

第 39 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

令 6 年 3 月 27 日 (水)
東近江市役所 313 会議室 (新館 3 階)

議案第1号 近江八幡八日市都市計画道路（3・3・4号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の変更について（諮問）

議案第2号 湖東都市計画道路（3・3・1号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の決定について（諮問）

議案第3号 近江八幡八日市都市計画東今崎町北部地区計画（東近江市決定）の決定について（付議）

議案第1号

近江八幡八日市都市計画道路（3・3・4号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の変更
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諮問されたので、審議願います。

令和6年3月27日

東近江市都市計画審議会
会長 岡 井 有 佳

東都計第2081号

令和6年3月27日

東近江市都市計画審議会

会長 岡井有佳様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画道路（3・3・4号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の変更について（諮問）

このことについて、近江八幡八日市都市計画道路（3・3・4号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の変更について、東近江市都市計画審議会条例（平成17年東近江市条例第203号）第2条第2号の規定により、審議会の意見を求めます。

議案第2号

湖東都市計画道路（3・3・1号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の決定について（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されたので、審議願います。

令和6年3月27日

東近江市都市計画審議会
会長 岡 井 有 佳

東都計第2082号

令和6年3月27日

東近江市都市計画審議会

会長 岡井有佳様

東近江市長 小椋正清

湖東都市計画道路（3・3・1号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の決定について（諮問）

このことについて、湖東都市計画道路（3・3・1号びわこ東部幹線（滋賀県決定））の決定について、東近江市都市計画審議会条例（平成17年東近江市条例第203号）第2条第2号の規定により、審議会の意見を求めます。

議案第3号

近江八幡八日市都市計画東今崎町北部地区計画（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たので、審議願います。

令和6年3月27日

東近江市都市計画審議会
会長 岡井有佳

東都計第2083号

令和6年3月27日

東近江市都市計画審議会

会長 岡井有佳様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画東今崎町北部地区計画（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もので、
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道路の決定（滋賀県決定）

都市計画道路 3・3・4 びわこ東部幹線を次のように決定する。

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・3・4	びわこ東部幹線	近江八幡市安土町石寺	東近江市南清水町	東近江市近江八幡市	約4,360m		4車線	25m		
	車線の数の内訳		4車線			約4,360m					
			東近江市五箇荘清水鼻町	東近江市五箇荘山本町		約1,480m	地下式		21.4～32.3m		
			東近江市五箇荘山本町	東近江市五箇荘奥町		約1,750m	嵩上式		17.9～181.7m	<ul style="list-style-type: none"> ・近江鉄道湖東近江路線と立体交差1箇所 ・幹線街路主要地方道栗見八日市線と立体交差 ・幹線街路県道五箇荘八日市線と立体交差 ・幹線街路県道八日市五箇荘線と立体交差 	
					約1,130m	地表式		16.3～69.2m			

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由

国道8号彦根～東近江は、現国道8号の山側にバイパスを導入することにより、国道8号の渋滞の緩和や交通安全の確保、周辺地域の産業振興の促進や観光振興の促進を図るため、都市計画道路3・3・4びわこ東部幹線として都市計画に追加する。

都市計画道路 3・3・4 びわこ東部幹線の経緯

- ①平成 28 年 12 月 第 1 回近畿地方小委員会開催（計画段階評価着手）
（2016 年） 【議事】 地域・道路交通の現状と課題
- ②平成 29 年 3 月 地域への意見聴衆（第 1 回）
（2017 年） 【内容】 地域・道路交通の課題に対する認識
【方法】 住民、事業所、道路利用者へのアンケート等
- ③平成 30 年 7 月 第 2 回近畿地方小委員会開催
（2018 年） 【議事】 地域への意見聴取（第 1 回）結果報告
- ④平成 30 年 9～10 月 地域への意見照会（第 2 回）
【内容】 対応方針（案）を選ぶ際に重視すべき事項
【方法】 住民、事業所、道路利用者へのアンケート等
- ⑤令和元年 6 月 第 3 回近畿地方小委員会開催
（2019 年） 【議事】 地域への意見聴取（第 2 回）結果報告、対応方針（案）のまとめ
- ⑥令和元年 9 月～10 月 計画段階環境配慮書の公告・縦覧
- ⑦令和 2 年 2 月 計画段階評価の結果通知（近畿地方整備局長から滋賀県知事宛）
（2020 年）
- ⑧令和 2 年 9 月 環境影響評価方法書（概要書）の説明会
（8 月 25 日～9 月 24 日 環境影響評価方法書の公告・縦覧）
令和 2 年 9 月 9 日：安土町総合支所
令和 2 年 9 月 15 日：五個荘コミュニティーセンター
- ⑨令和 4 年 2 月 26 日 国道 8 号 彦根～東近江 計画案の手交式
（2022 年）
- ⑩令和 4 年 4 月～令和 5 年 1 月 都市計画決定に向けた地元説明会
令和 4 年 4 月 26 日：老蘇コミュニティーセンター
令和 4 年 5 月 17 日：東近江市役所
令和 4 年 5 月 24 日：五個荘コミュニティーセンター
令和 4 年 8 月 5 日：老蘇コミュニティーセンター
令和 4 年 10 月 22 日：東近江市役所
令和 4 年 10 月 29 日：五個荘コミュニティーセンター
令和 5 年 1 月 20 日：五個荘コミュニティーセンター
- ⑪令和 4 年 10 月 近江八幡市都市計画審議会（事前説明）
令和 5 年 1 月 近江八幡市都市計画審議会（事前説明）
- ⑫令和 5 年 1 月 東近江市都市計画審議会（事前説明）
- ⑬令和 5 年 3 月 近江八幡市都市計画審議会（諮問）
- ⑭令和 5 年 3 月 東近江市都市計画審議会（諮問）

