

彦根長浜都市計画地区計画の変更（米原市決定）

都市計画中多良西地区地区計画を次のように変更する。

名 称	中多良西地区地区計画
位 置	米原市中多良字下切田 509 番 2 外
面 積	約 1.3 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米原駅の西約 1.3 kmに位置し、県道朝妻筑摩近江線に面する、既存の宅地や農地などからなる地区である。市街化区域に隣接し、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>地区の周囲は、幹線道路と土地改良施設（承水溝）に囲まれていることから、開発行為が行われてもスプロール化のおそれはない。一方、地区内に在る農地は、農業振興地域の整備に関する法律に規定する農用区域外の転用可能な農地であり、未利用地の雑種地とともに、不良な宅地が形成されるおそれがあり、適切な規制・誘導が求められている。</p> <p>本地区計画では、無秩序な開発を防止し、若者世帯の移住・定住の受け皿となる住宅地の形成や居住者のための利便施設等の計画的な配置が期待されており、地区計画を策定し、周辺的环境と調和した良質な住宅地を形成することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺の田園風景や自然環境との調和を図りつつ、地域住民の利便施設を幹線道路沿いに配置し、優良な住宅地としての土地利用を行うとともに、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>

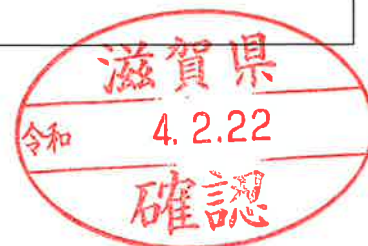


地区整備計画	地区の区分	地区の名称	中多良西地区
		地区の面積	約 1.3 ha
	建築物の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)の項第1号、同項第2号、同項第3号および同表(ロ)の項第2号に規定する建築物 (2) 前号の建築物に付属するもの	
	建築物の容積率の最高限度	10分の20	
	建築物の建蔽率の最高限度	10分の6	
	建築物の敷地面積の最低限度	200 m ² (隅切した敷地は 180 m ²)	
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または隣地境界線までの距離を 1.0m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	12m	
	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、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。

「区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙のとおり



地区計画理由書

本地区は、JR米原駅の西約1.3kmに位置し、県道朝妻筑摩近江線に面する、既存の宅地や農地などからなる地区です。市街化区域に隣接し、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。

地区の周囲は、幹線道路と土地改良施設（承水溝）に囲まれていることから、開発行為が行われてもスプロール化のおそれはない一方、地区内に在る農地は、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の転用可能な農地であり、未利用地の雑種地とともに、不良な宅地が形成されるおそれがあり、適切な規制・誘導が求められています。

このたび、地区計画制度を活用して、若者世帯の移住・定住の受け皿となる住宅地の形成や居住者のための利便施設等を計画的に誘導することで、無秩序な開発を防止するとともに、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が期待されます。

また、本市の都市計画マスタープランにおいて、市街化調整区域内の沿道利用調整地については、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おり、集落地については、自然環境と調和した潤いある地域づくりを基本として、良好な居住環境の保全に努めることとしています。ついでに、本地区は同計画とも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。

