

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）

都市計画中小路町地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の名称	中小路・妙法寺町地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市中小路町の一部及び妙法寺町の一部	
3 地区計画の区域面積	約 19.4ha	
4 地区計画の目標	当地区は、八日市地区における市街化区域の東部に位置し、名神高速道路八日市インターチェンジ、国道 421 号、県道湖東八日市線に近接していることから交通の利便性に恵まれた地域である。 東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。 また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業地として計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的となった市街地の形成を目標とするものである。	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	既存商業施設との相乗効果が見込まれる産業誘導エリアである。 緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。 なお、良好なまちづくりの観点から、道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮するとともに、道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。また、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当な配置を行い、防災面に配慮する。 洪水ハザードマップでは、最大浸水深 0.5m 未満のリスクはあるが、土地の造成により解消される見込みである。
	地区施設の整備方針	地区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。 地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。 公園、緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。 地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。
	建築物等の整備方針	健全で良好な市街地を形成するため、「建築物の用途」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣、柵の構造の制限」を定める。
6 地区整備計画	地区施設等に関する事項	（別紙 1 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		

「区域は計画図表示のとおり」

【別紙 1】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項			
	地区の区分	名 称	中小路・妙法寺町地区計画	
		面 積	約 19.4ha	
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 (2) 畜舎 (3) マージャン屋、ぱちんこ屋（スロット店を含む）、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外舟券売場 (4) 工場	
	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又は隣地境界線までの距離を 1.0m以上とする。	
	建 築 物 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市街地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、生け垣、植栽又は高さが 1.8m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			

理 由 書

当地区は、八日市地区における市街化区域の東部に位置し、名神高速道路八日市インターチェンジ、国道421号、県道湖東八日市線に近接していることから交通の利便性に恵まれた地域である。

東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

隣地における既存商業施設との相乗効果が見込まれる産業誘導エリアである。また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的となった市街地の形成を目標とするものである。



