

## 彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）

都市計画祇園天王地区地区計画を次のように決定する。

名 称	祇園天王地区地区計画
位 置	長浜市祇園町字天王の一部、宮ノ北の一部及び宮ノ西の一部
面 積	約0.9ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>当該地区は、JR長浜駅から北西に約1.4km、主要幹線道路である県道祇園八幡中山線の北側に位置し、市街化区域（既存集落）の外縁にある。地区の北側には農地があり、東側は医院、西側及び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、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、当該地の立地条件を生かしつつ、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	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。
地区施設の整備の方針	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、集会所、上下水道施設等の整備を行う。
建築物等の整備の方針	<p>(1) 良好な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>
その他の整備方針	<p>(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。</p> <p>(2) 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 整備 計画	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画道路（幅員6m）：延長約302m</li> <li>・通路（幅員1.5m）：延長約42m</li> <li>・公園：1箇所（約306㎡）</li> <li>・集会所用地：1箇所（約160㎡）</li> </ul>
	地区の区分	名称	祇園天王地区
		面積	約0.9ha
	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以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。）</li> <li>(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うち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの。</li> <li>(3) 診療所</li> <li>(4) 巡査派出所、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。</li> <li>(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集会所その他これらに類するもの。</li> <li>(6) 前各号の建築物に附属するもの。（建築基準法施行令第130条の5に定めるものを除く。）</li> </ul>
		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㎡（隅切した敷地は180㎡）
		壁面の位置の制限	<p>道路境界及び敷地境界までの距離は、1.0m以上とする。</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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㎡以内であるもの。</li> <li>(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。</li> </ul>
		建築物等の高さの最高限度	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から12mとする。</li> <li>(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）</li> <li>(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）</li> </ul>

	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<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>
	垣又は柵の構造制限	<p>(1) 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設置する場合は、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）はこの限りではない。</p> <p>(2) 垣又は柵の高さは敷地地盤面から1.5mを超えてはならない。</p> <p>(3) 工業地域及び地区計画策定時における既存宅地との敷地境界部分は、上記1及び2の制限を適用しない。また、公園及び集会所等公共施設と住宅地との境界部分については、上記の制限を適用しない。</p>

「区域は計画図表示のとおり」

理由は別紙のとおり

## 理 由

当該地区は、長浜市都市計画マスタープランにおける神照地域圏に位置し、地域づくりの目標を「広域交通基盤をいかした商業・サービス業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ます」としており、土地利用方針では、農地及び集落地について「市街化調整区域の集落地域では、U・J・Iターン等へ対応するため、農地保全制度との調整を前提として、自己用住宅建築の規制緩和策や地域の特性に応じたまちづくりを誘導する地区計画制度の活用等により、地域活力の維持に努めます」と定めています。

また、本地区が含まれる祇園町は、実際の人口動態においても、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、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。

これらのことから、市街化調整区域であるものの、居住空間の形成を認める地域として、周囲の景観と調和した良好なまちづくりを進めるため、地区計画を決定するものです。