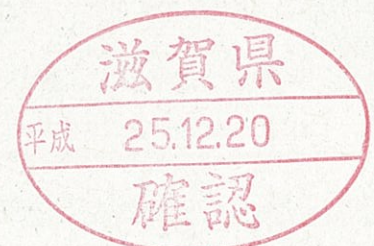


近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画沖野三丁目芝野地区計画を次のように決定する。

1. 地区計画の名称	沖野三丁目芝野地区計画	
2. 地区計画の位置	東近江市沖野三丁目字芝野の一部	
3. 地区計画の区域面積	約 1.0ha	
4. 地区計画の目標	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。区域の周辺は住宅地が形成されているほか、幼稚園・保育園、小学校が立地している。 地区内の現況は、耕作されていない田畑や原野が大半を占めており、保全管理が行き届かないと一体は雑草が覆い茂ることとなり、環境、防犯面からもその対策が望まれている。 このことから、地区計画を策定し戸建て住宅の建設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、不良な街区の形成を防止し、周辺に公共施設が立地する特性を生かして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		



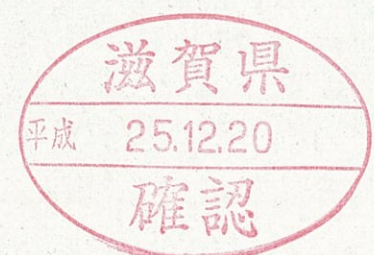
【別紙 1】

5 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	土 地 利 用 の 方 針	既存住宅地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 6m の区画道路及び公園、上下水道を整備するとともに、雨水排水の吸込槽を設置する。 区域に接する市道は、幅員 6m を確保し、通学路としての安全確保に努める。
	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・建ぺい率及び高さの最高限度等を定める。
	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。 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ものとする。



【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（配置は計画図表示のとおり 幅員 6m 延長約 202m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約 220.8 m ² ）
	地区の区分	名 称	住宅地区	
		面 積	約 1.0ha	
	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) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動あるいは 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
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	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 m ² （隅切部 180 m ² ）	
		壁面の位置の制限	建築物の外壁また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 また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	(1)道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合は、その 構造は生垣また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

【2 理由】

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。区域の周辺は住宅地が形成されているほか、幼稚園・保育園、小学校が立地している。

地区計画区域内の現況は、耕作されていない田畑や原野が大半を占めており、保全管理が行き届かないと一体は雑草が覆い茂ることとなり、環境、防犯面からもその対策が望まれている。

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づけている。

このことから、地区計画を策定し戸建て住宅の建設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、不良な街区の形成を防止し、周辺に公共施設が立地する特性を生かして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。



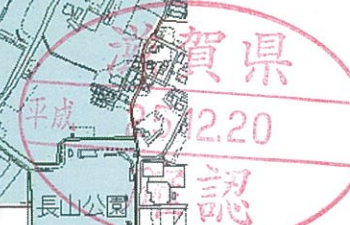
総括図

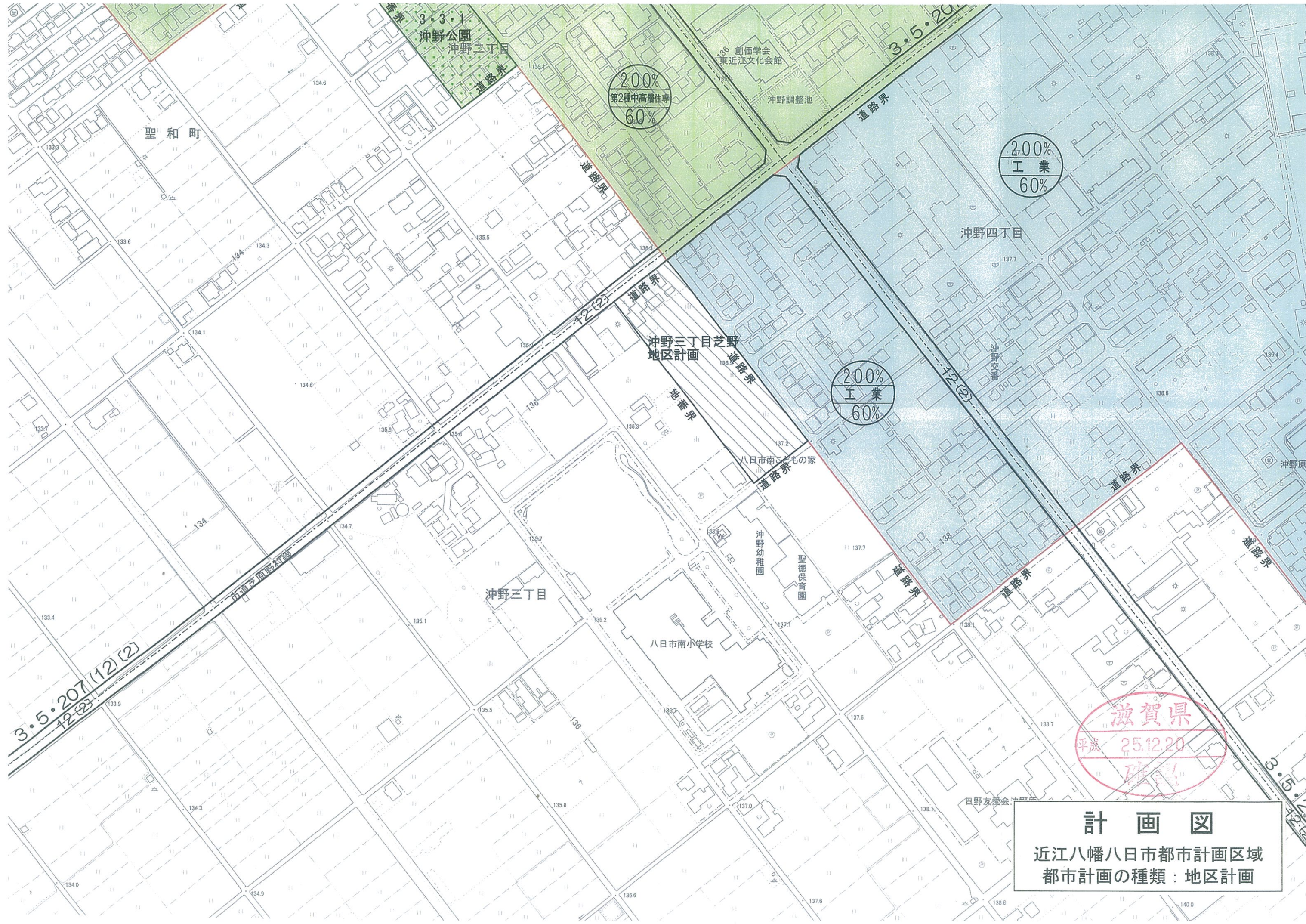
八日市駅

東近江市役所

沖野三丁目芝野地区計画

八日市地区





滋賀県
平成 25.12.20
確認

計画図
近江八幡八日市都市計画区域
都市計画の種類：地区計画

計画図

