

米原市・都市計画 区域区分見直しについて

- ・区域区分とは何か
- ・区域区分の変更に伴って生じること
- ・予定している見直しの方向性

区域区分とは

区域区分とは

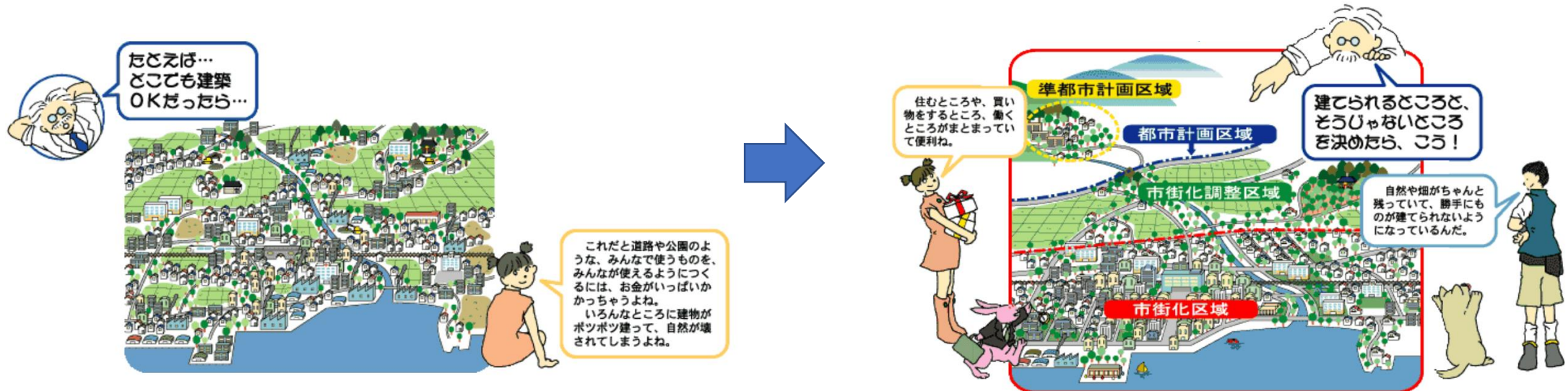
- ①無秩序にまちが広がらないように、
- ②一定のルールに基づいて**建物の建築などを制限**するため、
- ③都市計画区域内を市街化区域と市街化調整区域の**2つの区域に区分**するものです。

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

- ・市街化を抑制し、現状のまま自然や農地などの環境を維持するところ



【参考資料】 みんなで進めるまちづくりの話（国土交通省）、滋賀県の都市計画の概要（滋賀県）
【参考条文】 都市計画法第7条第1項（区域区分）、第2項（市街化区域）、第3項（市街化調整区域）

区域区分とは

米原市の都市計画

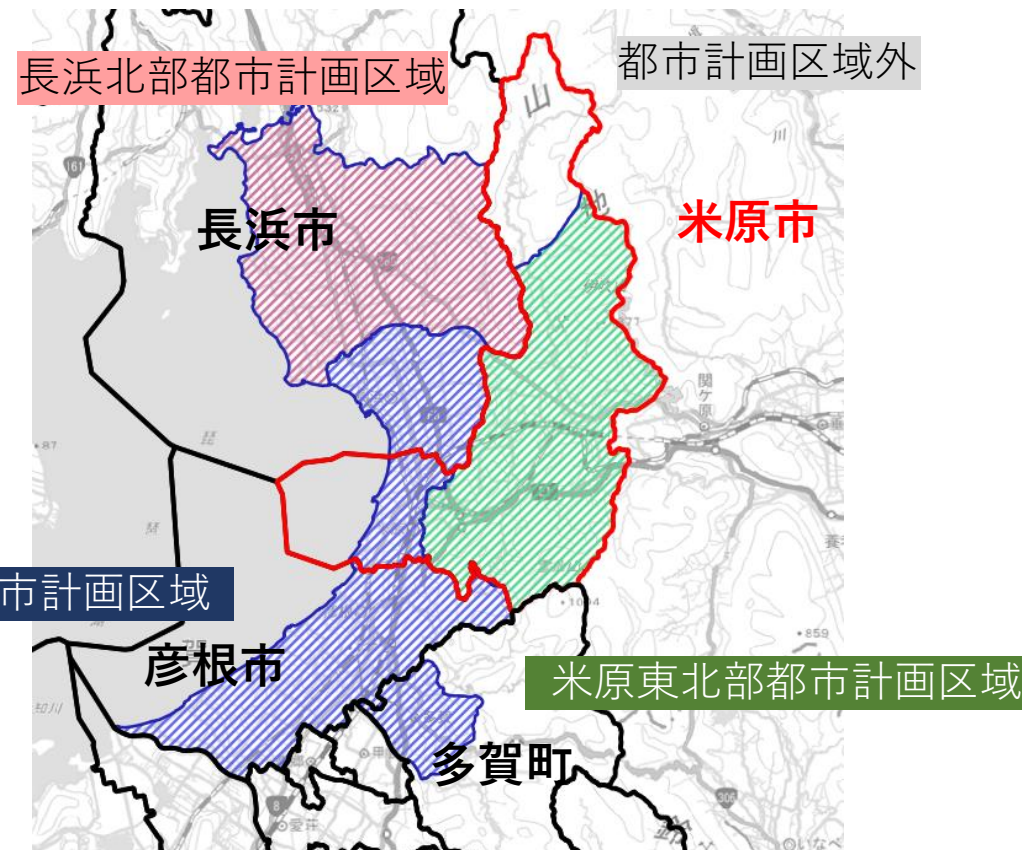
- 本市には「彦根長浜都市計画区域」と「米原東北部都市計画区域」の2つの都市計画区域が存在します。（都市計画区域は滋賀県が定めるものです）
- 山間部は「都市計画区域外」となっています。

