

＜地区計画の類型別運用基準表＞（第6、7、12条関係）【別表2】(変更前)

類型 制限等	既存集落 型	宅地活用 継続型	郊外住宅 型	優良田園 住宅活用 型	幹線道路 沿道型	幹線道路 沿道型 (非住居)	地域産業 振興型	大規模開発型	
								(主として住宅)	(非住居)
区域の面積	0.5ha以上 20ha未満 (※1)		2ha以上 20ha未満		0.5ha以上 20ha未満 (※1)		0.5ha以上 5ha未満(※1)	20ha以上(5ha以上)	
区域が接続 する又は接 する既存道 路の幅員等	6.0m以上		6.0m以上		9.0m以上 (車道6.5m 以上で歩道 が整備済)	9.0m以上 (2車線道路 以上)	9.0m以上 (防災上、交通処理上 支障がないと市長が 認めた場合は開発 基準に準じた幅員)	6.0m以上	9.0m以上 (車道6.5m 以上で歩道 が整備済)
土地利用 方針	戸建専用住宅 主 体		戸建専用住宅		戸建専用住宅 主 体	戸建専用住宅 主 体	法律等に基づき 策定された計画 による内容のもの	戸建専用住宅 主 体	法律等に基づき 策定された計画 による内容のもの
建築物等の 用途の制限	第一種低層 住居専用区域 の範囲内 (但し、長屋、共 同住宅、寄宿 舎下宿は適用 除外)		建築基準法 別表第2 (イ)第1号 (但し、長屋 を 除 く)		第一種中高層 住居専用区域 の範囲内 (但し、長屋、共 同住宅、寄宿 舎下宿は適用 除外)	原則として第2種 中高層住居専用 地域の範囲内 ただし、隣接す る市街化区域の 用途地域との調 和や市の上位計 画等との整合が 必要な場合、並 びに国道8号沿 線は、近隣商業 の範囲内	準工業地域の 範囲内 (但し、住宅及び キャバレー、料 理店、ナイトク ラブ等は適用 除外)	第一種低層 住居専用区域 の範囲内 (但し、長屋、共 同住宅、寄宿 舎下宿は適用 除外)	市の上位計画等 と整合のとれた 用途で隣接する 市街化区域の用 途地域と調和す るもので、住宅 を除くもの。 ただし、当該区 域内で操業する 事業所従事者の 社宅、寮等はこ れを認める。
容積率の 最高限度	80%		50%		100%	200%	200%	80%	200%
建ぺい率の 最高限度	50%		30%		60%	60%	60%	50%	60%
敷地面積の 最低限度	200㎡		300㎡		200㎡		500㎡	200㎡	500㎡
壁面の位置 の制限	道路、隣地境界から1.0m以上		道路、隣地境界 から1.5m以上		道路、隣地境界から1.0m以上		地区ごとに定め ることとする	道路、隣地境界から1.0m以上	
建築物の高さの 最高限度	10.0m		12.0m		周囲の景観と調 和した高さを定め ることとする	周囲の景観と調 和した高さを定め ることとする	10.0m	周囲の景観と調 和した高さを定め ることとする	
建築物の階数の最 高限度	—		2階		—		—	—	
北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準 (※2)		—		必要に応じて定め ることとする	必要に応じて定め ることとする	第一種低層住居 専用地域の基準 (※2)	必要に応じて定め ることとする	
日影規制	第一種低層住居専用地域の基準 (※3)		—		必要に応じて定め ることとする	必要に応じて定め ることとする	第一種低層住居 専用地域の基準 (※3)	必要に応じて定め ることとする	
建築物の形態又は 意匠制限	近江八幡市風景づくり条例の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和を図れるよう定めることとする								
垣又は柵の構 造制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図れるよう定めることとする								

※1 周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、区域面積の最小面積を0.3haとすることができる。

※2 建築基準法第56条第1項第3号による。

※3 建築基準法別表第4による。

類 型	対 象 区 域 (運 用 基 準 第 6 条)
既存集落型	一団の街区を形成する既存の集落及びその周辺(概ね50以上の建築物が連担している区域)の区域において、必要な公共施設等の整備が担保されており、良好な居住環境を形成することが可能な地区で、集落のコミュニティを維持、改善する等の目的で行う地区計画
宅地活用継続型	ア 既存集落を除いて、既に造成されている住宅団地等における地区計画 イ 工場、事業所等の立地により、既に宅地化されている地区又は都市計画法及びその他の法律により整備された地区において、周辺環境との調和を図りながら継続的な土地利用を図っていく地区計画
郊外住宅型 (優良田園住宅活用型)	優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)に基づく優良田園住宅等の諸制度を地区計画の策定と同時に活用する等、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として、整備を行う地区計画
幹線道路沿道型	原則として、既存集落及びその周辺の区域における地区計画で、幹線道路(国道、県道、主要幹線市道で歩道が整備済の道路)に面する地域において、地域の特性を活かし計画的に施設等を配置していく地区計画
幹線道路沿道型 (非住居)	幹線道路(国道、県道、主要幹線市道等)にあっては2車線道路かつ幅員9m以上の道路)沿道において、無秩序な開発の進行、またはおそれがある場合、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定し、用途の混在を防止するとともに、良好な環境を計画的に形成し、将来においても維持、保全を目的とした地区計画
地域産業振興型	都市計画マスタープラン及び法律に基づき策定された計画などに内容、位置、規模等が概ね具体的に定められている区域で、それらの目的に沿った施設等を立地することが地域振興に資すると市長が都市計画審議会の議を経て、特に認めた場合において、適正な土地利用の整序を図るため、許容する用途や土地利用の範囲を限定を行い、良好な環境を計画的に形成し、将来においても維持及び保全を目的とした地区計画
大規模開発型	市街化調整区域における、20ha以上(産業の振興、居住環境の改善その他都市機能の維持又は増進に著しく寄与する開発行為にあっては5ha以上)の一団の開発行為であって、市街化区域における市街化の状況等からみて当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がなく、かつ、計画の内容、地権者の合意等の状況から判断して確実に実施されると見込まれるものに関する事業(「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律」(平成18年法律第46号)による改正前の法第34条第10号イに該当するものとして開発許可を受け、事業が行われた土地の区域等を含み、新たに開発事業が行われる区域が相互に連携し、一体的でより良好な環境の市街地の形成が図られると認められる場合も含まれる)が行われる土地の区域における地区計画

