

● 稲枝駅西側地区地区

名 称	稲枝駅西側地区 地区計画
位 置	彦根市彦富町字上百田、下百々田、上平田
面 積	約 2.3ha
計 画 決 定	令和 5 年 1 月 6 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、稲枝駅西側に位置し、交通の便もよく、周辺に市街地ならびに自然環境に恵まれた広大な農地が存在する。</p> <p>しかしながら、稲枝地域は、人口減少や高齢化が他の地域に比べて顕著に現れているため、コミュニティの維持などの地域の課題に的確に対応する必要がある。</p> <p>こうしたことを踏まえ、本計画は、地域に住み続けられるよう、四季の移ろいを感じることができる田園地域としての魅力に加え、安全や安心、農村集落の利便性の向上を兼ね備えたまちづくりを目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>市街地と農村集落との中間に位置する立地条件や恵まれた交通環境を有する本地区の優位性を活かしながら、人口減少と高齢化が著しい本地域の課題に対応する持続可能なまちづくりとして「住まいのエリア」と「集いのエリア」に地区を区分し、緑豊かな秩序ある土地利用の形成を図る。</p>
地区施設の整備方針	<p>道路は、地域の利便性、安全性の確保のため幅員 6m 以上で適正に整備する。また、公園や緑地を住まいのエリアと集いのエリアに配置することで、利用者の快適性や防犯面への配慮とともに水害の軽減を図ることを目的に調整池を整備する。</p>
建築物等の整備方針	<p><住まいのエリア></p> <p>既存の農村集落と調和したゆとりある低層住宅地として良好な居住環境の形成のため、建築物の用途の混在化および敷地の細分化による狭小宅地等を防止するとともに、安全で緑豊かな健康的、かつ文化的なうるおいのある住宅地としての誘導を図る。</p> <p><集いのエリア></p> <p>市街地と農村集落との中間に位置する立地条件を活かしながら、人口減少や高齢化が著しい本地域の課題に対応する持続可能な地域づくりの一翼を担うため、周辺の環境や景観に配慮しつつ農村集落の便にも供する生活サービス施設の誘導を図る。</p>
その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>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。</p>

地区整備計画

地区施設の配置および規模			道路	区画道路 幅員 6.0m 延長約 520m
			公園	1ヶ所 約 370 m ²
			緑地	1ヶ所 約 330 m ²
			その他 公共空地	調整池 1ヶ所 約 520 m ²
建築物に関する事項	地区の区分	名称	住まいのエリア	集いのエリア
		面積	約 1.3ha	約 1.0ha
	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 一戸建ての専用住宅または兼用住宅（延べ面積の 1/2 以上を居住の用に供し、かつ、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する用途を兼ねるもので、これらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 m ² 以下のものに限る。） 2 集会所その他の住民の自治活動の用に供する建築物 3 住まいのエリアの地区内における宅地の造成または建築物の建築、これらの販売等を目的とした仮設建築物	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 物品販売業を営む店舗（次に掲げるものを除く。） ア 専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行う店舗 イ 一団の土地の区域内における床面積の合計が 10,000 m ² を超える店舗 2 都市計画法第 34 条第 1 号に規定する建築物（修理業を営むことを目的とする建築物および給油所を除く。）で、市が別に定める制限の基準の範囲内のもの
	容積率の最高限度		100%	200%
	建ぺい率の最高限度		60%	
	敷地面積の最低限度		200 m ² （隅切り部 180 m ² ） ただし、ごみ集積所その他の住民の自治活動の用に供する建築物を除く。	500 m ²
	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、道路境界線までの距離は 2.0m 以上、隣地境界線までの距離は 1.0m 以上でなければならない。 ただし、次に該当する物置、車庫等については、この限りでない。 1 高さ 2.3m 以下かつ床面積 5.0 m ² 以下のもの 2 壁面のない簡易なもの	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、2.0m 以上でなければならない。
	建築物の高さの最高限度		建築物の高さは、前面道路（前面道路が 2 以上ある場合は、そのうち敷地の地盤面に高さが最も近似するもの）の路面の中心から 10m 以下でなければならない。	
	建築物の階数の最高限度		2 階以下	

