

第 1 2 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 25 年 11 月 29 日 (金) 午後 2 時 ~

東近江市役所 3 A 会議室

議案第 1 号 東近江市都市計画道路見直し方針策定につき、意見を求めることについて(諮問)

議案第 2 号 近江八幡八日市都市計画道路 (3・4・6 能登川北部線 東近江市決定) の変更について(付議)

議案第 3 号 近江八幡八日市都市計画用途地域 東近江市決定 の変更について(付議)

議案第 4 号 近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画 東近江市決定 の決定について(付議)

第 11 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 24 年 11 月 16 日に開催した第 11 回東近江市都市計画審議会において審議した議案については、平成 24 年 11 月 22 日付けで東近江市長に議決のとおり答申しました。

議案第 1 号 東近江市風致地区内における建築等の規制に関する条例の制定につき、意見を求めることについて(諮問)

原案を適当と認める。(東都計審第 2 号で答申)

参考

平成 24 年 12 月 28 日公布 (東近江市条例第 49 号)

平成 25 年 4 月 1 日 施行

議案第 2 号 東近江市都市計画審議会の会議の公開に関する取扱要綱の一部改正について(付議)

原案可決

議案第 3 号 東近江市都市計画審議会地区計画制度小委員会設置要綱の一部改正について(付議)

原案可決

議案第1号

東近江市都市計画道路見直し方針策定につき、意見を求めることについて（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められていますので、審議願います。

平成25年11月29日

東近江市都市計画審議会
会長 山崎 一真

東 都 計 第 2 7 8 号

平成 2 5 年 1 0 月 7 日

東近江市都市計画審議会

会長 山崎 一真 様

東近江市長 小椋 正清

東近江市都市計画道路見直し方針策定につき、意見を求めることについて(諮問)

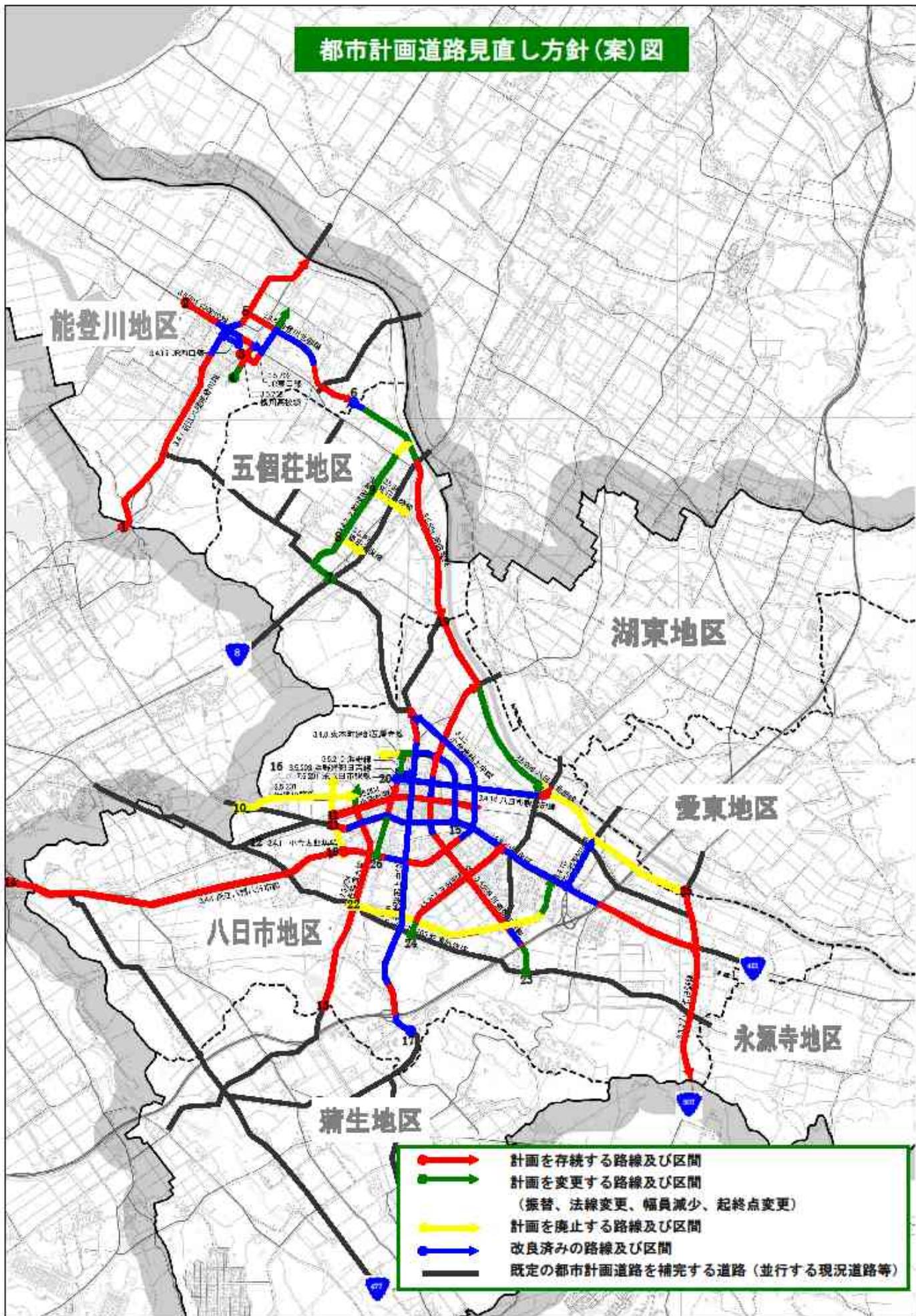
このことについて、次のように東近江市都市計画道路見直し方針を策定しようとするので、東近江市都市計画審議会条例(平成 17 年条例第 203 号)第 2 条第 2 号の規定に基づき、審議会の意見を求めます。