計画図(1)

S=1:2500

近江八幡市

東近江市 真作山風致地区

延長1,480m 4車線 幅員21.4m~32.3m
都市計画道路3・3・4 びわこ東部幹線

延長580m
4車線 幅員24.7m~69.2m

延長500m
4車線 幅員16.3m~55.4m

東海道新幹線

国道8号

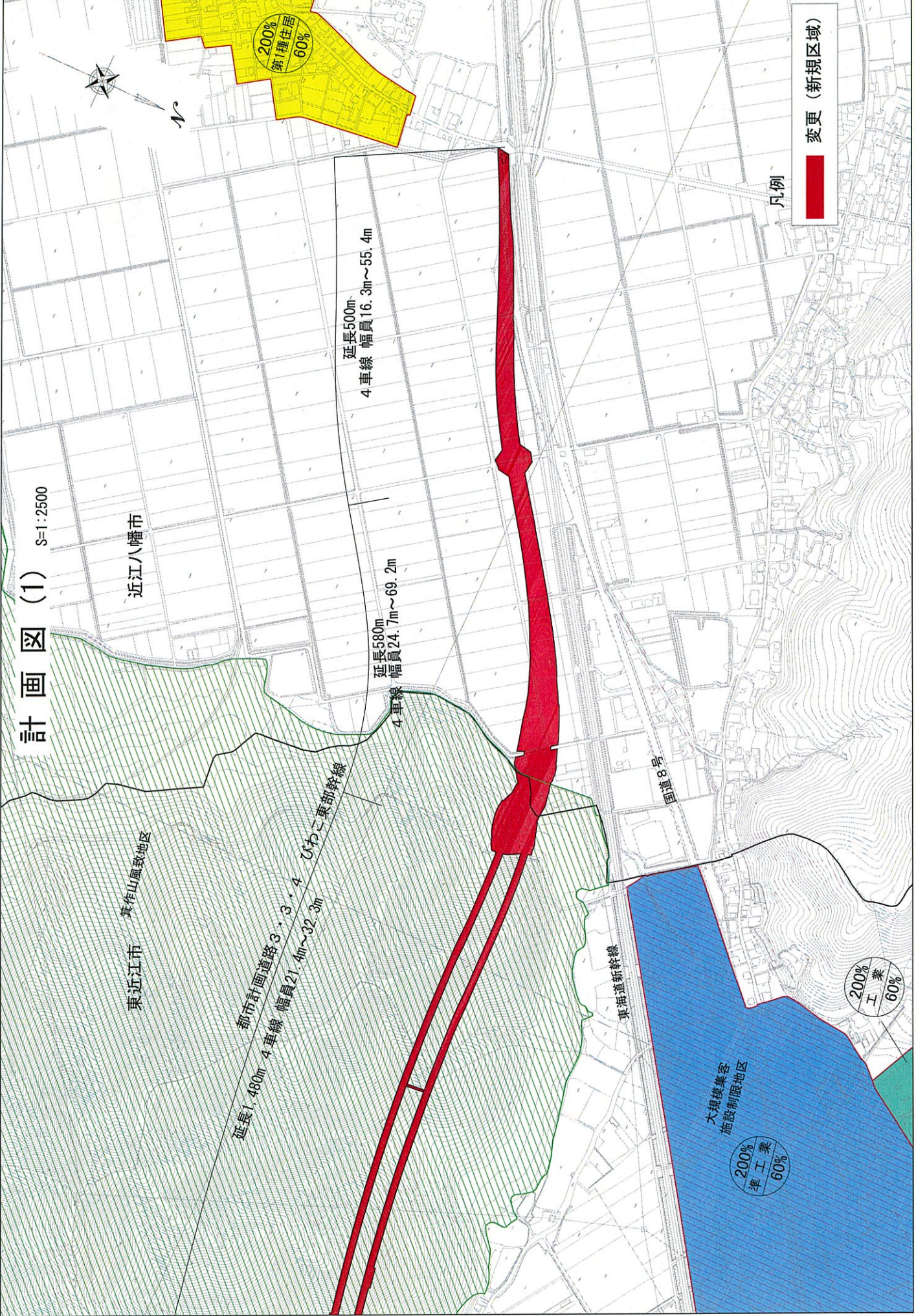
大規模集客
施設制限地区

200%
準工業
60%

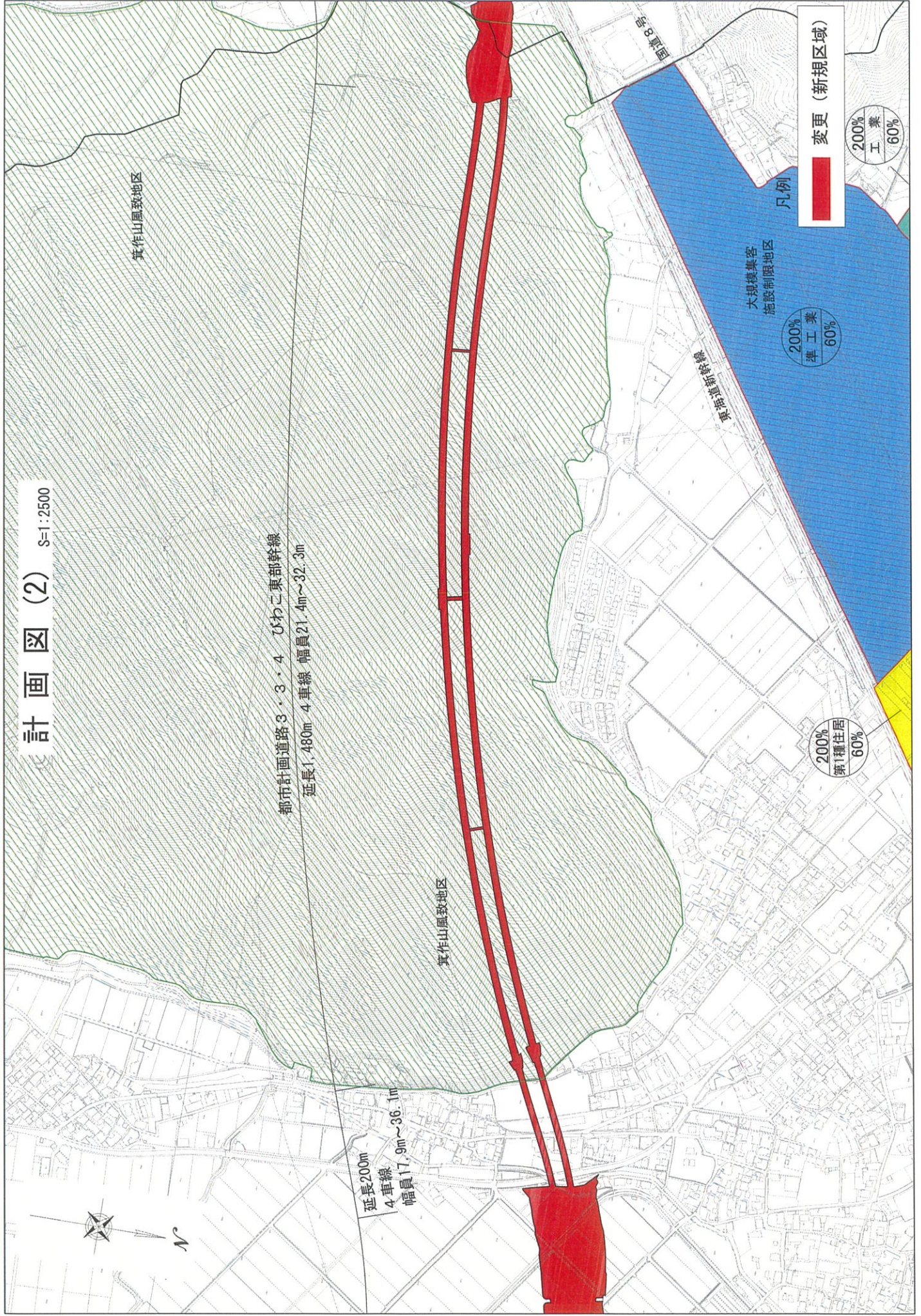
200%
工業
60%

変更 (新規区域)

