

(第 47 回)

米原市都市計画審議会議案

令和 7 年 12 月 18 日（木）午前 9 時 30 分から
米原市役所 本庁舎 3 階 会議室 3 A B

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 事 案 件	2
3	協 議 案 件	29

米原市都市計画審議会招集委員名簿

(令和7年12月18日現在)

都市計画審議会委員（委員数：11人） （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）	ト`キ シイ 轟 慎一	滋賀県立大学環境科学部 環境建築デザイン学科 准教授	
	ハギハラ カズ 萩原 和	滋賀県立大学人間文化学部 地域文化学科 准教授	
	オムラ ヨシロ 奥村 善彦	米原市商工会 会長	
	オオタニ アキラ 大谷 章	米原市農業委員会 会長	
	キムラ アヤコ 木村 文子	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	カハベ リョウ 川部 亮	米原市議会議員	交代
	ツバタ アキラ 鰐田 明	米原市議会議員	交代
	ヤマグチ ケイジ 山口 敬二	米原市議会議員	交代
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	ハヤシ シゲキ 速水 茂喜	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）	オカダ ユミ 岡田 友美	市民委員	
	ムラセ キミヨ 村瀬 公代	市民委員	

第 47 回米原市都市計画審議会 議事案件

番 号	案 件 名	頁
1	米原市都市計画マスタープランの改定の原案について	3
2	米原東北部都市計画 特定用途制限地域の変更の原案について	5
3	彦根長浜都市計画 地区計画の決定（梅ヶ原南地区）の原案について	16
4	都市計画法第 34 条第 11 号指定区域の変更（宇賀野地区、梅ヶ原地区）の原案について	22

議第 1 号

米原市都市計画マスタープランの改定の原案について

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 7 年 12 月 18 日

米原市都市計画審議会

会長 轟 慎 一

米原市都市計画マスタープランの改定の原案について

このことについて、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諮問します。

令和 7 年 12 月 18 日

米 原 市 長 角 田 航 也

議第2号

米原東北部都市計画 特定用途制限地域の変更（米原市決定）の原案について

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7年12月18日

米原市都市計画審議会
会長 轟 慎一

米原東北部都市計画 特定用途制限地域の変更（米原市決定）の原案について

このことについて、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諮問します。

令和 7 年 12 月 18 日

米 原 市 長 角 田 航 也

米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更（米原市決定）

米原東北部都市計画特定用途制限地域を次のように変更する。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域 【①自然環境地区】	5,905.62ha (変更なし)	<p>(建築物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大学、高等専門学校、専修学校、病院、自動車教習所等 ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ・カラオケボックス、劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・キャバレー、個室付浴場等 ・倉庫業倉庫 ・店舗、事務所等で床面積が500㎡を超えるもの ・ホテル、旅館で床面積が3,000㎡を超えるもの ・原動機を使用する工場で作業場の床面積が300㎡を超えるもの ・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場、おそれがある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設 ・産業廃棄物処理施設 <p>(工作物)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉砕で原動機を使用するもの ・レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの ・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物またはその残りを原料とする製造 ・産業廃棄物処理施設 	ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域 【②田園集落地区】	9,072.69ha (-2.65ha) 9,070.04ha	(建築物) <ul style="list-style-type: none"> ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ・カラオケボックス、劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・キャバレー、個室付浴場等 ・自動車教習所 ・倉庫業倉庫 ・店舗、事務所等で床面積が1,500㎡を超えるもの ・ホテル、旅館で床面積が3,000㎡を超えるもの ・原動機を使用する工場で作業場の床面積が1,000㎡を超えるもの ・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場、おそれがある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量が少ない施設、やや多い施設、多い施設 ・産業廃棄物処理施設 (工作物) <ul style="list-style-type: none"> ・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉砕で原動機を使用するもの ・レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が2.5kWを超える原動機を使用するもの ・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物またはその残りを原料とする製造 ・産業廃棄物処理施設 	ただし、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については、特定用途制限地域の区域から除く。

種 類	面 積	制限すべき特定の建築物等の用途の概要	備 考
特定用途制限地域 【③幹線道路沿道地区】	135.14ha (-0.85ha) 134.29ha	(建築物) ・劇場、映画館、演芸場、観覧場等で客室が200㎡以上のもの ・キャバレー、個室付浴場等 ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等で床面積が3,000㎡を超えるもの ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等で床面積が3,000㎡を超えるもの ・カラオケボックス等で床面積が3,000㎡を超えるもの ・店舗、事務所等で床面積が3,000㎡を超えるもの ・ホテル、旅館で床面積が3,000㎡を超えるもの ・危険性や環境を悪化させるおそれがある工場 ・危険物の貯蔵・処理の量がやや多い施設、多い施設 ・産業廃棄物処理施設 (工作物) ・鉱物、岩石、土砂、コンクリート、アスファルト・コンクリート、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉砕で原動機を使用するもの ・レディミクストコンクリートの製造またはセメントの袋詰で出力の合計が2.5kwを超える原動機を使用するもの ・アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸溜産物またはその残るかすを原料とする製造 ・産業廃棄物処理施設	ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。
特定用途制限地域 【④産業地区】	194.05ha (+3.50ha) 197.55ha	・学校、図書館、病院、老人ホーム、福祉ホーム等 ・ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 ・ホテル、旅館 ・マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ・カラオケボックス、劇場、映画館、演芸場、観覧場等 ・キャバレー、個室付浴場等	ただし、保安林の区域については、特定用途制限地域の区域から除く。
合 計	15,307.50ha		

※規制すべき特定の建築物の用途の詳細については、「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」において定める。