都市計画道路見直し方針(案) 総括表

NO	路線名	計画延長 (m)	主な現道名	区間	見直し内容			変更内容	延長増減 (m)
					廃止	変更	存続		
1	3.4.1 近江八幡能登川線	5,630	(主)大津能登川長浜線	全区間			①		0
2	3.5.701 中学校線	1,470	(主)栗見八日市線	全区間			①		0
3	3.5.702 J R東口線	880	(市)J R東口線	全区間		④		県道佐生今線まで延伸	430
4	3.5.703 横川高校線	410	(市)能登川高校線	全区間		④		能登川高校まで延伸	210
5	3.4.6 能登川北部線	2,360	(市)能登川北部線	全区間			①		0
6	3.5.501 河曲奥線	4,010	(主)栗見八日市線	1 国道8号以西		⑥		法線変更	0
				2 国道8号以东			①		0
7	3.4.7 北町屋築瀬線	2,920	(一)佐生五個荘線 (市)竜田築瀬線 (市)竜田築瀬線	1 (一)佐生五個荘線		④		(市)竜田石塚線まで延伸	70
				2 (一)佐生五個荘線～(市)竜田金堂線		⑤⑦		(市)竜田石塚線・(市)学校環状線に振替え	0
				3 (市)竜田金堂線～(主)栗見八日市線		⑤⑥		区画道路に変更、(市)学校環状線へ接続	40
				4 (主)栗見八日市線以北	③			-290	
8	3.5.502 竜田三俣線	450	(市)竜田大将軍線	全区間	②			-450	
9	3.5.503 宮荘七里線	730	(市)宮荘七里線	全区間	②			-730	
10	3.5.201 輪塚小脇線	1,760		全区間	②			-1,760	
11	3.5.202 小脇外線	2,440	(市)小脇上之町線	全区間			①		0
12	3.4.11 小今太郎坊線	1,280	(市)小今太郎坊線	全区間	②				-1,280
13	3.5.204 布施清水線	3,930	(主)彦根八日市甲西線 (市)小脇線	1 (都)小脇外線以南			①		0
				2 (都)小脇外線以北		⑦		(市)小脇線に振替え	0
14	3.4.4 近江八幡八日市線	5,400	(主)土山蒲生近江八幡線	全区間			①		0
15	3.4.8 東本町建部瓦屋寺線	2,210	(市)竹鼻相生線	1 (都)浜野建部日吉線以西	③				-380
				2 (都)浜野建部日吉線～(主)彦根八日市甲西線		⑤		区画道路に変更	0
16	3.5.203 浜野建部日吉線	410		全区間		⑤		区画道路に変更	0
17	3.5.206 長谷野建部上中線	5,840	(主)彦根八日市甲西線・石原八日市線	全区間			①		0
18	3.3.2 小今建部上中線	4,800	(市)上中線町小今線	全区間			①		0
19	3.5.209 八日市北部線	6,500	(一)五個荘八日市線 (一)五個荘八日市線	1 八千代橋以北			①		0
				2 八千代橋～御河辺橋		⑥		現道、八日市新川左岸道路に法線変更	260
				3 御河辺橋以东	③			-3,320	
20	3.4.14 八日市駅神田線	2,600	(一)雨降野今在家八日市線	全区間			①		0
21	3.4.9 小脇寺線	6,780	国道421号	全区間			①		0
22	3.5.205 蛇溝妙法寺線	3,920	(市)妙法寺4号線	1 (市)最上街道線以北		⑤		区画道路に変更	0
				2 (市)最上街道線以南	③			-3,340	
23	3.5.208 尻無愛知川線	5,700	(市)建部北金屋尻無線	全区間		⑦		尻無町地先市道尻無3号線に振替え	40
24	3.5.207 芝原野村線	1,930	(市)芝原野村線	全区間		④		(一)高木八日市線まで延伸	240
25	3.3.3 八日市日野線	3,260	国道307号	全区間			①		0
26	7.6.201 栄八日市駅線	640	(市)栄八日市駅線	1 国道421号以北			①		0
				2 国道421号以南		④		(都)小今建部上中線まで延伸	690
合計		78,260			4路線	12路線	10路線		-9,570

見直し内容		
存続		① 現状のまま存続(極短区間の変更は除く)
廃止	全線廃止	②
	区間廃止	③
変更	起終点変更	④ 延伸による起終点変更
	幅員変更(縮小)	⑤ 幹線街路から区画街路への機能変更を含む
		⑥ 既定線形に概ね沿った部分的な線形変更
線形変更	⑦ 並行道路等への振替	

都市計画道路見直し方針(案)図



- 計画を存続する路線及び区間
- 計画を変更する路線及び区間
(振替、法線変更、幅員減少、起終点変更)
- 計画を廃止する路線及び区間
- 改良済みの路線及び区間
- 既定の都市計画道路を補完する道路(並行する現況道路等)

