

第 1 5 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 26 年 10 月 1 日 (水) 午後 1 時 30 分 ~
東近江市役所 新館 313 会議室

議案第 1 号 東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部
改正について（諮問）

議案第 2 号 近江八幡八日市都市計画蒲生大塚工業団地地区計画 東近江市決定
の決定について(付議)

議案第 3 号 近江八幡八日市都市計画尻無町東畑地区計画 東近江市決定 の決定
について(付議)

第 14 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 26 年 4 月 18 日に開催した第 14 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 26 年 4 月 25 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 東近江市景観計画の変更につき、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 1 号で答申)

意見

- ・ 東近江市景観審議会で付された意見を尊重し事業の推進を図られたい。

参考

告示 平成 26 年 5 月 27 日 東近江市告示第 325 号

施行 平成 26 年 8 月 1 日

魅力ある風景を未来へ

湖辺の郷「伊庭」



伊庭町内を巡る水路と石垣

伊庭町の
湖辺集落

景観形成重点地区

東近江市内では初の指定

【東近江】東近江市都市計画課は、水と人々の営みによってつくられてきた美しい風景を持つ伊庭町集落を「湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区」に指定した。重点地区の指定は市内では初めてで、八月一日から施行される。

【古澤和也】

景観形成重点地区とは、指定区域のより良い風景づくりを進めるため、一定規模の建築・開発などを行う際の景観ルール(景観形成基準)を定めたもの。また、まちづくりの一環として、文化的景観を地元住民が愛着と誇りを持って保全、継承し、地域の資産価値をさらに高めていくことを目的としている。

景観形成重点地区とは、指定区域のより良い風景づくりを進めるため、一定規模の建築・開発などを行う際の景観ルール(景観形成基準)を定めたもの。また、まちづくりの一環として、文化的景観を地元住民が愛着と誇りを持って保全、継承し、地域の資産価値をさらに高めていくことを目的としている。

今回指定された伊庭集落は、伊庭内湖に接しており、集落を縦横に巡る水路は、鯉などが飼われている美しい川で、歴史ある石垣のほか、それぞれの家に設けられている水路を生活利用するための階段「カワト」も多く残り、水と人々の営みが密接に関わって形成された町並みになっている。

市と町は、そのような水郷集落の面影を残す伊庭町の美しい景観を、地域の財産として未来に継承する取り組みを推進するために、文化的景観の保存や活用、同景観形成重点地区に向けてワークショッ

滋賀
報知新聞

発行所
滋賀報知新聞社
(中部) 東近江市中野町 1 0 0 5
TEL0748(23)1111
(大津) 大津市京町 4 丁目5-23
TEL077(527)1111
(神戸) 東港市安養寺8丁目2-32
TEL0120(25)1111
(東京) 東京都中央区新富二丁目4-3
TEL03(3552)0733
© 滋賀報知新聞社(2014年)
© 滋賀市民新聞社

平成 26 年(2014)
7 月 13 日(日)

ツブや風景づくりのサロ
ン、子どもたちを含め
たまち歩きなどを開い
てまちづくりを進めて
きたこともあって、今
回の指定につながった
同課の西村和恭さん
は「住民の方にとって
は当たり前前の風景かも
しれないが、伊庭の景
観は東近江市の将来に
残すべき宝物。風景は
みんなのものと、地元
の方々に意識してもら
うことで地域の価値
が高まる」と話し、「景
観ルールは規制が目的
ではなく、魅力的な景
観を再認識していただ
き、地域の自発的な景
観形成の取り組みに繋
がってほしい」と、文
化や歴史に重点を置い
たまちづくりが活性化
になることに期待を込
めた。

また、市は、文化財
保護法による「重要文
化的景観」の選定も視
野に入れており「伊庭
の水辺景観保存活用計
画」の委員会が昨年七
月に発足し、学術的な
調査も実施している。

議案第1号

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について(諮問)

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

平成26年10月1日

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

東都計第260号

平成26年9月12日

東近江市都市計画審議会

会長 森川 稔 様

東近江市長 小椋 正清

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について(諮問)

このことについて、東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部を改正しようとするので、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。

東近江市市街化調整区域等における地区計画制度の運用基準の一部改正について（案）

（適用区域の制限）

第 5 条 1 1 号の次に次の号を追加し、以下を繰り下げる。

(12) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）
第 8 条第 1 項に規定する土砂災害特別警戒区域

