

## 技術基準 新旧対照表

（令和 5 年 8 月改正）

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	都市計画課
	旧		新
	<p>第 1 章 開発許可基準（全般）</p> <p>4 開発許可基準に関する規定</p> <p>P3</p> <p>八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 8 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。</p>		<p>第 1 章 開発許可基準（全般）</p> <p>4 開発許可基準に関する規定</p> <p>P3</p> <p>八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあっては、開発区域内に建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）第 3 条第 1 項の地すべり防止区域、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）第 9 条第 1 項の土砂災害特別警戒区域および特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）第 56 条第 1 項の浸水被害防止区域（次条第 8 号の 2 において「災害危険区域等」という）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りではない。</p>



技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	景観まちなみ課 都市計画課
旧		新	
<p>P10</p> <p>(2) 建築物の形態等の制限</p> <p>上述した地域、地区等による建築物等の規制のほか、以下に示す法令・条例により建築物等の形態等に関する制限がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自然公園法</li> <li>・風致地区内における建築物等の規制に関する条例</li> <li>・彦根市景観条例</li> <li>・建築基準法（白地地域の形態規制）</li> <li>・都市計画法（地区計画）</li> </ul> <p><b>10 地区計画等への適合（法第33条第5号）</b></p> <p>(1) 地区計画等（都市計画法第12条の4）</p> <p>彦根市においては、9地区が指定されている。（令和3年4月現在） 参考資料添付</p> <p>P12</p> <p><b>12 開発事業の制限区域等</b></p> <p>(1) 開発規制区域（法第33条第8号、政令第23条の2）</p> <p>非自己用の開発行為の場合は、以下に掲げる区域を開発区域に原則含めないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号） <ul style="list-style-type: none"> <li>第6条第1項の土砂災害警戒区域（指定箇所あり）</li> <li>第8条第1項の土砂災害特別警戒区域（指定箇所あり）</li> </ul> </li> <li>・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号） <ul style="list-style-type: none"> <li>第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域（指定箇所あり）</li> </ul> </li> </ul>			<p>P10</p> <p>(2) 建築物の形態等の制限</p> <p>上述した地域、地区等による建築物等の規制のほか、以下に示す法令・条例により建築物等の形態等に関する制限がある。</p> <p style="color: red;">建築基準法（白地地域の形態規制）</p> <p style="color: red;">彦根市本町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</p> <p style="color: red;">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</p> <p style="color: red;">都市計画法</p> <p style="color: red;">滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例</p> <p style="color: red;">彦根市風致地区内における建築等の規制に関する条例</p> <p style="color: red;">景観法</p> <p style="color: red;">彦根市景観条例（彦根市景観計画）</p> <p style="color: red;">屋外広告物法</p> <p style="color: red;">彦根市屋外広告物条例</p> <p style="color: red;">自然公園法</p> <p><b>10 地区計画等への適合（法第33条第5号）</b></p> <p>(1) 地区計画等（都市計画法第12条の4）</p> <p>彦根市においては、10地区が指定されている。（令和5年1月現在） 参考資料添付</p> <p>P12</p> <p><b>12 開発事業の制限区域等</b></p> <p>(1) 開発規制区域（法第33条第8号、政令第23条の2）</p> <p style="color: red;">自己居住用以外の開発行為に、以下に掲げる区域を原則開発区域に含めないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号） <ul style="list-style-type: none"> <li style="color: red;">第9条第1項の土砂災害特別警戒区域（彦根市指定箇所あり）</li> <li style="color: red;">第7条第1項の土砂災害警戒区域（彦根市指定箇所あり）</li> </ul> </li> <li>・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号） <ul style="list-style-type: none"> <li>第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域（彦根市指定箇所あり）</li> </ul> </li> </ul>

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	都市計画課																																														
旧		新																																															
<p>P15 (3) 一区画面積 街区を形成する一区画の面積は、下表に掲げる規定値以上とする。</p> <p style="text-align: center;">表 2-2 一区画の面積</p> <table border="1" data-bbox="626 598 1035 741"> <thead> <tr> <th colspan="2">市街化区域</th> </tr> <tr> <th>標準</th> <th>隅切部</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150m<sup>2</sup></td> <td>130m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、地区計画の区域内で開発行為を行う場合は、地区整備計画に定められている敷地面積の最低限度以上とすること。