

計画書

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更(近江八幡市決定)

近江八幡八日市都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建築物の敷 地面積の最 低限度	建築物の高さ の限度	その他及び 備考
第1種低層住居専用地域	約 97.1 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
小 計	約 10.5 ha 約 107.6 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m	9.7%
第2種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
第1種中高層住居専用地域	約 193.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 193.5 ha						17.4%
第2種中高層住居専用地域	約 93.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 93.0 ha						8.4%
第1種住居地域	約 370.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 370.5 ha						33.3%
第2種住居地域	約 38.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 38.9 ha						3.5%
準 住 居 地 域	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						
近 隣 商 業 地 域	約 33.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 33.9 ha						3.0%
商 業 地 域	約 84 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 11.5 ha 約 95.5 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	8.6%
準 工 業 地 域	約 6.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 6.2 ha						0.6%
工 業 地 域	約 34.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 34.1 ha						3.1%
工 業 専 用 地 域	138.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 138.3 ha						12.4%
合 計	約 1,111.5 ha						100.0%

※「その他及び備考」における各用途地域の割合については、各用途地域の面積を合計面積で割り、少数第2位を四捨五入して第1位表記としている

理由 別紙のとおり

理 由 書

近江八幡八日市都市計画区域区分の見直しにより、新たに市街化区域に編入されることから、近江八幡市都市計画マスタープラン等に即し周辺環境と調和した適切な土地誘導を図るため用途地域を定めるものである。

安土町常楽寺地区は、主要地方道沿道の交通利便性を活かした土地利用の推進と周辺環境との調和に配慮しつつ、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、第一種住居地域に指定を行うものである。

土田町A地区は、周辺の既存住宅地と併せて、商業機能と居住機能が調和した総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、災害に強く、安心とゆとりのある良好な市街地の形成を図るため、商業地域に指定を行うものである。

小船木町地区は、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、地域コミュニティの維持や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、第一種中高層住居専用地域に指定を行うものである。

若宮町地区は、優れた立地環境を最大限に活用し、工業・流通業務機能への土地利用転換を適正に誘導することにより、無秩序な開発を抑制し、良好な都市環境の形成と持続的な維持を図るため、工業地域に指定を行うものである。

西本郷町地区は、「利便機能」と「質の高い居住機能」を総合的かつ計画的に配置することにより、災害時に備えた防災ネットワークの強化と、子育て世代から高齢者までが安心して暮らせる持続可能な市街地形成を図るため、近隣商業地域および第一種住居地域に指定を行うものである。

土田町B地区は、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、第一種中高層住居専用地域に指定を行うものである。

池田本町地区は、水路の付け替えによる用途界の修正を行うため、第一種中高層住居専用地域に指定を行うものである。

上田町地区は、水路の付け替えによる用途界の修正を行うため、工業専用地域に指定を行うものである。

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（近江八幡市決定・新旧対照表）

種 類	面 積	建築物の 容積率	建築物の 建蔽率	外壁の後退 距離の限度	建 築 物 の 敷地面積の 最 低 限 度	建築物の高 さの限度	その他及 び備考
第1種低層住居専用地域	約 97.1 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	
小 計	約 10.5 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m		10m	
	約 107.6 ha						10.1% 9.7%
第2種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
第1種中高層住居専用地域	約 187.9 193.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 187.9 193.5 ha						17.6% 17.4%
第2種中高層住居専用地域	約 93.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 93.0 ha						8.7% 8.4%
第 1 種 住 居 地 域	約 360.5 370.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 360.5 370.5 ha						33.8% 33.3%
第 2 種 住 居 地 域	約 38.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 38.9 ha						3.6% 3.5%
準 住 居 地 域	—	—	—	—	—	—	
小 計							0.0% 0.0%
近 隣 商 業 地 域	約 32.2 33.9 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 32.2 33.9 ha						3.0% 3.0%
商 業 地 域	約 80.5 84.0 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	
小 計	約 11.5 ha 92.0 95.5	50/10以下	8/10以下				8.6% 8.6%
準 工 業 地 域	約 6.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 6.2 ha						0.6% 0.6%
工 業 地 域	約 11.4 34.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 11.4 34.1 ha						1.1% 3.1%
工 業 専 用 地 域	約 138.2 138.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小 計	約 138.2 138.3 ha						12.9% 12.4%
合 計	約 1,067.7 1,111.5 ha						100.0% 100.0%

※上段朱書き：変更前

※「その他及び備考」における各用途地域の割合については、各用途地域の面積を合計面積で割り、少数第2位を四捨五入して第1位表記としている