→ 2つの都市計画区域のうち、区域区分の定めがあるのは「彦根長浜都市計画区域」のみです。

- 彦根長浜都市計画区域は、米原市に加え彦根市・長浜市・多賀町を含む3市1町の都市計画区域です。
- ※ 都市計画区域は「自然的、社会的条件等を勘案して一体の都市として総合的に整備し、開発及び保全する」範囲とされます。

※ 彦根長浜都市計画区域に含まれる地域：
旧米原町・旧近江町の一部

磯、入江、梅ヶ原、梅ヶ原栄、米原西、米原、
下多良、中多良、上多良、朝妻筑摩、世継、岩脇、宇賀野、長沢、
高溝、舟崎、顔戸の一部、箕浦の一部



区域区分とは

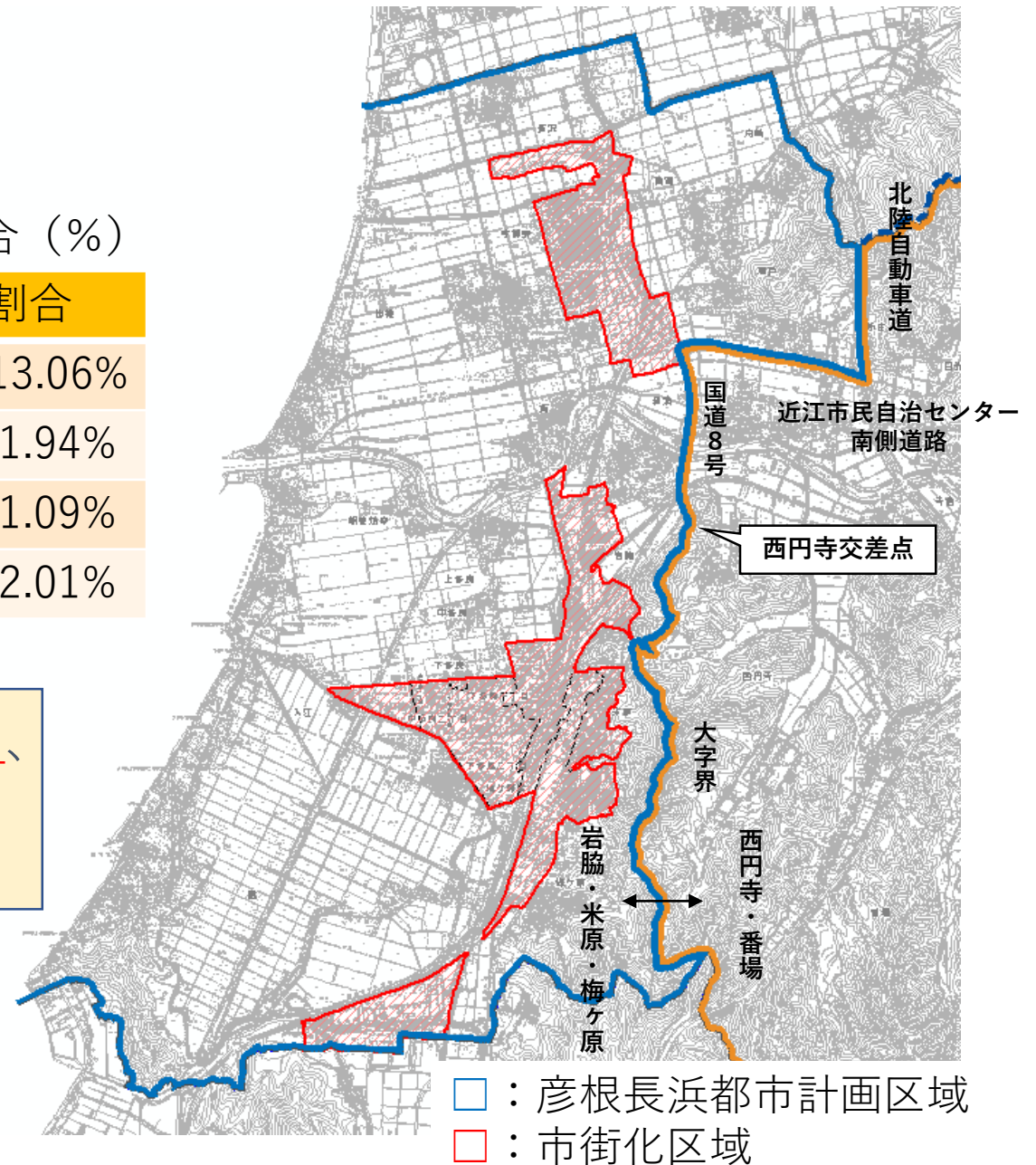
市街化区域の規模

- 市街化区域の面積 単位：面積（ha）・割合（％）

	行政区域面積	市街化区域面積	割合
彦根市	19,687	2,572	13.06%
長浜市	68,102	1,318	1.94%
米原市	25,039	272	1.09%
多賀町	13,577	273	2.01%

