

第 1 6 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 26 年 11 月 17 日（月）午前 10 時～
東近江市役所 新館 314 会議室

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画建部日吉町竹鼻地区計画〈東近江市決定〉の
決定について(付議)

第 15 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 26 年 10 月 1 日に開催した第 15 回東近江市都市計画審議会において審議いただきました議案については、下記のとおり東近江市長に答申しました。

議案第 1 号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について
(答申)

意見付きで案を適当と認める。(平成 26 年 10 月 14 日 東都計審第 12 号)

〈意見〉

改正内容が明確に理解できるよう文言を改めるとともに、市街化調整区域における地区計画制度の目的を尊重して、慎重な運用に努められたい。

〈参考〉

告示 平成 26 年 10 月 29 日 東近江市告示第 469 号

施行 平成 26 年 11 月 4 日

議案第 2 号 近江八幡八日市都市計画蒲生大塚工業団地地区計画〈東近江市決定〉の決定について (付議)

案を適当と認める。(平成 26 年 10 月 7 日 東都計審第 9 号)

〈参考〉

滋賀県知事協議 平成 26 年 10 月 7 日 東都計第 296 号

回答 平成 26 年 10 月 15 日 滋都計第 819 号

告示 平成 26 年 10 月 22 日 東近江市告示第 460 号

議案第 3 号 近江八幡八日市都市計画尻無町東畑地区計画〈東近江市決定〉の決定について (付議)

案を適当と認める。(平成 26 年 10 月 7 日 東都計審第 10 号)

〈参考〉

滋賀県知事協議 平成 26 年 10 月 7 日 東都計第 297 号

回答 平成 26 年 10 月 15 日 滋都計第 820 号

告示 平成 26 年 10 月 22 日 東近江市告示 461 号

議案第1号

近江八幡八日市都市計画建部日吉町竹鼻地区計画〈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付議されましたので、審議願います。

平成26年11月17日

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

東 都 計 第 3 3 8 号
平成26年10月31日

東近江市都市計画審議会
会長 森 川 稔 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画建部日吉町竹鼻地区計画〈東近江市決定〉の決定について（付議）

このことについて、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）

都市計画建部日吉町竹鼻地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の名称	建部日吉町竹鼻地区計画	
2. 地区計画の位置	東近江市建部日吉町の一部	
3. 地区計画の区域面積	約 1.1ha	
4. 地区計画の目標	<p>当地区は八日市北部に位置し、市街化区域と市街化調整区域の既存集落に隣接している。区域に接する道路は主要地方道と整備された都市計画道路で、また、徒歩圏内に幼稚園や小学校、駅、商業施設、医療施設などが立地しており住環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域が属する建部地区は、その 96%が市街化調整区域で人口減少と高齢化が進行しており、若者世代の人口流出に歯止めをかけ、コミュニティの維持増進が求められている。</p> <p>区域内の現況は、耕作されていない農地と資材置き場等の雑種地であるため、既存集落周辺の低未利用地に地区計画を策定し、計画的な土地利用を誘導することで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	周辺の環境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 6 m の区画道路及び公園を設置するとともに、区域内の市道乳橋線は、セットバックすることにより幅員 4 m を確保する。
	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・建ぺい率及び建築物の高さの最高限度等を定める。また、建築物の形態意匠についても調和が図られるよう制限を定める。
	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し地下浸透処理を行う。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。 地区内の公共用地（水路）は、将来にわたり、その機能の維持、保全を図る。 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。

【別紙2】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項		市道乳橋線 幅員 4m 延長約 125m 区画道路（配置は計画図表示のとおり 幅員 6m 延長約 420m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約 326 m ² ）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約 1.1ha
	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) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又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	
	建築物等に関する事項	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	建築物の外壁又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又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	道路及び敷地境界に面して垣又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		