凡例

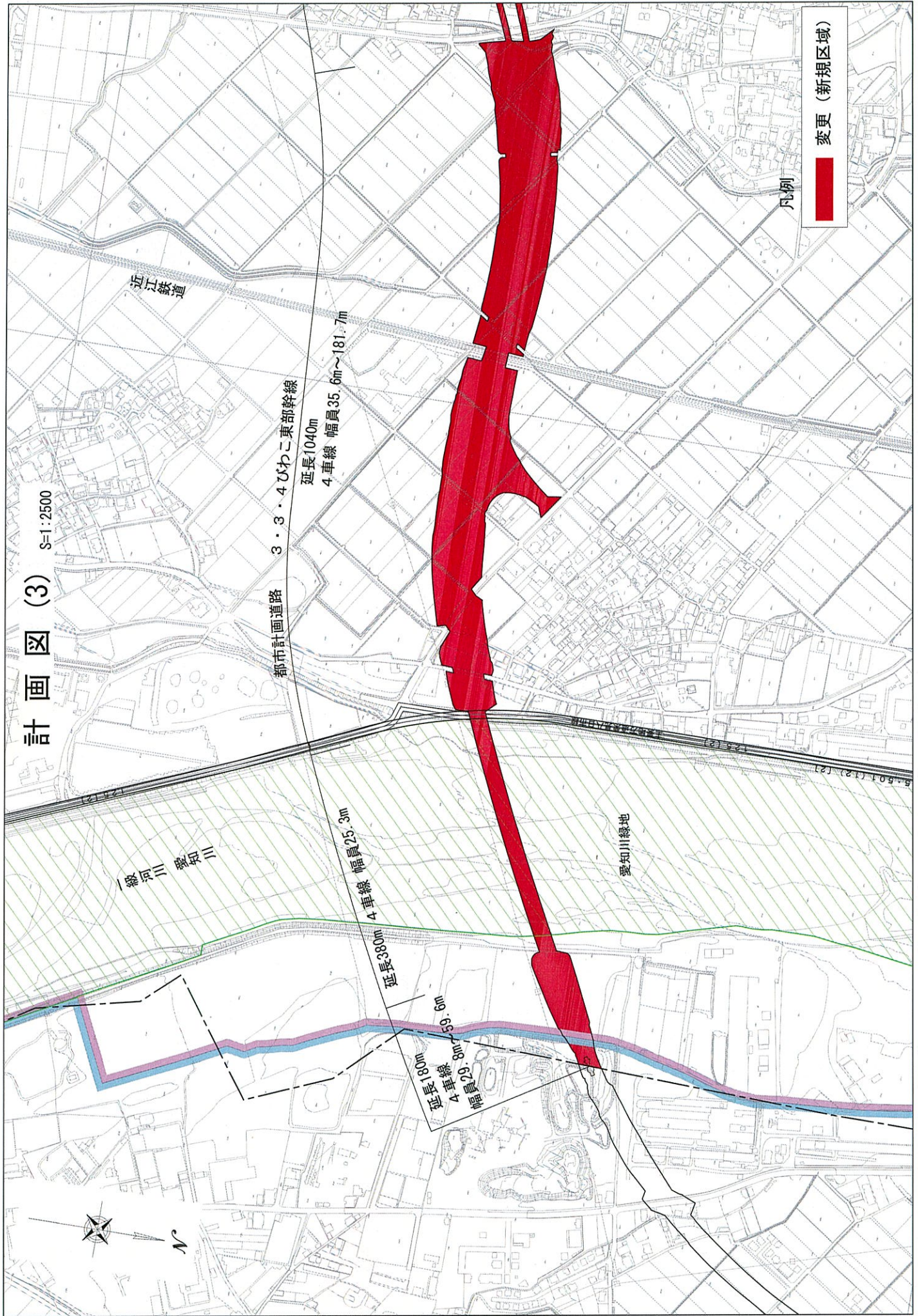


計画図(2) S=1:2500



計画図(3)