米原市の市街化区域は4市町で最も面積が狭く、彦根市の約10分の1、長浜市の約5分の1となっています。

米原市の市街化区域面積は、彦根長浜都市計画区域を構成する市町のなかでも最も小さくなっています。



区域区分とは

市街化区域の土地利用

● 市街化区域内での可住地面積

	可住地 (ha)	非可住地 (ha)
平成25年度	94.13	174.79
令和3年度	93.87	175.06
増減面積	▲ 0.26	0.26

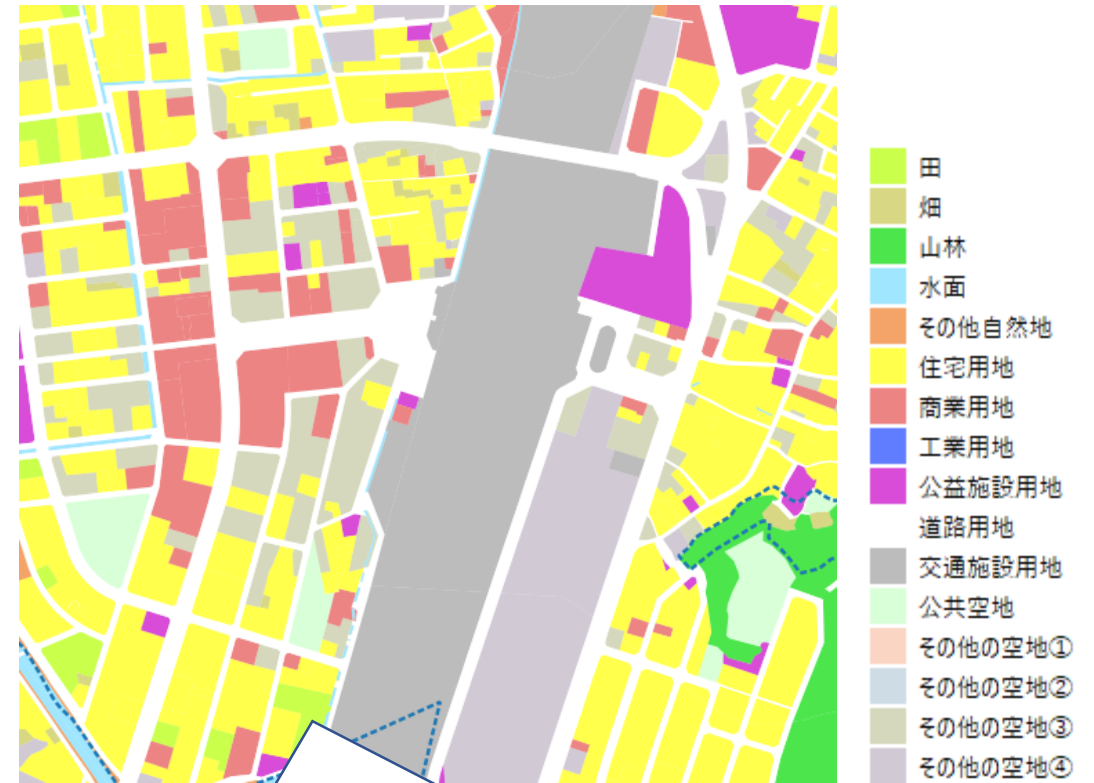
各都市計画基礎調査に基づく

米原市の市街化区域では、工業用地や道路用地の拡大により、人が住むことができる可住地は少なくなっています。

可住地：人が住むことが出来る土地のこと

※ 住宅用地のほか田や畑など開発により住める場所も含みます。

※ 非可住地は水面や道路用地・公共施設用地などです。



※米原市駅周辺の土地利用

- 鉄道用地が市街化区域に含まれる
- 駅西口の開発が進んでいる
- そのほか道路整備が進んでいる

→開発も進み、現に住める場所が少ない。

区域区分とは

市街化区域の人口規模

● 市街化区域の人口

単位：人

	H18.4.1	H23.4.1	H28.4.1	R03.4.1
市街化区域	5,441	5,833	6,370	6,518
市街化調整区域	9,120	8,871	8,749	8,915
彦根長浜都市計画区域	14,561	14,704	15,119	15,433

● 市街化区域の世帯数

単位：世帯数

	H18.4.1	H23.4.1	H28.4.1	R03.4.1
市街化区域	1,886	2,075	2,358	2,560
市街化調整区域	2,935	3,049	3,219	3,465
彦根長浜都市計画区域	4,821	5,124	5,577	6,025



一方で、米原市の市街化区域では、人口・世帯数ともに増加傾向が続いています。

そのため、市街化区域内では「人が住める場所が狭くなっている」にもかかわらず、「人口・世帯数が増加」しているという問題が生じています。

区域区分とは

米原市における 区域区分の課題 まとめ

- 市街化区域面積が周辺市町と比べて小さい
→ そもそも開発を誘導できる地域が狭い。
- 可住地面積が減少している。
→ 非可住地（道路・公共施設用地など）が増え、市民が住める場所が少なくなっている。
- 市街化区域内の人口・世帯数が増えている。
→ 人口・世帯数を“収める”だけのスペースが足りない。



そのため、米原市では「**市街化区域の拡大**」に向けた検討を進めていました。

米原市・都市計画 区域区分見直しについて

- 区域区分とは何か
- 区域区分の変更に伴って生じること
- 予定している見直しの方向性

変更に伴って生じること

市街化調整区域と市街化区域の違い

- 市街化調整区域から市街化区域に編入されることに伴って、主に生じるとは次のとおりです。

	市街化調整区域	市街化区域
建築制限	原則、新たに建築できない (許可を受けた建物に限り建築できる)	用途地域に応じて 様々な建物が建築できる
農地転用	許可が必要	届出のみ
農業支援	農業振興地域では、農機具購入や 水路整備等に補助	なし
都市計画税	非課税	課税

