

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）

都市計画県道 26 号多賀町樋ノ口活性化地区計画を次のように決定する。

地区計画の名称		県道 26 号多賀町樋ノ口活性化地区計画
地区計画の位置		近江八幡市多賀町字樋ノ口 3 2 番 外
地区計画の区域面積		約 0. 4 7 h a
地区の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、JR 近江八幡駅より北 1.7km 付近に位置し、主要地方道大津守山近江八幡線（県道 26 号）の沿道にある。また、南側には主要地方道大津能登川長浜線（県道 2 号）、北側には主要地方道彦根近江八幡線（県道 25 号、湖岸道路）があり、主要な幹線道路との接続ができ、交通の利便性が高い。県道 26 号沿いには、小売店舗及び農産物販売所等が立ち並んでおり、賑わいのある環境を形成している。</p> <p>一方で、市街化区域（第 1 種住居地域や第 2 種住居地域）と近接していることから住宅地に近く、周辺には、田園風景が広がっており、当該地付近の景観を損なわないように努めることも必要である。</p> <p>本計画は以上のような地域の実情や特性に鑑み、無秩序な開発を抑制し、既存施設及び未利用地を有効活用することにより、産業活動の活性化及び良好な自然環境の形成、並びに安心・安全かつより賑わいのあるまちづくりに資することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	良好な自然環境を確保しつつ、都市的土地利用と自然的土地利用の良好な調和を図る。
	地区施設の整備方針	地区施設としては定めないが、良好な沿道景観を形成するために緑地を有効に配置する。
	建築物等の整備方針	<p>①良好な沿道景観を形成するため、建築物の用途及び建築物の壁面の位置を制限するとともに、建ぺい率、容積率及び建築物の高さの最高限度を定め、建築物の屋根の形態、垣又は柵の構造の制限についても定める。</p> <p>②敷地細分化等による建築物の乱立を防止するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>③建築物及び屋外広告物等については、刺激的な原色を避け、落ち着いた色調を用いるものとする。</p>
	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	特になし
	地区の区分	商業地区 約0.47ha
	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(へ)第1号から第3号及び第6号に掲げる建築物及び住宅
	容積率の最高限度	10分の20
	建ぺい率の最高限度	10分の6
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は1.0m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3m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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの。
	建築物等の高さの最高限度	12m
	建築物の各部分の高さ	特に定めない。
	建築物等の形態及び意匠の制限	軒の高さが10mを超える建築物について、そ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。
垣又は柵の構造の制限	生垣又はフェンスなどで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	特に定めない。	