(13) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 6 条第 1 項に規定する土砂災害警戒区域。

（解説）

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、「土砂災害防止法」という。）は、土砂災害から住民の生命、身体を守ることを目的に平成 13 年に施行されたもので、土砂災害防止法第 8 条第 1 項の規定による土砂災害特別警戒区域は、都市計画法施行令第 8 条第 1 項第 2 号口において規定される「溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」に含まれるため、市街化区域には含まないとされる区域である（都市計画運用指針）。

現行の運用基準では、都市計画運用指針の取り扱いにより、土砂災害特別警戒区域を第 5 条第 1 号に含め運用してきたが、砂防三法の砂防指定地、地すべり防止区域、急傾斜崩壊危険区域と同様に明文化することにより、適用区域の制限を明らかにしようとするものである。

また、土砂災害防止法第 6 条第 1 項に規定される土砂災害警戒区域、いわゆるイエローゾーンについても、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、地区計画により宅地化する必然性は極めて低いと考えられるため、原則として地区計画の区域に含めないものとするものである。

（地区施設等に関する事項）

改正前

第 12 条 当該地区計画の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ住居系は 6 . 0 メートル以上、非住居系は車道二車線で原則 9 . 0 メートル以上の幅員の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。

改正後

第 12 条 当該地区計画の策定区域は、交通安全上問題なく、かつ住居系は 6 . 0 メートル以上、非住居系は車道二車線で原則 9 . 0 メートル以上の幅員（**周辺の状況により車両の通行に支障がないと認められる道路に接続している場合はこの限りでない。**）の道路に接しているもの又は接することが確実であるものとする。

（解説）

地区計画の区域を設定する場合は、既存宅地を含めて区域を設定する場合がある。したがって、地区計画の区域内で開発行為を伴うものは、都市計画法第 33 条第 1 項の規定に基づく開発行為に関する技術基準で規定する数値を適用することとするが、開発行為を伴わない既存宅地については、公共施設等の配置など周辺の状況により車両の通行に支障がないと認められる道路（車道二車線は確保）の場合は、既存道路幅員の規定値以下でも許容するものとする。

議案第2号

近江八幡八日市都市計画蒲生大塚工業団地地区計画 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10月1日

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

東都計第238号

平成26年9月10日

東近江市都市計画審議会

会長 森川 稔 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画蒲生大塚工業団地地区計画 東近江市決定 の決定について（付議）

このことについて、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）
 都市計画蒲生大塚工業団地地区計画を次のように決定する。

1.地区計画の名称	蒲生大塚工業団地地区計画	
2.地区計画の位置	東近江市大塚町の一部	
3.地区計画の区域面積	約5.6ha	
4.地区計画の目標	<p>本地区は、既存工業団地である布引工業団地と蒲生工業団地との中間にあり、主要地方道等によりこれら工業団地と直線で結ぶことができ企業間連携に大きく寄与する位置にある。</p> <p>また、平成25年に開通した名神高速道路蒲生スマートインターチェンジから約3.5kmに位置し、交通の利便性に恵まれている。</p> <p>このことから、地区計画を策定することにより、周辺の自然環境と田園風景との調和を図りながら、工業・業務用地として良好な環境を形成し、将来にわたり維持、保全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	周辺の自然環境や田園風景に調和した良好な工業・業務用地としての土地利用を図る。
	地区施設の整備方針	市道鈴大塚線は、将来にわたりその機能を維持する。
	建築物等の整備方針	良好な工業・業務地を形成するため、「建築物の用途」及び「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」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	主要地方道八日市蒲生線の有効幅員は9m以上確保できるように整備する。 地区内の公共用地（里道・水路）は、将来にわたり、その機能の維持、保全を図る。 地区内の緑化を推進するとともに、緩衝緑地機能の維持、保全を図る。 周辺環境との調和を図るため、屋外広告物についても制限を設ける。
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 2】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項		市道鈴大塚線 (L = 約 1 7 7 m)	
	地区の区分	名称	A 地区	B 地区
		面積	約 4 . 7 h a	約 0 . 9 h a
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2 (を) 項に掲げる建築物 2 建築基準法別表第 2 (め) 項第 2 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第 2 (を) 項に掲げる建築物 ただし、同項 5 号に掲げる物品販売業を営む店舗は除く。 2 建築基準法別表第 2 (め) 項第 2 号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの
	容積率の最高限度		1 0 分の 2 0	
	建ぺい率の最高限度		1 0 分の 6	
	敷地面積の最低限度		5 0 0 m ²	
	壁面の位置の制限		建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1) 道路 (県道、市道) ・ 鉄道境界線については 5 m (2) 隣地境界線については 1 m	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。 (1) 道路 (県道・市道) 境界線については 2 m (2) 隣地境界線については 1 m
	建築物等の形態、意匠の制限		(1) 建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 (2) 建築物の外壁、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。 (3) 屋外広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、周辺の景観形成上支障のないもので、屋上及び屋根面に設置しないものとする。	
	垣、さくの構造の制限		道路及び敷地境界に面して垣又はさくを設ける場合は、生け垣、植栽又は高さが 1 . 8 m 以下の透視可能な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		

