

彦根長浜都市計画地区計画の変更（長浜市決定）

新旧対照表

（変更後）

※下線部：新旧変更箇所

名 称	長浜駅周辺地区地区計画
位 置	長浜市南呉服町の一部、北船町の一部及び元浜町の一部
面 積	約3.0ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>伊吹山を臨む琵琶湖の北東部に位置する長浜は、中京、近畿、北陸の3文化圏の結節点としての役割を担いながら、湖北地方の中核都市として、独自の文化圏を形成してきました。</p> <p>対象地区の長浜駅周辺は、市街地の西端にあって琵琶湖との接点であったことにより、多くの人や物が行き交う交易の拠点でもありました。こうしたまちの基本的な要素は現在に継承されているものの、伊吹山への眺望や、水辺との近接性が薄れる一方で、駅周辺には旧郵便局や前駅舎の跡地等の低未利用地が拡大するなど、いくつかの要因によって、その立地特性が損なわれています。</p> <p>このため、美しい地域環境を身近に感じ取れるまちなみづくりや、低未利用地の効果的な活用とあわせて、長浜固有の文化価値や駅周辺ならではの立地特性を活かした商業及び居住機能を漸進的に拡充し、長浜駅周辺の都市機能を強化することによって、まちの核として、今後も繊細にまちづくりを進展させるとともに、広域化した市域の中心として、人や物や情報の交流と発信の要となることを目標とします。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を次のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅至近の立地特性を活かしながら、周辺の商業地と連続したにぎわいを創出する商業・業務・サービス機能や、これらと共存する良質な都市型居住機能を高める複合的な土地利用を図ります。 2 安全で快適な歩行者空間の形成及び広場・緑地などの公共空間の創出を図ります。 3 歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用します。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>市街地と琵琶湖の水辺の接点として、ゆとりのある快適な歩行者空間を設けるとともに、地区環境の向上を図るため、公園、緑地及びその他の空地を設けます。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、建築物等の整備方針を次のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間と駅至近の利便性を活かした快適な住環境を形成します。 2 地区の歴史、景観などの資源の保全や活用に配慮します。 <p>また、周辺空地などの利活用や建築物の一体的な更新を行う地区では、良好なまちなみづくりや眺望景観に特に配慮するとともに、地区全体で調和のとれたまちなみとスカイラインの形成を図るため、地区整備計画を定めます。この地区整備計画は、その地区の特性に応じて、容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低規模、敷地面積の最低限度、道路に面した建築物の壁面の位置を定めるとともに、地域の歴史や市街地のまちなみなどに配慮し、建築物の高さの最高限度、建物の形態、色彩、意匠などについても規定します。</p> <p>なお、地区整備計画を定める地区では、建築物等の制限事項を補完するため、住民の合意を基にまちづくりの独自ルールを定め、建築物等の整備への配慮を促し、地区全体における利用者の快適性と回遊性の向上を実現します。</p>