</p> <p>表 2-3 各地区整備計画に定められている敷地面積の最低限度（令和3年4月現在）</p> <table border="1" data-bbox="246 877 1305 1524"> <thead> <tr> <th>地区計画名</th> <th>敷地面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>野瀬町高畦地区地区計画</td> <td>180 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>川瀬馬場町野中地区地区計画</td> <td>180 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">彦根駅東地区地区計画</td> <td>100 m<sup>2</sup> 住宅系街区（A）（B） （ただし、開発許可の場合は表 2-2 一区画の面積以上）</td> </tr> <tr> <td>150 m<sup>2</sup> 駅前・中核商業地区および周辺・沿道商業地区</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">里根・古沢地区地区計画</td> <td>300 m<sup>2</sup> 商業系街区</td> </tr> <tr> <td>160 m<sup>2</sup> 住宅系街区</td> </tr> <tr> <td>エクセレントヒルズ彦根地区地区計画</td> <td>165.28 m<sup>2</sup>【50 坪】</td> </tr> <tr> <td>亀山ニュータウン 期地区地区計画</td> <td>160 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">各地区計画の位置については、参考資料参照のこと。</p>	市街化区域		標準	隅切部	150m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>	地区計画名	敷地面積の最低限度	野瀬町高畦地区地区計画	180 m <sup>2</sup>	川瀬馬場町野中地区地区計画	180 m <sup>2</sup>	彦根駅東地区地区計画	100 m <sup>2</sup> 住宅系街区（A）（B） （ただし、開発許可の場合は表 2-2 一区画の面積以上）	150 m <sup>2</sup> 駅前・中核商業地区および周辺・沿道商業地区	里根・古沢地区地区計画	300 m <sup>2</sup> 商業系街区	160 m <sup>2</sup> 住宅系街区	エクセレントヒルズ彦根地区地区計画	165.28 m <sup>2</sup> 【50 坪】	亀山ニュータウン 期地区地区計画	160 m <sup>2</sup>		<p>P15 (3) 一区画面積 街区を形成する一区画の面積は、下表に掲げる規定値以上とする。</p> <p style="text-align: center;">表 2-2 一区画の面積</p> <table border="1" data-bbox="1967 598 2377 741"> <thead> <tr> <th colspan="2">市街化区域</th> </tr> <tr> <th>標準</th> <th>隅切部</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>150m<sup>2</sup></td> <td>130m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、地区計画の区域内で開発行為を行う場合は、地区整備計画に定められている敷地面積の最低限度以上とすること。</p> <p>表 2-3 各地区整備計画に定められている敷地面積の最低限度（令和5年1月現在）</p> <table border="1" data-bbox="1584 877 2644 1606"> <thead> <tr> <th>地区計画名</th> <th>敷地面積の最低限度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>野瀬町高畦地区地区計画</td> <td>180 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>川瀬馬場町野中地区地区計画</td> <td>180 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">彦根駅東地区地区計画</td> <td>100 m<sup>2</sup> 住宅系街区（A）（B） （ただし、開発許可の場合は表 2-2 一区画の面積以上）</td> </tr> <tr> <td>150 m<sup>2</sup> 駅前・中核商業地区及び周辺・沿道商業地区</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">里根・古沢地区地区計画</td> <td>300 m<sup>2</sup> 商業系街区</td> </tr> <tr> <td>160 m<sup>2</sup> 住宅系街区</td> </tr> <tr> <td>エクセレントヒルズ彦根地区地区計画</td> <td>165.28 m<sup>2</sup>【50 坪】</td> </tr> <tr> <td>亀山ニュータウン 期地区地区計画</td> <td>160 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>稲枝駅西側地区地区計画</td> <td>200 m<sup>2</sup> （隅切り部 180 m<sup>2</sup>）</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">各地区計画の位置については、参考資料参照のこと。</p>	市街化区域		標準	隅切部	150m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>	地区計画名	敷地面積の最低限度	野瀬町高畦地区地区計画	180 m <sup>2</sup>	川瀬馬場町野中地区地区計画	180 m <sup>2</sup>	彦根駅東地区地区計画	100 m <sup>2</sup> 住宅系街区（A）（B） （ただし、開発許可の場合は表 2-2 一区画の面積以上）	150 m <sup>2</sup> 駅前・中核商業地区及び周辺・沿道商業地区	里根・古沢地区地区計画	300 m <sup>2</sup> 商業系街区	160 m <sup>2</sup> 住宅系街区	エクセレントヒルズ彦根地区地区計画	165.28 m <sup>2</sup> 【50 坪】	亀山ニュータウン 期地区地区計画	160 m <sup>2</sup>	稲枝駅西側地区地区計画	200 m <sup>2</sup> （隅切り部 180 m <sup>2</sup> ）	
市街化区域																																																	
標準	隅切部																																																
150m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>																																																
地区計画名	敷地面積の最低限度																																																
野瀬町高畦地区地区計画	180 m <sup>2</sup>																																																
川瀬馬場町野中地区地区計画	180 m <sup>2</sup>																																																
彦根駅東地区地区計画	100 m <sup>2</sup> 住宅系街区（A）（B） （ただし、開発許可の場合は表 2-2 一区画の面積以上）																																																
	150 m <sup>2</sup> 駅前・中核商業地区および周辺・沿道商業地区																																																
里根・古沢地区地区計画	300 m <sup>2</sup> 商業系街区																																																
	160 m <sup>2</sup> 住宅系街区																																																
エクセレントヒルズ彦根地区地区計画	165.28 m <sup>2</sup> 【50 坪】																																																
亀山ニュータウン 期地区地区計画	160 m <sup>2</sup>																																																