北側斜線制限	当該部分から前面道路の反対側の境界線または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5mを加えたもの以下とする。	
工作物の設置の制限	<p>敷地内に設置できる屋外広告物は、自家用広告物のみとし、次のいずれにも該当したものでなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 表示総面積が、1.0㎡以下のもの 色彩等は、彦根市屋外広告物条例施行規則別表第2および別表第3の第3種地域の電光表示板以外の全ての広告物(色彩)の基準に適合したもの 	<p>敷地内に設置できる屋外広告物は、自家用広告物のみとし屋上広告物は設置してはならない。また、次のいずれにも該当したものでなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 表示総面積が20㎡以下のもの 色彩等は、彦根市屋外広告物条例施行規則別表第2および別表第3の第3種地域の各基準に適合したもの
建築物の形態または意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 附属建築物を除き建築物の屋根は、両側に勾配のある屋根とし、屋根勾配は3～5寸勾配とする。 建築物の外壁、屋根等の基調となる色彩は、刺激的または彩度の著しく高いものを避け、穏やかで和やかなものを基本とする。 なお、許容する色彩の詳細については、次に示すとおりとする。 <p>[屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下</p> <p>または、N0～N6</p> <p>[壁面の色彩] 自然素材がもつ色を基調とする 色相：7.5YR～2.5Y 明度：2～8 彩度：4以下</p> <p>または、N2～N8</p>	<ol style="list-style-type: none"> 附属建築物を除き建築物の屋根は、両側に勾配のある屋根とし、屋根勾配は3～5寸勾配を原則とする。 なお、これにより難しい場合は、これを模した意匠とする。 建築物の外壁、屋根等の基調となる色彩は、刺激的または彩度の著しく高いものを避け、穏やかで和やかなものを基本とする。 なお、許容する色彩の詳細については、次に示すとおりとする。 <p>[屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下</p> <p>または、N0～N6</p> <p>[壁面の色彩] 自然素材がもつ色を基調とする 色相：7.5YR～2.5Y 明度：2～8 彩度：4以下</p> <p>または、N2～N8</p>
垣または柵の構造の制限	敷地境界線側に塀、垣等を設置する場合は、良好な景観形成や防犯面に配慮したもので、その高さは概ね1.2m以下とした上で各号のいずれかに該当するものとする。	

