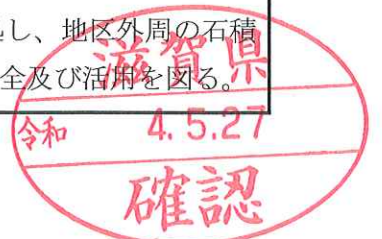


近江八幡八日市都市計画地区計画の変更（近江八幡市決定）

都市計画安土循環型生活圏整備地区地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		安土循環型生活圏整備地区地区計画
地区計画の位置		近江八幡市安土町下豊浦8713番1 外
地区計画の区域面積		約2.4ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区はJR安土駅より北東約300mに位置し、当該地区の西側は安土町の中心市街地を構成する既成市街地である。東側にはJR琵琶湖線をまたいで地域を縦貫する県道安土西生来線（整備済）があり、その北側沿道には商業施設が立地している。</p> <p>安土町地域で進めている家族が同じ日常圏域の中に暮らせる住宅環境を整える「循環型生活圏構想」の好適地であり、地区周辺の世帯が三世代で同じ生活圏域に2住居を保有し、循環して維持し、定住を図っていくための住宅地を整備することで地区周辺の人口減少を抑制するとともに、幹線道路沿道の特質を活用して日用品販売店舗等を設け、利便性の向上を図る必要がある。以上のことを踏まえ、建物の混在や敷地の細分化等を防止しつつ、災害に強く、安心とゆとりのある良好な市街地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区内の土地利用の方針を次のように設定する。</p> <p>1. 住宅地区 戸建て専用住宅を中心に、緑豊かな落ち着いた住宅地を形成する。</p> <p>2. 商業地区 近隣住民の生活の利便性に寄与するとともに、幹線道路の利便性を活かした沿道型の商業施設を配置する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>①住宅地区は、良好な住環境を形成するため、区画道路については、道路幅員の有効幅を6m以上確保するとともに、公園、集会所用地を計画的に配置する。</p> <p>②商業地区は、区画道路を外周部に配置し、その道路幅員の有効幅を6m以上確保する地区内交通の円滑化を図る。</p>
	建築物等の整備方針	<p>①地区周辺の住環境と調和した良好な環境を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限、垣または柵の構造の制限を定める。</p> <p>②周辺の住環境に配慮したゆとりある空間の確保と敷地細分化等による住環境の悪化を防止するため、建築物等の高さの最高限度と建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③商業地区における商業施設等の整備に際しては、ユニバーサルデザインの採用、緑化の推進、自然エネルギーの採用など環境にやさしい施設づくりに努める。また、災害時においては、店舗の備蓄機能や流通機能を活用した物資の供給や一時避難所への対応等により災害に強いまちづくりに貢献する。</p>
	その他の当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>歴史文化風景計画及び屋外広告物条例に準拠し、地区外周の石積み等の本地区の歴史ある貴重な遺産の保存、保全及び活用を図る。</p>



地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区	商業地区
		区分の面積	約1.97ha	約0.43ha
	建築物等の用途制限	特に定めない。	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(イ)項第1号から第3号および第5号に掲げる建築物	
			150㎡	300㎡
	建築物の敷地面積の最低限度	ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。		
	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1.0m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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。		
	建築物等の高さの最高限度	10m	12m	
	建築物等の形態及び意匠の制限	<ul style="list-style-type: none"> ・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10分の3以上とする。 ・歴史文化風景計画及び屋外広告物条例に準拠し、建築物等の屋根及び壁面、屋外広告物の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の環境や建築物と調和した落ち着いたものとする。 	<ul style="list-style-type: none"> ・軒の高さが10mを超える建築物の屋根は、棟を有する勾配屋根とし、その勾配は10分の3以上とする。 ・歴史文化風景計画及び屋外広告物条例に準拠し、建築物等の屋根及び壁面、屋外広告物の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の環境や建築物と調和した落ち着いたものとする。 	
	垣又は柵の構造の制限	生垣若しくはフェンスなどの透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で、高さ60cm以下のものについてはこの限りではない。		
	土地の利用に関する事項	歴史文化風景計画及び屋外広告物条例に準拠しつつ、地区外周の石積み等の本地区の歴史ある貴重な遺産の保存、保全及び活用を図るとともに、周辺の居住環境や景観に配慮する。		

