

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画小脇町寿地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	小脇町寿地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市小脇町の一部	
3 地区計画の区域面積	約0.5ha	
4 地区計画の目標	<p>当地区は八日市地区における市街化区域の西側に位置している。周辺1km圏内には、小学校、近江鉄道駅が立地し、居住環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域が属する小脇町は、人口減少と高齢化が進行し地域力の低下が懸念されており、若者世代の人口流出に歯止めをかけ、コミュニティの維持増進が求められている。</p> <p>地区の現況は農地や雑種地となっており、既存住宅地に隣接している農地は集積、集約の形成には適していない。未利用地の雑種地とともに地区計画を策定し、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		



【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	当該地区の地質の特性を生かし、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。



【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148m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約165㎡）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約0.4ha
	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

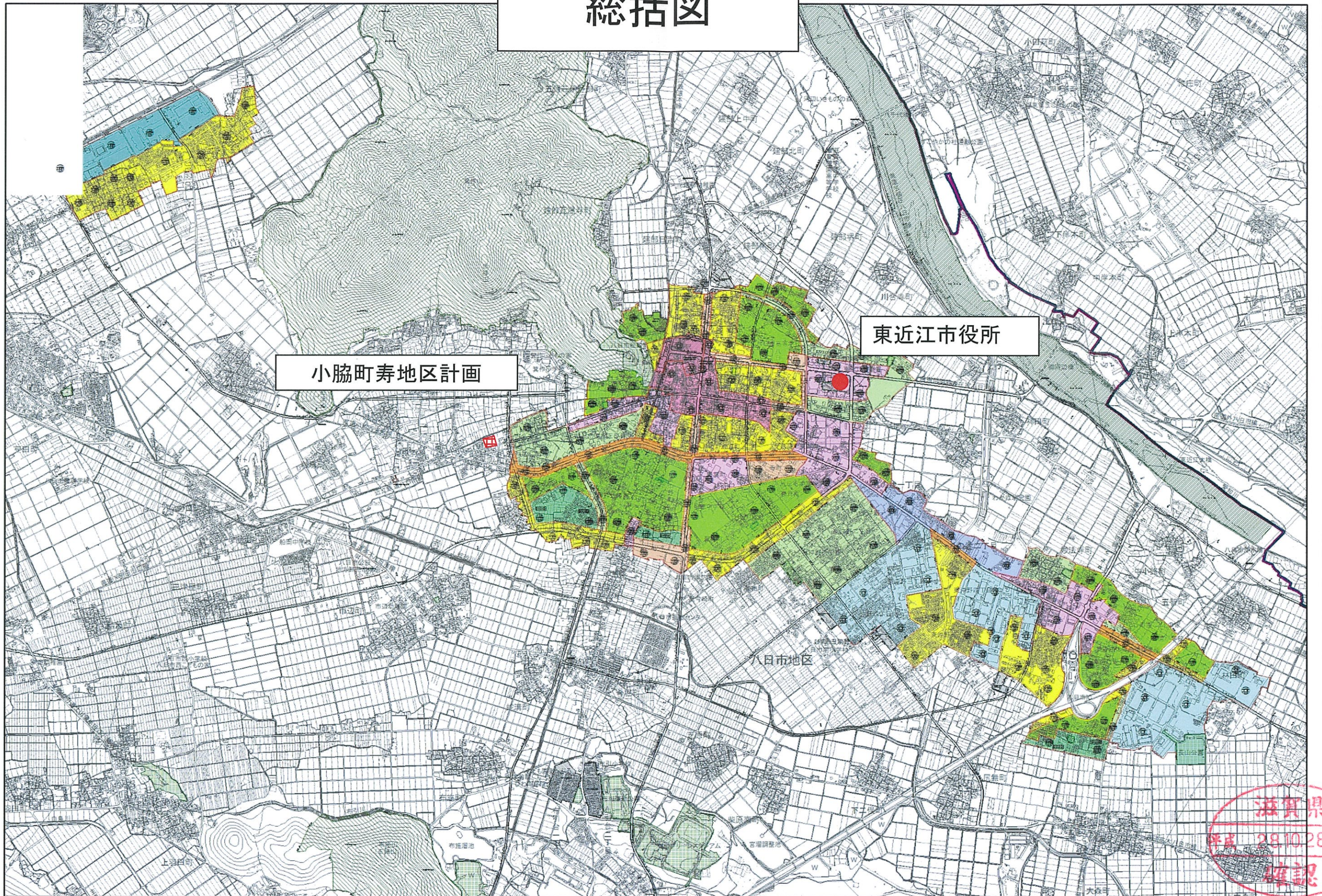
当地区は八日市地区における市街化区域の西側に位置している。周辺1km圏内には、小学校、近江鉄道駅が立地し、居住環境に恵まれた位置にある。

