

● 彦根駅東地区

名 称	彦根駅東地区 地区計画
位 置	彦根市駅東町
面 積	17.8ha
計画決定	平成 18 年 5 月 19 日（当初）、平成 30 年 5 月 7 日（第 1 回変更）、令和 7 年 4 月 1 日（第 2 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	本地区は、JR 彦根駅の東側に隣接し、国道 8 号にも面していると共に、名神高速道路彦根 IC から近いという立地条件に恵まれているが、彦根駅東口の未開設や街路等の都市基盤の未整備により、地区の過半が休耕農地などの未利用地であるため、彦根駅東口の開設と併せ、土地区画整理事業(17.73ha)を実施し、住居、商業ゾーンに配置された計画的な土地利用を進める地区である。 このため、彦根駅東地区まちづくり委員会の代表や商工会議所およびまちづくり有識者で構成にされる「彦根駅東ふるさとの顔づくり委員会」がとりまとめた、『ふるさとの顔づくり計画（ふる顔計画）』に基づき、彦根の新しい玄関口にふさわしいまちづくりを目的とする地区計画を定め、個性的で魅力ある市街地の形成を図る。
土 地 利 用 の 方 針	彦根駅東口の開設に併せ、駅を中心とする計画的な土地利用を図り、個性的で魅力あるまちを創るため、『アーバンフォレストー緑の中の都市ー』をコンセプトとする『ふる顔計画』を策定し、官民が協調した個性的で魅力あるまちづくりを推進するため、住居系ゾーンと商業系ゾーンに区分し、次のような土地利用を図る。 〈住居系ゾーン〉 ✓ 戸建住宅を主体とした落ち着いた環境誘導を図り、幹線道路やその測道沿道部は、道路の性格に応じて、安全・快適な歩行者空間の確保や、賑わいを創出するものとする。 〈商業系ゾーン〉 ✓ 駅前の立地条件を活用し、商業・業務・福祉施設や都市型住宅の集積を図り、シンボル性・アメニティーが高く、賑わいのある湖東北部の中核都市の駅前にふさわしい施設を誘導する。 ✓ 幹線道路沿道部は、駅にも近いという立地条件を活用し、沿道立地型商業施設・生活利便施設や都市型住宅等の集積を図り、安全、快適性の高い施設等を誘導する。
地区施設の整備方針	都市計画道路、街区道路および公園は、土地区画整理事業により計画されており、地区計画の目標に沿って、より十分な機能が発揮できるよう、『ふる顔計画』に基づき、整備促進を図る。
建築物等の整備方針	地区計画の目標、土地利用の方針および地区施設の整備方針に基づき建築物の整備方針とする。 1 建築物の用途の混在を防ぐため、建築物の用途の制限を定める。 2 敷地の細分化を防ぐため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。 3 日照、通風を確保するため建築物等の意匠の制限を定める。 4 まちなみ、景観を確保するため、建築物等の意匠の制限を定める。 5 緑と安全性を確保するため、垣もしくは柵の構造の制限を定める。

地区整備計画

地区の区分	地区の名称	住居系街区 (A)	住居系街区 (B)	駅前・中核商業地区	周辺・沿道商業地区
	地区の面積	約 2.8ha	約 1.2ha	約 5.0ha	約 8.8ha
敷地面積の最低限度		100.0 m ²		150.0 m ²	
建築物等の高さの最高限度		12.0m	*****	*****	*****

地区整備計画

地 区 区 分	住居系街区（A）	住居系街区（B）	駅前・中核商業地区	周辺・沿道商業地区
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。 ➤ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（は）項第 2 号、第 3 号、および第 5 号に掲げる店舗・飲食店等の用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの、（に）項第 3 号、第 4 号、第 5 号、第 6 号に掲げる畜舎および第 8 号に掲げる事務所等の用途、（へ）項第 2 号において作業所の床面積の合計が 50 ㎡以下の自動車修理工場	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ➤ 法別表第 2（は）項第 2 号および第 3 号、（に）項第 3 号、第 5 号および第 6 号に掲げる畜舎、（へ）項第 2 号において作業所の床面積の合計が 50 ㎡以下の自動車修理工場。	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ➤ 法別表第 2（り）項第 3 号掲げる建築物。	
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 1.0m 以上とし、隣地境界線までの距離は 0.7m 以上とする。ただし、車庫、物置等で軒高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内のもの、建物の一部で外壁長さが 3.0m 以下のものについてはこの限りではない。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から道路または公園等の境界線までの距離は 1.0m 以上とする。	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 1.0m 以上とする。ただし、車庫、物置等で軒高が 2.3m 以下、建物の一部で外壁長さが 3.0m 以下のものについてはこの限りではない。	
工作物の設置の制限	✓ 敷地内の屋外広告物は自己の用に供するものに限定するとともに、屋上・屋根に設置するものや周辺の美観・風致を損なうものは設置してはならない。 ✓ 屋根、外壁には、原色や奇抜な色彩を使用しないこと。	✓ 敷地内の屋外広告物はできるだけ集約化し、自家用に限定するとともに、大きさ・形態意匠・色彩等に配慮し、周辺の景観を損なうものは設置してはならない。 ✓ 屋上や屋外に設置される設備類は、ルーバーで覆う等周辺の景観に配慮すること。	✓ 敷地内の屋外広告物はできるだけ集約化し、自家用に限定するとともに、大きさ・形態意匠・色彩等に配慮し、周辺の景観を損なうものは設置してはならない。 ✓ 屋上や屋外に設置される設備類は、ルーバーで覆う等周辺の景観に配慮すること。	

