

● 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、令和 7 年 4 月 1 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	<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 6.0m 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>&lt;住まいのエリア&gt;</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、かつ文化的なうらおいのある住宅地としての誘導を図る。</p> <p>&lt;集いのエリア&gt;</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 <sup>2</sup>	
		緑地	1ヶ所 約 330 m <sup>2</sup>	
		その他 公共空地	調整池 1ヶ所 約 520 m <sup>2</sup>	
建築物に関する事項	地区の区分	地区の名称	住まいのエリア	集いのエリア
		地区の面積	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 <sup>2</sup> 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。） (1) 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 (2) 一団の土地の区域内における床面積の合計が 10,000 m <sup>2</sup> を超える店舗 2 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 34 条第 1 号に規定する建築物（修理事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 <sup>2</sup> （隅切り部 180 m <sup>2</sup> ） 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 <sup>2</sup>
	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 <sup>2</sup> 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 10.0m 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		

地区整備計画

地区の区分	住まいのエリア	集いのエリア
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5.0m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"> <li>表示総面積が、1.0㎡以下のもの</li> <li>色彩等は、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）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</li> </ol>	<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"> <li>表示総面積が20㎡以下のもの</li> <li>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</li> </ol>
建築物の形態または意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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とともに、彦根市景観計画に規定する朝鮮人街道・巡礼街道沿道景観形成地域(1愛知川～犬上川地区)の色彩の項目に適合させること。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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とともに、彦根市景観計画に規定する朝鮮人街道・巡礼街道沿道景観形成地域(1愛知川～犬上川地区)の色彩の項目に適合させること。</li> </ol>
	太陽光発電設備を屋根や外壁に設置する場合は、建築物本体と一体的に見える形態とし、パネルの色彩を黒、農紺または低彩度および低明度のもので反射が少なく模様が目立たないものとする。	
垣または柵の構造の制限	<p>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> <ol style="list-style-type: none"> <li>生け垣</li> <li>木または竹製のもの</li> <li>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</li> </ol> <p>ただし、次に該当するものは、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>門および門の袖長さが2.0m以下のもの</li> <li>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</li> <li>公園、ごみ集積所、調整池に設置するもの</li> </ol>	
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、敷地面積の15%以上とする。	

