

近江八幡八日市都市計画地区計画の変更（近江八幡市決定）

都市計画鷹飼町畔高地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		鷹飼町畔高地区計画
地区計画の位置		近江八幡市鷹飼町字畔高387番 外
地区計画の区域面積		約1.5ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR琵琶湖線近江八幡駅より南西650mに位置し、隣接する市街化区域には大型商業施設が多数立地した利便性の高い環境にあり、周辺には豊かな田園風景が広がる自然にも恵まれた地域である。南側には地区計画にて開発された一団の団地で街区が形成されており、東側は市街化区域であり商業施設や住宅地が供給されている。 このように、地理的環境に恵まれた本地区周辺においては、土地利用ニーズが高く、市が抱える人口減少や少子高齢化による地域コミュニティの確保の観点からも新しい住宅地の形成が期待されている。 本地区計画は、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地域の特性に応じた持続可能な住環境の形成を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	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。
	地区施設の整備方針	① 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。 ② 区域内の雨水調整機能を確保し、下流水路及び周辺地域への影響を及ぼさないように、調整池を配置する。
	建築物等の整備方針	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築物の壁面の位置を制限するとともに、建蔽率、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。 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。 ③ 建築物及び屋外広告物等については、近江八幡市風景計画及び屋外広告物条例に準拠するものとする。
	その他の当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	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条による区域内の建蔽率、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。

地 区 整 備 計 画	地 区 施 設 の 配 置 及 び 規 模		・区画道路（幅員 6.0m）：約 470m ・公園（調整池）：1 箇所（約 597 m²） ・ごみ集積所：1 箇所（約 18 m²） ・消火栓器具用地：3 箇所（約 3 m²）
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	区 分 の 名 称	住宅地区
		区 分 の 面 積	約 1. 1 h a
		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) 項のうち第 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	1 0 分 の 8
		建 蔽 率 の 最 高 限 度	1 0 分 の 5
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	2 0 0 m ²
		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及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 m² 以内であるもの。
		建築物等の高さの最高限度	1 0 m
		建 築 物 の 各 部 分 の 高 さ	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. 2 5 を乗じて得たものに 5 m 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、建築物の屋根は棟を有する勾配屋根とし、その勾配は 1 0 分 の 3 以上とする。
		垣 又 は 柵 の 構 造 の 制 限	道路及び農地に面する部分は生垣とする等、周囲の環境及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