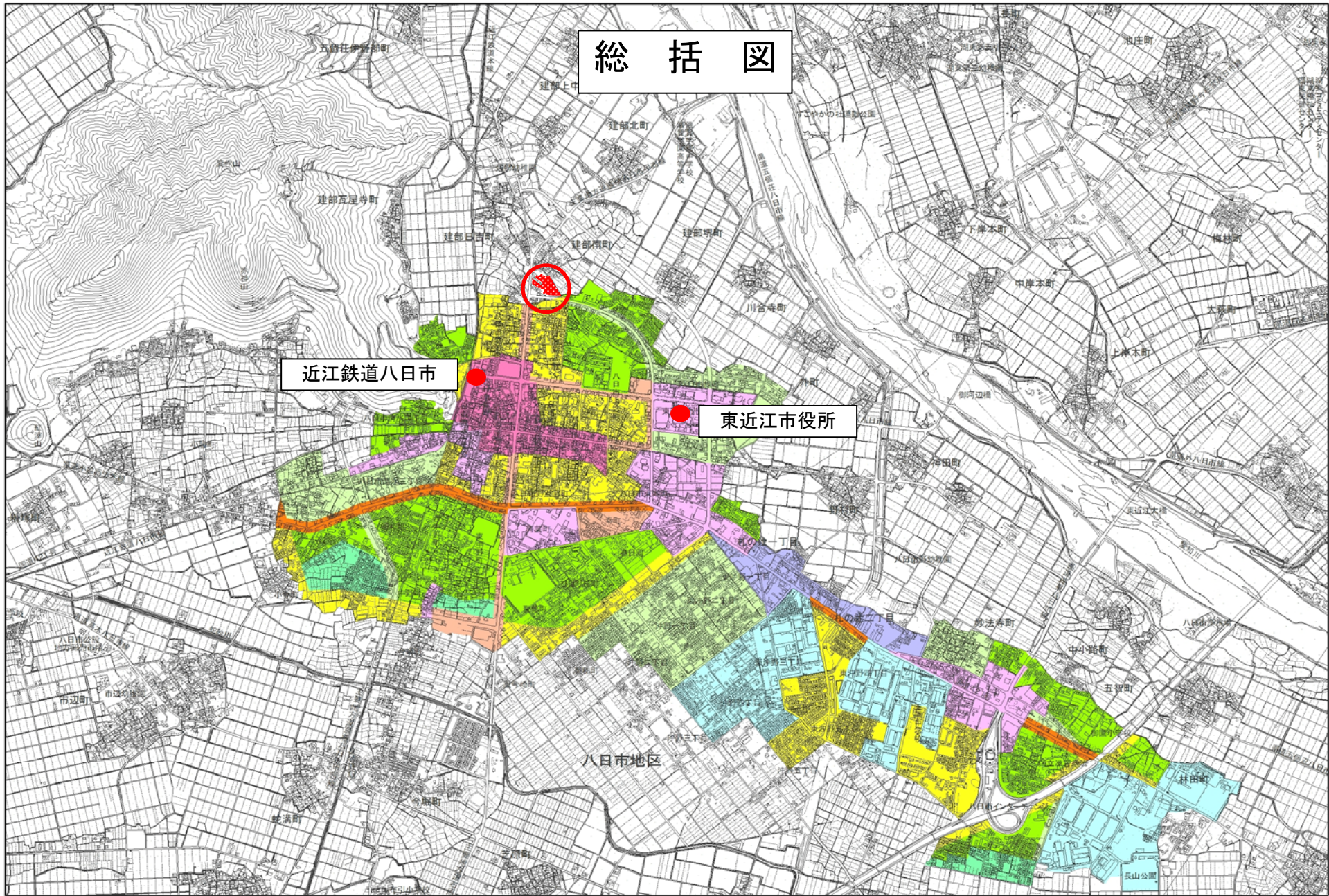
理 由 書

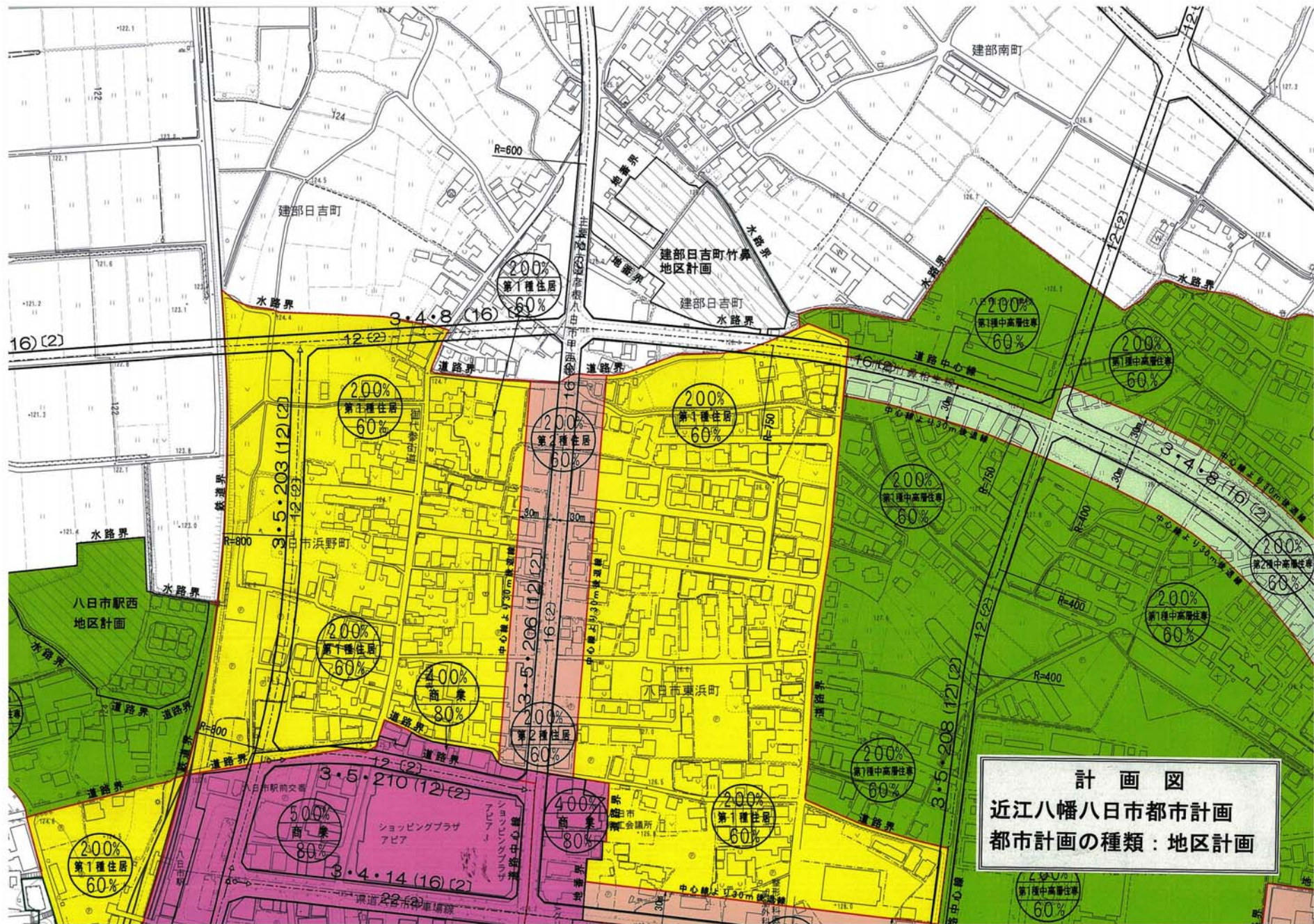
当地区は八日市北部に位置し、市街化区域と市街化調整区域の既存集落に隣接している。区域に接する道路は主要地方道と整備された都市計画道路で、また、徒歩圏内に幼稚園や小学校、駅、商業施設、医療施設などが立地しており住環境に恵まれた位置にある。

