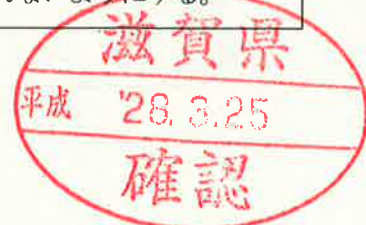


彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）

都市計画下坂中地区地区計画を次のように変更する。

| | |
|-----------------|--|
| 名 称 | 下坂中地区地区計画 |
| 位 置 | 長浜市下坂中町の一部 |
| 面 積 | 約 10.2 ha |
| 区域の整備・開発及び保全の方針 | <p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、長浜市の南部に位置し市街化調整区域と隣接する。交通の点では国道8号と本地区の東部で隣接し、県道大野木志賀谷長浜線(244号)が本地区のほぼ中央を走っている。また、JR田村駅からは約1.5kmの位置にある。</p> <p>本地区の中央を流れる水路は農業や日常生活への用途のみならず、多くの水生生物が生息し、初夏には蛍が飛び交うなど、人と生物の共生の場を提供している。また、西北部の森には国指定史跡があり保全の必要性がある。</p> <p>既存の集落は本地区の西部に偏在し、東部は田畑の中に3戸の家屋があるのみで、新たな市街地を形成するのに十分な面積がある。</p> <p>施設面では、本地区の西部に診療所や福祉施設があり、また東部では市立病院と隣接し、こども園や小学校、中学校へも至近の距離にある。さらに、国道と接する地点にコンビニエンスストアがあるなど、子どもから高齢者までの幅広い年齢層に対して優れた住環境が整うことになる。</p> <p>一方、既存集落内の道路は狭く、日常の移動手段としての自動車の活用が不便であるだけでなく、緊急時の避難や車両の進入に支障をきたす恐れもあってその改善が望まれる。</p> <p>以上の状況を踏まえ、文化財や良好な自然環境を保全し、優良な住居地区を形成することで地域コミュニティ文化の向上を目標とする。</p> |
| | <p>土地利用の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 周辺の自然環境や既存集落及び文化財との調和を図りつつ、優良な低層住宅地としての土地利用を推進する。 2. 地域住民の利便性を確保するため、国道8号沿道部分には商業施設を立地できるものとする。 3. 東南ブロックの地域は、敷地面積の最低限度を高くして、菜園、果樹園、花卉園、緑地等つき住宅地として開発を行う地区とする。 4. 緑豊かな住宅地を形成するため、公園、緑地、空地及び建築敷地等の積極的な緑化を行う。 5. 西北ブロックの地域は、国から史跡として指定された「史跡北近江城館跡群下坂氏館跡」が存在し、歴史的資源の保全・形成を図る地区とする。 |
| | <p>地区施設の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 良好な住宅地の形成を図るため、新規開発地区では区画道路を整備する。既存集落部でも、道路幅を計画的に行い区画道路を整備する。 なお、道路の規模、地区での重要度に応じて歩道を設置する。 2. 公園及び緑地は、日常の利用、緊急時の用途、環境等に配慮した位置に整備する。 3. 水路は現状を極力保全し、必要に応じて付け替え・新設し積極的活用を図る。 |
| | <p>建築物等の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本地区の大部分は低層住宅を主体とした落ち着いたある住宅地とするため、建築物の用途、最低敷地規模、階数、壁面の位置、建築物等の形態及び意匠、かき・柵等の制限を設ける。 2. 国道8号沿道部分は本地区の快適な生活を支える商業空間と位置づけ、住宅地の部分とは取り扱いを異にする。 |
| | <p>その他の整備の方針</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化財については、その保全に努める。 2. 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。 3. 電柱は道路の有効幅員を確保するため、有効幅員外へ設置するものとする。またその色は周辺環境に調和したものとする。 4. 空家及び空き地の管理規準を明確にして、これらが不当に利用されないようにする。 |



