

第 34 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

令和 4 年 2 月 1 日 (火)
東近江市役所新館 3 1 7 会議室

第 33 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

令和 3 年 2 月 17 日に開催した第 33 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、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）

可決 原案を適当と認める。（令和 3 年 2 月 17 日 東都計審第 3 号）

議案第 2 号 東近江市立地適正化計画の一部修正について（諮問）

可決 原案を適当と認める。（令和 3 年 2 月 17 日 東都計審第 4 号）

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

議案第 2 号 東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、意見を求めることについて（諮問）

議案第 1 号

近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画の決定（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付議されたので、審議願います。

令和 4 年 2 月 1 日

東近江市都市計画審議会
副会長 植 田 儀一郎

東都計第 1983 号
令和 4 年 2 月 1 日

東近江市都市計画審議会

副会長 植 田 儀一郎 様

東近江市長 小 椋 正 清

近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画の決定（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もので、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）

都市計画宮荘町南部地区計画を次のように決定する。

1	地区計画の名称	宮荘町南部地区計画
2	地区計画の位置	東近江市宮荘町の一部
3	地区計画の区域面積	約 2.7ha
4	地区計画の目標	<p>当地区は、五個荘地域の中央部に位置し、市街化区域に隣接した既存集落の区域内に位置する。</p> <p>区域に接する市道は、都市計画道路として整備を予定している道路であり、また、周辺 1 km 圏内には、小学校、中学校、認定こども園、五個荘支所、コミュニティセンター、駅などがあり、住環境に恵まれた位置にある。区域が属する既存集落においては、良好な居住環境が形成されているが、集落の維持やコミュニティの希薄化、農業の担い手不足といった問題が懸念されている。</p> <p>集落地と農業生産基盤の整備された優良農地との調和を図りながら今後とも積極的に保全していく担い手の育成及び子育て世代の転出抑制を図り、良好な集落地の維持、保全、定住ができる住環境づくりを推進するとともに、地域内にある歴史的な地域資源を活用することで、地域活力や地域経済の低下等の課題解決を図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
		(別紙 1 のとおり)
6	地区整備計画	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
		地区施設等に関する事項
		建築物等に関する事項
		(別紙 2 のとおり)
	備考	

「区域は計画図表示のとおり」

【別紙 1】

<p>5 区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p>土地利用の方針</p>	<p>周辺環境と調和した良好な市街地を形成するため2地区に区分し、有効な土地利用を図る。 A地区 周辺の自然環境や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。 B地区 歴史的地域資源の保全、活用を目的とした業務用地として、土地利用を図る。 いずれの地区においても、八日市都市拠点及び能登川副次都市拠点への交通アクセスの利便性を生かし、集落周辺未利用地の有効活用、若者世代の定住促進及び既存集落と隣地農地の調和を図りながら歴史的地域資源を活用することで、地域活力や地域経済の低下等の課題解決を図る。</p>
	<p>地区施設の整備方針</p>	<p>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。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p>	<p>良好な低層住宅地及び業務用地を形成するため、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。</p>
	<p>その他該区域の整備、開発及び保全に関する方針</p>	<p>集落内には歴史的に貴重な社寺や近江商人屋敷等、歴史文化遺産が点在している。この歴史文化遺産を保全、利用及び活用することで、愛着と誇りを持つ特色ある地域づくりを図る。 市道竜田築瀬線（都市計画道路3.4.7北町屋築瀬線）は、都市計画決定されている。区域内における建築物の建築の際は、将来における都市計画事業の円滑な執行を確保するため、都市計画法の許可基準を遵守する。 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。 B地区においては歴史的な地域資源の保全、活用を目的としているため地区内の緑化を推進する。</p>

【別紙2】

6 地区整備計画	地区施設等に関する事項	A地区 区画道路 (配置計画図表示のとおり 幅員 6.0m 延長 206m) 公園 (配置計画図表示のとおり 1箇所 面積 195㎡)		B地区
		名称	A地区	
	地区の区分	面積	約0.6ha	約0.8ha
	建築物等の制限	建築物等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 前各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第二(に)項に掲げる建築物 2 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿	
	容積率の最高限度	10分の10		10分の20
	建ぺい率の最高限度	10分の6		10分の6
	敷地面積の最低限度	200㎡(隅切部180㎡)		200㎡
	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		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。
	建築物等の形態、意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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基準値とする。 	外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める基準値とする。
	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。	特に定めない
	敷地内の緑化措置	特に定めない	敷地内の緑地については、適切に保全する。
	土地利用に関する事項	都市計画道路の区域内には容易に移転し、又は除却することができない建築物を建築しないこと。	特に定めない

