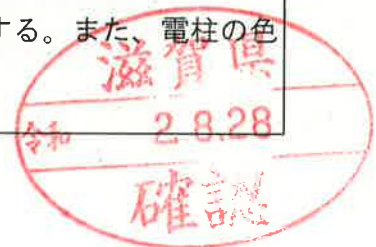


彦根長浜都市計画地区計画の変更（長浜市決定）

都市計画祇園八ノ坪地区地区計画を次のように変更する。

名 称		祇園八ノ坪地区地区計画
位 置		長浜市祇園町字八ノ坪の一部、字二ノ坪の一部
面 積		約 2.26ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>当該地区は、JR長浜駅より北西に約 1.2 km、県道祇園八幡中山線北側、主要地方道木之本長浜線東側に位置し、市街化区域（既存集落）の外縁にある。地区の北側、東側、西側は農地があり、南側は市街化区域で良好な住宅地が形成されている。また、既存幹線道路沿いには、商業施設や医院、薬局等の医療関係施設もあり利便性が高い。</p> <p>このような環境にある当該地区周辺の集落においては、人口・世帯数が増加しているものの、既存宅地の区域で高齢化が進んでおり、集落の維持や地域コミュニティの希薄化といった将来的な問題が懸念される。</p> <p>本地区計画では、幹線道路沿いに商業用地を配置し、周辺住民の利便性向上を図り、商業用地の奥に住宅地を配置し、既存集落とのコミュニティ形成を重視しながら、良質な住宅地を供給し、若年層の世帯分離やUターン・Iターン・Jターン等に対応する等、持続可能な集落形成に寄与することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>良好な自然環境を確保しつつ、周辺住民に対する飲食の供給等を目的とした商業用地を配置し、利便性を向上させる。</p> <p>周辺の自然環境や既存住宅地との調和を図りつつ、優良な住宅地としての土地利用を行い、その維持保全を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>良好な定住環境の形成を図るため、幅員 6.0mの区画道路、住宅区域の 3%以上の面積を有する公園を整備するとともに、上下水道施設等の整備を行う。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>(1) 良好な商業地区及び戸建住宅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、容積率及び建築物の高さの最高限度を定める。</p> <p>(2) 敷地細分化等による環境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。</p> <p>(3) 建築物、工作物、看板等については、長浜市景観計画に基づき、落ち着いた色調を用いるものとする。</p>
	その他の整備方針	<p>電柱は、道路の有効幅員を確保するため、民地内に設置する。また、電柱の色は、周辺環境に配慮した色とする。</p>



地区施設の配置及び規模		・区画道路（幅員 6m）：延長約 748m ・公園：2 箇所（①約 291 m <sup>2</sup> ②約 305 m <sup>2</sup> ）			
地区の区分	名称	A 地区	B 地区	C 地区	
	面積	約 0.24ha	約 0.4ha	約 1.62ha	
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、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。</p> <p>(2) カラオケボックスその他これらに類するもの。</p> <p>(3) 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これらに類するもの。</p> <p>(4) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(5) 工場（自動車修理工場を含む）</p> <p>(6) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するもの。</p> <p>(7) ホテル又は旅館</p> <p>(8) 畜舎。ただし、研究所及び動物取扱業の販売・保管・貸出に供する施設に付随するものは除く。</p> <p>(9) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号に規定する風俗営業又は同条第 6 項から第 11 項に規定する性風俗関連特殊営業若しくは特定遊興飲食店営業の用に供する建築物</p> <p>(10) 共同住宅、長屋住宅、寄宿舍又は下宿</p>	
		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 <sup>2</sup> （隅切した敷地は 180 m <sup>2</sup> ）	

		<p>壁面の位置の制限</p>	<p>道路境界及び敷地境界までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。</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 3.0m以下であるもの。</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒高が 2.3m以下でかつ床面積の合計が 5 m<sup>2</sup>以内であるもの。</p> <p>(3) 壁面を有しない自動車車庫で軒高が 2.5m以下であるもの。</p>
		<p>建築物等の高さの最高限度</p>	<p>(1) 建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から 12m とする。</p> <p>(2) 前面道路の路面の中心からの建築物の各部分の高さは、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>(3) 敷地地盤面からの建築物の各部分の高さは、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 10m を加えたもの以下とする。（北側斜線規制）</p>
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<p>建築物の外壁、屋根の色彩は、長浜市景観計画に定める景観形成基準を満たすものであること。</p> <p>(1) 附属建築物を除き、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、長浜市景観計画に定める景観形成基準を満たすものであること。</p>
		<p>垣又はさくの構造制限</p>	<p>(1) 道路及び水路に面して垣又はさくを設置する場合は、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面から 40 cm以下の上記フェンス基礎（コンクリートブロック等）はこの限りではない。</p> <p>(2) 道路及び水路に面して設置する垣又はさくの高さは敷地地盤面から 1.5mを超えてはならない。</p> <p>(1) 道路及び敷地境界に面して垣又はさくを設置する場合は、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面から 40 cm以下の上記フェンス基礎（コンクリートブロック等）はこの限りではない。</p> <p>(2) 垣又はさくの高さは敷地地盤面から 1.5mを超えてはならない。</p>

区域は計画図表示のとおり

理由書は別紙のとおり



## 理 由

祇園町は、人口動態において、長浜市全体の人口が減少している中で、継続して人口・世帯数が増加している地域であるとともに、主要地方道木之本長浜線及び県道祇園八幡中山線に接しており長浜駅や国道へのアクセスが良く、沿道に商業施設・医療関係施設もあるため、利便性が高い地域となっています。

この点から、市街化区域に接する上記の交差点付近から大井川までの地区一帯については、地区計画制度を用いた土地開発を平成29年から進めており、当該地はその内の一部分（祇園町字八ノ坪、字二ノ坪の一部）となります。

本地区計画は、平成29年12月に当初決定されており、今回、都市計画の変更として区域拡大するものです。

祇園八ノ坪地区地区計画に隣接する祇園町字二ノ坪の一部及び字八ノ坪の一部の土地において地区整備計画を立てることで、長浜市都市計画マスタープランにおける神照地域圏の地域目標である「広域交通基盤をいかした商業・サービス空間の充実を図るとともに、人口増加に対応した質の高い居住空間の形成」を目指し、周囲の景観と調和した良好な住宅地形成を進めます。

また、祇園町字二ノ坪の一部及び字八ノ坪の一部の土地を地区整備するにあたり、将来的な自治会の形成や土地利用の利便性を高め、既存の住宅地と一体のものとして連続性を持たせられるように、既存の祇園八ノ坪地区における地区整備計画上の公園を一部道路へ変更し、新たに整備する土地との接道を設けます。

