

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）

都市計画伊庭町能登川橋地区計画を次のように決定する。

1 地 区 計 画 の 名 称	伊庭町能登川橋地区計画	
2 地 区 計 画 の 位 置	東近江市伊庭町の一部、能登川町の一部	
3 地区計画の区域面積	約 1 . 4 h a	
4 地 区 計 画 の 目 標	当地区は能登川南部に位置し、市街化区域（立地適正化計画に定める居住誘導区域）に隣接している。隣接する周辺は住宅地を形成しD I D地区である。また、徒歩圏にJ R能登川駅、幼稚園・小学校等教育施設、商業施設、医療施設などが立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。 区域の現況は、工場の跡地で長年廃屋が存置されている。周辺は住宅地であり、かつ、地区の広場や集会所が隣接しており防犯と環境の観点から未利用地の対応が強く望まれている。 このことから、地区計画を策定し戸建専用住宅の建築を計画的に誘導することで地域の課題解決を図るとともに、周辺の環境と調和した良好な住宅地を形成することを目標とする。	
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		

「区域は計画図表示のとおり」



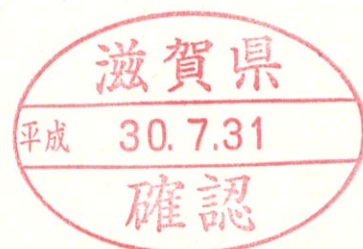
【別紙 1】

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。
	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	地区整備計画区域外で開発許可及び、建築許可を取得する場合は、地区整備計画区域内の道路側溝へ雨水を排水することはできない。 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		市道能登川13号線 隣接延長約55m 区画道路（配置は計画図表示のとおり 幅員6m 延長約303m） 調整池（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約470㎡） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約251㎡）
	地区の区分	名 称	住宅地区
		面 積	約0.8ha
	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
	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㎡（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

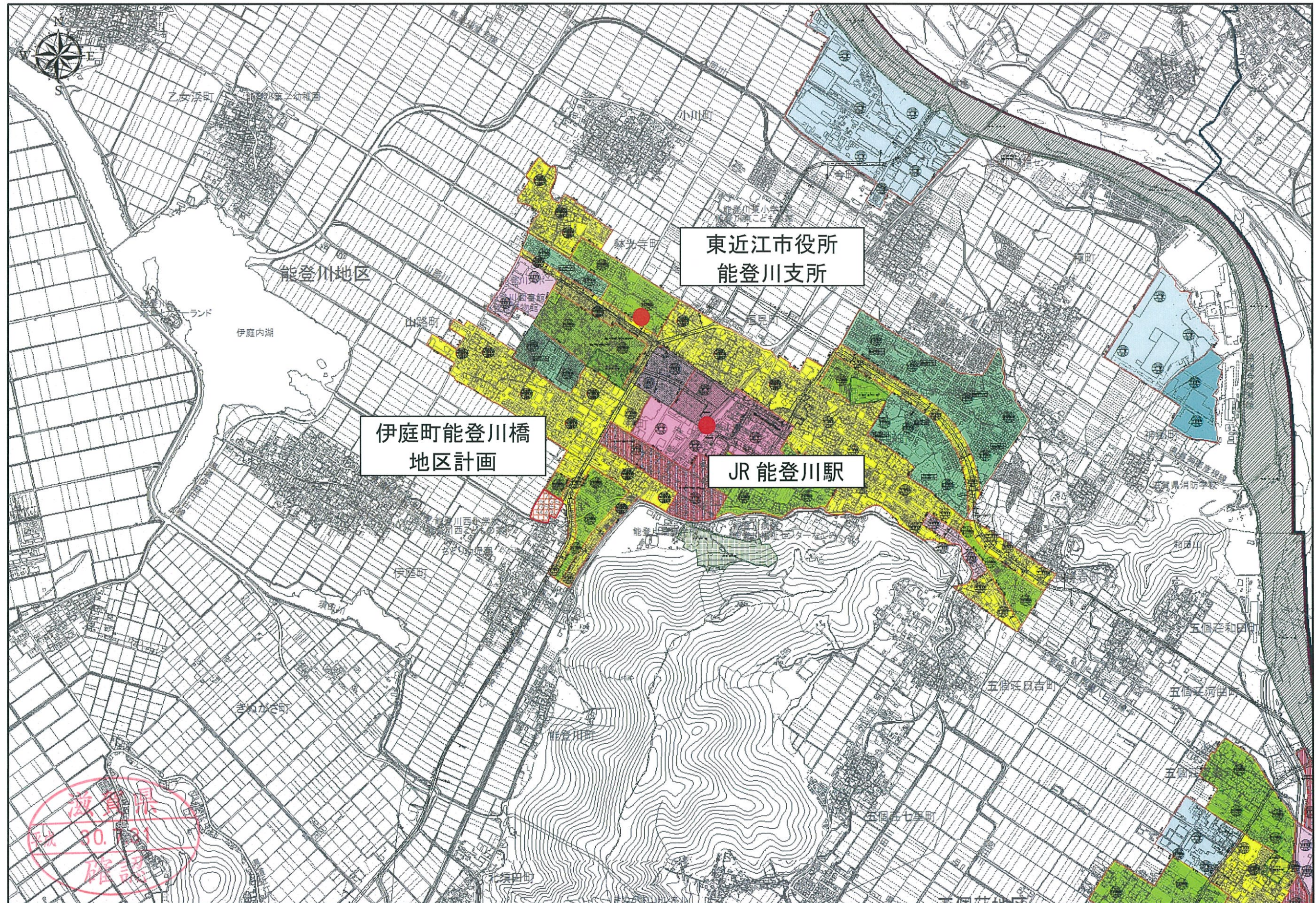
当地区は能登川南部に位置し、市街化区域（立地適正化計画に定める居住誘導区域）に隣接している。隣接する周辺は住宅地を形成しD I D地区である。また、徒歩圏にJ R能登川駅、幼稚園、小学校等教育施設、商業施設、医療施設などが立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。

