

● 里根・古沢地区

名 称	里根・古沢地区 地区計画
位 置	彦根市里根町、古沢町
面 積	14.7ha
計画決定	平成20年2月20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	<p>里根・古沢地区は、彦根駅東土地区画整理事業地に隣接し、国道8号と都市計画道路原松原線が縦断する位置にある。この地区は、かつてセメント工場として土地利用が図られてきたが、工場の撤退にともない民間開発事業者による、商業系と住居系の用途へと土地利用の転換が図られることとなった。このようなことから、彦根駅から彦根駅東土地区画整理事業との一体的な市街地を形成するよう整備条件を定め、周辺環境に調和した魅力ある地区環境を実現することを地区計画の目標とする。</p>
土地利用の方針	<p>彦根駅東土地区画整理事業と併せ、彦根駅東口玄関エリアとしての機能と魅力を併せ持つ土地利用の誘導を行うため、商業系街区と住居系街区に区分し、次のような土地利用を図る。</p> <p>&lt;商業系街区&gt;</p> <p>交通の要所としてふさわしいまちづくりとするため、水と緑の美しい街および喜びに満ちた夢と活気にみなぎる街、歴史と伝統を生かし文化の薫り高い街づくりをテーマとして、多機能商業施設を創出する沿道立地型生活利便施設の集積の土地利用を図る。</p> <p>&lt;住居系街区&gt;</p> <p>戸建て住宅を主体とした落ち着いた環境誘導を図り、幹線道路やその側道沿道部は、道路の性格に応じて、安全・快適な歩行者空間の確保等、住む人に優しい空間づくりを創出するよう土地利用を図る。</p>
地区施設の整備方針	<p>都市計画道路原松原線、市道猿ヶ瀬・里根線の道路拡幅および公園などの整備を図り、自然にも人にも優しい地区整備の促進を図る。</p>
建築物等の整備方針	<p>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、建築物等の整備方針とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>3 日照、通気を確保するため、建築物等の壁面の位置および高さの制限を定める。</li> <li>4 景観の形成を図るため、建築物等の形態および意匠の制限を定める。</li> <li>5 緑と安全を確保するため、垣もしくは、柵の構造の制限を定める。</li> </ol>

地区整備計画

地区の区分	地区の名称	商業系街区	住宅系街区
		地区の面積	9.55ha
敷地面積の最低限度		300.0㎡	160.0㎡
建築物等の高さの制限		20.0m	12.0m
建築物の用途の制限		<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>➤ 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）別表第2（り）項に該当する建物</p>	<p>次に掲げる建築物は、建築してはならない。</p> <p>➤ 法別表第2（ほ）項とする。ただし、第4号中の床面積の合計が3,000㎡を超えるものを、床面積の合計が500㎡を超えるものに読み替える。</p>

地区整備計画

地区区分	商業系街区	住宅系街区
建築物の用途の制限		<p>▶ 共同住宅、長屋、寄宿舎または下宿とする。ただし、この地区計画を決定したとき、すでに宅地面積が1,000㎡を超えた敷地にあつては、共同住宅を除くものとする。</p>
壁面の位置の制限	<p>建物の外壁又は、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。</p>	<p>建物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2.0m以上とし、隣地区境界線間での距離は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ない。</p>
工作物の設置の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 敷地内の屋外広告物は、自家用に限定するとともに、できるだけ集約化し、大きさ、形態意匠、および色彩等に配慮すること。</li> <li>✓ 屋上や屋外に設置される設備類は、ルーバーで覆うなど、周辺の景観に配慮すること。</li> <li>✓ 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。</li> <li>✓ 外観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とする。</li> <li>✓ 地色は、青、黄、赤の原色は使わない。その他の色については、彦根市景観計画の色彩計画に基づきマンセル表色系において、(明度)4~9(彩度)0~6のものを基本とする。</li> <li>✓ 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配慮した色彩の演出に工夫すると共に、部分的にアクセントカラーを用い賑わいの演出に配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 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的美観、風致を損なうものは設置してはならない。</li> <li>✓ 工作物や屋外広告物の色彩は、彦根市景観計画等に基づいた色彩計画によるとともに、原色や奇抜な色彩を使用しないこと。</li> </ul>
垣または柵の構造の制限	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 店舗前の沿道は、歩道等と半ば一体的になるよう、出来るだけ開放的な環境とする。</li> <li>✓ 道路に接する部分に塀、垣等を設置する場合、生垣または透過性のものを基本とする。</li> <li>✓ 敷地内の緑化は、敷地面積の20%以上を確保するよう努め、うるおいや季節感の演出に配慮する。</li> </ul>	<p>敷地境界線に塀・垣等を設置する場合は、以下のものを基本とする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 高さが概ね1.2m以下で、次の2~5号の一に該当するもの。</li> <li>2 生垣または、透過性で開放的なフェンス。</li> <li>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。</li> <li>4 道路に接する塀は、ツル性植物等で全面的に緑化したもの。</li> <li>5 生垣またはフェンスの基礎等で高さが0.6m以下のもの。</li> <li>6 門および門の袖の長さが2.0m以下のもの。</li> <li>7 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。</li> </ol>

