

第 1 3 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 26 年 1 月 24 日 (金) 午前 10 時 ~
東近江市役所 別館大ホール

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画 東近江市決定
の決定について(付議)

議案第 2 号 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の制定
につき、意見を求めることについて(諮問)

第 12 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 25 年 11 月 29 日に開催した第 12 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、平成 25 年 12 月 3 日付けで東近江市長に議決のとおり答申しました。

議案第 1 号 東近江市都市計画道路見直し方針策定につき、意見を求めることについて(諮問)

案を適当と認める。(東都計審第 7 で答申)

意見

- ・ 都市計画が決定された経緯の検証を行い、市民の意見を十分反映させ手続を進められたい。
- ・ 他の道路計画との整合性を図り、定期的な見直しを図られたい。

議案第 2 号 近江八幡八日市都市計画道路(3・4・6 能登川北部線 東近江市決定)の変更について(付議)

案可決(東都計審第 8 号で答申)

参考

滋賀県知事協議	平成 25 年 12 月 5 日	東都計第 374 号
回答	平成 25 年 12 月 12 日	滋都計第 898 号
告示	平成 25 年 12 月 20 日	東近江市告示第 426 号

議案第 3 号 近江八幡八日市都市計画用途地域 東近江市決定 の変更について(付議)

案可決(東都計審第 9 号で答申)

参考

滋賀県知事協議	平成 25 年 12 月 5 日	東都計第 375 号
回答	平成 25 年 12 月 12 日	滋都計第 899 号
告示	平成 25 年 12 月 20 日	東近江市告示第 427 号

議案第 4 号 近江八幡八日市都市計画地区計画 東近江市決定 の決定について(付議)

案可決(東都計審第 10 号で答申)

参考

滋賀県知事協議	平成 25 年 12 月 5 日	東都計第 375 号
回答	平成 25 年 12 月 12 日	滋都計第 900 号
告示	平成 25 年 12 月 20 日	東近江市告示第 428 号

議案第1号

近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画 東近江市決定 の
決定について(付議)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から付議されましたので、審議願います。

平成26年1月24日

東近江市都市計画審議会
会 長 山崎 一真

東 都 計 第 4 1 1 号
平 成 2 5 年 1 2 月 2 7 日

東近江市都市計画審議会
会 長 山 崎 一 眞 様

東近江市長 小 椋 正 清

近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画の決定について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画ピュアタウン沖野地区計画を次のように決定する。

1.地区計画の名称	ピュアタウン沖野地区計画	
2.地区計画の位置	東近江市沖野四丁目字沖野の一部	
3.地区計画の区域面積	約 1.2ha	
4.地区計画の目標	<p>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。隣接する市街化区域には団地が形成されており DID 地区である。また、500m 圏内には、市立の幼稚園や小学校が立地し、区域に接道する市道の一部は通学路でもある。</p> <p>地区内の現況は数年前に廃園となった果樹園及び駐車場であり、果樹園の跡地は雑草が覆い茂っており、環境、防犯面からもその対策が望まれている。</p> <p>このことから、地区計画を策定し戸建て専用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。</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	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。また、電柱の色は周辺環境に調和した色とする。

【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 447m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積 349 m ² ）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約 1.2ha
	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
	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
	建築物の各部分の高さ		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

