

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）

都市計画蒲生大塚工業団地地区計画を次のように変更する。

1 地区計画の名称	大塚・蒲生寺町工業団地地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市大塚町の一部及び蒲生寺町の一部	
3 地区計画の区域面積	約24.4ha	
4 地区計画の目標	本地区は、既存工業団地である布引工業団地と蒲生工業団地との中間にあり、主要地方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。 また、平成25年に開通した名神高速道路蒲生 SIC から約3.5kmに位置し、交通の利便性に恵まれている。 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・業務用地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。	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	大規模工業用地として、産業誘導エリアに不可欠であり、周辺環境と調和した良好な市街地を形成するため3地区に区分する。 いずれの地区においても、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、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。 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。
	地区施設の整備方針	市道鈴大塚線は、将来にわたりその機能を維持し、周辺の居住環境に対する緩衝空間を確保するため緑地の確保に努める。 また、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、適正に配置し、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	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。

	その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	主要地方道八日市蒲生線の有効幅員は 9 m 以上確保できるように整備する。 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。 地区内の緑化を推進するとともに、緩衝緑地機能の維持、保全を図る。 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。
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		市道鈴大塚線（L＝約177m） 拡幅道路 調整池 水路	
	地区の区分	名 称	A 地区	B 地区
		面 積	約23.5 h a	約0.9 h a
	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2（わ）項に掲げる建築物。ただし、当該区域内に存する事業所の業務に従事する者及び関連する事業所の業務に従事する者が居住するために、当該区域内に存する事業所及び関連する事業所が設置する住宅、長屋、共同住宅、寄宿舍又は下宿は除く。 (2) 建築基準法別表第2（る）項第2号に掲げる建築物 (3) 畜舎 (4) 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 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 保育所その他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所 (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 (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 (11) 自動車教習所 (12) 幼保連携型認定こども園 (13) カラオケボックスその他これらに類するもの なお、既存建築物についてはこの制限を適用しない。	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2（わ）項に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2（る）項第2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 (3) 畜舎 (4) 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 (5) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの (6) 保育所その他これらに類するもの (7) 公衆浴場 (8) 診療所 (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 (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 (11) 自動車教習所 (12) 幼保連携型認定こども園 (13) カラオケボックスその他これらに類するもの なお、既存建築物についてはこの制限を適用しない。
	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	建築物の壁面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。 (1) 道路（県道、市道）・鉄道境界線・住宅地境界線については5 m (2) 隣地境界線については1 m	建築物の壁面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。 (1) 道路（県道・市道）境界線については2 m (2) 隣地境界線については1 m
		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で、屋上及び屋根面に設置しないものとする。	
		垣、柵の構造の制限	道路及び敷地境界に面して垣又はさくを設ける場合は、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	特に定めない	

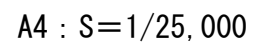
理 由 書

本地区は、既存工業団地である布引工業団地と蒲生工業団地との中間にあり、主要地方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。

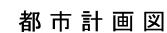
また、平成25年に開通した名神高速道路蒲生 SIC から約3.5 kmに位置し、交通の利便性に恵まれている。

平成26年に都市計画決定されている蒲生大塚工業団地地区整備計画区域を含むことで、現在の工業団地からさらに広域とすることで、より土地的優位性を発揮することが可能となる。

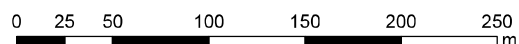
このことから、地区計画を策定することにより、周辺の自然環境と田園風景との調和を図りながら、工業・業務用地として良好な環境を形成し、将来にわたり維持、保全することを目標とし、適正な土地利用を誘導していくため地区計画を決定するものである。



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

[illegible]

東近江市
(株式会社 パスコ調製)



〔注〕地図上の情報は、都市計画図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。