

第27回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成30年6月28日（木）
東近江市役所本庁舎新館318会議室

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

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

議案第 1 号

近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画の決定（東近江市決定）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意見を求められていますので、審議願います。

平成 30 年 6 月 28 日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一

東都計第297号
平成30年6月27日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画の決定（東近江市決定）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。

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）

都市計画伊庭町能登川橋地区計画を次のように決定する。

1	地区計画の名称	伊庭町能登川橋地区計画	
2	地区計画の位置	東近江市伊庭町の一部、能登川町の一部	
3	地区計画の区域面積	約1.4ha	
4	地区計画の目標	<p>当地区は能登川南部に位置し、市街化区域（立地適正化計画に定める居住誘導区域）に隣接している。隣接する周辺は住宅地を形成しDID地区である。また、徒歩圏にJR能登川駅、幼稚園・小学校等教育施設、商業施設、医療施設などが立地しており、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>区域の現況は、工場の跡地で長年廃屋が存置されている。周辺は住宅地であり、かつ、地区の広場や集会所が隣接しており防犯と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>このことから、地区計画を策定し戸建専用住宅の建築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、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 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	(別紙1のとおり)
6	地区整備計画	地区施設等に関する事項 建築物等に関する事項 土地利用に関する事項	(別紙2のとおり)
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	<p>地区整備計画区域外で開発許可若しくは、建築許可を取得する場合は、地区整備計画区域内の道路側溝へ雨水を排水することはできない。</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		市道能登川13号線 隣接延長約55m 区画道路（配置は計画図表示のとおり 幅員6m 延長約303m） 調整池（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約470㎡） 公園（配置は計画図表示のとおり 1箇所 面積約251㎡）
	地区の区分	名称	住宅地区
		面積	約0.8ha
	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	