| 地区の区分 | 名称 | 沿道ブロック | 東北ブロック | 西南ブロック | 中ブロック | 西北ブロック | 東南ブロック | | |
|--------------|------------|--|---|--|--|----------|----------|----------------------|--|
| | 面積 | 約 0.8 ha | 約 2.5 ha | 約 2.4 ha | 約 1.6 ha | 約 2.2 ha | 約 0.7 ha | | |
| 地区施設の配置および規模 | 道路 | 幹線道路 県道大野木志賀谷長浜線（244号）に沿ってその北側に歩道を整備する（幅員2.0m、延長約290m） | — | | | | | — | |
| | | 区画道路 幅員6m・延長約30m | 区画道路 幅員6m、延長約210m 幅員6m、延長約100m 幅員6m、延長約60m | 区画道路 市道下坂中寺田線 幅員6m、延長約220m 幅員6m、延長約140m 幅員4m、延長約100m | 区画道路 市道下坂中東西1号線 幅員6m、延長約230m 幅員4m、延長約120m | — | | 区画道路 幅員6m、延長約170m | |
| | | — | | 市道田村下坂中線 幅員6m、約100m | — | | — | | |
| | 公園 | — | 1か所、約900㎡ | — | — | — | — | | |
| 建築物等に関する事項 | 建築物等の用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)別表第2(ほ)に掲げる建築物 (2) ホテル及び旅館 (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等 (4) 共同住宅、寄宿舎、下宿舎又は長屋の用に供するもの (5) 神社、寺院、教会その他これに類するもの。ただし、本地区計画決定時において既存のものはこの限りではない。 | 次に掲げる建築物は、建築することができる。 (1) 建築基準法別表第2(ろ)に掲げる建築物 (2) 自己用の単独車庫 (3) 自治会活動の用に供するための集会所 (4) 消防自動車車庫 次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 共同住宅、寄宿舎、下宿舎、又は長屋の用に供するもの。 (2) 神社、寺院、教会その他これに類するもの。ただし、本地区計画決定時において既存のものはこの限りではない。 | | | | | | |
| | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | |
|-------------|--|----------------|---|---|---|---|---|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 敷地面積の最低限度 | 200 m ² (隅切した敷地は180 m ²) | 200 m ² (隅切した敷地は180 m ²) | - | - | - | 300 m ² (隅切した敷地は280 m ²) | |
| | | 建ぺい率の最高限度 | 10分の6 | 10分の6 | | | | 10分の5 | |
| | | 階数の最高限度 | 4階 | 2階 | | | | | |
| | | 建築物等の形態又は意匠の制限 | 1. 建築物の色合いは周辺の環境に調和し、落ち着いたものとする。 2. 広告塔、広告板等の広告物は次に掲げる事項をすべて満たすもの以外は、建築物に表示又は築造してはならない。 ア 土地所有者等の自己の用に供するもの イ 周辺との調和を十分配慮したデザイン色彩のもの | | | | | | |
| | | 壁面の位置の制限 | 1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界及び隣地境界までの距離は、1 m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。 ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの イ 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5 m ² 以内であるもの ウ 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 2. 庇の張出長は、屋根からの落雪が隣地へ及ばない長さとする。 | | | | | | |
| かき又は柵の構造の制限 | 1. 道路又は敷地境界に面してかき又は柵を設ける場合は、土塀、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1.0m以下のかき又は柵等の基礎（コンクリートブロック等）はこの限りではない。 | | | | | | | | |

「区域は計画図表示のとおり」



変更理由

本地区では、平成 24 年 3 月に当初決定されている。

当初決定以降 3 年が経過し、地元自治会ではよりよいまちづくりのため、史跡の保全や土地利用計画に関する事項について検討を重ねてきた結果、下坂中町自治会長から当初計画を変更する原案が提出された。

変更原案では、西北ブロックの歩道は、当初、既存集落から東へ歩行者が増加すると想定し整備を計画していたが、地域住民は集落内の道路を通行していることから必要性が低いため廃止し、史跡の保全を図る。また、西南ブロックの区画道路は、計画地の一部が史跡に指定されていることから史跡の保全のため法線を変更し、東北ブロックの区画道路は、ブロック内のより有効な土地利用のため法線を変更するものである。

市としても、文化財や良好な自然環境を保全し、優良な住居地区の形成を図れる変更原案であると判断したことから、地区計画を変更するものである。