「種類、位置および区域は計画図表示のとおり」

理由

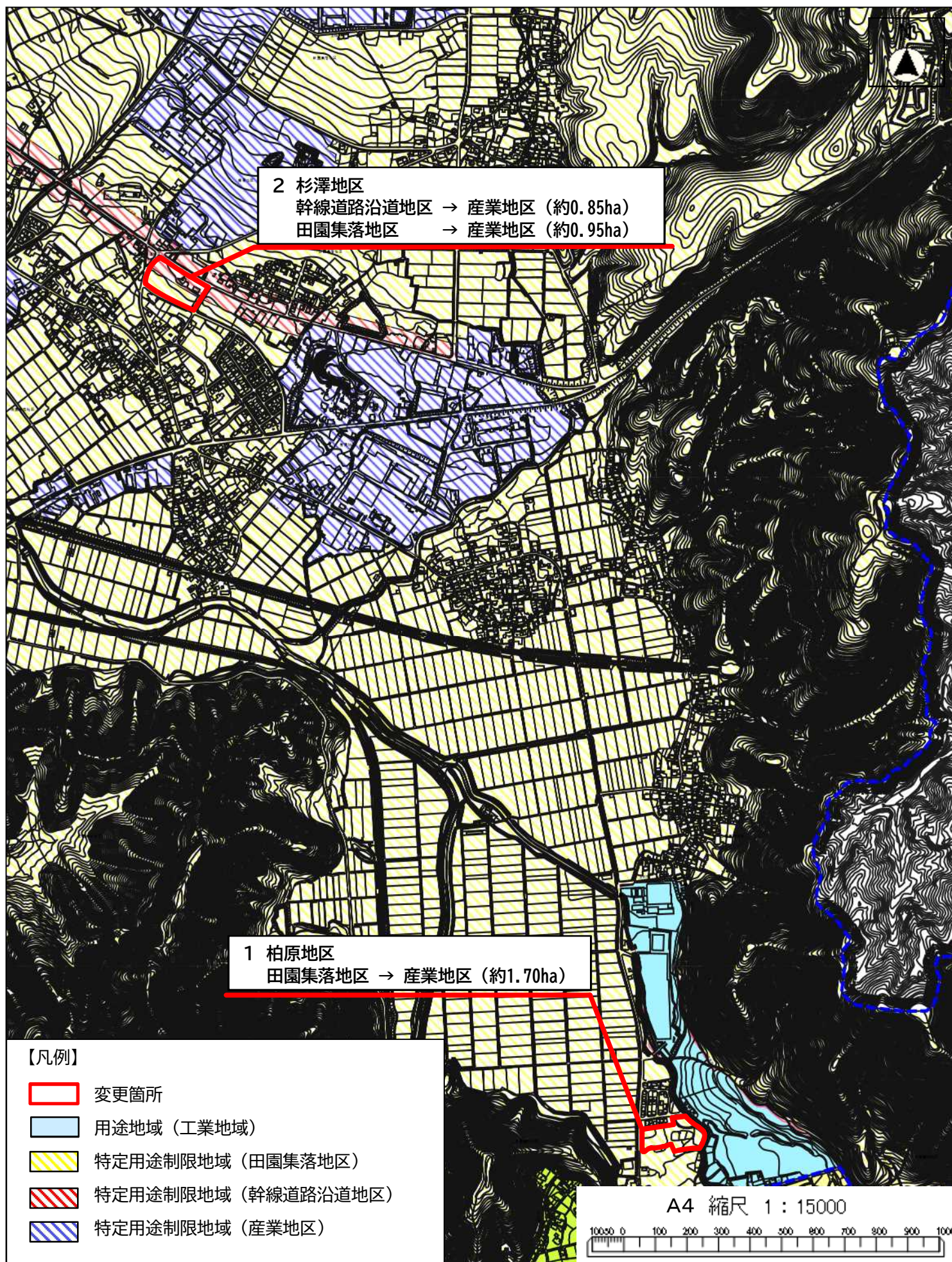
米原市都市計画マスタープランにおいて、柏原東部工業団地一帯および伊吹工業団地一帯は市の産業・流通拠点と位置付けており、優れた交通利便性等を生かした産業・流通機能を集積し、市の産業振興をけん引するエリアとして、また、琵琶湖東北部圏域の発展のため、拠点機能の強化充実に取り組んでいるところである。

そのような中、コロナ禍や円安を機に、企業の国内回帰の動きがみられ、市内においても産業用地の需要が高まっている。一方で、企業のニーズに対応できる産業用地が不足しており、産業用地の確保が喫緊の課題となっているところである。

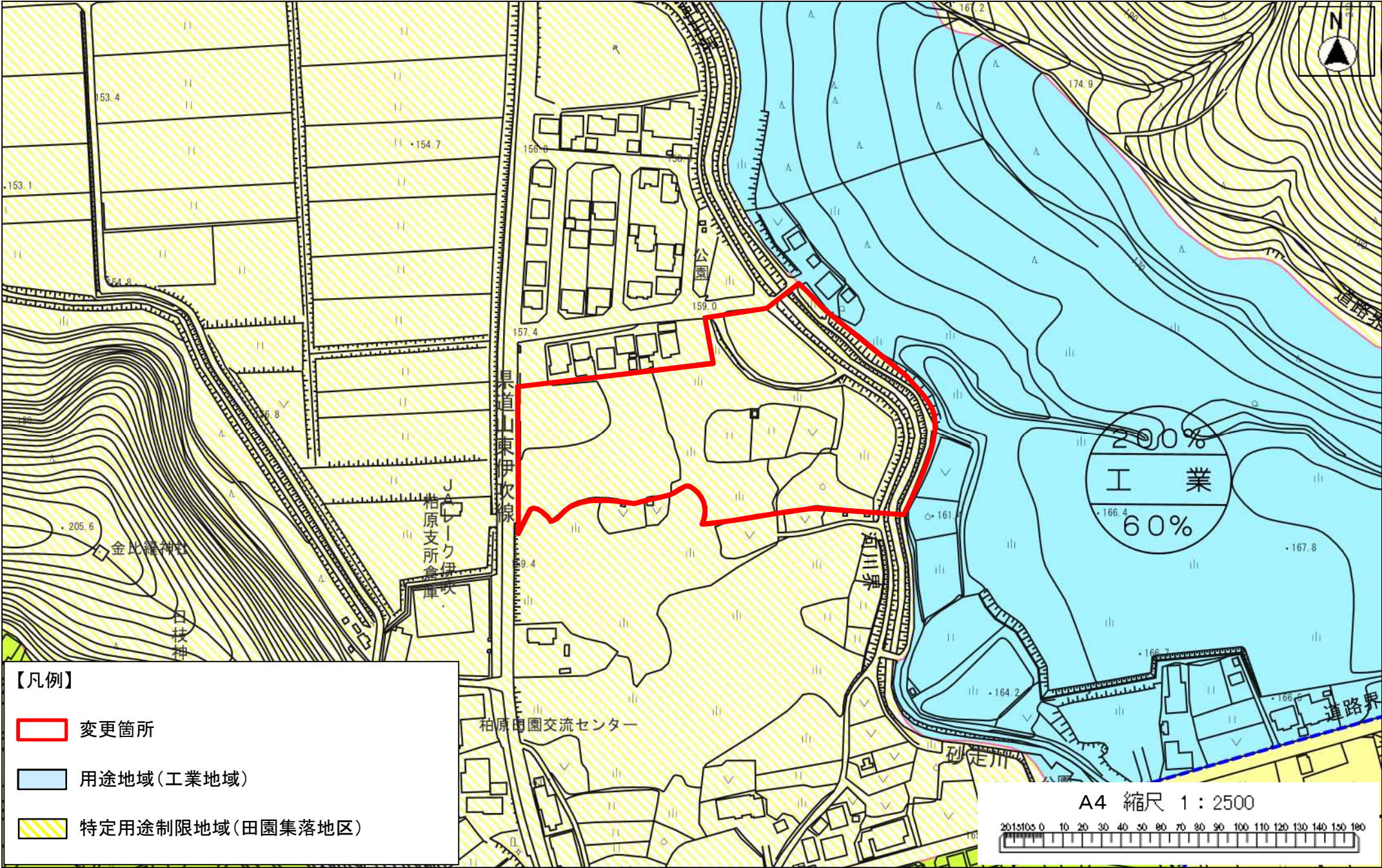
柏原地区は、周辺に工場が立地する地域において未利用地であった敷地であり、工場等の立地誘導を図る地区である。また、杉澤地区は産業・物流施設が集積する地域で、国道 365 号に面し、幹線道路沿道の交通利便性を生かした企業立地を促進すべき地区である。

