

● 本町二丁目地区

名 称	本町二丁目地区 地区計画
位 置	彦根市本町二丁目の一部
面 積	4.0ha
計 画 決 定	平成 26 年 5 月 28 日

区域の整備・開発および保全の方針

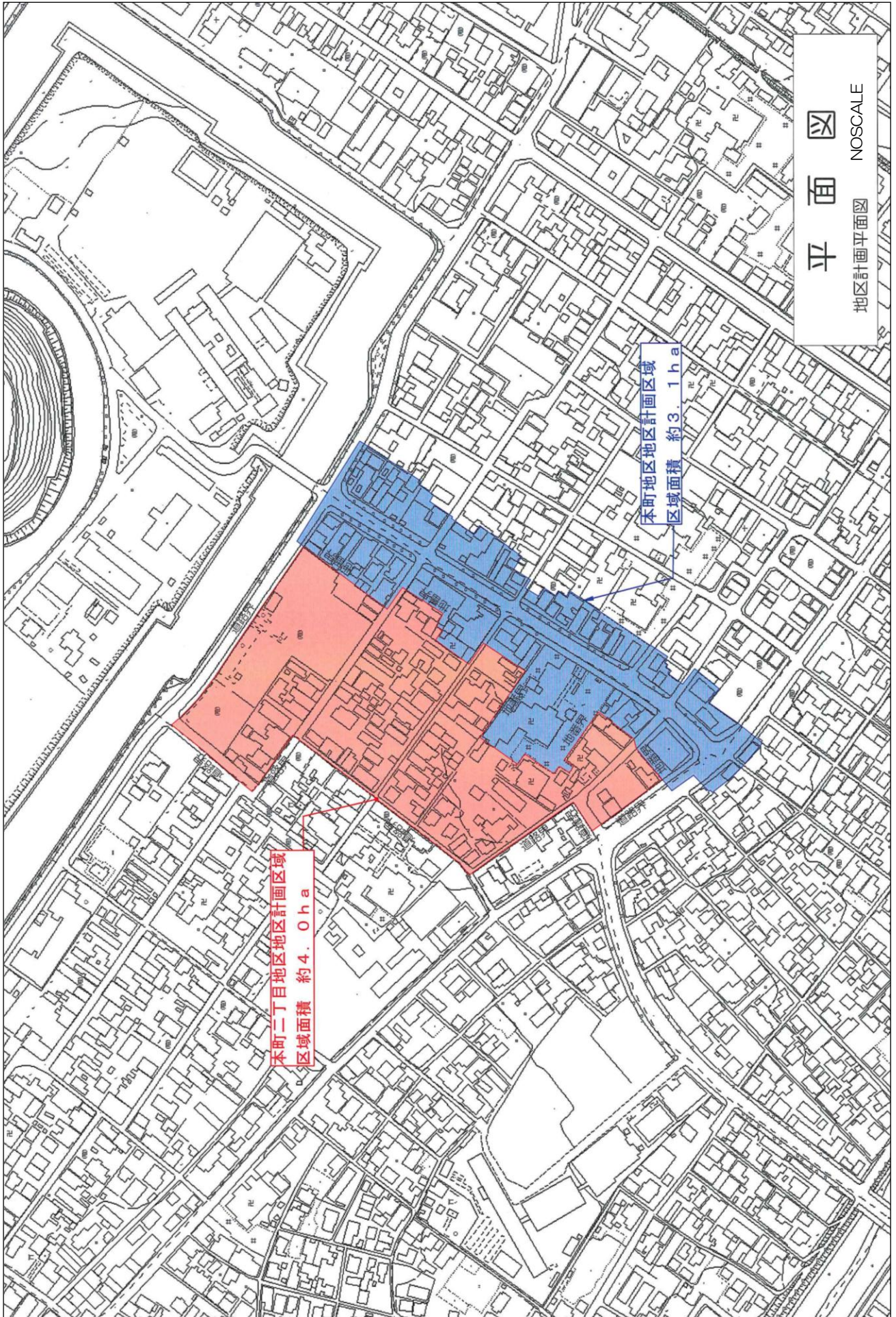
地 区 計 画 の 目 標	<p>本地区は、彦根城築城当初に城下町の町割りをされた地区であり、旧城下町の中心に位置し、江戸期から続く古い町並みが比較的良く保存されている。</p> <p>本計画は、本地区に残る歴史的な趣のある建築物を生かすとともに、伝統的な和風建築物を基調とした地区全体としてまとまりのある住環境の保全や、城下町としての良好な町並みの保全を図ることを目標とする。</p>
土 地 利 用 の 方 針	<p>特別史跡彦根城跡や旧城下町が醸し出す歴史的な景観に配慮し、ゆとりのある良好な環境が損なわれないよう維持保全を図る。</p>
地区施設（公共物）の整備の方針	<p>歴史的な町並みの残る地区でもあることから、その雰囲気が出せるような修景に努めるとともに、地区施設機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p>
建築物等の整備方針	<p>地区計画の目標および土地利用の方針に基づき、歴史的な景観の保全と良好な住環境の保全を図るため、建築物等に関する制限を次のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 伝統的な住宅市街地としての環境を保持するため「建築物等の用途の制限」を定める。 2 城下町としての伝統的な町並みや歴史的な景観の保全を図るため「建築物の形態または意匠の制限」を定める。

