

## 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）

都市計画神郷・種町地区計画を次のように決定する。

|   |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 地区計画の名称         | 神郷・種町地区計画                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2 | 地区計画の位置         | 東近江市神郷町の一部及び種町の一部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3 | 地区計画の区域面積       | 約12.5ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 | 地区計画の目標         | <p>当地区は、能登川東部に位置し、県道佐生今線に隣接し、また、県道神郷彦根線を区域に含み市街化区域にも隣接する交通の利便性に恵まれた地域である。</p> <p>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。</p> <p>本地域では、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、隣接工業地域と一体となった業務地を形成し、周辺整備とを合わせた都市計画に基づく土地利用を行う。</p> <p>このことから、地区計画を策定し、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目標とするものである。</p> |
| 5 | 区域の整備、開発及び保全の方針 | <p>土地利用の方針</p> <p>隣接工業地域と一体となった業務地を形成し、周辺整備とを合わせた都市計画に基づく土地利用を行う。</p> <p>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。</p> <p>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、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。</p> <p>浸水リスクについては、土地の造成により解消される見込みである。</p>                  |
|   |                 | <p>地区施設の整備方針</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>地区内の公共施設として地区内道路、公園等を整備する。</p> <p>地区内の防災推進のため、調整池等の施設を整備する。</p>                                                                                                                                                                                                                                          |
|   |                 | <p>建築物等の整備方針</p> <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 6 | 地区整備計画          | <p>地区施設等に関する事項</p> <p>（別紙１のとおり）</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|     |            |  |
|-----|------------|--|
|     | 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<br>地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 地区施設等に関する事項                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |           |
|                                 | 建<br>築<br>物<br>等<br>に<br>関<br>す<br>る<br>事<br>項 | 地区の区分                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 名 称 | 神郷・種町地区計画 |
|                                 |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 面 積 | 約12.5 h a |
|                                 |                                                | 建 築 物 等 の<br>用 途 の 制 限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|                                 |                                                | <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1) 畜舎</p> <p>(2) 建築基準法別表第 2 (る) 項 2 号に掲げる建築物</p> <p>(3) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途の建築物</p> <p>(4) 建築基準法別表第 2 (わ) 項に掲げる建築物</p> <p>(5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</p> <p>(6) 保育所その他これらに類するもの</p> <p>(7) 公衆浴場</p> <p>(8) 診療所</p> <p>(9) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物</p> <p>(10) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの</p> <p>(11) 自動車教習所</p> <p>(12) 幼保連携型認定こども園</p> <p>(13) カラオケボックスその他これらに類するもの</p> |     |           |
|                                 |                                                | 壁面の位置の制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |
|                                 |                                                | <p>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の最低限度は次に掲げる数値とする。</p> <p>(1) 道路境界線については5.0m</p> <p>(2) 隣地境界線については1.0m</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|                                 |                                                | 建 築 物 の 形 態 、<br>意 匠 の 制 限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|                                 |                                                | <p>(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。</p> <p>(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基準値とする。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |           |
|                                 |                                                | 垣、柵の構造の制限                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |           |
|                                 |                                                | <p>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。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |           |
|                                 | 土地利用に関する事項                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |           |

