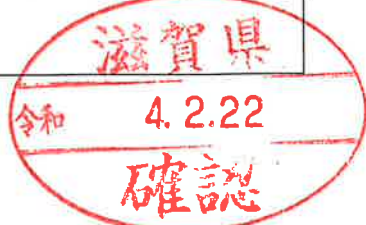


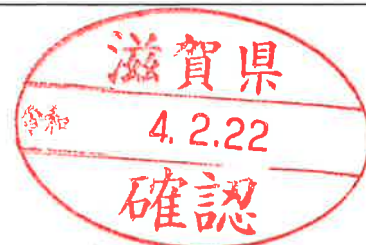
彦根長浜都市計画地区計画の変更（米原市決定）  
 都市計画顔戸西川地区地区計画を次のように変更する。

名 称	顔戸西川地区地区計画
位 置	米原市顔戸字西川 1128 番外
面 積	約 1.8 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p> <p>当該地区は、JR坂田駅から東に約 1.6 km、近江学びあいステーションの南側に位置し、顔戸自治会の既存集落とそこに隣接する農地からなる。</p> <p>本区の既存集落内には、建築基準法の道路に接していないため建替えが困難な宅地、あるいは、狭隘な既存道路のため車での乗入れが困難であったり、災害時に緊急車両が入らないといった宅地が多く存在し、居住環境や防災面で問題を抱えている。また近年、空家が目立ちつつあり、既存集落のコミュニティ維持の観点から、若者層の世帯の分化に伴う自己用住宅建築のための住宅地の確保が地域の課題となっている。</p> <p>本地区区計画では、無秩序な開発を防止し、優良な宅地を供給し、世帯の分化やUターン、Iターンの受皿となることによって、若者層の集落への定住化を促進し、既存集落のコミュニティの維持に寄与することを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>周辺の自然環境や既存集落の調和を図りつつ、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>
	<p>地区施設の整備方針</p> <p>道路、公園については公共施設として整備する。既存道路間をつなぐ計画区域内の幅員 6 m の道路については、地区施設とする。また、これらの機能および環境が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備方針</p> <p>(1) 良好な低層住宅地としての環境を保全するため、建築物の用途および建築物の壁面の位置を制限するとともに、建蔽率、容積率および建築物の高さの最高限度等を定める。</p> <p>(2) 敷地細分化等による居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>



地区整備計画	地区施設の配置 および規模		区画道路 幅員 6 m 延長約 190m
	地区 の 区 分	区分の名称	顔戸西川地区
		区分の面積	約 1.8 ha
	建築物の 用途の制限		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第二(イ)の項第1号(長屋は除く。)、同項 第2号および同表(ロ)の項第2号に規定する建築物 (2) 前号の建築物に付属するもの
	建築物の容積率 の最高限度		10分の10
	建築物の建蔽率 の最高限度		10分の6
	建築物の敷地面 積の最低限度		200 m <sup>2</sup> (隅切した敷地は 180 m <sup>2</sup> ) ただし、米原市地区計画の区域内における建築物の制限に関する 条例(以下「市条例」という。)の規定に該当する場合はこの限 りでない。
	建築物の壁面の 位置の制限		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路境界線または 隣地境界線までの距離を 1.0m以上とする。ただし、外壁の後退 距離の限度に満たない距離にある建築物または建築物の部分が 建築基準法施行令第 135 条の 22 各号のいずれかに該当する場合 は除く。
	建築物の高さの 最高限度		10m
	建築物の各部分 の高さ (北側斜線)		当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線まで の真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 mを加えた もの以下とする。
<p>※建築基準法第3条第2項の規定により「建築物の用途の制限」、「建築物の容積率の最高限度」、「建築物の建蔽率の最高限度」、「建築物の壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」または「建築物の各部分の高さ(北側斜線)」の規定の適用を受けない建築物について、増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替えをする場合においては、建築基準法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、上記各事項の規定は適用しない。ただし、建築物の用途の制限については、市条例に定める範囲内とする。</p>			

「区域は計画図表示のとおり」



理由

本地区は、市街化調整区域の既存集落内における優良な住宅地の創設を目的とし、平成28年6月に都市計画決定した地区です。地区計画決定後、民間開発により12区画の新たな住宅地が供給され、集落内に若者・子育て世代の定住化、既存コミュニティの新たな担い手確保が図られたところです。当該顔戸自治会では、今後ますます加速すると予測される人口減少を見据え、集落内における更なる住宅地創設が期待されています。

今回は、本地区の目標に寄与するよう、既決定地区の西側において新たに計画される住宅地開発について、一体的な街区形成に資するよう地区計画区域の拡大を行うものです。

また、区域西側では市道顔戸八田羽織線の新設が進められており、地区計画区域を新設市道に接するよう区域拡大することで、既存集落内の道路環境の改善、住環境の向上に資するよう都市計画を変更するものです。

