

議案書訂正

P1

議案第5号 湖東都市計画・・・

→ 議案第5号 近江八幡八日市都市計画・・・

同 ④安全・安心な都市・地域の形成

→ ⑥安全・安心な都市・地域の形成

第29回 東近江市都市計画審議会

2019.2.19

議案第1号

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更〈東近江市決定〉について(付議)

今町1地区



工業地域
2.3ha

1:2,500

『近江八幡八日市都市計画 用途地域の変更（案）』作成にかかる
意見書の要旨と市の考え方 【16条縦覧：H30.12.14~H30.12.28】

意見の要旨

- ・今町1地区について、河川改修（一級河川 大同川）の早期実施が不可欠であり、その事業促進に尽力いただきたい。
- ・今町1地区について、隣接居住者として、JRまでの河川改修（一級河川 大同川）が完了していないのであれば市街化編入を認めることはできない。

市の考え方

一級河川大同川の河川改修については、今年度から順次整備が進められ対策が講じられることを確認しています。

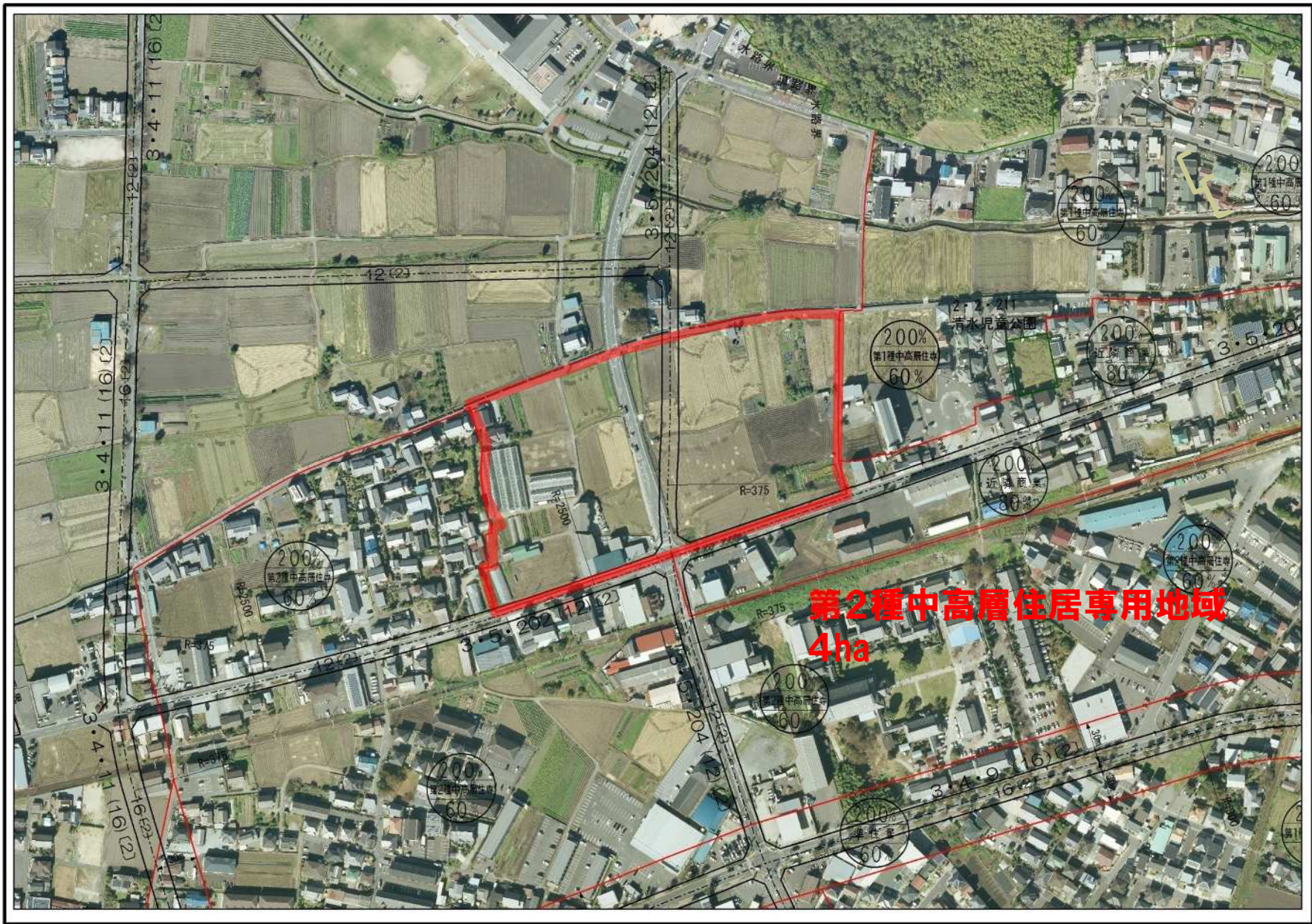
本区域は需要の高い隣接する工業地域と一体的に利用することが、低未利用地の対策、地域雇用の創出及び地域経済の活性化につながると考え、今回、市街化区域へ編入するものであります。