（変更前）

※下線部：新旧変更箇所

名 称	長浜駅周辺地区地区計画
位 置	長浜市南呉服町、北船町、元浜町の一部
面 積	約 3.0 ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>伊吹山を臨む琵琶湖の北東部に位置する長浜は、中京、近畿、北陸の3文化圏の結節点としての役割を担いながら、湖北地方の中核都市として、独自の文化圏を形成してきました。</p> <p>対象地区の長浜駅周辺は、市街地の西端にあって琵琶湖との接点であったことにより、多くの人や物が行き交う交易の拠点でもありました。こうしたまちの基本的な要素は現在に継承されているものの、伊吹山への眺望や、水辺との近接性が薄れる一方で、駅周辺には旧郵便局や前駅舎の跡地等の低未利用地が拡大するなど、いくつかの要因によって、その立地特性が損なわれています。</p> <p>このため、美しい地域環境を身近に感じ取れるまちなみづくりや、低未利用地の効果的な活用とあわせて、長浜固有の文化価値や駅周辺ならではの立地特性を活かした商業及び居住機能を漸進的に拡充し、長浜駅周辺の都市機能を強化することによって、まちの核として、今後も繊細にまちづくりを進展させるとともに、広域化した市域の中心として、人や物や情報の交流と発信の要となることを目標とします。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を次のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 駅至近の立地特性を活かしながら、周辺の商業地と連続したにぎわいを創出する商業・業務・サービス機能や、これらと共存する良質な都市型居住機能を高める複合的な土地利用を図ります。 2 安全で快適な歩行者空間の形成及び広場・緑地などの公共空間の創出を図ります。 3 歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用します。
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>市街地と琵琶湖の水辺の接点として、ゆとりのある快適な歩行者空間を設けるとともに、地区環境の向上を図るため、公園、緑地及びその他の空地を設けます。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>地区計画の目標を実現するため、建築物等の整備方針を次のように定めます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間と駅至近の利便性を活かした快適な住環境を形成します。 2 地区の歴史、景観などの資源の保全や活用に配慮します。 <p>また、周辺空地などの利活用や建築物の一体的な更新を行う地区では、良好なまちなみづくりや眺望景観に特に配慮するとともに、地区全体で調和のとれたまちなみとスカイラインの形成を図るため、地区整備計画を定めます。この地区整備計画は、その地区の特性に応じて、容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低規模、敷地面積の最低限度、道路に面した建築物の壁面の位置を定めるとともに、地域の歴史や市街地のまちなみなどに配慮し、建築物の高さの最高限度、建物の形態、色彩、意匠などについても規定します。</p> <p>なお、地区整備計画を定める地区では、建築物等の制限事項を補完するため、住民の合意を基にまちづくりの独自ルールを定め、建築物等の整備への配慮を促し、地区全体における利用者の快適性と回遊性の向上を実現します。</p>

(変更後)

※下線部：新旧変更箇所

地区施設の配置及び規模		道路 幅員約11m 延長約125m	
地区の区分	名称	長浜駅南地区	長浜駅東地区
	面積	約0.6ha	約0.4ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 (3) 法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (4) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 (5) 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設に付随するものは除く。	
	容積率の最高限度	10分の40	10分の30
	容積率の最低限度	10分の12	10分の12 <u>ただし、文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財は除く。</u>
	建ぺい率の最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の9とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、地区計画の決定の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する土地の面積が200㎡未満の場合は、当該敷地面積を最低限度とする。	150㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、各号に定める面積を最低限度とする。 <u>(1) 地区計画の決定の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する土地の面積が150㎡未満の場合は、当該敷地の面積。</u> <u>(2) 文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財にあつては、当該敷地の面積。</u>

(変更前)

※下線部：新旧変更箇所

地区施設の配置及び規模		道路 幅員約11m 延長約125m	
地区の区分	名称	長浜駅南地区	長浜駅東地区
	面積	約0.6ha	約0.4ha
建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 (3) 法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (4) 倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 (5) 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるもの）。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設に付随するものは除く。	
	容積率の最高限度	10分の40	10分の30
	容積率の最低限度	10分の12	
	建ぺい率の最高限度	10分の8 ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあつては、10分の9とする。	
	建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、地区計画の決定の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する土地の面積が200㎡未満の場合は、当該敷地面積を最低限度とする。	150㎡ ただし、地区計画の決定の告示の日において、現に建築物の敷地として使用されている土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する土地の面積が150㎡未満の場合は、当該敷地面積を最低限度とする。

(変更後)