市街化区域																																																	
標準	隅切部																																																
150m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>																																																
地区計画名	敷地面積の最低限度																																																
野瀬町高畦地区地区計画	180 m <sup>2</sup>																																																
川瀬馬場町野中地区地区計画	180 m <sup>2</sup>																																																
彦根駅東地区地区計画	100 m <sup>2</sup> 住宅系街区（A）（B） （ただし、開発許可の場合は表 2-2 一区画の面積以上）																																																
	150 m <sup>2</sup> 駅前・中核商業地区及び周辺・沿道商業地区																																																
里根・古沢地区地区計画	300 m <sup>2</sup> 商業系街区																																																
	160 m <sup>2</sup> 住宅系街区																																																
エクセレントヒルズ彦根地区地区計画	165.28 m <sup>2</sup> 【50 坪】																																																
亀山ニュータウン 期地区地区計画	160 m <sup>2</sup>																																																
稲枝駅西側地区地区計画	200 m <sup>2</sup> （隅切り部 180 m <sup>2</sup> ）																																																

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	都市計画課																																																		
旧		新																																																			
P24 イ 開発区域内に道路を新設しない場合（既存道路に接する一敷地開発の場合）	<p style="text-align: center;">表 3-4 既存道路の幅員 (単位：m)</p> <table border="1" data-bbox="234 562 1299 915"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地の規模</th> <th>規定値</th> <th>市長が定める値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅地開発</td> <td>1.0ha未満</td> <td>6.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>6.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住宅地以外の開発</td> <td>0.1ha未満</td> <td>6.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>0.1ha以上0.5ha未満</td> <td>9.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>0.5ha以上</td> <td>9.0</td> <td>6.0以上</td> </tr> <tr> <td>第二種特定工作物</td> <td></td> <td>9.0</td> <td>6.0以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形、周辺の土地利用等から勘案して、環境の保全上、防災上、通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に市長が定める値を採用できる。 なお、市長が定める値が採用できた場合であっても、道路に接する区域は 6.0m 以上にセットバックすること。（道路用地とする。）ただし、0.1ha 未満は除く。</li> <li>表 3-4 既存道路の幅員の延長は、原則として開発区域の前面道路と同等以上の幅員を有する交差点までとする。ただし、その先の道路の状態も十分考慮する必要がある。</li> <li>住宅地以外の開発であってもショッピングセンター、トラックターミナル等明らかに大量の発生交通量生じる予定建築物等を目的とした開発行為には、市長が定める値を採用できない。</li> <li>道路交通法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員を 4.0m 以上とする。（交安委員会の協議を行うこと。）なお、この場合も注 1 と同様、道路に接する区域は、6.0m 以上にセットバックすること。（道路用地とする。）</li> <li>自己用住宅の場合は除く。</li> </ol>	用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値	住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0以上	1.0ha以上	6.0	-	住宅地以外の開発	0.1ha未満	6.0	4.0以上	0.1ha以上0.5ha未満	9.0	4.0以上	0.5ha以上	9.0	6.0以上	第二種特定工作物		9.0	6.0以上	P24 イ 開発区域内に道路を新設しない場合（既存道路に接する一敷地開発の場合）	<p style="text-align: center;">表 3-4 既存道路の幅員 (単位：m)</p> <table border="1" data-bbox="1573 562 2638 915"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地の規模</th> <th>規定値</th> <th>市長が定める値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅地開発</td> <td>1.0ha未満</td> <td>6.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>6.0</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住宅地以外の開発</td> <td>0.1ha未満</td> <td>6.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>0.1ha以上0.5ha未満</td> <td>9.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>0.5ha以上</td> <td>9.0</td> <td>6.0以上</td> </tr> <tr> <td>第二種特定工作物</td> <td></td> <td>9.0</td> <td>6.0以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形、周辺の土地利用等から勘案して、環境の保全上、防災上、通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に市長が定める値を採用できる。 なお、市長が定める値が採用できた場合であっても、道路に接する区域は 6.0m 以上にセットバックすること。（<b>原則</b>、道路用地とする。）ただし、0.1ha 未満は除く。</li> <li>表 3-4 既存道路の幅員の延長は、原則として開発区域の前面道路と同等以上の幅員を有する交差点までとする。ただし、その先の道路の状態も十分考慮する必要がある。</li> <li>住宅地以外の開発であってもショッピングセンター、トラックターミナル等明らかに大量の発生交通量生じる予定建築物等を目的とした開発行為には、市長が定める値を採用できない。</li> <li>道路交通法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員を 4.0m 以上とする。（交安委員会の協議を行うこと。）なお、この場合も注 1 と同様、道路に接する区域は、6.0m 以上にセットバックすること。（<b>原則</b>、道路用地とする。）</li> <li>自己用住宅の場合は除く。</li> </ol>	用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値	住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0以上	1.0ha以上	6.0	-	住宅地以外の開発	0.1ha未満	6.0	4.0以上	0.1ha以上0.5ha未満	9.0	4.0以上	0.5ha以上	9.0	6.0以上	第二種特定工作物		9.0	6.0以上