建築物に関する事項

地区整備計画

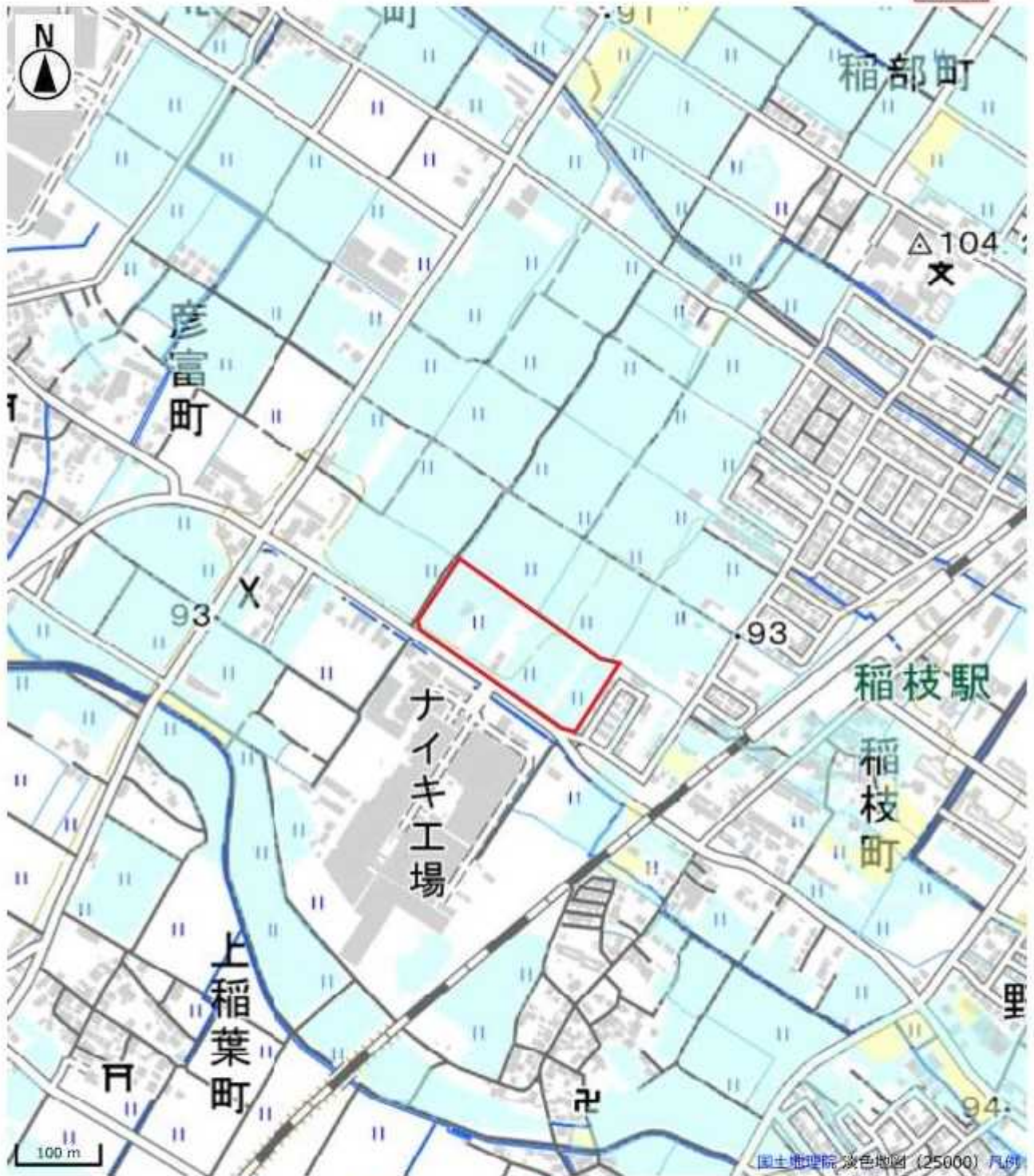
	<p>土地の 利用に 関する 事項</p>	<p>良好な居住 環境を確保 するために 必要な制限</p>	<p><b>【造成の計画高について】</b>                  建築物の基礎の計画高は、「地先の安全度マップ」の 10 年確率における想定水位 (T.P.+ ) 以上とする。                  また、開発許可を要する宅地造成の場合、既存道路との摺り付け部分を除き、新たに設置する開発道路、公園等も含め造成の計画高は、上記想定水位 (T.P.+ ) 以上とする。                  なお、上記基準は最低限の基準として定めるものであり、可能な限り安全性を高めた計画とすること。</p> <p><b>【太陽光発電設備について】</b>                  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>
	<p>備 考</p>		<p><b>【地先の安全度マップ】</b>                  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><b>【適用除外】</b>                  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。

# 稲枝駅西側地区地区計画説明資料

## (1) 地区計画の内容

地区計画では「区域の整備・開発および保全の方針」において目標や方針が定められていますが、その目標や方針を実行するため、具体的ルールとして「地区整備計画」が定められています。

### 稲枝駅西側地区地区計画の地区整備計画

特徴として、地区計画区域を住まいのエリアと集いのエリアに区分しており、区分によりルールを変えています。

#### 建築物の用途の制限

##### 住まいのエリア

以下のものしか建築できません。

- (1) 専用住宅または住宅以外の用途（学習塾、華道教室、囲碁教室など）が50㎡以下の兼用住宅
- (2) 集会所や自治会に関する建物
- (3) 地区内の宅地もしくは建築物の販売または建業工事のための仮設建築物

##### 集いのエリア

以下のものしか建築できません。

- (1) 物品販売業を営む店舗
- (2) 都市計画法第34条第1号に定める建築物であって、市が定めた都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準の範囲内のもの。ただし、修理業および給油所は除く。