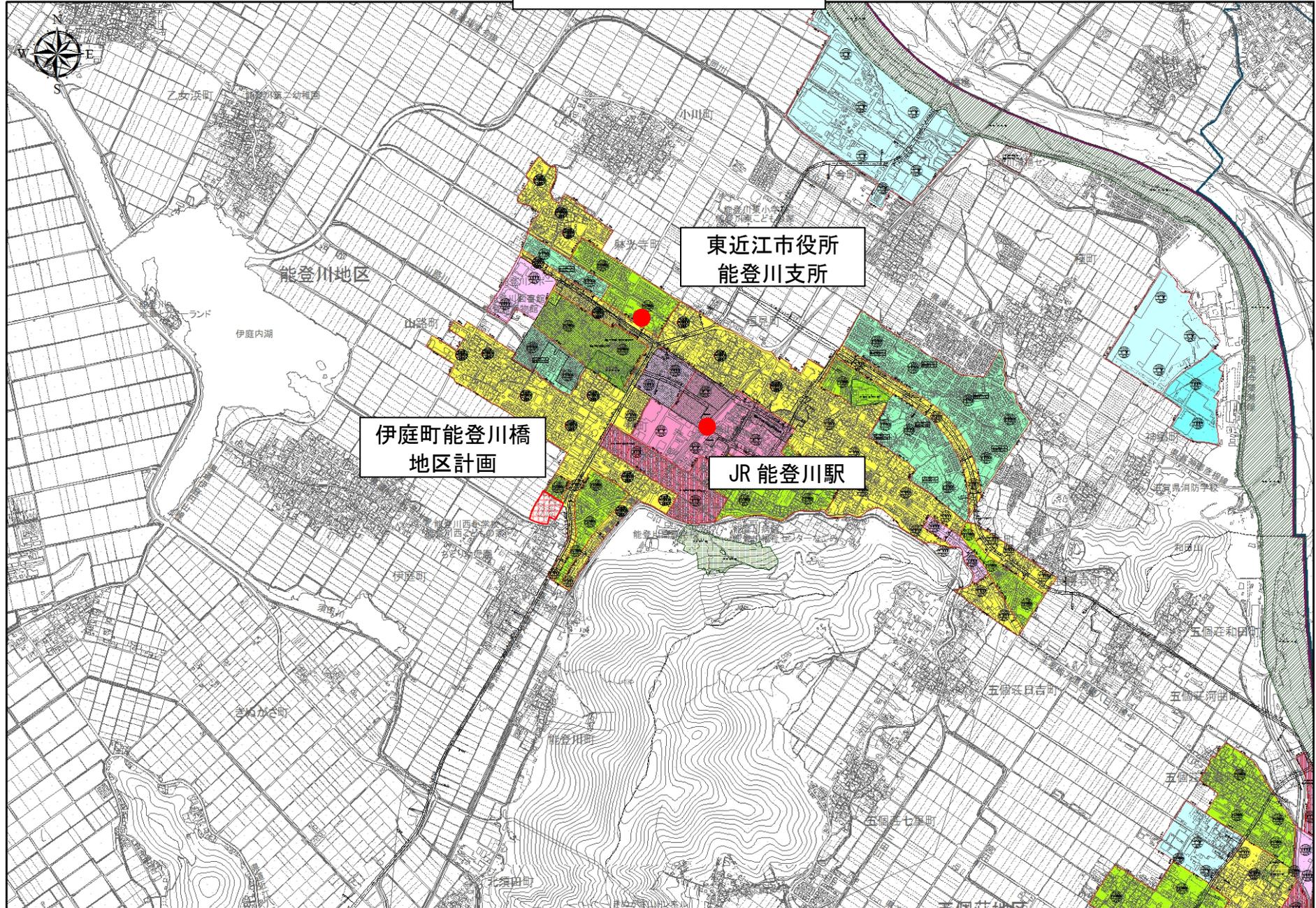
理 由 書

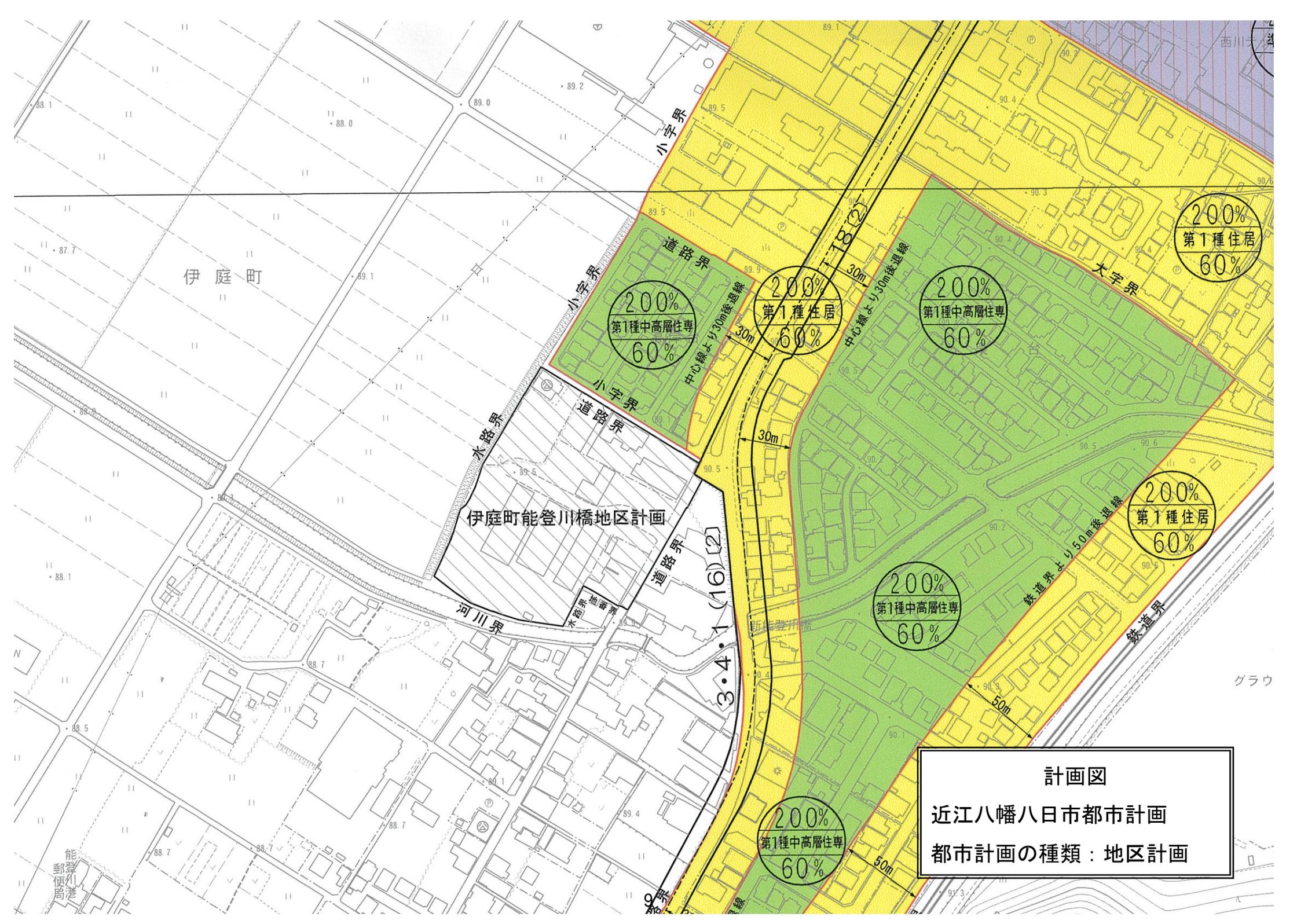
当地区は能登川南部に位置し、市街化区域（立地適正化計画に定める居住誘導区域）に隣接している。隣接する周辺は住宅地を形成しD I D地区である。また、徒歩圏にJ R能登川駅、幼稚園・小学校等教育施設、商業施設、医療施設などが立地しており、子育て世代にとって居住環境に恵まれた位置にある。