区域の現況は、工場の跡地で長年廃屋が存置されている。周辺は住宅地であり、かつ、地区の広場や集会所が隣接しており防犯と環境の観点から未利用地の対応が強く望まれている。市街化区域に隣接する低未利用地においては、本市の都市計画マスタープランで「地区計画の導入により計画的な土地利用の誘導を図る」と位置付けている。

このことから、地区計画を策定し持続可能な土地利用を図ることにより、地域の課題を解決するとともに、周辺の環境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、地区計画の決定を行うものである。



総括図



N
4

伊庭町

伊庭町能登川橋地区計画

200%
第1種中高層住専
60%

200%
第1種住居
60%

200%
第1種中高層住専
60%

200%
第1種住居
60%

200%
第1種住居
60%

200%
第1種中高層住専
60%

200%
第1種中高層住専
60%

計画図 1:2,500

近江八幡八日市都市計画

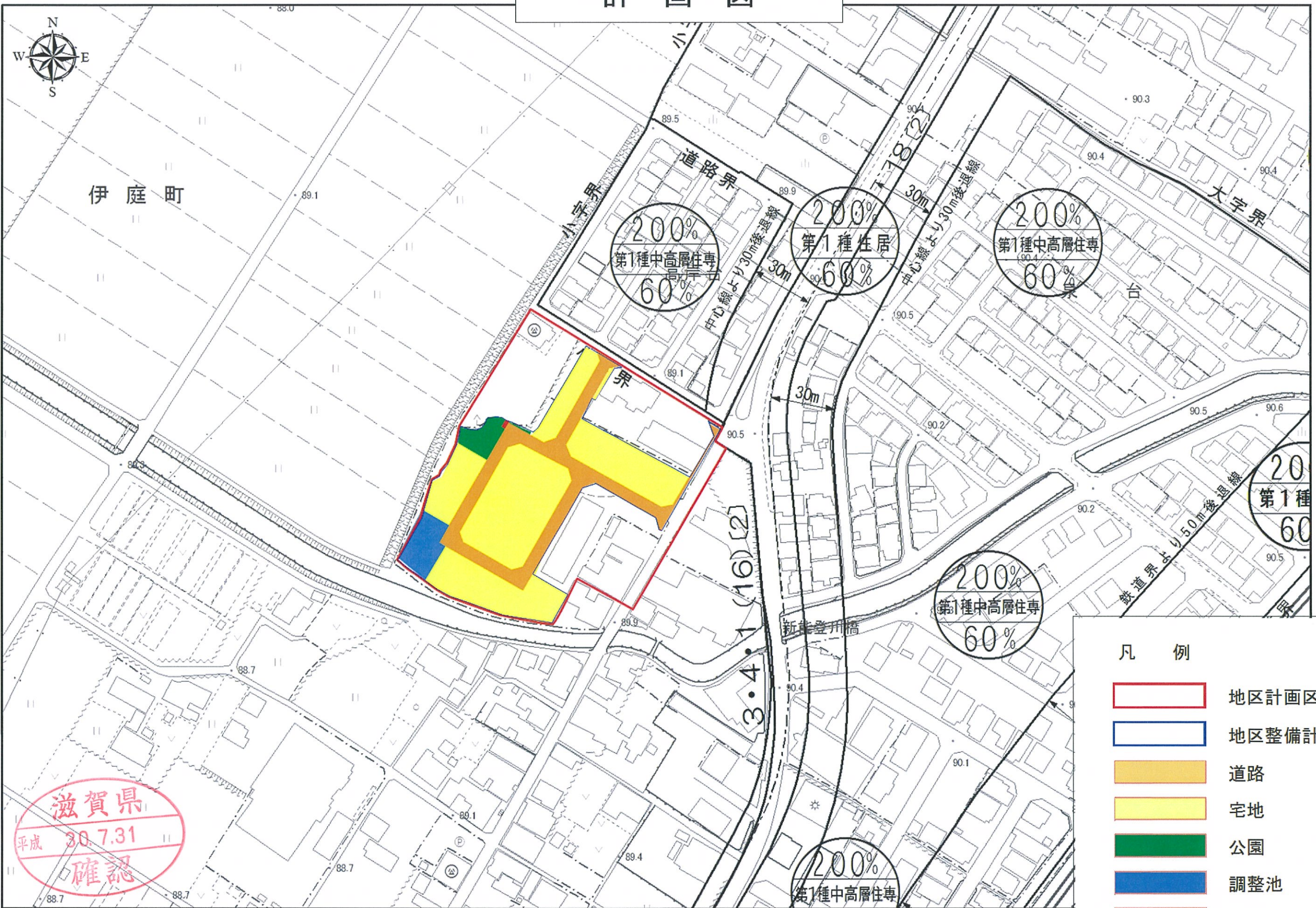
都市計画の種類：地区計画

滋賀県
平成30.7.31
確認

能登川橋
郵便局

グラウ

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
- 調整池
- ゴミ置場