#### 敷地面積の最低限度

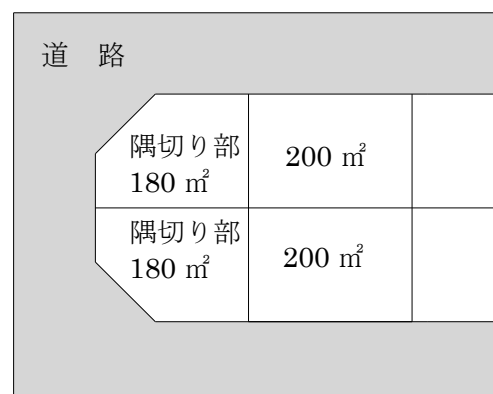
##### 住まいのエリア

200㎡（隅切り部 180㎡）

※ごみ集積所等自治会活動に必要な建築物は除きます。

##### 集いのエリア

500㎡

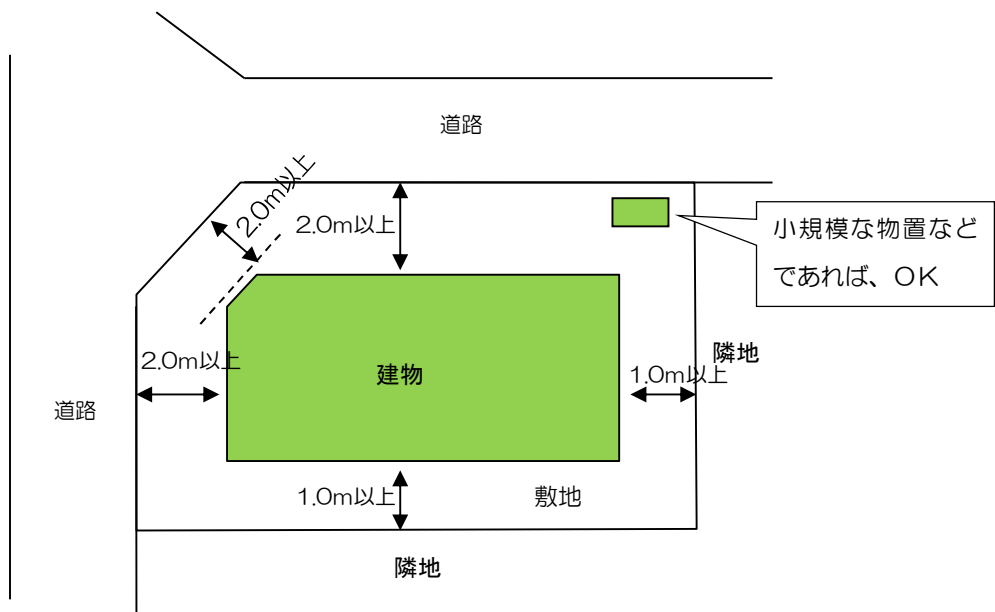
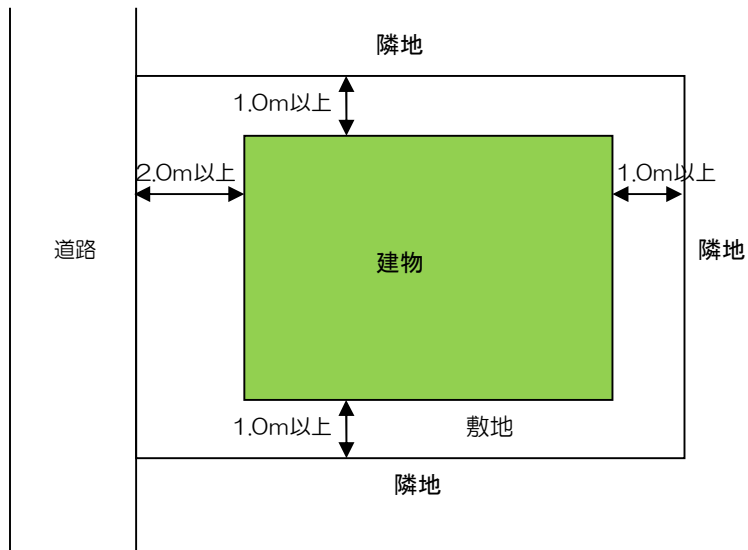