東近江市都市計画道路見直し素案に対する意見の概要と市の考え方 パブリックコメントの実施状況

・意見募集期間

平成25年5月15日(水)から平成25年6月21日(金)まで

・意見の件数

提出方法	持参	郵送	ファクシミリ	Eメール	合計
件数		3		1	4

意見の概要と市の考え方

	該当路線	意見の概要	意見に対する市の考え方
1	3・5・701 中学校線	垣見隧道(3・5・701 中学校線)は、JRの運行に関係なく車両が通行できて便利であるが、建設費用と利用価値を考え合わせると、隧道の必要性は低く踏切化が望ましい。再検討が必要。	当路線は、市の東西軸となる幹線街路で、JR東海道線を挟んで東西に公共公益施設が位置し、両地区の連絡道路として市民生活に必要な不可欠な街路です。交通量調査の結果においても、当隧道の交通量は、近接する2箇所の踏切通過の約2倍もあり、歩行者や自転車利用者の安全確保が早くから求められてきました。また、現隧道は高さや幅に通行制限があるため緊急車両の通行も不能で、防災上の観点からも早期改修が必要といえます。国においては、踏切事故の防止及び交通の円滑化を図るため、踏切道改良促進法及び第9次交通安全基本計画に基づき、踏切道の立体交差化を推進されています。このため、市では、平成23年度に、現計画での認可を得て事業に着手しているところであり、素案どおり計画を存続します。
	3・4・7 北町屋築 瀬線	朝の通勤時に市道学校環状線から市道竜田金堂線を経て狭隘な道路である市道竜田築瀬線を北上する車両が多い。市道学校環状線の延伸する新設道路を望む。	3・4・7北町屋築瀬線は、計画幅員が16mで、国道8号のバイパス機能を有する街路として計画決定されたと想定されます。現状では国道8号バイパスとしての整備の必要性は低下しているといえますが、地区内交通に対応する機能は有していることから、区画街路として計画幅員を変更します。また、一部の区間は並行道路が存在し代替道路として機能していますので、並行する道路(市道学校環状線)に振替を行ったうえで計画を延伸し道路の連続性を確保していく予定です。
3	-	五個荘平阪町付近で、県道八日市五個荘線と主要地方道栗見八日市線を直線で結ぶ道路の新設を望む。	当路線は、本市の道路整備基本計画(25年3月策定)の将来道路網の位置づけがなく、全域が市街化調整区域であるため、都市計画道路の決定は行いません。
4	-	五個荘伊野部町と近江八幡市東老蘇町地先の国道8号を結ぶトンネル化を望む。	当路線は、本市の道路整備基本計画(25年3月策定)の将来道路網の位置づけがなく、全域が市街化調整区域であるため、都市計画道路の決定は行いません。

議案第2号

近江八幡八日市都市計画道路(3・4・6能登川北部線 東近江市決定)の
変更について(付議)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められていますので、審議願います。

平成25年11月29日

東近江市都市計画審議会
会長 山崎 一真

東 都 計 第 3 1 4 号
平 成 2 5 年 1 1 月 5 日

東近江市都市計画審議会
会 長 山 崎 一 眞 様

東近江市長 小 椋 正 清

近江八幡八日市都市計画道路（3・4・6 能登川北部線 東近江市決定 ）の変更について（付議）

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 項の規定に基づき、次のように近江八幡八日市都市計画道路を変更しようとするので、同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、審議会に付議します。

計 画 書

近江八幡八日市都市計画道路の変更（東近江市決定）

都市計画道路中 3・4・6 号能登川北部線を次のように変更する。

種別	名 称		位 置			区 域	構 造				備 考
	番号	路 線 名	起点	終点	主な経過地	延長	構造形式	車線の数	幅員	地表式の区間における鉄道等との交差の構造	
幹線街路	3・4・6	能登川北部線	東近江市垣見町	東近江市長勝寺町		約 2,360 m	地表式	2 車線	16 m	JR 東海道本線と立体交差	

「区域および構造は計画図表示のとおり」

[理 由]

都市計画道路 3・4・6 号能登川北部線（以下、当路線という。）は能登川地区の東西を縦貫し、都市計画道路河曲奥線および八日市北部線と連続する幹線街路として、昭和 53 年に都市計画決定された。

当路線は、東近江市垣見町を起点、長勝寺町を終点とする延長約 2,360m で、内約 900m が改良済みである。当路線の改良とともに宅地開発が進み、改良済み区間の周辺はほぼ全域が DID 地区で、道路中心線より 30m 後退線からは第一種低層住居専用地域に相応しい良好な住宅地を形成している。

今回変更する区間は改良済み区間において、計画決定法線と現況法線の一部に齟齬が生じており、道路中心線の誤差により過度な用途の制限を課している宅地が存在するため、現況に是正するものである。



総括図
1/25,000

06-08	06-09	06-10	06-11	06-12	06-13	06-14	06-15	06-16	06-17	06-18
07-06	07-07	07-08	07-09	07-10	07-11	07-12	07-13	07-14	07-15	07-16
08-06	08-07	08-08	08-09	08-10	08-11	08-12	08-13	08-14	08-15	08-16
09-06	09-07	09-08	09-09	09-10	09-11	09-12	09-13	09-14	09-15	09-16
10-06	10-07	10-08	10-09	10-10	10-11	10-12	10-13	10-14	10-15	10-16
11-06	11-07	11-08	11-09	11-10	11-11	11-12	11-13	11-14	11-15	11-16
12-06	12-07	12-08	12-09	12-10	12-11	12-12	12-13	12-14	12-15	12-16
13-06	13-07	13-08	13-09	13-10	13-11	13-12	13-13	13-14	13-15	13-16
14-06	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	14-13	14-14	14-15	14-16
15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11	15-12	15-13	15-14	15-15	15-16

凡例

- 都市計画区域界
- 延江八幡口駅前計画区域界
- 深溝駅前計画区域界
- 竹衝七郎地区界
- 川島地区 80/80
- 第1種住居地域 100/80
- 第1種中密度住居地域 200/80
- 第1種低密度住居地域 200/80
- 第1種住居地域 200/80
- 第2種住居地域 200/80
- 準住居地域 200/80
- 近隣商業地域 200/80
- 商業地域 400/80
- 工業地域 600/80
- 準工業地域 200/80
- 工業専用地域 200/80
- 都市計画道路
- 都市計画分界
- 緑地地区
- 緑地の建築物敷設地域
- 施設計画区域
- 土地収用特別区域
- その他都市計画