理 由 書

当地区は、五個荘地域の中央部に位置し、市街化区域に隣接した既存集落の区域内に位置する。

区域に接する市道は、都市計画道路として整備を予定している道路で、また、周辺1 km圏内には、小学校、中学校、認定こども園、五個荘支所、コミュニティセンター、鉄道駅などが立地しており、住環境に恵まれた位置にある。区域が属する既存集落においては、良好な居住環境が形成をされているが、集落の維持やコミュニティの希薄化、農業の担い手不足といった問題が懸念されている。

集落地と農業生産基盤の整備された優良農地との調和を図りながら今後とも積極的に保全していく担い手の育成とともに、子育て世代の転出抑制を図り、良好な集落地の維持、保全、定住ができる住環境づくりを推進することとしている。

また、地域内にある歴史的地域資源を活用することで、地域活力や地域経済の低下等の課題解決を図ることとしている。

地区の現況は、宅地、農地、雑種地等となっている。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。

理 由 書

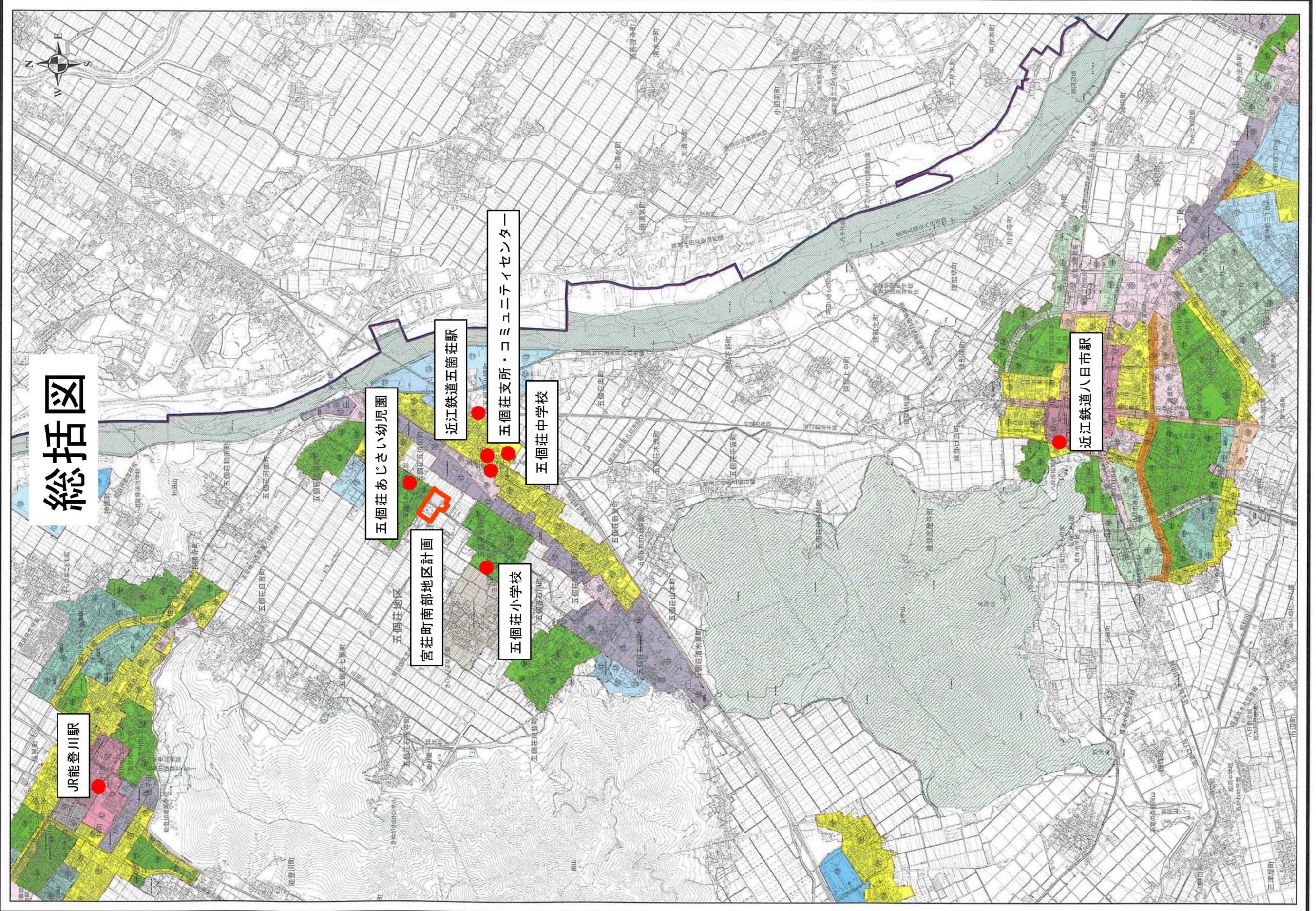
当地区は、五個荘地域の中央部に位置し、市街化区域に隣接した既存集落の区域内に位置する。