地区整備計画

地区区分	住居系街区（A）	住居系街区（B）	駅前・中核商業地区	周辺・沿道商業地区
工作物の設置の制限			✓ 屋外広告物等の設置基準の詳細は別図に示すとおりとすること。	✓ 屋外広告物等の設置基準の詳細は別図に示すとおりとすること。ただし、⑧⑩街区において、国県道の道路境界から20.0mの範囲にあっては、別図に示す規定は適用しない。
建築物等の形態または意匠の制限	✓ 戸建住宅、集合住宅等共傾斜屋根を基本とし、屋根上の雪が隣地や道路に落下しないよう配慮したものとする。車庫・物置等についても同様に配慮する。 ✓ 色彩は、屋根、外壁共原色や奇抜な色を避けたもの基本とする。	✓ 集合住宅や兼用住宅については傾斜屋根を基本とし、これらの塔屋やその他の用途の建物についてもできるだけこれを配慮したものとする。ただし、高さ50m以上の建物や機能的に無理なものは部分的に傾斜屋根を採用する等の工夫を行う。 ✓ 幹線道路沿道低層部については、遮蔽感のないパイプシャッター・ショーウィンドウや日よけテントの設置等景観的配慮を行う他、まちなみの連続性の演出に努める。 ✓ 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。 ✓ 許容する色彩の詳細については別表に示すとおりとすること。	✓ 集合住宅や兼用住宅については傾斜屋根を基本とし、これらの塔屋やその他の用途の建物についてもできるだけこれを配慮したものとする。ただし、高さ50m以上の建物や機能的に無理なものは部分的に傾斜屋根を採用する等の工夫を行う。 ✓ 幹線道路沿道低層部については、遮蔽感のないパイプシャッター・ショーウィンドウや日よけテントの設置等景観的配慮を行う他、まちなみの連続性の演出に努める。 ✓ 屋根上等の雪が隣地や道路に落下しないように配慮したものとし、車庫・物置等についても同様とする。	

地区整備計画

地区区分	住居系街区（A）	住居系街区（B）	駅前・中核商業地区	周辺・沿道商業地区
建築物等の形態 または意匠の制限			✓ 道路沿いの低層部については、周辺との景観的連続性や調和にアクセントカラーを用い賑わいの演出にも配慮する。	✓ 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。 ✓ 許容する色彩の詳細については別表に示すとおりとする。 ✓ 道路沿いの低層部については、周辺との景観的連続性や調和にアクセントカラーを用い賑わいの演出にも配慮する。
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以下のものを基本とする。 1 高さが概ね1.2m以下で、下記の2～5各号のどれかに該当するもの。 2 生垣または透視性で開放的なフェンス。 3 道路境界線から 0.5m以上後退し、道路と塀・垣等の間を帯状に緑化したもの。 4 塀の道路側面をツル性植物でほぼ全面的に緑化したもの。 5 上記に準じて良好なまちなみ景観形成に十分配慮したもの。ただし、次のどれかに該当するものはこの限りではない。 6 生垣またはフェンスの基礎等で高さが0.6m以下のもの。 7 門および門の袖長さが2.0m以下のもの。 8 隣地境界線側に設置するもので、プライバシーの保護を必要とするもの。		✓ 店舗前の沿道は歩道等と半ば一体的になるようにできるだけ開放的な環境とする。 ✓ 宅地の道路側に塀・垣等を設置する場合、生垣または透視性のものを基本とする。 ✓ 各場合とも敷地内の緑化は、うるおいや季節感の演出に配慮し、緑化率は敷地面積の15%以上とすること、ただし、建蔽率が80%の地域にあっては、敷地面積の10%以上とすること。	