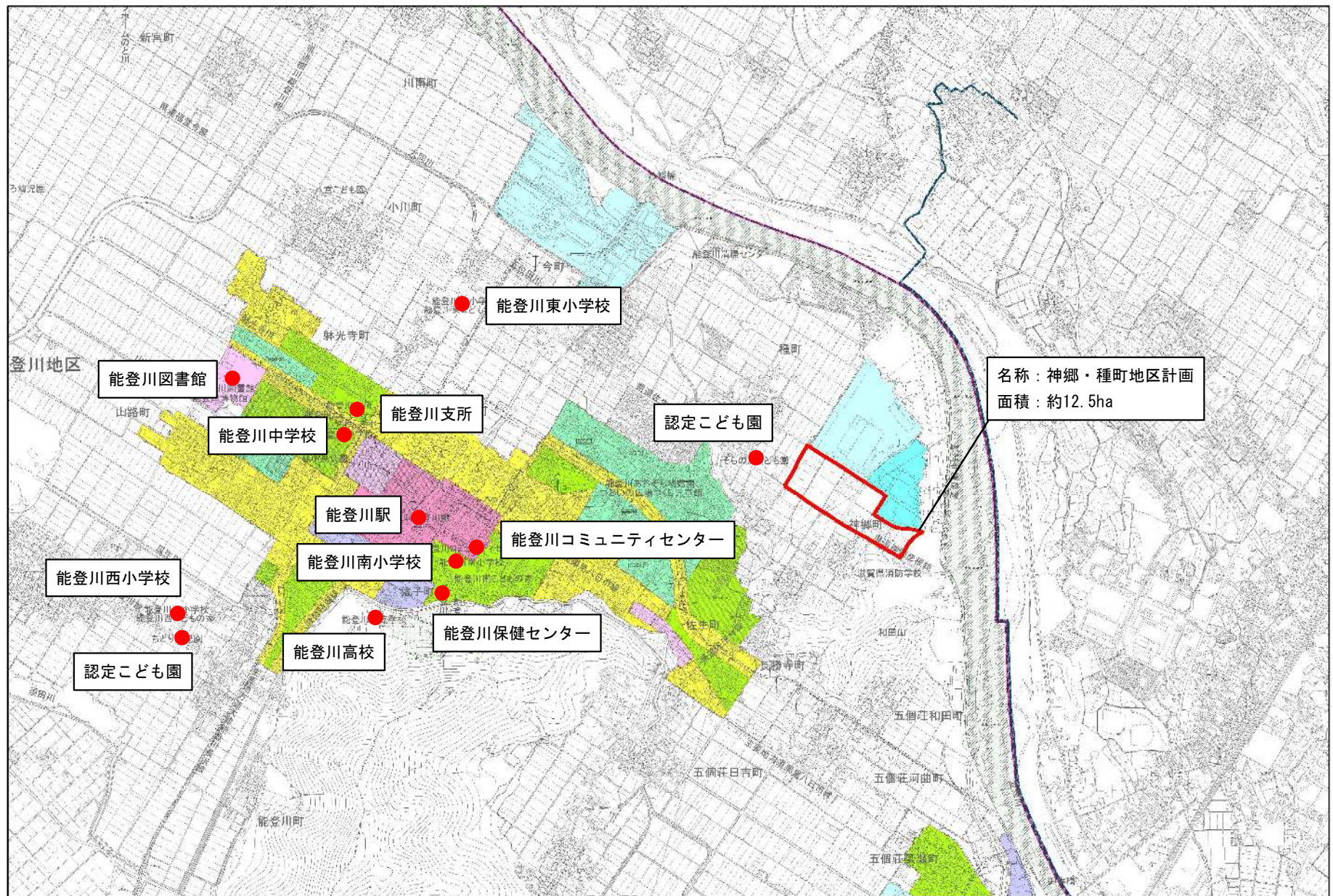
## 理 由 書

当地区は、能登川東部に位置し、県道佐生今線に隣接し、また、県道神郷彦根線を区域に含み市街化区域にも隣接する、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。

本地域では、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、隣接工業地域と一体となった業務地を形成し、周辺整備とを合わせた都市計画に基づく土地利用を行う。

このことから、地区計画を策定し、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目標とするため都市計画の決定を行うものである。



「縮尺 A3 1:2,500」

都市計画図



| 凡 例   |                        |
|-------|------------------------|
|       | 都市計画区域線                |
|       | 近江八幡八日市都市計画区域線         |
|       | 調整区域境界線                |
|       | 市界                     |
|       | 用途地域境界線                |
|       | 用途地域 第一種低層住居専用地域 80/50 |
|       | 第一種低層住居専用地域 100/80     |
|       | 第一種中高層住居専用地域 200/60    |
|       | 第二種中高層住居専用地域 200/60    |
|       | 第一種住居地域 200/60         |
|       | 第二種住居地域 200/60         |
|       | 準住居地域 200/60           |
|       | 近隣商業地域 200/60          |
|       | 近隣商業地域 200/80          |
|       | 商業地域 200/80            |
|       | 商業地域 500/80            |
|       | 準工業地域 200/60           |
|       | 工業地域 200/60            |
|       | 工業専用地域 200/60          |
|       | 都市計画道路線                |
|       | 都市計画分界線                |
|       | 都市計画緑地                 |
|       | 特別用途地区 (大規模集客施設整備地区)   |
|       | 風致地区                   |
|       | 伝統的建造物群保存地区            |
|       | 都市計画区域外                |
|       | 土地区画整理事業               |
|       | その他都市計画                |
| 新設の図例 |                        |
|       | 200% 第一種住居地域           |
|       | 60% 用途地域の種別            |

東近江市  
(株式会社 バスコ調製)

計画図  
神郷・種町地区  
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

凡例

地区計画区域及び  
地区整備計画区域



0 25 50 100 150 200 250  
m

〔注〕地図上の情報は、都市計画その他の内容を証明するものではありません。  
詳細については、東近江市都市計画課までお問い合わせください。  
※許可なく複製、転載を禁じます。