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）

都市計画国道8号友定町西浦活性化地区計画を次のように決定する。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区計画の名称 | | | | 国道8号友定町西浦活性化地区計画 | |
| 地区計画の位置 | | | | 近江八幡市友定町字西浦３１７番２　外 | |
| 地区計画の区域面積 | | | | 約０．５１ｈａ | |
| 地 区 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針 | | 地区計画の目標 | | 当該地区は、近江八幡市の南部、国道８号沿線に位置し、周囲には商業施設等が立地しており、物流及びロードサービス等の産業活動が行われている。  なお、当該地区には、廃業をされた店舗の既存施設及び未利用地が存在し、一体的に活用することが望まれている。  一方で、本地区の周辺では街道沿いの歴史的景観の保全に努めるまちづくりが展開されており、その魅力を損なわないように努める必要がある。  本計画は、以上のような地域の実情や特性に鑑み、また、隣接する地区計画との相乗効果により幹線沿道の土地の有効活用及び活性化を図るとともに、無秩序な開発を抑制し、良好な環境形成及び安心・安全なまちづくりに資することを目標とする。 | |
| 土地利用の方針 | | 商業地区  １．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調和を図る。  ２．既存施設と共に未利用地を有効活用し、商業その他の業務の利便を増進する。 | |
| 地区施設の  整　備　方　針 | | 良好な沿道景観を形成するため、緑地を有効に配置する。 | |
| 建築物等の  整　備　方　針 | | ①良好な沿道景観を形成するため、建築物の用途、建築物の壁面の位置及び各部分の高さを制限するとともに、建ぺい率及び容積率の最高限度を定め、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。  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。  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。 | |
| 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 | | 地区施設の  配置及び規模 | | | | 特に定めない。 |
| 建 築 物 等 に 関 す る 事 項 | | 地区の区分 | | 商業地区　約０．５１ｈａ |
| 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（り）項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 | | 特に定めない。 |
| 建築物の各部分の高さ | | 建築物の各部分の高さは当該部分から前面道路の反対側の境界線又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５ｍを加えたもの以下とする。 |
| 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 | | 生垣若しく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６０㎝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。 |