また、市街化編入に合わせて地区計画を定め、雨水排水については、当該地域及び周辺地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で、適切な配置を行うことを方針として定め、建築物の用途については、危険性のある工場の建設を制限することとしています。

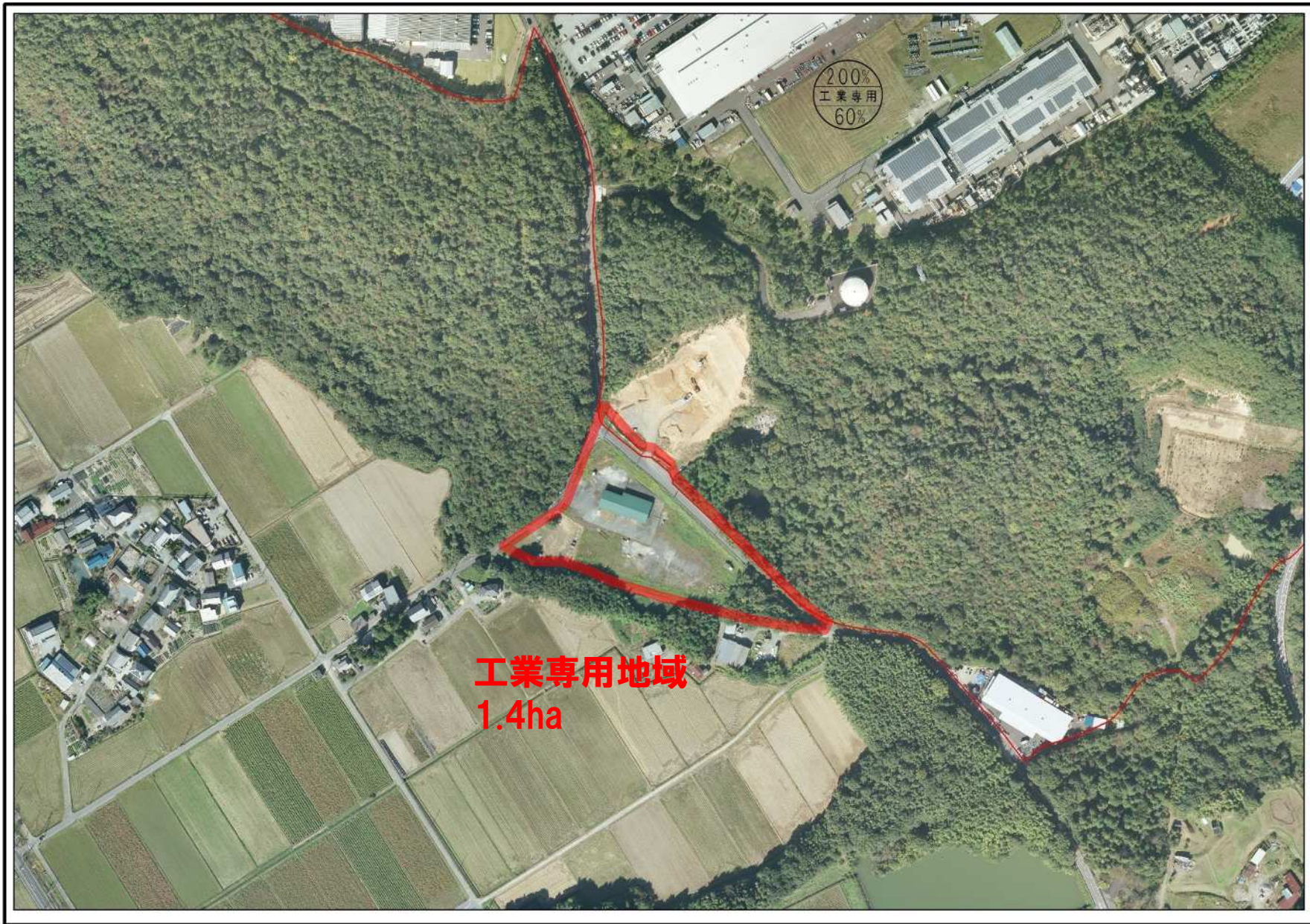
五個荘川並町1地区



八日市清水二丁目・小脇町地区



川合町地区



1:2,500

外町地区



今町2地区



1:2,500

『議案第1号 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（案）』にかかる
意見書の要旨と市の考え方 【17条縦覧：H31.1.22~H31.2.5】

意見の要旨

JRまでの大同川河川改修工事が完了後に市街化区域と認める。
現状の未完成では認めることはできない。

市の考え方

一級河川大同川の河川改修については、今年度から順次整備が進められ対策が講じられることを確認しています。

本区域は需要の高い隣接する工業地域と一体的に利用することが、低未利用地の対策、地域雇用の創出及び地域経済の活性化につながると考え、今回、市街化区域へ編入するものであります。

また、市街化編入に合わせて地区計画を定め、雨水排水については、当該地域及び周辺地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で、適切な配置を行うことを方針として定め、建築物の用途については、危険性のある工場の建設を制限することとしています。

議案第2号

近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定
〈東近江市決定〉について(付議)

今町1地区



1:2,500

今町地区計画の概要

■地区計画区域面積 約1.3ha

■地区整備計画区域面積 約1.3ha

周辺環境に配慮した工業・業務地として土地利用を図る。

A地区 約0.9ha

周辺環境と調和した良好な市街地を形成するため2地区に区分する。

B地区 約0.4ha

周辺環境に配慮した住居系を中心とした良好な土地利用を図る。

土地利用の方針

