●　南彦根駅南東部地区

名　　　称	南彦根駅南東部地区　地区計画
位　　　置	彦根市西今町の一部・竹ヶ鼻町の一部
面　　　積	10.5ha
計画決定	平成26年5月28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	JR南彦根駅周辺については、交通の利便性も高く大規模店舗も立地していることから、彦根市の新市街地において中核をなす地域となっている。 当地区については、このような地域に隣接しており、駅周辺という立地条件を生かして、商業施設等の集積を図るとともに、既存施設および周辺住宅地との調和のとれた良好な市街地の形成を図る。
土地利用の方針	当地区を駅周辺商業地区と駅周辺地区に区分し、各々の機能が相互に連携し機能を高めるとともに、安全で快適な環境が維持されるよう適切な土地利用を図る。 ＜駅周辺商業地区＞ 商業施設等を誘導することで、駅周辺としてふさわしいにぎわいのある商業地区としての土地利用の形成を図る。 ＜駅周辺地区＞ 既存施設として医療・福祉施設が立地していることから、それらの施設との調和を図りながら、良好な土地利用の形成を図る。
地区施設の整備方針	当地区の南界から東界にかけては、提が存在していることから、防災機能を保持するとともに、周辺地区との緩衝帯とするための緑地と位置付け、この機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
建築物等の整備方針	ゆとりある建築物の配置に心がけるとともに、調和のとれたまちなみと良好な都市景観の形成を図る。 また、現在では滋賀県により「地先の安全度マップ」が公表されているため、その情報により水害リスクを軽減できるよう配慮した建築物等の整備を図る。特に10年に一度程度発生する浸水被害については、建築物等への浸水が回避できるよう努めるものとする。

地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">地区施設の配置および規模</td><td rowspan="2">緑地</td><td>位置および区域</td><td>面積</td></tr>
<tr><td>計画図表示のとおり</td><td>0.3ha</td></tr>
<tr><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td colspan="2">駅周辺商業地区</td><td>駅周辺地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td colspan="2">5.3ha</td><td>4.9ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>建築物の用途の制限</td><td colspan="2">次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項各号および同条第 5 項の用に供する建築物
2　勝馬投票券販売所、場外車券売場および場外勝舟投票券販売所
3　彦根市旅館等建築規制に関する条例（昭和 61 年彦根市条例第 1 号）第 2 条第 2 号に規定する特定旅館の営業の用に供する建築物
4　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。）別表第 2（に）の項第 6 号に掲げる建築物
5　法別表第 2（と）の項第 3 号および第 4 号に掲げる建築物</td><td>左記の建築物のほか、次に掲げる建築物は、建築してはならない。
1　法別表第 2（ほ）の項第 3 号に掲げる建築物
2　法別表第 2（へ）の項第 2 号から第 5 号までに掲げる建築物</td></tr>
<tr><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">1　建築物が一戸建て住宅以外であって、高さが 13.0m を超える場合は、基準となる道路（市道彦根口河瀬駅線で側道がある場合は、側道も含む。）の境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は 3.0m 以上とする。ただし、高さが 13.0m 以下の場合は、その距離を 1.0m 以上とすることができる。
2　その他の道路（法第 42 条第 1 項で規定する道路に限る。）および河川水路の境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離は 1.0m 以上とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
(1) 外壁またはこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3.0m 以下であること。
(2) 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5.0 ㎡以内であること。
(3) 建築物が一戸建て住宅であること。</td></tr>
<tr><td>工作物の設置の制限</td><td colspan="3">地区内に設置する屋外広告物については、次のとおりとする。
1　敷地内の屋外広告物は、可能な限り集約化し、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ないこと。
2　屋外広告物の設置基準の詳細は、別表に示すとおりとする。</td></tr>
<tr><td>建築物等の形態もしくは意匠の制限</td><td colspan="3">建築物については、周辺の建築物との色彩の調和を図るとともに、彦根市景観計画に規定する色彩の項目に適合させること。なお、垣または柵などの工作物については、可能な限りすっきりとした形態および意匠とするとともに、低彩度色を用いること。</td></tr>
<tr><td>垣または柵の構造の制限</td><td colspan="3">垣または柵を設置する場合は、必要最低限とし可能な限り一体的な土地利用が図れるよう配慮すること。なお、やむを得ず設置する場合は、生垣または低彩度色で透視性の高い開放的なフェンスとし、基礎の高さが 0.6m 以下で全体の高さがおおむね 1.2m 以下のものとすること。なお、一戸建て住宅の場合は、適用しない。</td></tr>
</table>

地区整備計画

備　　　考	【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ュ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 【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。

