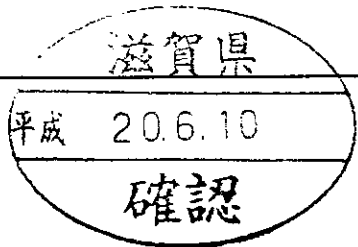


彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）

都市計画七条東地区地区計画を次のように決定する。

名称	七条東地区地区計画		
位置	長浜市七条町字東五位田		
面積	約0.9ha		
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	当該地区は、長浜市の東部に位置し既存の集落に隣接する工場跡地の未利用となっている地区で、この地区の土地活用が望まれている。このことから当地区において戸建て住宅の建設を計画的に誘導し、周辺地域と調和した良好な住宅地を形成することを目標とする。	
	土地利用の方針	戸建て専用住宅を主体とし、良好な低層住宅地を形成する。	
	地区施設の整備方針	区画道路を整備すると共に、公園及び緑地を周辺環境に配慮した位置に整備する。	
	建築物等の整備方針	低層の住宅を主体とした落ち着いた住宅地を目指すため、建築物の用途の制限、高さの最高限度、日陰規制、北側斜線及び形態又は意匠の制限及び垣又はさくの制限について定める。	
	緑化の方針	緑豊かな潤いのある街並みを形成するため、地区施設及び建築敷地の積極的な緑化を行う。	
	その他の整備方針	① 周辺環境に配慮し、建築敷地内の雨水排水の流出抑制を行う。 ② 電柱は、道路の有効幅員を確保するため民地等道路以外の場所へ設置するものとする。また、電柱の色は、周辺環境に調和した色とする。	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	区画道路（配置は計画図表示のとおり 幅員6m 延長 約352m） 避難通路（配置は計画図表示のとおり 幅員3.0m 延長 約15m） 公園・緑地（配置は計画図表示のとおり 面積 約586m ² ）	
	地区の区分	地区の名称	七条東地区
		地区の面積	約0.9ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次の各号に該当する建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。） (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの。 (3) 診療所 (4) 巡查派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの。 (5) 町内会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動あるいは、自治会活動の目的に供するための公民館集会所その他これらに類するもの。 (6) 前各号の建築物に付属するもの。（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）
		建築物の容積率の最高限度	10分の10
		建築物の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		200m ² （隅切部180m ² ）	



地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の壁面位置の制限	<p>道路及び隣地境界から1.0m以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合はこの限りでない。</p> <p>(1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のものであるもの。</p> <p>(2) 物置等の用途に供し、軒高が2.3m以下で、かつ床面積の合計が5m²以内のもの。</p> <p>(3) 壁面を有しないカーポートで軒高が2.3m以下であるもの。</p>
		建築物の高さの最高限度	<p>建築物の高さの最高限度は、敷地地盤から10mとし、建築物の各部分の高さの制限は、以下のとおりとする。</p> <p>(1) 建築物の壁面から前面道路の反対側の境界線までの水平距離が20m以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に1.25を乗じて得たもの以下とする。(道路斜線規制)</p> <p>(2) 当該部分から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。(北側斜線規制)</p>
		建築物等の形態又は意匠の制限	<p>① 建築物の屋根は、原則として勾配屋根とし屋根勾配は10分の3以上であること。</p> <p>② 建築物の外壁、屋根の色彩は、原色を避け周辺環境と調和した落ち着いたある色調とする。</p> <p>③ 敷地地盤の高さは、造成工事竣工時の高さを著しく変更してはならない。</p> <p>④ 雨水の地区外流出抑制のため建築敷地内に地下浸透溝を設置するものとする。</p>
		かき又はさくの構造の制限	<p>① 道路及び敷地境界に面して垣又はさくを設ける場合は、その構造は、生け垣又は透過性の高いフェンスとし、土塀、板塀、ブロック塀等は設置してはならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び敷地地盤から40cm以下の上記フェンス基礎(コンクリートブロック等)はこの限りでない。</p> <p>② 垣又はさくの高さは、敷地地盤から1.5mを越えてはならない。</p> <p>③ 道路に面してフェンスを設置する場合は、道路境界線から0.5m後退した位置に設け、後退した空地には、植栽等の緑化を施すものとする。</p>



理 由 書

本地区は、長浜市東部の市街化調整区域の中の既存集落に隣接し、工場用地として整備利用されてきた土地で、現在は、工場の撤退により未利用地となっている地区である。

本市が市街化調整区域において抱える課題のひとつに、本地区のように、既存工場（跡地）の同一用途での利用は、工場の集約化や産業転換等から立地が確保できないといった現状にある。

特に、人口減少が進む市街化調整区域の集落において、良好な定住環境をつくり地域コミュニティの維持向上を図るために、こうした工場跡地の有効な土地利用を図ることが必要と考えられる。

こうしたことから、市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域の特性を踏まえつつ、適正な土地利用誘導や建築物の制限により戸建て住宅を主体として周辺環境と調和した良好な住宅地の形成を図るため、地区計画を定めるものである。

