

● 稲枝駅西側産業地区

名 称	稲枝駅西側産業地区 地区計画
位 置	彦根市彦富町字上皆栗、下皆栗、縫殿、浦畔
面 積	約 4.0ha
計 画 決 定	令和 7 年 7 月 29 日

区域の整備・開発および保全の方針

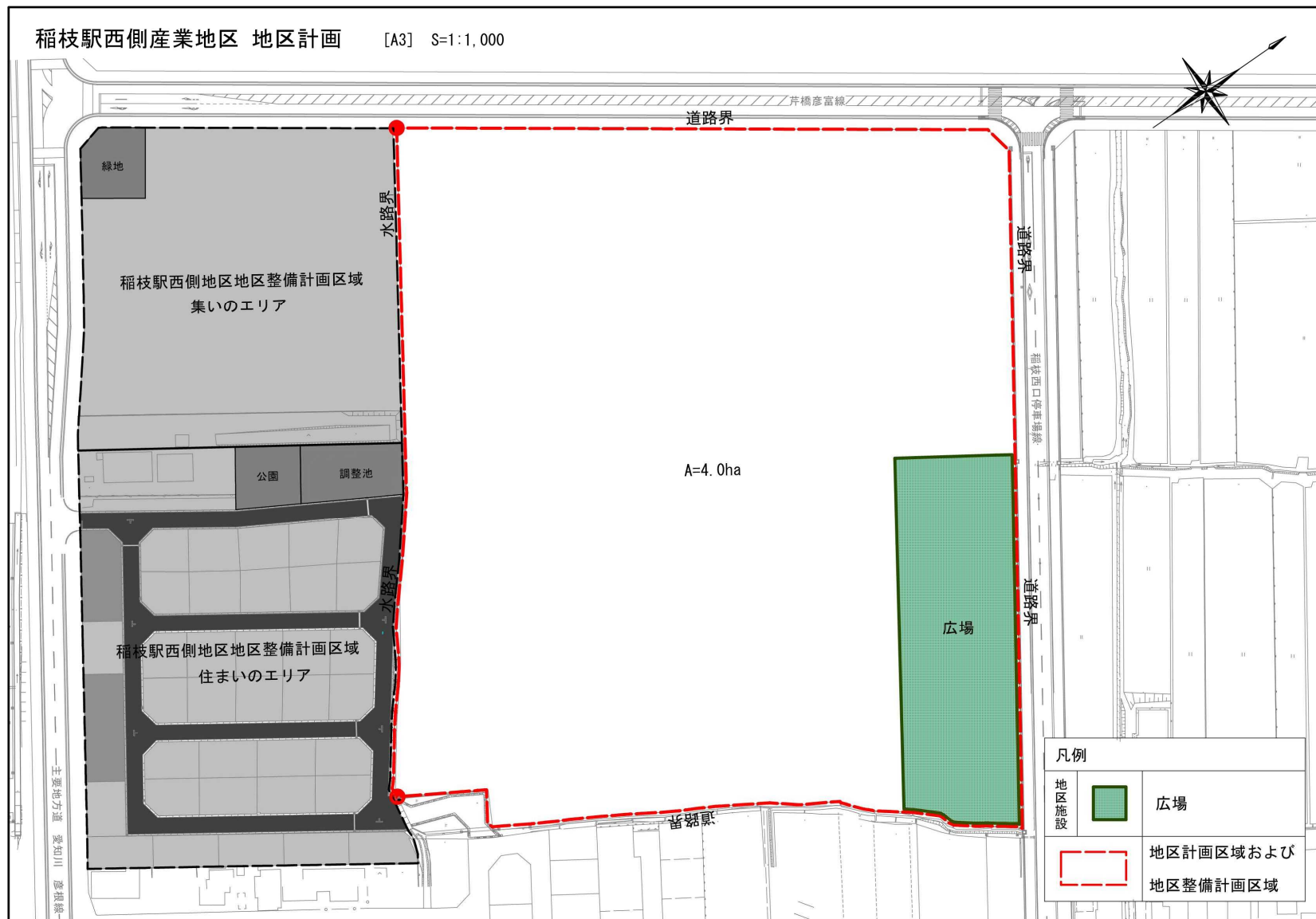
地 区 計 画 の 目 標	本地区は、稲枝駅西側に位置し、JR 稲枝駅にも近いことから、交通の便もよく、周辺には琵琶湖や荒神山があり自然環境にも恵まれた地区である。 また、新たに都市計画道路や都市計画公園を整備しており、周辺の都市的環境は今後さらに向上する予定である。 一方で稲枝地域の人口減少、少子高齢化の課題は益々増大することが予測されることから、周辺地域との調和とこれら都市的環境を活かしながら当該地域での産業活力の拠点を形成することにより職住近接を目指すことで課題解決の一助とするべく地区計画を定める。
土 地 利 用 の 方 針	周辺の住宅や自然環境に調和した緑豊かな土地利用を図るとともに、生産および物流が集約する産業拠点として、また、地域の賑わいを生み出すことで、地区全体の機能向上につながる土地利用を図る。さらに周辺で発掘されている価値の高い稲部遺跡群の保全に努める。
地区施設の整備方針	遺跡の保存と地区内の憩いの場の提供を目的とした広場を整備する。
建築物等の整備方針	建築物の用途を制限することで、生産・物流拠点として用途の混在を避けるとともに、一体的で余裕ある敷地や景観への配慮事項を定め、周辺の住宅地や農地、自然環境との調和を図る。また、大型車両の通行において、歩行者等の安全な運行が確保できるよう、都市計画道路への出入口については十分な視距を確保する。
その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	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。

