

第 38 回
東近江市都市計画審議会

議 案 書

令和 5 年 11 月 17 日 (金)
東近江市役所 313、314 会議室 (新館 3 階)

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変更（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宮荘町南部地区計画変更（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諮問されたので、審議願います。

令和 5 年 11 月 17 日

東近江市都市計画審議会
会長 岡 井 有 佳

東 都 計 第 号

令 和 5 年 11 月 17 日

東近江市都市計画審議会

会 長 岡 井 有 佳 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変更（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。

計画書

近江八幡八日市都市計画地区計画の変更（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変更する。

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 2.7 h a
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。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 k m 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
		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
		建築物等に関する事項
		土地利用に関する事項
	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。 ただし、地区整備計画のB地区は、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。 この区域においては、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整備する。</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を図られるよう制限を定める。</p>
	<p>その他当該区域の整備、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、愛着と誇りを持てる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。 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) 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0.8ha	約0.8ha
	建築物等の制限	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 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10	10分の20
	建ぺい率の最高限度	10分の6	10分の6	10分の6
	敷地面積の最低限度	200㎡(隅切部180㎡)	200㎡	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	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	<ul 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。 	<ul 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	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ぬ。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	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	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

近江八幡八日市都市計画地区計画「都市計画宮荘町南部地区計画」は、令和4年2月25日に都市計画決定している。

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1km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。

新たに地区整備計画区域に編入するA地区約0.2haの土地は、集積、集約の形成に適していない農地である。該当地は利害関係人との調整が整い次第、A地区の整備計画に含める計画として地区計画決定をしており、今回、調整が整ったため地区整備計画の区域の一部を変更追加するものである。地区整備計画区域へ編入することで、計画的な土地利用の誘導を図り周辺と調和した住宅地を形成することが可能となるため、都市計画の変更を行うものである。