- 緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。
- 道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮する
- 道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。
- 当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。

地区施設の整備方針

- 周辺の居住環境に対する緩衝空間を確保するため緑地の確保に努める。

建築物等の整備方針

- 健全で良好な市街地を形成するため、「建築物の用途」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣、柵の構造の制限」を定める。

『近江八幡八日市都市計画今町地区計画の原案』作成にかかる意見書の
要旨と市の考え方 【16条縦覧：H30.12.14~H30.12.28】

意見の要旨	地区施設の整備方針に掲げる緩衝空間は、民家を対象にして緩衝帯の法規制に準じていただきたい。
市の考え方	開発行為に関する技術基準では1ha以上の開発では、緩衝帯の幅員を4.0m以上としている。編入区域の形状、状況から、4.0m確保は難しいため、地区施設の整備の方針において、居住環境に対する緩衝空間を確保する旨、記載しています。 また、壁面の位置の制限を設けています。
意見の要旨	・建築物の用途について、危険性や環境を悪化させるおそれがある工場を排除いただきたい。 ・(旧住宅跡地のみ)工場除外の規制をお願いします。市営住宅、県営住宅のマナーが悪く悩まされてきた。平凡無事に暮らすことを切に望んでいる。
市の考え方	本区域は需要の高い隣接する工業地域と一体的に利用することが、低未利用地の対策、地域雇用の創出及び地域経済の活性化につながると考え、今回、市街化区域へ編入するものであります。 ただし、周辺住宅や、地域住民の御意見を鑑み、地区計画により危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場、危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させる恐れがある工場については除外します。