地区整備計画

建築物に関する事項	地区施設の配置および規模	広場	4,000 m ²
	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。ただし、当該地区計画区域内の建築物と関連性が認められるものについては、この限りでない。 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）別表第 2(イ)項第 5 号、第 7 号、第 8 号に掲げる建築物 2 法別表第 2(ハ)項第 4 号に掲げる建築物 3 法別表第 2(ニ)項第 5 号、第 6 号に掲げる建築物 4 法別表第 2(ホ)項第 3 号に掲げる建築物 5 法別表第 2(ロ)項第 1 号に掲げる建築物 6 法別表第 2(ワ)項第 2 号、第 3 号、第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号に掲げる建築物	

地区整備計画

建築物に関する事項	建築物の用途の制限	7 保育所、幼保連携型認定こども園 8 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益施設 9 店舗その他これらに類するもの
	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、敷地境界線までの距離は 10.0m以上とする。ただし、車両の出入口の端から 10.0mの範囲を除き、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 敷地が道路に接する場合 2 高さ 3.0m以下のもの 3 物置、車庫等
	建築物の高さの最高限度	建築物の高さは、全面道路（全面道路が 2 以上ある場合は、そのうち敷地の地盤面の高さが最も近似するもの）の路面の中心から 20.0m以下でなければならない。
	建築物の形態または意匠の制限	建築物が彦根市景観計画の届出対象となる場合は、同計画に規定する市街地景観ゾーンの各項目に適合させること。
	垣または柵の構造の制限	出入口のある道路に接した垣または柵（門柱、門壁および門扉を除く。）は、透視可能（フェンス、鉄柵等）で開放的な構造のものとする。
	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、彦根市景観計画および工場立地法（昭和 34 年法律第 24 号）で規定する緑化率を確保するものとする。
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	【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。 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。
備 考		【地先の安全度マップ】 1 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。 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。



稲枝駅西側産業地区地区計画説明資料

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。

稲枝駅西側産業地区地区計画の地区整備計画

建築物の用途の制限

工業地域内に建築してはならない建築物に加え、以下のものは**建築できません**。
(当該地区計画区域内の建築物と関連性があるものは除く。)

