

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）

都市計画国道 8 号石寺松ノ木活性化地区計画を次のように変更する。

地区計画の名称		国道 8 号石寺松ノ木活性化地区計画
地区計画の位置		近江八幡市安土町石寺字松ノ木 4 6 6 番 1 外
地区計画の区域面積		約 1. 5 1 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、近江八幡市東端部、国道 8 号沿線に位置し、東側は東近江市と隣接している。</p> <p>行政界を跨いで東側沿道は市街化区域（準工業地域）に設定されており、工場及び運送業等の産業拠点地域として土地利用がなされている。</p> <p>しかし、当該地区内には近年の景気低迷などの様々な要因により未利用地となっている区画が継続して存在している状況である。</p> <p>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・観光等に果たす役割は大きく、多くの優良景観を持つ本市の魅力を損なうものであってはならないものである。</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、かつ未利用地を有効活用することにより、賑わいあるロードサービス通りへの転換、良好な環境形成と安心・安全かつ魅力的な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	<p>商業施設用地（約 1. 5 1 h a）</p> <ol style="list-style-type: none"> 市街化調整区域のスプロール防止 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。 既存商業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	<ol style="list-style-type: none"> 良好な商業用地としての環境を保全するため、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、容積率を定め、建築物の屋根の形態についても定める。 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。 看板等については、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1.51ha
	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 (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、勝馬投票券販売所、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 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敷地境界線及び隣地境界線までの距離を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5m ² 以内であるもの。
	建築物等の高 さの最高限度	・特になし
	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60cm以下のものについてはこの限りでない。	
土地の利用に 関する事項	・特になし	

区域は計画図表示のとおり

理由書：別紙のとおり