意見の要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・壁面の位置の制限は隣地の住宅に配慮した距離をお願いしたい。 ・(旧住宅跡地のみ)建築物の建設については、隣接居住地から10メートル離す制限をお願いする。 <p>区域内は液状化のエリアであり、非常に地盤の緩い場所である。巨大倉庫等が建設され地震で倒壊する恐れがある。</p>
市の考え方	<p>隣地の住宅地に配慮し、壁面の位置に制限を設けています。道路側の制限を1.0mから2.0mに変更します。</p>
意見の要旨	<p>隣接民家の日照を確保できるようにお願いしたい。</p>
市の考え方	<p>編入区域の形状、状況から、建築基準法の基準とします。</p>
意見の要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・(旧住宅跡地のみ)車の出入りに関して、大同川沿いで一箇所に制限をお願いする。区域内に通学路がある。車の通行台数が増える。大型トラックの出入り等非常に危険である。
市の考え方	<p>「4 地区計画の目標」において、「周辺住民の生活の安全性の確保」を明記しており、地区計画決定後はこれに基づき市街地整備、土地利用を行うこととなります。</p> <p>なお、ご意見の内容については、今後の土地利用の中で周辺住民との協議により対応されるものと考えます。</p>

『議案第2号 近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定（案）』にかかる
意見書の要旨と市の考え方 【17条縦覧：H31.1.22～H31.2.5】

