

議案書の訂正

P7 下から2行目

規則

→東近江市地区計画の区域内に
おける建築物の制限に関する
条例施行規則

第22回都市計画審議会

2016.10.7

議案第1号 近江八幡八日市都市計画小脇町寿地区計画の決定(東近江市決定)について

小脇町寿地区計画の概要

■ 地区計画の類型 既存集落型(住居系)

■ 区域面積 5,365.70㎡(12区画)

(地区整備計画 3,734.98㎡)

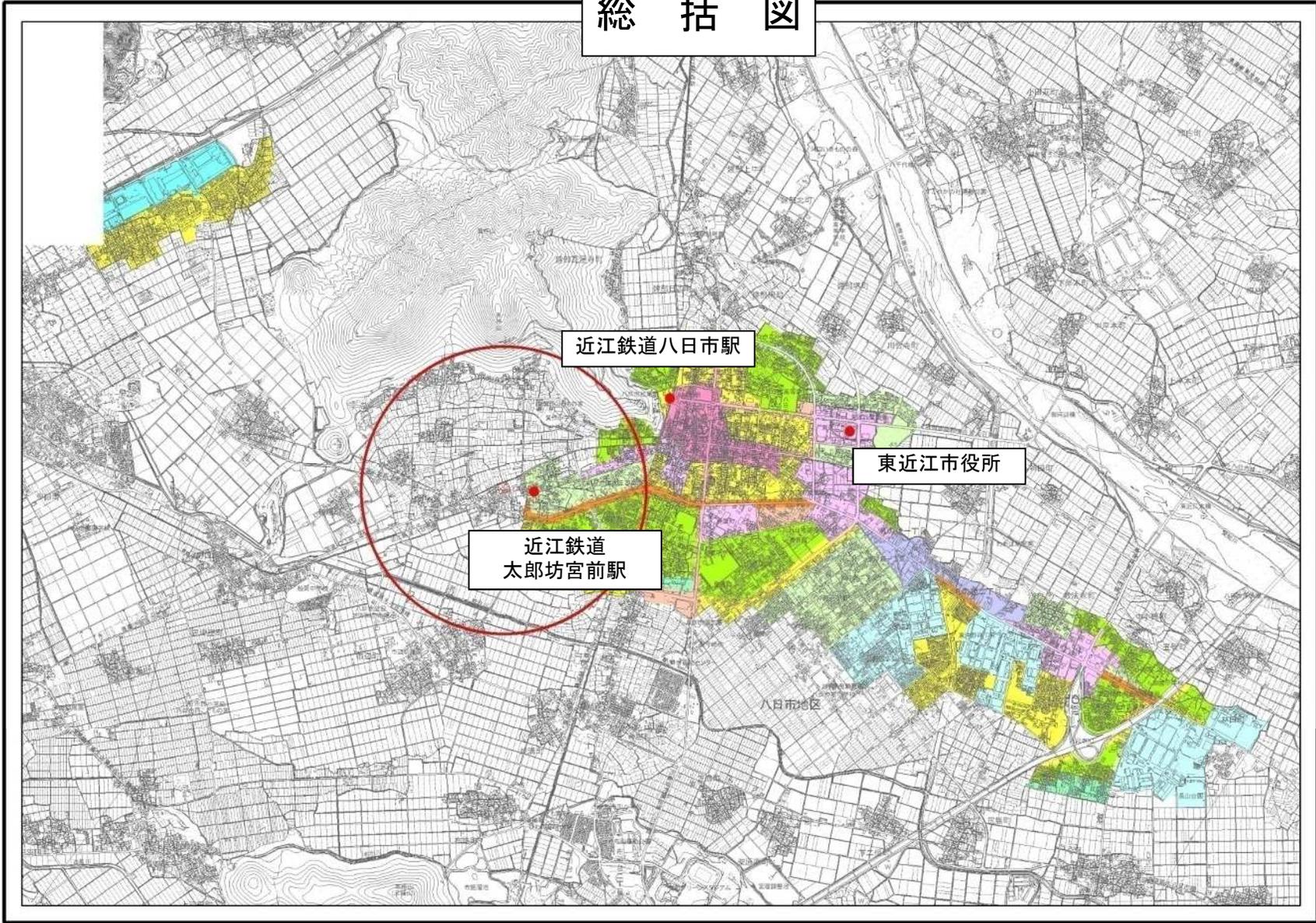
■ 理由

市街化区域と市街化調整区域の既存集落に隣接する。

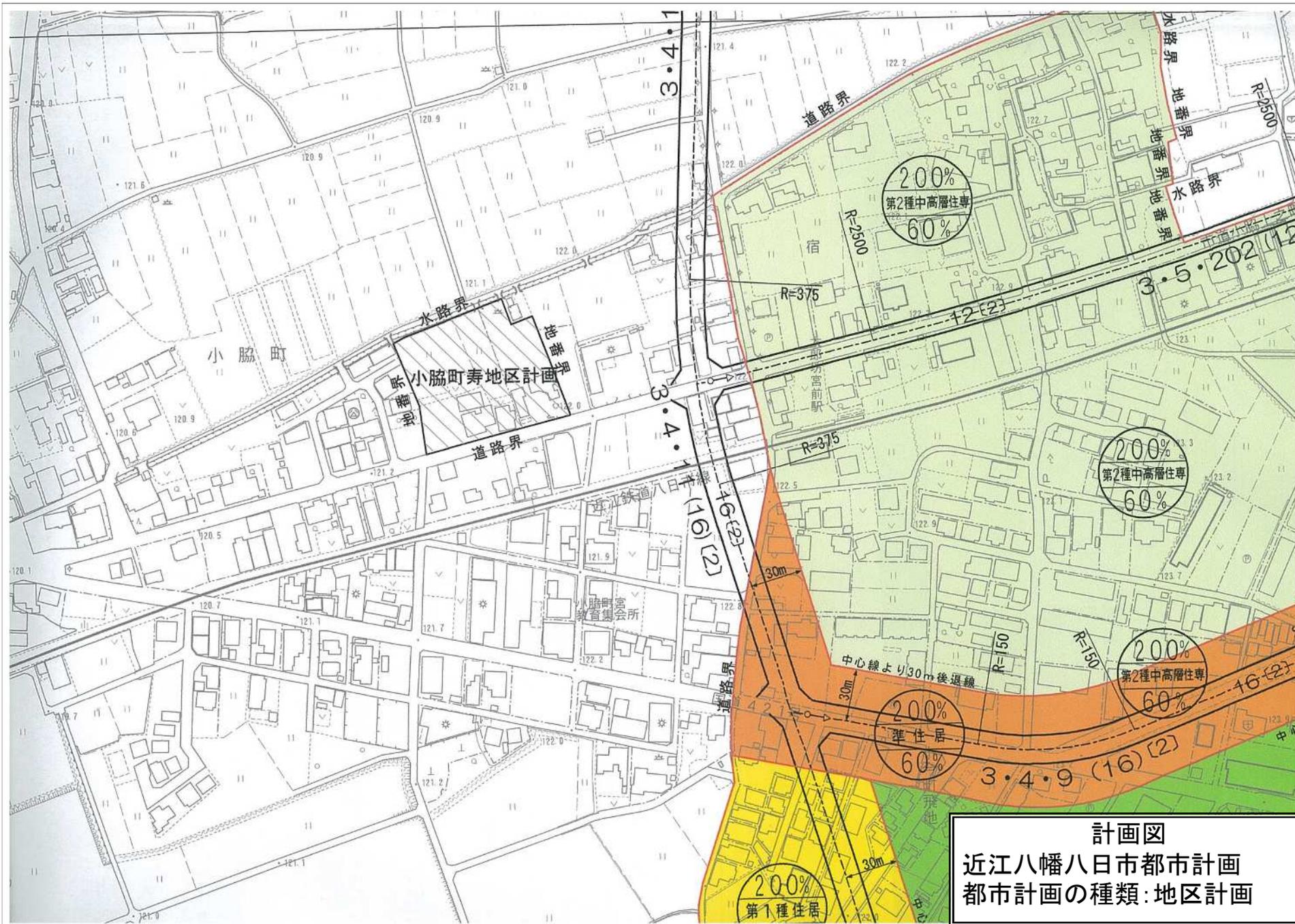
区域に接する道路は整備された市道である。徒歩圏内には、小学校、駅が立地し、住環境に恵まれた位置にあることから、低未利用地(雑種地)を活用して良好な住宅地を形成するものである。

■ 利害関係人 5人(内、同意4)