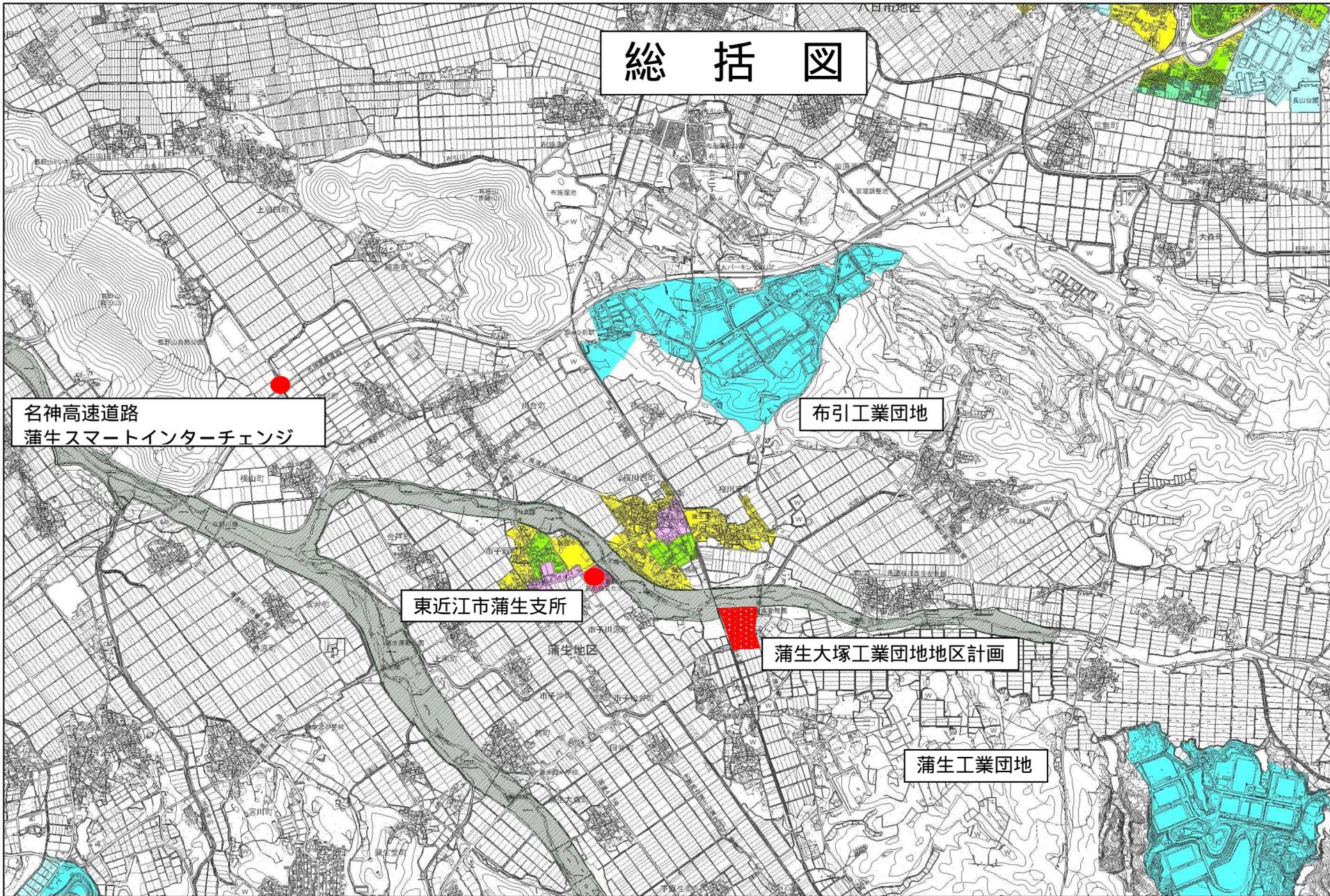
理 由 書

本地区は本市の都市計画マスタープランで示す蒲生野地域に位置する。既存工業団地である布引工業団地と蒲生工業団地との中間に位置し、主要地方道等によりこれら工業団地と直線で結ぶことができ、企業間の連携も大きく期待できる。

現況地目は宅地、山林が大半で、過去に企業誘致用地として宅地化されたが、社会情勢等の変化により実現されず長期間未利用地として放置されてきた経緯もあり、また、約3.5kmの位置に名神高速道路蒲生スマートインターチェンジが開通したため、地元としても有効な土地利用を図り、地域の活性化と雇用創出に大きな期待を寄せている。

本市の都市計画マスタープランの蒲生野地域の目標のひとつに、「周辺の自然環境と田園風景に配慮した産業基盤の整備促進」と位置づけており、このことから、周辺環境と調和した工業団地の形成を目標に、新たな工業・業務地区の受け皿として適正な土地利用を誘導していくため地区計画を決定するものである。

