

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）

都市計画西本郷町商業機能交流拠点地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の名称		西本郷町商業機能交流拠点地区地区計画
地区計画の位置		近江八幡市西本郷町540 外
地区計画の区域面積		約10.5ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は JR 近江八幡駅の南東約 400mに位置し、既成市街地と隣接している。周辺では商業地の拡大や住宅開発が進んでおり、利便性の向上とともに、地域の防災機能を補完する商業サービス施設の立地誘導が求められている。 また、中心市街地への人口集中に伴い、共働き世帯の「待機児童問題」や、地縁の薄い移住世帯における「子育ての孤立」が顕在化する中で、住宅地の更なる拡大とともに、保育・育児支援施設の積極的な立地誘導を図るなど、地域全体で子供を育む環境が求められている。 以上の背景を踏まえ、本地区では「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ことを目標とする。
	土地利用の方針	地区内の土地利用の方針を次のように設定する。 1. 商業地区 近隣住民の生活の利便性及び防災機能向上に寄与する商業施設を配置する。 2. 住宅地区 戸建て住宅を中心に、緑豊かな落ち着いたきのある住宅地を形成する。 なお、農地を宅地にすることに伴い、流域に対する負荷を軽減するような貯留施設等の配置を行う。
	地区施設の整備方針	①良好な市街地環境を形成するため、区画道路は、道路幅員の有効幅を6m以上確保するとともに、公園、集会用地、保育用地を計画的に配置する。なお、商業地に接道する区域内の既存道路については、土地利用の内容、規模に応じて道路の有効幅員を確保する。 ②区域内の雨水調整機能を確保し、下流水路等及び周辺地域への影響を及ぼさないように、調整池を配置する。
	建築物等の整備方針	①地区周辺の住環境との調和した良好な景観を形成するため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、建築物等の形態または意匠の制限、垣または柵の構造の制限を定める。 ②周辺の住環境に配慮したゆとりある空間の確保と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商業地区における商業施設等の整備に際しては、ユニバーサルデザインの採用、緑化の推進、自然エネルギーの採用など環境にやさしい施設づくりに努める。また、災害時においては、店舗の備蓄機能や流通機能を活用した物資の供給や一時避難所への対応等により災害に強いまちづくりに貢献する。
	その他の当該区域の整備、開発及び保全に関する方針	特になし

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	道路	道路の区分		有効幅	位置
		・区画道路 ・(仮称) 西本郷 A 線 ・(仮称) 西本郷 B 線		6. 0 m 以上 ((仮称) 西本郷 A・B 線および商業地区は 9. 5 m 以上)	区域区分図に示すとおり。ただし、(仮称) 西本郷 B 線の位置については、地区内に別に設けた路線を本線の代替路線と市長が認めた場合は、この限りではない。
建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	商業地区		住宅地区
		区分の面積	約 1. 7 h a		約 7. 9 h a
	建築物等の用途制限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (い) 項第 1 号から第 3 号及び第 5 号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げる建築物 (3) 畜舎 (4) 危険物の貯蔵又は処理に供するもの (5) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 5 号 (6) 建築基準法別表第 2 (へ) 項第 5 号	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (に) 項第 3 号から第 6 号に掲げる建築物 (2) 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第 1 3 0 条の 5 の 3 で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が百五十平方メートルを超えるもの	
	建築物の敷地面積の最低限度		3 0 0 m ²	1 5 0 m ²	
	建築物の壁面の位置の制限		ただし、当該規定が定められた際、現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は、現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合にはこの限りではない。 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. 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。		
	建築物等の形態及び意匠の制限		・建築物等の屋根及び壁面、屋外広告物の色は落ち着いた色彩を基調とし、周辺の環境や建築物と調和した落ち着いたものとする。	・住宅については、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 1 0 分の 3 以上とする。ただし、市長が周辺地域の風景との調和が保たれ、かつ持続可能な新しい社会づくりの一環として、また環境共生まちづくりの取り組みや波及に大きく寄与すると認めて許可したものについては、この限りではない。	
	垣又は柵の構造の制限		安全上必要なものを除き、生垣若しくはフェンスなどの透視可能なものとし、ブロック等これらに類するものは設置してはならない。ただし、フェンス等の基礎で、高さ 6 0 c m 以下のものについてはこの限りではない。		
土地の利用に関する事項		開発許可基準に即した当該必要規模の調整池を配置し、開発事業者において整備する。また、区域を細分して開発を行う場合においても、開発面積に応じた規模の調整池の必要性を検証して配置し、その開発事業者において整備する。			

