

＜近江八幡市にぎわい・交流拠点地区 地区計画＞ （近江八幡市役所 HPより）

[2018年4月1日]

計画決定年月日：平成4年5月8日

変更年月日：平成8年4月1日

変更年月日：平成29年1月18日

変更年月日：平成30年4月1日

名称		近江八幡市にぎわい・交流拠点地区地区計画	
位置		近江八幡市 桜宮町・出町	
面積		約6.4ha	
区域の整備・開発・保全の方針	地区計画の目標		本地域は、JR近江八幡駅より北へ約800mの距離に位置し、昭和41～昭和44年にかけて施行した官庁街造成事業により完成した公共施設の集積地として、良好な環境を形成しつつ機能を果たしてきた。完成から45年以上を経た現在、近年の社会経済状況の変化や行政改革に伴い、集積されていた複数の公共施設の移転や核となる市庁舎整備を控えていることから総合的な再整備が必要となってきた。 そこで、緑豊かで、落ち着いたゆとりとにぎわいのある新しい本市のにぎわいと交流拠点地区を形成することを目標とする。
	土地利用の方針		官庁街としての良好な発展、向上とにぎわいのある近江八幡市の中心地としてふさわしい合理的な土地利用を図る。
	地区施設の整備方針		道路や公共施設の緑化等を図る等により、にぎわいのある近江八幡市の中心地にふさわしい良好な町並みとなるよう整備を進める。
	建築物等の整備方針		建築物等の用途は、公共性の高い用途の他ににぎわいを創出するものを奨励しつつも混在化等による環境の悪化を防止するために、敷地面積の最低限度、壁面の位置、建築物の形態又は意匠及び垣又は柵の構造に制限を加えるとともに敷地内の緑化に努める。
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	にぎわい・交流拠点街区
		区分の面積	約6.4ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1) 建築基準法別表第二(り)項に規定する建築物 2) 市長が好適と証する建築物以外の建築物
		敷地面積の最低面積	数値：330㎡ ただし、次の各号に掲げるものはこの限りではない。 1) 現に建築物の敷地として利用されている土地において、現に存する所有権等に基づく建築物等の建築 2) 建築基準法別表第二(は)項に掲げる建築物の建築
		壁面位置の制限	敷地最低面積の適用となる建築物の外壁、もしくはこれに代わる柱、また、高さ2mを超える門、もしくは塀の面から道路境界までの距離は2m以上とする。
		建築物等の形態又は意匠の制限	◇屋外広告物、外壁及び屋根の色は落ち着いた色彩を基調とし周辺の景観及び敷地内の状況との調和を図るものとする。 ◇屋根の形態は、原則として勾配屋根とし、周辺の環境との調和に留意したものとする。
		垣又は柵の構造の制限	植え込み及びフェンスとする。ただし、高さ1m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りではない。

4) 近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例

開発事業区域の面積が 1,000 m²以上の開発事業については、近江八幡市開発事業における条例が適用される。公共施設等の整備の基準の適用や事業区域内に必要な駐車場・駐輪場および植栽地の整備、消防活動に必要な空地の確保などが求められる。

＜近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例＞（近江八幡市役所 HPより）
平成22年3月21日
条例第186号

目次

- 第1章 総則(第1条―第7条)
- 第2章 大規模開発事業計画の手続(第8条―第10条)
- 第3章 開発事業の手続(第11条―第18条)
- 第4章 周辺住民への周知等(第19条・第20条)
- 第5章 公共施設等の整備等(第21条―第23条)
- 第6章 一般事項(第24条―第31条)
- 第7章 共同住宅等の建築基準(第32条―第34条)
- 第8章 雑則(第35条―第40条)

付則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、近江八幡市の区域において行われる開発行為及び建築行為(以下「開発事業」という。)の手続及び基準等を定めることにより、本市における総合的かつ計画的な行政運営を図るための構想及び計画(以下「市の上位計画」という。)における土地利用の基本方針等の実現を図るため、市民、開発事業者及び市が協働して、住みよい都市環境の形成を図ることを目的とする。

(平25条例55・一部改正)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築行為 建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第13号に規定する建築に係る行為をいう。
- (3) 事業区域 法第4条第13項に規定する開発区域又は建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号に規定する敷地をいう。
- (4) 中高層建築物 高さが10メートル以上又は地上3階建て以上の建築物をいう。ただし、一戸建ての専用住宅及び農業用倉庫は、除く。
- (5) 公共施設等 道路、公園、緑地、下水道施設、上水道施設、排水施設、消防水利施設、ごみステーションその他公共の用に供する施設をいう。
- (6) 開発事業者 開発事業を行い、又は行おうとする者をいう。
- (7) 周辺住民 事業区域に隣接する土地又は建築物を所有する者及び建築物を占有する者その他規則に定める者をいう。
- (8) 植栽地 樹木が植栽された土地をいう。