別表

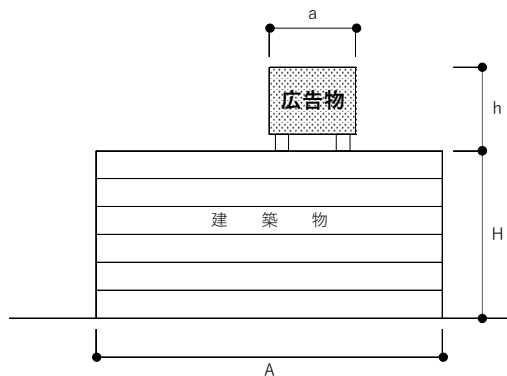
建築物の色彩の許容基準、屋外広告物等の設置基準

項目		内容									
建築物の色彩		色彩について、建築物が彦根市景観計画の届出対象となる場合は、各項目に適合させるものとする。 その他の建築物について、基調となる色彩は、建築の用途にあったものとし、マンセル表色系において以下のものを基本とする。ただし、屋根については明度を適用しない。 <table> <tr> <td>(色相)</td><td>(明度)</td><td>(彩度)</td></tr> <tr> <td>R・YR・Y系</td><td>4～9</td><td>6以下</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>4～9</td><td>10以下</td></tr> </table>	(色相)	(明度)	(彩度)	R・YR・Y系	4～9	6以下	その他	4～9	10以下
(色相)	(明度)	(彩度)									
R・YR・Y系	4～9	6以下									
その他	4～9	10以下									
屋 外 廣 告 物 等	一般基準	- 下記項目以外については、彦根市屋外広告物条例（平成 27 年 3 月 26 日彦根市条例第 6 号）および彦根市屋外広告物条例施行規則（平成 27 年 4 月 1 日彦根市規則第 16 号）の許可基準等によるものとする。 - 以下の一般基準、各広告物等の各基準について、⑧⑩街区の国・県道の道路境界線から 20.0m の範囲内にあつては、これを適用しない。 - 掲出場所はできるだけ集約化に努める。 - 自家用を基本とする。 - 周囲の景観に調和した大きさ・形態意匠・色彩となるよう努める。 - 電光表示板および投影広告物を設置する場合は、住居系ゾーンへの著しい影響がないよう十分配慮したものとする。 - 原則として地色は原色の使用を避けるとともに、蛍光および発光を伴う塗料または材料を使用しないものとする。									
	屋上広告物	- 表示面の方向は建築物壁面と同一方向とし、表示面積は同一方向壁面の 1/5 とする。 - 高さは、地上から広告物を設置する箇所までの高さの 2/3 の範囲内であつて、かつ 10.0m 以下とする。 - 広告物等を支持する支柱等が露出しないよう景観的に配慮されたものとする。 - 屋上の水平投影面をはみ出さないようにする。 - 塔屋上に設置する場合、その水平投影面をはみ出さないようにする。									
	壁面広告物	- 表示面積は、窓面利用広告物と合わせて、当該建築物における掲出壁面積の 1/3 以下とする。 - 前号の規定について、やむをえず複数掲出の場合は、合計面積とする。									
	突出広告物	- 取付壁面からの突出幅は、1.0m 以下とし、道路上空占用を伴うものは設置しない。 - 表示面積は、取付壁面の 1/10 以下とする。 - 前号の規定について、やむをえず複数掲出の場合は、合計面積とする。 - 広告物の上端は、取付壁面の高さを超えないようにする。 - 広告物の下が、歩行者の通行可能な形態の場合には、下端の高さは 2.7m 以上とする。									
	窓面利用広告物	- 表示面積は、壁面広告物と合わせて、当該建物における掲出壁面積の 1/3 以下とする。 - 前号の規定について、やむをえず複数掲出の場合は、合計面積とする。									
	野立広告物 野立広告塔	- 設置面の地上から上端までの高さは、10.0m 以下を基本とする。 - 表示面積は 1 面 10 m²以下とし、1 広告物で 2 面以上の場合にあつては合計 20 m²を超えることができない。									

商業系ゾーンにおける屋外広告物設置基準

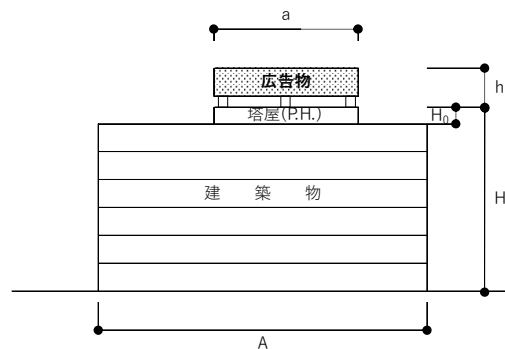
(※【 】内表示は彦根市屋外広告物条例(近隣商業地域等)基準)

(1) 屋上広告物



$$h \leq \frac{2}{3}H \text{ かつ } h \leq 10\text{m} \quad \left[h \leq \frac{2}{3}H \text{ かつ } h \leq 10\text{m} \right]$$

