

みんなで進めるまちづくり 都市計画区域が変わります



教えてホタルン！
米原市内に家を立てたいんだけど、どこに建ててもいいのかな？



どこでも好きなところに建物を建てていいわけじゃないんだ。
土地の使い方や建物の建て方にはいろいろなルールがあるんだよ。

建物をどこに建ててもよかったら…



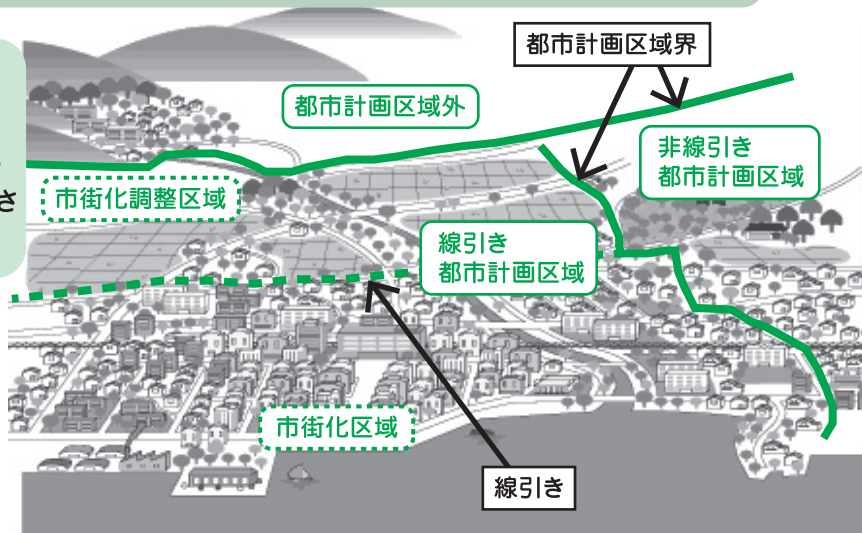
住宅もビルも工場も
ごちゃごちゃに建っていて
住みにくそう…

いろいろなところにバラバラに
建てちゃうと、みんなが使う公園や道路、
下水道などをつくるのに、たくさん
のお金がかかってしまうね。
それに、自然も壊されてしまうよね。



建物を建てられる所と、建てられない所のルールがあったら…

自然や田園がたく
さん残っているね。
建てることのできる
建物の種類や大きさ
も決まっているよ。



買い物をする
所や働く所が
まとまっていて
便利だし、住む
所と工場などが
分けられていて
住みやすそう！



参考:みんなで進めるまちづくりの話(国土交通省)

都市計画区域とは、人口や産業、交通量等の現状とその推移を考慮して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、保全する必要がある区域として指定されたものです。

都市計画区域内では、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、一定のルールに基づいて建物の建築などを規制しています。

その中で、都市計画区域には、市街化を進める「市街化区域」と市街化を抑える「市街化調整区域」の線引きがある「線引き都市計画区域」と、その線引きがない「非線引き都市計画区域」があります。

米原市には、次の2つの都市計画区域があります。

①彦根長浜都市計画区域(米原地域・近江地域)
→市街化区域と市街化調整区域に区分している(線引き)

②山東伊吹都市計画区域(山東地域・吉槻以北を除く伊吹地域)
→市街化区域と市街化調整区域に区分していない(非線引き)

現在この2つの都市計画区域の境界周辺で、地形や土地利用の状況に大きな差がないにも関わらず、土地利用の制限に大きな差があることから、市の一体的なまちづくりの支障となっています。

そこで次のページのとおり、滋賀県では12月末に都市計画区域の変更を予定しています。あわせて市でも、良好な居住環境を守るため、非線引き都市計画区域に「特定用途制限地域」を指定する予定です。

米原市の都市計画区域

変更点 ~平成28年12月末から変わる予定です~

- ① 「彦根長浜都市計画区域」と「山東伊吹都市計画区域」の区域界を変更
- ② 「山東伊吹都市計画区域」を「米原東北部都市計画区域」に名称を変更
- ③ 「米原東北部都市計画区域」に「特定用途制限地域」※1を指定

