

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（近江八幡市決定）

都市計画鷹飼町横八反田地区計画を次のように決定する。

地区計画の名称		鷹飼町横八反田地区計画
地区計画の位置		近江八幡市鷹飼町字横八反田421番 外
地区計画の区域面積		約0.69ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、JR 琵琶湖線近江八幡駅より南西に 500m、国道 8 号の北側 1.9km に位置し、隣接の市街化区域には大型商業施設が多数立地する利便性の高い環境にありながら、周辺には田園風景が広がる自然にも恵まれた地域である。西側には都市計画区域設定前後に開発された一団の住宅地が形成されており、東側は市街化区域として商業施設や高層住宅地が供給されている。</p> <p>このように、当該地区周辺は JR 等の交通手段や商業・娯楽施設等の利便性にも非常に恵まれた環境にあり、土地利用に対するニーズは高い。また、人口増加率が市内でも高く、高齢化率も低くなっており、現在も人口が増加している地区となっている。</p> <p>そのため、市が抱える人口減少や少子高齢社会等の到来に対し、生産年齢人口を確保する観点からも働き盛りの世代が居住できる地区として、新しい住宅地の形成が期待されている。</p> <p>本地区計画では、周辺環境との調和に配慮しつつ、隣接する既存住宅地との一体的な秩序ある開発によって、良好な住環境の形成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>周辺の自然環境や既存住宅地との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図る。</p>
	地区施設の整備方針	<p>良好な定住環境の形成を図るため、幅員 6m の区画道路、計画区域の 3% 以上の面積を有する公園を整備すると共にライフラインとなる上下水道施設、ごみ集積所施設、消防施設の整備を行う。</p>
	建築物等の整備方針	<p>① 良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途及び建物の壁面の位置を制限するとともに、建ぺい率、容積率及び建築物の高さの最高限度を定め、建築物の屋根の形態についても定める。</p> <p>② 敷地の細分化等による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p>
	その他の当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>当該区域内の道路を接続道路とし、区域外の土地に開発許可をする場合、都市計画法第 41 条により区域内の建ぺい率、容積率、壁面の位置及び高さの制限を、開発許可の土地に指定するものとする。</p>

地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画道路（幅員 6.0m）：約 263m</li> <li>市道拡幅：約 64m</li> <li>公園：1 箇所（約 207 m<sup>2</sup>）</li> <li>ごみ集積所：1 箇所（約 8 m<sup>2</sup>）</li> <li>消火栓器具置場：1 箇所（約 1 m<sup>2</sup>）</li> </ul>
	地区の 区分	住宅地区 約 0.69 ha
	建築物等 の用途制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2(イ)のうち第 1 号に規定する建築物（長屋を除く）及び第 2 号に規定する建築物 (2) 前号の建築物に附属するもの
	容積率の 最高限度	10分の8
	建ぺい率の 最高限度	10分の5
	建築物の 敷地面積の 最低限度	200 m <sup>2</sup>
	建築物の 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および隣地境界線までの距離は 1.0 m 以上とする。 ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分で次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りではない。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m <sup>2</sup> 以内であるもの。
	建築物等の高 さの最高限度	10 m
	建築物の階数 の最高限度 (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。
	建築物等の 形態及び 意匠の制限	附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、その勾配は 10 分の 3 以上とする。
垣又は柵の 構造の制限	道路、農地に面する部分は生垣とする等、周囲の環境および景観と調和したものとする。	
土地の利用に 関する事項	特に定めない	

区域は計画図表示のとおり

理由書：別紙のとおり