用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値																																																		
住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0以上																																																		
	1.0ha以上	6.0	-																																																		
住宅地以外の開発	0.1ha未満	6.0	4.0以上																																																		
	0.1ha以上0.5ha未満	9.0	4.0以上																																																		
	0.5ha以上	9.0	6.0以上																																																		
第二種特定工作物		9.0	6.0以上																																																		
用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値																																																		
住宅地開発	1.0ha未満	6.0	4.0以上																																																		
	1.0ha以上	6.0	-																																																		
住宅地以外の開発	0.1ha未満	6.0	4.0以上																																																		
	0.1ha以上0.5ha未満	9.0	4.0以上																																																		
	0.5ha以上	9.0	6.0以上																																																		
第二種特定工作物		9.0	6.0以上																																																		

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	都市計画課																																										
旧		新																																											
<p>P25</p> <p>5 区域外既存道路と接道（政令第25条第4号）</p> <p style="text-align: center;">表 3-5 接続先道路の幅員 (単位：m)</p> <table border="1" data-bbox="276 573 1273 871"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地の規模</th> <th>規定値</th> <th>市長が定める値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅地開発</td> <td>1.0ha未満</td> <td>6.5</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>6.5</td> <td>6.0以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住宅地以外の開発</td> <td>0.5ha未満</td> <td>9.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>0.5ha以上1.0ha未満</td> <td>9.0</td> <td>6.0以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>9.0</td> <td>6.5以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形、周辺の土地利用等から勘案して、環境の保全上、防災上、通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に市長が定める値を採用できる。なお、市長が定める値が採用できた場合であっても、道路に接する区域は 6.0m 以上にセットバックすること。（道路用地とする。）</li> <li>表 3-5 既存道路の幅員の延長は、原則として開発区域の前面道路と同等以上の幅員を有する交差点までとする。ただし、その先の道路の状態も十分考慮する必要がある。</li> <li>道路交通法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員を 4.0m 以上とする。（交安委員会との協議を行うこと。）なお、この場合も注 1 と同様、道路に接する区域は、6.0m 以上にセットバックすること。（道路用地とする。）</li> <li>接続先道路の幅員が規定値以上であっても、開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の土地利用等から勘案して、既存道路の構造改良が必要と市長が求めた場合は、整備改良を協議するもの。</li> <li>開発区域内に新設する道路については、市道認定を前提としていることから、市長が定める値は、市道とする。</li> </ol>	用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値	住宅地開発	1.0ha未満	6.5	4.0以上	1.0ha以上	6.5	6.0以上	住宅地以外の開発	0.5ha未満	9.0	4.0以上	0.5ha以上1.0ha未満	9.0	6.0以上	1.0ha以上	9.0	6.5以上		<p>P25</p> <p>5 区域外既存道路と接道（政令第25条第4号）</p> <p style="text-align: center;">表 3-5 接続先道路の幅員 (単位：m)</p> <table border="1" data-bbox="1614 573 2611 871"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>敷地の規模</th> <th>規定値</th> <th>市長が定める値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">住宅地開発</td> <td>1.0ha未満</td> <td>6.5</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>6.5</td> <td>6.0以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">住宅地以外の開発</td> <td>0.5ha未満</td> <td>9.0</td> <td>4.0以上</td> </tr> <tr> <td>0.5ha以上1.0ha未満</td> <td>9.0</td> <td>6.0以上</td> </tr> <tr> <td>1.0ha以上</td> <td>9.0</td> <td>6.5以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の地形、周辺の土地利用等から勘案して、環境の保全上、防災上、通行の安全上支障がないと市長が認めた場合に市長が定める値を採用できる。