## 壁面の位置の制限

敷地境界からの壁面後退が必要となります。

### 住まいのエリア

- 道路境界線から 2.0m以上
- 隣地境界線から 1.0m以上



### 集いのエリア

- 道路境界および隣地境界線から 2.0m以上



## 建築物の高さの最高限度

採光や通風を確保した居住環境を守るために建築物の高さに制限があります。

住まいのエリア・集いのエリア

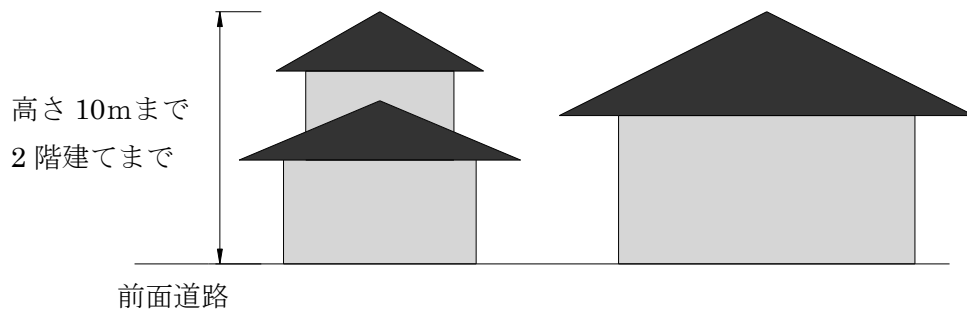
前面道路高さから 10mまで

## 建築物の階数の最高限度

採光や通風を確保した居住環境を守るために建築物の階数に制限があります。

住まいのエリア・集いのエリア

2階

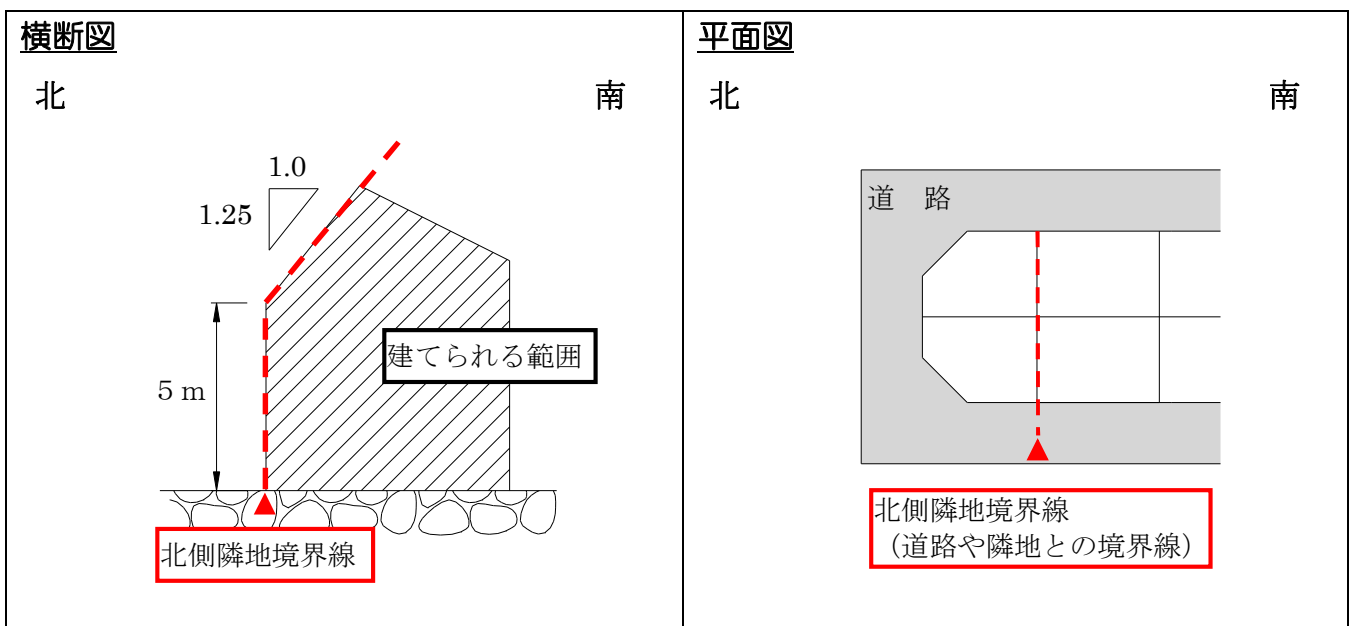


## 北側斜線

採光や通風を確保した居住環境を守るために北側斜線の制限があります。

住まいのエリア・集いのエリア

北側の隣地境界線から立上がり 5mの敷地側に勾配 1.25 で引いた斜線の敷地内しか建築することはできません。



## 工作物の設置の制限

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、次の全てに該当する必要があります。

### 住まいのエリア

- (1) 表示総面積が 1.0 m<sup>2</sup>以下のもの
- (2) 色彩等は彦根市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

### 集いのエリア

- (1) 屋上広告物は設置してはならない
- (2) 表示面積が 20 m<sup>2</sup>未満のもの
- (3) 色彩等は彦根市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