以上のことから、市および琵琶湖東北部圏域の発展、また、目標とする市街地像を実現する上で必要であるため、特定用途制限地域を産業地区に変更する。

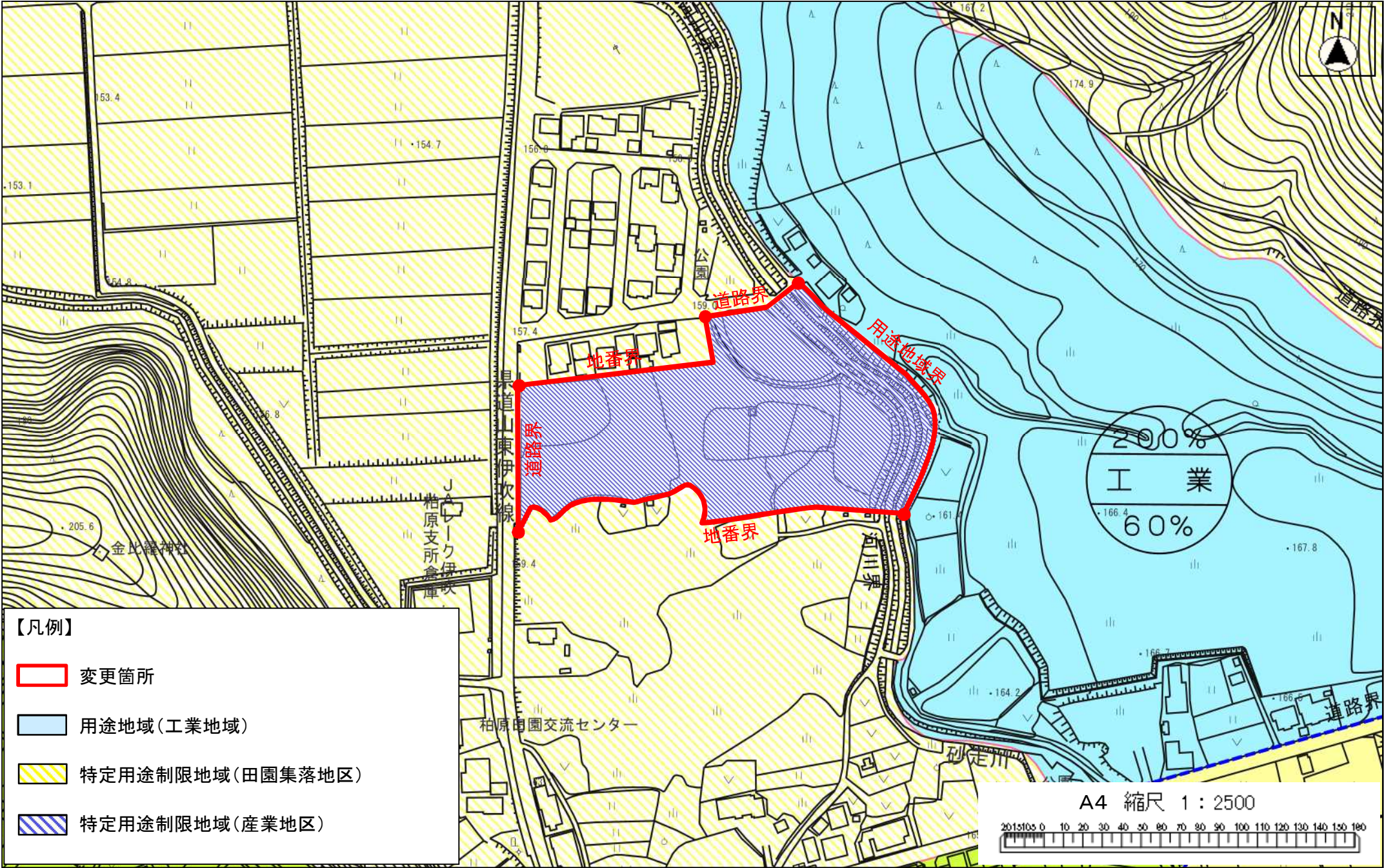
米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 総括図



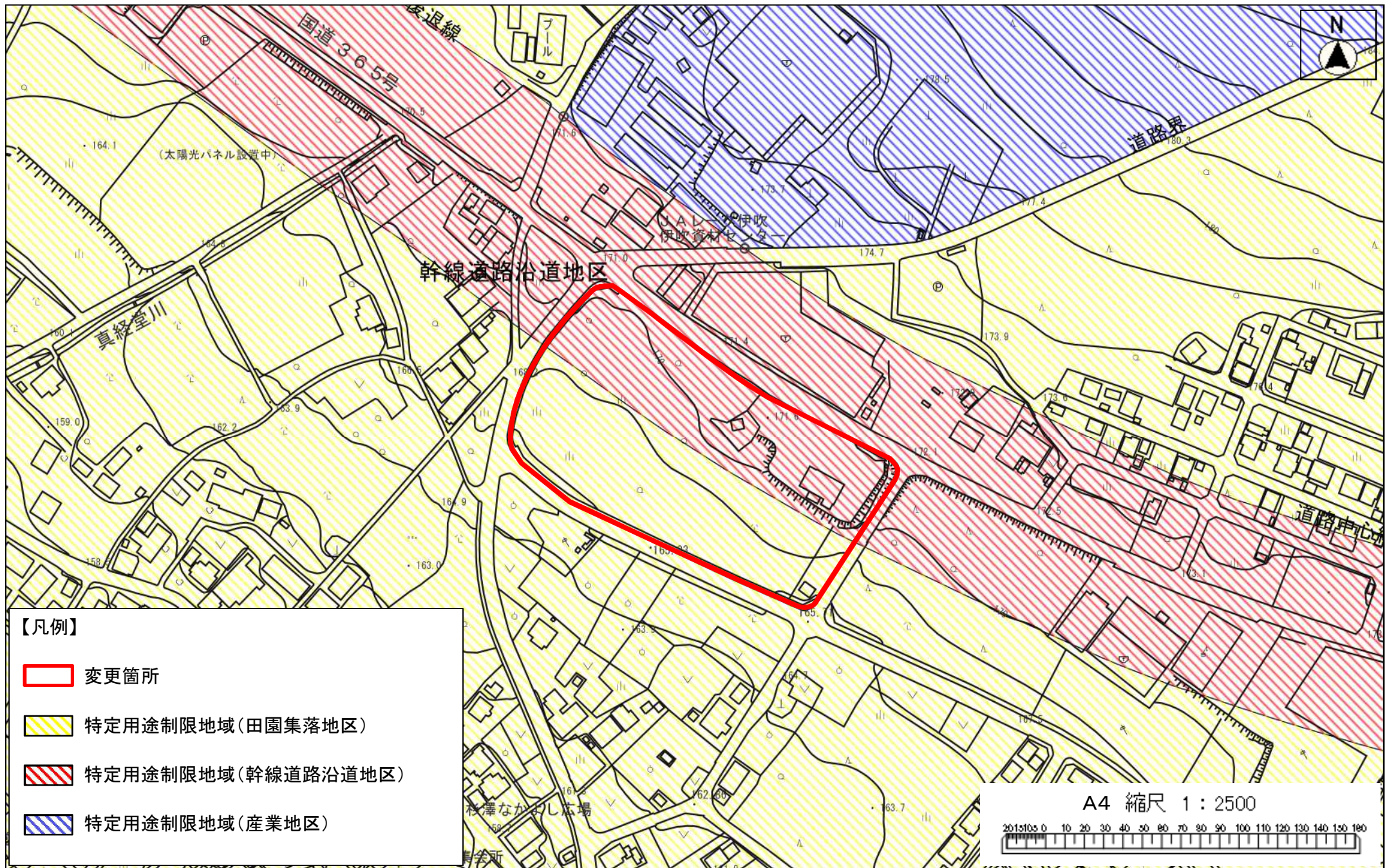
米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更前) 柏原地区