なお、市長が定める値が採用できた場合であっても、道路に接する区域は 6.0m 以上にセットバックすること。（<b>原則</b>、道路用地とする。）</li> <li>表 3-5 既存道路の幅員の延長は、原則として開発区域の前面道路と同等以上の幅員を有する交差点までとする。ただし、その先の道路の状態も十分考慮する必要がある。</li> <li>道路交通法の規定に基づく一方通行の道路においては、幅員を 4.0m 以上とする。（交安委員会との協議を行うこと。）なお、この場合も注 1 と同様、道路に接する区域は、6.0m 以上にセットバックすること。（<b>原則</b>、道路用地とする。）</li> <li>接続先道路の幅員が規定値以上であっても、開発の目的、開発区域の規模、形状、周辺の土地利用等から勘案して、既存道路の構造改良が必要と市長が求めた場合は、整備改良を協議するもの。</li> <li>開発区域内に新設する道路については、市道認定を前提としていることから、市長が定める値は、市道とする。</li> </ol>	用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値	住宅地開発	1.0ha未満	6.5	4.0以上	1.0ha以上	6.5	6.0以上	住宅地以外の開発	0.5ha未満	9.0	4.0以上	0.5ha以上1.0ha未満	9.0	6.0以上	1.0ha以上	9.0	6.5以上	
用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値																																										
住宅地開発	1.0ha未満	6.5	4.0以上																																										
	1.0ha以上	6.5	6.0以上																																										
住宅地以外の開発	0.5ha未満	9.0	4.0以上																																										
	0.5ha以上1.0ha未満	9.0	6.0以上																																										
	1.0ha以上	9.0	6.5以上																																										
用途	敷地の規模	規定値	市長が定める値																																										
住宅地開発	1.0ha未満	6.5	4.0以上																																										
	1.0ha以上	6.5	6.0以上																																										
住宅地以外の開発	0.5ha未満	9.0	4.0以上																																										
	0.5ha以上1.0ha未満	9.0	6.0以上																																										
	1.0ha以上	9.0	6.5以上																																										

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	建設管理課・道路河川課
旧		新	
<p>P27</p> <p><b>6 道路の構造</b></p> <p>(1) 道路の設計 道路の構造に関する技術基準は、これに定めるもののほか、彦根市道の構造の技術的基準を定める条例および道路構造令に準じるものとする。なお、このとき、基準が異なる場合は、彦根市条例を優先する。</p> <p>(2) 道路の幅員 ア 道路の幅員は、4 道路の幅員(2)(敷地が接する道路の幅員)による総幅員以上(以下「規定値」という。)を確保するものであるが、これに併せて、道路機能に応じ必要な横断面構成要素(以下「構成要素」という。)を組み合わせた幅員が規定値以上になる場合は、構成要素による幅員によるものとする。 イ 道路の横断面の構成要素は、車道・中央帯・路肩・停車帯・歩道等・植栽帯による区分とする。</p> <p>(3) 設計速度 道路の設計速度は、2道路の種類(2)表3-2 道路の種類に掲げる数値を基準とする。</p> <p>(4) 横断勾配(省令第24条第1号) 道路の横断勾配は、片勾配を附する場合を除き、路面の種類に応じ、下表に掲げる値を標準とする。</p>		<p>P27</p> <p><b>6 道路の構造</b></p> <p>(1) 道路の設計 道路の構造に関する技術基準は、これに定めるもののほか、彦根市道の構造の技術的基準を定める条例及び道路構造令に準じるものとする。なお、このとき、基準が異なる場合は、彦根市条例を優先する。</p> <p>(2) 道路の幅員 ア 道路の幅員は、4 道路の幅員(2)(敷地が接する道路の幅員)による総幅員以上(以下「規定値」という。)を確保するものであるが、これに併せて、道路機能に応じ必要な横断面構成要素(以下「構成要素」という。)を組み合わせた幅員が規定値以上になる場合は、構成要素による幅員によるものとする。 イ 道路の横断面の構成要素は、車道・中央帯・路肩・停車帯・歩道等・植栽帯による区分とする。</p> <p>(3) 設計速度 道路の設計速度は、2道路の種類(2)表3-2 道路の種類に掲げる数値を基準とする。</p> <p>(4) 横断勾配(省令第24条第1号) 道路の横断勾配は、路面の種類に応じ下表に掲げる値を標準とし、<b>車道は両勾配を原則とする。また、道路側溝は、直線部曲線部共に両側に、転回広場は外周にもすべて設けること。</b></p>	

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	都市計画課
旧		新	
<p>P50</p> <p>オ 広場 真砂土を厚さ 10cm 敷き均し、十分整地転圧すること。なお、真砂土は、山土 5mm ふるいを使用すること。</p> <p>カ 門柱・車止め 門柱には、公園名をいれること。公園名については、あらかじめ公園管理者と協議し、決定すること。 車止めは、擬石製で可動式とすること。</p> <p>キ 遊戯施設 遊具については、一般社団法人日本公園施設業協会の生産物賠償責任保険(同等以上)付きのものを使用し、証明書を提出すること。 鉄製遊具類の脚部にはすべて防食テープを巻き、基礎コンクリートが地表面から露出しないようにすること。</p> <p>ク ベンチ ベンチについて、座板部は合成木材製とすること。地際部には腐食防止措置を講じること。</p> <p>ケ 水道施設 1,000 m<sup>2</sup>未満の公園は、水道引き込みを行い、止水栓およびメーターボックスを取り付けること。1,000 m<sup>2</sup>以上の公園は、水のみ場を設け、上下水道部へ申し込みをした上、加入金を支払い配管接続して、休止の状態とすること。</p> <p>コ 手洗い場 手洗い場について、開栓後使用できるよう配管接続しておくこと。また、水栓は自閉式とし、排水柵を設け、公園外へ排水できる構造とすること。</p>			<p>P50</p> <p>オ 広場 真砂土を厚さ 10cm 敷き均し、十分整地転圧すること。なお、真砂土は、山土 5mm ふるい(透水性の良好なもの)を使用すること。</p> <p>カ 門柱・車止め 門柱には、公園名をいれること。公園名については、あらかじめ公園管理者と協議し、決定すること。 車止めは、擬石製で可動式とすること。</p> <p>キ 遊戯施設 遊具については、一般社団法人日本公園施設業協会の生産物賠償責任保険(同等以上)付きのものを使用し、証明書を提出すること。 鉄製遊具類の脚部にはすべて防食テープを巻き、基礎コンクリートが地表面から露出しないようにすること。</p> <p>ク ベンチ ベンチについて、座板部は合成木材製又は同等品とすること。地際部には腐食防止措置を講じること。</p> <p>ケ 水道施設 公園には、水道引き込みを行い、止水栓及びメーターボックスを取り付けること。 1,000 m<sup>2</sup>未満の公園は、手洗い場を設け、1,000 m<sup>2</sup>以上の公園は、手洗い場及び水飲み場を設けること。いずれの場合も、上下水道部へ申し込みをした上、加入金を支払い配管接続して、休止の状態とすること。</p> <p>コ 手洗い場 手洗い場について、開栓後使用できるよう配管接続しておくこと。また、水栓は自閉式とし、排水柵を設け、公園外へ排水できる構造とすること。</p>