総括図



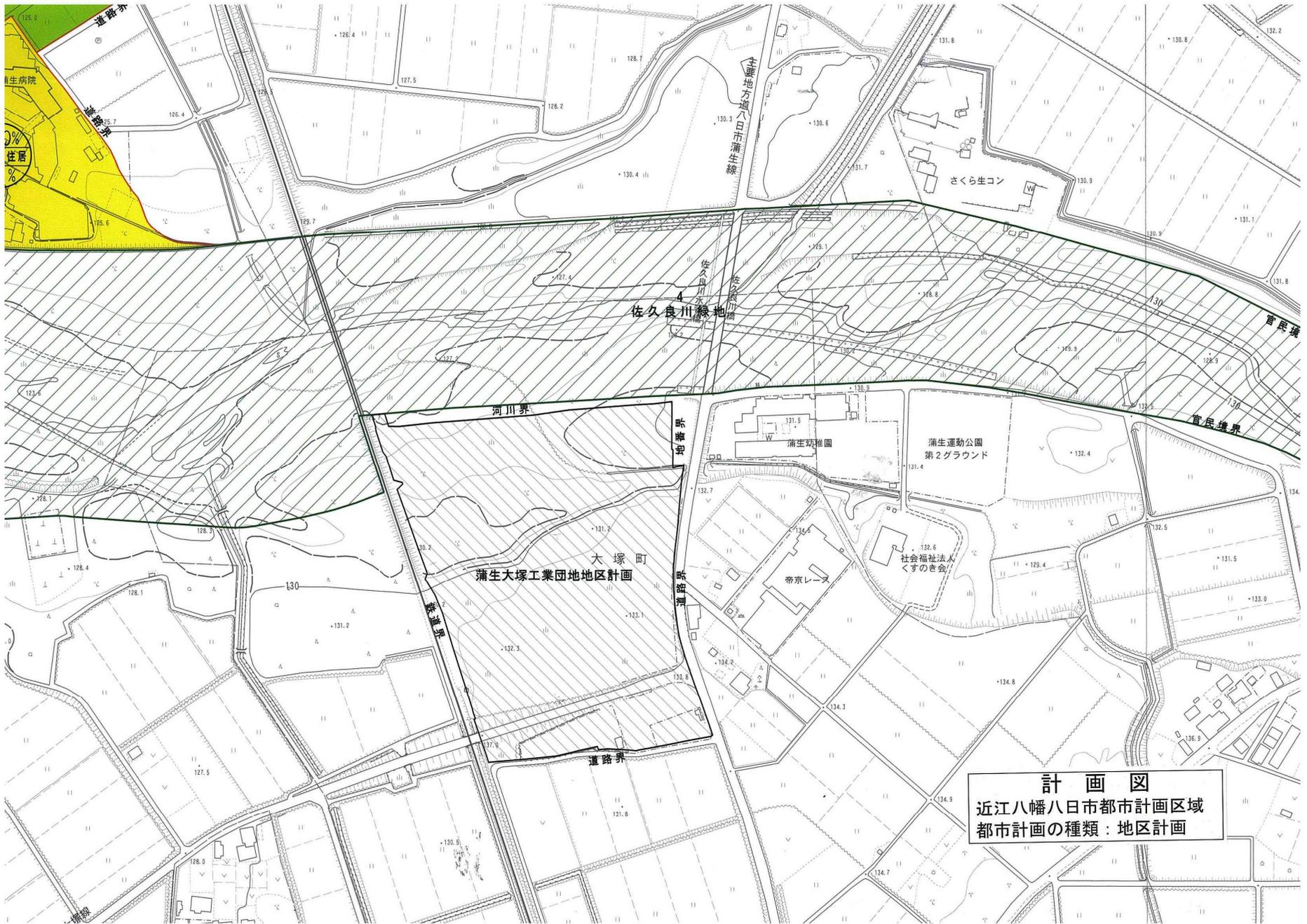
名神高速道路
蒲生スマートインターチェンジ

布引工業団地

東近江市蒲生支所

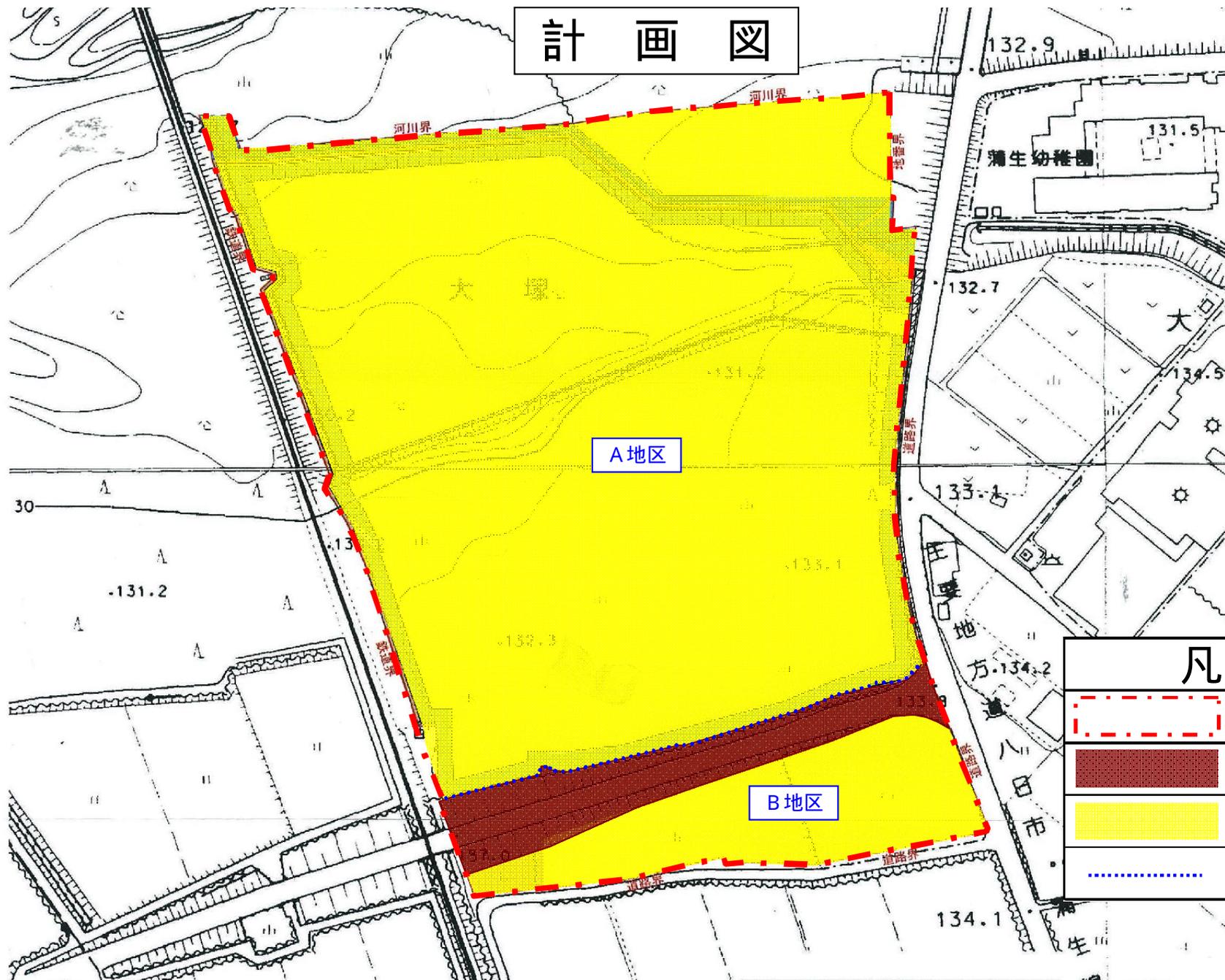
蒲生大塚工業団地地区計画

蒲生工業団地



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



凡 例

	地区計画区域界
	道路(市道)
	宅地
	地区界

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25年 1月 7日	
地区計画の素案に対する措置	平成25年 3月29日	東都計第513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26年 7月29日	H26.8.19 滋都計第683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26年 8月 5日	H26.8.11 東都計審第3号 答申
計画案の縦覧	平成26年 8月25日から	縦覧者 2人
	平成26年 9月 8日まで	意見書 0件
東近江市都市計画審議会	平成26年10月 1日	
知事協議書提出	平成26年10月 上旬	予定
地区計画決定の告示	平成26年10月 中旬	予定
図書の写しの縦覧	平成26年10月 中旬	予定

東 都 計 審 第 3 号
平成26年 8月11日

東近江市長 小椋 正清 様

東近江市都市計画審議会
会 長 森 川 稔