(開発事業の承認申請)

第11条 開発事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、当該事業計画がこの条例に適合するものであることについて、あらかじめ、開発事業承認申請書を市長に提出し、開発事業承認書の交付を受けなければならない。

- (1) 大規模開発事業。ただし、法第34条第10号に基づくもので分譲宅地を目的とした開発行為は、除く。
- (2) 事業区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業。ただし、分譲住宅地等を目的とした開発行為並びに1戸建ての専用住宅及び農業用倉庫の建築行為は、除く。
- (3) 中高層建築物の建築行為
- (4) 市街化区域については計画戸数が6戸以上、市街化調整区域については計画戸数が3戸以上の共同住宅等の建築行為
- (5) 道路を新たに築造して建築区画の分割を行う、事業区域が1,000平方メートル未満の開発行為

第5章 公共施設等の整備等

(公共施設等の整備)

第21条 開発事業者は、開発事業に関連し既存の公共施設等を事業区域に含む場合は、区域の明確化を図り、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業に関する工事により設置される公共施設等については、適切な管理又は帰属が行われるよう市長と協議しなければならない。
- 3 前2項の規定は、法に別の定めがある場合は、この限りでない。

(公共施設等の整備等)

第22条 開発事業者は、開発事業の施行に際しては、次に掲げる公共施設等について規則に定める基準に適合するよう整備しなければならない。

- (1) 道路
- (2) 下水道施設
- (3) 上水道施設
- (4) 排水施設
- (5) 消防水利施設
- (6) ごみステーション

(平25条例55・一部改正)

(公共施設等の整備の除外)

第23条 土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業の施行区域及び既に開発事業の行われた区域において開発事業を行おうとする場合であって、既に行われたこれらの事業により整備された公共施設等が前条に定める基準に適合し、かつ、市長が必要でないとするときは、開発事業者は、新たに公共施設等を整備することを要しないものとする。

第6章 一般事項

(駐車場等)

第24条 開発事業者は、路上駐車等を防ぐため、規則で定めるところにより、事業区域内に必要な駐車場及び駐輪場を設けなければならない。

(公害等)

第25条 開発事業者は、開発事業により発生するおそれのある騒音、振動、水質汚濁、出水等(以下「公害等」という。)を未然に防止する措置を講じなければならない。

- 2 開発事業者は、開発事業に伴い公害等が発生した場合は、速やかに、開発事業を停止し、自己の責任において原因の除去等を行わなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業が終了した後においても、当該事業に起因して発生したと認められる公害等については、その解決の責任を負わなければならない。

(平23条例46・一部改正)

(植栽地の確保)

第26条 開発事業者は、良好な居住環境を形成するため、事業区域内に植栽地を設けなければならない。

(平23条例46・一部改正)

(文化財の保護)

第27条 開発事業者は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく次の各号に定める事項について、計画の段階で確認を行い、市教育委員会と協議しなければならない。

- (1) 埋蔵文化財包蔵地

(消防活動用空地等)

第31条 開発事業者は、規則に定める建築物を建築する場合は、消防活動に必要な空地を確保しなければならない。ただし、所管消防署との協議により、接面道路の道路幅員が消防活動に支障がなく、かつ、段差のない平坦地で上空に障害物がない等の代替が考慮される場合は、この限りでない。

(平25条例55・一部改正)

第7章 共同住宅等の建築基準

(平25条例55・改称)

5) 近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則

前項の条例を受けた条例の施行規則を以下に示す。

＜近江八幡市開発事業における手続及び基準等に関する条例施行規則＞（近江八幡市役HPより）

平成22年3月21日

規則第159号

改正 平成24年3月1日規則第7号

平成25年12月25日規則第48号

平成28年2月1日規則第1号

平成28年4月1日規則第34—2号

平成31年3月25日規則第15号

（駐車場の基準）

第16条 条例第24条の規則で定める基準は、次の表のとおりとし、車1台の標準駐車スペースは幅2.5メートル、長さ5メートルとする。

施設の名称	設置基準	
	自動車用の駐車施設	自転車用の駐輪施設
共同住宅等	事業区域内に計画戸数分以上の台数。ただし、商業地域・近隣商業地域において、周辺に駐車場等がある	事業区域内に計画戸数分の150%以上の台数
ワンルームマンション	場合は協議により事業区域内に戸数の3分の2以上、事業区域外（近接地）に3分の1以下の台数とすることができる。	事業区域内に計画戸数分の100%以上の台数
サービス付高齢者向け住宅	事業区域内に必要台数（住戸分及び利用用途分）。この場合において住戸分は協議により決定（住戸分の台数は、提供サービスの内容等により、居住者を考慮した上で決定する）し、利用用途分はサービス部の従業員用等の必要台数とする。	事業区域内に必要台数
飲食店等	事業区域内にテーブル数分の駐車台数（8人掛け以上のカウンター等は4席で1台分確保）。ただし、商業地域及び近隣商業地域において近接地に駐車場がある場合等、協議により事業区域内の駐車台数を緩和することができる。	事業区域内に必要台数