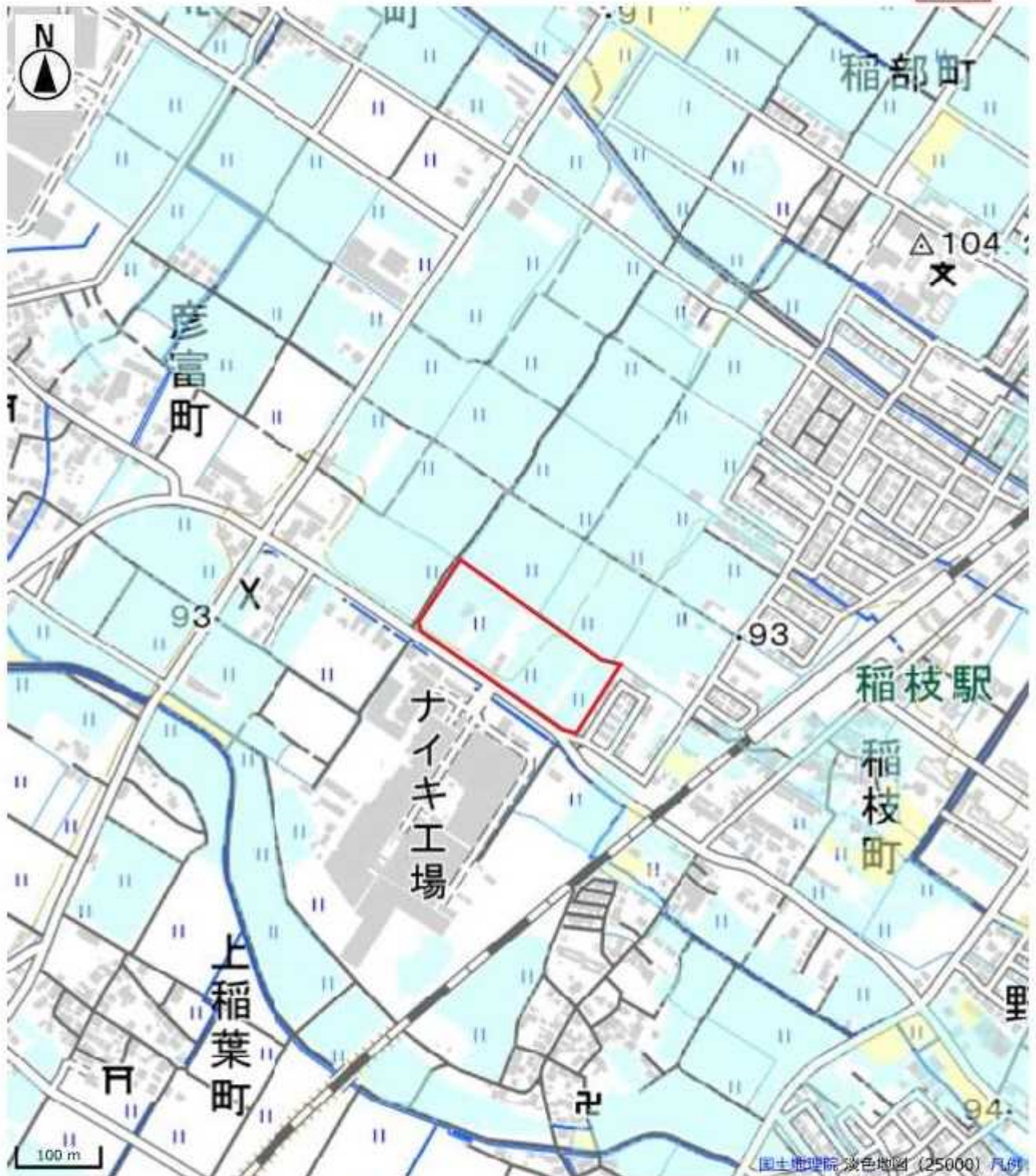
		<p>1 生け垣 2 木または竹製のもの 3 フェンスまたは金網等で透視可能なもので建築物の外壁、屋根等に調和した色彩のもの</p> <p>ただし、次に該当するものは、この限りでない。 ア 門および門の袖長さが2.0m以下のもの イ 隣地境界線側に設置するもので、プライバシーの保護のため必要最小限のもの ウ 公園、ごみ集積所、調整池に設置するもの</p>
	敷地の緑化率の最低限度	敷地内は、緑化に努めることとし、緑化率については、建築面積を除く敷地面積の30%以上とする。
土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	<p>【造成の計画高について】 建築物の基礎の計画高は、「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。</p> <p>【太陽光発電設備について】 土地に定着して設置する太陽光発電設備は、設置してはならない。</p>
備考		<p>【地先の安全度マップ】 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。</p> <p>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。</p> <p>【適用除外】 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」および「土地の利用に関する事項」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。</p>

稲枝駅西側地区 地区計画平面図



地先の安全度マップ（最大浸水深図 1/10確率）

参考



最大浸水深図 1/10年確率 ▶ 0.5m未満 0.5m-1.0m未満 1.0m-2.0m未満 2.0m-3.0m未満
3.0m-4.0m未満 4.0m-5.0m未満 5.0m以上 解析対象外

滋賀県ホームページ（ホーム） > 防災情報・防災ポータル
> 防災情報マップ（ハザードマップ） > 水害リスクマップ
から確認できます。