意見の要旨

（旧住宅跡地のみ）
車の出入りに関して、大同川沿いで一箇所制限を極力お願いします。

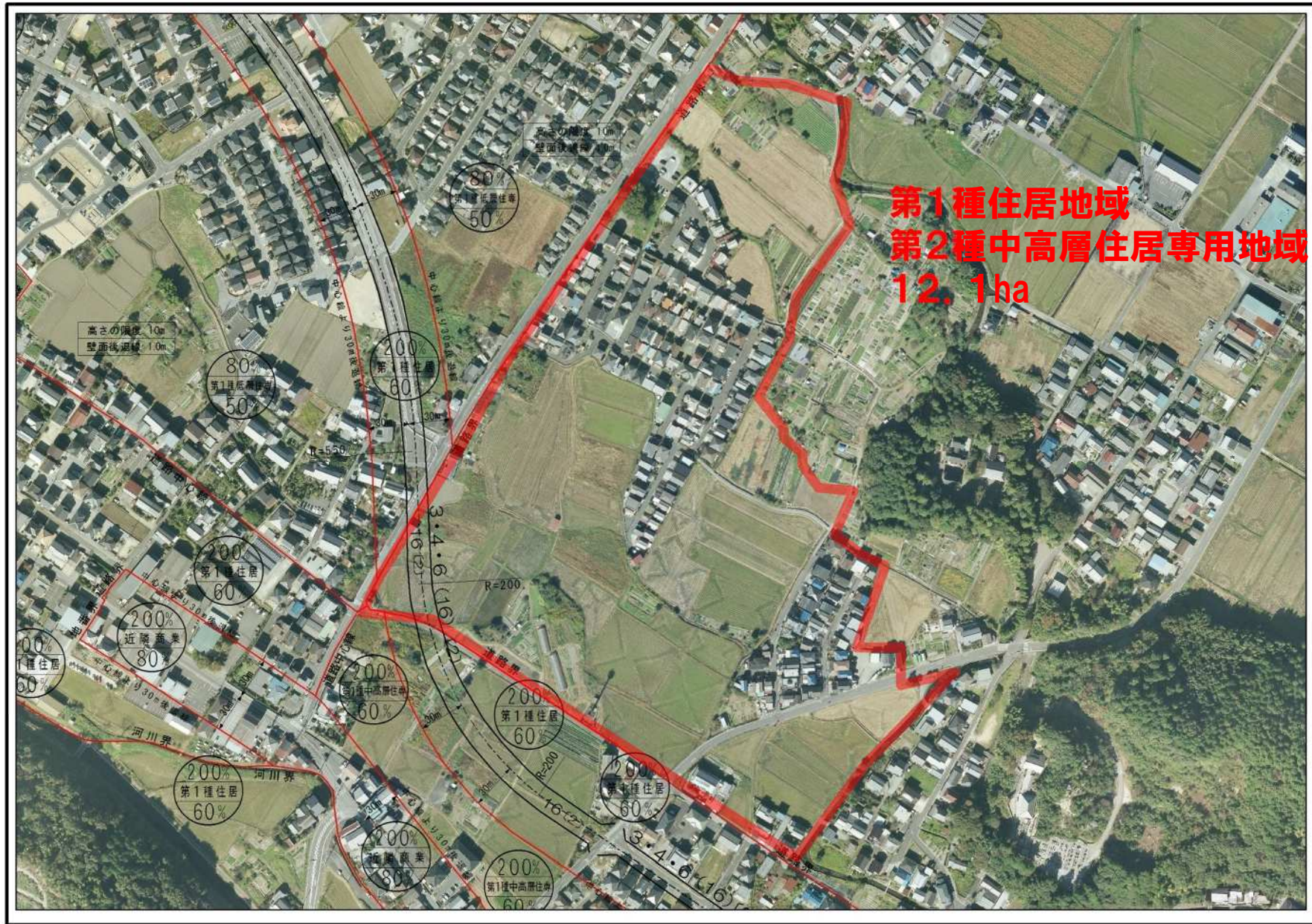
市の考え方

「4 地区計画の目標」において、「周辺住民の生活の安全性の確保」を明記しており、地区計画決定後はこれに基づき市街地整備、土地利用を行うこととなります。
なお、ご意見の内容については、今後の土地利用の中で周辺住民との協議により対応されるものと考えます。

議案第3号

近江八幡八日市都市計画能登川東部地区計画
の決定〈東近江市決定〉について(付議)

佐生・佐野・神郷・長勝寺町地区



1:2,500

能登川東部地区計画の概要

- 地区計画区域面積 約12.1ha
- 佐生町の一部、佐野町の一部、神郷町の一部、長勝寺町の一部
- 地区計画の目標

周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的になった市街地を形成する。

土地利用の方針

- 緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。
- 道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮する
- 道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。ま
- 当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。

地区施設の整備方針

- 区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。
- 公園、緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。

