

● エクセレントヒルズ彦根地区

名 称	エクセレントヒルズ彦根地区 地区計画
位 置	彦根市長曾根町の一部
面 積	8.8ha
計 画 決 定	平成 25 年 5 月 31 日（当初）、平成 26 年 5 月 28 日（第 1 回変更）

区域の整備・開発および保全の方針

地 区 計 画 の 目 標	エクセレントヒルズ彦根地区は、彦根城を望み琵琶湖と芹川に囲まれ、歴史的な景観と自然環境に恵まれた専用住宅地域である。これまで地区としては、専用住宅地域としての環境を高度に維持増進するため努力し、良好で魅力ある住環境の形成に努めてきた。 ついては、この住環境の維持・保全を図ることで地区内の住民にとって住み良いまちづくりを継続し、後世にまで残せるよう地区計画を定めるものである。
土 地 利 用 の 方 針	ゆとりある一戸建て住宅地としてふさわしい土地利用を図る。
建 築 物 等 の 整 備 方 針	より快適で質の高い住環境を維持・保全するとともに、歴史的な景観と調和を図ることを目的として、建築物等の規制・誘導を行う。

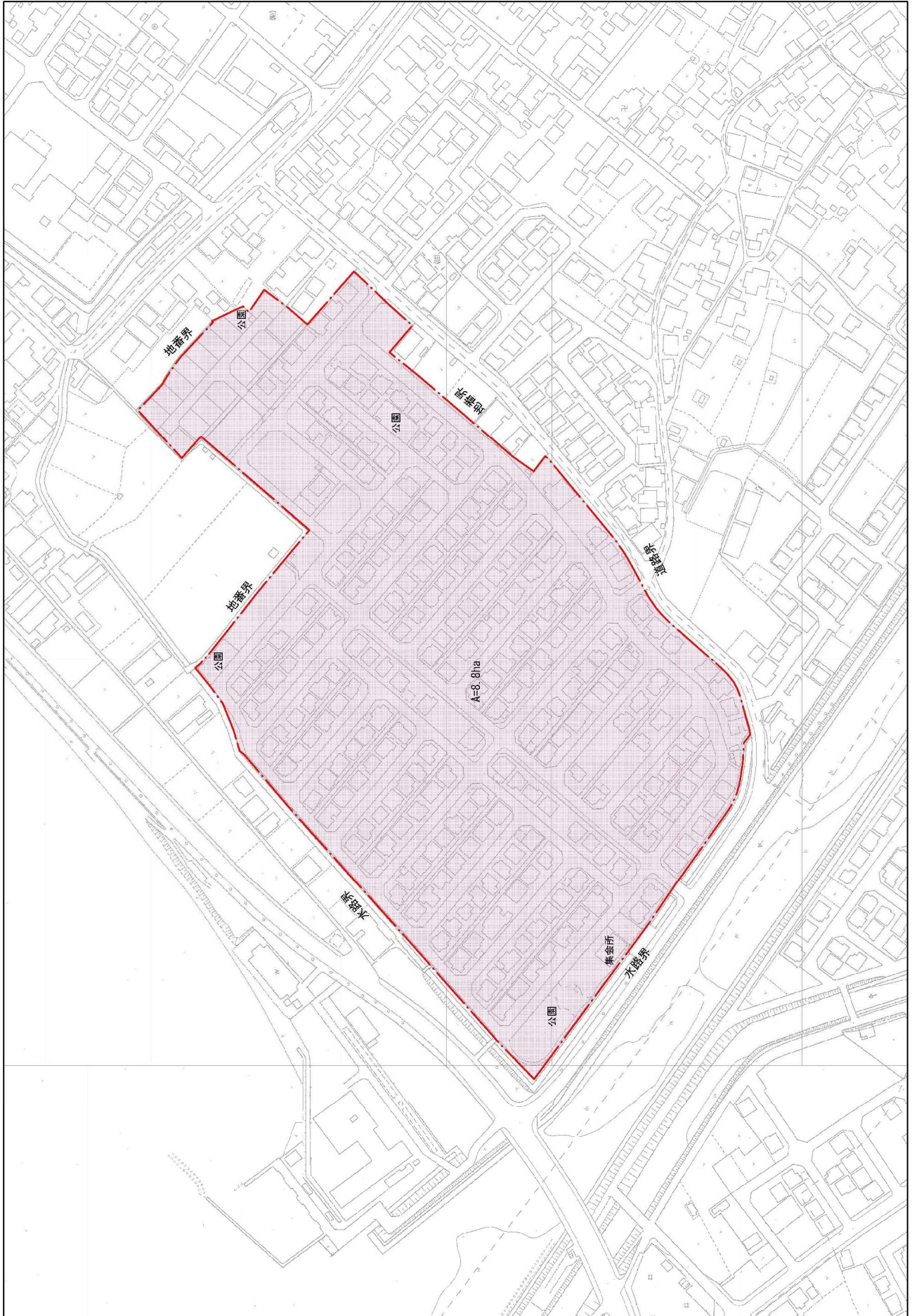
地区整備計画

建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 (1) 専用住宅または建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 3 の規定に該当する兼用住宅 (2) 診療所（獣医業を除く。） (3) 集会所その他自治会活動に必要な建築物 (4) 前 3 号に掲げる建築物に附属する門または車庫、物置その他これらに類するもの (5) 地区内の宅地もしくは建築物の販売または建築工事のための仮設建築物
	敷地面積の最低限度	50 坪（165.28 m ² ）
	壁面の位置の制限	壁面は、道路境界線から 1.5m 以上離さなければならない。ただし、次のいずれかに該当するものについてはこの限りでない。 (1) 門、庇、ポーチ、テラス、カーポートまたはビルトインガレージ（1F 部分のみ） (2) 道路の隅切部後退線における外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0 m 以下である建築物の部分
	建築物等の高さの最高限度	建築物の高さは、前面道路の中心の高さから別添「高さ制限図」の設定に適合したものでなければならない。 なお、前面道路とは区域内の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項に規定する道路（以下「道路」という。）であって、敷地が 2 方向以上の道路に接している場合は、計画される地盤面に最も高さが近似する道路を前面道路という。また、中心の高さとは道路の横断面の中心の高さであって、前面道路に敷地が接する区間の平均の値をいう。
	工作物の設置の制限	看板または広告物類は、区域内に設置してはならない。ただし、次のいずれにも該当するものについては、この限りでない。 (1) 表示面積が、1 面当たり 1.0 m ² 以下のもの (2) 野立広告板（塔）で、その高さが 5.0m 以下のもの (3) 地色が、「赤」、「黄」または「青」の原色以外のもの