総括図



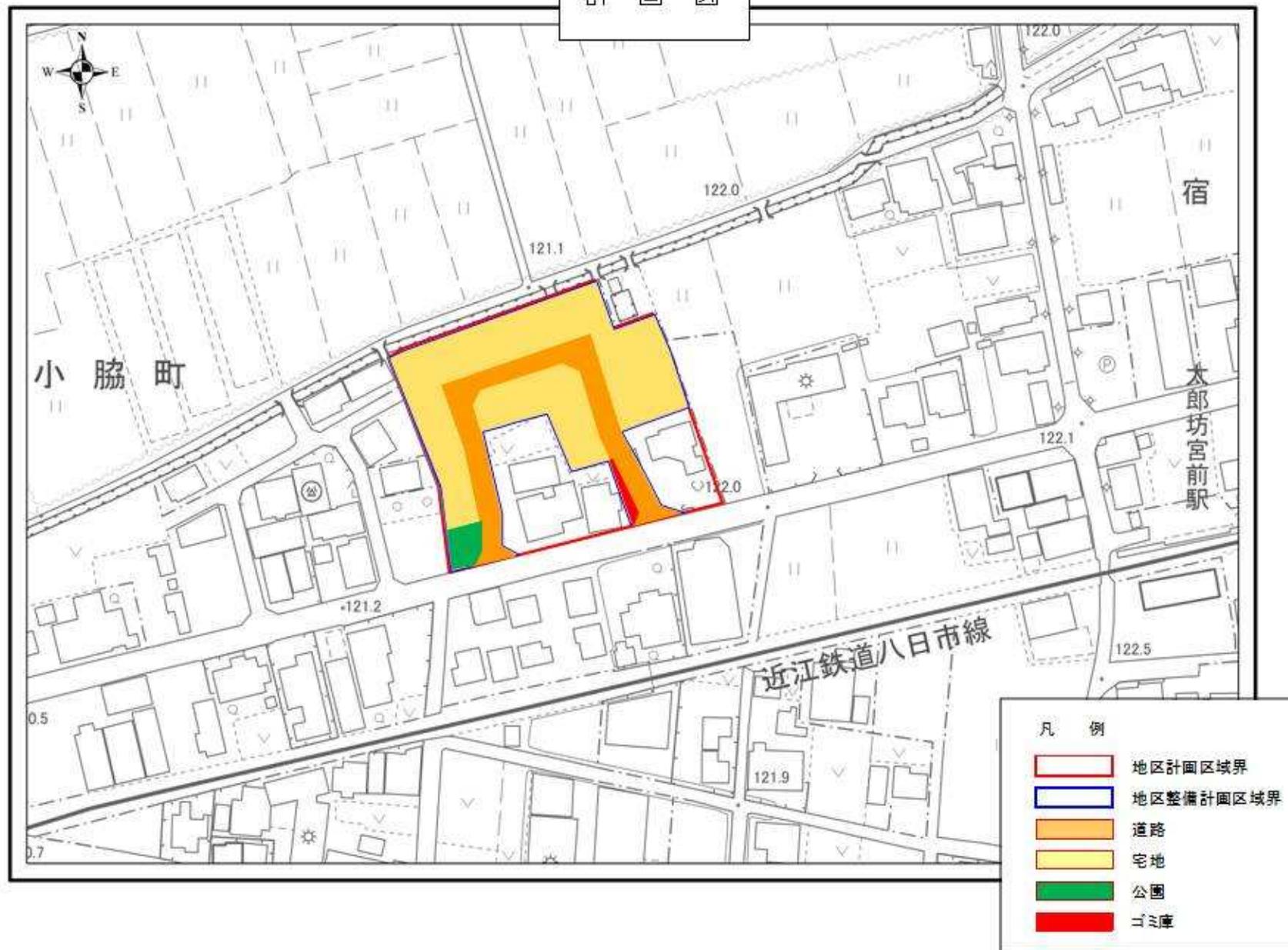
1:25,000



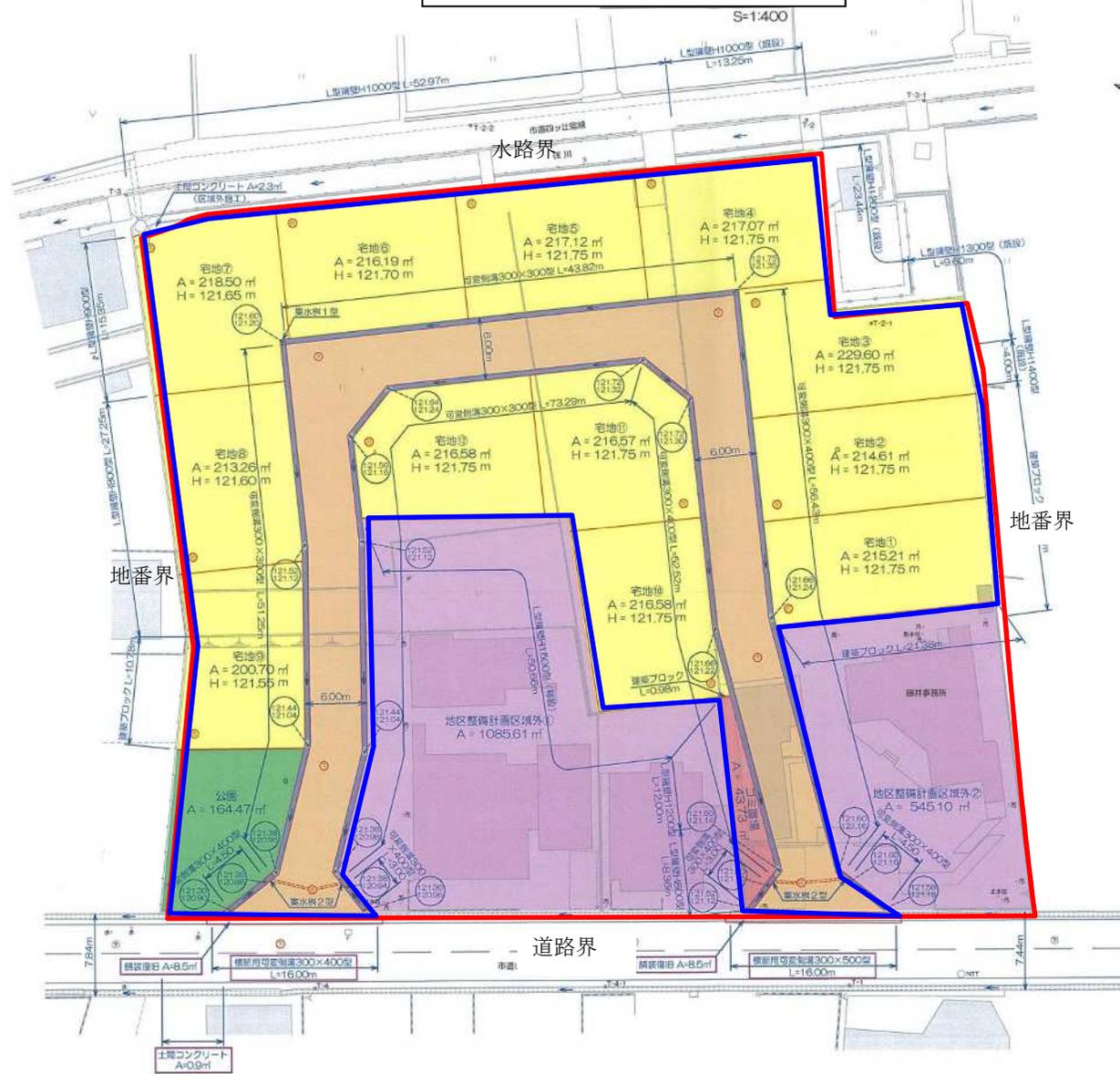
計画図
 近江八幡八日市都市計画
 都市計画の種類：地区計画



計 画 図



参考 土地利用計画図



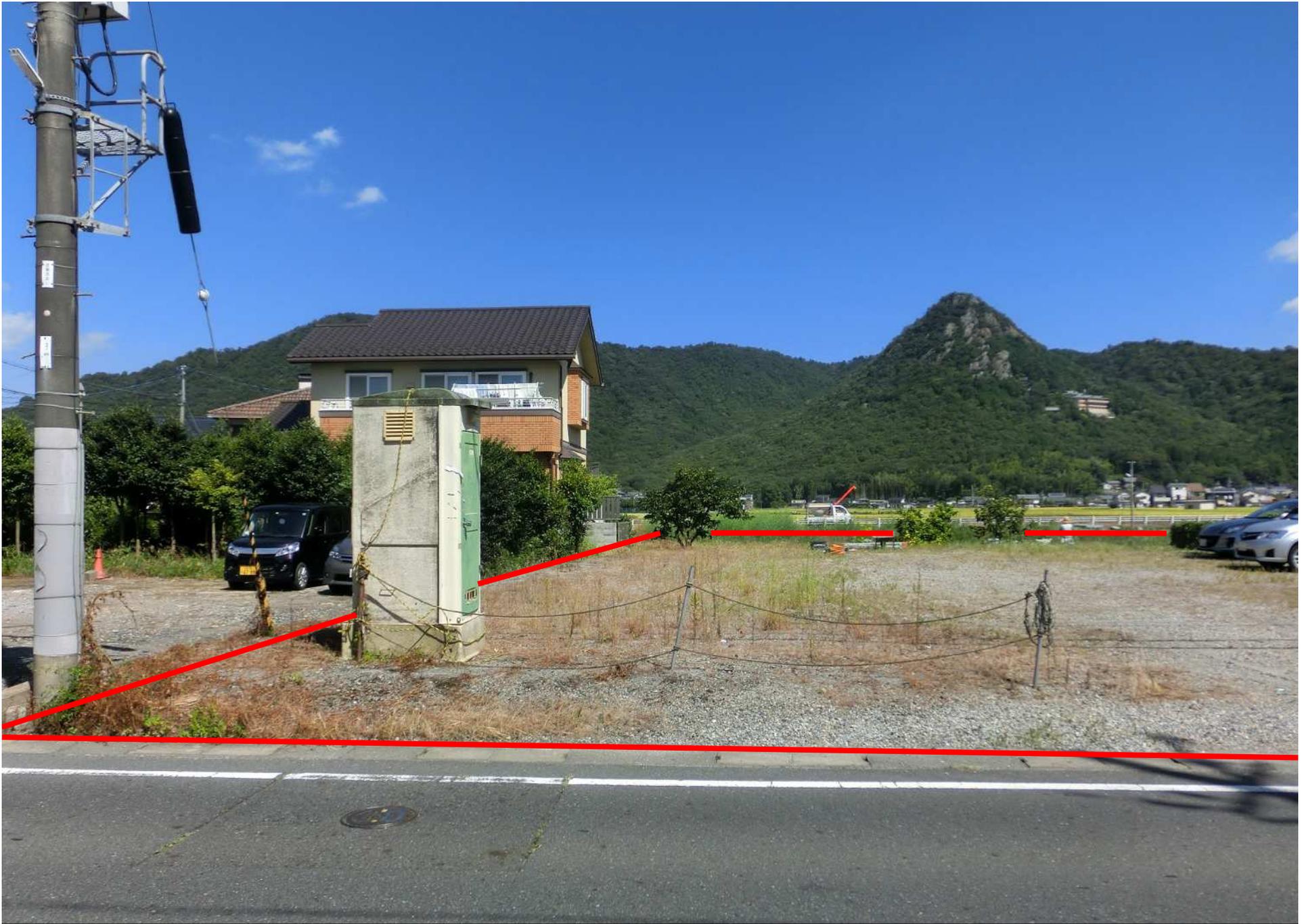
凡 例	
	地区計画区域界
	地区整備計画区域界
	道路
	宅地
	公園
	ゴミ庫

土地整備計画士 川瀬 仁 瀬

地区整備計画(地区施設に関する事項)

用途の制限	住宅、兼用住宅
容積率の最高限度	100%
建ぺい率の最高限度	60%
敷地の最低限度	200㎡(隅切部 180㎡)
壁面の位置の制限	1.0m以上
高さの最高限度	10m
日影規制・北側斜線	1.25+5m
形態・意匠	屋根の勾配を10分の3以上とする。
垣、柵の構造	設ける場合は生垣、フェンス(透視性)





2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会



2016.10.7 第22回東近江市都市計画審議会

小脇町寿地区計画

名称	小脇町寿地区計画
位置	東近江市小脇町の一部
面積	約0.5ha（地区整備計画 面積 約0.4ha）
目標	<p>当地区は八日市西部に位置している。周辺1km圏内には、小学校、近江鉄道駅が立地し、居住環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域が属する小脇町は、人口減少と高齢化が進行し地域力の低下が懸念されており、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>地区の現況は農地や雑種地となっており、既存住宅地に隣接している農地は集積、集約の形成には適していない。未利用地の雑種地ととも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地域の課題解決を図り、周辺と調和した良好な住宅地を形成することを目標とする。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針

土地利用の方針	周辺の既存住宅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、市道小脇上之町線を進入路とした幅員6mの開発道路約148mを築造し、地区内の開発面積の3%に該当する公園を整備する。
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を定める。また、建築物の形態意匠についても調和が図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。 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。