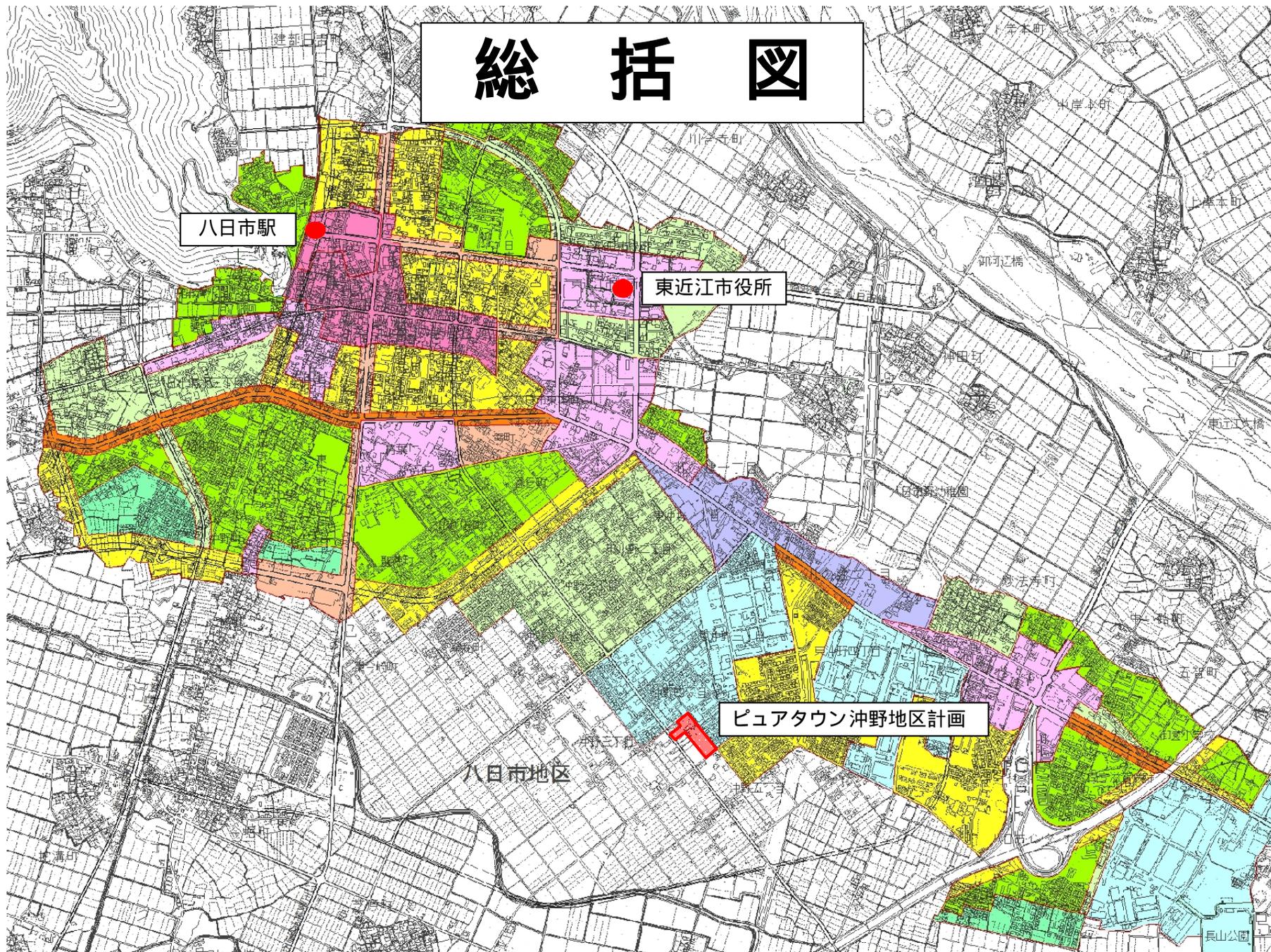
当地区は八日市南部に位置し、市街化区域に隣接している。隣接する市街化区域には団地が形成されており DID 地区である。また、500m 圏内には、市立の幼稚園や小学校が立地し、区域に接道する市道の一部は通学路でもある。