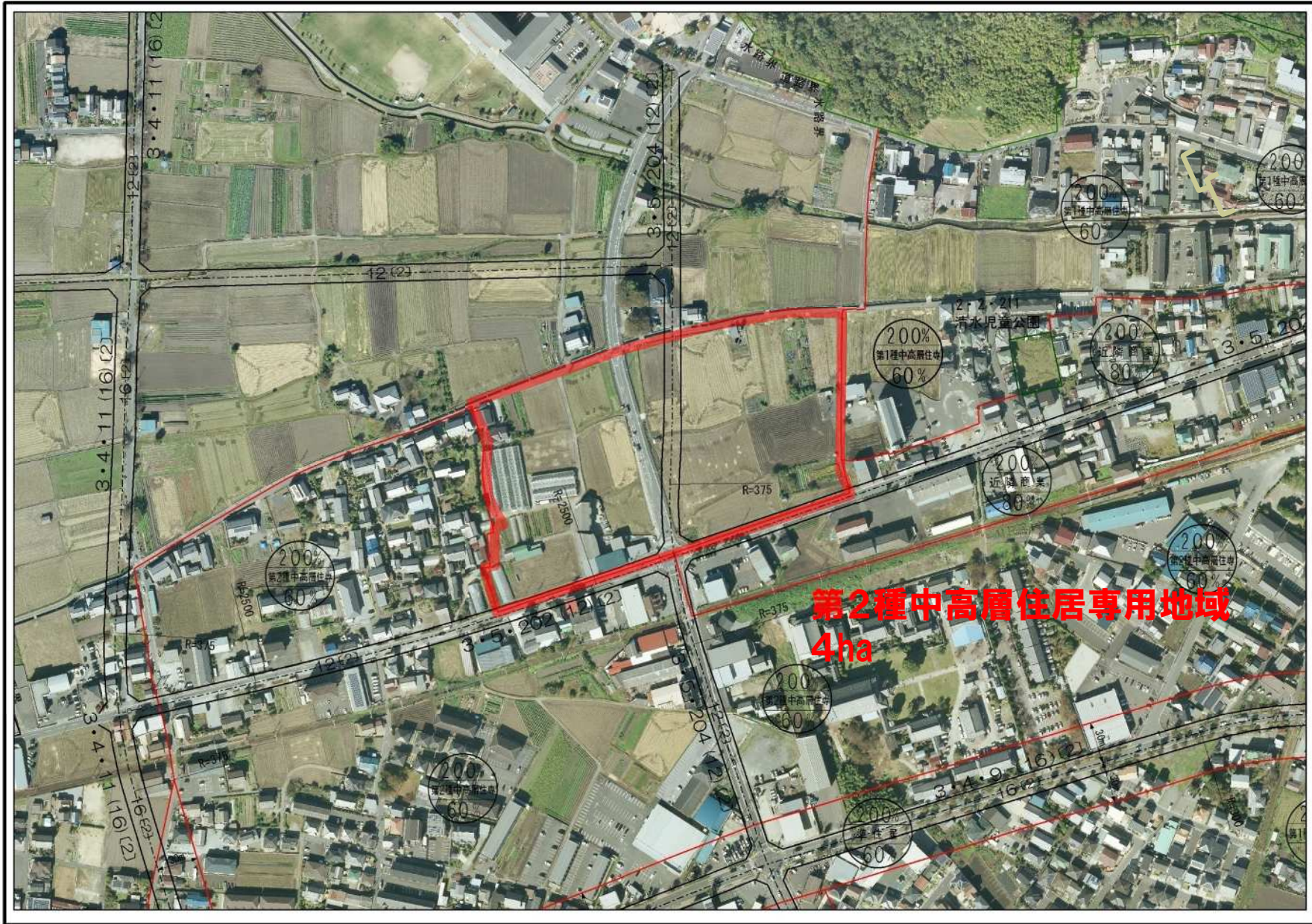
建築物等の整備方針

- 健全で良好な市街地を形成するため、「東近江市景観計画」、「屋外広告物条例」に基づき整備する。

議案第5号

近江八幡八日市都市計画八日市清水二丁目・小
脇町地区計画の決定〈東近江市決定〉（付議）

八日市清水二丁目・小脇町地区



八日市清水二丁目・小脇町地区計画 の概要

■地区計画区域面積 約4.0ha

■八日市清水二丁目の一部、小脇町の一部

■地区計画の目標

周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的になった市街地を形成する。

土地利用の方針

- 緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。
- 道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮する
- 道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。
- 当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。

地区施設の整備方針

- 区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。
- 公園、緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。

建築物等の整備方針

- 健全で良好な市街地を形成するため、「東近江市景観計画」、「屋外広告物条例」に基づき整備する。

議案第6号

近江八幡八日市都市計画中小路町地区計画の
決定〈東近江市決定〉について(付議)

中小路町地区計画の概要

■地区計画区域面積 約8.0ha

■地区整備計画区域面積 約7.6ha

■地区計画の目標

周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的になった市街地を形成する。

土地利用の方針

- 緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。
- 道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮する
- 道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。
- 当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。

地区施設の整備方針

- 区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。
- 地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。
- 公園、緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。

建築物等の整備方針

- 健全で良好な市街地を形成するため、「建築物の用途」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣、柵の構造の制限」を定める。

議案第7号

東近江市景観計画の変更につき、意見を求めることについて(付議)

議案第8号

近江八幡八日市都市計画五個荘川並町地区計
画原案につき、意見を求めることについて(付議)