区域の現況は、工場の跡地で長年廃屋が存置されている。周辺は住宅地であり、かつ、地区の広場や集会所が隣接しており防犯と環境の観点から未利用地の対応が強く望まれている。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」と位置付けている。

このことから、地区計画を策定し持続可能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、地区計画の決定を行うものである。

総括図

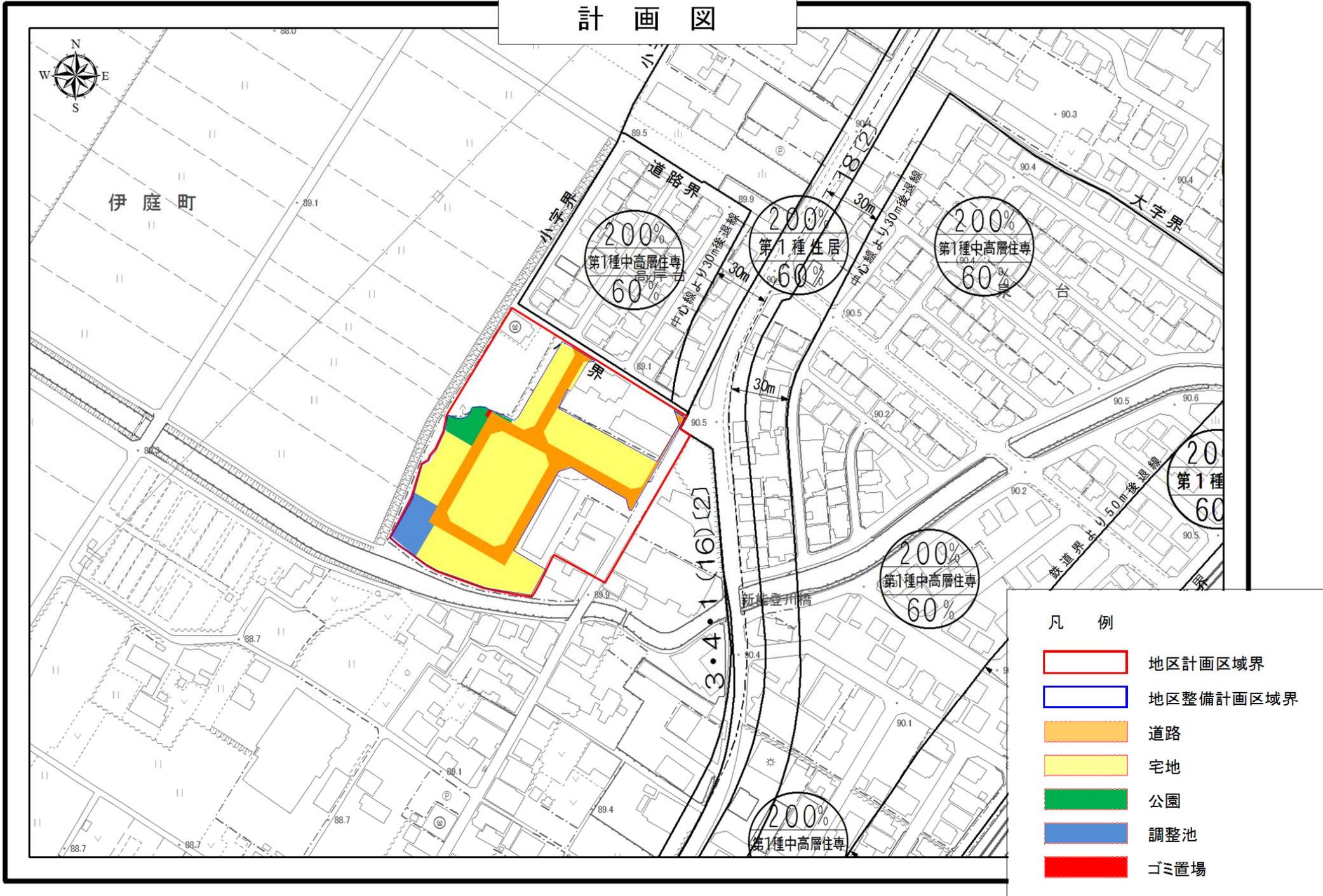




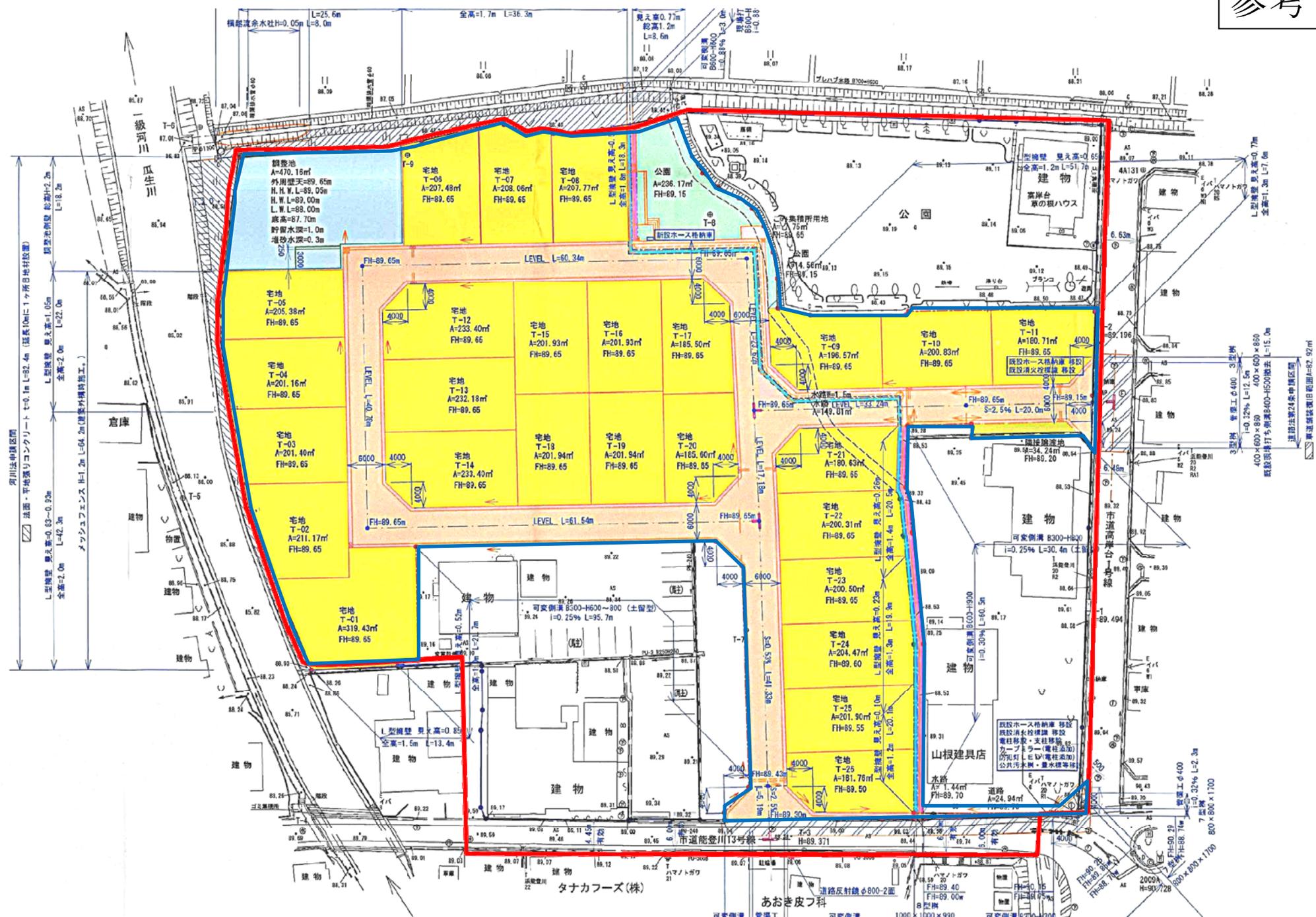
伊庭町能登川橋地区計画

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

計 画 図



1:2,500



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28年12月18日	
地区計画の素案に対する措置	平成28年12月24日	平成28年12月24日 東都計第910号
地区計画の原案申出	平成29年2月8日	利害関係人 7/7同意 運用基準第15条第1項説明会済み
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成30年5月25日	平成30年5月25日 東都計審第1号答申
県事前協議書提出	平成30年5月25日	平成30年6月12日 滋都計第531号回答
計画案の縦覧	平成30年6月13日	縦覧者2人 意見書なし
	平成30年6月27日	
東近江市都市計画審議会	平成30年6月28日	
知事協議書提出	平成30年7月予定	
地区計画決定の告示	平成30年7月予定	
図書の写しの縦覧	平成30年7月予定	

議案第 2 号

近江八幡八日市都市計画蒲生工業団地地区計画の決定（東近江市決定）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意見を求められていますので、審議願います。

平成 30 年 6 月 28 日

東近江市都市計画審議会
会長 石 井 良 一

東都計第298号
平成30年6月27日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画蒲生工業団地地区計画の決定（東近江市決定）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。

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）