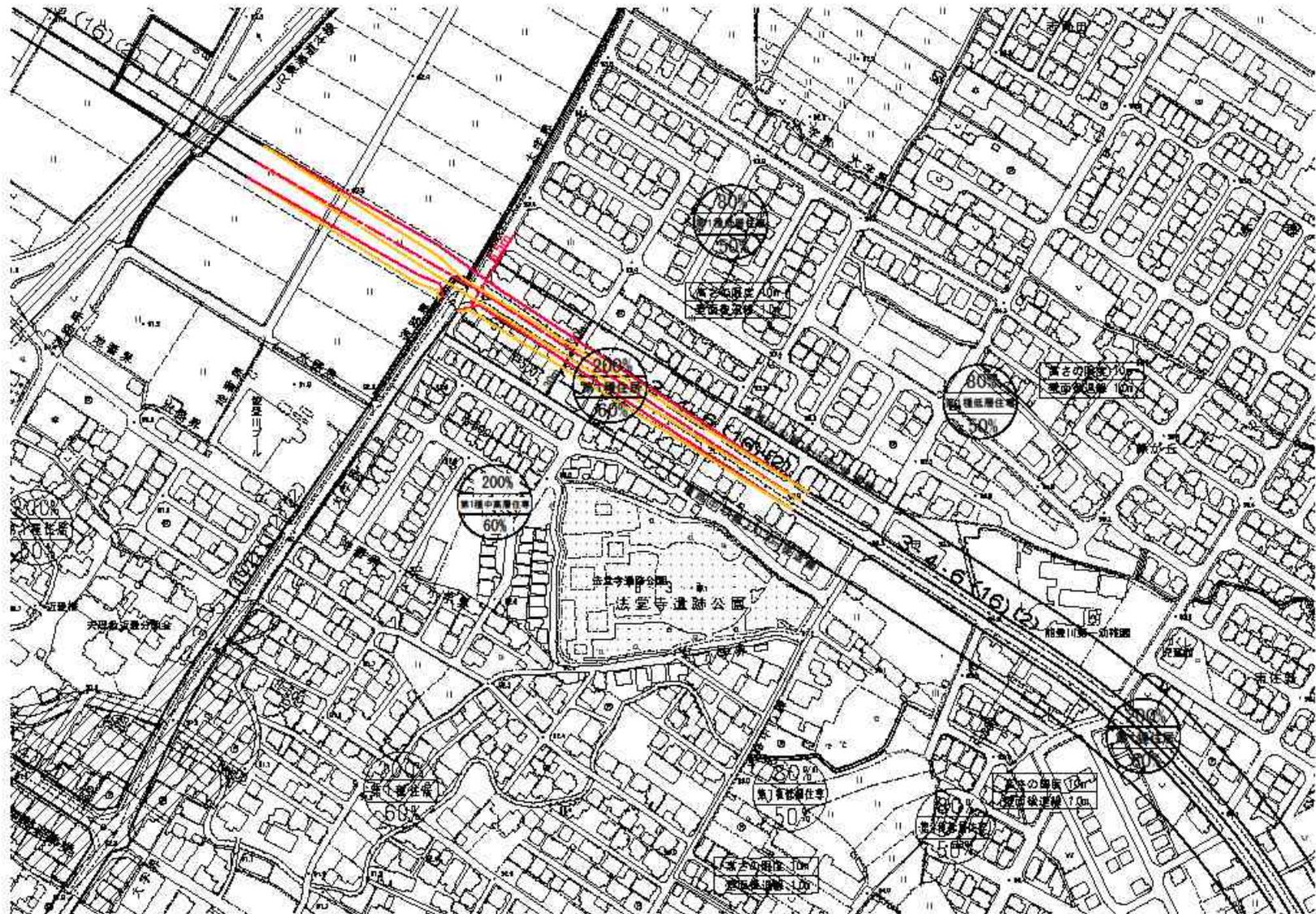
備考の図例

2008年度 第1種住居 60%

2008年度 商業地域の面積 10%

1:2,500
東近江市
(株式会社 バスコ調製)

[注] 地図上の情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。詳細については、東近江市都市計画課までお問い合わせください。※許可なく複製、転載を禁じます。



变更后(案)
変更前

都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
関係機関協議 (法第23条6項)	平成25年 9月27日	滋賀県東近江土木事務所 10/1 回答
事前協議書提出	平成25年10月 7日	滋賀県知事 10/16 滋都計第763号 回答
計画案の縦覧	平成25年10月18日から	縦覧者 5人 意見書 0件
	平成25年11月 1日まで	
東近江市都市計画審議会	平成25年11月29日	
知事協議書提出	平成25年12月 日	予定
都市計画道路変更の告示	平成25年12月 日	予定
図書の写しの縦覧	平成25年12月 日	予定

議案第3号

近江八幡八日市都市計画用途地域（東近江市決定）の変更について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められていますので、審議願います。

平成25年11月29日

東近江市都市計画審議会
会 長 山崎 一真

東 都 計 第 3 1 5 号
平 成 2 5 年 1 1 月 5 日

東近江市都市計画審議会
会 長 山 崎 一 眞 様

東近江市長 小 椋 正 清

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更について（付議）

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 項の規定に基づき、次のように近江八幡八日市都市計画用途地域を変更しようとするので、同法第 21 条第 2 項の規定において準用する同法第 19 条第 1 項の規定により、審議会に付議します。