地区整備計画

建 築 物 等 に 関 する 事 項	建築物の用途の制限	<p>伝統的な住宅市街地としての環境を保持するため、次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)別表第二(に)項に掲げる建築物 (2) 重層長屋 (3) 長屋で 3 戸を超えるもの (4) 共同住宅および寄宿舍
	建築物等の形態もしくは意匠の制限	<p>建築物等の新築・増築・改築または外観の模様替えの行為をする際には、伝統的な城下町としての風情が残る町並みを良好に形成するため、彦根市景観計画（平成 19 年 6 月 18 日彦根市告示第 146 号）に定める城下町景観形成地域（内町地区）の景観形成基準を遵守するものとする。</p> <p>また、城下町の町並みを代表する伝統的な建築物は、城下町の景観を先導する建築物であることから、その外観を良好に保存することに対して最善の努力をすることとする。</p> <p>なお、屋外広告物については、屋上の広告塔、窓面の 1/2 以上を利用した広告物、ネオンサイン・回転灯・可変表示式広告物・LED 広告などの発光広告物およびテント類等による広告物は設置しないこととする。</p>

適用除外等

- 1 本地区計画に係る都市計画の決定の告示の際現に存する建築物等または現に新築、増築等の工事中の建築物等が、上記の「建築物等に関する事項」に適合しない場合においては、当該建築物等に対しては、当該事項は、適用しない。
- 2 前項の規定にかかわらず、同項の告示後に、当該建築物等の増築または改築をする場合においては、当該増築または改築をする部分に対しては、上記の「建築物等に関する事項」は、これを適用する。ただし、当該建築物を、その用途を変更せずに改築をする場合において、当該改築をした後の床面積の合計が当該改築をする前の床面積の合計を1.5倍したものを超えないものであるときは、当該建築物に対しては、上記の「建築物等に関する事項」のうち、「建築物の用途の制限」に規定する事項は、適用しない。
- 3 用語の定義および面積、高さ等の算定方法については、建築基準法および同法施行令の規定による。重層長屋とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下、階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。長屋とは、2以上の住戸を有する一の建築物で、隣接する住戸間または上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下、階段等を各住戸で共有しない形式のものをいう。



【用語の説明】

■共同住宅

2以上の住戸を有する一つの建築物で、隣接する住戸間または上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有する形式の建物をいう。

■長屋

2以上の住戸を有する一つの建築物で、隣接する住戸間または上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式の建物をいう。

■重層長屋

2以上の住戸を有する一つの建築物で、上下で重なり合う住戸間で内部での行き来ができない完全分離型の構造を有する建築物のうち、廊下・階段等を各住戸で共有しない形式の建物をいう。

通例2から3階建ての棟つづき住宅で個々の家々がそれぞれ異なった出入口を持つ形式の建物をいう。

■寄宿舍

玄関・厨房・便所などは原則的に供用で、寝室だけが各入居者用に用意されている建物をいう。

一般的に相当数の労働者または学生・生徒・児童などが宿泊し起居寝食をともにする施設である。

※「共有」とは、平面的に居住者の動線が必ず交わるという必然性のある部分を共有していることをいう。なお、敷地部分での共有は含まれないものとする。