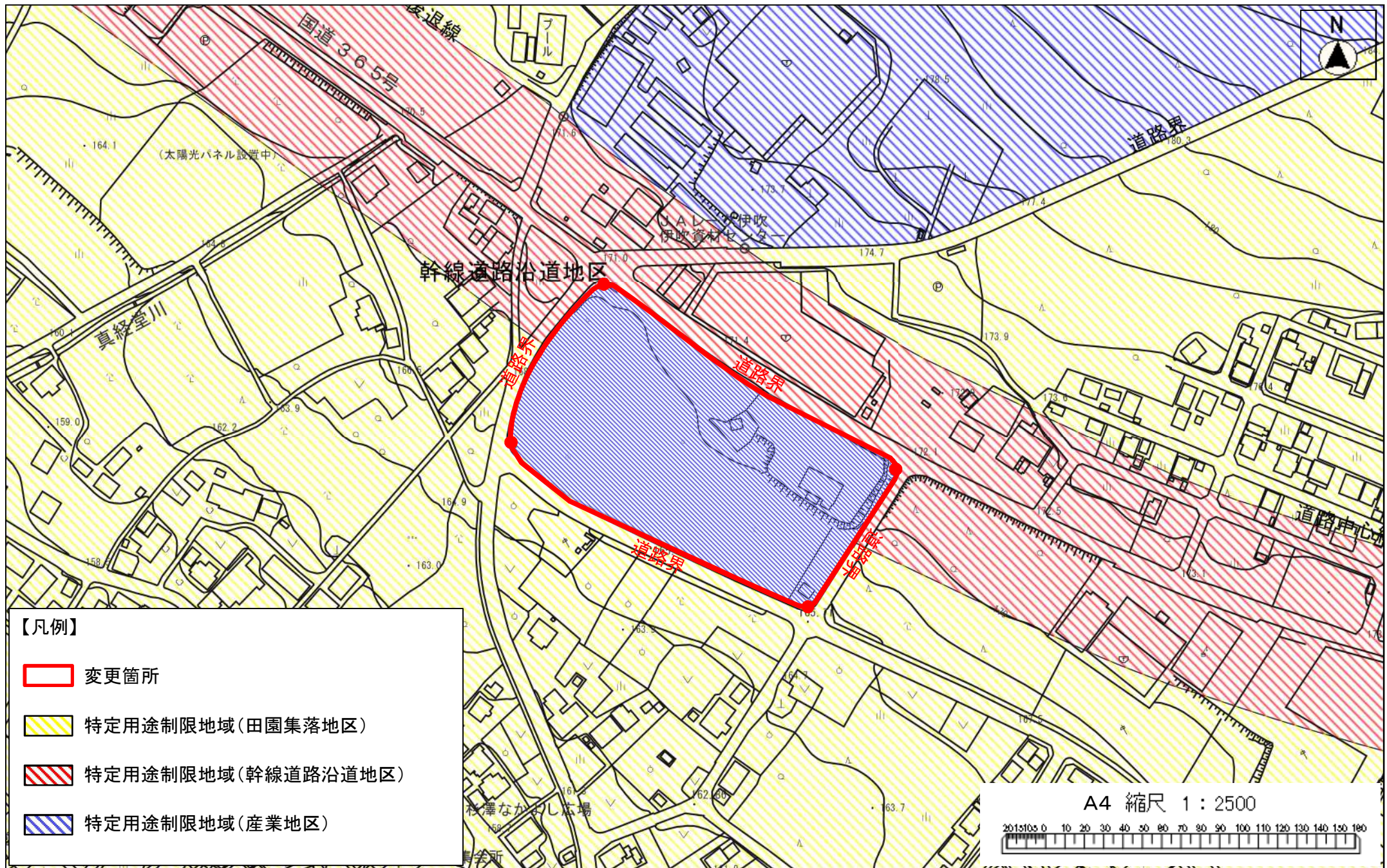
米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更後) 柏原地区



米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更前) 杉澤地区



米原東北部都市計画特定用途制限地域の変更 計画図(変更後) 杉澤地区



議第3号

彦根長浜都市計画 梅ヶ原南地区地区計画の決定（米原市決定）の原案について

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7年12月18日

米原市都市計画審議会

会長 轟 慎 一

彦根長浜都市計画 梅ヶ原南地区地区計画の決定（米原市決定）の原案について

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、米原市都市計画審議会に諮問します。

令和 7 年 12 月 18 日

米 原 市 長 角 田 航 也

彦根長浜都市計画地区計画の決定（米原市決定）
都市計画梅ヶ原南地区地区計画を次のように決定する。

名 称		梅ヶ原南地区地区計画	
位 置		米原市梅ヶ原字福島 2100 番 1 外 53 筆	
面 積		約 2.1ha	
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、J R 米原駅の南約 1.2km に位置し、国道 8 号に面する交通の便がよい地区である。近隣の市街化区域内では多くの企業が立地しているほか、米原駅東口周辺まちづくり事業において、今後更に商業施設や企業の立地が計画されている状況にある。</p> <p>米原市都市計画マスタープランにおいて、国道 8 号沿道では、地域の実情に応じて、地区計画制度の活用等により、計画的な土地利用を検討することとしている。</p> <p>本地区計画では、交通の便に優れた地域の特性を生かし、周辺のまちづくりの実情に応じた居住地や事業用地を確保することを目標とする。</p>
	土地利用の方針		<p>周辺の自然環境や既存集落の調和を図りつつ、幹線道路沿道の交通利便性を生かした土地利用を行う。</p>
	建築物等の整備方針		<p>(1) 良好な住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途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	建築物等に関する事項	地区の区分	
		区分の名称	梅ヶ原南地区
		区分の面積	約 2.1ha
	建築物の用途の制限	建築基準法別表第二（に）の項各号に掲げる建築物は、建築してはならない。	

	建築物の容積率の最高限度	10 分の 20
	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 ）
	建築物の高さの最高限度	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。
	建築物の形態または意匠の制限	建築物が米原市景観計画の届出対象となる場合は、同計画に規定する各項目に適合させること。
	垣またはさくの構造の制限	周辺の環境および景観と調和の得られる形態、意匠、色彩とする。
<p>※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」、「建築物の高さの最高限度」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。</p>		