計 画 書

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（東近江市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外 壁 の 退 離 距 離 の 限 度	建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第一種低層住居専用地域	約 44.5 ha 約 19.9 ha	8/10以下 10/10以下	5/10以下 6/10以下	1.0m 1.0m	- -	10m 10m	
小 計	約 64.4 ha						4.5%
第二種低層住居専用地域	-	-	-	-	-	-	0.0%
第一種中高層住居専用地域	約 269.4 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 269.4 ha						19.0%
第二種中高層住居専用地域	約 95.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 95.5 ha						6.7%
第一種住居地域	約 329.1 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 329.1 ha						23.2%
第二種住居地域	約 22.1 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 22.1 ha						1.6%
準住居地域	約 14.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 14.8 ha						1.0%
近隣商業地域	約 11.9 ha 約 95.0 ha	20/10以下 20/10以下	6/10以下 8/10以下	- -	- -	- -	
小 計	約 106.9 ha						7.5%
商業地域	約 2.5 ha 約 41.0 ha 約 6.2 ha	20/10以下 40/10以下 50/10以下	8/10以下 8/10以下 8/10以下	- - -	- - -	- - -	
小 計	約 49.7 ha						3.5%
準工業地域	約 97.5 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 97.5 ha						6.9%
工業地域	約 225.8 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 225.8 ha						15.9%
工業専用地域	約 142.7 ha	20/10以下	6/10以下	-	-	-	
小 計	約 142.7 ha						10.1%
合 計	約 1,417.9 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙「理由書」のとおり

都市計画変更の内容

都市計画の種類	用途地域
都市計画を変更する土地の区域	1、東近江市佐野町の一部 約0.1ha 2、東近江市伊庭町の一部 約0.9ha 3、東近江市八日市松尾町の一部 約1.4ha

理 由 書

1、佐野地区

当地区はJR能登川駅から1km圏内の位置にあり、都市計画道路3.4.6能登川北部線を中心に街区が形成された良好な住宅地である。

この都市計画道路能登川北部線は、2車線幅員16mの幹線道路として計画決定され、計画延長の約4割にあたる900mが完了しているが、一部の完了済み区間において計画決定法線と現況法線とに齟齬が生じている。当地区の用途地域界は、道路中心線より30m後退線となっており、道路中心線の誤差により過度な制限を課している宅地が存在することとなっているため、都市計画道路の変更とともに用途地域界を変更し、現況に是正するものである。

第一種低層住居専用地域 0.1ha 減 第一種中高層住居専用地域 0.1ha 増

2、伊庭地区

当地区は、主要地方道大津能登川長浜線(都市計画道路3.4.1近江八幡能登川線)の沿線に位置する住宅地で、道路中心線から30m後退線までは第一種住居地域で、店舗や事務所が立地している。

都市計画道路近江八幡能登川線は、緩和曲線を導入することによる道路線形の変更が平成24年に行われており、当地区の用途地域界は道路中心線より30m後退線となっているため、一部の区間に齟齬が生じている。また、JR能登川駅に近い沿道の立地特性を活かした土地利用が将来にわたり継続的に可能となるよう、誤差の是正とともに用途地域を変更するものである。

第一種中高層住居専用地域 0.9ha 減 第一種住居地域 0.9ha 増

3、八日市松尾地区

当地区は、近江鉄道八日市駅に隣接する位置にあり、一部は住宅地で大半は駐車場や鉄道業に關係する施設が立地するが利用率は低い。

八日市駅東西を結ぶ市道八日市駅瓦屋寺線の浜野踏み切りの改良計画があり、完成すると八日市駅西側の利便性が向上すると予測できる。このことから、駅近辺の立地を生かした土地利用が可能となるよう、用途地域を変更するものである。