区域が属する小脇町は、人口減少と高齢化が進行し地域力の低下が懸念されており、若者世代の人口流出に歯止めをかけ、コミュニティの維持増進が求められている。

地区の現況は農地や雑種地となっている。既存住宅地に隣接している農地は集積、集約の形成には適していない。未利用地の雑種地とともに地区計画を策定し、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。



総括図

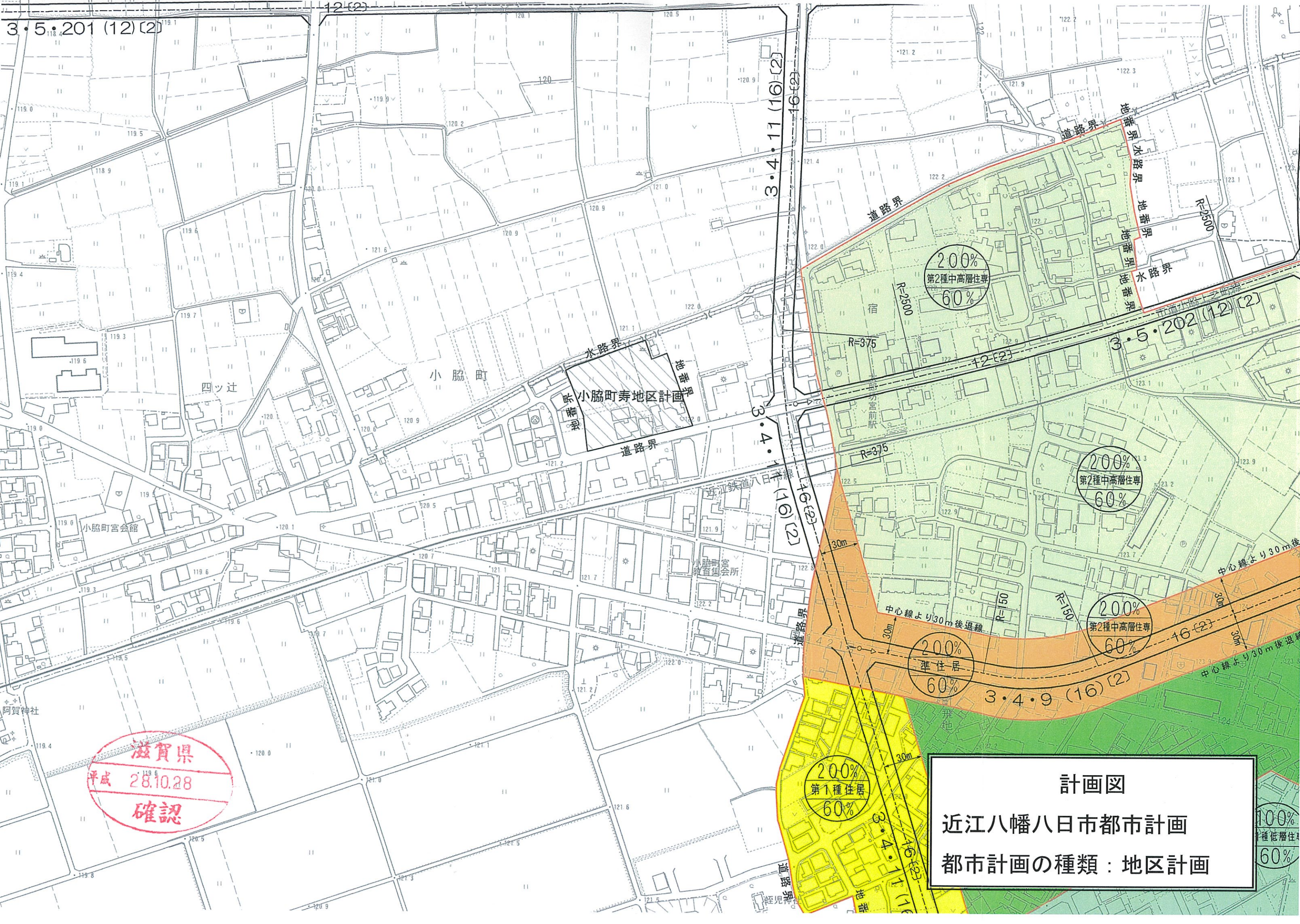


小脇町寿地区計画

東近江市役所

滋賀県
平成 28.10.28
確認

3・5・201 (12) (2)