- (1) 神社、寺院、教会その他これらに類するもの、公衆浴場、診療所
- (2) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの
- (3) 自動車教習所、畜舎
- (4) カラオケボックスその他これらに類するもの
- (5) 危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場
(準工業地域に建築してはならない工場)
- (6) 住宅
共同住宅、寄宿舍又は下宿
老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの
物品販売業を営む店舗又は飲食店
図書館、博物館その他これらに類するもの
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの
(工業専用地域内に建築してはならない建築物)
- (7) 保育所、幼保連携型認定こども園
- (8) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益施設
- (9) 店舗その他これらに類するもの

線引き都市計画区域の一覧

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考欄
建てられる用途 ○ ① ② ③ ④ ■													
建てられない用途 ■													
①、②、③、④、■は面積、階数等の制限あり													
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
兼用住宅で非住宅部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ床面積の1/2未満		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	④	①日用販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	⑤	○	○	○	④	②①に加えて、物販販売店舗、飲食店、損保代理店、銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	④	③2階以下
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	④物販販売店舗、飲食店を除く。
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	④	⑤農産物直売所、農産レストラン等のみ。2階以下。
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの							○	○	○	○	④	⑥作業場床面積50㎡以下 ⑦洋服店、製鞋、建具屋、自転車店その他これらに類するサービス業を営む店舗。⑧⑨自家販売のための食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋等に限る。原動機の制限有り。
事務所等	事務所等の床面積が1,500㎡以下のもの			■	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの				○	○	○	○	○	○	○	○	■2階以下。
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの					○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館					■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等				■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	カラオケボックス等					■	■	○	○	○	○	■	■10,000㎡以下。
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場等					■	■	○	○	○	○	■	■10,000㎡以下。
	劇場、映画館、演芸場、観覧場						■	○	○	○	○	○	■客席200㎡未満。
	キャバレー、料理店等、個室付浴場等							○	○	○	○	○	■個室付浴場等を除く。
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○	○	○	○	■	■幼保連携型認定こども園に限る
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	■	■	○	○	○	○	○	○	○	○	○	■600㎡以下。
	自動車教習所				■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）				■	■	■	○	○	○	○	○	■300㎡以下、2階以下。
	建築物附属自動車庫				■	■	■	○	○	○	○	○	①600㎡以下、1階以下。
	①、②、③については建築物の延べ床面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	②3,000㎡以下、2階以下。
	倉庫業倉庫						○	○	○	○	○	○	③2階以下。
	自家用倉庫				①	②	○	③	○	○	○	○	①2階以下かつ1,500㎡以下
	②3,000㎡以下												③農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
	畜舎（15㎡を超えるもの）				■	○	○	○	○	○	○	○	■3,000㎡以下。
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		■	■	■	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、■2階以下。
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	③	②	②	○	原動機・作業内容の制限あり
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	作業場の床面積
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場										○	○	①50㎡以下 ②150㎡以下
	危険性が大きいまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場										○	○	③農産物を生産、集積、処理及び貯蔵するも
自動車修理工場	自動車修理工場					①	①	②	③	③	○	○	作業場の床面積
	①50㎡以下 ②150㎡以下 ③300㎡以下												原動機の制限あり
	火薬、石油類、ガス				①	②	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設									○	○	○	①1,500㎡以下 2階以下。
	量が多い施設										○	○	②3,000㎡以下。
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等													都市計画区域内においては都市計画決定もしくは特定行政庁の許可が必要