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	景観まちなみ課
旧		新	
<p>P56</p> <p><b>2 景観計画との適合</b></p> <p>本市においては、景観法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 110 号）および彦根市景観条例（平成 7 年 9 月 26 日条例第 26 号）に基づく彦根市景観計画（平成 19 年 6 月 18 日彦根市告示第 146 号）を定めているため、届出を要する下記のような行為を予定する場合は、景観形成基準に適合したものとすること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の新築および改築</li> <li>・ 工作物および屋外広告物の設置</li> <li>・ 木竹の伐採</li> <li>・ 土砂、廃棄物等の堆積</li> <li>・ 土石類の採取</li> <li>・ 水面の埋立</li> <li>・ 土地の区画形質の変更</li> </ul>			<p>P56</p> <p><b>2 景観計画との適合</b></p> <p>本市は、景観法（平成 16 年 6 月 18 日法律第 110 号）及び彦根市景観条例（平成 7 年 9 月 26 日条例第 26 号）に基づく彦根市景観計画（平成 19 年 6 月 18 日彦根市告示第 146 号）を策定している。同計画は、自然や歴史的なまちなみ景観などの地域の景観特性との調和を図るため、景観形成方針ならびに景観形成基準を定めている。このことから、以下の届出を要する行為に該当する場合は、担当課（室）に事前に相談のうえ同法に基づき届出を行い、景観形成基準に適合したものとすること。</p> <p>注：景観形成地域以外の景観計画区域は、一定規模を超える建築物等を届出の対象としている</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の新築、増築、改築又は移転</li> <li>・ 工作物の建設、屋外広告物の表示及び掲出</li> <li>・ 鉱物の採取又は土石類の採取</li> <li>・ 水面の埋立又は干拓</li> <li>・ 宅地の造成、土地の開墾、その他土地の形質の変更</li> </ul>

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	消防本部 警防課												
旧		新													
<p>P59</p> <p><b>4 消防水利施設の配置</b></p> <p>(1) 消防水利施設の設置について</p> <p>ア 開発区域には、「表 8-1」に掲げる用途地域に応じた半径の円で全てを包含できるように消防水利を設置するものとする。なお、消防水利の配置は消火栓のみに偏ることのないよう考慮すること。</p> <p>イ 市街化区域内の場合、琵琶湖、河川、池等の自然水利は判定水利に含めず判定する。</p>	<p style="text-align: center;">表 8-1</p> <table border="1" data-bbox="400 877 1261 1014"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>配置の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業、商業、工業、工業専用地域</td> <td>半径100m以下</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域、未指定地域</td> <td>半径120m以下</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	配置の基準	近隣商業、商業、工業、工業専用地域	半径100m以下	その他の用途地域、未指定地域	半径120m以下	<p>P59</p> <p><b>4 消防水利施設の配置</b></p> <p style="color: red;">消防水利施設については以下のとおり配置しなければならない。ただし、消防本部が消防活動上支障がないと認める場合については、この限りでない。</p> <p>(1) 消防水利施設の設置について</p> <p>ア 開発区域には、「表 8-1」に掲げる用途地域に応じた半径の円で全てを包含できるように消防水利を設置するものとする。なお、消防水利の配置は消火栓のみに偏ることのないよう考慮すること。</p> <p>イ 市街化区域内の場合、琵琶湖、河川、池等の自然水利は判定水利に含めず判定する。</p>	<p style="text-align: center;">表 8-1</p> <table border="1" data-bbox="1739 961 2599 1098"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>配置の基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>近隣商業、商業、工業、工業専用地域</td> <td>半径100m以下</td> </tr> <tr> <td>その他の用途地域、未指定地域</td> <td>半径120m以下</td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	配置の基準	近隣商業、商業、工業、工業専用地域	半径100m以下	その他の用途地域、未指定地域	半径120m以下
用途地域	配置の基準														
近隣商業、商業、工業、工業専用地域	半径100m以下														
その他の用途地域、未指定地域	半径120m以下														
用途地域	配置の基準														
近隣商業、商業、工業、工業専用地域	半径100m以下														
その他の用途地域、未指定地域	半径120m以下														

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	景観まちなみ課
旧		新	
<p>P130</p> <p><b>2 開発事業区域選定時の留意点</b></p> <p>1. 関係法令等の把握</p> <p>開発事業に関連する主な法令は、次のとおりである。立地選定に当たっては、対象区域がこれら法令に基づきどのような規制を受けるのかを事前に確認しておくことが重要である。</p> <p>なお、下記は一般的な法令を示しているため、具体の開発事業ごとに、下記法令以外に關係する法令がないかを確認すること。</p> <p>(1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）</p> <p>(2) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）</p> <p>(3) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）</p> <p>(4) 鳥獣の保護および狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）</p> <p>(5) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）</p> <p>(6) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）</p> <p>(7) 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）</p> <p>(8) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）</p> <p>(9) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）</p> <p>(10) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）</p> <p>(11) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）</p> <p>(12) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）</p> <p>(13) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）</p> <p>(14) 