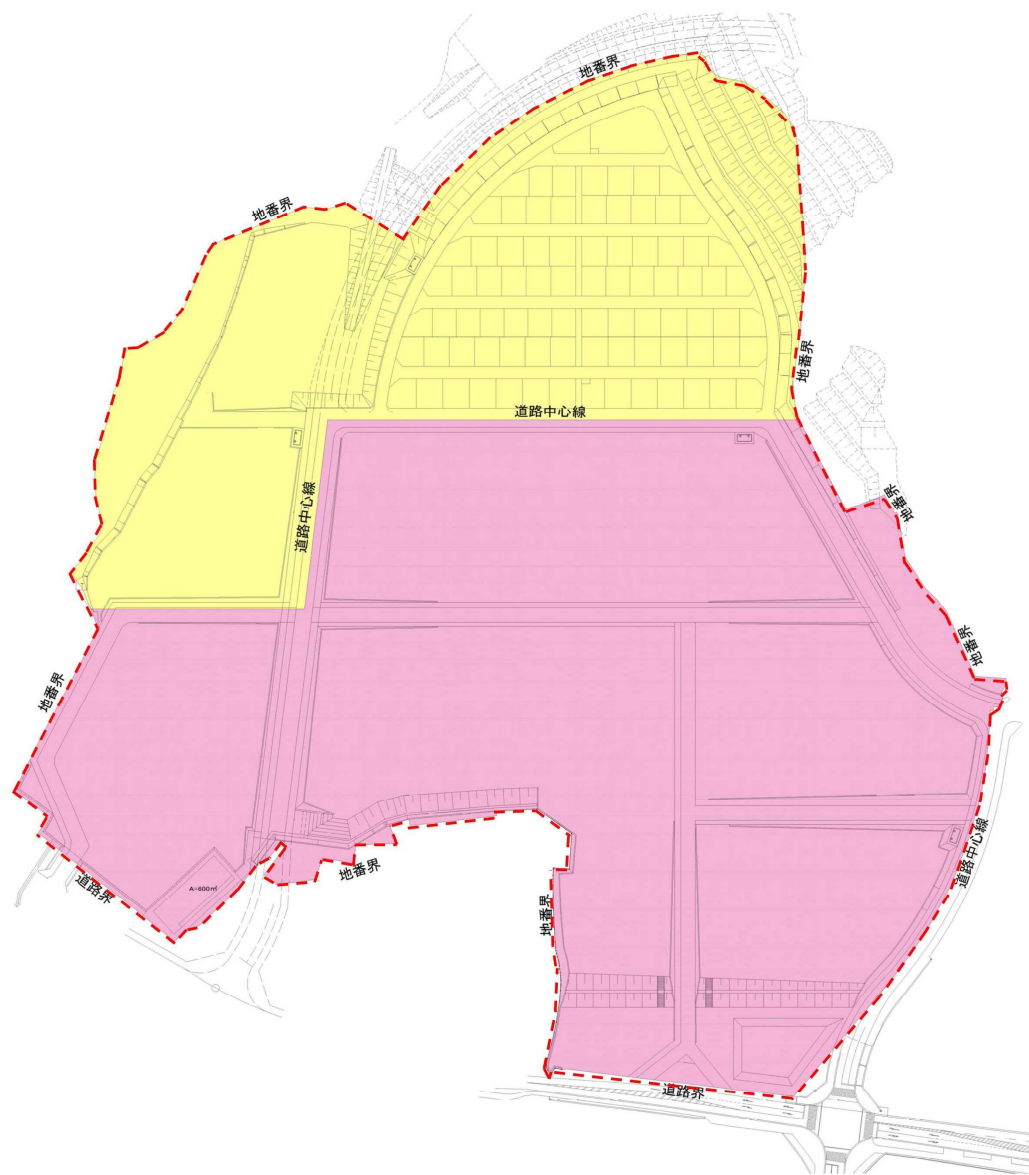
地区整備計画

地区区分	商業系街区	住宅系街区
<p>建築物等の形態 または意匠の制限</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 屋根は、勾配のある屋根を基本とするとともに附属の塔屋等についても、出来るだけこれを配慮したものとす。ただし、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。</li> <li>✓ 幹線道路沿低層部については、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に努める。</li> <li>✓ 外観の色彩は、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、外観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、地色は、青、黄、赤の原色は使わない。その他の色については、彦根市景観計画の色彩計画のマンセル表色系において、(明度) 4~9 (彩度) 0~6 のものを基本とする。</li> <li>✓ 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配慮した色彩の演出に工夫するとともに、部分的にアクセントカラーを用い賑わいの演出にも配慮する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 屋根は、勾配のある屋根を基本とし、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。</li> <li>✓ 外観の色彩は、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、原色や奇抜な色を避けたものを基本とする。</li> </ul>

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 廣 告 物 等	一 般 基 準	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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 の範囲内にあつては、これを適用しない。</li> <li>3 掲出場所はできるだけ集約化に努める。</li> <li>4 自家用を基本とする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	屋 上 廣 告 物	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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 の範囲内であつて、かつ 10.0m 以下とする。</li> <li>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。</li> <li>4 屋上の水平投影面をはみ出さないようにする。</li> <li>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。</li> </ol>
	壁 面 廣 告 物	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	突 出 廣 告 物	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 表示面積は、取付壁面の 1/10 以下とする。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	窓 面 利 用 廣 告 物	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
	野 立 廣 告 物 野 立 廣 告 塔	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 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。</li> <li>2 表示面積は 1 面 10 m<sup>2</sup> 以下とし、1 広告物で 2 面以上の場合にあつては合計 20 m<sup>2</sup> を超えることができない。</li> </ol>



凡 例	
	住宅系街区
	商業系街区
	地区計画区域および地区整備計画区域