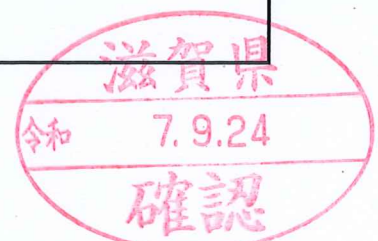


近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（近江八幡市決定）

都市計画国道8号東川町明神川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号東川町明神川活性化地区計画
地区計画の位置		近江八幡市東川町字明神川150番1 外
地区計画の区域面積		約0.63ha
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、近江八幡市西部、国道8号沿線の交通利便性の高いエリアに位置している。現在、一部は事務用地として利用され、周辺には多くの商業施設が立地し、幹線道路を軸とした賑わいのある商業業務地を形成している。 一方で、国道8号線は近江八幡市の玄関口として物流、産業、観光において重要な役割を担っている。そのため、本市の優れた景観を損なわないよう配慮しつつ、機能的な開発を進める必要がある。 このような地域の実情を鑑み、本地区は、既存の土地利用を継承しながら、新たな商業・業務機能の集積を促進することにより、幹線道路沿いの利便性を最大限に活かした、一体的で魅力的な商業業務地を形成し、地域経済の活性化に貢献することを目標とする。
	土地利用の方針	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. 既存施設と共に計画区域内の土地を有効活用し、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	地区施設として定めないが、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. 良好な商業用地の環境及び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、建築物の意匠、垣又は柵の構造の制限についても定める。 2. 敷地の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、近江八幡市風景計画及び屋外広告物条例に準拠するものとする。
	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	区分の名称	商業地区
		区分の面積	約0.63ha
		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 (2) 劇場、映画館、演芸場又は観覧場で、客席部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。 (3) 店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの。
		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	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	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	農地に面する部分は生垣とする等、周囲の環境及び景観と調和したものとする。
	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。