蒲生大塚工業団地地区計画の原案申出につき、意見を求めることについて（答申）

平成26年7月29日付け、東都計第175号で諮問された蒲生大塚工業団地地区計画の原案申出につき、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、地区計画区域内の大塚町自治会所有の土地が、将来にわたり有効に活用されるよう検討されることを意見として申し添えます。

議案第3号

近江八幡八日市都市計画尻無町東畑地区計画 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10月1日

東近江市都市計画審議会
会長 森川 稔

東都計第239号

平成26年9月10日

東近江市都市計画審議会

会長 森川 稔 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画尻無町東畑地区計画 東近江市決定 の決定について（付議）

このことについて、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）

都市計画尻無町東畑地区計画を次のように決定する。

1.地区計画の名称	尻無町東畑地区計画	
2.地区計画の位置	東近江市尻無町の一部	
3.地区計画の区域面積	約 1.1ha	
4.地区計画の目標	<p>当地区は八日市南東部に位置し、市街化区域に隣接している。隣接地は事業所等が立地するものの、その周辺には住宅地を形成し DID 地区である。300m 圏内に中学校が立地し、住宅地としての環境に恵まれた位置にある。</p> <p>区域の現況は、工場跡地で現在は廃屋となっており、防犯面からもその対応が望まれている。</p> <p>このことから、地区計画を策定し持続的な土地利用を図ることにより地域の課題を解決し、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。</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 6m の区画道路及び公園を設置するとともに、市道妙法寺今堀線は、通学路としての安全確保のため歩道を設置する。
	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。

【別紙 2】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項		市道妙法寺今堀線 幅員 9m 延長約 128m 区画道路（配置は計画図表示のとおり 幅員 6m 延長約 345m） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約 332 m ² ）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約 1.1ha
	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 m ² （隅切部 180 m ² ）
	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		(4) 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