都市計画蒲生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	蒲生工業団地地区計画	
2	地区計画の位置	東近江市蒲生岡本町の一部、大塚町の一部	
3	地区計画の区域面積	約19.1ha	
4	地区計画の目標	<p>本地区は、昭和51年、平成8年に開発された地域（蒲生工業団地）を含む区域で、北には布引工業団地（東近江市）、蒲生大塚工業団地（東近江市）と西には日野町の工業団地と近接しており、主要地方道、市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、名神高速道路蒲生スマートインターチェンジから約4.5キロメートルに位置し、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、物流、研究施設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 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	(別紙1のとおり)
6	地区整備計画	地区施設等に関する事項 建築物等に関する事項 土地利用に関する事項	(別紙2のとおり)
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	<p>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。</p>
	地 区 施 設 の 整 備 方 針	<p>市道大塚鋳物師線、市道大塚工業団地 1 号線、市道大塚工業団地 2 号線、市道大塚工業団地 3 号線、市道大塚工業団地 4 号線、市道大塚工業団地 5 号線は、将来にわたりその機能を維持する。</p> <p>公園、調整池は、将来にわたりその機能を維持する。</p>
	建 築 物 等 の 整 備 方 針	<p>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。</p>
	そ の 他 当 該 区 域 の 整 備、 開 発 及 び 保 全 に 関 す る 方 針	<p>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。</p> <p>市道大塚森添線は、周辺の交通安全確保のため、道路を付け替える。</p> <p>地区内の緑化を推進するとともに、緩衝緑地の維持、保全を図る。</p> <p>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。</p>