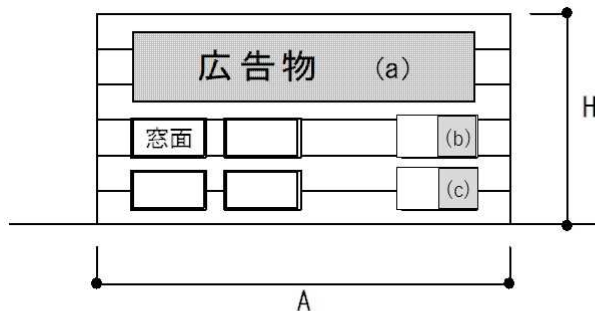
$$a \times h \leq \frac{1}{5}A \times H$$



$$h \leq \frac{1}{2}H \text{ かつ } h \leq 10\text{m} \quad \left[h \leq \frac{2}{3}(H-H_0) \text{ かつ } (h+H_0) \leq 10\text{m} \right]$$

$$a \times h \leq \frac{1}{10}(A \times H + a \times H_0)$$

(2) 壁面および窓面利用広告物



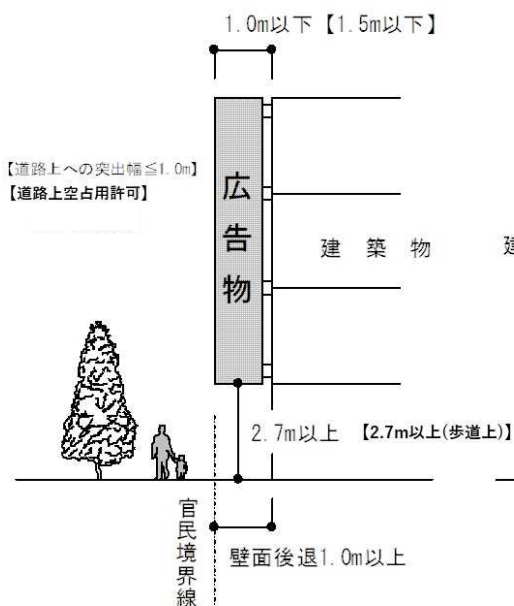
$$(a) + (b) + (c) + (\text{窓面}) \leq \frac{1}{3}A \times H \quad \left[(a) + (b) + (c) \leq \frac{1}{2}A \times H \right]$$

かつ(各窓面積の1/2以下)

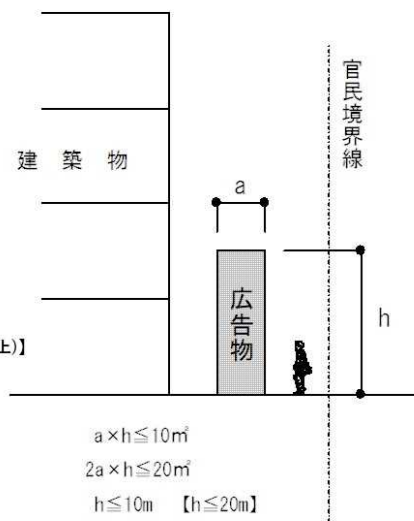


$$(d) \leq \frac{1}{3}A \times H \quad \left[(d) \leq \frac{1}{2}A \times H \right]$$

(3) 壁面突出広告物



(4) 野立広告物・野立広告塔

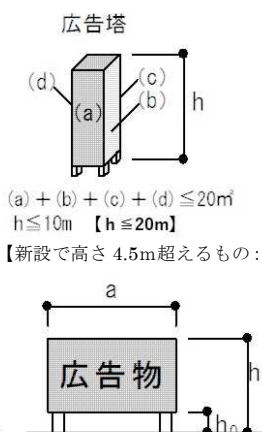


$$a \times h \leq 10\text{m}^2$$

$$2a \times h \leq 20\text{m}^2$$

$$h \leq 10\text{m} \quad \left[h \leq 20\text{m} \right]$$

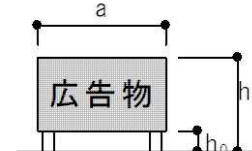
【新設で高さ4.5mを超えるもの:幅6m以下】



$$(a) + (b) + (c) + (d) \leq 20\text{m}^2$$

$$h \leq 10\text{m} \quad \left[h \leq 20\text{m} \right]$$

【新設で高さ4.5mを超えるもの:幅6m以下】



$$a \times (h-h_0) \leq 10\text{m}^2$$

$$2a \times (h-h_0) \leq 20\text{m}^2$$

$$h \leq 10\text{m} \quad \left[h \leq 20\text{m} \right]$$

【新設で高さ4.5mを超えるもの:幅6m以下】