滋賀県自然環境保全条例（昭和 48 年滋賀県条例第 42 号）</p> <p>(15) 滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例（平成 4 年滋賀県条例第 17 号）</p> <p>(16) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）</p> <p>(17) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）</p> <p>(18) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）</p> <p>(19) 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）</p> <p>(20) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）</p>		<p>P130</p> <p><b>2 開発事業区域選定時の留意点</b></p> <p>1. 関係法令等の把握</p> <p>開発事業に関連する主な法令は、次のとおりである。立地選定に当たっては、対象区域がこれら法令に基づきどのような規制を受けるのかを事前に確認しておくことが重要である。</p> <p>なお、下記は一般的な法令を示しているため、具体の開発事業ごとに、下記法令以外に關係する法令がないかを確認すること。</p> <p>(1) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）</p> <p>(2) 宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）</p> <p>(3) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）</p> <p>(4) 砂防法（明治 30 年法律第 29 号）</p> <p>(5) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和 44 年法律第 57 号）</p> <p>(6) 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）</p> <p>(7) 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）</p> <p>(8) 河川法（昭和 39 年法律第 167 号）</p> <p>(9) 地すべり等防止法（昭和 33 年法律第 30 号）</p> <p>(10) 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号）</p> <p>(11) 自然公園法（昭和 32 年法律第 161 号）</p> <p>(12) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）</p> <p>(13) 農地法（昭和 27 年法律第 229 号）</p> <p>(14) 農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）</p> <p>(15) 森林法（昭和 26 年法律第 249 号）</p> <p>(16) 自然環境保全法（昭和 47 年法律第 85 号）</p> <p>(17) 鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 14 年法律第 88 号）</p> <p>(18) 滋賀県立自然公園条例（昭和 40 年滋賀県条例第 30 号）</p> <p>(19) 滋賀県自然環境保全条例（昭和 48 年滋賀県条例第 42 号）</p> <p>(20) 滋賀県琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例（平成 4 年滋賀県条例第 17 号）</p> <p>(21) 彦根市景観条例（平成 7 年条例第 26 号）</p> <p>(22) 彦根市屋外広告物条例（平成 27 年条例第 6 号）</p>	

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準	担当所属	都市計画課																		
旧		新																			
<p>P130</p> <p>1. 開発事業の制限区域等の把握</p> <p>都市計画法第33条第1項第8号では、開発区域およびその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合を除き、開発区域内に次の区域を含まないこととしている。</p> <p>第8号で規定されるこのような区域は、開発行為に該当する一定規模以上ののり切り、掘削、盛土等が制限されている区域、あるいは住宅、その他の建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であり、これらの区域を含む開発事業は、原則として許可されないこととなるので、開発事業区域の選定にあたっては、これらの区域について十分に注意する必要がある。（宅地防災マニュアルの解説 P55）</p> <p style="text-align: center;">表 13-1 開発事業の制限区域 (令和3年4月現在)</p> <table border="1" data-bbox="225 1077 1353 1476"> <tr> <td>災害危険区域</td> <td>建築基準法第39条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし</td> </tr> <tr> <td>地すべり防止区域</td> <td>地すべり防止法第3条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし</td> </tr> <tr> <td>土砂災害特別警戒区域</td> <td>土砂災害防止法 第8条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること</td> </tr> <tr> <td>急傾斜地崩壊危険区域</td> <td>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律</p>	災害危険区域	建築基準法第39条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし	地すべり防止区域	地すべり防止法第3条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし	土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法 第8条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること	<p>P130</p> <p>1. 開発事業の制限区域等の把握</p> <p>都市計画法第33条第1項第8号では、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められる場合を除き、開発区域内に次の区域を含まないこととしている。</p> <p>第8号で規定されるこのような区域は、開発行為に該当する一定規模以上ののり切り、掘削、盛土等が制限されている区域、あるいは住宅、その他の建築物の建築について禁止ないしは制限しようとする区域であり、これらの区域を含む開発事業は、原則として許可されないこととなるので、開発事業区域の選定にあたっては、これらの区域について十分に注意する必要がある。