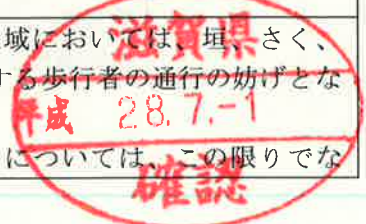


彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）
 都市計画元浜町13番街区地区地区計画を次のように決定する。

名 称	元浜町13番街区地区地区計画
位 置	長浜市元浜町の一部
面 積	約1.1ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>本地区は、湖北地方の中核都市である長浜の市街地中心部に位置しており、固有の都市文化を体現している地域です。</p> <p>この元浜町13番街区において、歴史的なまちの魅力を生かし、快適な居住空間と都市型産業を創出するため、地区計画を定めることによって、都市の中心核にふさわしい合理的な土地利用、活力と魅力ある商業活動、及び良好な都市型居住等を実現するとともに、市民生活を応援するコミュニティ施設として安全で快適な歩行者空間と中庭等のセミパブリックな空間を創出します。</p> <p>今後も長浜が湖北の中核都市として発展するとともに、コンパクトシティにふさわしい都市機能と都市景観の誘導に寄与することを目標とします。</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 歴史的な景観を活かし、賑わいのあるまちなみを形成します。 2 本地区及びその周辺に集積する観光資源と一体的、総合的に施設や景観の整備を図り、中心商業地としての機能を高めるとともに、都市型居住を可能とする土地利用を図ります。 3 地域資源との調和を図りながら、まちづくりの独自のルールを定めるなどにより、計画的に土地利用の共同化を図り、暮らしやすさと個性・魅力が実感できるまちづくりを進めます。 4 市街地の整備に当たっては、避難地、避難路及び延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に努めます。 5 街区を構成する道路とつながる街区中庭、テラス、小さな緑地等を敷地内に設置し、これらを効果的に配置することによって、回遊性が高く、豊かで、心地よい都市空間を実現します。
	<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> <p>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、中心市街地の利便性を生かした快適な住環境を形成します。</p> <p>このため、地区整備計画には、容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の建築面積の最低限度、道路に面した建築物の壁面の位置の制限及びその後退部分の工作物の設置の制限を定めるとともに、地域の歴史や通りのまちなみ等に配慮し、長浜市景観まちづくり計画に定める特定景観形成重点区域における建築物の高さの最高限度に加え、建築物等の形態又は意匠の制限についても規定します。</p> <p>なお、建築物等の制限事項等を補完するため、地域住民の合意を基にまちづくりの独自ルールを定めることで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図ります。</p>

28.7.-1
 確認

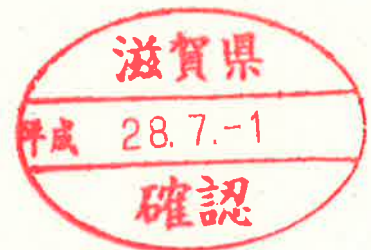
地区整備計画	地区の区分	名称	元浜町13番街区地区地区計画
		面積	約1.1ha
	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>(1) 地上1階部分を専ら人の居住の用に供するもの ただし、市道神前東公園線及び市道宮豊国神社線に面するものに限る。</p> <p>(2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>(3) 勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p> <p>(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（以下「法」という。）第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 ただし、同条同項第2号を除く。</p> <p>(5) 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</p>	
	容積率の最高限度	10分の40	
	容積率の最低限度	<p>10分の13</p> <p>ただし、地区計画の決定の告示の日において、現に建築物として使用されている容積率10分の13未満の建築物については、当該容積率を最低限度とする。</p>	
	建ぺい率の最高限度	<p>10分の8</p> <p>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ついては、10分の9とする。</p>	
	建築物の敷地面積の最低限度	<p>200㎡</p> <p>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200㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する200㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積を最低限度とする。</p>	
	建築面積の最低限度	<p>160㎡</p> <p>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。なお、次の各号のいずれにも該当する場合は、各号に定める面積のいずれか小さい面積を最低限度とする。</p> <p>(1) 地区計画の決定の告示の日において、現に建築物として使用されている建築面積160㎡未満の建築物については、当該建築面積</p> <p>(2) 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200㎡未満の土地又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する200㎡未満の土地について、その全部を一の敷地として使用する場合は、当該敷地面積に10分の8を乗じた面積</p>	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離は、市道神前東公園線に面する区域においては、0.30m以上とし、その他の市道に面する区域においては、0.50m以上とする。</p> <p>ただし、次の各号のいずれにかに該当するものについては、この限りでない。</p> <p>(1) 角地で、その面積が200㎡未満の敷地</p> <p>(2) 庇、バルコニー及び出窓</p>	
	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	<p>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、遊歩帯、さく、塀、門、広告物、自動販売機その他これら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。</p> <p>ただし、次の各号のいずれにかに該当するものについては、この限りでない。</p>	



間の土地の区域における工作物の設置の制限	<p>い。</p> <p>(1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設等</p> <p>(2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告板等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上であるもの</p> <p>(3) 可動式の庇、オーニング等</p>
建築物等の高さの最高限度	<p>市道神前東公園線、市道八幡仏光寺線及び市道宮豊国神社線の道路中心線から30m以内の区域においては、敷地前面の道路から建築物の最高部までの高さを13.0m以下とする。</p> <p>ただし、社寺などの伝統様式による建築物、公益施設を除く。</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は、周囲の環境に調和したものとする。</p> <p>屋外広告物は、過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所等に留意し、美観風致を損なわないものとする。</p>
垣又はさくの構造の制限	<p>道路に面して垣又はさくを設けてはならない。</p> <p>ただし、安全上、防犯上又は管理上やむを得ない場合は、この限りでない。</p>

本表に定める建築物等に関する事項は、アーケード等（これに付属する設備を含む。）には適用しないものとする。

「区域は計画図表示のとおり」



理 由

本地区周辺は、長浜市都市計画マスタープランにおいて「県北部の玄関口にふさわしい多様な都市機能を持つ市街地の中心核の形成とともに、長浜らしい歴史文化を感じられる質の高い居住空間の形成をめざします。」と位置付けられている。

多くの来街者を迎える黒壁スクエアに隣接するこの元浜町13番街区地区は、市街地の中心部という重要な場所であるにも関わらず、大型商業施設の老朽化が進むとともに、民家等が取り壊された後に暫定的に利用されている駐車場等の低未利用地が点在するなど、地区の防災性が低下しているとともに、土地利用が不健全な状況であることから、良好な市街地環境の形成が今後の課題となっている。

この状況を踏まえ、第2期長浜市中心市街地活性化基本計画では、同地区内における市街地再開発事業が位置付けられており、準備組合を設立し、説明会や懇話会を実施するなどこれに対する住民の主体的な活動も生まれているところである。

これらのことから、防災性の向上、居住機能や商業機能等の都市機能の再構築に加え、周辺のまちなみ景観と調和する良好な都市景観を創出するなど、地区の一体的なまちづくりを推進するため、地区計画を決定する。