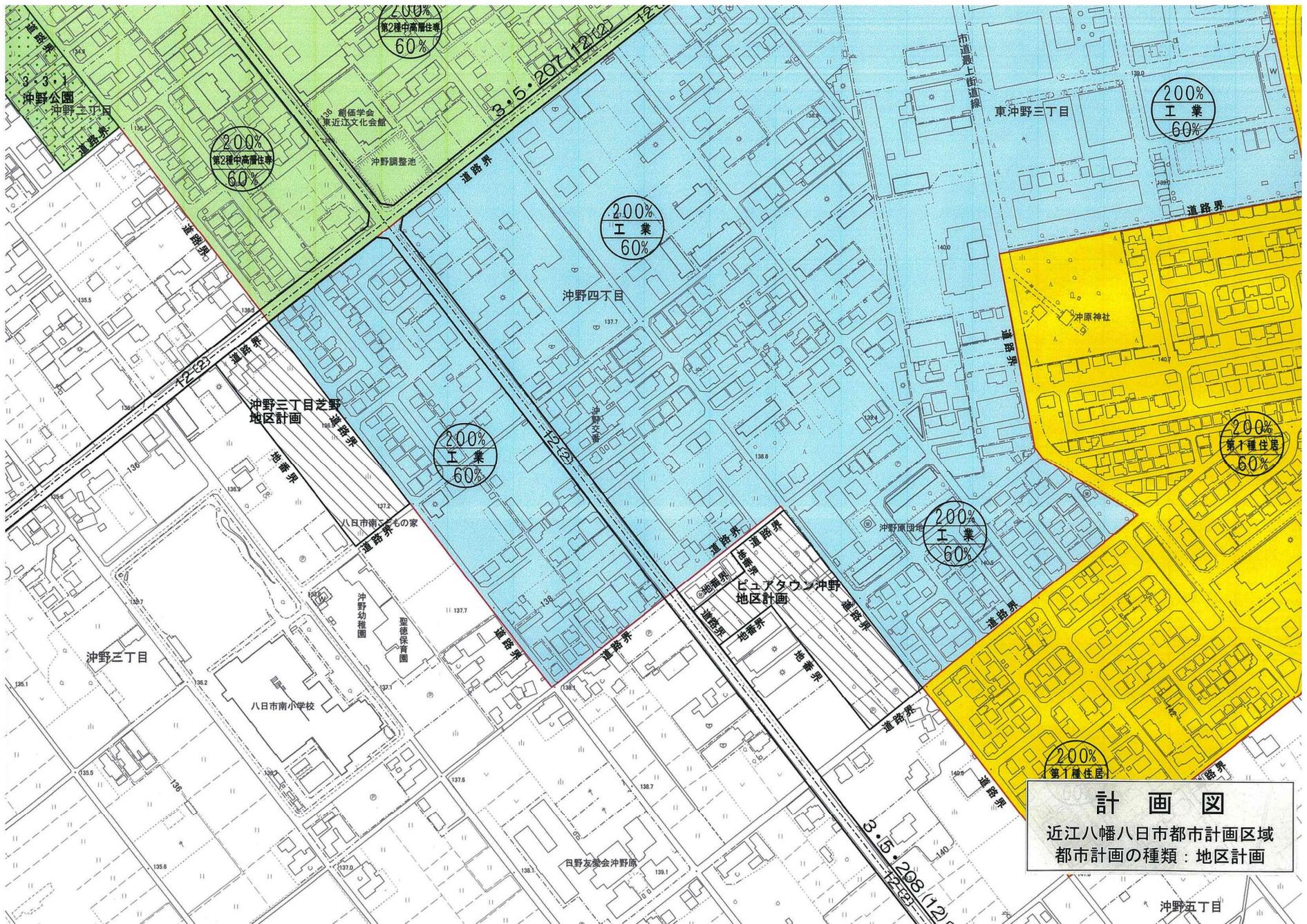
地区内の現況は数年前に廃園となった果樹園及び駐車場であり、果樹園の跡地は雑草が覆い茂っており、環境、防犯面からもその対策が望まれている。