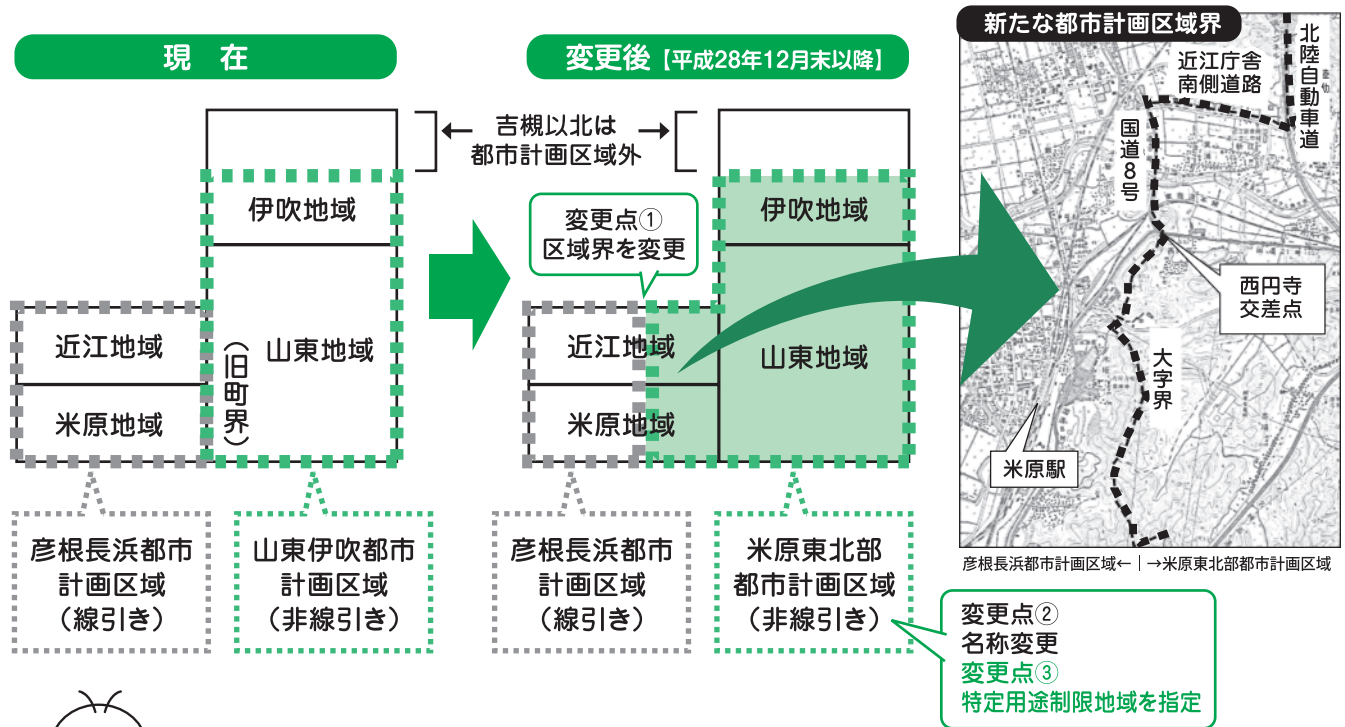
※1 特定用途制限地域

非線引き都市計画区域の用途地域※2以外に指定することができます。この地域は、用途制限が無く、住宅地に危険物を扱う工場などが建築できてしまうため、特定の建築物等を制限し、居住環境を守ることができます。

※2 用途地域

用途や使用目的が違う建物が同一地域に混在しないように、それぞれの地域で建てられる建物の種類が制限されます。これにより、同一の地域に同種の建物が集まり、その地域にあった環境で効率的な土地利用ができます。

*詳しくは都市計画課へお問い合わせいただくか、市公式ウェブサイトをご覧ください。



開発や建築物を建築するときに、建築物の用途制限や手続きなどが変わります

区域	主な変更内容
彦根長浜都市計画区域から変更のない区域	・変更はありません。
彦根長浜都市計画区域から米原東北部都市計画区域に変更になる区域	<p>現在の市街化区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画税が課税されなくなります。 ・開発許可など都市計画法の手続きが必要となる面積が緩和されます。 <p>現在の市街化調整区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定規模までは、開発許可など都市計画法の手続きが不要になります。 ・特定用途制限地域で規定する居住環境を悪くする建築物以外は立地可能となり、建築物の用途制限が基本的に緩和されます。
現在の山東伊吹都市計画区域	<p>用途地域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・変更はありません。 <p>用途地域外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定用途制限地域の区分ごとに規定する居住環境を悪くする建築物は建築できなくなります。



非線引きになる区域では、土地利用の制限や手続きが緩和されて、住宅などが建てやすくなるんだね！

問 市 都市計画課(近江庁舎) ☎52-6926 📠52-8790