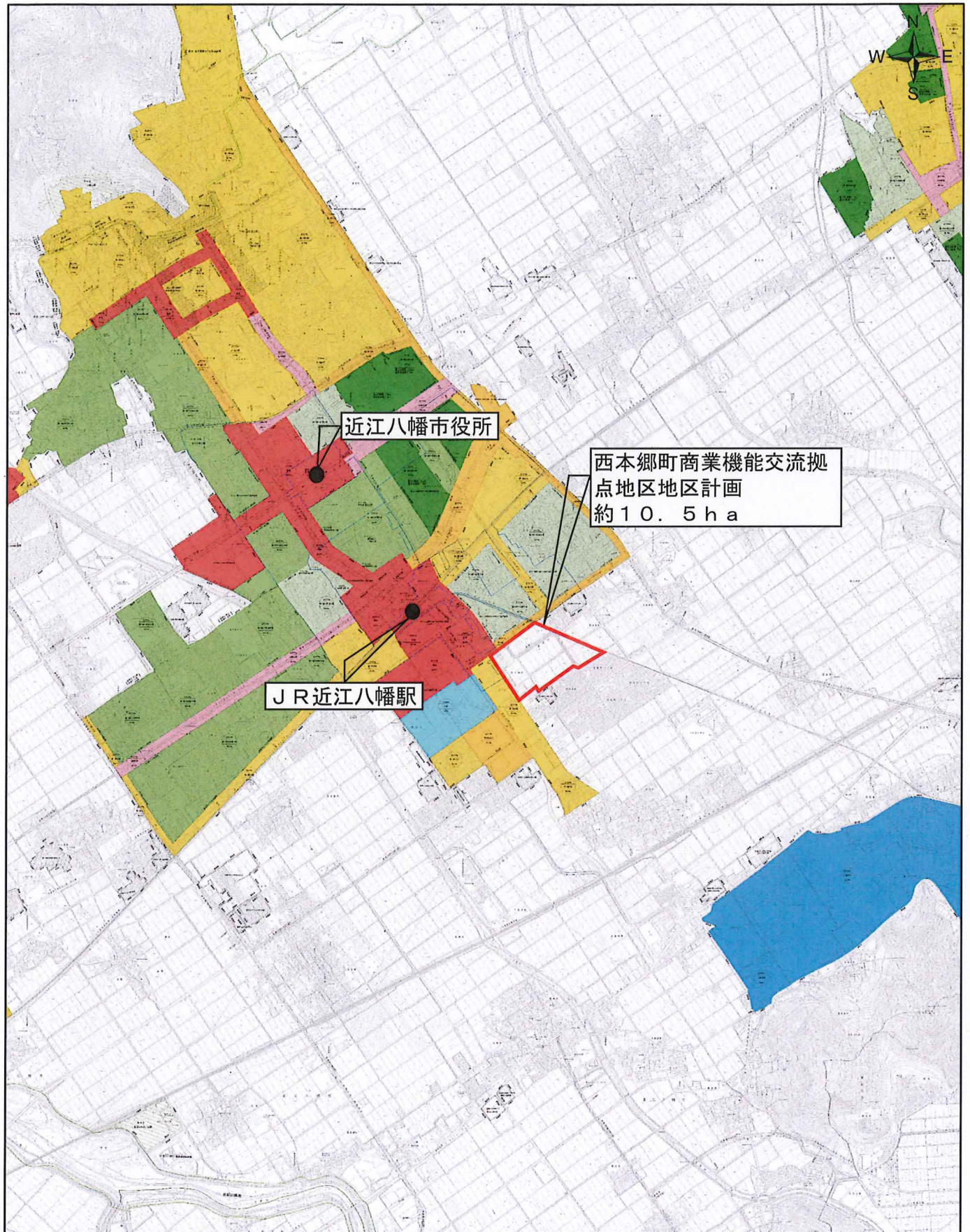
「西本郷町商業機能交流拠点地区地区計画」の決定理由

本地区はJR近江八幡駅の南東約400mに位置し、既成市街地と隣接している。周辺では商業地の拡大や住宅開発が進んでおり、利便性の向上とともに、地域の防災機能を補完する商業サービス施設の立地誘導が求められている。

