

## 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）

都市計画小船木町循環型生活圏整備地区地区計画を次のように決定する。

|                 |                          |  |
|-----------------|--------------------------|--|
| 地区計画の名称         |                          | 小船木町循環型生活圏整備地区地区計画   |
| 地区計画の位置         |                          | 近江八幡市小船木町708 外   |
| 地区計画の区域面積       |                          | 約1.4ha   |
| 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近江八幡駅より北西約1.8kmに位置し、東側には、既存の集落地が形成され、また西側には大型の物販店舗が立地しており、利便性に恵まれた一団の農地である。</p> <p>地理的条件に恵まれた当該地区周辺においては、若年層の世帯分離やUターン・Jターンのための受け口となる新しい住宅地の形成が期待されるなど土地利用に対するニーズが高まっている。</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、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。</p> |
|                 | 土地利用の方針                  | <p>周囲の自然環境や既存住宅地との調和を図りつつ、優良な住宅地としての土地利用を行い、維持保全に努める。</p>  |
|                 | 地区施設の整備方針                | <p>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、公園を計画的に配置する。</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>  |
|                 | その他の当該区域の整備、開発及び保全に関する方針 | 特に定めない。  |

|        |             |                |  |        |
|--------|-------------|----------------|--|--------|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項  | 地区の区分          | 区分の名称  | 住宅地区   |
|        |             |                | 区分の面積  | 約1.3ha |
|        |             | 建築物等の用途制限      | <p>次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。</p> <p>(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</p> <p>(2) 前号の建築物に附属するもの</p>   |        |
|        |             | 建築物の敷地面積の最低限度  | 150㎡   |        |
|        |             | 建築物の壁面の位置の制限   | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p> <p>(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。</p> |        |
|        |             | 建築物等の高さの最高限度   | 10m  |        |
|        |             | 建築物等の形態及び意匠の制限 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・建築物等の屋根及び壁面の色は、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。</li> </ul>   |        |
|        |             | 垣又は柵の構造の制限     | <p>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。</p>   |        |
|        | 土地の利用に関する事項 |                | 特に定めない。  |        |

## 「小船木町循環型生活圏整備地区地区計画」の決定理由

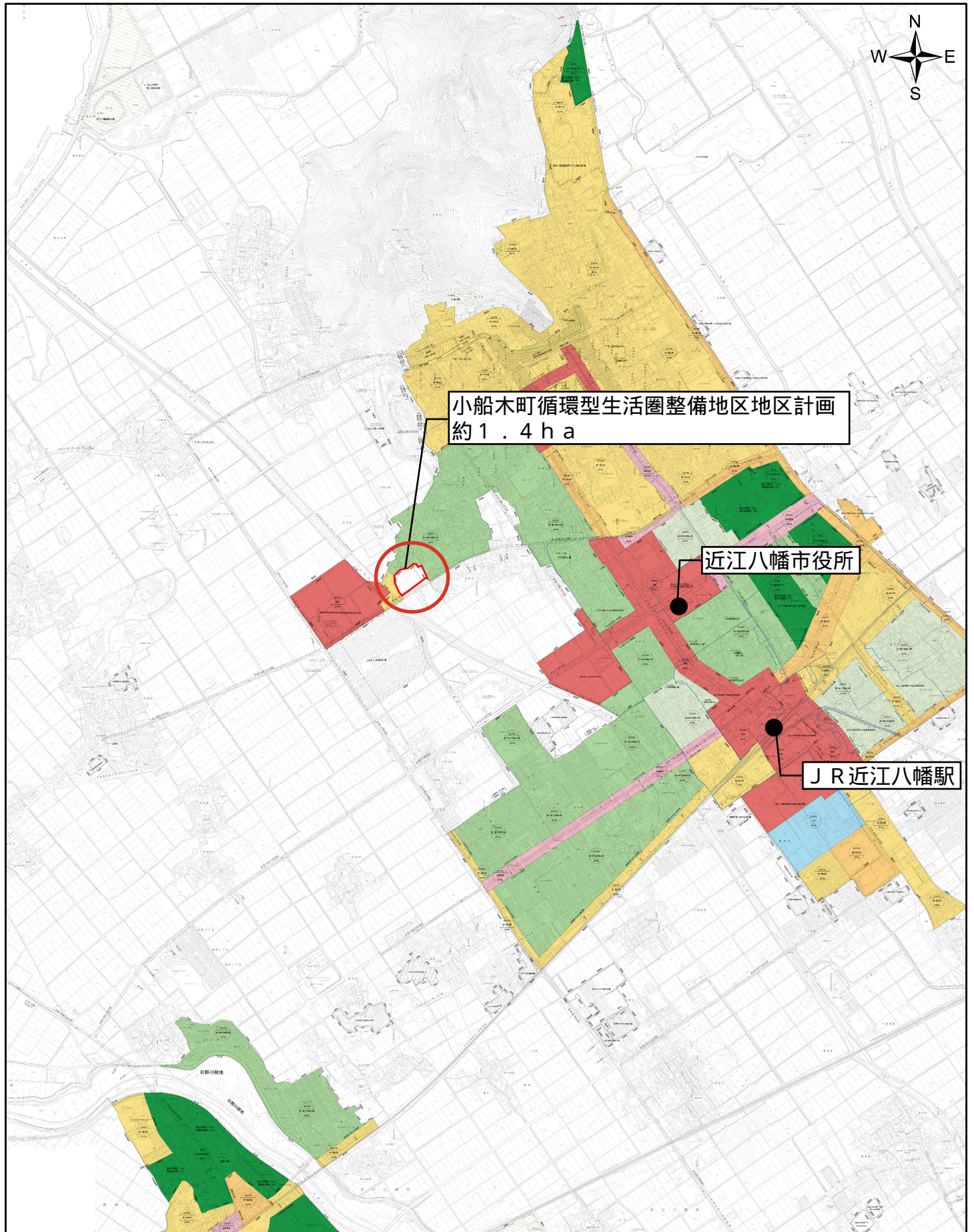
本地区はＪＲ近江八幡駅より北西約１．８km に位置し、東側には、既存の集落地が形成され、また西側には大型の物販店舗が隣接しており、利便性に恵まれた一団の農地である。