＜地区計画の類型別運用基準表＞（第6、7、12条関係）【別表2】(変更後)

類型 制限等	既存住宅地 型	生活拠点 形成型	優良田園 住宅活用型	幹 線 道 路 型	地 域 産 業 型	
					地 振	興 産 業 型
区域の面積	0.5ha以上 20ha未満(※1)		2.0ha以上 20ha未満	1.0ha以上 20ha未満		2.0ha以上 20ha未満
区域が接続 する又は接 する幅員等	6.0m以上			9.0m以上 (2車線道路以上)		9.0m以上 (防災上、交通処理上 支障がないと市長が 認めた場合は開発 基準に準じた幅員)
土地利 用 方 針	主に戸建専用住 宅	主に戸建専用住 宅及び小規模店 舗等	戸建専用住宅	法律等に基づき策定された計画による内 容のもの		法律等に基づき策定された計画による内 容のもの
建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	第一種低層住居 専用地域の範囲 内	第一種低層住居専 用地域の範囲内 及び都市計画法第3 4条第1号に定める 小規模店舗等	建築基準法別表 第2(イ)第1号	原則として第二種中高層住居専用地域の 範囲内(住宅は除く) ただし、隣接する市街化区域の用途地域と の調和や市の上位計画等との整合が必要 な場合、並びに国道8号沿線は、近隣商業 地域の範囲内		準工業地域の 範囲内 (但し、住宅及びキャバレー、料理店、 ナイトクラブ等は除く)
容積率の最高限度	80%		50%	200%		200%
建ぺい率の最高限度	50%		30%	60%		60%
敷地面積の最低限度	200㎡		300㎡	200㎡		500㎡
壁面の位置の制限	道路、隣地境界から1.0m以上		道路、隣地境界から 1.5m以上	道路、隣地境界から 1.0m以上		地区ごとに定める こととする
建築物の高さの最高限度	10.0m			周囲の景観と調和した高さを定めることとする		
建築物の階数の最高限度	—		2階	—		
北側斜線	第一種低層住居専用地域の基準(※2)			必要に応じて定めることとする		
日影規制	第一種低層住居専用地域の基準(※3)			必要に応じて定めることとする		
建築物の形態又は 意匠制限	近江八幡市風景づくり条例の理念及び近江八幡市風景計画の規定を遵守し、周辺の環境及び景観との調和を図れるよう定めることとする					
垣又は柵の構 造制限	緑地の現況、地区の特性を考慮し、原則として生垣とする等、周辺の環境及び景観と調和を図れるよう定めることとする					

※1 周辺の土地利用状況等によりやむを得ないと認められる場合は、区域面積の最小面積を0.3haとすることができる。

※2 建築基準法第56条第1項第3号による。

※3 建築基準法別表第4による。

類 型	対 象 区 域 (運 用 基 準 第 6 条)
既存住宅地型	都市計画法第34条第11号及び第12号指定区域内のうち市街化区域、都市拠点、地域拠点及び生活拠点並びに地区計画により形成された住宅地に隣接する区域又は指定区域内で既に宅地化された区域において、良好な居住環境の保全、または兼用で行う小規模な店舗等の立地を誘導し、居住環境の向上を図る地区計画
生活拠点形成型	都市計画法第34条第11号・第12号区域内のうち、都市計画マスタープランに基づく都市拠点、地域拠点及び生活拠点において、日常生活圏での親子世帯の近居等を促進するための住宅や生活利便施設の立地を誘導し、地域コミュニティの維持と日常生活の利便性の確保を図る地区計画
(優良田園住宅活用型)	都市計画法第34条第11号・第12号区域内に隣接または近接する土地において、優良田園住宅の建築の促進に関する法律に基づく、ゆとりある緑豊かな郊外型住宅地として整備を行う地区計画
幹線道路沿道型	都市計画マスタープランの土地利用構想図において定めている幹線道路(国道、県道)の沿道において、無秩序な開発の進行、用途の混在を防止し、適正な土地利用の整序を図る地区計画
地域産業振興型	都市計画マスタープラン及び法律に基づき策定された計画などに内容、位置、規模等が概ね具体的に定められている区域で、それらの目的に沿った施設等を立地することが地域振興に資すると市長が都市計画審議会の議を経て、特に認めた場合において、良好な操業環境の維持・向上を図るため、工場、研究開発施設等に特化した土地利用を図る地区計画