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
屋外広告物等	一般基準	1 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。 2 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の範囲内にあっては、これを適用しない。 3 掲出場所はできるだけ集約化に努める。 4 自家用を基本とする。 5 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。 6 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。 7 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	1 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。 2 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の範囲内であって、かつ10.0m以下とする。 3 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。 4 屋上の水平投影面をはみ出さないようにする。 5 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	1 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。 2 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	1 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。 2 表示面積は、取付壁面の1/10以下とする。 3 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。 4 広告物の上端は、取付壁面の高さを超えないようにする。 5 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	1 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。 2 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、15m以下を基本とする。

参　考

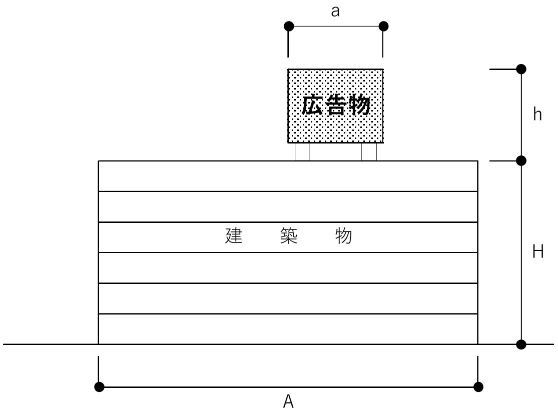
屋外広告物設置数値基準

（※【　　】内表示は彦根市屋外広告物条例（近隣商業地域等）基準）

(1) 一般基準

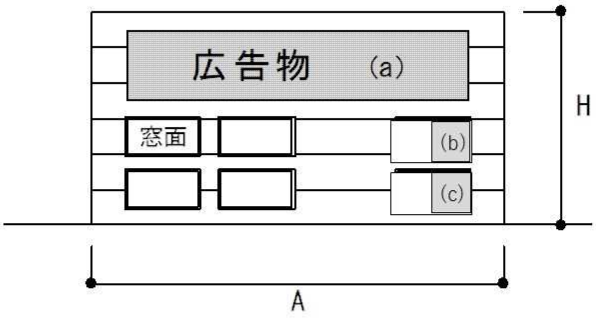
(1) 下記項目以外については、彦根市屋外広告物条（平成 27 年 3 月 26 日彦根市条例第 6 号）および彦根市屋外広告物条例施行規則（平成 27 年 4 月 1 日彦根市規則第 16 号）の許可基準によるものとする。
(2) 以下の一般基準および各広告物等の各基準について、基準となる道路（市道彦根口河瀬駅線で側道がある場合は、側道も含む。）の道路境界線から 10.0m の範囲内にあっては、これを適用しない。
(3) 掲出場所は可能な限り集約化に努める。
(4) 自家用とする。
(5) 周囲の景観に調和した大きさ・形態意匠・色彩となるよう努める。
(6) 電光表示板および投影広告物を設置する場合は、周辺住宅地への著しい影響がないよう十分配慮したものとする。ただし、電光表示板については、その表示面積を一面につき 5.0 ㎡以下とする。
(7) 原則として、地色は原色の色を避けるとともに、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。

(2) 屋上広告物

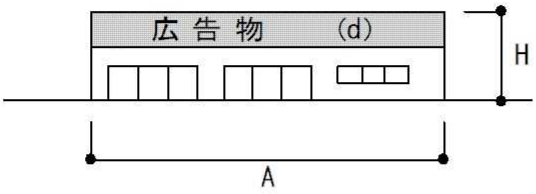


$h \leqq \frac{2}{3}H$ かつ $h \leqq 10m$　【$h \leqq \frac{2}{3}H$ かつ $h \leqq 10m$】
$a \times h \leqq \frac{1}{5}A \times H$

(3) 壁面広告物・窓面利用広告物

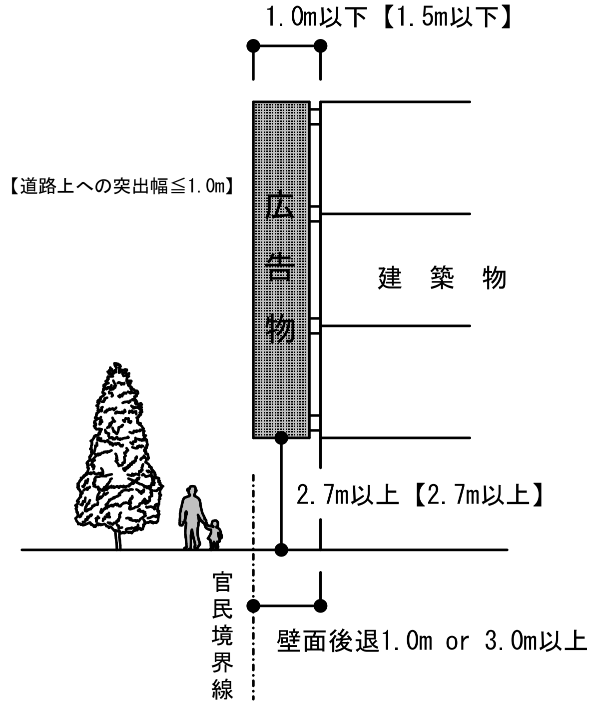


$(a)+(b)+(c) \leqq \frac{1}{3}A \times H$　【$(a)+(b)+(c) \leqq \frac{1}{2}A \times H$ かつ(各窓面積の1/2以下)】