○彦根市屋外広告物条例施行規則（抜粋）

（平成 27 年 4 月 1 日規則第 16 号）

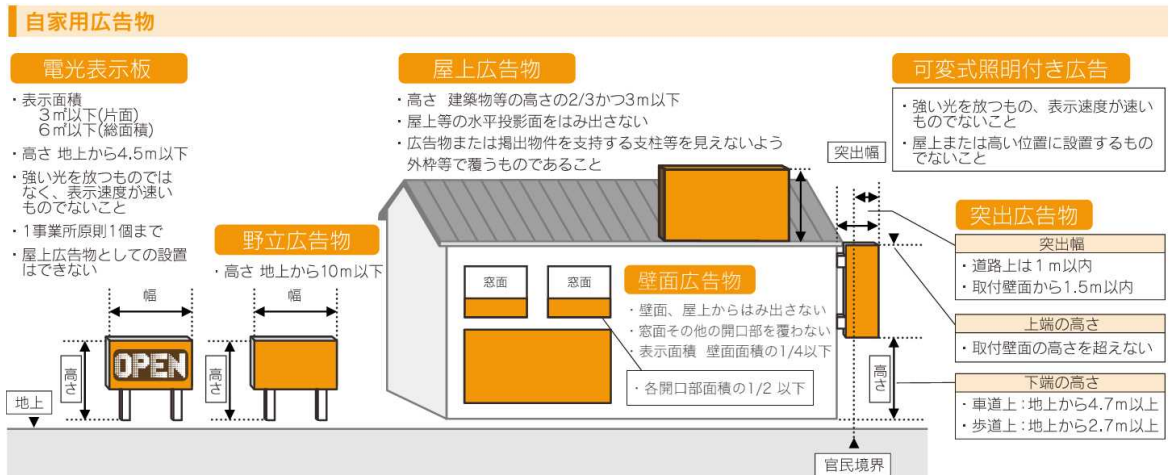
別表第2(第9条関係)

一般基準

- (1) 都市および自然美を損なわないように表示し、かつ、面積、色彩、形状、意匠等を周囲の環境および景観に調和させること。
- (2) 原則として表示面の色数を抑えるとともに、高彩度の色彩を複数使用しないこと。
- (3) 景勝地においての眺望景観の妨げとならないよう配慮すること。
- (4) 蛍光および発光を伴う塗料または材料を用いないこと。
- (5) 電光表示板および照明を伴う広告物および掲出物件は、昼夜を問わず過剰な光量、照射範囲などによって、良好な景観または風致を阻害しないこと。
- (6) 電光表示板、回転灯などの発光広告物にあつては、その点滅および表示速度は努めて緩やかにすること。
- (7) 道路標識、信号機、交差点等の付近では、交通安全の妨げにならないようにすること。

## 彦根市屋外広告物ガイドライン（抜粋）

第3種  
地域



## 建築物の形態または意匠の制限

目標とするまちづくりを形成するために、周辺の建物との色彩の調和を図る必要があります。

### 住まいのエリア

- (1) 屋根は、両側に 3～5 寸の勾配のあるものとします。
- (2) 建築物の外壁、屋根等の基調となる色彩は、穏やかで和やかなものを基本とします。

### 集いのエリア

- (1) 屋根は、両側に 3～5 寸の勾配のあるものを原則とし、より難しい場合は、模した意匠とします。
- (2) 建築物の外壁、屋根等の基調となる色彩は、穏やかで和やかなものを基本とするとともに、彦根市景観計画に規定する朝鮮人街道・巡礼街道沿道景観形成地域（1 愛知川～犬上川地区）の色彩の項目に適合させること。