地理的条件に恵まれた当該地区周辺においては、若年層の世帯分離やＵターン・Ｊターンのための受け口となる新しい住宅地の形成が期待されるなど土地利用に対するニーズが高まっている。

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、地域の特性に応じた持続可能な住環境の形成を図るため、都市計画決定を行うものである。



# 総括図

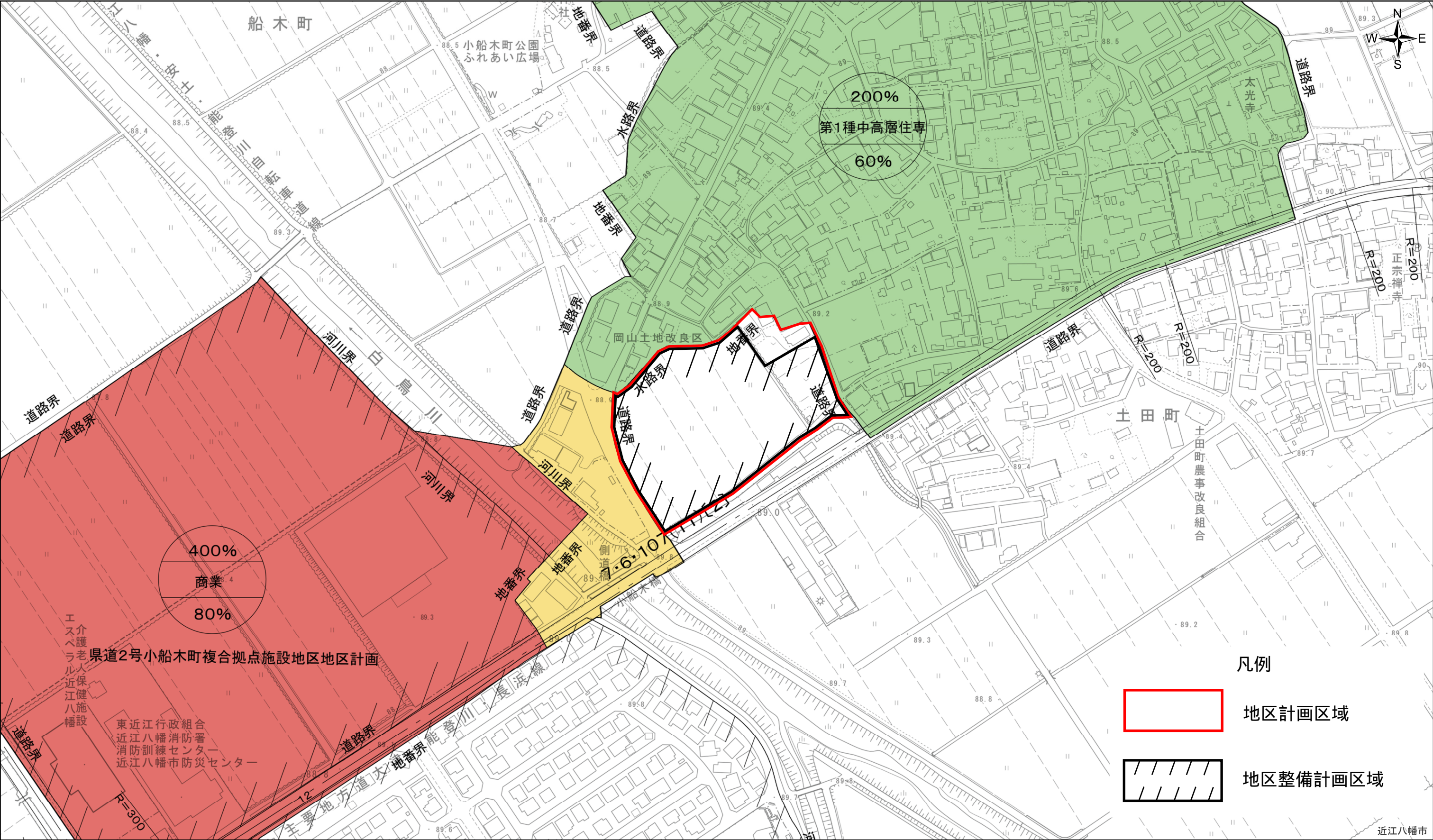


1:25,000

0 0.375 0.75 1.5 km



計画図



- 凡例
- 地区計画区域
  - 地区整備計画区域