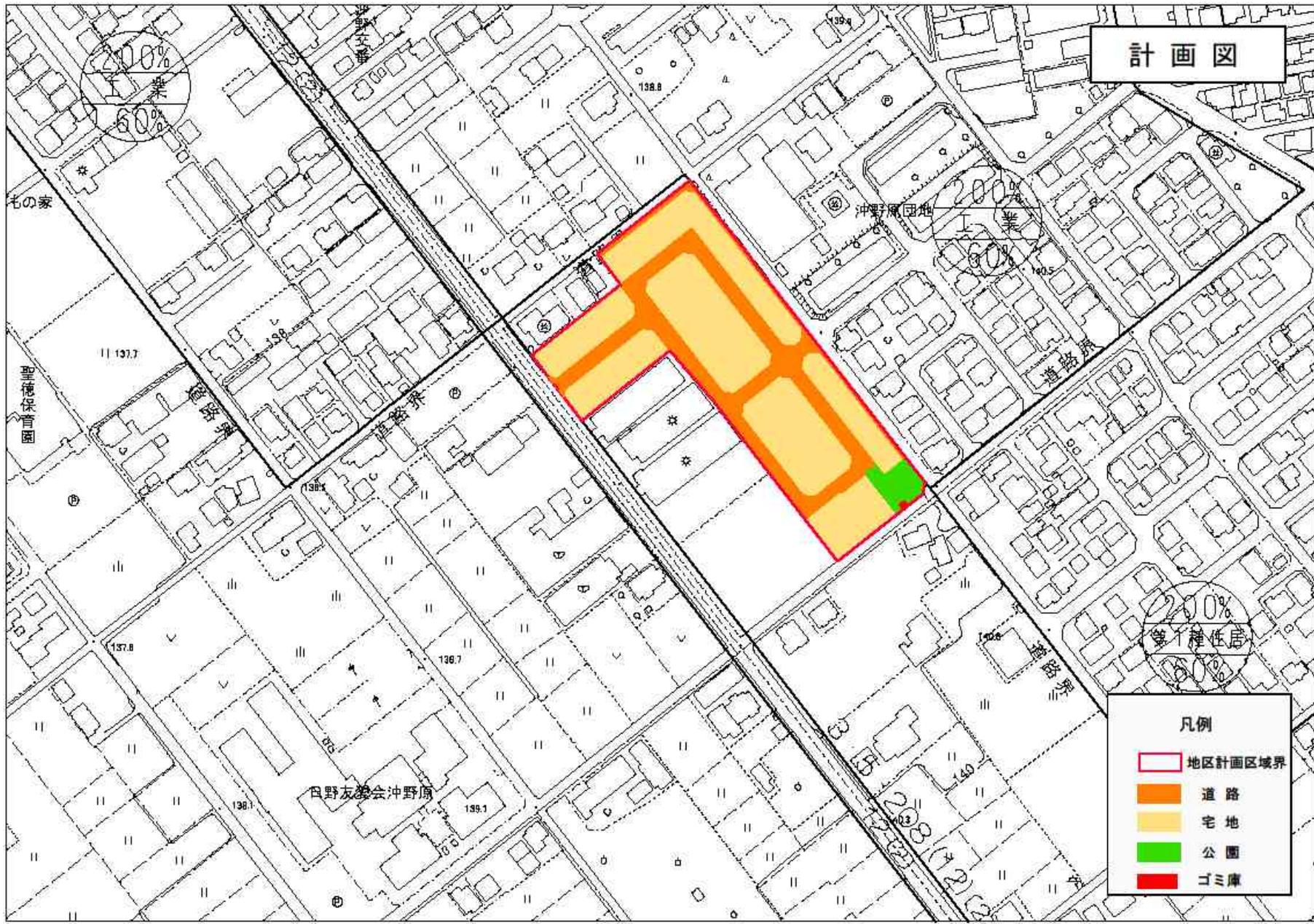
市街化区域に隣接する低未利用地においては、本市の都市計画マスタープランで地区計画の導入により計画的な土地利用の誘導を図ると位置づけている。

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







計画図

- 凡例
- 地区計画区域界
 - 道路
 - 宅地
 - 公園
 - 駐車場

都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の素案申出	平成24年12月21日	
地区計画の素案に対する措置	平成25年 1月16日	東都計第409号
地区計画の原案申出	平成25年11月 8日	利害関係人100%同意 運用基準第15条第1項説明会済み
県事前協議書提出	平成25年11月15日	H25.11.25 滋都計第833号回答
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成25年11月29日	H25.12.3 東都計審第11号答申
計画案の縦覧	平成25年12月11日から	縦覧者3人
	平成25年12月25日まで	意見書0件
東近江市都市計画審議会	平成26年 1月24日	
知事協議書提出	平成26年 1月 日	予定
地区計画決定の告示	平成26年 2月 日	予定
図書の写しの縦覧	平成26年 2月 日	予定

