

(案)

彦根長浜都市計画地区計画の決定(彦根市決定)

都市計画稲枝駅西側産業地区地区計画を次のように決定する。

名 称		稲枝駅西側産業地区地区計画	
位 置		彦根市彦富町字上皆栗、下皆栗、縫殿、浦畔	
面 積		約 4.0ha	
区域の整備・開発および保全の方針	地区計画の目標	本地区は、稲枝駅西側に位置し、JR 稲枝駅にも近いことから、交通の便もよく、周辺には琵琶湖や荒神山があり自然環境にも恵まれた地区である。 また、新たに都市計画道路や都市計画公園を整備しており、周辺の都市的環境は今後さらに向上する予定である。 一方で稲枝地域の人口減少、少子高齢化の課題は益々増大することが予測されることから、周辺地域との調和とこれら都市的環境を活かしながら当該地域での産業活力の拠点を形成することにより職住近接を目指すことで課題解決の一助とするべく地区計画を定める。	
	土地利用の方針	周辺の住宅や自然環境に調和した緑豊かな土地利用を図るとともに、生産および物流が集約する産業拠点として、また、地域の賑わいを生み出すことで、地区全体の機能向上につながる土地利用を図る。さらに周辺で発掘されている価値の高い稲部遺跡群の保全に努める。	
	地区施設の整備方針	遺跡の保存と地区内の憩いの場の提供を目的とした広場を整備する。	
	建築物等の整備方針	建築物の用途を制限することで、生産・物流拠点として用途の混在を避けるとともに、一体的で余裕ある敷地や景観への配慮事項を定め、周辺の住宅地や農地、自然環境との調和を図る。また、大型車両の通行において、歩行者等の安全な運行が確保できるよう、都市計画道路への出入口については十分な視距を確保する。	
	その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	本地区の周辺には、4本の一級河川があり、大雨に伴う河川の氾濫などによる被害を最小限に止めることが求められている。このため本地区では、浸水被害に対して安全・安心な土地利用の形成を目指し、「地先の安全度マップ」により水害リスクが軽減できるよう、配慮した建築物等の整備を図るとともに、特に10年に一度程度発生する浸水被害については、溢水、湛水が発生しないよう建築や造成の計画高を定める。	
地区整備計画	地区施設の配置および規模	広場	4,000 m ²
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	
		次に掲げる建築物は、建築してはならない。(ただし、当該地区計画区域内の建築物と関連性が認められるものについては、この限りでない。) 1 建築基準法(昭和25年法律第201号、以下「法」という。)別表第2(イ)項第5号、第7号、第8号に掲げる建築物 2 法別表第2(ハ)項第4号に掲げる建築物 3 法別表第2(ニ)項第5号、第6号に掲げる建築物 4 法別表第2(ホ)項第3号に掲げる建築物 5 法別表第2(ロ)項第1号に掲げる建築物 6 法別表第2(ワ)項第2号、第3号、第4号、第5号、第6号、第7号、第8号に掲げる建築物 7 保育所、幼保連携型認定こども園 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益施設 9 店舗その他これらに類するもの	

	壁面の位置の制限		建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は 10.0m 以上とする。ただし、車両の出入口の端から 10.0m の範囲を除き、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。 1 敷地が道路に接する場合 2 高さ 3.0m 以下のもの 3 物置、車庫等
	建築物の高さの最高限度		建築物の高さは、全面道路（全面道路が 2 以上ある場合は、そのうち敷地の地盤面の高さが最も近似するもの）の路面の中心から 20.0 m 以下でなければならない。
	建築物の形態または意匠の制限		建築物が彦根市景観計画の届出対象となる場合は、同計画に規定する市街地景観ゾーンの各項目に適合させること。
	垣または柵の構造の制限		出入口のある道路に接した垣または柵（門柱、門壁および門扉を除く。）は、透視可能（フェンス、鉄柵等）で開放的な構造のものとする。
	敷地の緑化率の最低限度		敷地内は緑化に努めることとし、緑化率については、彦根市景観計画および工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）で規定する緑化率を確保するものとする。
土地の利用に関する事項		良好な居住環境を確保するために必要な制限	【造成の計画高について】 建築物の基礎の計画高は、「地先の安全度マップ」の 10 年確率における想定水位 (T.P.+) 以上とする。 また、開発許可を要する宅地造成の場合、既存道路との摺り付け部分を除き、新たに設置する開発道路、公園等も含め造成の計画高は、上記想定水位 (T.P.+) 以上とする。 なお、上記基準は最低限の基準として定めるものであり、可能な限り安全性を高めた計画とすること。
備 考			【地先の安全度マップ】 1 自宅、勤め先などの場所が、どのくらいの水害リスクがあるのかを滋賀県がシミュレーションにより求めた図のことで、どれくらいの雨の時に自宅などの近くを流れる川や水路があふれ浸水するおそれがあるのか、あふれた場合はどの程度の被害となるのかを明示したもの。なお、地区整備計画との整合については、行為時点のものを参照すること。 T.P.+ Tokyo Peil の略。全国の標高の基準である東京湾平均海面からの高さ。

「位置および区域は計画図表示のとおり」

理 由

稲枝駅西側産業地区は、稲枝駅西側に位置し、JR 稲枝駅にも近いことから、交通の便もよく、周辺には琵琶湖や荒神山があり自然環境にも恵まれています。

また、新たに都市計画道路や都市計画公園を整備しており、周辺の都市的環境は今後さらに向上する予定です。

一方で稲枝地域の人口減少、少子高齢化の課題は益々増大することが予測されることから、周辺地域との調和とこれら都市的環境を活かしながら当該地域での産業活力の拠点を形成することにより職住近接を目指すことで課題解決の一助とするため、地区計画を定めるものです。