変更に伴って生じること

市街化区域になることで生じること

- 開発が容易になります。

→建築物の建設や用途変更が比較的容易に行え、開発やビジネスが展開しやすくなります。

- 不動産価値の向上につながります。

→土地の利用価値が上昇し、不動産価値が向上する可能性があります。

- 生活利便性が向上します。

→インフラ整備が進み、住環境や生活利便性が向上する可能性があります。

- 環境への影響が考えられます。

→土地利用の拡大や開発が進むことで、自然環境や生態系への影響が懸念されます。

- 景観の損失につながります。

→開発が進むことで、景観や風景が損なわれる可能性があります。

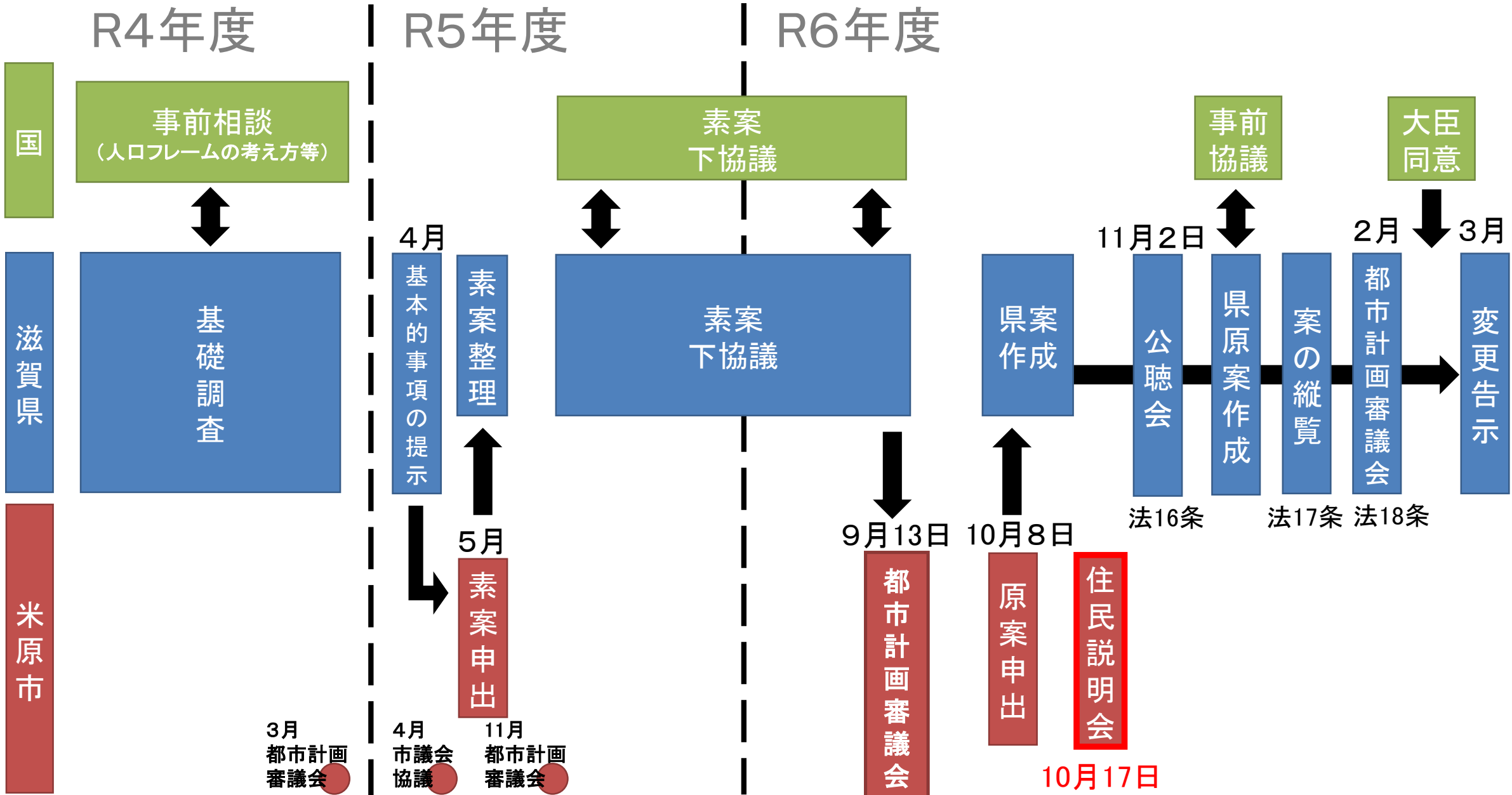
- 都市計画税が課税されます。

→道路、公園、下水道整備などの都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用に使われている目的税で、市街化区域内の土地、家屋に対して課税されます。