【別紙 2】

6 地 区 建 築 備 計 画	地区施設等に関する事項		市道大塚鋳物師線 (L=約683m) 市道大塚工業団地1号線 (L=約590m) 市道大塚工業団地2号線 (L=約449m) 市道大塚工業団地3号線 (L=約200m) 市道大塚工業団地4号線 (L=約48m) 市道大塚工業団地5号線 (L=約73m) 公園 (配置は計画図のとおり 4箇所 面積約4,509㎡) 調整池 (配置は計画図のとおり 3箇所 面積約10,137㎡)
	地区の区分	名称	蒲生工業団地地区計画
		面積	約18.9ha
	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 建築基準法別表第二(ぬ)項第四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 2 建築基準法別表第二(わ)項に掲げる建築物	
	容積率の最高限度	10分の20	
	建ぺい率の最高限度	10分の6	
	敷地面積の最低限度	500㎡	
	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とする。	
	敷地内の緑化措置	敷地内の緑化措置については、適切に保全する。	
土地利用に関する事項		特に定めない	

理 由 書

本地区は、昭和51年、平成8年に開発された地域で、蒲生工業団地と称し、地域の雇用創出、発展及び活性化に寄与してきた区域である。北には布引工業団地（東近江市）、蒲生大塚工業団地（東近江市）と西には日野町の工業団地と近接しており、主要地方道、市道等によりこれら工業団地を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。

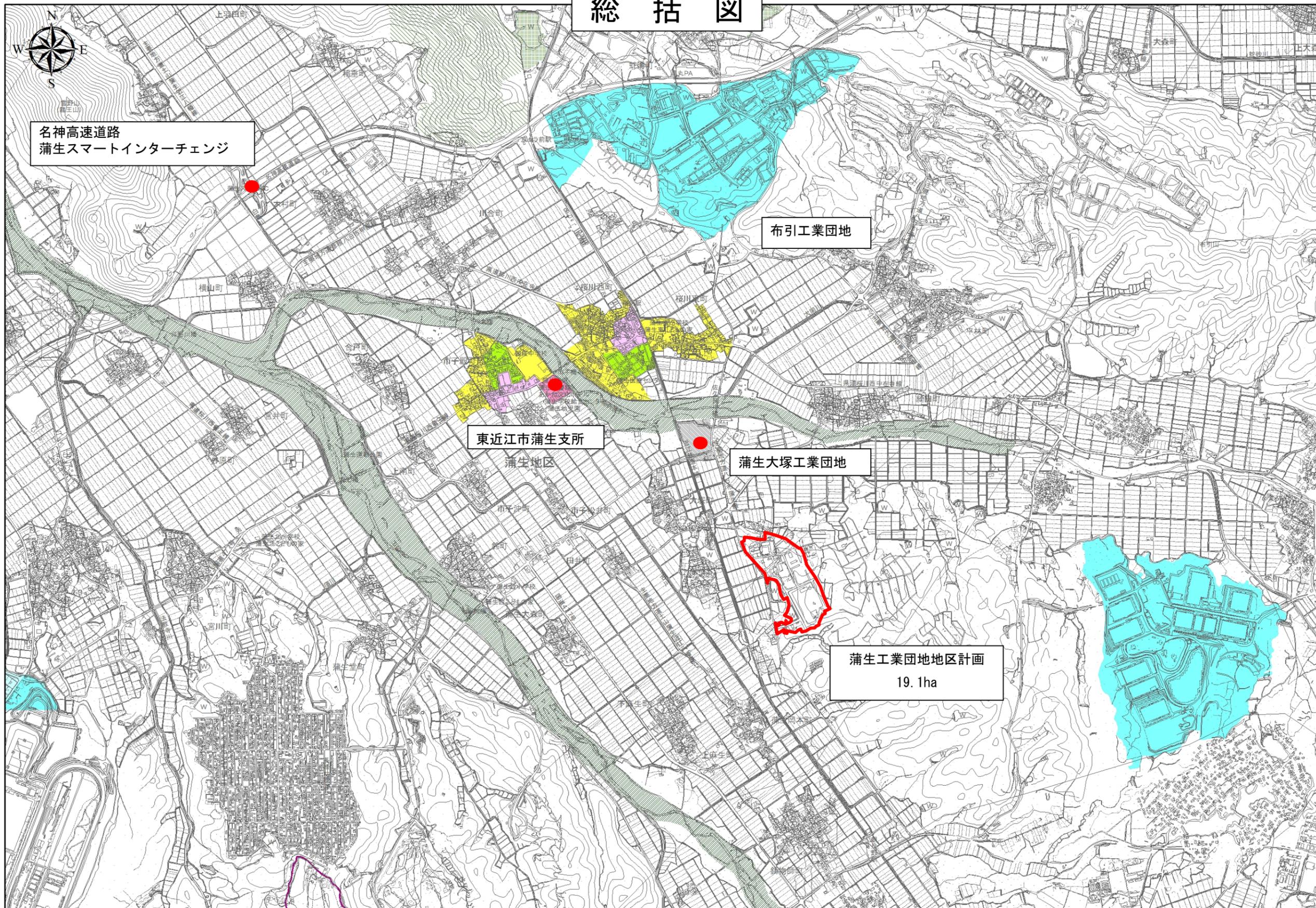
社会情勢の変化により製造業を取り巻く環境は厳しく、未操業地では草木が繁茂し、放置されている区画もある。将来的にも周辺環境への影響、環境保全が課題である。平成26年には、同地域から約4.5キロメートルの位置に名神高速道路蒲生スマートインターチェンジが開通し、交通利便性が向上した。地域としても有効な土地利用を図り、地域の活性化と雇用創出に大きな期待を寄せている。