区域に接する市道は、都市計画道路として整備を予定している道路で、また、周辺1 km圏内には、小学校、中学校、認定こども園、五個荘支所、コミュニティセンター、鉄道駅などが立地しており、住環境に恵まれた位置にある。区域が属する既存集落においては、良好な居住環境が形成をされているが、集落の維持やコミュニティの希薄化、農業の担い手不足といった問題が懸念されている。

集落地と農業生産基盤の整備された優良農地との調和を図りながら今後とも積極的に保全していく担い手の育成とともに、子育て世代の転出抑制を図り、良好な集落地の維持、保全、定住ができる住環境づくりを推進することとしている。

また、地域内にある歴史的地域資源を活用することで、地域活力や地域経済の低下等の課題解決を図ることとしている。

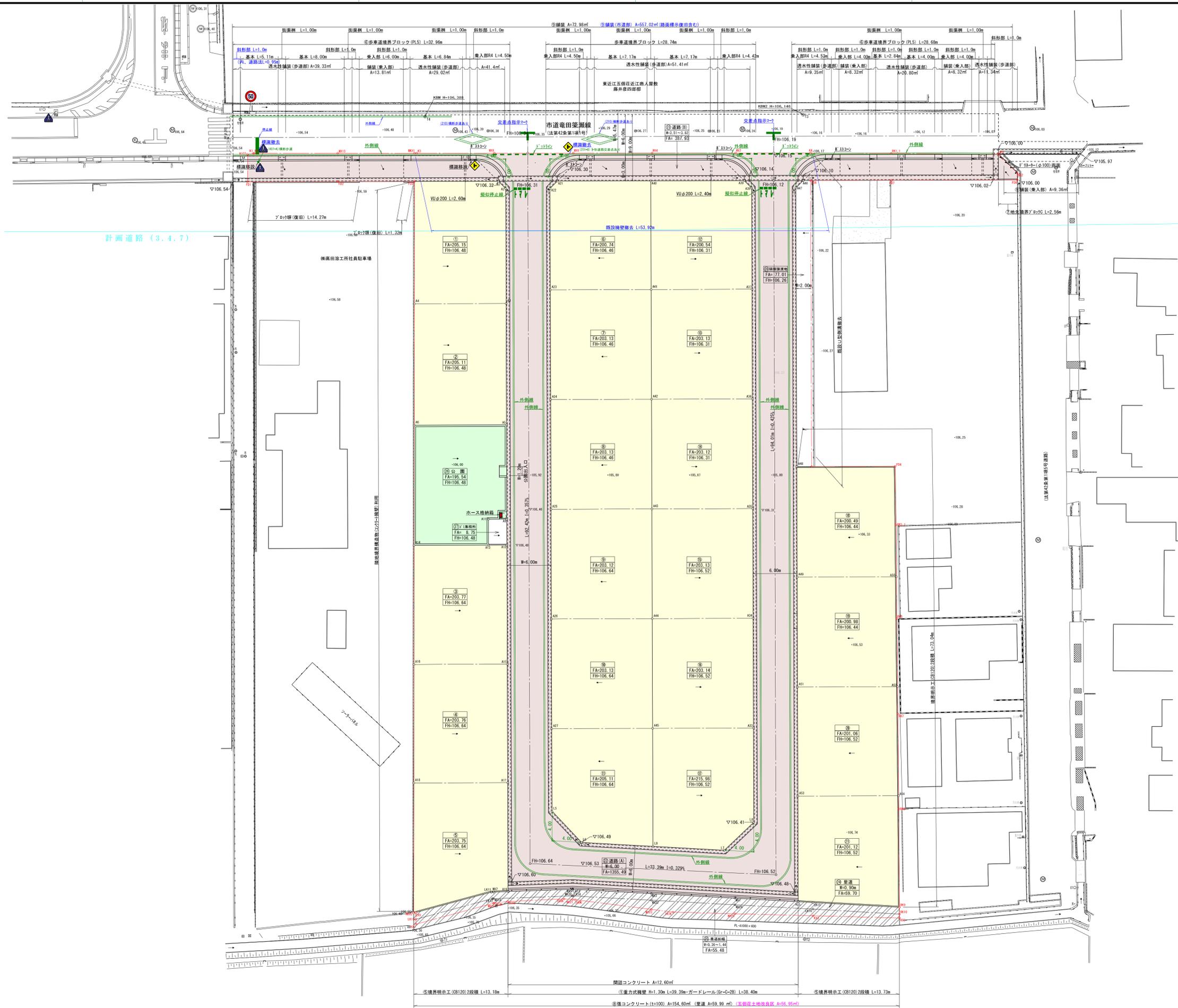
地区の現況は、宅地、農地、雑種地等となっている。既存住宅地に隣接している農地は集積、集約の形成には適していない。未利用地の雑種地とともに地区計画を策定し、計画的な土地利用を誘導することで地域の課題解決を図り、周辺と調和した良好な住宅地を形成することが可能となるため、都市計画の決定を行うものである。



