

【素案】

彦根市稲枝駅西側地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第68条の2第1項の規定に基づき、都市計画法(昭和43年法律第100号)第20条第1項の規定により告示された稲枝駅西側地区地区計画の区域のうち、同法第12条の5第2項第1号の規定により定められた稲枝駅西側地区地区整備計画の区域(以下「地区整備計画区域」という。)内における建築物に関する制限を定めることにより、地区整備計画区域における適正な都市機能および健全な都市環境を確保することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法および建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(地区整備計画区域の区分)

第3条 地区整備計画区域は、住まいのエリアと集いのエリアの2地区に区分する。

(建築物の用途の制限)

第4条 住まいのエリアにおいては、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2分の1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平方メートル以下のものに限る。)
- (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

2 集いのエリアにおいては、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(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ものを除く。)
- (2) 都市計画法第34条第1号に規定する建築物(修理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

(建築物の容積率の最高限度)

第5条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、住まいのエリアにあつては10分の10以下、集いのエリアにあつては10分の20以下でなければならない。

【素案】

(建築物の建蔽率の最高限度)

第6条 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、10分の6以下でなければならない。

(建築物の敷地面積の最低限度)

第7条 住まいのエリアにおいては、建築物(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。)の敷地面積は、200平方メートル(隅切りをした敷地は、180平方メートル)以上でなければならない。

2 集いのエリアにおいては、建築物の敷地面積は、500平方メートル以上でなければならない。

3 前2項の規定は、これらの項の規定の施行または適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地でこれらの項の規定に適合しないものまたは現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこれらの項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、適用しない。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) 前2項の規定の改正後のこれらの項の規定の施行または適用の際、当該規定に相当する従前の規定に違反している建築物の敷地または所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこれらの項の規定に相当する従前の規定に違反することとなる土地

(2) 前2項の規定に適合するに至った建築物の敷地または所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならばこれらの項の規定に適合するに至った土地

(壁面の位置の制限)

第8条 住まいのエリアにおいては、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2.0メートル以上、隣地境界線までの距離は1.0メートル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2.3メートル以下かつ床面積5.0平方メートル以下のもの

(2) 壁面のない簡易なもの

2 集いのエリアにおいては、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、2.0メートル以上でなければならない。

(建築物の高さの最高限度)

第9条 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メートル以下でなければならない。

【素案】

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合等の措置)

第 10 条 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合における第 4 条および第 7 条から前条までの規定については、その敷地面積の過半が地区整備計画区域内に属するときは、その建築物または敷地の全部に適用する。

2 建築物の敷地が住まいのエリアおよび集いのエリアの 2 地区にわたる場合における第 4 条および第 7 条の規定については、その敷地面積の過半が地区整備計画区域内に属するときは、当該敷地面積の過半の属する割合が最大の地区の制限を該当建築物またはその敷地の全部に適用する。

3 建築物の敷地が住まいのエリアおよび集いのエリアの 2 地区にわたる場合における第 8 条の規定については、その建築物の部分の属する地区の制限を当該建築物またはその敷地の部分に適用する。

4 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外または住まいのエリアおよび集いのエリアの 2 地区にわたる場合においては、第 5 条の規定による制限をそれぞれの地区の法第 52 条第 1 項の規定による建築物の容積率の限度とみなして、同条第 7 項の規定を適用する。

5 建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合においては、第 6 条の規定による制限を地区整備計画区域の法第 53 条第 1 項の規定による建築物の建蔽率の限度とみなして、同条第 2 項の規定を適用する。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第 11 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 4 条の規定の適用を受けない建築物について、次に掲げる基準に適合して増築、改築、大規模の修繕または大規模の模様替え(以下この項において「増築等」という。)をする場合においては、法第 3 条第 3 項第 3 号および第 4 号の規定にかかわらず、第 4 条の規定は、適用しない。

(1) 増築等が基準時(法第 3 条第 2 項の規定により第 4 条の規定の適用を受けない建築物について、法第 3 条第 2 項の規定により引き続き第 4 条の規定(同条の規定が改正された場合においては、改正前の規定を含む。)の適用を受けない期間の始期をいう。以下この項において同じ。)における敷地内におけるものであり、かつ、増築等後における延べ面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計)および建築面積(同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計)が基準時における敷地面積に対してそれぞれ第 5 条および第 6 条の規定に適合すること。