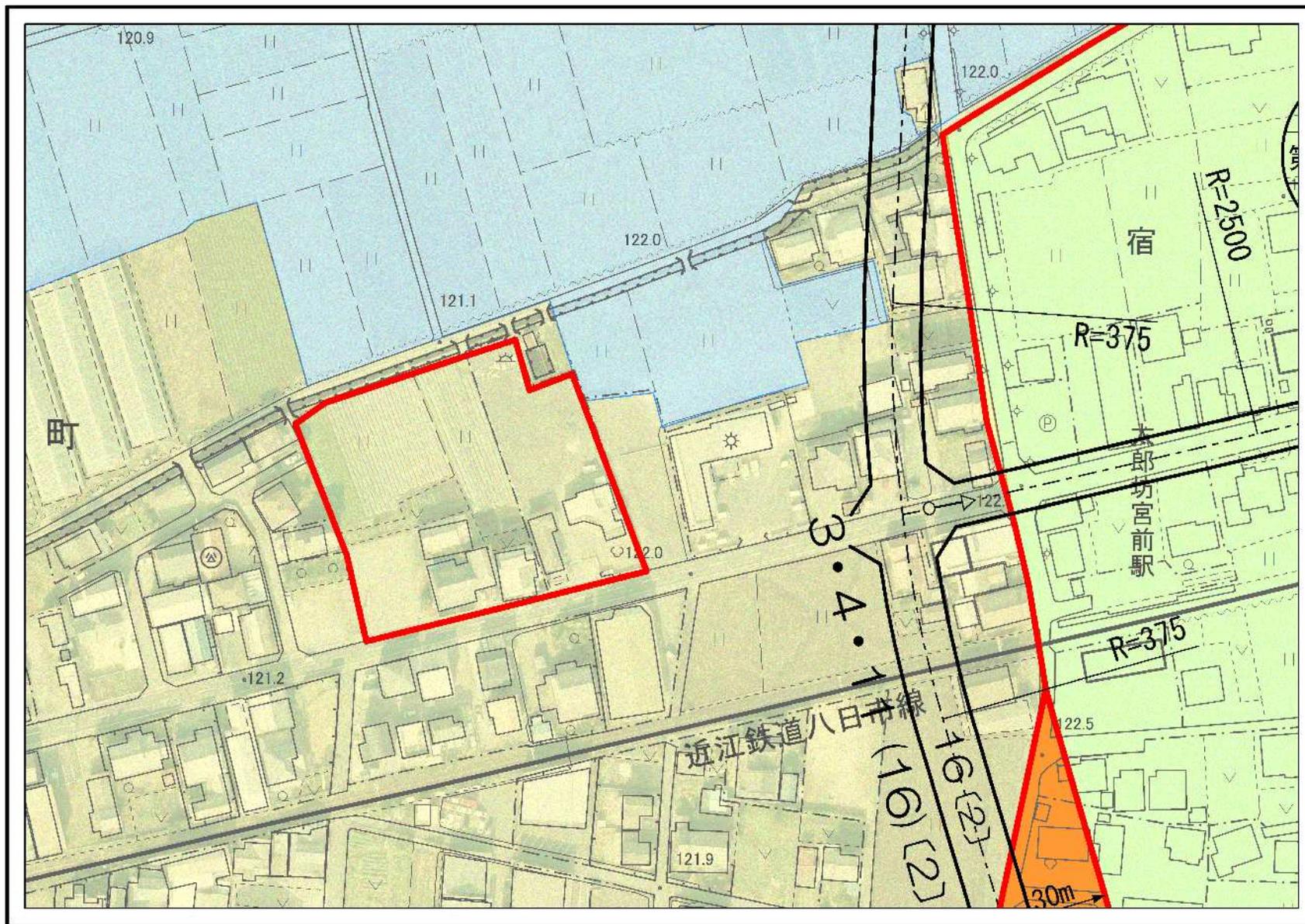
地区整備計画(地区施設に関する事項)

区画道路 幅員6m	延長 約148m
公園 1箇所	面積 約165m ²

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28年 1月28日	
地区計画の素案に対する措置	平成28年 3月16日	東都計第1148号
地区計画の原案申出	平成28年 7月14日	利害関係人 4 / 5 同意 運用基準第15条第1項説明会済み
地区計画の原案の告示	平成28年 8月15日	東近江市告示第416号
地区計画の原案の縦覧	平成28年 8月15日から 平成28年 8月29日まで	意見書なし
県事前協議書提出	平成28年 9月 6日	H28.9.14 滋都計第829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28年 9月12日	H28.9.12 東都計審第10号 答申
計画案の縦覧	平成28年 9月15日から 平成28年 9月29日まで	縦覧者 3人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会	平成28年10月 7日	
知事協議書提出	平成28年10月 中旬	予定
地区計画決定の告示	平成28年10月 下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成28年10月 下旬	予定

参 考



東近江市 (株式会社 パスコ調製)

