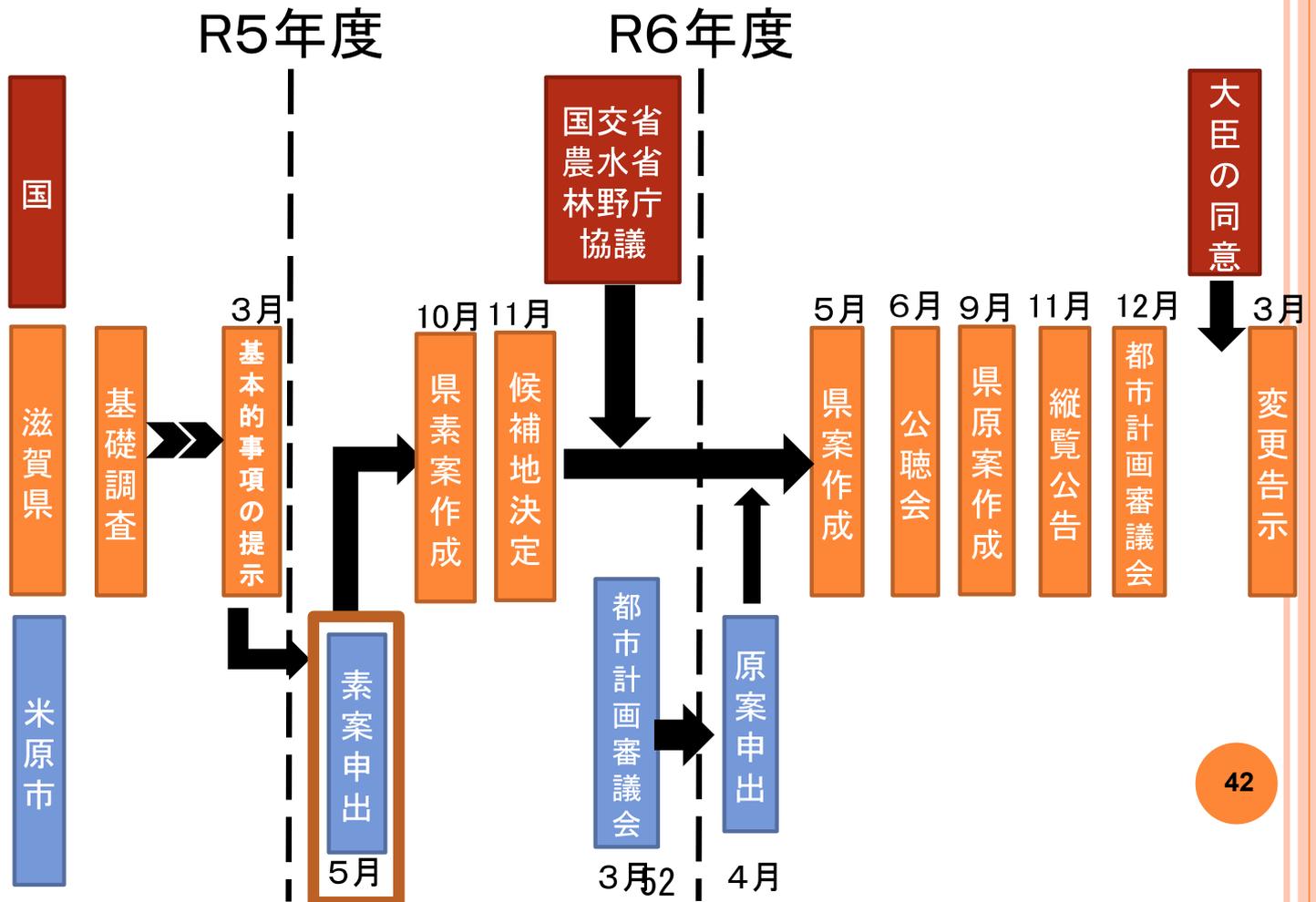
- ・設置が計画されている神田スマートICからの距離が約1kmの範囲内であり、国道8号に隣接し、立地条件がよい。

### ●否定的理由

- ・農用地区域(青地)が多く含まれており、土地改良事業(県営かんがい排水事業)の受益地内であるため、R10.3.31まで、原則農振除外が認められない。
- ・市街化区域編入に当たっては、具体的な事業予定が必要
- ・区域の一部に森林区域が含まれている。

41

## 今後のスケジュール(予定)



42