米原市・都市計画 区域区分見直しについて

- 区域区分とは何か
- 区域区分の変更に伴って生じること
- 予定している見直しの方向性

変更に向けたこれまでの経過と今後の予定



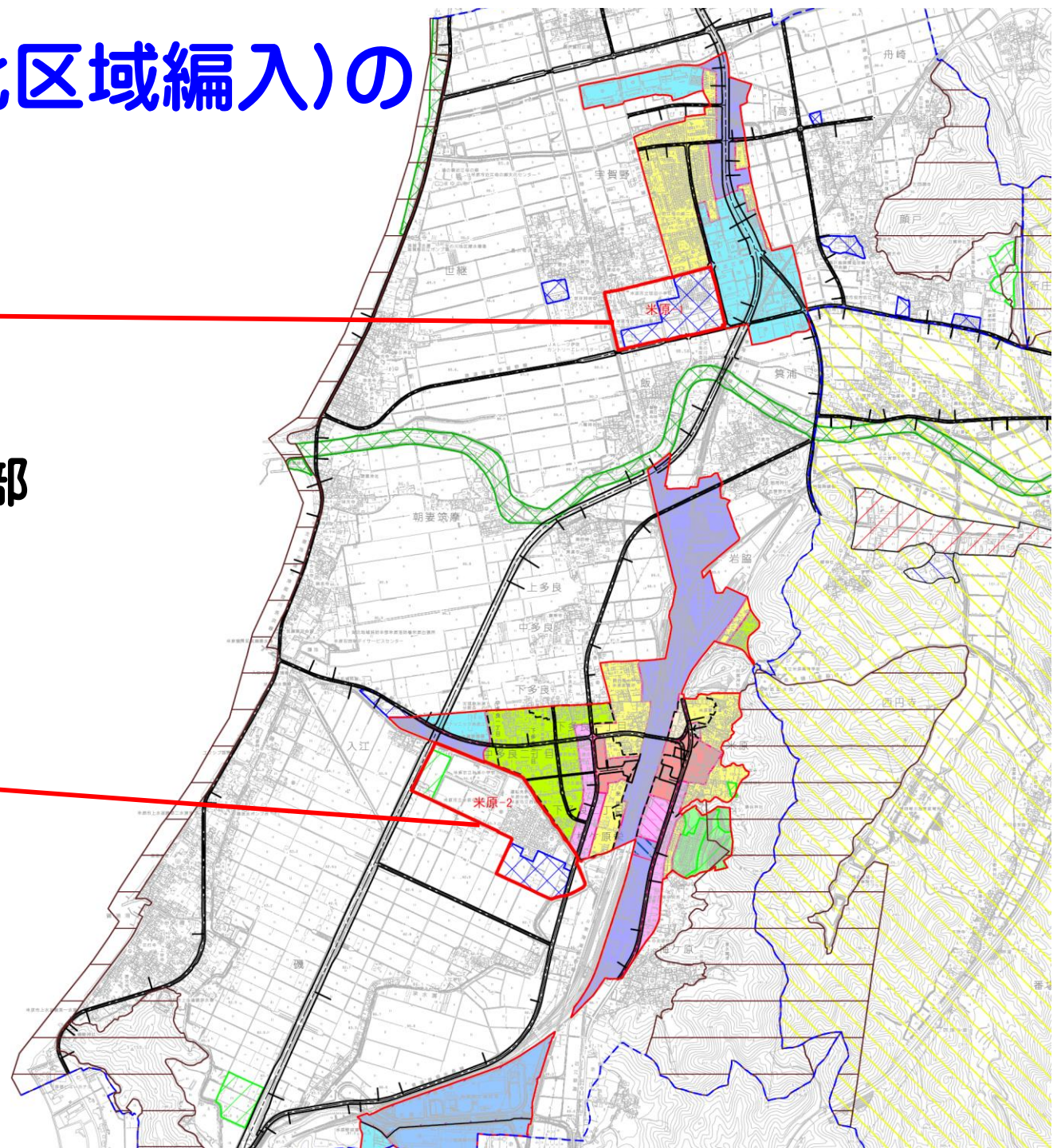