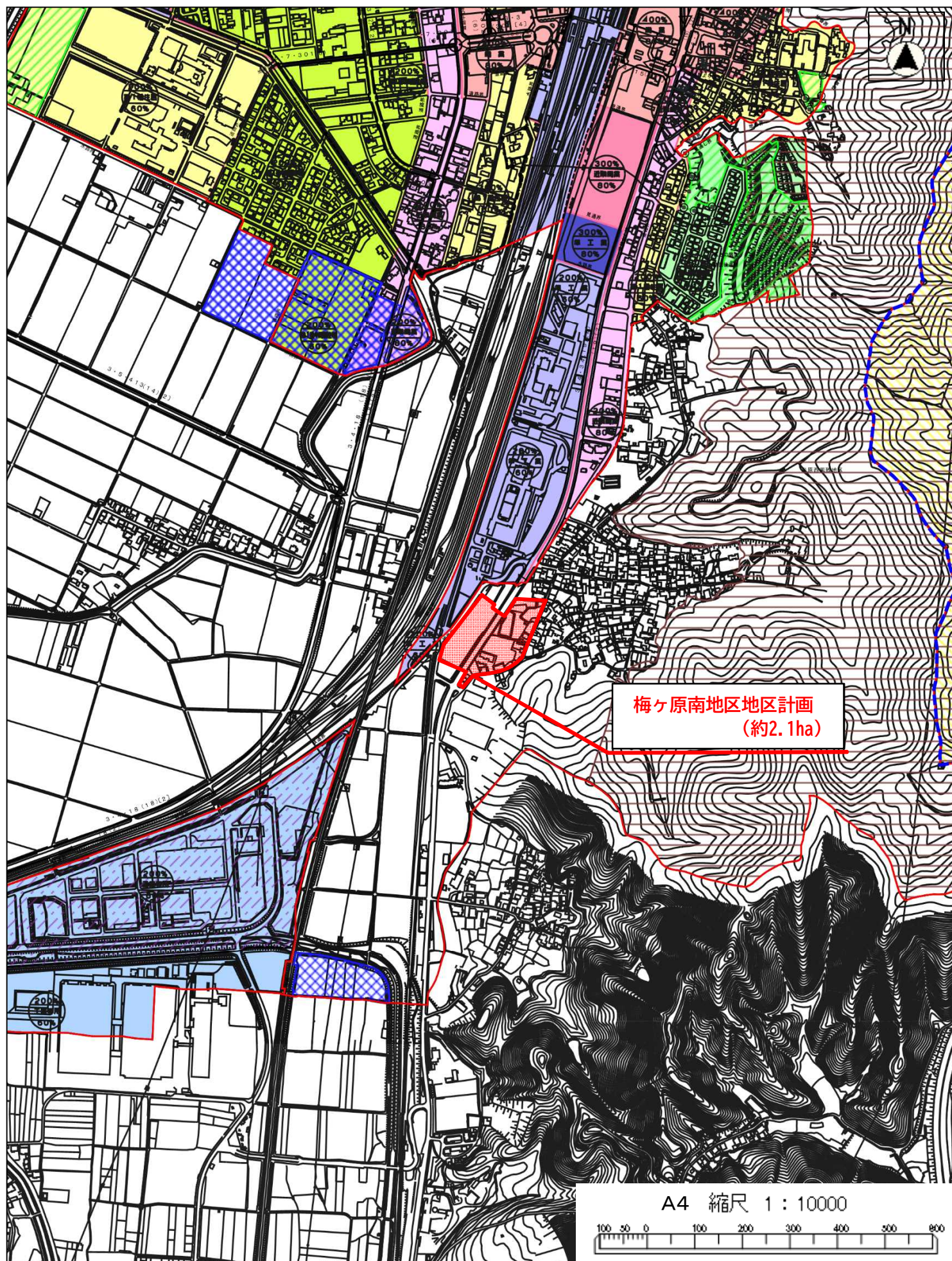
「区域は計画図表示のとおり」

理由

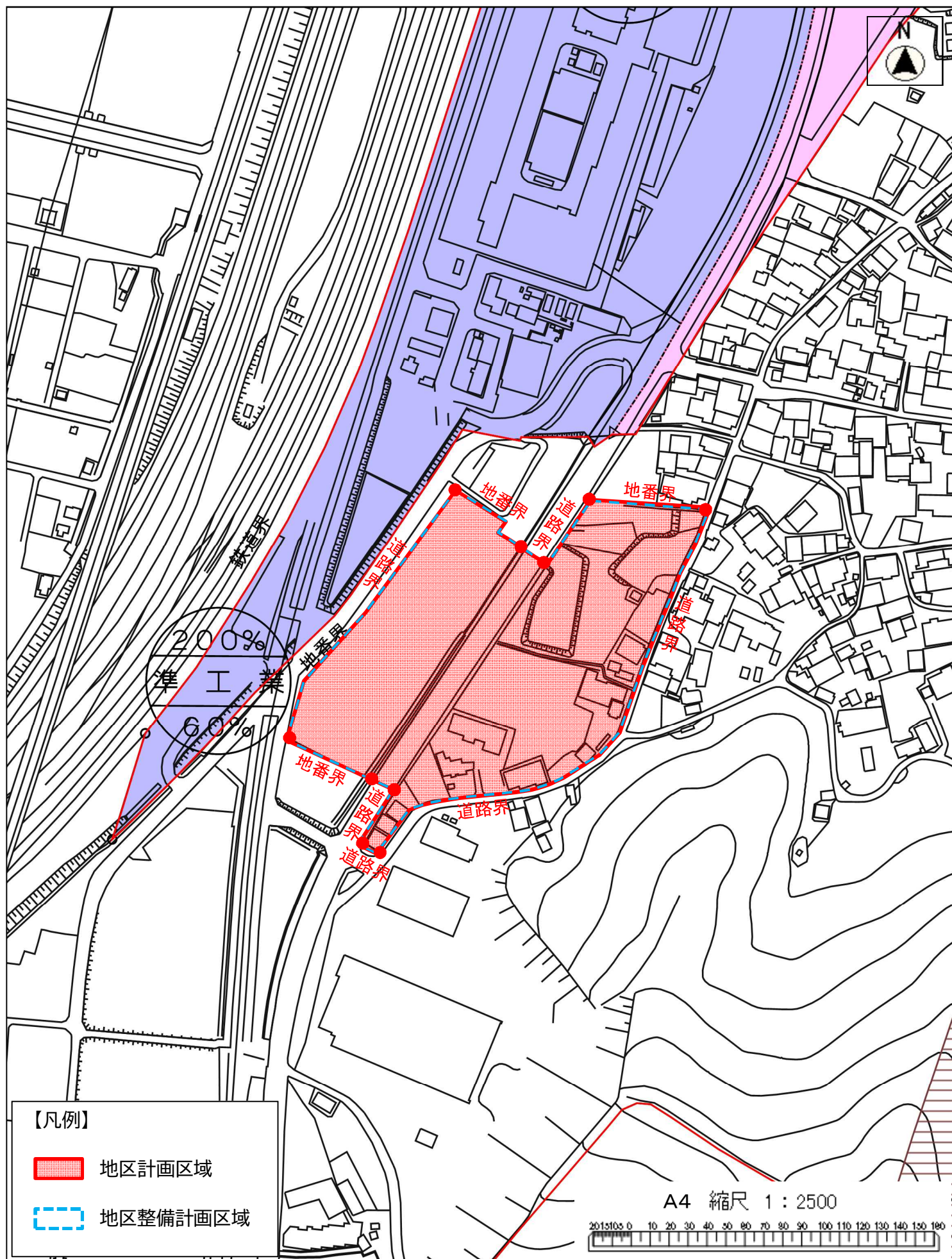
本市の都市計画マスタープランでは、市街化調整区域内の沿道利用調整地について、「広域的な幹線道路の沿道では、市街化調整区域の性格に十分留意しながら、地域の実情に応じて、地区計画制度等の活用等により、計画的な土地利用を検討する。」としており、本地区は同計画と合致した計画であるといえます。

地区計画制度を活用し、米原駅周辺、国道 8 号沿道の交通利便性を活かした良好な居住地、事業用地を提供することで、米原駅を中心とした都市拠点および都市拠点をつなぐ広域交流軸の形成が期待されることから、都市計画決定を行うものです。

彦根長浜都市計画地区計画の決定 総括図



彦根長浜都市計画地区計画の決定 計画図



議第 4 号

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域の変更の原案について

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 7 年 12 月 18 日

米原市都市計画審議会
会長 轟 慎 一

都市計画法第 34 条第 11 号に基づく区域の変更の原案について

このことについて、米原市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 17 年米原市条例第 347 号）第 3 条第 4 項の規定において準用する同条第 2 項の規定に基づき、米原市都市計画審議会に諮問します。

令和 7 年 12 月 18 日

米 原 市 長 角 田 航 也

都市計画法第 34 条第 11 号の規定に基づく区域の変更について

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 11 号の規定に基づき定める米原市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成 17 年米原市条例第 347 号）第 3 条の規定に基づく指定区域を次のとおり変更する。

変更する位置	米原市宇賀野、梅ヶ原地先
変更する区域	1 宇賀野西地区地区計画および隣接する道路、水路の区域 2 梅ヶ原南地区地区計画の区域
変更の内容	指定区域から除外する。