第一種中高層住居専用地域 1.4ha 減 第一種住居地域 1.4ha 増

都市計画総括図

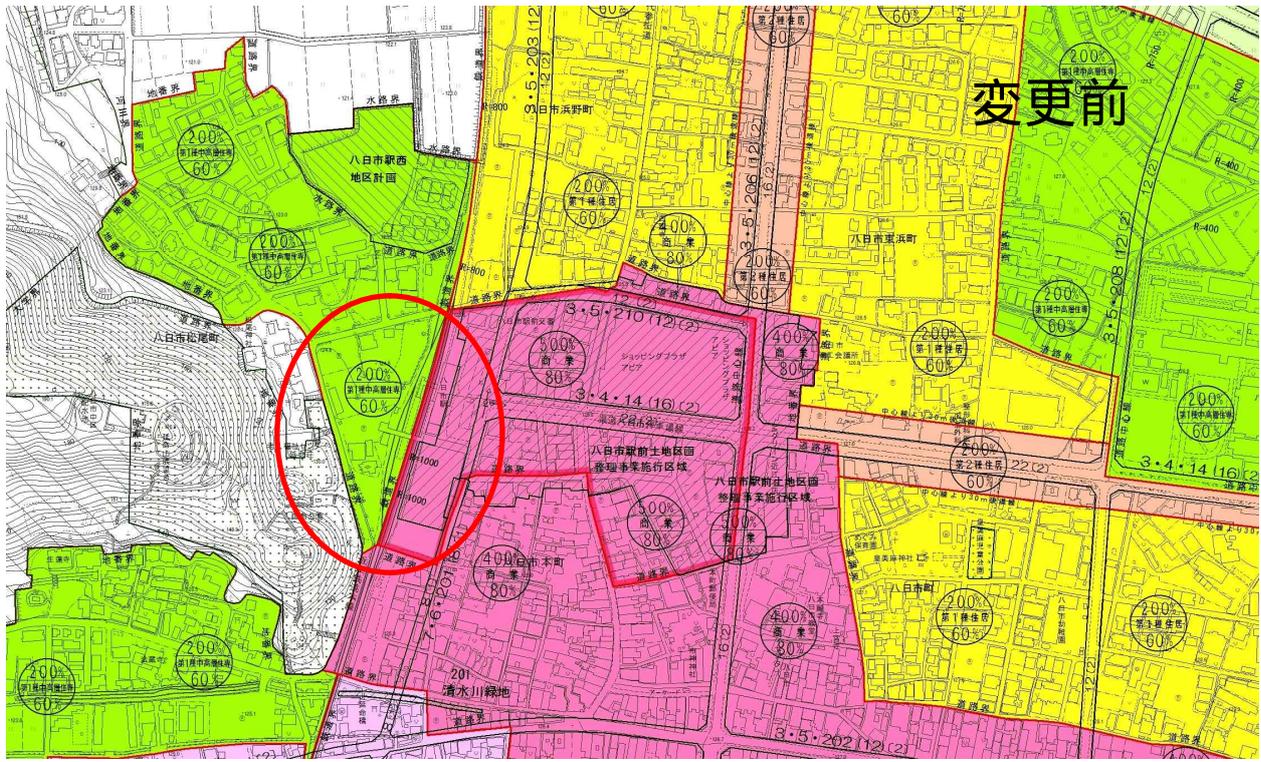
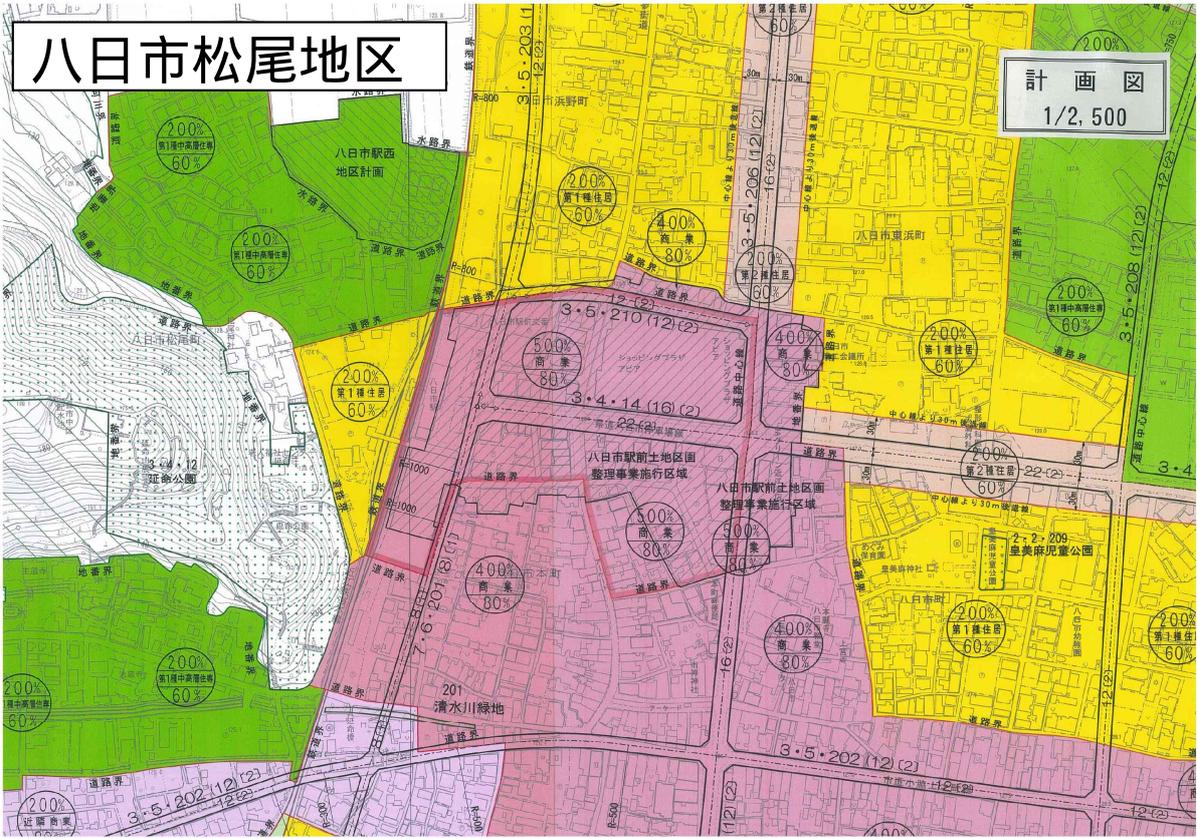
1:25,000

06-05	06-06	06-07	06-08	06-09	06-10	06-11	06-12	06-13	06-14
07-05	07-06	07-07	07-08	07-09	07-10	07-11	07-12	07-13	07-14
08-05	08-06	08-07	08-08	08-09	08-10	08-11	08-12	08-13	08-14
09-05	09-06	09-07	09-08	09-09	09-10	09-11	09-12	09-13	09-14
10-05	10-06	10-07	10-08	10-09	10-10	10-11	10-12	10-13	10-14
11-05	11-06	11-07	11-08	11-09	11-10	11-11	11-12	11-13	11-14
12-05	12-06	12-07	12-08	12-09	12-10	12-11	12-12	12-13	12-14
13-05	13-06	13-07	13-08	13-09	13-10	13-11	13-12	13-13	13-14
14-05	14-06	14-07	14-08	14-09	14-10	14-11	14-12	14-13	14-14
15-05	15-06	15-07	15-08	15-09	15-10	15-11	15-12	15-13	15-14



東近江市
(株式会社 バスコ調製)

〔注〕地図上の情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。
詳細については、東近江市都市計画課までお問い合わせください。
※許可なく複製、転載を禁じます。



都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
住民説明会	平成25年 9月25日から 平成25年10月 2日まで	(伊庭地区、八日市松尾地区の 土地所有者に対して個別説明)
事前協議書提出	平成25年10月15日 平成25年10月 7日	八日市松尾地区 滋賀県知事 25.10.16 滋都計第762号回答
計画案の縦覧	平成25年10月18日から 平成25年11月 1日まで	縦覧者：4人 意見書：1件(別添)
東近江市都市計画審議会	平成25年11月29日	
知事協議書提出	平成25年12月 日	予定
用途地域変更の告示	平成25年12月 日	予定
図書の写しの縦覧	平成25年12月 日	予定

議案第4号

近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画 東近江市決定)の
決定について(付議)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められていますので、審議願います。