(2) 増築等後の床面積の合計が基準時における床面積の合計の 1.2 倍を超えないこと。

【素案】

(3) 増築等後の第4条の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が基準時におけるその部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。

2 法第3条第2項の規定により第5条、第6条、第8条または第9条の規定の適用を受けない建築物について増築等をする場合においては、法第3条第3項第3号および第4号の規定にかかわらず、第5条、第6条、第8条または第9条の規定は、適用しない。

(公益上必要な建築物等の特例)

第12条 この条例の規定は、市長が公益上必要な建築物で用途上または構造上やむを得ないと認めて許可したものおよびその敷地については、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合は、あらかじめ彦根市都市計画審議会に諮問しなければならない。

(委任)

第13条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(罰則)

第14条 次の各号のいずれかに該当する者は、50万円以下の罰金に処する。

(1) 第4条の規定に違反した場合における当該建築物の建築主

(2) 第5条から第9条までの規定に違反した場合における当該建築物の設計者(設計図書を用いないで工事を施工し、または設計図書に従わないで工事を施工した場合においては、当該建築物の工事施工者)

(3) 建築物を建築した後に当該建築物の敷地面積を減少させたことにより、第7条の規定に違反することとなった場合における当該建築物の敷地の所有者、管理者または占有者

(4) 法第87条第2項において準用する第4条の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者または占有者

2 前項第2号に規定する違反があった場合において、その違反が建築主の故意によるものであるときは、当該設計者または工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の刑を科する。

(両罰規定)

第15条 法人の代表者または法人もしくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人または人の業務に関して、前条の違反行為をした場合においては、その行為者を罰するほか、その法人または人に対して同条の罰金刑を科する。

付 則

【素案】

この条例は、令和5年〇月〇日から施行する。

(案)

彦根長浜都市計画地区計画の決定(彦根市決定)

都市計画稲枝駅西側地区地区計画を次のように決定する。

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	
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6m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><住まいのエリア></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、かつ文化的なうるおいのある住宅地としての誘導を図る。</p> <p><集いのエリア></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㎡
		緑地	1ヶ所 約 330㎡
		その他公共空地	調整池 1ヶ所 約 520㎡

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
地区整備計画に関する事項	建築物の用途の制限	<p>建築することができる建築物は、次の各号に挙げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 m²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 	<p>建築することができる建築物は、次の各号に挙げるものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 物品販売業を営む店舗(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ものを除く。) 2. 都市計画法第34条第1号に規定する建築物(修理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 ² (隅切り部 180 m ²) 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 ²
	壁面の位置の制限	<p>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以上とする。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 高さ 2.3m以下かつ床面積 5.0 m²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以上とする。
	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 10m以下とする。	
	建築物の階数の最高限度	2 階以下	
	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 5mを加えたもの以下とする。	

<p>工作物の設置の制限</p>	<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"> 表示総面積が、1.0 m²以下のもの 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 	<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"> 表示総面積が20 m²以下のもの 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
<p>建築物の形態または意匠の制限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 なお、許容する色彩の詳細については、次に示すとおりとする。 <p>[屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下</p> <p>または、N0～N6</p> <p>[壁面の色彩] 自然素材がもつ色を基調とする 色相：7.5YR～2.5Y 明度：2～8 彩度：4以下</p> <p>または、N2～N8</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 なお、許容する色彩の詳細については、次に示すとおりとする。 <p>[屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下</p> <p>または、N0～N6</p> <p>[壁面の色彩] 自然素材がもつ色を基調とする 色相：7.5YR～2.5Y 明度：2～8 彩度：4以下</p> <p>または、N2～N8</p>
<p>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、濃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。</p>		

	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"> 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で建築物の外壁、屋根等に調和した色彩とする。 <p>ただし、次に該当するものは、この限りでない</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、緑化率については、建築面積を除く敷地面積の 30%以上とする。
土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	<p>【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。 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。</p> <p>【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、設置してはならない。</p>
備	考	<p>【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。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>【適用除外】 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>

「位置および区域は計画図表示のとおり」

理 由
別紙のとおり