東 都 計 審 第 1 1 号
平成 2 5 年 1 2 月 3 日

東近江市長 小 椋 正 清 様

東近江市都市計画審議会
会長 山 崎 一 眞

近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画の原案申し出につき、意見を求めることについて（答申）

平成 2 5 年 1 1 月 1 5 日付け、東都計第 3 5 1 号で諮問された近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画の原案申し出につき、意見を求めることについては、東近江市都市計画審議会条例第 2 条第 2 号の規定に基づき当審議会の地区計画制度小委員会で審議した結果、原案を案にすることを適当と認めます。

ただし、公園は周辺住民の憩いの場となること、ゴミステーションは利用者の安全性と使い易さに配慮すること、について検討されることを意見として申し添えます。

議案第2号

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の制定につき、
意見を求めることについて(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。

平成26年1月24日

東近江市都市計画審議会
会長 山崎 一真

東 都 計 第 4 2 1 号
平成 2 6 年 1 月 8 日

東近江市都市計画審議会
会長 山崎 一眞 様

東近江市長 小椋 正清

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の制定につき、
意見を求めることについて（諮問）

このことについて、次のように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を制定しようとするので、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。

東近江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例案の概要

都市整備部都市計画課

《背 景》

本市では、市街化調整区域において、スプロールの防止や未利用地等の継続的な土地利用、地域コミュニティの維持・改善、都市活力の増進等に寄与し、地域の特性に応じた適正な土地利用の誘導を図ることを目的に、都市計画法に基づく地区計画制度を運用している。

市街化調整区域における地区計画制度では、都市計画で建築物に関する制限として定めた事項のうち、特に重要なものについては、建築基準法の規定に基づく条例により規制を行うことができるため、都市計画の決定とあわせ建築制限条例を定めるものである。

《概 要》

地区計画の区域内の建築物の用途、建ぺい率や容積率、敷地面積、建築物の高さなどに関する制限を定めるとともに、違反に対する罰則を規定する。

施行期日 公布の日から

《効 果》

地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域においては、建築行為をしようとする者は届出の義務があり、市長は計画に適合しないものに対して勧告ができることになっている。これにより地区計画の目的のかなりの部分が達成すると期待されるが、建築制限条例により制限を行うことで、地区計画の目的の最終的な実現を担保することが可能となる。

《県内の状況》

市街化調整区域において地区計画が定められている7市1町の27地区計画(平成24年3月末現在)すべてで条例が適用されている。

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

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第68条の2第1項の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項の規定により告示された地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域（以下「地区整備計画区域」という。）内における建築物に関する制限を定めることにより、当該区域における適正な都市機能及び健全な都市環境を確保することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(用途の制限)

第4条 地区整備計画区域（当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の用途の制限の項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の容積率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(建ぺい率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建ぺい率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、東近江市建築基準法等施行細則（平成17年東近江市規則第156号）第16条第1項に規定するもの内にある建築物については、同項の数値に10分の1を加えた数値とする。

(敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、同項の規定は適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に相当する従前の規定に違反することとなる土地
- (2) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第8条 建築物の外壁又はこれに代わる柱(以下「外壁等」という。)の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の壁面の位置の制限の項に掲げる数値以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 建築物の高さは、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の高さの算定方法は、次の各号に定めるところによる。

- (1) 次条に規定する各部分の高さを算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルを限度として算入しない。
- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の各部分の高さ)

第10条 建築物の各部分の高さは、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建築物の各部分の高さの項に掲げるもの以下としなければならない。

(建築物の形態又は意匠の制限)

第11条 建築物の形態又は意匠は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建築物の形態又は意匠の制限の項に掲げる形態又は意匠としなければならない。

(垣又はさくの構造の制限)

第12条 垣又はさくを設ける場合の構造は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の垣又はさくの構造の制限の項に掲げる構造としなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第13条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条及び第7条から前条までの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第14条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

- (1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの
- (2) 市長が地区整備計画区域の整備・開発及び保全の方針に照らして、支障がなく、かつ、適正な都市機能と良好な都市環境が確保するためやむを得ないと認めて許可したもの

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、東近江市都市計画審議会の同意を得なければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第15条 法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