許可を受けることなく、二次的に利用することを禁止します。

市街化調整区域における開発許可の基準

都市計画法第34条

第1号 調整区域居住者の日常生活に必要な店舗、事業所等

第2号 鉱物資源・観光資源等の利用上必要な建築物等

第4号 農林漁業用建築物、農林水産物の貯蔵・加工施設等

第9号 道路管理施設、休憩所又は給油所（沿道サービス施設）

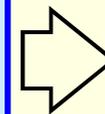
第10号 地区計画・集落地区計画区域内で計画に適合する建築物等

第11号 条例で指定した地域内での自己用建て住宅

第12号 認定既存住宅団地での自己用住宅や分化に伴う自己用住宅等

第14条 市街化を促進するおそれがなく、開発審査会の議を経たもの

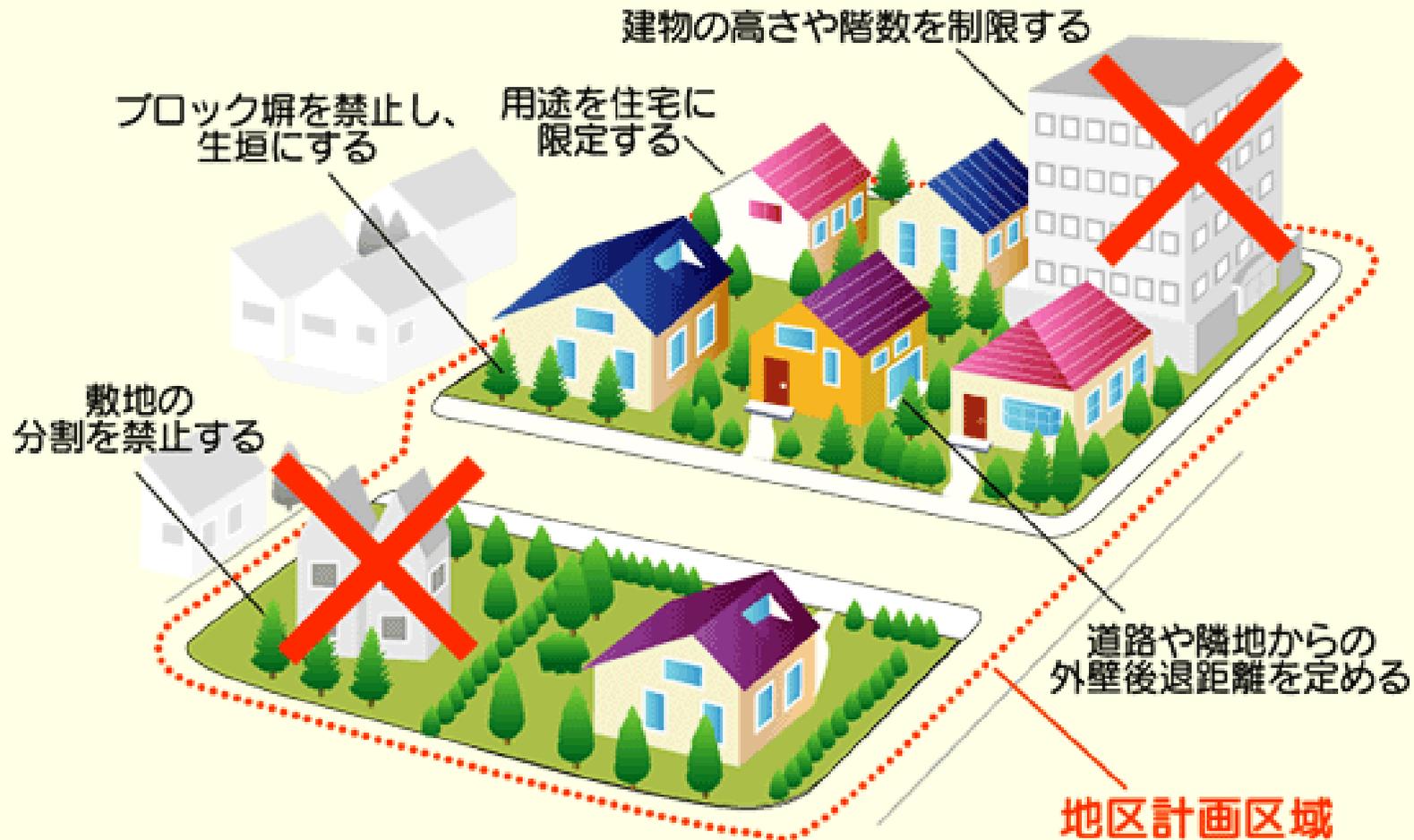
(旧法)計画的な市街化に支障のない大規模開発(5ha以上)
法第34条第10号(イ)

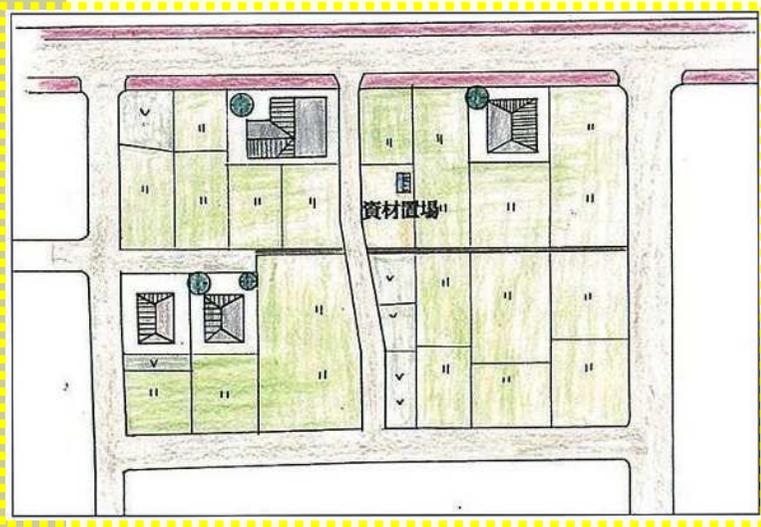


平成19年
廃止

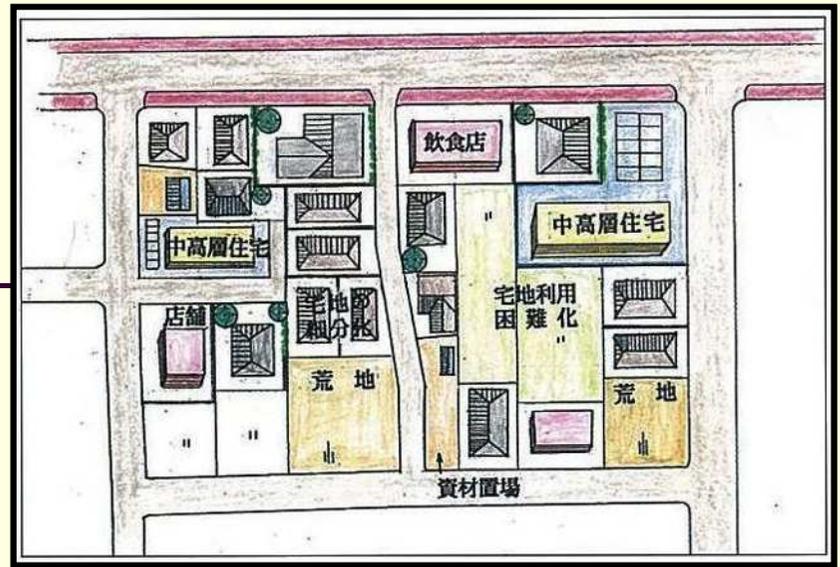
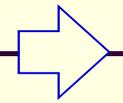
地区計画とは？