S=1:2500



湖東都市計画道路の決定（滋賀県決定）

都市計画道路 3・3・1 びわこ東部幹線を次のように決定する。

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・3・1	びわこ東部幹線	東近江市南清水町	愛知県愛荘町島川	東近江市愛荘町	約4,580m		4車線	26m		
	3・3・1	びわこ東部幹線	愛知県愛荘町目加田	愛知県愛荘町西出	愛荘町	約1,450m		4車線	26m		
	車線の数の内訳		4車線			約6,030m					
	構造形式の内訳		愛知県愛荘町東門堂	愛知県愛荘町矢守		約1,080m	嵩上式		26.2～60.2m		
			愛知県愛荘町島川	愛知県愛荘町島川		約280m	嵩上式		26.2～57.7m		
			愛知県愛荘町目加田	愛知県愛荘町西出		約500m	嵩上式		28.3～64.3m		
						約4,170m	地表式		26.3～50.7m		

「区域及び構造は計画図書表示どおり」

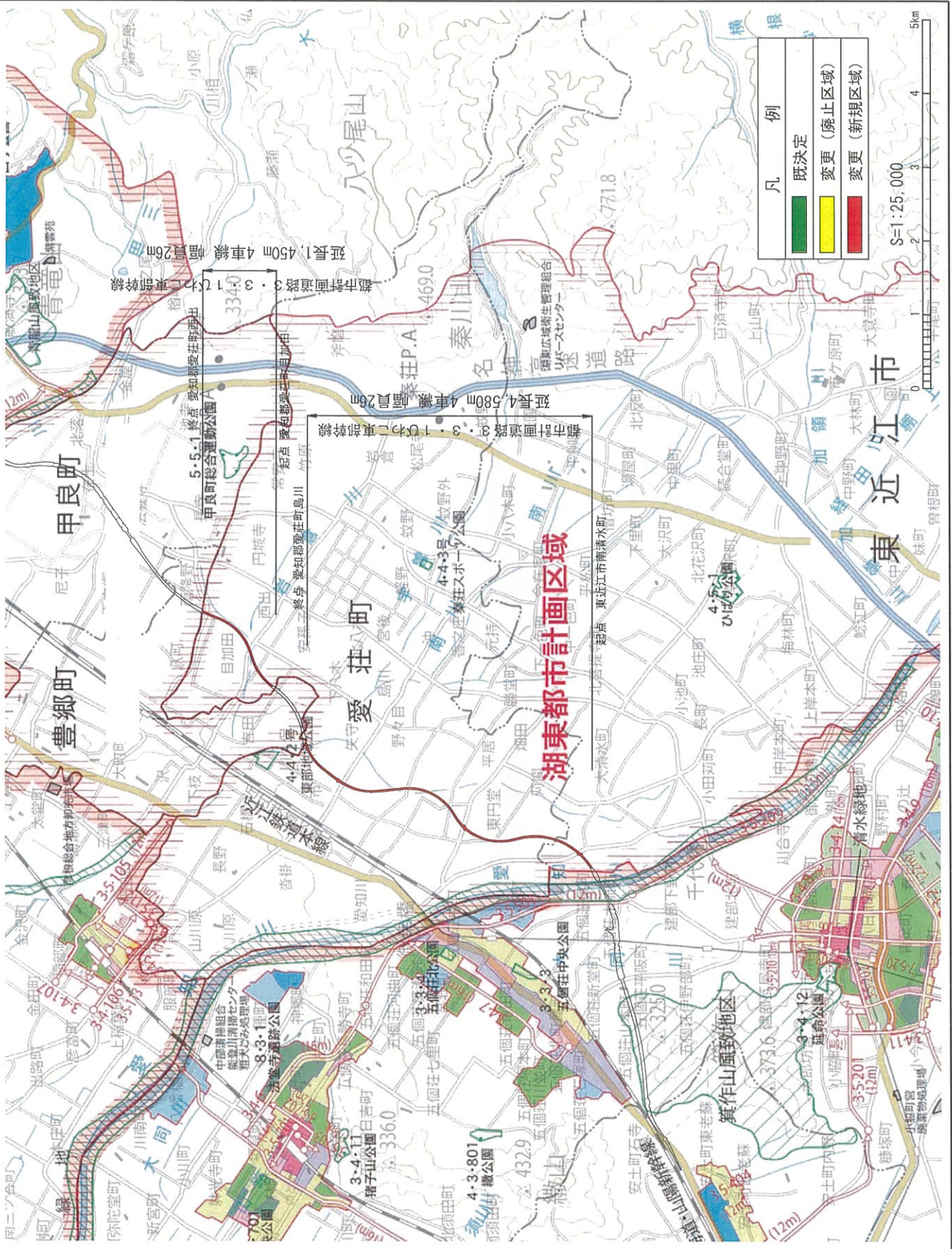
理由

国道8号彦根～東近江は、現国道8号の山側にバイパスを導入することにより、国道8号の渋滞の緩和や交通安全の確保、周辺地域の産業振興の促進や観光振興の促進を図るため、都市計画道路3・3・1びわこ東部幹線として都市計画に追加する。