区域区分変更(市街化区域編入)の 原案

坂田駅前地区

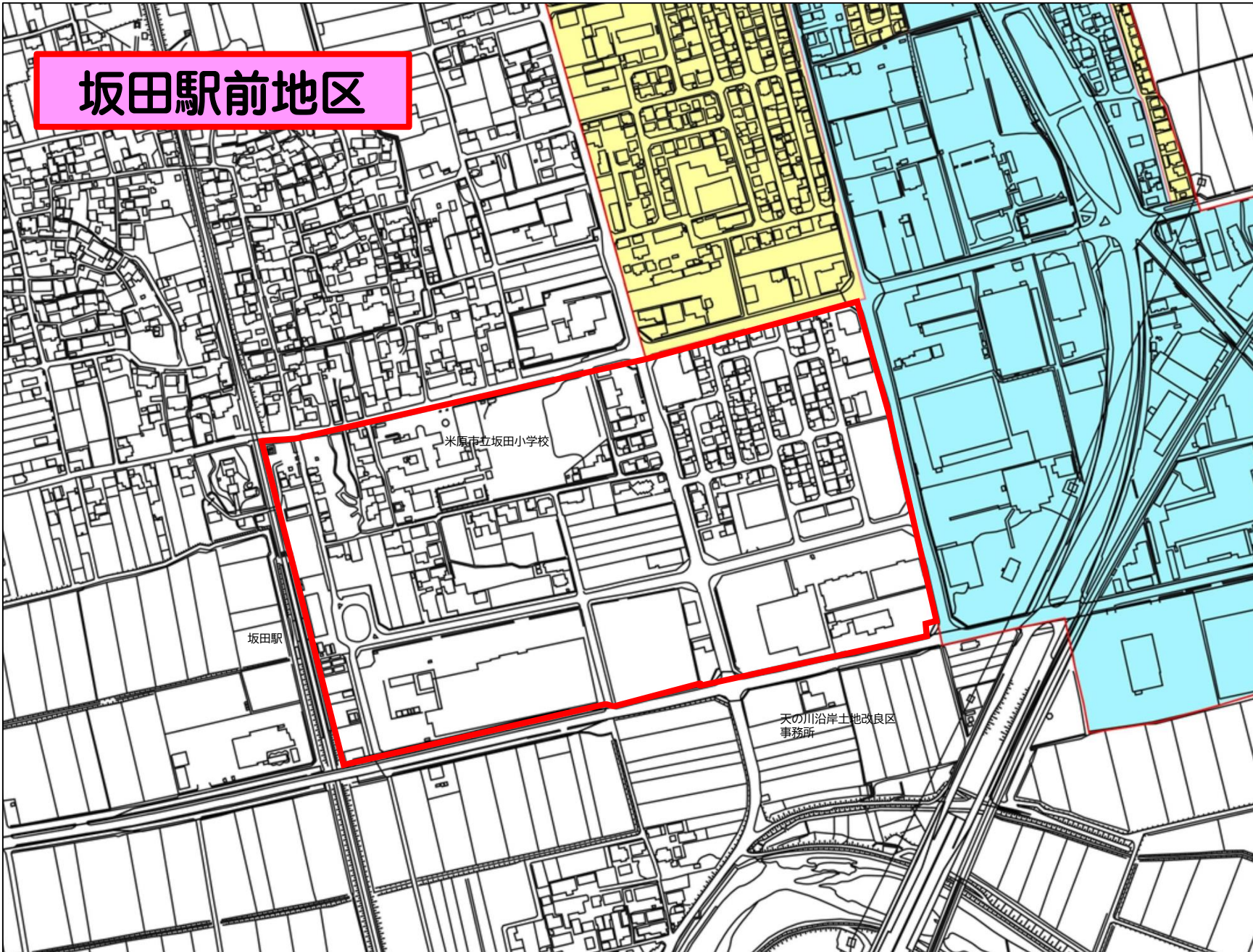
- ・ 地区面積 18.7ha
- ・ 該当地 宇賀野地先の一部
箕浦地先の一部
飯地先の一部