住民みんなで決めるまちづくりのルール

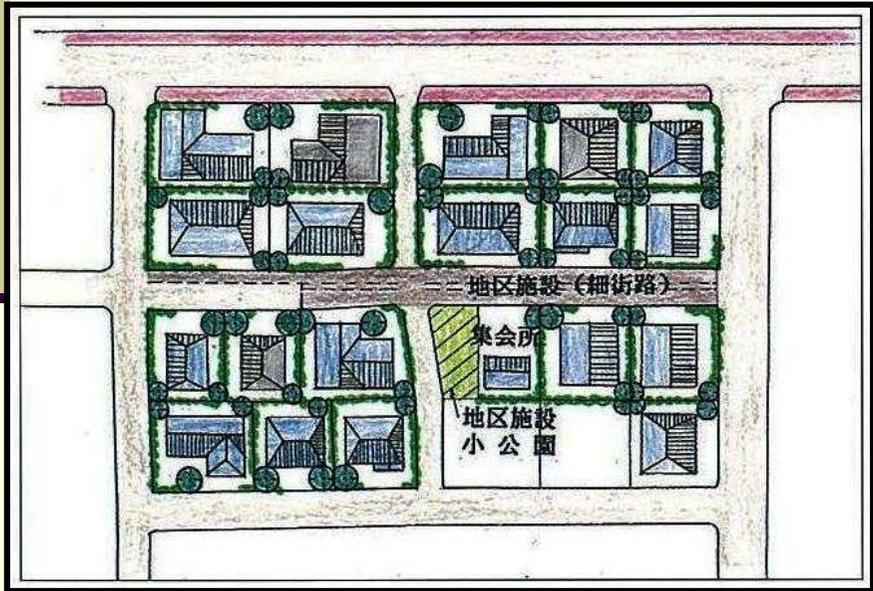




放っておくと



地区計画を決めると



基本方針（第4条）

■ 都市計画マスタープランとの整合

■ 市街化抑制の原則

■ 新たな公共投資不要

マスタープランにおける位置付け

市街化調整区域においては、農業振興地域整備計画に合わせ優良農地を保全するとともに無秩序な開発は抑制する。

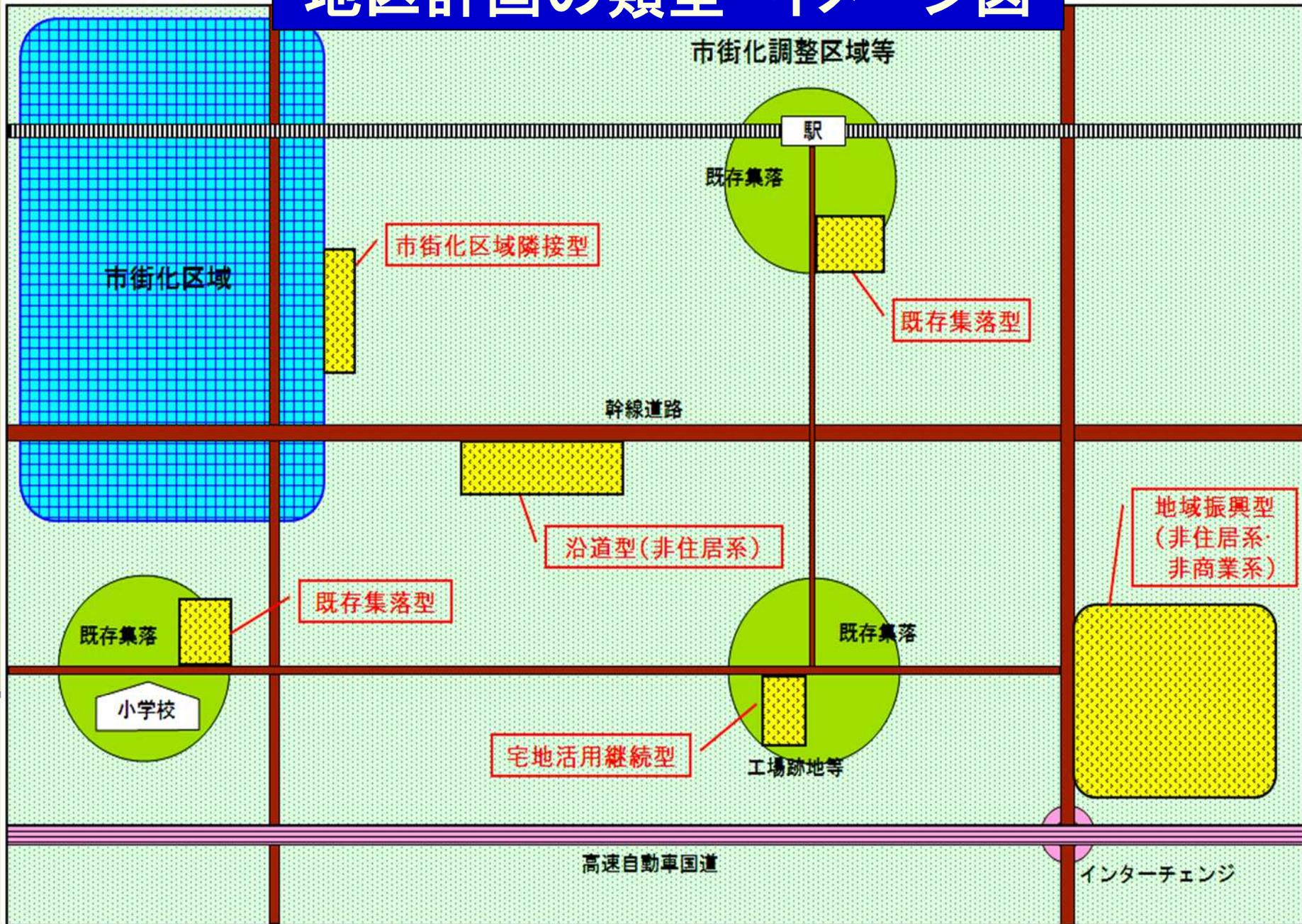
ただし、インターチェンジ周辺や主要な幹線道路沿道、市街化区域の外縁部、及び工場跡地等の低未利用地において新たな開発が必要な場合は、市全体や地域の持続的な発展につながるような質の高い開発に限定し、地区計画を導入するなど、計画的な土地利用の誘導を図る。