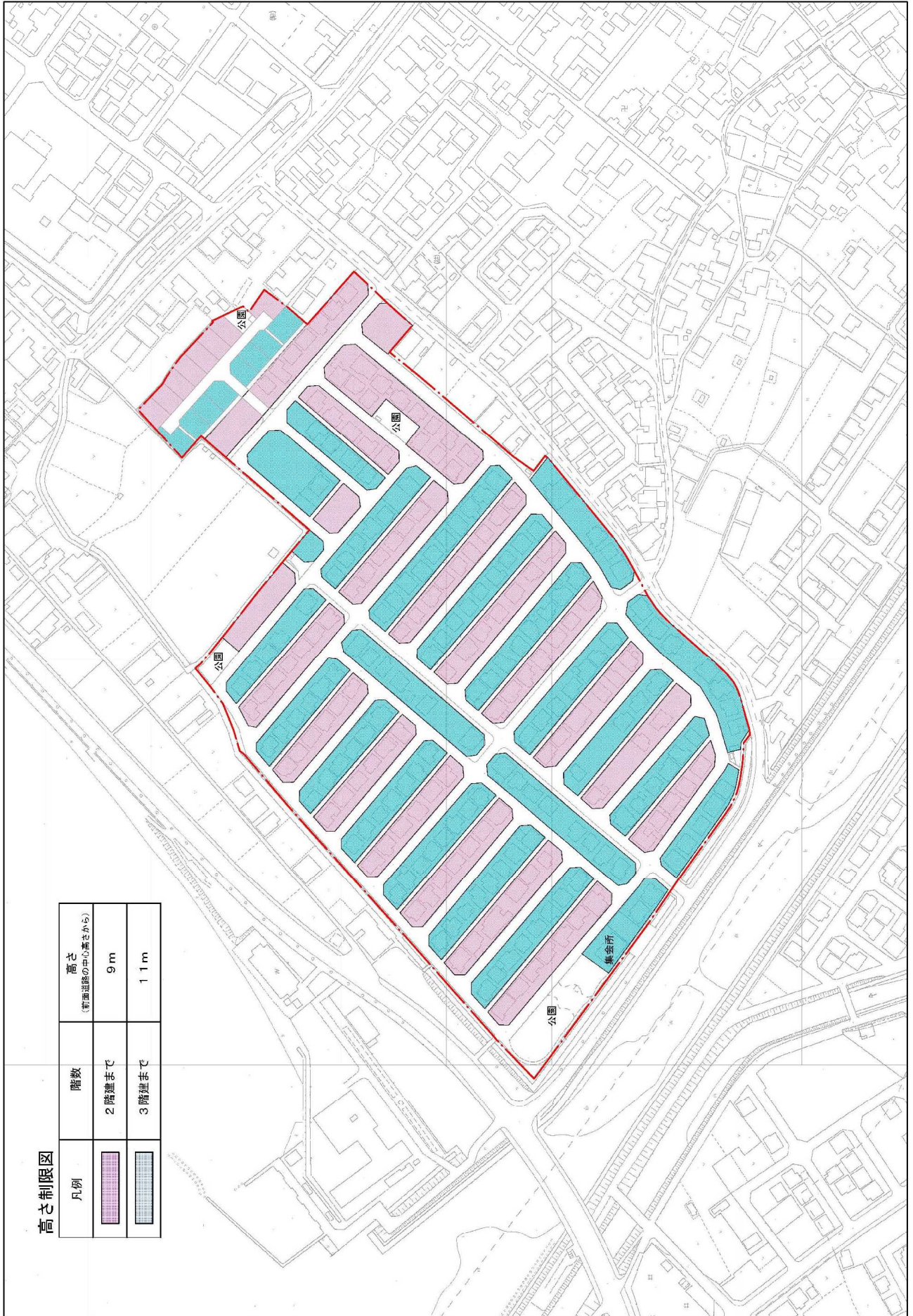
<p>建築物等に関する事項</p>	<p>建築物等の形態 もしくは意匠の制限 および垣または柵の 構造制限</p>	<p>景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 8 条に基づく彦根市景観計画（平成 19 年 6 月 18 日彦根市告示第 146 号）に規定する形態・意匠、色彩および素材の項目ならびに敷地の緑化措置、工作物（門、柵、塀）の新築、増改築、外観を変更する修繕等およびその他工作物の新築、増改築、外観を変更する修繕等の項目に適合させること。ただし、同計画の決定の告示の際、既に建築基準法第 6 条第 1 項の規定に基づく確認の申請書が提出されている建築物または現に存する工作物等もしくは現に工事中の工作物等で、同計画においてその適用が除外されているものについては、この限りでない。</p> <p>対象地域：城下町景観形成地域（⑤-6 芹川周辺地区）</p>
<p>備 考</p>		<p>彦根市景観計画 (項目抜粋) 城下町景観形成地域（⑤-6 芹川周辺地区）</p> <p><u>形態・意匠</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区のもつ歴史性をふまえた和風建築の形態・意匠を勘案して、全体的にまとまりのある形態にすること。 ・ 建築物については、勾配屋根を原則とする。 ・ 屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感、圧迫感、違和感を与えない意匠とすること。 ・ 屋上、屋外、壁面に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか、格子やルーバーを設けるなど修景措置を工夫すること。 ・ 戸建て住宅や中高層建築物の低層部については、伝統的デザインを積極的に取り入れるよう工夫すること。 <p><u>色 彩</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基調となる色は、落ち着いたものとし、マンセル表色系において次のとおりとする。 <p>屋根の色彩 色相：7.5YR～2.5Y 明度：0～3 彩度：0～1 または N0～N9</p> <p>壁面の色彩 彩度：0～6 または N0～N9</p> <p><u>素 材</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根は和風感のある瓦またはこれに類するものを原則とする。 ・ 外観部では、城下町の景観に馴染む木材、土、石材等の自然素材やこれを模した素材を積極的に用いるよう工夫すること。 ・ 冷たさを感じさせる素材、反射光のある素材を屋根や壁面などの大部分にわたって使用することは避けること。 <p><u>敷地の緑化措置</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路に面する空地は、中高木や生垣による修景緑化を図ること。 ・ 緑化率は、敷地面積が 150 m²を超えるものにあつては、建築面積を除く敷地面積の 30%（敷地面積が 500 m²以上は 40%）以上を原則とする。 ・ 城下町の景観を考慮し、周辺環境と調和した樹種とすること。 <p><u>工作物（門、柵、塀）の新築、増改築、外観を変更する修繕等</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。 ・ 落ち着いた色彩で周辺景観および建物との調和が得られるものとする。 ・ 外観部は樹木（生垣）、木材、石材等の自然素材やこれに模した素材を積極的に取り入れるよう工夫すること。

備 考	<p><u>その他工作物の新築、増改築、外観を変更する修繕等</u></p> <ul style="list-style-type: none">・ 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。・ すっきりとした形態および意匠とし、周辺景観や建物本体と調和する落ち着いた低彩度色とすること。・ 金属製や光沢のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるかまたは、樹木や和風感のある塀により必要に応じ修景措置を講ずること。
--------	--

エクセレントヒルズ彦根地区 地区計画平面図



エクセレントヒルズ彦根地区 地区計画平面図 (高さ制限図)



高さ制限図

凡例	階数	高さ (新設道路の中心高さから)
	2階建まで	9 m
	3階建まで	11 m