- (1) 増築又は改築が基準時(法第3条第2項の規定により第4条の規定の適用を受けない建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き第4条の規定(同条の規定が改正された場合にお

いては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ第5条及び第6条の規定に適合すること。

(2) 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

(3) 増築後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により、第5条、第6条第1項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条、第6条第1項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定は、適用しない。

(委任)

第16条 この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第17条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条又は第7条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主(建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割したことにより第7条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者)

(2) 第5条、第6条第1項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(3) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(東近江市布引台地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の廃止)

2 東近江市布引台地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成17年東近江市条例209号)は、廃止する。

別表第 1 (第 3 条関係)

名称	区域
布引台地区整備計画区域	近江八幡八日市都市計画布引台地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
沖野三丁目芝野地区整備計画区域	近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域
ピュアタウン沖野地区整備計画区域	近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域

別表第2(第4条 - 第11条関係)

1 布引台地区整備計画区域

区分	制限	
戸建専用住宅地区	用途の制限	<p>(1) 住宅(ただし、一戸建専用住宅に限る。)</p> <p>(2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>ア 政令第130条の3第1号から第6号までに掲げる建築物</p> <p>イ 医院(獣医院を除く)、診療所その他これらに類するもの</p> <p>ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。)</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの</p> <p>(4) 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に供するための公民館、集会所その他これに類するもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p>
	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	180平方メートル
	壁面の位置の制限	<p>(1) 地区整備計画において指定された前面道路側は1.5メートル</p> <p>(2) 前号に規定する道路以外の道路側及び隣地境界線側は1メートル</p> <p>(3) 前各号の規定にかかわらず、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途(壁面のある自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りではない。</p>
	建築物の高さの最高限度	10メートル
	建築物の形態又は意匠の制限	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。
	垣又はさくの構造の制限	<p>垣又はさくを設ける場合の構造は、次に掲げるとおりとする。ただし、他法令に照らしこの構造とすることができない場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 道路側は、門塼、門扉及び自動車車庫の入り口を除き、生垣としなければならない。</p> <p>(2) 隣地境界線側は、生垣又はフェンスとしなければならない。</p> <p>(3) 前各号は、規則で定めるものは、この限りでない。</p>

2 沖野三丁目芝野地区整備計画区域

区分	制限	
住宅 地区	用途の制限	(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
	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平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）
	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メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。
	建築物の高さ の最高限度	10メートル
	建築物の各部 分の高さ	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5メートルを加えたもの以下とする。
	建築物の形態 又は意匠の制 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、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。
	垣又はさくの 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、この限りでない。

3 ピュアタウン沖野地区整備計画区域

区分	制限	
住宅 地区	用途の制限	(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
	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平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）
	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メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。
	建築物の高さ の最高限度	10メートル
	建築物の各部 分の高さ	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5メートルを加えたもの以下とする。
	建築物の形態 又は意匠の制 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、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。
	垣又はさくの 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、この限りでない。

議案第 2 号の条例案の一部修正

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

修正後	修正前	備考
<p>(罰則) 第 17 条 次の各号のいずれかに該当する者は、50 万円以下の罰金に処する。</p> <p>(1) 第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主</p> <p>(2) 第 5 条、第 6 条第 1 項、第 7 条第 1 項、第 8 条、第 9 条第 1 項又は第 10 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）</p> <p>(3) 建築物を建築した後において、当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第 7 条第 1 項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者</p> <p>(4) 法第 87 条第 2 項において準用する第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者</p>	<p>(罰則) 第 17 条 次の各号のいずれかに該当する者は、50 万円以下の罰金に処する。</p> <p>(1) 第 4 条又は第 7 条第 1 項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主（建築物を建築した後において、当該建築物の敷地を分割したことにより第 7 条第 1 項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者）</p> <p>(2) 第 5 条、第 6 条第 1 項、第 8 条、第 9 条第 1 項又は第 10 条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又は設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者）</p> <p>(3) 法第 87 条第 2 項において準用する第 4 条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者</p>	<p>法第 106 条</p> <p>法第 101 条第 1 項 5 号</p> <p>法第 101 条第 1 項 3 号</p> <p>法第 101 条第 1 項 10 号</p>