

# 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）

都市計画今堀町西部地区計画を次のように決定する。

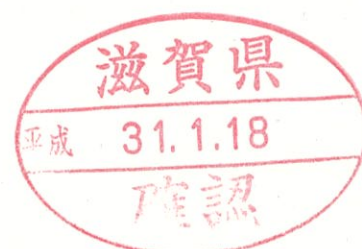
1 地区計画の名称	今堀町西部地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市今堀町の一部	
3 地区計画の区域面積	約0.6ha	
4 地区計画の目標	<p>当地区は八日市南部に位置し、周辺は住宅地を形成している。徒歩圏内には、近江鉄道長谷野駅や布引小学校が立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域は工場跡地であり、周辺には住宅地や農地が広がっており、前面道路（市道御代参街道4号線）は、布引小学校の通学路に指定されている。児童や生徒に対する防犯と教育環境の観点から未利用地の対応が強く望まれている。</p> <p>また、周辺地区においては、若者世帯の流出による地域の活力低下や高齢化も重要な課題となっていることから、八日市都市拠点へのアクセス、居住環境の利便性を生かし、現在土地の有効利用が出来ていない当該地に若者世帯の定住を促進させ、周辺既存集落や隣接農地との調和を図る利用計画とする。地域との調和を図り、安全安心のまちづくりを目標とする。</p>	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	(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」



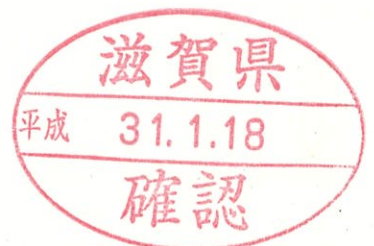
【別紙 1】

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、消防水利、ごみ集積所、上下水道を整備する。
	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	<p>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する。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。</p> <p>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。</p>



【別紙2】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項		区画道路（配置は計画図のとおり 幅員6m 延長約197m） 公園（配置は計画図のとおり 1箇所 面積約170㎡）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約0.6ha
	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	

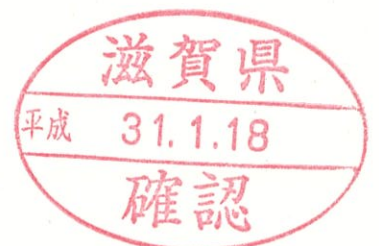


## 理 由 書

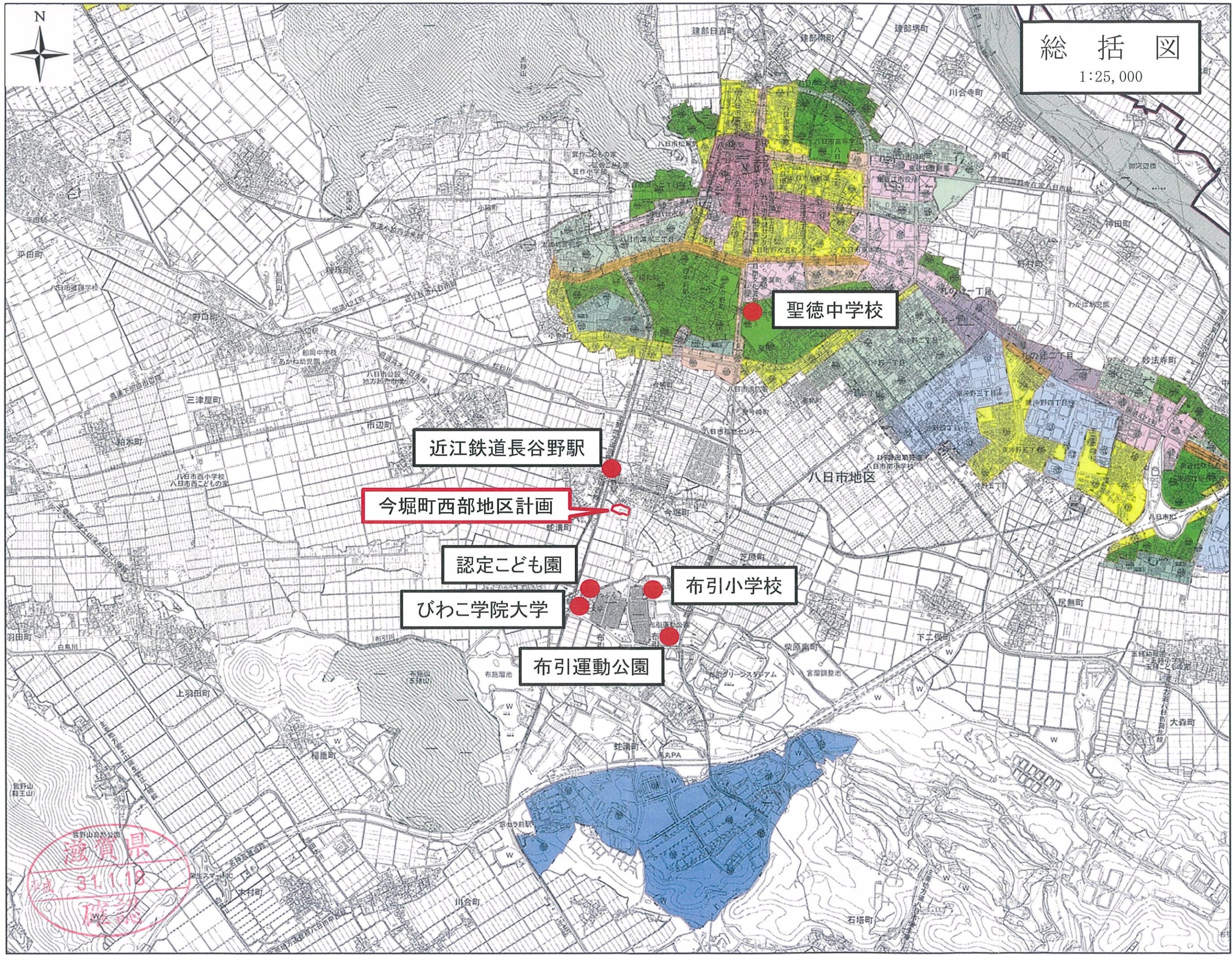
当地区は八日市南部に位置し、周辺は住宅地を形成している。徒歩圏内には、近江鉄道長谷野駅や布引小学校が立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。

