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）

都市計画池田本町下池田町地区計画を次のように決定する。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区計画の名称 | | | 池田本町下池田町地区計画 | |
| 地区計画の位置 | | | 近江八幡市池田本町字下池田町６３８番１４　外 | |
| 地区計画の区域面積 | | | 約２．３３ｈａ | |
| 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針 | 地区計画の目標 | | 当該地区は、ＪＲ琵琶湖線篠原駅より北東1.4ｋｍに位置し、森尻町、池田本町及び中小森町の既存集落に隣接している。南側には、近江八幡市と守山市を結ぶ幹線道路である主要地方道近江八幡守山線があり、周辺には桐原コミュニティセンター、桐原小学校、認定こども園等の桐原コミュニティエリアがあり、田園風景も広がる自然にも恵まれた位置にある。  　また、当該地区は、旧桐原小学校用地として活用された土地で、都市計画法第３４条第１１号指定区域内となっており、「近江八幡市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」の規定に適合するものであれば、宅地のための開発が可能な土地であるが、隣接する既存集落との良好な環境を維持し、地区計画により秩序ある土地利用を図るとともに、公園や調整池等を計画的に配置する。  　一方、今後の土地利用方針において、生活拠点となる桐原コミュニティセンター周辺である当該地区は、都市機能や公共交通を維持するために居住の集積を進め利用圏人口を確保する必要がある。そのため、若年層の世帯分離や住み替え等の受け口となるよう良好な環境を整えた低層住宅地等を供給し、持続可能なまちづくりに寄与することを目的とする。 | |
| 土地利用の方針 | | 周囲の自然環境や既存住宅地との調和を図りつつ、優良な低層住宅地及び周辺住民に対する日用品の供給等を目的とした商業用地として土地利用を行い、その維持保全を図る。 | |
| 地区施設の  整　備　方　針 | | 良好な定住環境の形成を図るため、幅員６ｍの区画道路、計画区域の商業地区（緑化済み）を除く面積の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、消防施設及び調整池等流出抑制施設の整備を行う。 | |
| 建築物等の  整　備　方　針 | | 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、垣又は柵の構造の制限についても定める。  ②敷地細分化等による住環境の悪化を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。  ③建築物並びに屋外広告物等については、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。 | |
| 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 | | 地区施設の  配置及び規模 | | 区画道路（幅員６ｍ） ：約５６８ｍ、市道拡幅：約１３０ｍ  避難通路（幅員１．５ｍ）：約１９ｍ、既存道路：約２７１ｍ  公園：１箇所（約６４３㎡）、ごみ集積所：２箇所（約２０㎡）  集会所用地：１箇所（約２００㎡）、消火栓器具置場：４箇所  調整池：１箇所（約８６０㎡） | |
| 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | 地区の区分 | 住宅地区 | 商業地区 |
| 約２．１４ｈａ | 約０．１９ｈａ |
| 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２（い）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 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。  建築基準法別表２（に）項に掲げる建築物及び住宅 |
| 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。 | |
| 建築物等の高さの最高限度 | １０ｍ | １２ｍ |
| 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１．２５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、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。 | 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、周辺の環境との調和に留意したものとする。 |
| 垣又は柵の  構造の制限 | 道路、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 | |