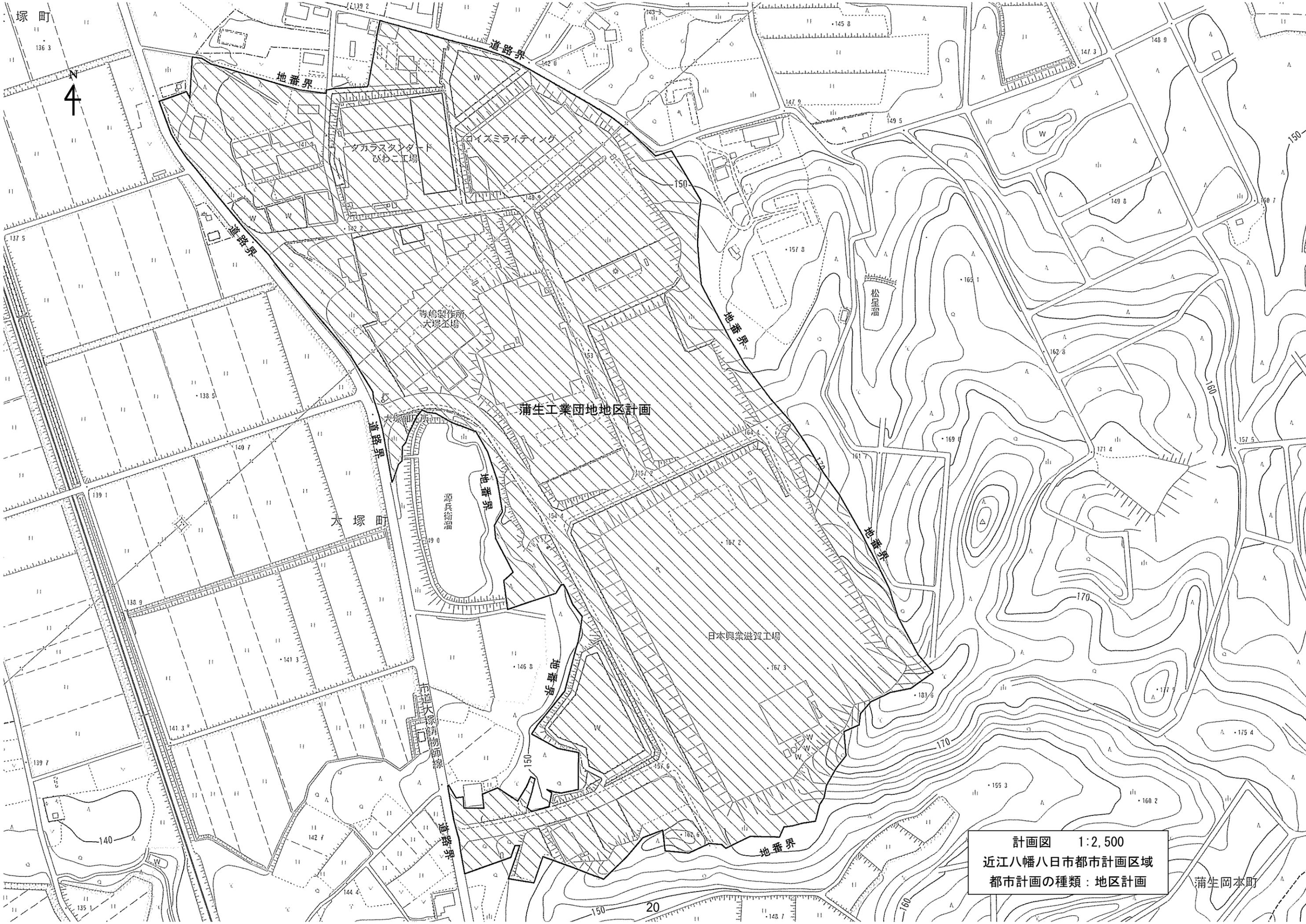
本市の都市計画マスタープランでは、産業誘導エリアに位置している。また、蒲生地域の目標の一つに、「周辺の自然環境と田園風景に配慮した産業基盤の整備促進」を位置付けている。