滋賀県
 平成 28.10.28
 確認

計画図
 近江八幡八日市都市計画
 都市計画の種類：地区計画

200%
 第1種住居
 60%

200%
 準住居
 60%

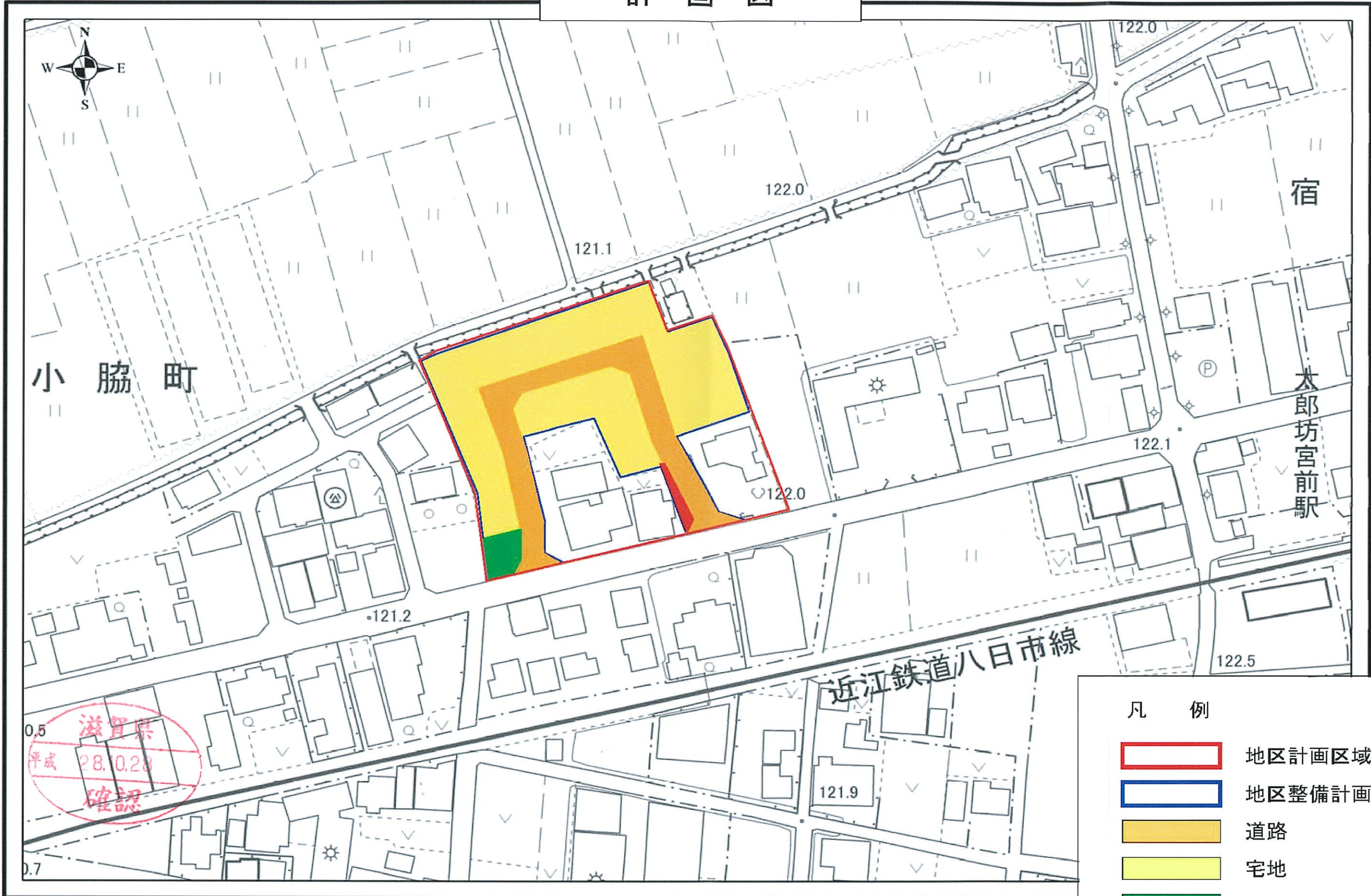
200%
 第2種中高層住専
 60%

200%
 第2種中高層住専
 60%




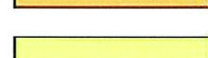


200%
 第2種中高層住専
 60%

100%
 種低層住
 60%

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
-  ゴミ置場