

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定 (日野町決定)

都市計画内池地区地区計画を次のように決定する。

名	称	内池地区地区計画	
位	置	日野町大字内池字大平の一部	
面	積	約1.0ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、国道307号から約1.5km、国道477号から0.5kmと利便性の良さ、2km圏内に保育園、幼稚園、小学校、高校、病院と施設が充実した立地条件から、地域の活性化を図れる良好な住宅地の形成を図る。	
	土地利用の方針	周辺の既存集落や町道を挟んだ出雲の里と共に秩序ある住宅地の形成を図る。	
	地区施設の整備の方針	地区内の道路、水路、公園等についてこれらの地区施設の機能の維持・保全を図る。	
	建築物等の整備の方針	田園景観や町並みの形成に配慮し、安全な住宅および共同住宅の整備を図る。	
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	今後の人口増加に対応できる住宅地として、立地基準に基づく道路整備を前提に快適な住環境を整備すると共に都市機能の質的向上を図る。	
地区区分	地区の名称	内池地区	
	地区の面積	約0.9ha	
	建築物等の整備に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物を建築してはならない。 (1) 住宅、共同住宅 (2) 兼用住宅で延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの ア 政令第130条の3第1号から第6号までに掲げる建築物 イ 医院(獣医院を除く。)、診療所その他これらに類するもの ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。) (3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの (4) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的に供するための公民館、集会所その他これに類するもの (5) 前各号の建築物に附属するもの
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の20
		建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度	—————
		建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の6
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡(但し建築物等の用途の制限の表(3)・(4)・(5)用途に供する場合はこの限りでない。)
		建築物の建築面積の最低限度	—————
		壁面の位置の制限	道路境界線および敷地境界線から、1m
		建築物の高さの最高限度	—————
		建築物の高さの最低限度	—————
		日影規制、北側斜線	第2種中高層住居専用地域と同様とする
		建築物等の形態若しくは意匠の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱、門又は塀の色彩は、刺激的な原色を避け、周辺の景観および街並みと調和する色調とする。 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根勾配は3/10以上とする(概ね建築面積の3分の2以上の部分が規定内の勾配であれば勾配屋根を持つ建築物とみなす)。
		垣若しくは柵の構造の制限	道路および敷地境界に面して垣または柵を設ける場合は、その構造は生垣または透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するものは除く。
		土地の利用に関する事項	現に存する樹林地、草地水辺地等で良好な居住環境を確保するために必要なものの保全を図るための制限
備考			

「区域は計画図表示のとおり、理由は別紙:理由書のとおり」

(別紙) 内池地区地区計画 理由書

・本地区は、日野町総合計画に掲げる住宅地の町の向かうべき方向性として、環境・福祉・防災に配慮しながら、良好な居住環境が形成されるよう、必要な用地を確保する目標に合致し、また日野町都市計画マスタープランに記載にあるとおり鉄道の駅から近接する地域で、無秩序な市街化が進むおそれがある区域については、市街化調整区域における地区計画制度を活用し、良好な土地利用環境への誘導を図るとともに、周辺の景観・営農条件等との調和を図りながら、ゆとりある良好な新市街地形成を図るとの方向性に合致する。

また、本地区は国道や公共施設等へアクセスの利便性を活かせる立地であり、田園景観や街並み等への配慮と共に、隣接する住居系の市街化区域と一体で住居環境を確保しつつ、地域の活性化を図りながら良好な住宅地等の形成を目指す。

全国的な少子化や人口流出の中、町の人口が年々減っている現状がある。日野町総合計画においても日野町への移住定住による地域の活力回復・活性化は大きなテーマのひとつである。このことから町として移住定住施策に力を入れることが急務であり、民間企業の力を活用しながら住宅地を形成できる本地区計画を設定する。