

4 土地利用

4.1 区域区分

無秩序な市街化を防止し計画的な市街化を図るため、彦根市が属している「彦根長浜都市計画区域」では都市計画区域をいわゆる線引きとして市街化区域と市街化調整区域に区分しています。

(都市計画法第7条第1項)

《市街化区域》

すでに市街地を形成している区域とおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域といいます。

《市街化調整区域》

市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域といいます。

(都市計画法第7条第2項および第3項)

◆彦根市における区域区分の変遷

決定・変更年月日		市街化区域 (ha)	市街化調整区域 (ha)	合計 (ha) ＝都市計画区域
昭和46年6月11日	当初決定	2,472 (24.9%)	7,463 (75.1%)	9,935 (100%)
昭和55年3月28日	第1回変更	2,413 (24.3%)	7,521 (75.7%)	9,934 (100%)
平成元年2月22日	第2回変更	2,493 (25.4%)	7,322 (74.6%)	9,815 (100%)
平成8年6月5日	第3回変更	2,572 (26.2%)	7,243 (73.8%)	9,815 (100%)
平成16年5月14日	第4回変更	2,571 (26.2%)	7,244 (73.8%)	9,815 (100%)
平成24年3月28日	第5回変更	2,571 (26.2%)	7,244 (73.8%)	9,815 (100%)
平成28年12月28日	第6回変更	2,572 (26.2%)	7,256 (73.8%)	9,828 (100%)

(令和6年(2024年)3月31日現在)

4.2 地域地区

土地の自然的条件および土地利用の動向を勘案して、住居、商業、工業、その他の用途を適正に配分することにより、都市機能の維持増進、住環境の保護、商業、工業の利便性の増進、美観風致の維持、公害の防止など適正な都市環境を保持するためのものであり、彦根市では次のとおり定めています。

4.2.1 用途地域

(ア)用途地域とは

用途地域

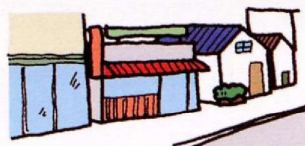
用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まります。表紙の都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、いわば色塗りが行われるわけです。

第一種低層住居専用地域



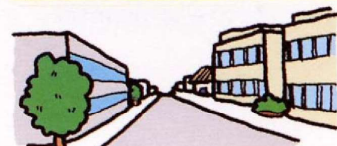
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



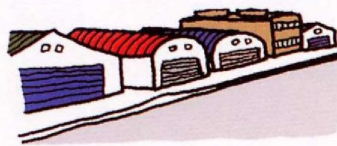
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

(イ) 用途地域における建築用途制限

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備 考
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲、■：面積、階数等の制限あり															
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、 建具屋等のサービス業用店舗のみ、 2階以下
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、 損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、 2階以下
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	×	○	○	○	○	④	③ 2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	④	④ 物品販売店舗及び飲食店を除く、 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ、 2階以下
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	④	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	▲2階以下
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	×	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	×	▲3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	▲	▲10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	×	○	○	○	▲	×	▲10,000㎡以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	×	○	○	○	×	×	▲客席及びナイトクラブ等の用途に 供する部分の床面積200㎡未満 ▲個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲個室付浴場等を除く。
	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	×	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲600㎡以下
工場・倉庫等	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	単独車庫（附属車庫を除く）	×	×	▲	▲	▲	▲	○	×	○	○	○	○	○	▲300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ 備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下1階以下 ③ 2階以下 ② 3,000㎡以下2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	○	
	自家用倉庫	×	×	×	①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵する ものに限定。
	畜舎（15㎡を超えるもの）	×	×	×	×	▲	○	○	×	○	○	○	○	○	▲3,000㎡以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲2階以下
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵する ものに限定。
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	②	②	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
等	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
	自動車修理工場	×	×	×	×	①	①	②	×	③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設		×	×	×	①	②	○	○	×	○	○	○	
		量が少ない施設		×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	① 1,500㎡以下 2階以下
		量がやや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	② 3,000㎡以下
		量が多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

(注1) 本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、全ての制限について掲載したものでない。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域外においては都市計画決定が必要など、別に規定あり。

(ウ)彦根市における用途地域の指定の状況

用途地域	面積 (ha)
第一種低層住居専用地域	68.0
第二種低層住居専用地域	0
第一種中高層住居専用地域	606.3
第二種中高層住居専用地域	0
第一種住居地域	844.0
第二種住居地域	34.5
準住居地域	10.2
田園住居地域	0
近隣商業地域	250.1
商業地域	60.5
準工業地域	312.8
工業地域	231.2
工業専用地域	154.0
合 計	2,571.6

(令和6年(2024年)3月31日現在)

4.2.2 防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域。

防火地域	面積 (ha)
銀座町ほか	3.9

(令和6年(2024年)3月31日現在)

4.2.3 風致地区

都市において良好な自然的景観を形成している土地について、その風致を維持し環境保全を図るために定める地区。

風致地区	面積 (ha)
鳥居本	238.2
彦根東部	439.0
荒神山	203.2
彦根長浜湖岸	257.3
佐和山	78.9
彦根城	99.1
芹川	10.4
雨壺山	21.9
大堀山	8.0
古城山	10.6
合 計	1,366.6

(令和6年(2024年)3月31日現在)

4.2.4 臨港地区

港湾区域を地先水面とする地域で、道路、橋、荷さばき場、倉庫、貯木場などの港湾施設および水際線を使用する一定の事業所や工業所の用地を定めるもの。

臨港地区	面積 (ha)
彦根港臨港地区	4.1

(令和6年(2024年)3月31日現在)

4.2.5 伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保全するために設けられる地区。

伝統的建造物群保存地区	面積 (ha)
河原町芹町地区	5.0

(令和6年(2024年)3月31日現在)

河原町芹町地区伝統的建造物群保存地区のまちなみ



4.2.6 特別用途地区

用途地域内の一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため当該用途地域の指定を補完して定める地区。

特別用途地区	計画決定日	面積 (ha)	リンク先
彦根城周辺歴史環境保全地区	令和 4 年 7 月 1 日	459.6	

(令和 6 年 (2024 年) 3 月 31 日現在)

彦根城周辺歴史環境保全地区の現状



彦根城周辺歴史環境保全地区は、彦根城と一体的に歴史的・文化的な環境を有している区域であり、今後も社会活動の場としての発展を図りつつ、これまで培ってきた歴史環境を保全することで都市の魅力の向上を図るものです。

特別用途地区	建築してはならない建築物
彦根城周辺 歴史環境保全地区	1. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場 その他これらに類する建築物 2. 個室付浴場業に係る公衆浴場その他令第 130 条の 9 の 5 に規定するもの