

第33回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

令和3年2月17日（水）
東近江市役所新館317会議室

第32回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

令和2年2月17日に開催した第32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、東近江市長に議決のとおり答申しました。

議案第1号 近江八幡八日市都市計画下水道の変更（東近江市決定）について（付議）
可決 案を適当と認める。（令和2年2月18日 東都計審第3号）

議案第2号 東近江市都市計画マスタープランの策定につき、意見を求めることについて（諮問）
可決 原案を適当と認める。（令和2年2月24日 東都計審第4号）

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（諮問）

議案第 2 号 東近江市立地適正化計画の一部修正について（諮問）

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（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。

令和 3 年 2 月 1 7 日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一

東都計第701号
令和2年12月3日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正清

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（諮問）

このことについて、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を改正しようとするので、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。

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改正について

改正内容

目的 「市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準」については、平成 23 年度に策定し、約 10 年を迎える。市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）において、計画性を担保しながら市の発展のため、この制度を活用し土地利用を考えてきた。

また、農村部においてはコミュニティの維持などの課題もあり、そのような地域の課題解決のための手段として制度を活用している。

非住居系地区計画の運用において、さらなる地域の課題解決のため、その目的達成のために、運用基準の基準値を見直すこととする。

1 地区計画の区域の面積、最低敷地面積の最低限度を改正する。

「沿道型（非住居系）」地区計画の区域の面積について、1 ヘクタール以上を要件の基準としているが、沿道の機能をいかし、地域経済の活性化を図るため、住居系地区計画と同程度「0.5 ヘクタール以上」に引き下げる。

また、「地域振興型（非住居系）地域振興」については、「5 ヘクタール以上」を要件の基準としている。基準は維持しつつ、中小事業者の市外移転の抑制、事業の維持・継続・拡張、雇用の創出を目指し、周辺の土地利用状況等により止むを得ないと認められる場合は、最小面積を「2.0 ヘクタール以上」とすることができることとする。

また、両類型における敷地の最低限度の面積については、既に開発済みの地域や一敷地が 500 平方メートルに満たない狭小な土地が含まれている場合がある。敷地面積の最低限度が 500 平方メートルであるため、計画目的を達するためには、基準達成のための面積確保が必要なるため、県指針を参考に「200 平方メートル」に引き下げる。

2 「地域振興型（非住居系）地域振興」に建築物等の用途を新たに追加する。

事業者にとって、事業を支える労働力の確保は切実な課題である。非住居系地区計画の概念を大きく逸脱しない範囲で、地域振興に資すると認めた場合は、当該敷地内に存する事業者の業務に従事する者の社宅及び寮に限定して建築を認め、雇用を確保することで、事業の維持・継続・拡張、地域経済の活性化を図る。

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 (平成24年告示第125号)

改正後 (案)	現行	備考
<p>(適用区域の制限)</p> <p>第5条 地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1)～(13) (略)</p> <p>(14) 農村地域への産業の導入の促進等に関する法律(昭和46年法律第112号)第5条第1項第1号に規定する産業導入地区</p> <p>(15)～(16) (略)</p> <p>(区域の設定)</p> <p>第7条 地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等(道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。)により、明確かつ恒久的に区別するものとする。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。</p> <p>2～3 (略)</p> <p>4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 沿道型(非住居系)</p> <p>(5) 地域振興型(非住居系)</p> <p>ア 地域振興 5.0ヘクタール以上とする。</p> <p>イ (略)</p> <p>(建築物等に関する事項)</p> <p>第13条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域等におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に</p>	<p>(適用区域の制限)</p> <p>第5条 地区計画の区域には、次の各号に掲げる区域又は地域を含まないものとする。ただし、地区計画の決定の時期までに当該区域又は地域の指定が解除されることが確実と認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(1)～(13) (略)</p> <p>(14) 農村地域工業等導入促進法(昭和46年法律第112号)第5条第3項第1号に規定する工業等導入地区</p> <p>(15)～(16) (略)</p> <p>(区域の設定)</p> <p>第7条 地区計画の区域の設定は、原則として公共用地の地形地物等(道路、鉄道の線路、その他の恒久的な施設又は河川、水路等をいう。)により、明確かつ恒久的に区別するものとする。これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めるものとする。</p> <p>2～3 (略)</p> <p>4 地区計画の区域の面積は、次の各号に掲げるものとする。</p> <p>(1)～(3) (略)</p> <p>(4) 沿道型(非住居系)</p> <p>1. 0ヘクタール以上5.0ヘクタール未満とする。</p> <p>(5) 地域振興型(非住居系)</p> <p>ア 地域振興 5.0ヘクタール以上とする。</p> <p>イ (略)</p> <p>(建築物等に関する事項)</p> <p>第13条 建築物等に関する基準は、市街化調整区域等におけるゆとりある良好な都市環境の維持及び増進を図るため、次の各号に</p>	

掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらのすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

(1) (略)

(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア～ウ (略)

エ 敷地面積の最低限度は、**200**平方メートルとする。

オ～コ (略)

(3) 地域振興型（非住居系）地域振興の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア 建築物等の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。**ただし、市長が地域振興に資すると認めた場合、当該区域内に存する事業所の業務に従事する者の住宅及び寮も可能とするとともに、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかにも、商業施設も可能とし、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。**

イ～ウ (略)

エ 敷地面積の最低限度は、**200**平方メートルとする。

オ～コ (略)

(4) (略)

掲げる地区計画の類型に応じ、当該各号に定めるものとするほか、当該対象地区の特性に応じた必要な事項について定めるものとする。ただし、区域内の既存の建築物についてはこれらのすべてを、区域内の既存の建築物が建っている敷地については敷地面積の最低限度を適用除外とすることができる。

(1) (略)

(2) 沿道型（非住居系）の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア～ウ (略)

エ 敷地面積の最低限度は、**500**平方メートルとする。

オ～コ (略)

(3) 地域振興型（非住居系）地域振興の建築物等に関する事項は、次の各号のとおりとする。

ア 建築物等の用途は、製造業の工場（危険物の処理及び環境の悪化を招くものを除く。）若しくは物流施設又は研究施設とする。ただし、インターチェンジ周辺等においては、これらの用途のほかにも、市長が地域振興に資すると認めた場合は商業施設も可能とし、地区整備計画において用途の制限を定めるものとする。

イ～ウ (略)

エ 敷地面積の最低限度は、**500**平方メートルとする。

オ～コ (略)

(4) (略)

議案第2号

東近江市立地適正化計画の一部修正について（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。

令和3年2月17日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第 8 4 3 号
令和 3 年 1 月 2 7 日

東近江市都市計画審議会
会 長 石 井 良 一 様

東近江市長 小 椋 正 清

東近江市立地適正化計画の一部修正について（諮問）

このことについて、東近江市立地適正化計画の一部修正をしようとするので、東近江市都市計画審議会条例（平成 1 7 年条例第 2 0 3 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。

立地適正化計画 計画修正の概要について

○主な修正内容

- 1 居住誘導区域、都市機能誘導区域、居住区域に災害危険区域等が含まれているため、その区域を除外する。

(平成 30 年 10 月 26 日付け国都計第 89 号による、区域除外が望ましいとのことを受けて)

- ・土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止対策推進法）
- ・土砂災害警戒区域（土砂災害防止対策推進法）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法）

- 2 第 6 回区域区分定期見直しにかかる区域を修正する。

- ・能登川地区 居住誘導区域（居住区域） 佐生町・佐野町・長勝寺町・神郷町
- ・八日市地区 居住誘導区域（居住区域） 八日市清水三丁目・小脇町、軽微修正部分
- ・市街化区域線の修正

- 3 居住誘導区域を見直しする。

- ・沖野三丁目（用途 工業地域）

小学校、子育て支援施設、住宅用途の土地利用状況から、居住誘導区域（居住区域）とする。

（沖野三丁目の市街化区域 区域界・・・都市計画道路 3・5・208 尻無愛知川線）

- 4 八日市地区都市機能誘導区に誘導施設を追加する。

- ・中心市街地活性化事業の推進を図るため、都市機能誘導施設に「大学」を追加する。

- 5 都市計画マスタープラン改定（令和 2 年 6 月）に伴う表記を修正する。