その他の施設	事業区域内に利用用途による必要台数（駐車、駐輪共）。ただし、商業地域及び近隣商業地域において近隣地に駐車場がある場合等、協議により事業区域内の駐車台数を緩和することができる。
--------	---

備考 近接地とは、事業区域から直線距離で100メートル以内の範囲とする。

（緑化の推進）

第17条 条例第26条の規定による植栽地は、次に掲げる基準により設けなければならない。

（1） 事業区域内に事業区域面積の6パーセント以上の面積とする。この場合において、都市計画法（昭和43年法律第100号）に規定する緑地がある場合は、これと兼ねることができる。ただし、分譲住宅地等を目的とした開発行為はこの限りでない。

（2） 植栽地面積は、次に掲げる基準で面積を換算するものとし、樹木の投影面積として重なる部分は、それぞれの面積を合算することができる。なお、高木及び中木を隣地、街路等に面する場所に計画する場合は、樹種の選定に留意すること。

ア 高木は、植栽時の樹高が4メートル以上の木で、樹高を直径とした円の面積を植栽地面積として換算できる。ただし、高木で換算できる面積は、樹木を植栽した面積の50パーセント以内を限度とする。

イ 中木は、植栽時の樹高が2メートル以上4メートル未満の木で、1本当たり3平方メートルとして換算できる。

ウ 低木は、植栽時の樹高が2メートル未満の木で、1平方メートル当たり4本以上で密植した場合のみ、1平方メートルとして換算できる。

エ 地被植物は、植栽地を覆った場合に植栽面積として換算できる。ただし、地被植物で換算できる面積は、必要植栽地面積の50パーセント以内を限度とする。

（消防活動用空地等）

第18条 条例第31条に規定する建築物は、次に掲げるところによる。

（1） 地上階数が3階以上の建築物

（2） 地上高さが12メートル以上の建築物

2 条例第31条に規定する消防用活動用空地等は、所轄消防署の基準（消防活動スペース等に関する指導指針）によるものとし、消防署と協議のうえ設置するものとする。

6) 消防活動スペース等に関する指導指針

前項の条例施行規則の消防活動空地等の指導指針を以下に示す。

＜消防活動スペース等に関する指導指針＞（近江八幡市役所 HPより）

平成24年10月1日 一部改正

1 趣旨

この指導指針は、東近江行政組合消防本部館内における中高層建物の災害発生時における有効な消防活動と避難時における安全性を確保するため、消防活動用空地等（以下「消防活動スペース」という。）に係る位置、構造及び設備に関して必要な指導指針を定める。

2 対象範囲

建築物の高さが12m以上、又は3階以上の中高層建築物で、原則として新築（新規土地開発）する建築物に対して、消防活動スペース、およびこれに係る進入路、進入口、開口部等に対する指導を行う。

3 進入路及び進入口

建築物の高さが15m以上、又は4階以上の中高層建築物の消防活動スペースには、当消防本部所有のはしご付消防車等（以下「はしご車」という。）を消防活動上有効に使用する必要があるため、以下の項目を満たし、容易に進入部署できること。

- (1) 進入路は、有効幅員4m以上、高さ3.8m以上とする。または必要に応じて進入角にすみ切りを行うこと。
- (2) 進入路は、急な段差や、傾斜がないこと。（縦勾配10%以下であること。）
- (3) 進入障害となる樹木、看板または庇等の障害物がないこと。
- (4) 進入路は、はしご車の車両総重量20tに耐え得るようマンホール、橋梁等の位置、構造に留意すること。

4 消防活動スペース設置基準

はしご車の消防活動に必要な空地および空間を以下により確保すること。

- (1) はしご車の梯体旋回、梯体伸縮の障害となるおそれのある樹木、架線、看板等を設

けないこと。

- (2) 地盤面は、はしご市の車両総重量20tに耐えられること。
- (3) 地盤面の傾斜は、7度以下であること。
- (4) 消防活動スペースは、6m×13m以上とし、その範囲を表示するとともに「消防隊専用の文字を表示し、駐車禁止とすること。

(別紙 消防活動スペース範囲表示 参照)

- (5) 消防活動スペースと建築物の避難上有効な開口部等からの距離は、はしご車梯体の有効な活動範囲内とすること。
- (6) 消防活動スペースは建築物の構造又は形状等を考慮し、非常用進入口またはベランダ等に面していること。

5 3階建ての建築物にあっては以下の項目で足りるものとする。

- (1) 3階部については、地上から8.7m以下となる位置に避難上有効な開口部を設けること。
- (2) 開口部に進入障害となる樹木、看板または庇等の障害物がないこと。

6 上記3、4または5について敷地の形状等により活動空地等が確保できない場合は代替を考慮すること。