都市計画道路 3・3・1 びわこ東部幹線の経緯

- ①平成 28 年 12 月 第 1 回近畿地方小委員会開催（計画段階評価着手）
（2016 年） 【議事】 地域・道路交通の現状と課題
- ②平成 29 年 3 月 地域への意見照会（第 1 回）
（2017 年） 【内容】 地域・道路交通の課題に対する認識
【方法】 住民、事業所、道路利用者へのアンケート等
- ③平成 30 年 7 月 第 2 回近畿地方小委員会開催
（2018 年） 【議事】 地域への意見聴取（第 1 回） 結果報告
- ④平成 30 年 9～10 月 地域への意見照会（第 2 回）
【内容】 対応方針（案）を選ぶ際に重視すべき事項
【方法】 住民、事業所、道路利用者へのアンケート等
- ⑤令和元年 6 月 第 3 回近畿地方小委員会開催
（2019 年） 【議事】 地域への意見聴取（第 2 回） 結果報告、対応方針（案）のまとめ
- ⑥令和元年 9 月～10 月 計画段階環境配慮書の公告・縦覧
- ⑦令和 2 年 2 月 計画段階評価の結果通知（近畿地方整備局長から滋賀県知事宛）
（2020 年）
- ⑧令和 2 年 9 月 環境影響評価方法書（概要書）の説明会
（8 月 25 日～9 月 24 日 環境影響評価方法書の公告・縦覧）
令和 2 年 9 月 12 日：ハーティーセンター泰荘
令和 2 年 9 月 15 日：五個荘コミュニティセンター
- ⑨令和 4 年 2 月 26 日 国道 8 号 彦根～東近江 計画案の手交式
（2022 年）
- ⑩令和 4 年 4 月～令和 5 年 3 月 都市計画決定に向けた地元説明会
令和 4 年 4 月 23 日：ハーティーセンター泰荘
令和 4 年 5 月 17 日：東近江市役所
令和 4 年 5 月 24 日：五個荘コミュニティセンター
令和 4 年 10 月 22 日：東近江市役所
令和 4 年 10 月 29 日：五個荘コミュニティセンター
令和 5 年 1 月 20 日：五個荘コミュニティセンター
令和 5 年 2 月 26 日：愛荘町役場 愛知川庁舎
令和 5 年 3 月 12 日：ハーティーセンター泰荘
- ⑪令和 4 年 9 月 愛荘町都市計画審議会（事前説明）
- ⑫令和 5 年 1 月 東近江市都市計画審議会（事前説明）
- ⑬令和 5 年 3 月 東近江市都市計画審議会（諮問）