このことから、未操業地の活用と、地区計画による制限を設けることによる他工業団地との差別化をはかる。

「周辺環境と調和し、人々が健やかに暮らせる緑豊かな環境保全型工業団地」をめざし、地域の雇用の創出と、事業者間の連携を図る新たな工業・業務地区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





塚町



地番界

道路界

道路界

タカラスタンド
びわこ工場

ロイズミライティング

寺嶋製作所
大塚工場

地番界

松屋溜

蒲生工業団地地区計画

大塚町

源兵衛溜

地番界

地番界

日本興業滋賀工場

地番界

町田大家購物線

地番界

計画図 1:2,500
近江八幡八日市都市計画区域
都市計画の種類：地区計画

蒲生岡本町

150 20 160

土地利用計画図



蒲生寺町

大野瀬

日本興業法工場

コイズミライティング

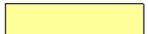
タカラスタンダード
びわこ工場

寺嶋製作所
大塚工場

源兵衛溜

大塚町

中塚大塚動物園線

凡 例	
	地区計画区域界
	地区整備計画区域界
	事業地
	道路
	公園
	調整池

1:2,500

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29年3月27日	
地区計画の素案に対する措置	平成29年7月21日	平成29年7月21日 東都計第310号
地区計画の原案申出	平成30年3月16日	利害関係人 18/19同意 運用基準第15条第1項説明会済み
地区計画の原案の告示	平成30年5月2日	東近江市告示第274号
地区計画の原案の縦覧	平成30年5月2日から 平成30年5月16日まで	意見書提出なし
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成30年5月25日	平成30年5月25日 東都計審第2号答申
県事前協議書提出	平成30年5月25日	平成30年6月12日 滋都計第532号回答
計画案の縦覧	平成30年6月13日 平成30年6月27日	縦覧者4人 意見書なし
東近江市都市計画審議会	平成30年6月28日	
知事協議書提出	平成30年7月予定	
地区計画決定の告示	平成30年7月予定	
図書の写しの縦覧	平成30年7月予定	