

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（近江八幡市決定）

都市計画市道黒橋八木線沿道サービス振興地区地区計画を次のように決定する。

地区計画の名称		市道黒橋八木線沿道サービス振興地区地区計画
地区計画の位置		近江八幡市土田町1370番 外
地区計画の区域面積		約7.6ha
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、JR 近江八幡駅から北西約 1.0km に位置し、官公庁街から連続する既成市街地に隣接している。 また、都市計画道路 近江八幡能登川線の沿道には、総合医療センターや福祉センターが立地し、公益事業者や市役所等の行政拠点にも近接しており、周辺では計画的な住宅・商業開発が行われている。 このため、住宅用地と商業用地をバランス良く配置し、地域の防災機能向上に資する商業サービス施設の立地を促すなど、計画的な誘導を図る必要がある。 以上の背景を踏まえ、商業機能と居住機能が調和した総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、災害に強く、安心とゆとりのある良好な市街地を形成することを目標とする。
	土地利用の方針	地区内の土地利用の方針を次のように設定する。 1. 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及び公共公益施設を配置する。 2. 住宅地区 戸建て住宅を中心に、落ち着いた住宅地を形成する。
	地区施設の整備方針	良好な市街地環境を形成するため、区画道路は、道路幅員の有効幅を6m以上確保するとともに、公園、集会所用地を計画的に配置する。なお、住宅地以外の土地利用の場合は、内容、規模に応じて、道路の有効幅員を確保する。
	建築物等の整備方針	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、開発及び保全に関する方針	特に定めない。

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	商業地区	住宅地区
		区分の面積		約 2. 0 h a	約 2. 4 h a
		建築物等の用途制限		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 2 (い) 項第 1 号から第 3 号及び第 5 号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第 2 (ほ) 項第 2 号に掲げる建築物 (3) 建築基準法別表第 2 (り) 項第 3 号に掲げる建築物	特に定めない
		建築物の敷地面積の最低限度		3 0 0 m ²	1 5 0 m ²
				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ついてはこの限りではない。	
		建築物の壁面の位置制限		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. 0 m 以上とする。 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。 (1) 外壁等の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの。 (2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2. 3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m ² 以内であるもの。	
		建築物等の形態及び意匠の制限		・ 建築物等の屋根及び壁面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きのあるものとする。 ・ 屋外広告物の色は、全ての色相で彩度 1 0 を超えないこと。ただし、広告物の表示面積の 3 0 パーセント以下で着色させる部分の彩度はこの限りではない。	・ 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 1 0 分の 3 以上とする。 ・ 建築物等の屋根及び壁面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きのあるものとする。
		垣又は柵の構造の制限		特に定めない	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 6 0 c m 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			開発許可基準に即した当該必要規模の調整池を配置し、開発事業者において整備する。また、区域を分割して開発を行う場合においても、地区計画区域全体に応じた規模の調整池の必要性を検証して配置し、その開発事業者において整備する。	

「市道黒橋八木線沿道サービス振興地区地区計画」の決定理由

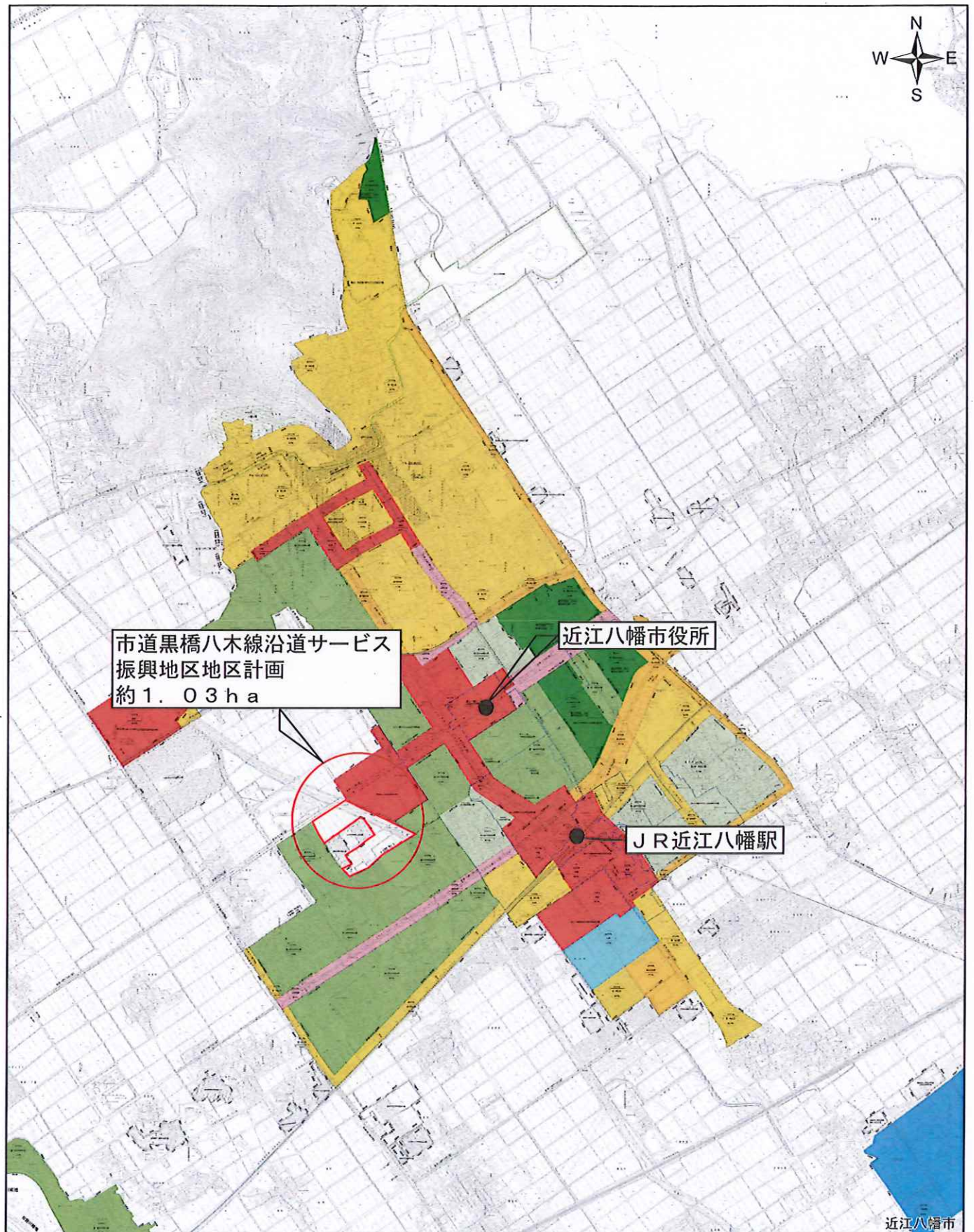
本地区は、JR 近江八幡駅から北西約 1.0km に位置し、官公庁街から連続する既成市街地に隣接している。

また、都市計画道路 近江八幡能登川線の沿道には、総合医療センターや福祉センターが立地し、公益事業者や市役所等の行政拠点にも近接しており、周辺では計画的な住宅・商業開発が行われている。

このため、住宅用地と商業用地をバランス良く配置し、地域の防災機能向上に資する商業サービス施設の立地を促すなど、計画的な誘導を図る必要がある。

以上の背景を踏まえ、商業機能と居住機能が調和した総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、災害に強く、安心とゆとりのある良好な市街地を形成するため、都市計画決定を行う。

総括図



1:25,000
0 0.375 0.75 1.5 km

計画図

