

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）

都市計画東町ひての木地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		東町ひての木地区計画
地区計画の位置		近江八幡市東町字ひての木187番1 外
地区計画の区域面積		約 4.58ha
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近江八幡駅より南西に約1.7km、JR篠原駅より東に約2.2km、都市計画道路3・4・5号八木東川線（県道大房東横関線）の東側に面した既存集落の外縁にある。地区の周囲は農地に囲まれており、南側には東町豆田地区計画が定められた良好な住宅地が形成されている。また幹線道路である県道沿いには物販店舗（ドラッグストア）やコンビニエンスストア等の商業施設もあり利便性も高い。</p> <p>このような環境にある当該地周辺の既存集落においては高齢化が急激に進んでおり、集落の維持やコミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念される。</p> <p>本地区計画では、幹線道路（県道）沿いに商業用地を配置し、周辺住民の利便性向上を図り、商業用地の東側に住宅地を配置し、既存住宅地とのコミュニティ形成を重視しながら、良質な住宅地を供給し、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等、持続可能な集落の形成に寄与することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な自然環境を確保しつつ、周辺住民に対する日用品の供給等を目的とした商業店舗及びその他の業務等に係る利便性の向上を図るため商業用地を配置する。</p> <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以上の区画道路、住宅区域の3%以上の面積を有する公園を整備すると共に、上下水道施設、ごみステーション、消防施設の整備を行う。</p>
	建築物等の整備方針	<p>① 良好な商業用地及び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 敷地細分化等による環境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> <p>③ 商業地区における建築物、工作物、看板等については、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調を用いるものとする。</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>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 の 区分	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 区画道路 市道幅幅（幅員6m）：約295m 区画道路（幅員7m、6m）：約1369m 公園：3箇所（約1317㎡） ごみ集積所：3箇所（約36㎡） 調整池：2箇所（約1520㎡） 集会所用地：1箇所（約462㎡） 消火栓器具置場：9箇所 				
	地区の区分	区分の名称	住宅地区		商業地区		
		区分の面積	約4.05ha		約0.47ha	約0.06ha	
	建築物等の用途制限		住宅用地	集会所用地	A地区	B地区	
			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	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) 集会所の用に供する建築物 (2) 前号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 建築基準法別表第2(ニ)項に掲げる建築物及び住宅	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 A地区に建築する建築物の附属建築物（自動車車庫）に限る	
		容積率の最高限度	10分の8		10分の20		
		建ぺい率の最高限度	10分の5		10分の6		
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡				
		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1.0m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。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び区域内隣地境界線までの距離は1.0m以上、県道大房東横関線に面する道路境界線及び区域外隣地境界線までの距離は2.0m以上とする。	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1.0m以上とする。		
		建築物等の高さの最高限度	10m		12m		
		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。		特に定めない		
		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	特に定めない				
	土地の利用に関する事項	特に定めない			自動車車庫については、従業員用に限定する。		