平成25年11月29日

東近江市都市計画審議会
会長 山崎 一真

東都計第334号
平成25年11月7日

東近江市都市計画審議会
会長 山崎 一眞 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画の決定について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画沖野三丁目芝野地区計画を次のように決定する。

1.地区計画の名称	沖野三丁目芝野地区計画	
2.地区計画の位置	東近江市沖野三丁目字芝野の一部	
3.地区計画の区域面積	約 1.0ha	
4.地区計画の目標	<p>当地区は八日市南部に位置し、市街化区域に隣接している。区域の周辺は住宅地が形成されているほか、幼稚園・保育園、小学校が立地している。</p> <p>地区内の現況は、耕作されていない田畑や原野が大半を占めており、保全管理が行き届かないと一体は雑草が覆い茂ることとなり、環境、防犯面からもその対策が望まれている。</p> <p>このことから、地区計画を策定し戸建て住宅の建設を計画的に誘導することで地域の課題解決を図るとともに、不良な街区の形成を防止し、周辺に公共施設が立地する特性を生かして良好な住宅地を形成することを目標とする。</p>	
5.区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	(別紙1のとおり)
	地区施設の整備方針	
	建築物等の整備方針	
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	
6.地区整備計画	地区施設等に関する事項	(別紙2のとおり)
	建築物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	
備考		

【別紙 1】

5 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	既存住宅地との調和を図りつつ、良好な低層住宅地を形成する。
	地区施設の整備方針	良好な居住環境の形成を図るため、幅員 6m の区画道路及び公園、上下水道を整備するとともに、雨水排水の吸込槽を設置する。 区域に接する市道は、幅員 6m を確保し、通学路としての安全確保に努める。
	建築物等の整備方針	良好な低層住宅地としての環境を創出するため、建築物の用途及び壁面の位置を制限するとともに、容積率・建ぺい率及び高さの最高限度等を定める。
	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	当該地区の地層の特性を生かし、建築敷地毎に雨水排水処理のための吸込槽を設置する。また、区域内道路についても吸込槽を設置し、雨水排水の流出の抑制を行う。 電柱は、道路の有効幅員を確保するため、民地等道路以外の場所へ設置するものとする。

【別紙 2】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項		区画道路（配置は計画図表示のとおり 幅員 6m 延長約 202m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約 220.8 m ² ）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約 1.0ha
	建築物等の用途の制限		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) 住宅（ただし一戸建て専用住宅に限る。） (2) 建築基準法施行令第 130 条の 3 に定める兼用住宅 (3) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動あるいは自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの (4) 前各号の建築物に附属するもの
	容積率の最高限度		10 分の 10
	建ぺい率の最高限度		10 分の 6
	敷地面積の最低限度		200 m ² （隅切部 180 m ² ）
	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及び隣地境界線までの距離を 1.0m以上とする。
	建築物等の高さの最高限度		10m
	日影規制・北側斜線		建築物の各部分の高さは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 5mを加えたもの以下とする。
建築物の形態、意匠の制限		(1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は 10 分の 3 以上とする。 (2) 外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める田園ゾーンの基準値とする。	
垣、柵の構造の制限		(1) 道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合は、その構造は生垣または透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは除く。	
土地利用に関する事項		特に定めない	

理 由 書

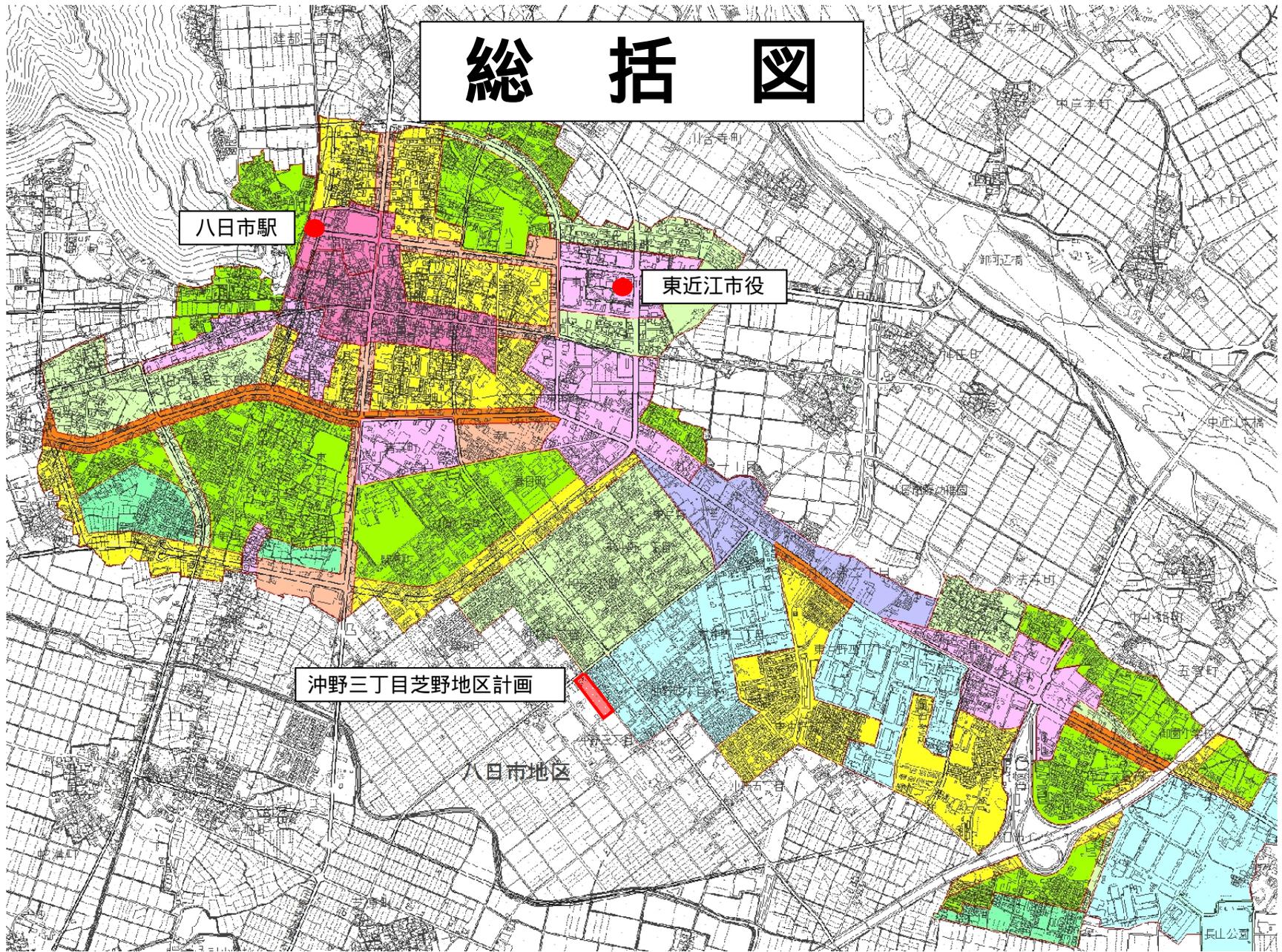
当地区は八日市南部に位置し、市街化区域に隣接している。区域の周辺は住宅地が形成されているほか、幼稚園・保育園、小学校が立地している。

