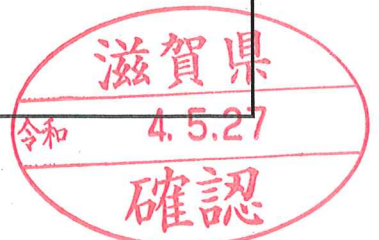


近江八幡八日市都市計画地区計画の変更（近江八幡市決定）

都市計画武佐町吉ヶ藪地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		武佐町吉ヶ藪地区計画
地区計画の位置		近江八幡市武佐町字吉ヶ藪286番 外
地区計画の区域面積		約0.82ha
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、近江鉄道八日市線平田駅より0.4km付近に位置し、東近江市平田町と隣接した既存集落区域内にある。また、南側には、近江八幡市と東近江市を結ぶ主要な幹線道路である国道421号（通称八風街道）があり、周辺沿道には、商業施設や金融機関などの生活利便施設が建ち並んでいる。また、工場地域も近接していることから雇用環境にも恵まれている。</p> <p>当該地に隣接した既存集落においては、良好な居住環境が形成をされているが、高齢化が進んでおり、集落の維持やコミュニティの希薄化、農業の担い手不足といった問題が懸念されている。</p> <p>本地区計画では、当該地の地域課題を解決するため、無秩序な開発を防止しつつ、周囲の環境に配慮した景観形成の向上を図り良好な環境を整えた低層住宅地を供給することにより、若年層の既存集落からの流出を防止するとともに、他地域からの流入を促進し、既存集落の人口維持等に寄与することを目的とする。</p>
	土地利用の方針	<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の区画道路、計画区域の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。</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 敷地の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 建築物並びに看板等については、景観に配慮し、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、開発および保全に関する方針	<p>特になし</p>



地区 整備 計画	地区施設の 配置及び規模	<ul style="list-style-type: none"> 区画道路（幅員 6.0m）：約 304m 市道幅員：約 120m 避難通路（約 11m） 公園：1箇所（約 246 m²） ごみ集積所：1箇所（約 8 m²） 消火栓器具置場：2箇所 調整池：1箇所
	地区の 区分	住宅地区 約 0.82 ha
	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) 建築基準法別表第 2(イ)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 m ²
	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および隣地境界線までの距離は 1.0 m 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 3 m 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 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの。
	建築物等の高 さの最高限度	10 m
	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。
	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	道路、農地に面する部分は生垣とする等、周囲の環境およ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	