入江丸葭地区

- ・ 地区面積 32.0ha
- ・ 該当地 入江地先の一部

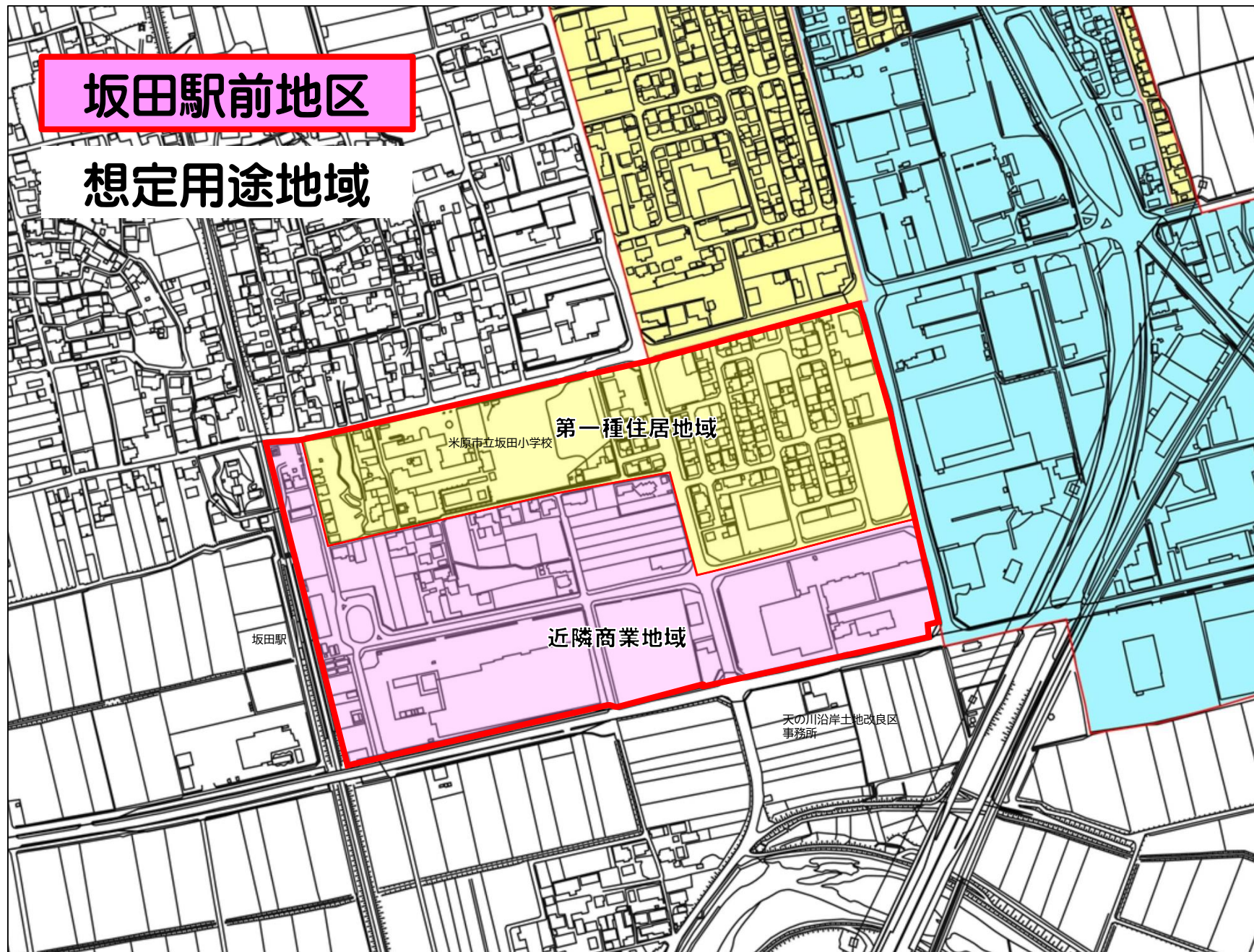