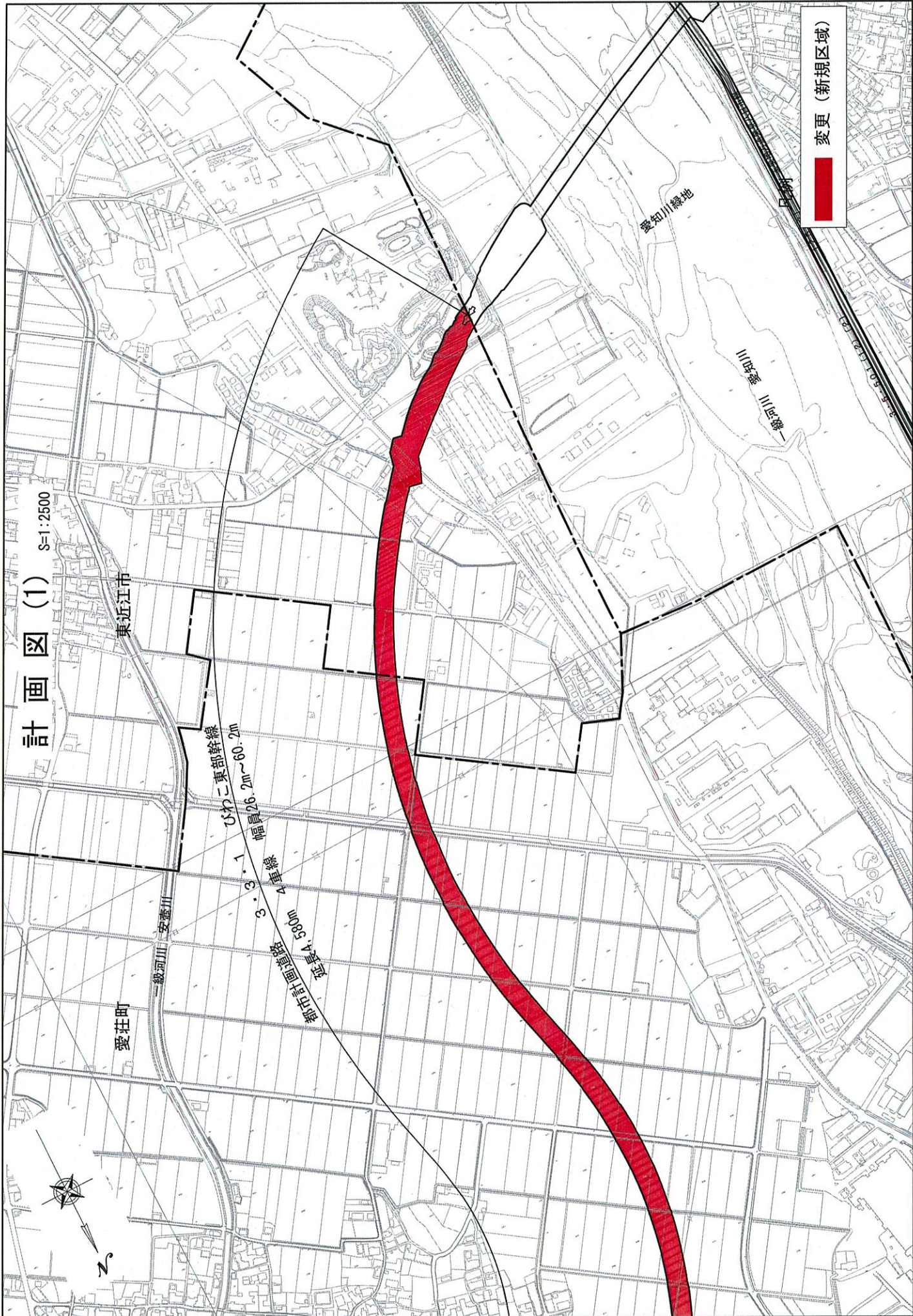
総括図 S=1:25,000



凡例	例
既決定	緑色
変更 (廃止区域)	黄色
変更 (新規区域)	赤色



都市計画区	
市街化区域境界	市街化区域境界
用途地区境界	用途地区境界
市道	市道
普通	普通
国	国
臨海	臨海
都市計画河川	都市計画河川
第一種低層住宅専用地域	第一種低層住宅専用地域
第二種低層住宅専用地域	第二種低層住宅専用地域
第一種中高層住宅専用地域	第一種中高層住宅専用地域
第二種中高層住宅専用地域	第二種中高層住宅専用地域
第一種住居地域	第一種住居地域
第二種住居地域	第二種住居地域
近隣商業地	近隣商業地
商業地	商業地
工業地	工業地
工業専用	工業専用



計画図(1)

S=1:2500

東近江市

愛荘町

一級河川 安曇川

びわこ東部幹線

幅員26.2m~60.2m

3.3.1

重線

延長4.580m

都市計画道路

愛知川緑地

川崎橋 川尻橋

変更 (新規区域)



N

計 画 書

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 東今崎町北部地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	東今崎町北部地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市東今崎町の一部	
3 地区計画の区域面積	約 0.9ha	
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。</p> <p>区域周辺には住宅地が形成されているほか、周辺 1 km 以内に幼保連携型認定こども園、保健子育て複合施設、中学校、八日市文化芸術会館、東近江市福祉センター等が立地し、居住環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域内の現況は、狭小な農地と資材置場等の雑種地であるため、低未利用地に地区計画を策定し、計画的な土地計画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	既存住宅地との調和を図るとともに、良好な低層住宅を形成する。
	地区施設の整備方針	八日市消防署敷地北側に位置する区域に良好な居住環境を図るため、幅員 6 メートルの区画道路及び公園を設置する。当該地区の北側および西側に接する道路の拡幅用の道路用地を確保する。
	建築物等の整備方針	良好な低層住宅地としての環境を守るため、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・建蔽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を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同様の処理とし、排水の流出の抑制を行う。
6 地区整備計画	地区施設等に関する事項	(別紙 1 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		

「区域は計画図表示のとおり」

「理由 別紙「理由書」のとおり」

【別紙1】

6	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253m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約255㎡）			
		地区の区分	名称	住宅地区	
			面積	約0.9ha	
		建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<p>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。</p> <p>1 住宅（ただし一戸建て専用住宅に限る。）</p> <p>2 建築基準法施行令第130条の3に定める兼用住宅</p> <p>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</p> <p>4 前各号の建築物に附属するもの</p>
			容積率の最高限度		10分の10
			建蔽率の最高限度		10分の6
			敷地面積の最低限度		200㎡（隅切部180㎡）
			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。
建築物等の形態、意匠の制限			<p>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。</p> <p>2 外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める基準値とする。</p>		
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、その構造は生垣又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。