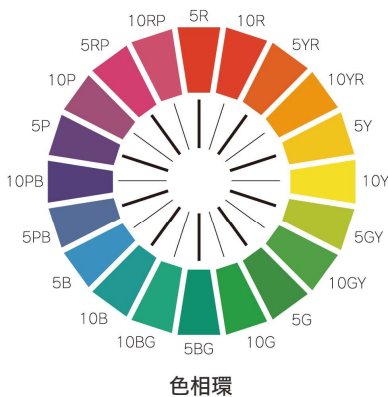
### 【朝鮮人街道・巡礼街道沿道景観形成地域（1 愛知川～犬上川地区）の色彩基準】

	色相	明度	彩度
屋根の色彩	5R～5Y	2～6	1以下
	N(無彩色)	2～6	—
外壁の色彩	5R～10R	2～3	4以下
	YR～5Y	2～8	4以下
	N(無彩色)	2～9	—

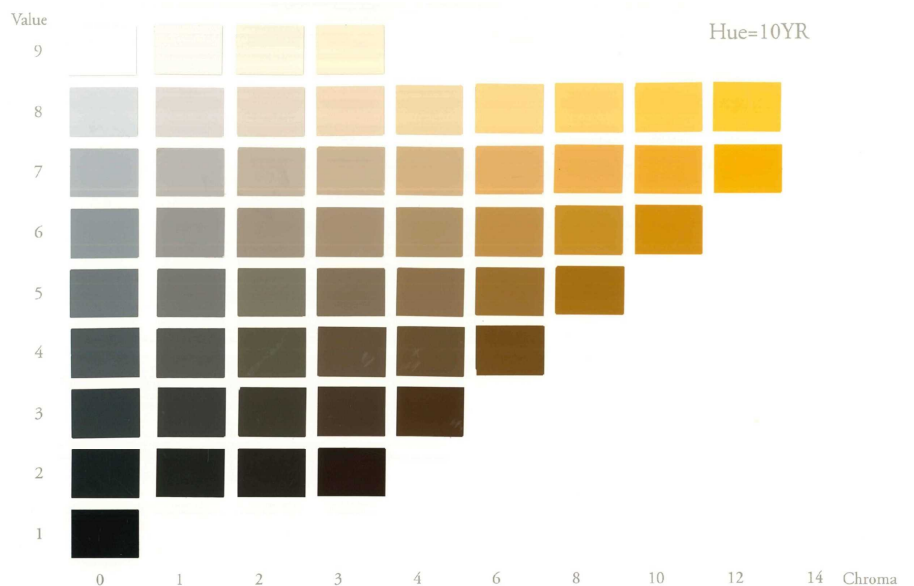
#### 色彩基準の見方

色彩基準はマンセル表色系を用いている。マンセル表色系の見方は以下の通り。色相記号、明度の尺度値、彩度の尺度値を、[色相 明度/彩度]の順に表記する。

マンセル値の例： 5R 4/14  
└─┬─┘  
色相 明度 彩度



#### 明度



#### 彩度

印刷による色再現のため、実際のマンセル値とは異なる場合があります。

## 住まいのエリア・集いのエリア

太陽光発電設備を屋根や外壁に設置する場合は、建築物本体と一体的に見える形態とし、目立たないものとする。

### 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、良好な景観形成や防犯面に配慮したものとする。

## 住まいのエリア・集いのエリア

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します。

- (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

ただし、次のものは該当しません。

- 門および門の袖長さが 2.0m以下のもの
- 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
- 公園、ごみ集積所、調整池に設置するもの

### 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、敷地面積の 15%以上とします。



### 土地の利用に関する事項

## 住まいのエリア・集いのエリア

【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。

(HP アドレス <https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/kasenkoan>)

【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、新たに設置できません。

ただし、既存のものは問題ありませんが、増設や全体的な更新はできません。