変更の理由

地区計画を定めようとする区域が、都市計画法第 34 条第 11 号に基づき市の条例で指定する区域（以下「指定区域」という。）と重複することとなり、それぞれの区域における建築物の用途の制限が異なるため、地区計画の決定に合わせて、重複する区域を指定区域から除外する。

変更手続

地区計画の決定の告示と同日付けで指定区域の変更を告示する。

【参考】

○都市計画法第 34 条第 11 号

市街化調整区域において認められる開発行為は、都市計画法第 34 条各号のいずれかに該当するものに限られます。

第 1 号	開発区域周辺の地域に居住している者の利用に供する公益施設 開発区域周辺の地域に居住している者の日常生活のため必要な店舗等
第 2 号	鉱物資源、観光資源の有効利用のために必要な施設
第 3 号	特別な自然的条件（温度、湿度、空気等）を必要とする施設
第 4 号	農林水産物の処理、加工等のための施設
第 5 号	特定農山村地域における農林業等の活性化のための施設
第 6 号	中小企業の共同化、集団化のための施設
第 7 号	既存工場と密接な関連を有する事業場
第 8 号	危険物の貯蔵または処理に供する施設
第 8 号の 2	災害レッドゾーンに現に存する建築物の移転のための施設
第 9 号	沿道サービス施設（道路管理施設、休憩所、給油所） 火薬類製造所
第 10 号	地区計画または集落地区計画区域内の開発行為
第 11 号	条例で指定した集落区域内における開発行為
第 12 号	条例で定める市街化を促進するおそれがない等と認められる開発行為
第 13 号	既存権利の届出に基づく開発行為
第 14 号	開発審査会の議を経て許可する開発行為

○建築物の用途の制限の比較

法第 34 条第 11 号指定区域	<p>法第 34 条第 11 号に規定する開発区域およびその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に掲げる建築物以外の用途とする。</p> <p>（１）自己居住用一戸建住宅（兼用住宅を含む。）</p> <p>（２）非自己用住宅（分譲宅地）で次のいずれにも該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸目的でないもの ・開発面積が 3,000 ㎡未満のもの ・農地転用完了後、相当の期間が経過しているもの ・１区画の面積が 180 ㎡（隅切り部 165 ㎡）以上であるもの
宇賀野西地区 地区計画区域	<p>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。</p> <p>（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（住宅、兼用住宅および小規模店舗）</p> <p>（２）前号の建築物に付属するもの</p>
梅ヶ原南地区 地区計画区域	<p>建築基準法別表第二（に）の項各号に掲げる建築物は、建築してはならない。（第二種中高層住居専用地域内に建築してはならない建築物）</p>

(1) 用途地域

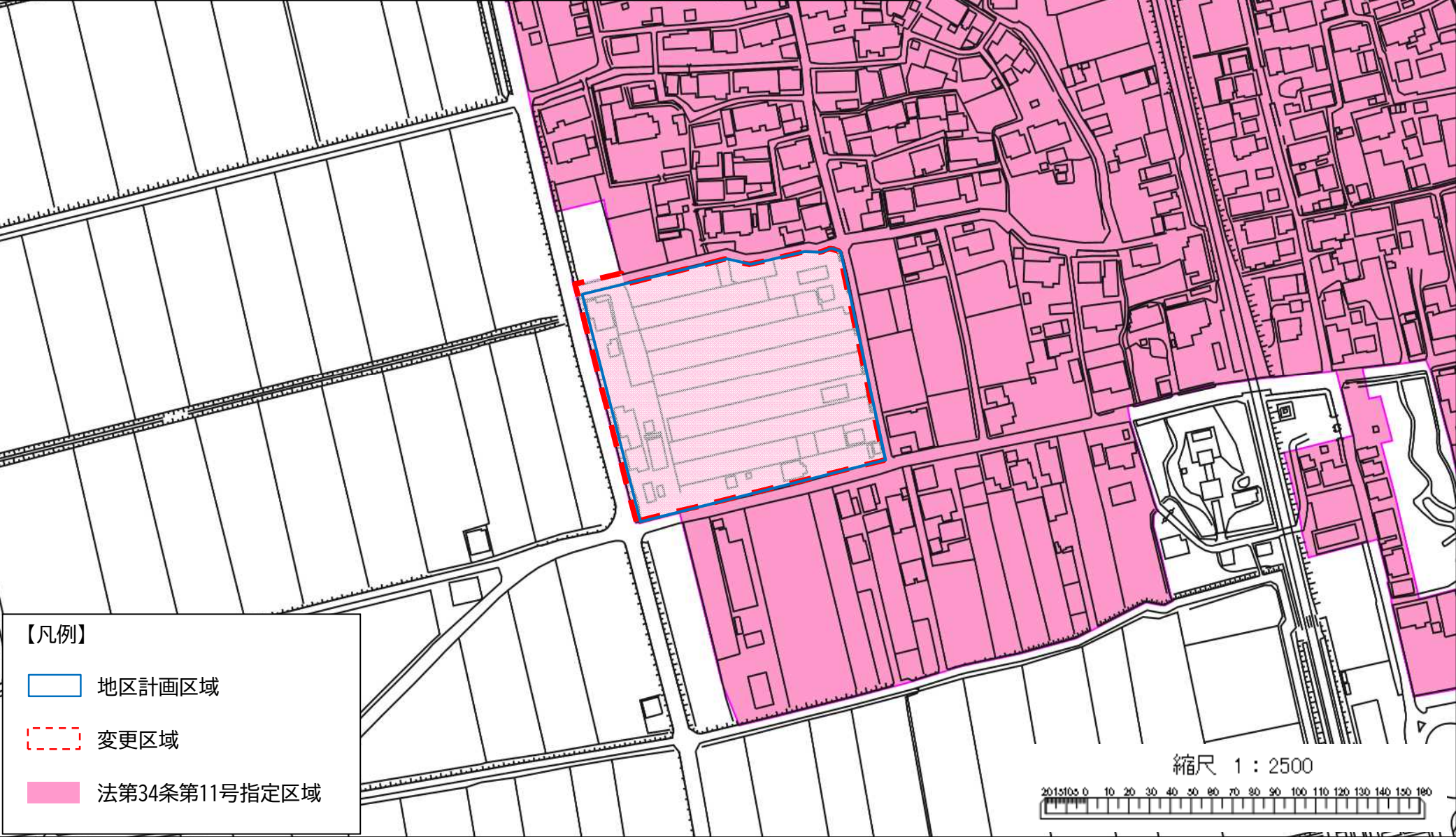
表1-3 用途地域内の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考欄
建てられる用途 ①、②、③、④、■															
建てられない用途 ■															
(①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり)															
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㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	①日用品販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ②①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③2階以下。 ④物品販売店舗、飲食店を除く。 ⑤農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下。 ※作業場床面積50㎡以下 ⑥洋服店、畳屋、建具屋、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。 ⑦自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限る。原動機の制限有り。)
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	⑤	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの										○	○	○		
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの				■	○	○	○		○	○	○	○	○	■2階以下。
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○	
ホテル、旅館						■	○	○		○	○	○	■		■3,000㎡以下。
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等					■	○	○		○	○	○	○	■	■3,000㎡以下。
	カラオケボックス等						■	■		○	○	○	■	■	■10,000㎡以下。
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等						■	■		○	○	○	■		■10,000㎡以下。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場							■		○	○	○			■客席200㎡未満。
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等										○	■			■個室付浴場等を除く。
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			○	○	○	○	○		○	○	○	■	■	■幼児車輦型認定こども園に限る。
	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、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	■	○	○	○	○	○	■600㎡以下。
	自動車教習所				■	○	○		○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）			■	■	■	■	○		○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車車庫	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下。 ②3,000㎡以下、2階以下。 ③2階以下。
	倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
	自家用倉庫					①	②	○	③	○	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下。 ②3,000㎡以下。 ③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場				③	①	①	①	④	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③50㎡以下（パン屋等の食品製造業に限る。原動機の制限有り。）
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	④農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するものに限る。（著しい騒音を発生するものを除く。）
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場													○	
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下 原動機の制限あり
	畜舎（15㎡を超えるもの）					■	○	○		○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理に供する施設	量が非常に少ない施設				①	②	○		○	○	○	○	○	①1,500㎡以下、2階以下。 ②3,000㎡以下。
		量が少ない施設							○		○	○	○	○	
		量がやや多い施設										○	○	○	
		量が多い施設											○	○	
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決定もしくは特定行政庁の許可が必要													

