

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 号石寺平田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 号石寺平田活性化地区計画
地区計画の位置		近江八幡市安土町石寺字平田 866 番 3 外
地区計画の区域面積		約 1. 0 5 h a
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東部、国道 8 号沿線に位置し、周囲には商業施設や工場が立地し、幹線道路を主軸とする賑わいのある産業地を形成している。 国道 8 号は、近江八幡市を訪れる方の玄関口であり、物流・産業活動・観光に果たす役割は大きなものであるが、多くの優良な景観を持つ本市の魅力を損なわないように努めるべきである。 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、幹線道路沿道の未利用地を有効活用することにより、産業の振興と安心・安全かつ魅力的な都市環境の形成を推進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. 計画区域内の土地を有効活用し、地域流通機能の向上及び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 1. 0 5 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(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	1 0 分の 2 0
		建 ぺ い 率 の 最 高 限 度	1 0 分の 6
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	2 0 0 m ²
		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. 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. 2 5 を乗じて得たものに5 m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、区域を細分化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。