

彦根長浜都市計画地区計画の決定（長浜市決定）

都市計画田村東畑地区地区計画を次のように決定する。

名 称		田村東畑地区地区計画
位 置		長浜市田村町字東畑
面 積		約1.2ha
区域の整備、開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、西にはJR田村駅があり、東には国道8号が通っていることから、交通の利便性が高い地域となっている。また、JR田村駅を中心とした地域においては、長浜バイオ大学、滋賀文教短期大学、長浜サイエンスパーク、滋賀県立長浜ドーム、長浜地方卸売市場、民間保育園といった施設が整備されており、学術・文化・産業等多様な都市機能が備わっている。さらに、本地区の北側には田村山風致地区があり、西側には琵琶湖湖岸緑地もあることから自然環境も充実している。 このことから、本地区計画は、交通の利便性、多様な都市機能施設、豊かな自然環境といった恵まれた環境を生かしながら、安心・安全でゆとりある住環境の形成を目的とする。
	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、開発区域の3%以上の面積を有する公園を整備を行う。
	建築物等の整備の方針	(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、建蔽率、容積率及び建築物の高さの最高限度を定める。 (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。
	その他の整備方針	(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。 (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。 (3) 上下水道施設等の整備を行う。



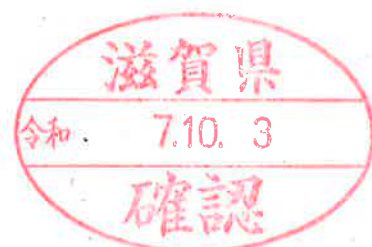
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		・区画道路（幅員6m）：延長約400m ・公園：1箇所（約381㎡）
	地区の区分	名称	田村東畑地区
		面積	約1.2ha
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。） (2) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち建築基準法施行令第130条の3に定めるもの (3) 診療所 (4) 巡査派出所、公衆電話所、その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4に定めるもの (5) 町内会等の地区住民を対象と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 (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。）
		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	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ない。 (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 (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 (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



	建築物等の高さの最高限度	(1) 建築物の高さの最高限度は、敷地地盤面から12mとする。 (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） (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）
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	周辺の環境及び景観との調和が図られていること。 建物の外壁、屋根の色彩は、長浜市景観まちづくり計画に定める景観形成基準を満たすものであること。
	垣又は柵の構造制限	道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設置する場合は、生け垣又は透視可能なフェンス、鉄柵、板塀等（基礎高40cm以下）とし、土塀、ブロック塀等は設置してはならない。ただし、門柱・門扉に類するものはこの限りでない。

・ 区域は計画図表示のとおり

・ 理由は別紙のとおり



理由

当該地域は、長浜市総合計画において、長期的視点のもと、ＪＲ田村駅や整備を計画している（仮称）神田スマートＩＣといった交通拠点、および産官学が集積する良好な立地条件を生かしたまちづくりに取り組むとともに、持続可能な都市構造の形成に向けた土地利用の規制・誘導を図り、定住化や地域振興に向けた基盤整備を進める地域としている。また、長浜市都市計画マスタープランでは、Ｕ・Ｊ・Ｉターン等へ対応するため、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等の活用により、地域活力の維持に努める地域としている。

当該地域における個別計画としては、田村駅を中心とした周辺地域の計画的な市街化を誘導するため、「田村駅周辺整備基本構想」（平成 28 年 10 月）を策定し、その推進に向けたまちづくりの基本的な考え方を示すとともに、この構想の実現に向けた具体的な整備内容、整備手法等をまとめた「田村駅周辺整備基本計画」（平成 30 年 5 月）を策定している。田村駅周辺整備基本計画には、田村東畑地区を市街化周縁区域として位置づけており、「ひとにやさしい 自然にふれあえる都市」を将来像として、市街化を推進している。

平成 27 年 5 月には、当該地域において「田村地区地区計画」の都市計画を決定し、上記都市計画マスタープランの方針に沿ったまちづくりが進められている。今後も田村駅を中心とした良好な立地条件を活かしたまちづくりを進めていくことで、地域活力の向上が期待できる。

以上のことを踏まえ、田村東畑地区において、当該地域の集落としてのまとまりを維持しつつ、新たな住宅地を形成することにより、長浜市の南玄関口としてふさわしい生活拠点の形成を進めることを目的として、新たに地区計画を決定するものである。