区域が属する建部地区は、その 96%が市街化調整区域で人口減少と高齢化が進行しており、若者世代の人口流出に歯止めをかけ、コミュニティの維持増進が求められている。

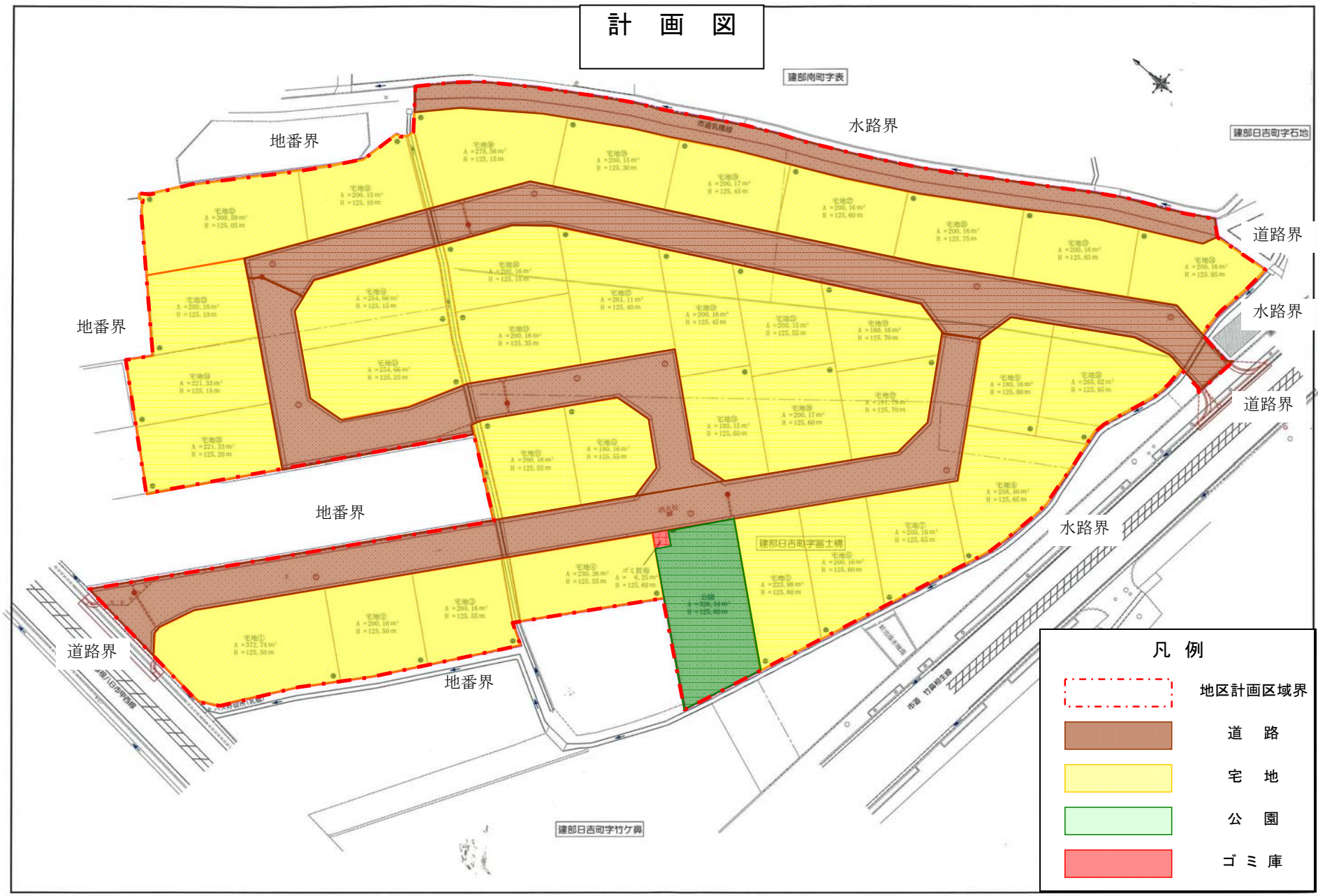
区域内の現況は、耕作されていない農地と資材置き場等の雑種地であるため、既存集落周辺の低未利用地に地区計画を策定し計画的な土地利用を誘導することで、良好な住宅地を形成することが可能となるため都市計画の決定を行うものである。






総括図





計 画 図



凡 例	
	地区計画区域界
	道 路
	宅 地
	公 園
	ゴミ庫

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26年 1月23日	
地区計画の素案に対する措置	平成26年 2月17日	東都計第479号
地区計画の原案申出	平成26年 9月 4日	利害関係人100%同意 運用基準第15条第1項説明会済み
県事前協議書提出	平成26年 9月17日	H26.9.25 東都計審第8号 答申
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成26年 9月22日	H26.9.25 滋都計第775号 回答
計画案の縦覧	平成26年10月 9日から	縦覧者4人
	平成26年10月23日まで	意見書0件
東近江市都市計画審議会	平成26年11月17日	
知事協議書提出	平成26年11月 下旬	予定
地区計画決定の告示	平成26年12月 上旬	予定
図書の写しの縦覧	平成26年12月 上旬	予定

東都計審第8号
平成26年9月25日

東近江市長 小椋 正清 様

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

建部日吉町竹鼻地区計画の原案申出につき、意見を求めることについて（答申）

平成26年9月16日付け、東都計第259号で諮問された建部日吉町竹鼻地区計画の原案申出につき、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。