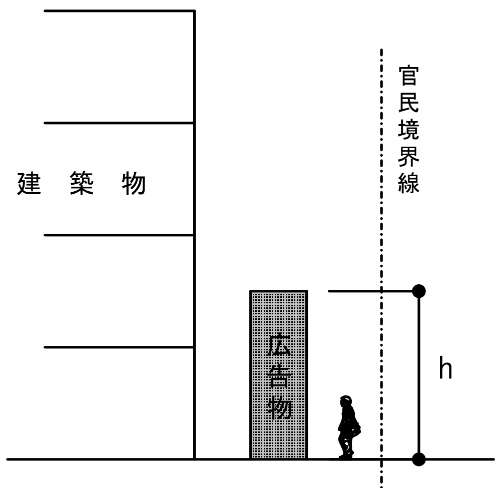


$(d) \leqq \frac{1}{3}A \times H$　【$(d) \leqq \frac{1}{2}A \times H$】

(4) 突出広告物

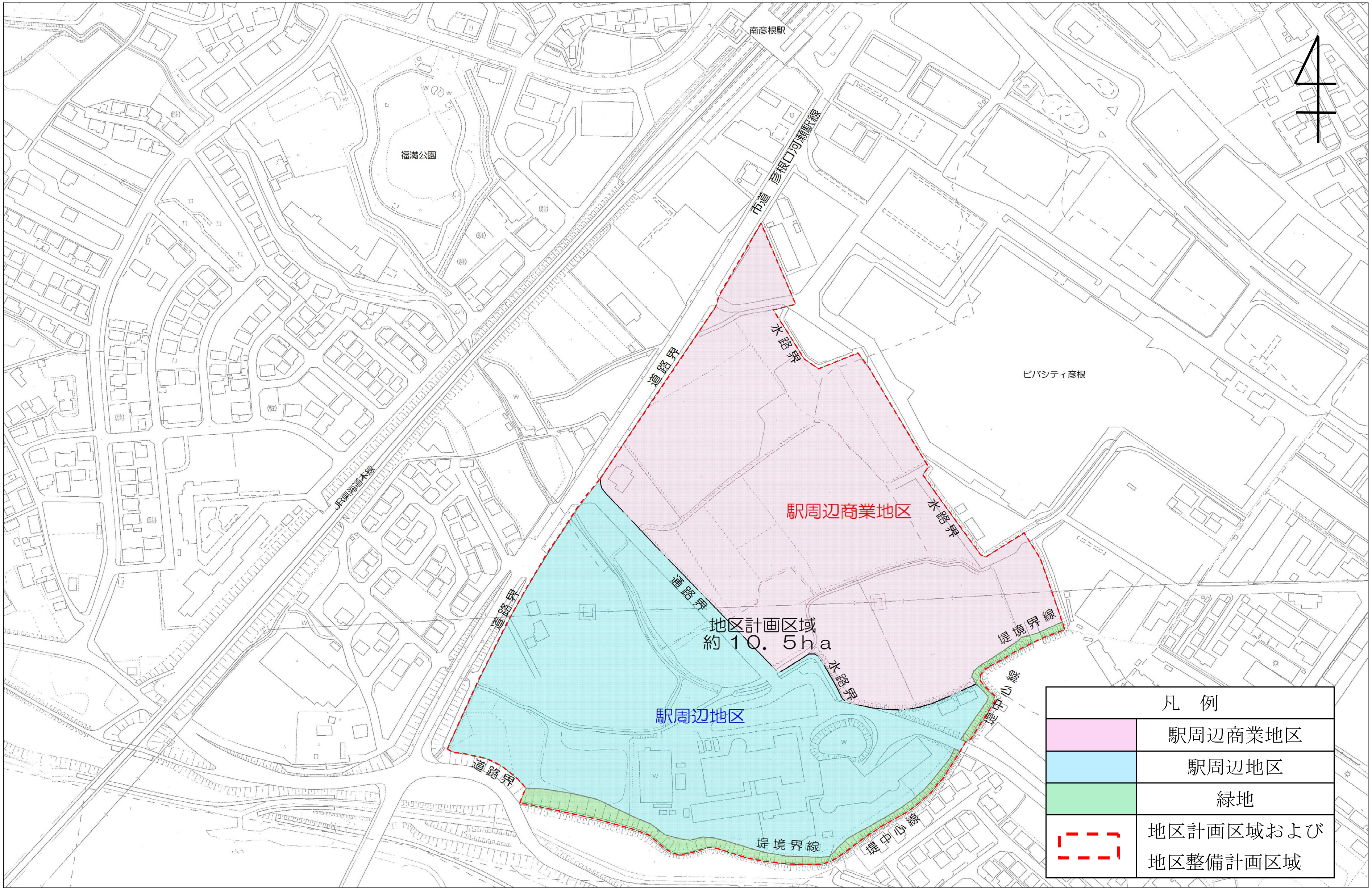


(5) 野立広告物・野立広告塔



h≦15m　【h≦20m】
【新設で高さ 4.5m超えるもの：幅3m以下】

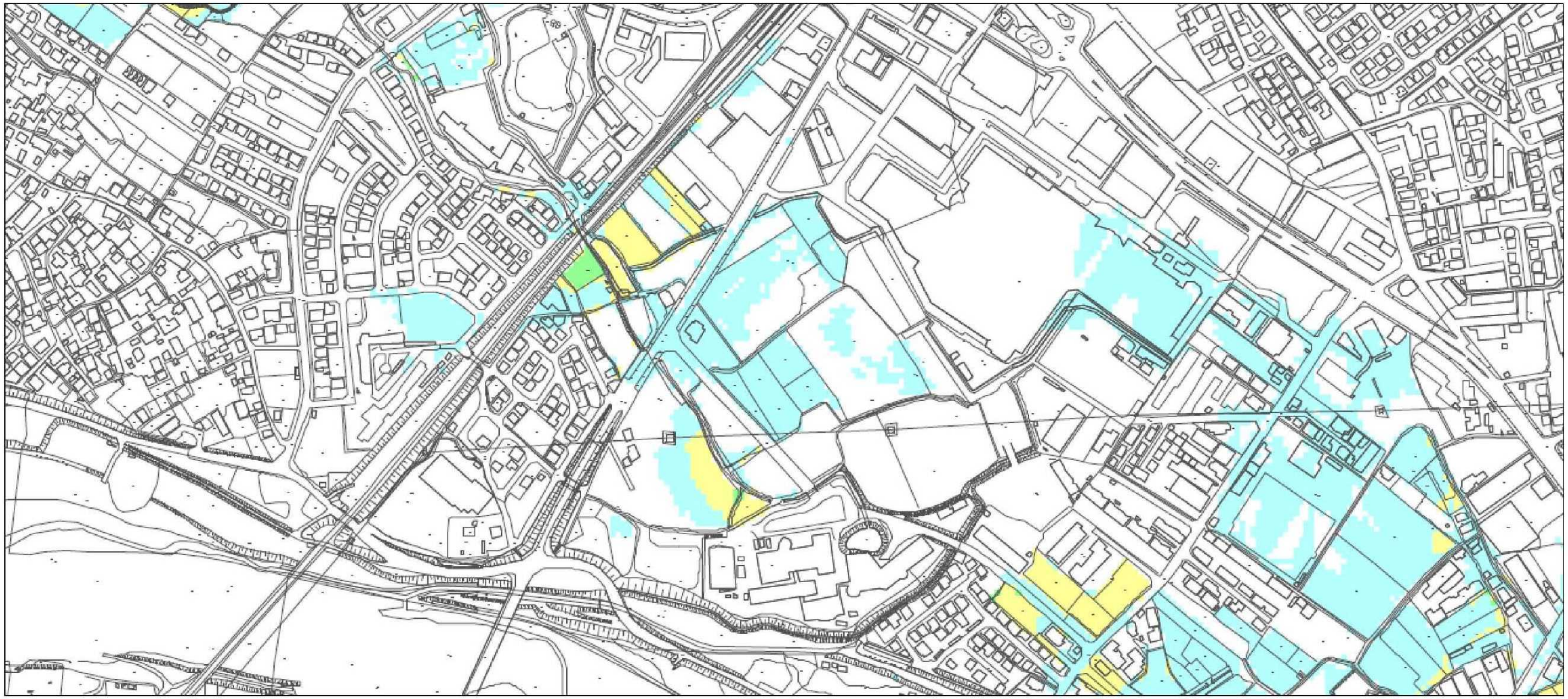
南彦根駅南東部地区　地区計画平面図



凡　例	
	駅周辺商業地区
	駅周辺地区
	緑地
	地区計画区域および 地区整備計画区域

地先の安全度マップ（最大浸水深図　10年確立）

参　考



滋賀県が公表しているものを拡大したものです。
参考としてください。
実際に公表されている浸水深については、次からご確認ください。
　滋賀県ホームページ（ホーム）>まちづくり・防災>河川・砂防。ダム>河川>
地先の安全度マップの公表について（彦根市の浸水深がご覧になれます。）