

＜地区計画の類型別運用基準表＞（第6、7、12条関係）【別表2】

類型 制限等	既成住宅地型	生活拠点 形成型	優良田園 住宅活用品	幹線 道路 沿道型	地域 振興 産業 型
区域の面積	0.5ha以上 20ha未満(※1)		2.0ha以上 20ha未満	1.0ha以上 20ha未満	2.0ha以上 20ha未満
区域が接続 する又は 幅員の 制限等	6.0m以上			9.0m以上 〔 2車線道路以上 〕	9.0m以上 〔 防災上、交通処理上 支障がないと市長が 認めた場合は開発 基準に準じた幅員 〕
土地利用 方針	主に戸建専用住宅	主に戸建専用住宅 及び小規模店舗等	戸建専用住宅	法律等に基づき策定された計画による内容のもの	法律等に基づき策定された計画による内容のもの
建築物等の 用途の制限	第一種低層住居 専用地域の範囲 内	第一種低層住居専 用地域の範囲内 及び都市計画法第3 4条第1号に定める 小規模店舗等	建築基準法別表 第2(イ)第1号	原則として第二種中高層住居専用地域の 範囲内(住宅は除く) ただし、隣接する市街化区域の用途地域と の調和や市の上位計画等との整合が必要 な場合、並びに国道8号沿線は、近隣商業 地域の範囲内	準工業地域の 範囲内
	〔 但し、長屋、共同住宅、 寄宿舎又は下宿は除く 〕		〔 但し、長屋を除く 〕		〔 但し、住宅及びキャバレー、料理店、 ナイトクラブ等は除く 〕
容積率の最高限度	80%		50%	200%	200%
建ぺい率の最高限度	50%		30%	60%	60%
敷地面積の最低限度	200㎡		300㎡	200㎡	500㎡
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1.0m以上		道路、隣地境界から 1.5m以上	道路、隣地境界から 1.0m以上	地区ごとに定めること とする
建築物の高さの最高限度	10.0m			周囲の景観と調和した高さを定めることとする	
建築物の階数の最高限度	—		2階	—	
北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準(※2)			必要に応じて定めることとする	
日影規制	第一種低層住居専用地域の基準(※3)			必要に応じて定めることとする	
建築物の形態又は 意匠制限	近江八幡市風景づくり条例の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和を図れるよう定めることとする				
垣又は柵の 構造制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図れるよう定めることとする				

※1 周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、区域面積の最小面積を0.3haとすることができる。

※2 建築基準法第56条第1項第3号による。

※3 建築基準法別表第4による。

類型	対象区域（運用基準第6条）
既成住宅地型	都市計画法第34条第1号及び第12号指定区域内のうち市街化区域、都市拠点、地域拠点及び生活拠点並びに地区計画により形成された住宅地に隣接する区域又は指定区域内で既に宅地化された区域において、良好な居住環境の保全、又は兼用で行う小規模な店舗等の立地を誘導し、居住環境の向上を図る地区計画
生活拠点形成型	都市計画法第34条第1号及び第12号指定区域内のうち、都市拠点、地域拠点及び生活拠点内において、日常生活圏での親子世帯の近居等を促進するための住宅又は生活利便施設の立地を誘導し、地域コミュニティの維持と日常生活の利便性の確保を図る地区計画
(優良田園住宅活用品)	優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成10年法律第41号。以下「優良田園住宅法」という。）に基づく優良田園住宅等の諸制度を地区計画の策定と同時に活用する等、ゆとりのある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画
幹線道路沿道型	都市計画マスタープランの土地利用構想図において定める幹線道路（国道、県道、主要幹線市道等）にあつては、2車線かつ幅員9メートル以上の道路の沿道において、無秩序な開発の進行又はおそれがある場合は、適正な土地利用の秩序を図るため、許容する用途及び土地利用の範囲を制限し、用途の混在を防止するとともに、良好な環境を計画的に形成する地区計画
地域産業振興型	都市計画マスタープラン及び法令に基づき策定された計画等に内容、位置、規模等がおおむね具体的に定められている区域であつて、かつ、市長が都市計画審議会の議を経て、工場、研究開発施設その他当該計画等の目的に沿った施設の立地に特化することが地域振興に資すると特に認めた場合において、適正な土地利用の秩序を図るため、良好な操業環境の維持及び向上を目的とした地区計画