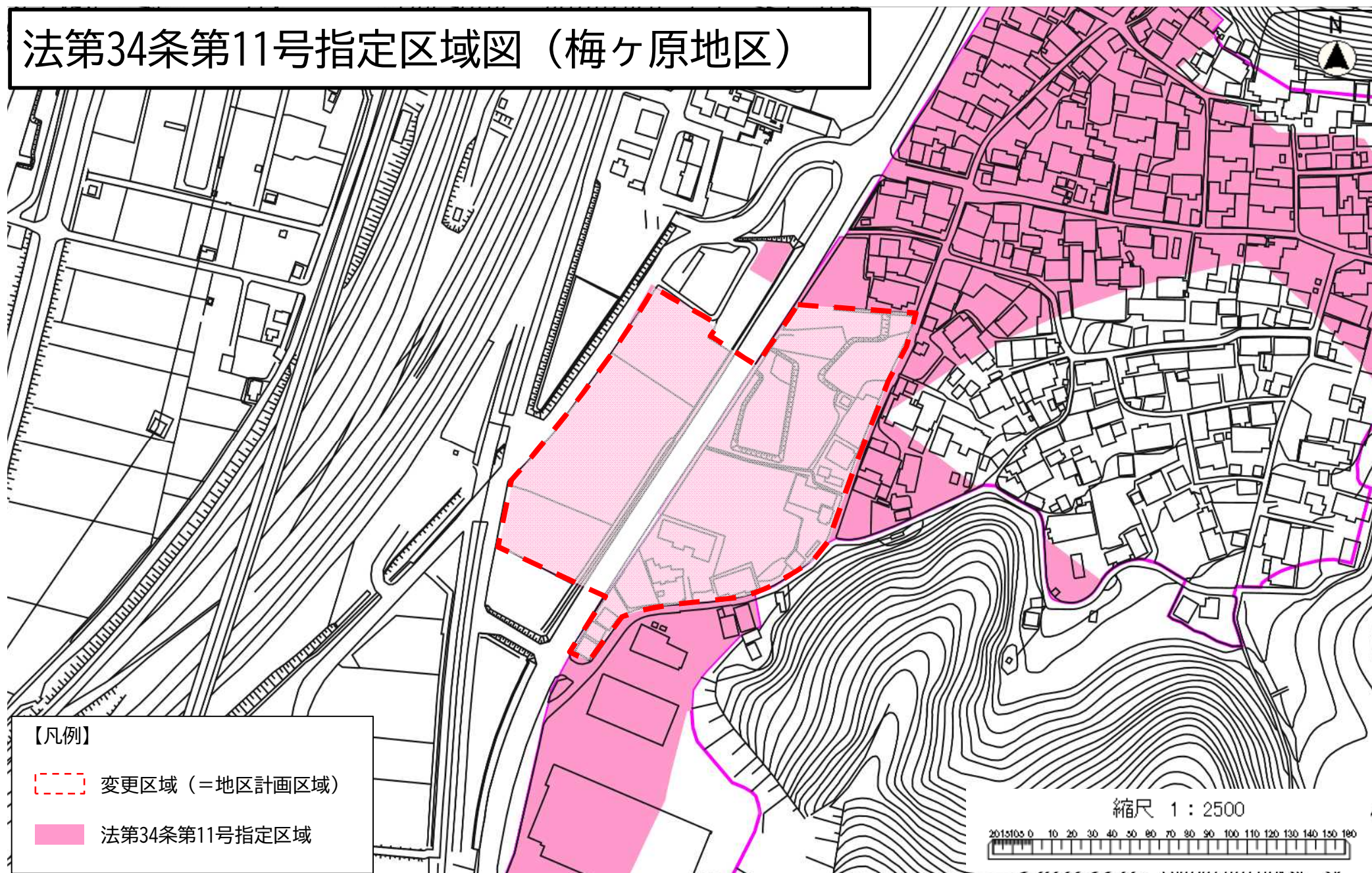
【注意事項】

- 上表は参考。計画の際には特定行政庁に必ず建築の可否を確認すること。
- 米原市では、特定旅館（ラブホテル等）の建築を認めていない（米原市環境保全に伴う旅館等建築の規制に関する条例）。

法第34条第11号指定区域図（宇賀野地区）



法第34条第11号指定区域図（梅ヶ原地区）



第 47 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 地区計画の決定（宇賀野東地区） および都市計画法第34条第11号指定区域の変更の原 案について	30

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

名 称				宇賀野東地区地区計画
位 置				米原市宇賀野字中菊楽 308 番 外 38 筆
面 積				約 2.4ha
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、J R 坂田駅の北約 0.6km に位置し、また、県道長浜近江線に面し、近隣には小学校や保育施設のほか、商業施設や医院、郵便局が立地するなど、生活利便性や交通の便に優れ、魅力的な居住環境を備えた地域である。</p> <p>坂田駅周辺は住宅地需要が高く、近年、民間開発により若者・子育て世帯の定住が進み、市の発展および人口減少緩和に大きく寄与する地域であることから、米原市都市計画マスタープランにおいて都市拠点と位置付け、都市機能の強化・充実に取り組んでいるところである。</p> <p>本地区計画では、優良な宅地を供給し、若者世帯の受け皿を確保することにより、集落への定住化を促進し、市の発展および地域コミュニティの維持に寄与することを目標とする。</p>
	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			<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	地区施設の配置および規模			区画道路 幅員 6 m 延長約 300m
	建築物等に関する	地区の区分	区分の名称	宇賀野東地区
			区分の面積	約 2.4ha

す る 事 項	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) 集会所その他自治会活動に必要な建築物 (3) 前 2 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) とする。ただし、自治会活動に必要な建築物は除く。
	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 を加えたものの以下とする。
	垣またはさくの構造の制限	周辺の環境および景観と調和の得られる形態、意匠、色彩とする。
<p>※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。</p>		

