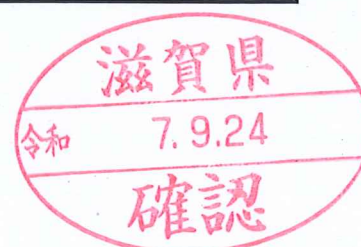


近江八幡八日市都市計画地区計画の変更（近江八幡市決定）

都市計画商業機能交流拠点地区地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		商業機能交流拠点地区地区計画
地区計画の位置		近江八幡市土田町1318番1 外
地区計画の区域面積		約12.2ha
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近江八幡駅より北西約1kmに位置し、官公庁街と連続した既成の市街地と隣接する場所である。 また、(都)近江八幡能登川線沿道に、総合医療センター、福祉センターが立地し、公益事業者や市役所がある行政拠点と近接しており、周辺では計画的な住宅開発や商業開発が進んでいる。このため、住宅用地と商業用地がバランス良く配置されると共に、商業用地において、地域の災害時における食料等の備蓄機能を補完する商業サービス施設を立地する等、計画的な誘導を行う必要がある。 以上のことを踏まえ、商業機能と居住機能の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. 住宅地区 戸建て住宅を中心に、緑豊かな落ち着いた住宅地を形成する。 2. 商業A及びB・公共公益施設地区 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。
	地区施設の整備方針	①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、区域内の既存道路に接道する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。 ②区域内の雨水調整機能を確保し、下流水路等及び周辺地域への影響を及ぼさないように、調整池を配置する。
	建築物等の整備方針	①地区周辺の住環境との調和した良好な景観を形成するため、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A及びB・公共公益施設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、開発及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		道路	道路の区分	幅員	備考		
				区画道路	6.0m以上 (9.5m以上)	区域内の道路幅員を有効幅6m以上確保する。 ただし、商業地区内の市道土田白鳥線の道路幅員は有効幅9.5m以上確保する。		
	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	住宅地区	商業A地区	商業B地区	公共公益施設地区	
			区分の面積	約1.9ha	約1.78ha	約6.7ha	約1.82ha	
		建築物等の用途制限		特に定めない。	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(ほ)項第2号に掲げる建築物 (2) 建築基準法別表第2(り)項第3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(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 ただし、公共公益施設地区において公益上必要なもので市長が認めたものについては、この限りでない。		
		建築物の敷地面積の最低限度		150㎡		300㎡		
				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		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。				
		建築物等の形態及び意匠の制限		・ 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。 ・ 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ものとする。 ・ 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。 ただし、住宅については附属建築物を除き、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。 ・ 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		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、区域を細分して開発を行う場合においても、開発面積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。						