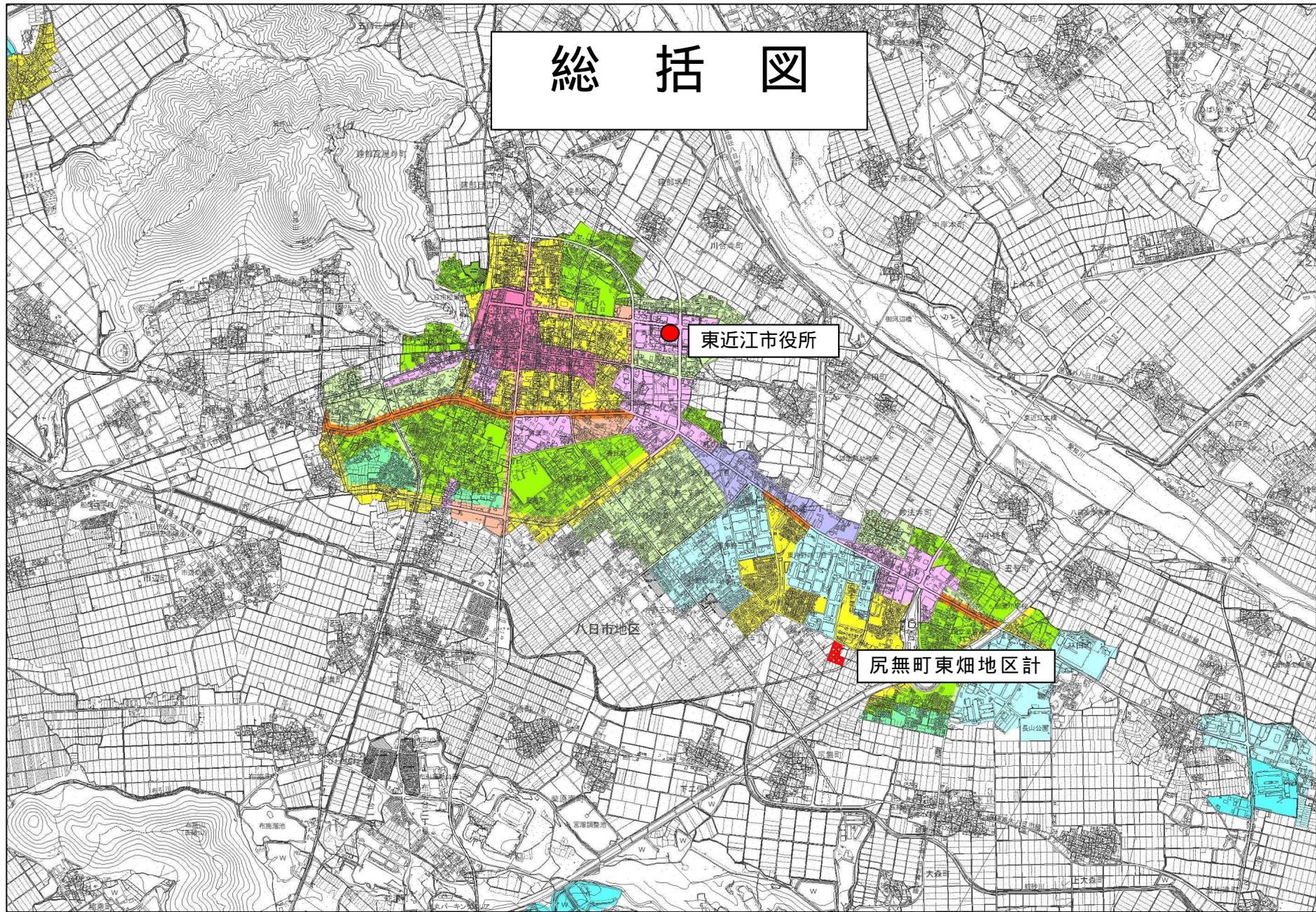
当地区は八日市南東部に位置し、市街化区域に隣接している。隣接地は事業所等が立地するものの、その周辺には住宅地を形成し DID 地区である。300m 圏内に中学校が立地し、住宅地としての環境に恵まれた位置にある。