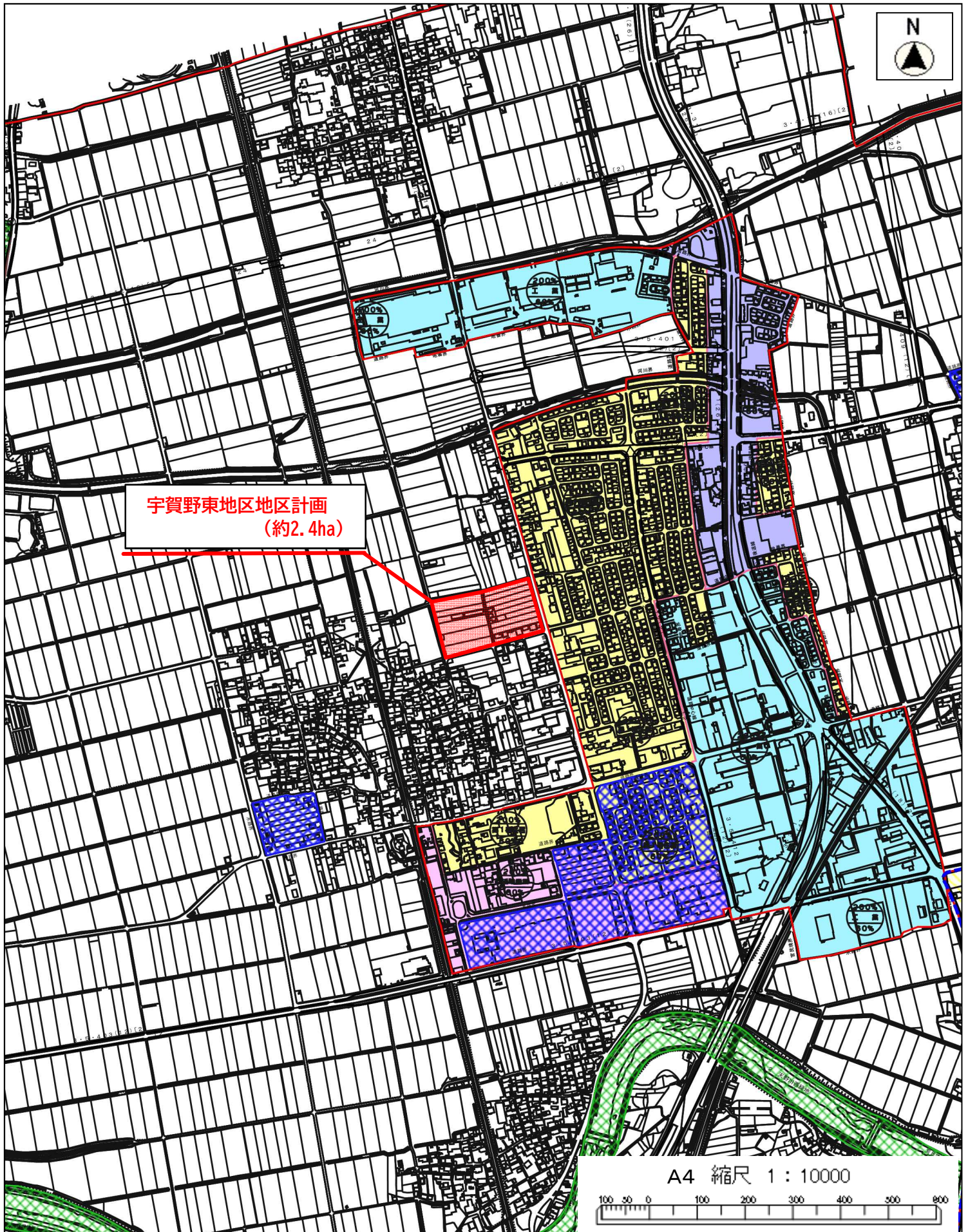
「区域は計画図表示のとおり」

理由

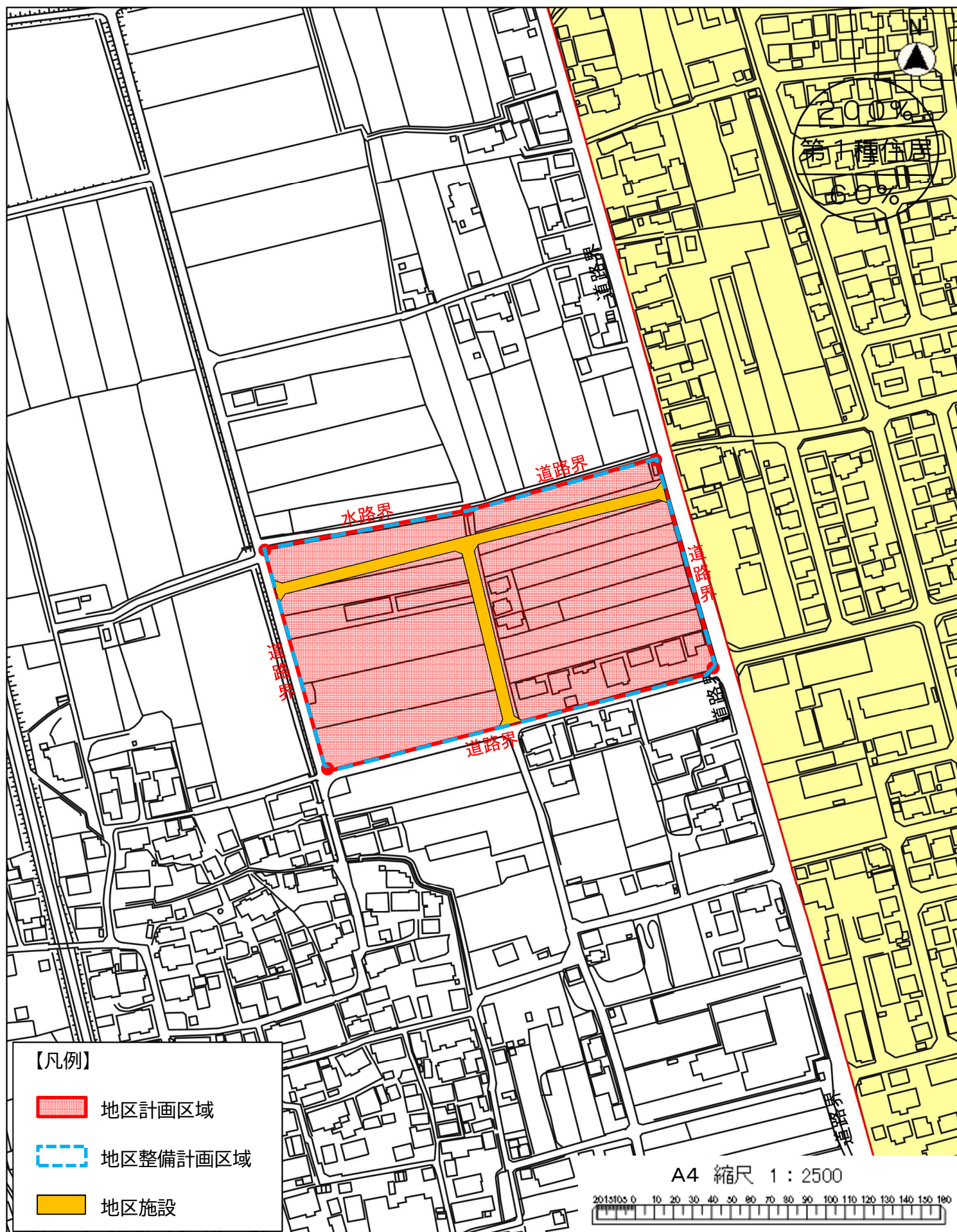
本市の都市計画マスタープランにおいて、坂田駅周辺は都市拠点と位置付けており、市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進め、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして都市機能の強化・充実に取り組んでいるところである。

地区計画制度を活用し、坂田駅周辺の生活・交通利便性を活かした良好な住環境を提供することで、若者世帯の定住促進による人口減少緩和および地域コミュニティの維持、また、市および琵琶湖東北部圏域の発展や魅力的なまちづくりに大きく寄与し、目標とする市街地像を実現する上で必要であることから、都市計画決定を行うものである。

彦根長浜都市計画地区計画の決定 総括図



彦根長浜都市計画地区計画の決定 計画図



法第34条第11号指定区域図（宇賀野地区）