地区計画区域内の現況は、耕作されていない田畑や原野が大半を占めており、保全管理が行き届かないと一体は雑草が覆い茂ることとなり、環境、防犯面からもその対策が望まれている。

市街化区域に隣接する低未利用地においては、本市の都市計画マスタープランで地区計画の導入により計画的な土地利用の誘導を図ると位置づけている。

このことから、地区計画を策定し戸建て住宅の建設を計画的に誘導することで地域の課題解決を図るとともに、不良な街区の形成を防止し、周辺に公共施設が立地する特性を生かして良好な住宅地を形成することが可能となるため、都市計画の決定を行うものである。

総括図



都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の素案申出	平成24年 9月25日	
地区計画の素案に対する措置	平成24年10月18日	東都計第295号
地区計画の原案申出	平成25年10月15日	利害関係人100%同意 運用基準第15条第1項説明会済み
事前協議書提出	平成25年10月18日	H25.10.25 滋都計第779号回答
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成25年10月30日	H25.10.30 滋都計審第4号答申
計画案の縦覧	平成25年11月 5日から	
	平成25年11月19日まで	
東近江市都市計画審議会	平成25年11月29日	
知事協議書提出	平成25年12月 日	予定
地区計画決定の告示	平成25年12月 日	予定
図書の写しの縦覧	平成25年12月 日	予定

東 都 計 審 第 4 号

平成 2 5 年 1 0 月 3 0 日

東近江市長 小 椋 正 清 様

東近江市都市計画審議会

会長 山 崎 一 眞

近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画の原案申し出につき、意見を求める
ことについて（答申）

平成 2 5 年 1 0 月 1 8 日付け、東都計第 3 0 0 号で諮問された近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画の原案申し出につき意見を求めることについては、東近江市都市計画審議会条例第 2 条第 2 号の規定に基づき当審議会の地区計画制度小委員会で審議した結果、原案を案にすることを適当と認めます。

ただし、地区整備計画のうち壁面の位置の制限で定める内容および垣、柵の構造の制限で定める内容については、近隣の事例等を調査したうえで検討されることを意見として申し添えます。

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更案にかかる法第 17 条に基づく縦覧の状況

縦覧期間 平成 25 年 10 月 18 日(金) ~ 平成 25 年 11 月 1 日(金)

縦覧者 4 人

意見書の提出 1 件

近江八幡八日市都市計画用途の変更案にかかる意見に対する市の考え方

番号	意見の要旨 (公表)	意見に対する市の考え方 (公表)
1	<p>当社は、昭和 29 年より家庭向きプロパンガスの販売を開始し、その後、区域区分が設定される以前の昭和 43 年には 10 t タンク 3 基の充填施設を整え現在に至っている。</p> <p>創業当時の当該地周辺は、田畑が中心で、近くには織物工場も立地し、駅前の繊維工場地帯の延長上の地域であった。その後、戸建て住宅や共同住宅などが建設され周辺は住宅地となった。</p> <p>地域に貢献する企業として、外周には防火壁等を設け安全に心がけているとともに、来年度には「災害時対応型中核石油ガス充填所」の指定を得る予定である。</p> <p>既存の施設も老朽化による改修を検討する必要があり、当該地の用途地域を変更するにあたり、当施設が建設可能な用途地域への変更を希望するものである。</p>	<p>当該地の用途地域は、当初より第二種住居専用地域であり、平成 8 年の都市計画法及び建築基準法の改正により、用途地域の種類が 8 種類から 12 種類に移行したことに伴い、第一種中高層住居専用地域となり現在に至っている。</p> <p>今回の用途地域の変更は、都市計画道路の中心線の変更に伴い、沿道の立地特性を生かした土地利用が将来にわたり継続的に可能となるよう変更するものである。</p> <p>現在貴社が保有する規模の危険物の貯蔵又は処理に供する建築物にあっては、現在の用途地域及び変更しようとする用途地域においても適合しておらず、建設可能な用途地域とするためには、準工業地域への変更が必要となってくる。</p> <p>準工業地域は、住工の混在しているところで、環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便の増進を図る地域であり、当該地及び近隣の土地利用の状況ならびに周辺の住宅地への影響等を鑑みると、準工業地域への変更は適当ではなく、計画どおり第一種住居地域への変更が妥当であると考える。</p>