※下線部：新旧変更箇所

	160㎡	120㎡ <u>ただし、次に掲げる建築物は除く。</u> <u>(1) 地区計画の決定の告示の日において、現に存する所有権その他の権利に基づいて土地の全部を建築物の一の敷地として使用する面積150㎡未満の土地に建築される建築物</u> <u>(2) 文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財</u>
建築面積の最低限度		
壁面の位置の制限	市道北船南北船北線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、200㎡未満の敷地面積の角地は除く。	次に掲げる道路に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、200㎡未満の敷地面積の角地及び文化財保護法第182条第2項の規定に基づき地方公共団体が指定した文化財は除く。 (1) 都市計画道路3・4・5号長浜駅官司七条線 (2) 都市計画道路3・4・6号長浜駅室線 (3) 都市計画道路3・4・9号北船列見線 (4) 市道北船南北船北線
<u>壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限</u>	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共用歩廊及び渡り廊下（公開されたものに限り、これらの付帯施設を含む。）	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共歩廊等を支持する柱等 (5) 公開された歩行者用昇降施設、歩行者通路用キャノピー、バルコニー、出窓等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの

(変更前)

※下線部：新旧変更箇所

	160㎡	120㎡
建築面積の最低限度		
壁面の位置の制限	市道北船南北船北線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、200㎡未満の敷地面積の角地は除く。	次に掲げる道路に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、200㎡未満の敷地面積の角地は除く。 (1) 都市計画道路3・4・5号長浜駅官司七条線 (2) 都市計画道路3・4・6号長浜駅室線 (3) 都市計画道路3・4・9号北船列見線 (4) 市道北船南北船北線
壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共用歩廊及び渡り廊下（公開されたものに限り、これらの付帯施設を含む。）	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共歩廊等を支持する柱等 (5) 公開された歩行者用昇降施設、歩行者通路用キャノピー、バルコニー、出窓等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの

(変更後)

※下線部：新旧変更箇所

	建築物等の高さの最高限度	<p>地盤面から建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。）までの高さは18.0mとする。</p> <p>ただし、傾斜屋根を有する建築物のうち地盤面からの軒高が15.0mを超えないものについては、当該規定を適用しない。</p>	<p>地盤面から建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。）までの高さは21.0mとする。</p> <p>ただし、傾斜屋根を有する建築物のうち地盤面からの軒高が21.0mを超えないものについては、当該規定を適用しない。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。</p>	<p><u>1 建築物にあつては、良好な景観を形成するため、その形態及び意匠並びに外観の色彩は、周辺景観と調和した落ち着いた色調のあるものとしなければならない。</u></p> <p><u>2 高さ10メートル以上の建築物の外壁等の外観の色彩については、外壁各面の5分の4以上の面積を、次の各号に掲げる範囲内の色彩（日本工業規格Z8721に定める色相、明度及び彩度の3属性の値（マンセル値）で示すものとする。）を使用しなければならない。ただし、建築物の高さ10m以下の部分に限り、当該外壁各面の20分の1以下の面積までは、次の各号に掲げる範囲内の色彩以外の色彩を使用することができる。</u></p> <p><u>(1) 色相が0R（赤）から5Y（黄）において、明度4以上8.5未満の場合は彩度4以下、明度8.5以上の場合は彩度1.5以下の色彩</u></p> <p><u>(2) 前号以外の色相において、明度4以上の場合は彩度1以下の色彩</u></p> <p><u>3 屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。</u></p>

「区域は計画図表示のとおり」（区域の変更なし）

(変更前)

※下線部：新旧変更箇所

	建築物等の高さの最高限度	<p>地盤面から建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。）までの高さは18.0mとする。</p> <p>ただし、傾斜屋根を有する建築物のうち地盤面からの軒高が15.0mを超えないものについては、当該規定を適用しない。</p>	<p>地盤面から建築物の最高部（当該建築物の階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合において、その部分の高さが3mまでは当該建築物の高さには算入しない。）までの高さは21.0mとする。</p> <p>ただし、傾斜屋根を有する建築物のうち地盤面からの軒高が21.0mを超えないものについては、当該規定を適用しない。</p>
	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。</p>	

「区域は計画図表示のとおり」