

(案)

彦根長浜都市計画地区計画の決定(彦根市決定)

都市計画甲田・梅ヶ原地区地区計画を次のように決定する。

名 称		甲田・梅ヶ原地区地区計画	
位 置		彦根市甲田町字外馬買屋、神田、砂竹、薩摩、桑原、 板ヶ鼻、滝ヶ鼻、雨畑、笹尾 米原市梅ヶ原字西恵田、太田	
面 積		約 8.5ha	
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、彦根市都市計画マスタープランにおいて産業拠点として、米原市都市計画マスタープランにおいて産業・流通拠点としてそれぞれ位置付けており、国道 8 号とともに名神高速道路彦根 IC や新幹線の停車駅である米原駅が近く交通の要所ともなっている地区である。 また、国道 8 号バイパスの整備が進められることにより、自動車交通が優れた環境はさらに向上する。 一方、周辺地域には農地も残っていることから、地区計画を定め、周辺農地や集落との調和と産業拠点としてのまちづくりを進めることを目標とする。	
	土地利用の方針	周辺環境と調和し、彦根市域と米原市域とを跨ぐ一体的な産業拠点として生産性の向上を図る。 また、産業拠点としての整備を図るため、未接道区域が生じない土地利用を進める。	
	地区施設の整備方針	本地区の環境と周辺景観の向上を図るため、緑地を配置する。既存道路の機能回復を図り、歩行者等の安全な運行が確保できるよう、歩行者用道路を整備する。	
	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、恵まれた交通環境を活かし、周辺の農地、自然環境との調和を図る。	
地区整備計画	地区施設の配置および規模	緑地	3,000 m ²
		歩行者用道路	幅員 3.0m 延長約 230m
	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 保育所、幼保連携型認定こども園 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益施設 7 店舗その他これらに類するもの
		容積率の最高限度	200%
		建ぺい率の最高限度	60%
		敷地面積の最低限度	1.0ha

	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		30.0m
	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および米原市景観計画の届出対象となる場合は、同計画に規定する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、米原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、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

甲田・梅ヶ原地区は、彦根市都市計画マスタープランにおいて産業拠点として、米原市都市計画マスタープランにおいて産業・流通拠点としてそれぞれ位置付けており、国道 8 号とともに名神高速道路彦根 IC や新幹線の停車駅である米原駅が近く交通の要所となっています。

一方、周辺地域には農地も残っていることから、周辺農地や集落との調和と産業拠点としてのまちづくりを進めるため、地区計画を定めるものです。