区域は工場跡地であり、周辺には住宅地や農地が広がっており、前面道路（市道御代参街道4号線）は、布引小学校の通学路に指定されている。児童や生徒に対する防犯と教育環境の観点から未利用地の対応が強く望まれており、若者世帯の流出による地域の活力低下や高齢化も重要な課題となっている。

このことから、八日市都市拠点へのアクセス、居住環境の利便性を生かし、現在土地の有効利用が出来ていない当該地に若者世帯の定住を促進させ、周辺既存集落や隣接農地との調和を図ることにより、地域の課題を解決、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的とするため、地区計画を決定するものである。



総括図  
1:25,000



聖徳中学校

近江鉄道長谷野駅

今堀町西部地区計画

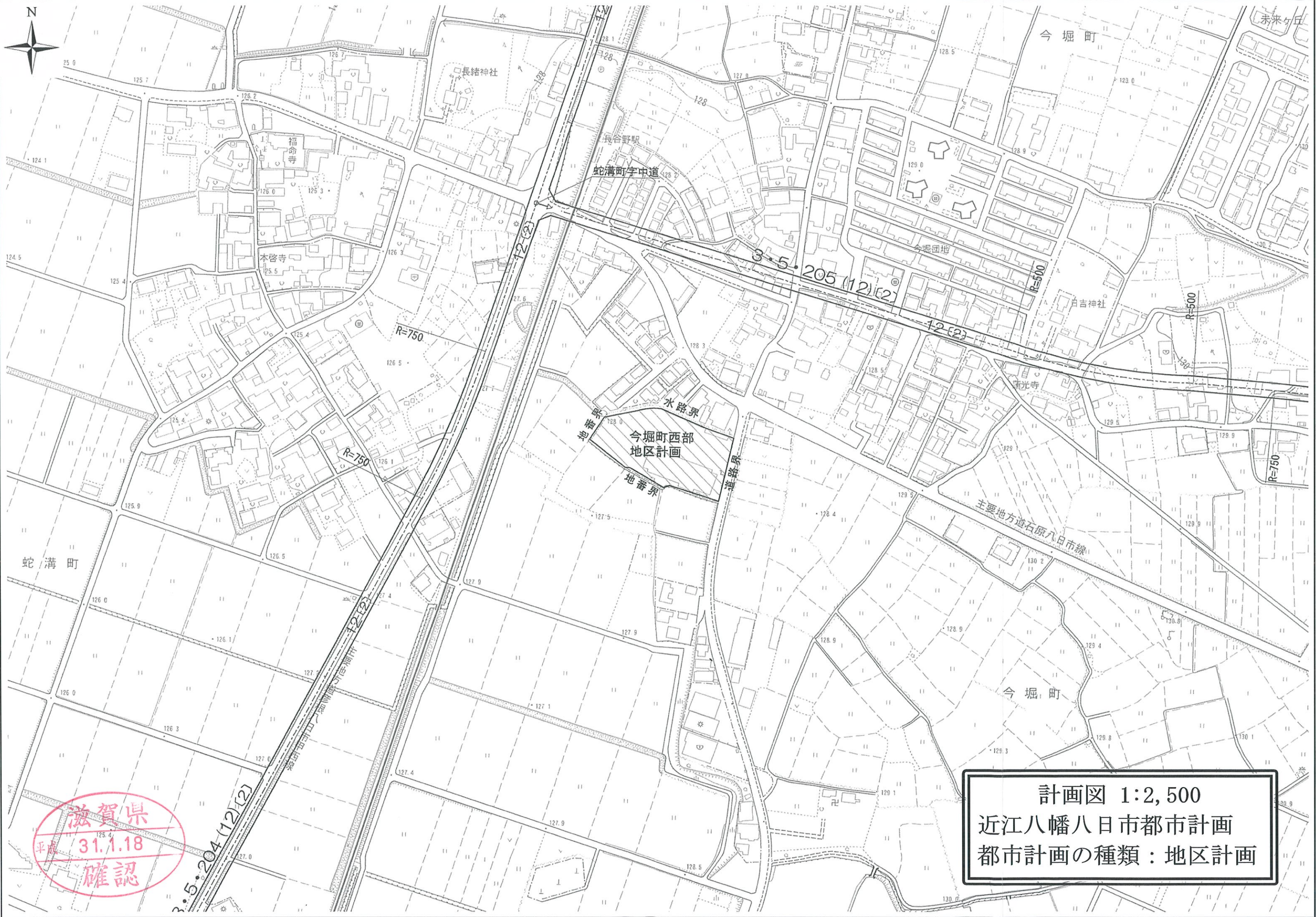
認定こども園

びわこ学院大学

布引小学校

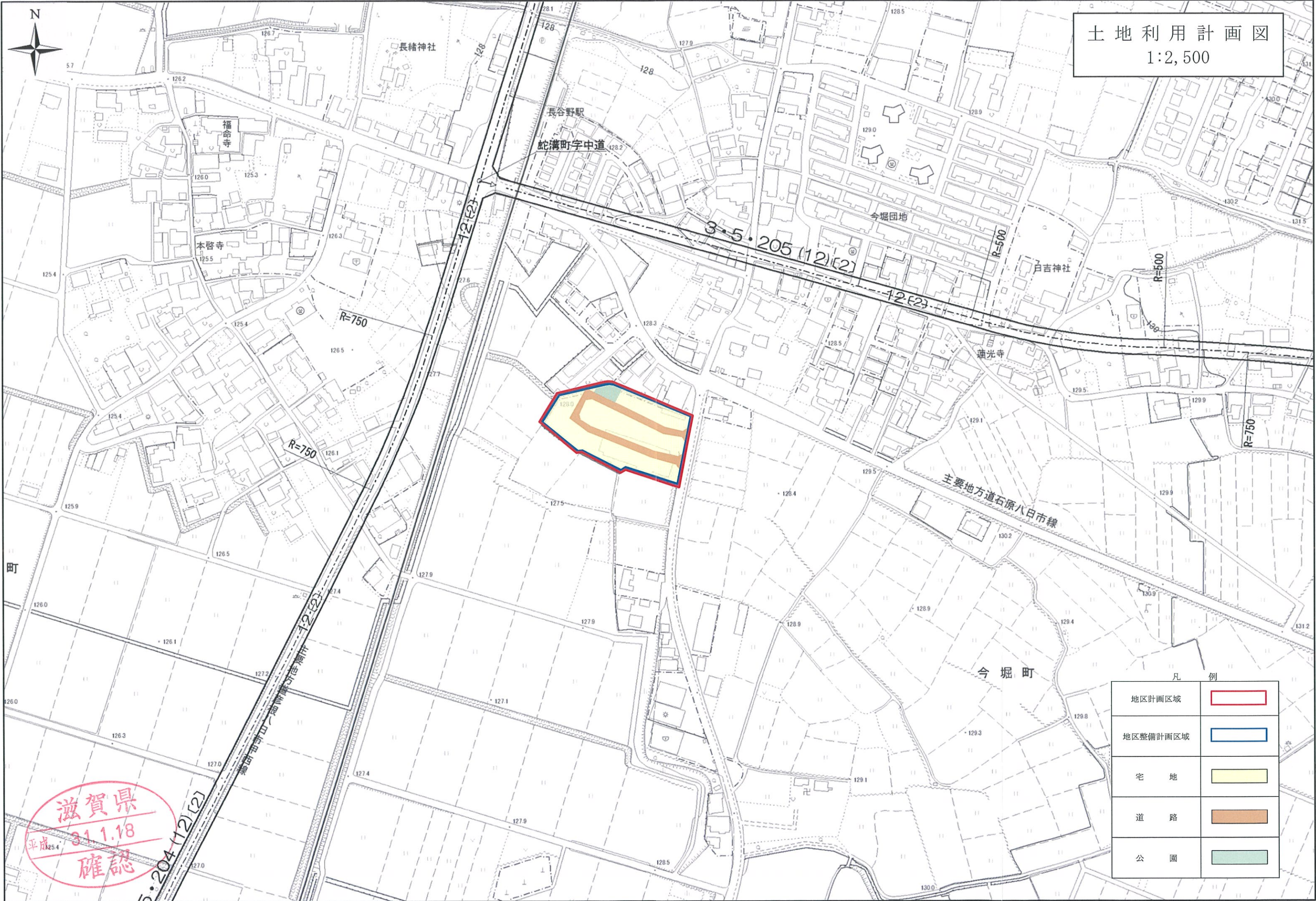
布引運動公園

滋賀県  
31.1.18  
確認



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

土地利用計画図  
1:2,500



凡 例

地区計画区域	
地区整備計画区域	
宅 地	
道 路	
公 園	

滋賀県  
平成25.4.31.1.18  
確認