

近江八幡八日市都市計画地区計画の変更（近江八幡市決定）

都市計画県道 26 号西庄町沿道サービス振興地区地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		県道 26 号西庄町沿道サービス振興地区地区計画
地区計画の位置		近江八幡市西庄町 2771 番 外
地区計画の区域面積		約 2.28 ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は JR 近江八幡駅、市役所及び商工会議所などが集積する官公庁街から約 1km 圏内の場所に位置し、主要地方道大津守山近江八幡線の沿道である。</p> <p>当該地区周辺では、幹線道路における沿道サービス施設の秩序ある立地誘導が必要となっている。</p> <p>このため、利便性の高い交通結節点に位置し、沿道サービス施設等の立地が進んでいる当該地区において、生活サービス機能の充実とあわせて、災害時における一時的な緊急避難所及び生活物資の調達機能等を有する施設を適切に誘導する必要があることから、商業サービス施設の計画的な立地を促進する。</p> <p>以上のことを踏まえ、建物の混在や敷地の細分化等を防止しつつ、災害に強く、ゆとりと潤いのある良好な市街地を形成することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>地区内の土地利用の方針を次のように設定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅地区 戸建て専用住宅を中心に、緑豊かな落ち着いたある住宅地を形成する。 2. 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。
	地区施設の整備方針	良好な住環境を形成するため、区画道路については、道路幅員の有効幅を 6 m 以上確保する。
	建築物等の整備方針	<ol style="list-style-type: none"> ①地区周辺の住環境と調和した良好な環境を形成するため、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、開発およ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		特に定めない。		
	地区の区分	区分の名称	住宅地区	商業A地区	商業B地区
		区分の面積	約0.3ha	約1.8ha	約0.18ha
	建築物等の用途制限		特に定めない	次に掲げる建物は建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号および第5号に掲げる建築物	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(イ)項第1号から第3号および第5号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2(ヘ)項に掲げる建築物
	容積率の最高限度		特に定めない。		10分の20
	建ぺい率の最高限度		特に定めない。		10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度		150㎡	300㎡	200㎡
			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。		
	建築物の壁面の位置の制限		<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線および隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。</p> <p>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。</p> <p>(1) 外壁等の中心線の長さの合計が3m以下であるもの。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。</p>		
	建築物等の形態及び意匠の制限		<ul style="list-style-type: none"> ・ 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10分の3以上とする。 <p>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色のあるものとする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 軒の高さが10mを超える建築物の屋根は、棟を有する勾配屋根とし、その勾配は10分の3以上とする。 ・ 建築物等の屋根及び壁面、屋外広告物の色は落ちや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色のあるものとする。 	
垣又は柵の構造の制限		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60cm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		特になし			