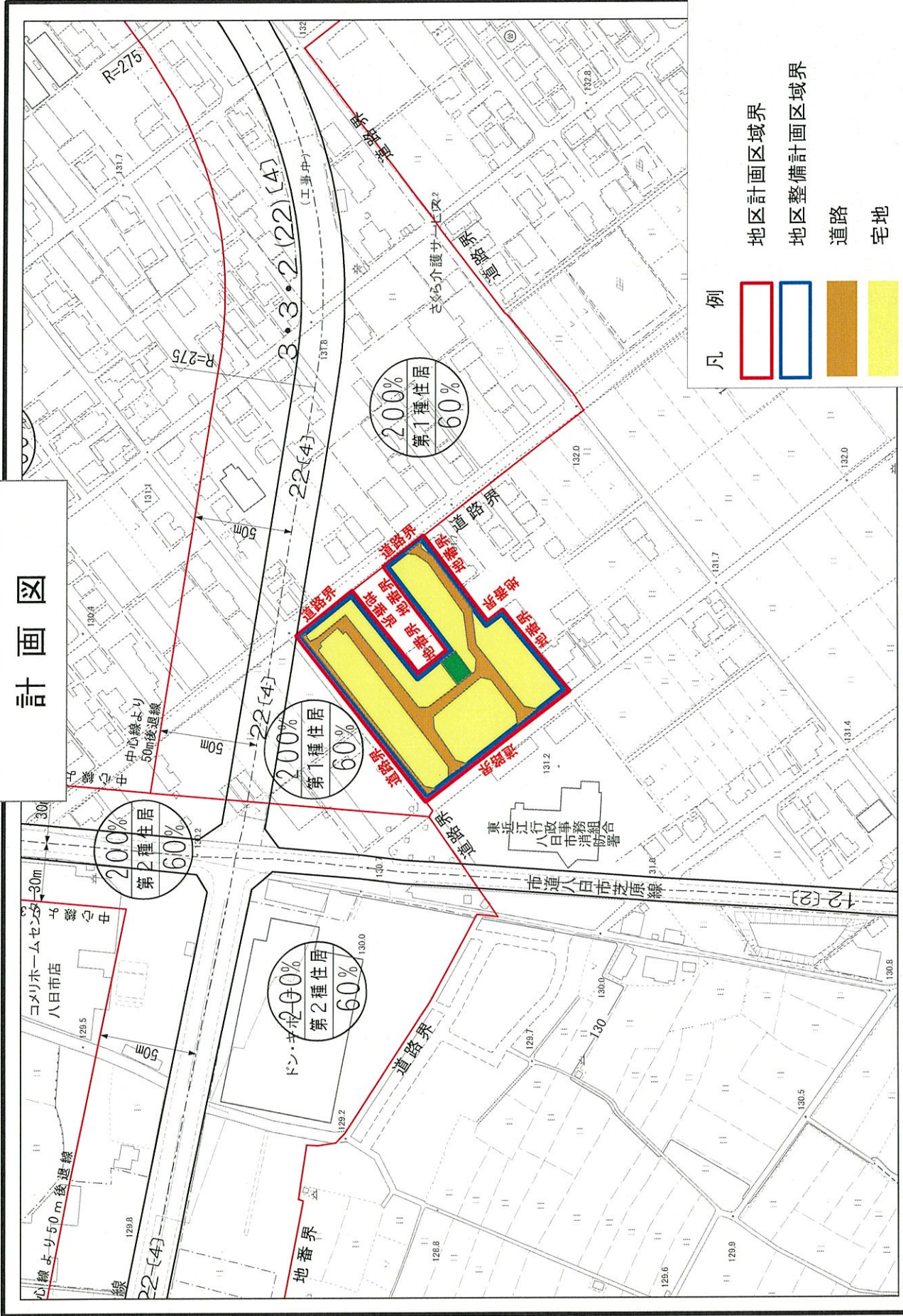
区域周辺には住宅地が形成されているほか、周辺1キロメートル以内に幼保連携型認定こども園、保健子育て複合施設、中学校、八日市文化芸術会館、東近江市福祉センター等が立地し、居住環境に恵まれた位置にある。

区域内の現況は狭小な農地と資材置場等の雑種地等であるため、低未利用地に地区計画を策定し、計画的な土地計画を誘導することで良好な住宅地の形成を推進する。

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が可能となるため、都市計画の決定を行うものである。



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



総括図