五個荘川並町地区計画の概要

■地区計画区域面積 約2.3ha

■五個荘川並町の一部

■地区整備計画区域面積 約2.3ha

周辺環境に配慮した工業・業務地として土地利用を図る。

土地利用の方針

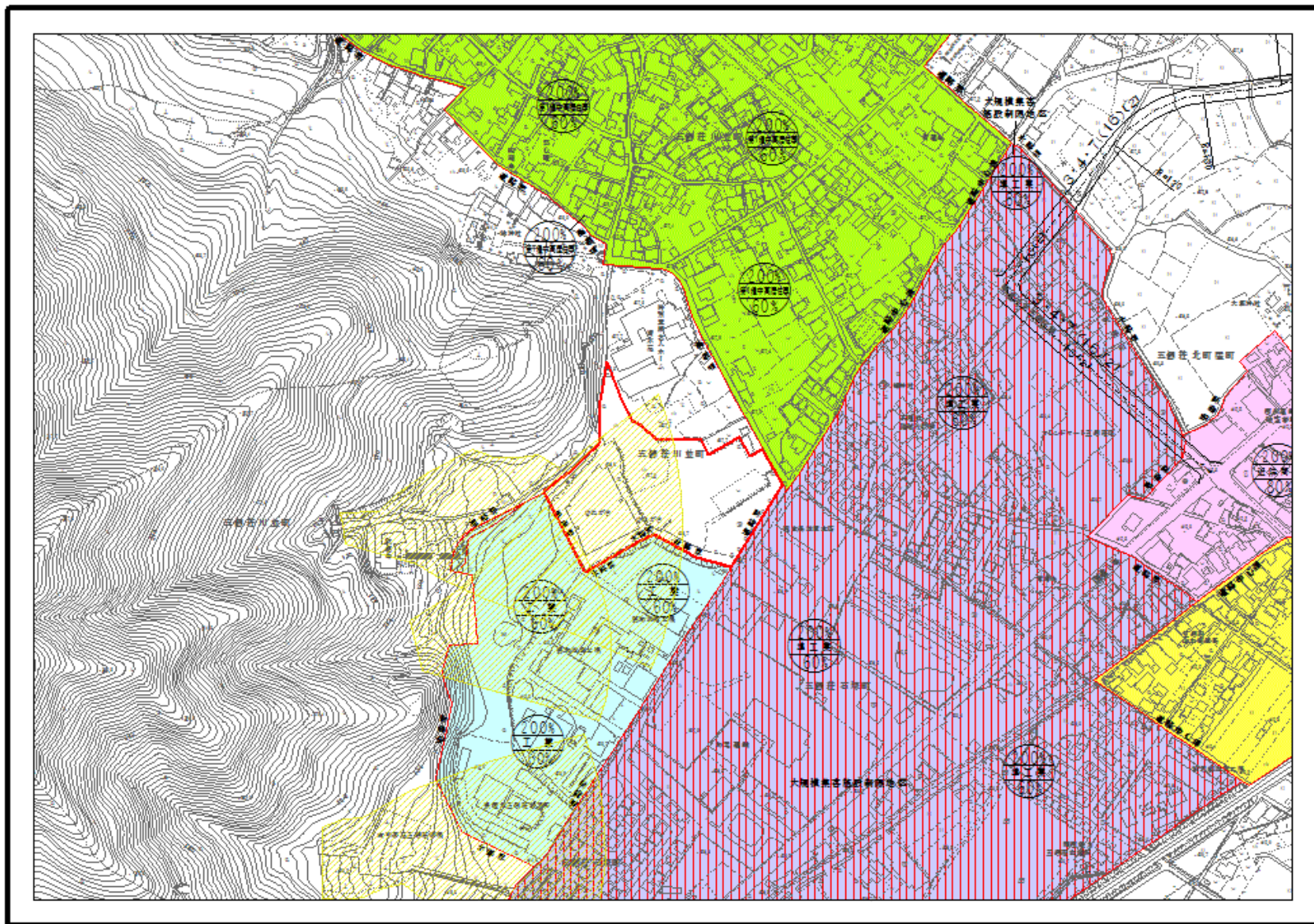
- 緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。
- 道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮する
- 道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。ま
- 当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。
- 土砂災害警戒区域等の指定状況を踏まえ、十分な確認を行い、自然災害に対して、必要な対策を講じたうえで土地利用を図る。

地区施設の整備方針

- 区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。
- 地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。
- 公園、緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。

