

## 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）

都市計画若宮町下分木地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		若宮町下分木地区計画
地区計画の位置		近江八幡市若宮町字下分木602番1 外
地区計画の区域面積		約1.45ha
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1.8km、JR篠原駅より北東に約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）の東側に位置し、若宮町、東町及び日吉野町の既存集落の外縁にある。地区の周辺は農地に囲まれており、東側には東町豆田地区計画、北側には東町ひての木地区計画により良好な住宅地が形成されつつある。また、幹線道路である県道沿いには地区計画による物販店舗をはじめ、飲食店やガソリンスタンド等の沿道サービス施設もあり利便性も高い。</p> <p>一方で、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、利便性が高い地区であることから、土地利用への要求が高く、周辺の地区計画と併せて、有効な土地利用を図るため、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的とする。</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ともに、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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、開発許可により土地に指定するものとする。</p>

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543m 水路：約154㎡ 公園：2箇所（約437㎡） 集会所用地：1箇所（約200㎡） ごみ集積所：2箇所（約24㎡） 消火栓器具置場：4箇所
	地区の区分	住宅地区 約1.45ha
	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(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
	容積率の最高限度	10分の8
	建ぺい率の最高限度	10分の5
	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
	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。
	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	