総括図

1:25,000

参考図



都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の原案申出	令和3年12月9日	利害関係人全員同意 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	令和3年12月24日	
県事前協議書提出	令和3年12月28日	令和3年12月28日東都計第1809号答申 令和4年1月13日滋都計第19号県回答
計画案の縦覧	令和4年1月14日から 令和4年1月27日まで	縦覧者3名 意見書なし
東近江市都市計画審議会	令和4年2月1日	
知事協議書提出	令和4年2月上旬	
地区計画決定の告示	令和4年3月上旬	
図書の写しの縦覧	令和4年3月上旬	

議案第2号

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、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諮問されたので、審議願います。

令和4年2月1日

東近江市都市計画審議会
副会長 植田 儀一郎

東都計第 2012 号
令和 4 年 2 月 1 日

東近江市都市計画審議会
副会長 植 田 儀一郎 様

東近江市長 小 椋 正 清

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部改正につき、
意見を求めることについて（諮問）

このことについて、東近江市開発許可の基準等に関する条例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 年東近江市条例第 203 号）第 2 条第 3 号の規定により、審議会の意見を求めます。

東近江市開発許可の基準等に関する条例の一部を改正する条例案の概要

都市整備部 都市計画課

《背景》

- 近年の激甚化・頻発化する災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアにおける開発を抑制するため、都市計画法が改正され開発許可制度が見直された。この見直しにより、市街化調整区域で特例的に開発及び建築を認める区域である条例区域から除外すべき災害リスクの高いエリアが明確化された。

《概要》

- 条例区域から災害リスクの高いエリア（災害危険区域等及び周辺地域の状況等により、開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を除外するため、都市計画法第34条第11号の条例で指定する土地の区域及び同条第12号の条例で定める土地の区域から次に掲げる区域を除くものとする。
 - ・ 災害危険区域（建築基準法）
 - ・ 地すべり防止区域（地すべり等防止法）
 - ・ 急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）
 - ・ 土砂災害警戒区域（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）
 - ・ 浸水被害防止区域（特定都市河川浸水被害対策法）
 - ・ 浸水想定区域（水防法）のうち、浸水深3メートル以上の区域
 - ・ 都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域