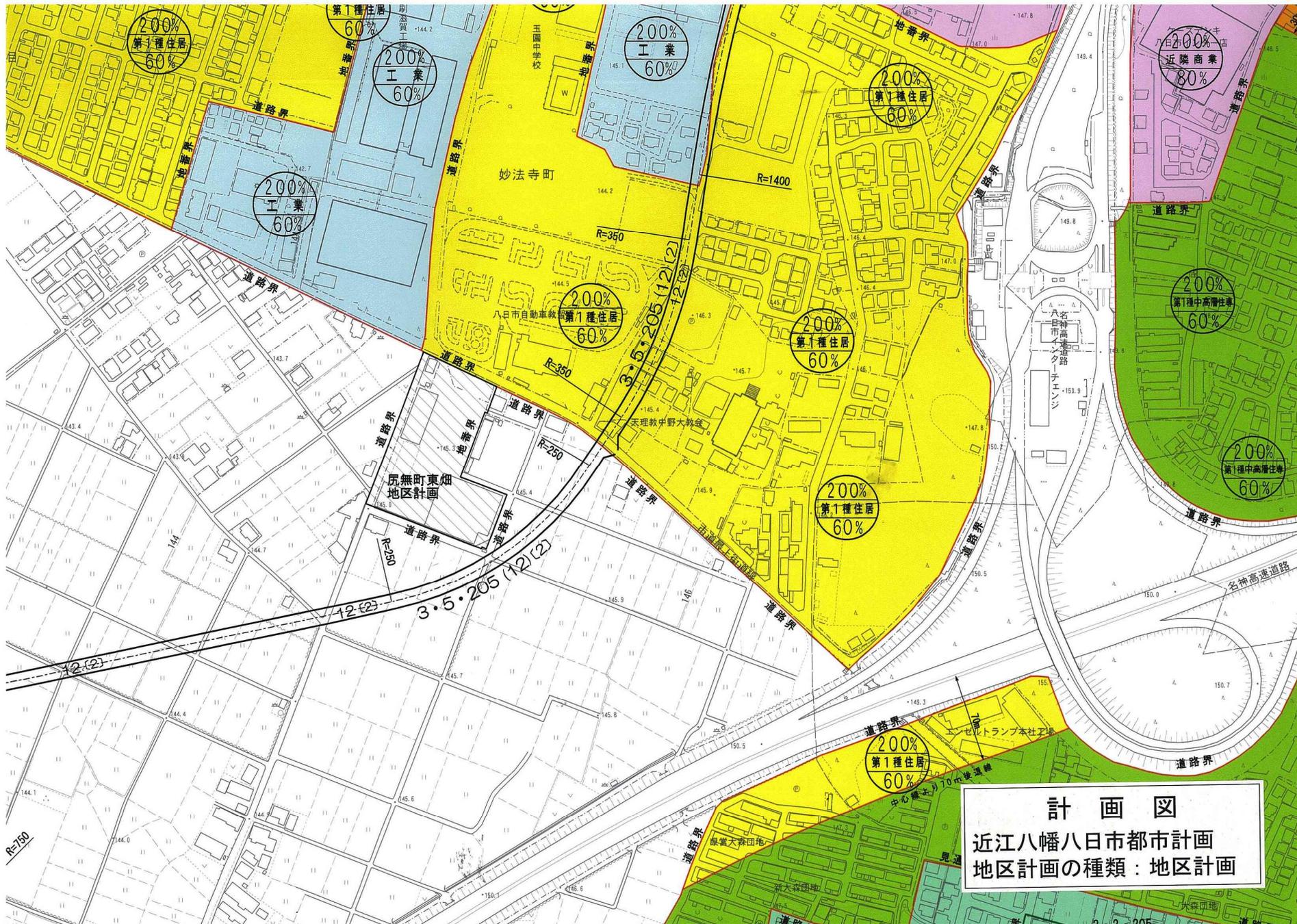
地区の現況は、工場跡地で現在は廃屋となっており、青少年のたまり場となることが懸念されているため、防犯面からもその対応が望まれている。

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、地区計画を策定し持続的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、都市計画の決定を行うものである。

総括図





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25年 8月 9日	
地区計画の素案に対する措置	平成25年 8月29日	東都計第208号
地区計画の原案申出	平成26年 7月18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26年 7月29日	H26.8.19 滋都計第684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26年 8月 5日	H26.8.11 東都計審第4号 答申
計画案の縦覧	平成26年 8月25日から	縦覧者 5人
	平成26年 9月 8日まで	意見書 0件
東近江市都市計画審議会	平成26年10月 1日	予定
知事協議書提出	平成26年10月 上旬	予定
地区計画決定の告示	平成26年10月 中旬	予定
図書の写しの縦覧	平成26年10月 中旬	予定

東 都 計 審 第 4 号
平成26年 8月11日

東近江市長 小椋 正清 様

東近江市都市計画審議会
会 長 森 川 稔

尻無町東畑地区計画の原案申出につき、意見を求めることについて（答申）

平成26年7月29日付け、東都計第175号で諮問された尻無町東畑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。