また、中心市街地への人口集中に伴い、共働き世帯の「待機児童問題」や、地縁の薄い移住世帯における「子育ての孤立化」が顕在化する中で、住宅地の更なる拡大とともに、保育・育児支援施設の積極的な立地誘導を図るなど、地域全体で子供を育む環境が求められている。

以上の背景を踏まえ、本地区では「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、都市計画決定を行う。

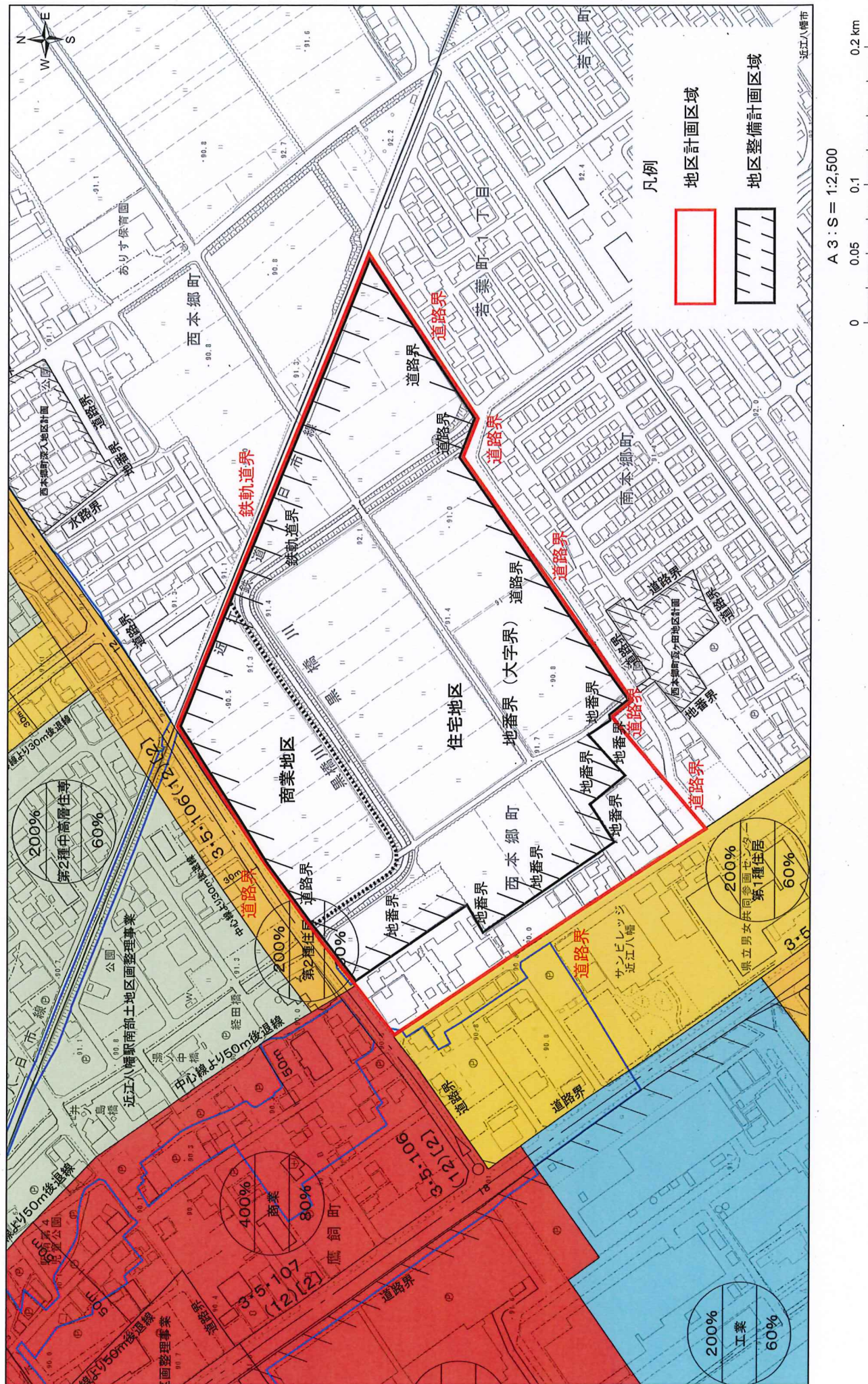
総括図 近江八幡八日市都市計画 地区計画



A 4 : S = 1:25,000

0 0.375 0.75 1.5 km

計画図 近江八幡八日市都市計画 地区計画



計画図（区域区分図） 近江八幡八日市都市計画 地区計画