- 施行期日 令和4年4月1日

東近江市開発許可の基準等に関する条例 新旧対照表

改正後（案）	現行
<p>(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)</p> <p>第5条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第11号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p><u>(6) 政令第29条の9各号に掲げる土地の区域</u>及び<u>政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域</u>（これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。第7条第1項第5号において同じ。）<u>を含まない土地の区域</u></p> <p>2・3 (略)</p> <p>(法第34条第12号の条例で定める土地の区域)</p> <p>第7条 法第34条第12号に規定する条例で定める土地の区域（以下「第12号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が定める土地の区域とする。</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p><u>(5) 政令第29条の9各号に掲げる区域</u>及び<u>政令第8条第1項第2号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域</u>を含まない土地の区域</p>	<p>(法第34条第11号の条例で指定する土地の区域)</p> <p>第5条 法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「第11号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。</p> <p>(1)～(5) (略)</p> <p><u>(6) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域</u>及び<u>これらに準ずる土地の区域を含まない土地の区域</u></p> <p>2・3 (略)</p> <p>(法第34条第12号の条例で定める土地の区域)</p> <p>第7条 法第34条第12号に規定する条例で定める土地の区域（以下「第12号指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が定める土地の区域とする。</p> <p>(1)～(4) (略)</p> <p><u>(5) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域</u>及び<u>これらに準ずる土地の区域を含まない土地の区域</u></p>

<p>(6) (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(法第34条第12号の条例で定める開発行為)</p> <p>第8条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。</p> <p>(1) 政令第29条の9各号に掲げる区域（当該区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域における別表に掲げる開発行為</p> <p>(2) (略)</p>	<p>(6) (略)</p> <p>2・3 (略)</p> <p>(法第34条第12号の条例で定める開発行為)</p> <p>第8条 法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。</p> <p>(1) 政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域における別表に掲げる開発行為</p> <p>(2) (略)</p>
---	---

○ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）（抄）

改正（R4.4.1 時点）	現 行
<p>（開発許可の基準）</p> <p>第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>一～十 （略）</p> <p>十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、<u>災害の防止その他の事情を考慮して</u>政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、<u>災害の防止その他の事情を考慮して</u>政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p> <p>十三・十四 （略）</p>	<p>（開発許可の基準）</p> <p>第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手続が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。</p> <p>一～十 （略）</p> <p>十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの</p> <p>十二 開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として、政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの</p> <p>十三・十四 （略）</p>

○ 都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）（抄）

改正案 (R4. 4. 1 時点)	現 行
<p>(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)</p> <p><u>第二十九条の九</u> 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、<u>次に掲げる区域</u>を含まないこととする。</p> <p>一 <u>建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域</u></p> <p>二 <u>地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域</u></p> <p>三 <u>急傾斜地崩壊危険区域</u></p> <p>四 <u>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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域</u></p> <p>五 <u>特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域</u></p> <p>六 <u>水防法（昭和二十四年法律第九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、<u>洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域</u></u></p> <p>七 <u>前各号に掲げる区域のほか、<u>第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域</u></u></p> <p>(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)</p> <p><u>第二十九条の十</u> 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、<u>前条各号に掲げる区域</u>を含まないこととする。</p>	<p>(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)</p> <p><u>第二十九条の八</u> 法第三十四条第十一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、<u>第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域</u>を含まないこととする。</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(新設)</p> <p>(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)</p> <p><u>第二十九条の九</u> 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、<u>第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域</u>を含まないこととする。</p>

○ 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）（抄）

改正案 (R4. 4. 1 時点)	現行
<p>(<u>令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項</u>)</p> <p><u>第二十七条の六 令第二十九条の九第六号の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。</u></p> <p>一 <u>土地利用の動向</u></p> <p>二 <u>水防法施行規則（平成十二年建設省令第四十四号）第二条第二号、第五条第二号又は第八条第二号に規定する浸水した場合に想定される水深及び同規則第二条第三号、第五条第三号、第八条第三号に規定する浸水継続時間</u></p> <p>三 <u>過去の降雨により河川が氾濫した際に浸水した地点、その水深その他の状況</u></p>	<p>(新設)</p>