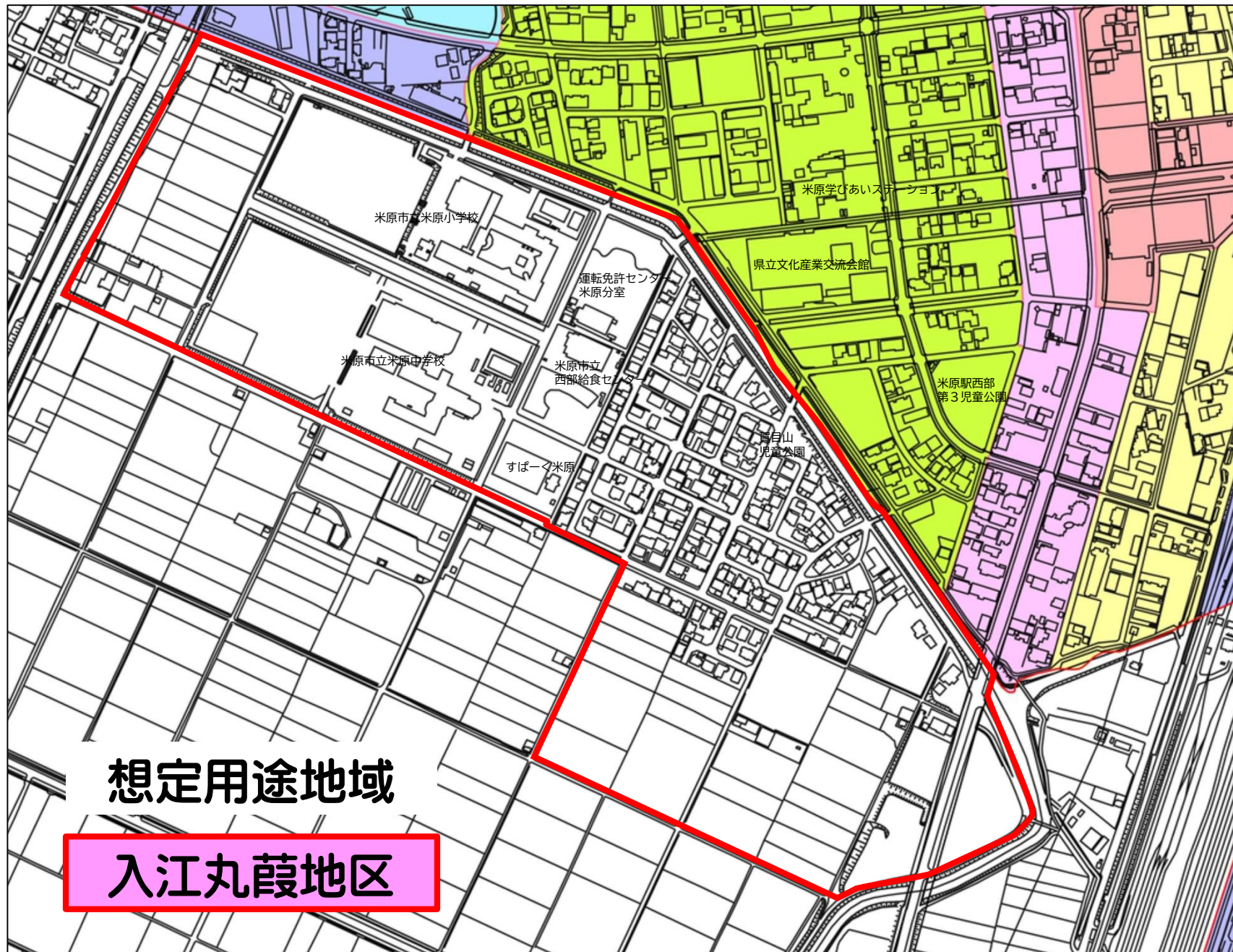
坂田駅前地区



坂田駅前地区

想定用途地域





想定用途地域

入江丸葎地区