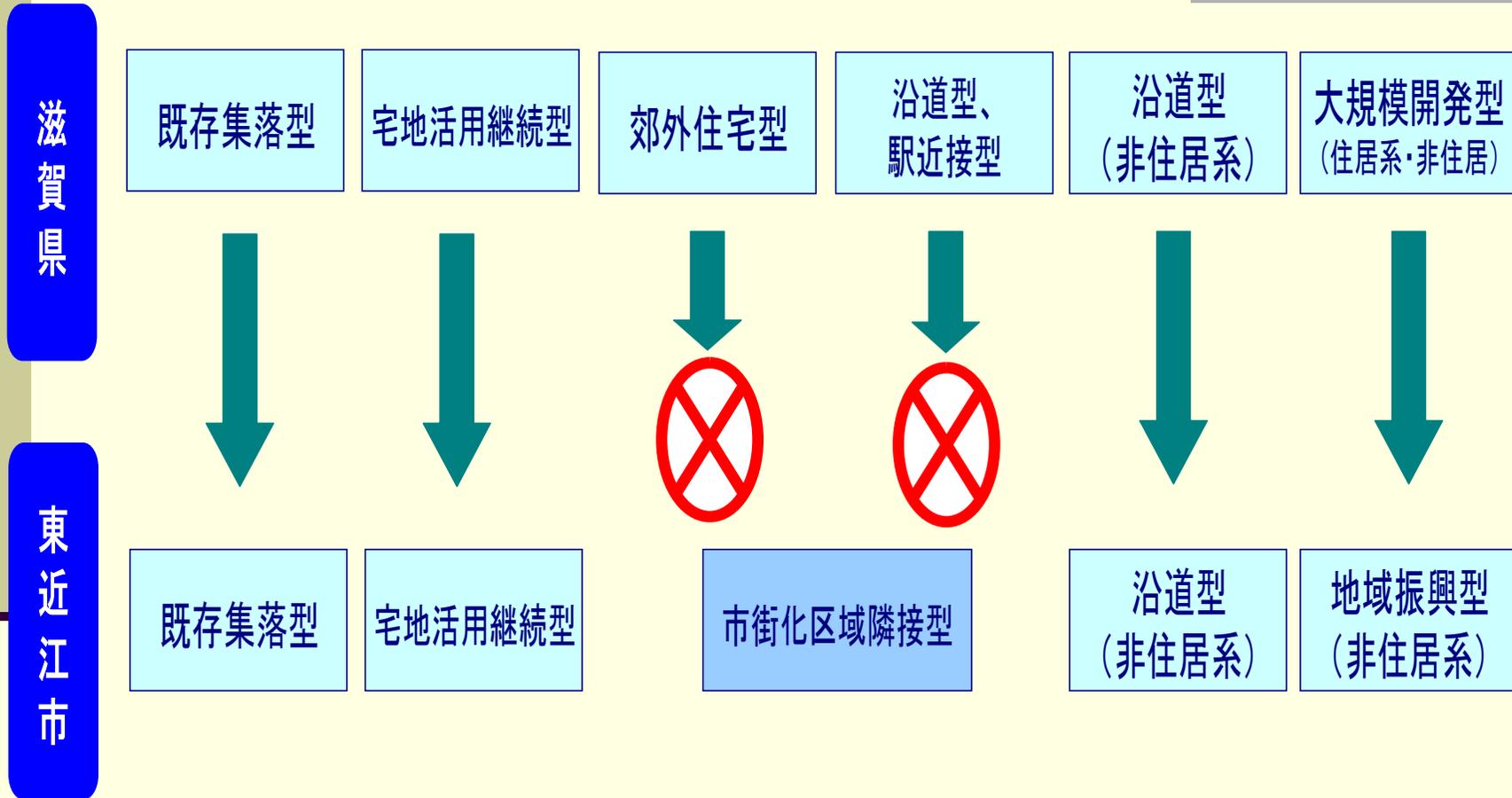
地区計画の類型（第6・7条）

- 既存集落型
- 宅地活用継続型
- 市街化区域隣接型
- 沿道型（非住居系）
- 地域振興型（非住居系・非商業系）

地区計画の類型 イメージ図



市街化調整区域の類型別地区計画の概要



小脇町の人口の推移