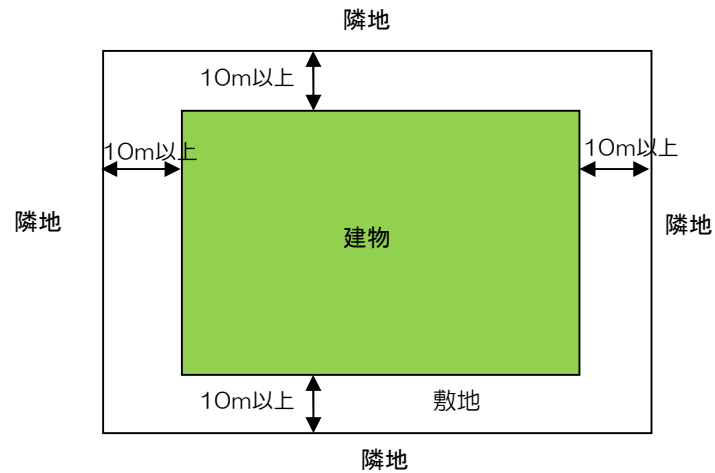
※上表は参考です。計画の際には各特定行政庁に必ず建築の可否を確認してください。

赤斜線…地区計画で規制する用途

壁面の位置の制限

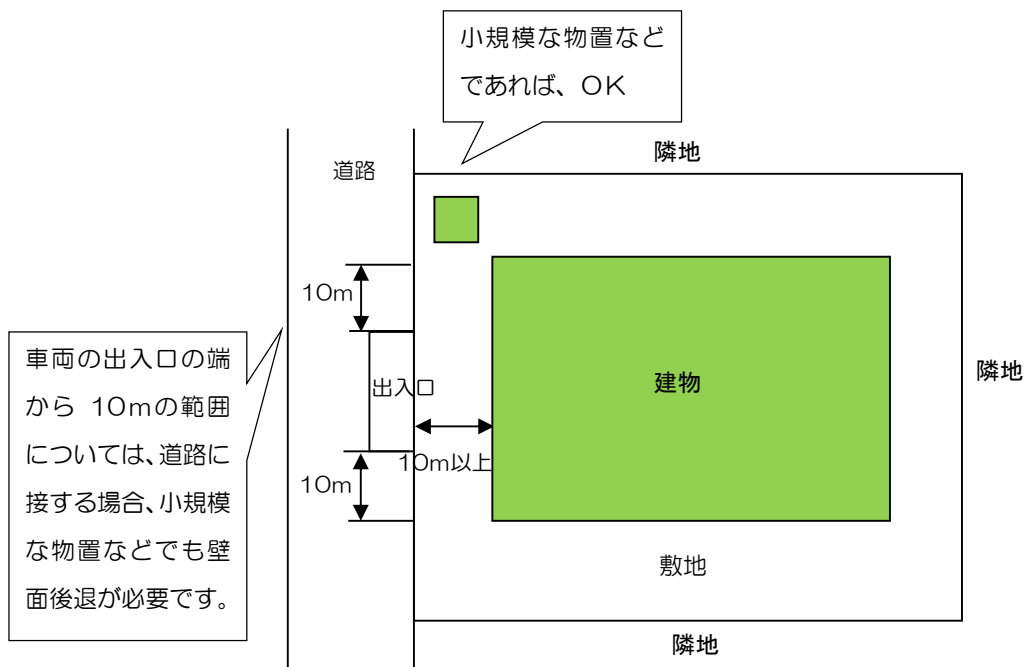
敷地境界からの壁面後退が必要となります。

- ・ 隣地境界線から 10.0m以上



ただし、車両の出入口の端から 10mの範囲を除き、次のものは該当しません。

- ・ 敷地が道路に接する場合
- ・ 高さが 3.0m以下のもの
- ・ 物置、車庫等



建築物の高さの最高限度

周辺の居住環境を守るために建築物の高さに制限があります。
前面道路高さから 20mまで

建築物の形態または意匠の制限

建築物が彦根市景観計画の届出対象となる場合は、同計画に規定する市街地景観ゾーンの各項目に適合させるものとします。

※届出対象…建築面積の合計が 1,000 m²を超える、または高さが 15mを超える場合。

垣または柵の構造の制限

垣または柵（門柱、門壁および門扉を除く。）は、透視可能（フェンス、鉄柵等）で開放的な構造のものとします。

敷地の緑化率の最低限度

敷地内はの緑化率については、彦根市景観計画と工場立地法で規定する緑化率によるものとします。

※1 彦根市景観計画…市街地景観ゾーン

届出対象となる場合、緑化率は、敷地面積の 15%以上とします。

※2 工場立地法

環境施設（含む緑地）25%以上

緑地 20%以上

土地の利用に関する事項

【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.+)以上とします。

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