建築物等の整備方針

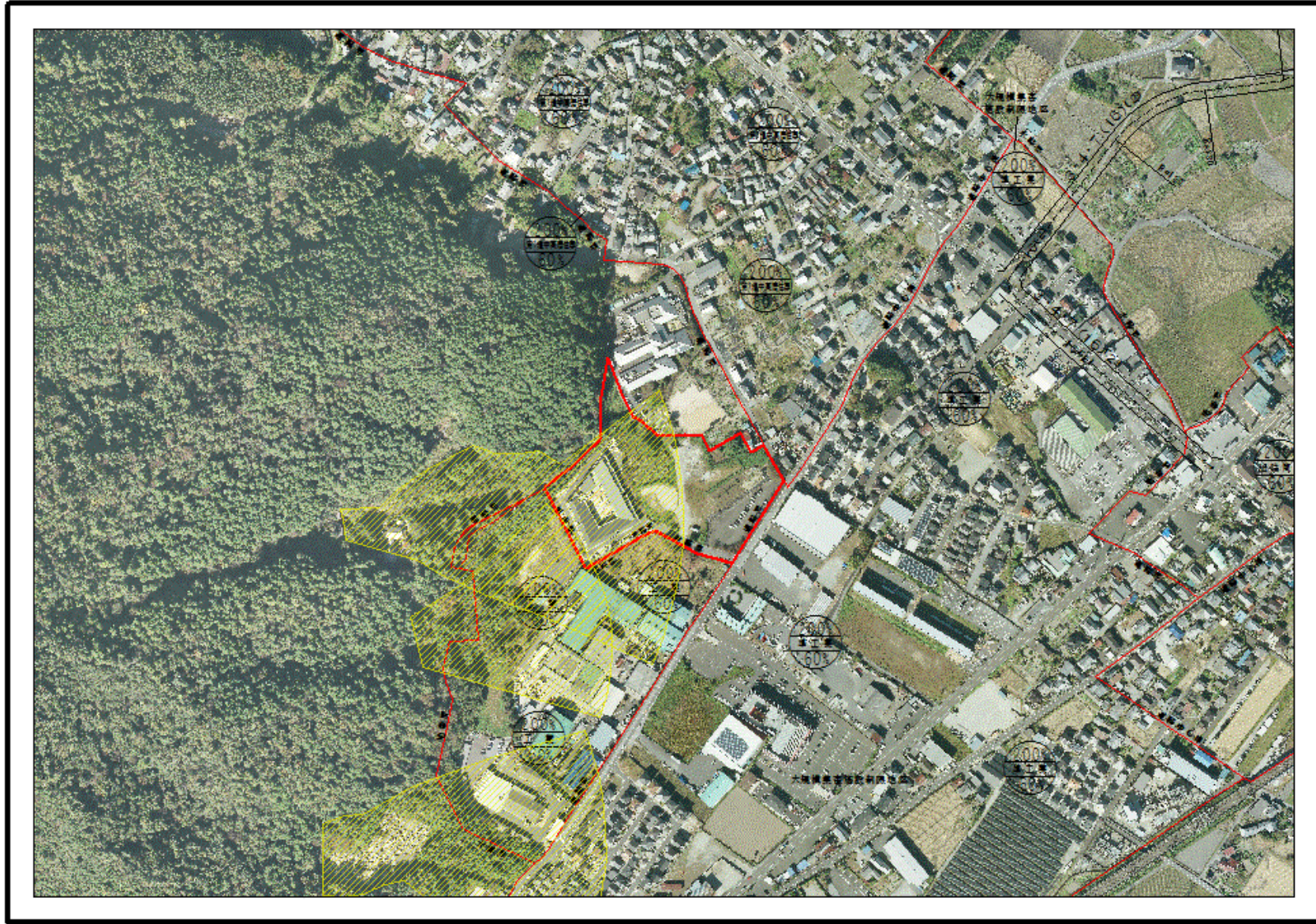
- 健全で良好な市街地を形成するため、「建築物の用途」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣、柵の構造の制限」を定める。



土砂災害警戒区域



1:5,000



土砂災害警戒区域



1:5,000