</p> <p style="text-align: center;">(宅地防災マニュアルの解説 P54)</p> <p style="text-align: center;">表 13-1 開発事業の制限区域 (令和5年3月現在)</p> <table border="1" data-bbox="1561 1077 2739 1575"> <tr> <td>災害危険区域</td> <td>建築基準法 第39条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし</td> </tr> <tr> <td>地すべり防止区域</td> <td>地すべり等防止法 第3条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし</td> </tr> <tr> <td>土砂災害特別警戒区域</td> <td>土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第9条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること</td> </tr> <tr> <td>浸水被害防止区域</td> <td>特定都市河川浸水被害対策法 第56条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし</td> </tr> <tr> <td>急傾斜地崩壊危険区域</td> <td>急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること</td> </tr> </table>	災害危険区域	建築基準法 第39条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし	地すべり防止区域	地すべり等防止法 第3条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第9条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること	浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法 第56条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること		
災害危険区域	建築基準法第39条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし																				
地すべり防止区域	地すべり防止法第3条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし																				
土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法 第8条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること																				
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること																				
災害危険区域	建築基準法 第39条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし																				
地すべり防止区域	地すべり等防止法 第3条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし																				
土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 第9条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること																				
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法 第56条第1項 現在のところ彦根市においては指定なし																				
急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項 彦根市において指定箇所があるため、確認すること																				

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課																
旧		新																	
<p>参考1- -7</p> <p>本町地区</p> <table border="1" data-bbox="175 674 1403 865"> <tr> <td>名称</td> <td>本町地区 地区計画</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>彦根市本町一丁目、本町二丁目および芹橋二丁目の各一部</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>3.1ha</td> </tr> <tr> <td>計画決定</td> <td>平成6年11月18日</td> </tr> </table>		名称	本町地区 地区計画	位置	彦根市本町一丁目、本町二丁目および芹橋二丁目の各一部	面積	3.1ha	計画決定	平成6年11月18日	<p>参考1- -7</p> <div data-bbox="1739 541 2686 653" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>彦根市本町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に基づき、建築物等の新築等の行為を行う場合は、現状変更行為の届出を行うこと。</b></p> </div> <p>本町地区</p> <table border="1" data-bbox="1513 674 2742 865"> <tr> <td>名称</td> <td>本町地区 地区計画</td> </tr> <tr> <td>位置</td> <td>彦根市本町一丁目、本町二丁目および芹橋二丁目の各一部</td> </tr> <tr> <td>面積</td> <td>3.1ha</td> </tr> <tr> <td>計画決定</td> <td>昭和63年4月1日（当初）、平成6年11月18日（第1回変更）</td> </tr> </table>		名称	本町地区 地区計画	位置	彦根市本町一丁目、本町二丁目および芹橋二丁目の各一部	面積	3.1ha	計画決定	昭和63年4月1日（当初）、平成6年11月18日（第1回変更）
名称	本町地区 地区計画																		
位置	彦根市本町一丁目、本町二丁目および芹橋二丁目の各一部																		
面積	3.1ha																		
計画決定	平成6年11月18日																		
名称	本町地区 地区計画																		
位置	彦根市本町一丁目、本町二丁目および芹橋二丁目の各一部																		
面積	3.1ha																		
計画決定	昭和63年4月1日（当初）、平成6年11月18日（第1回変更）																		
<p>区域の整備・開発および保全の方針</p> <table border="1" data-bbox="175 957 1403 1505"> <tr> <td>地区計画の目標</td> <td>本地区は、彦根城の南に面し、彦根城下町として古い歴史と伝統的な町人町として栄えた。この地には、慶長9年武士の屋敷につづいて町家の町割が本町から始められ、商業地として活気のある由緒ある町並みであった。以降、商業・行政の中心地として栄えたが、近年は時代の変遷とともに商業機能の低下が見られ、また交通安全面での対応も必要とされることから、都市計画道路本町線が街路事業として整備を行うこととなった。そこで都市計画道路の整備に伴い、その沿道地域において、彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生し、親しみと愛着の持てるまちなみづくりを図ることを目標とする。</td> </tr> <tr> <td>土地利用の方針</td> <td>彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。</td> </tr> <tr> <td>地区施設の整備方針</td> <td>安全・快適な歩行者空間を創造し、都市計画道路の機能を損なわないよう維持・保全を図る。</td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備方針</td> <td>個性ある健全な商業地区の形成及び快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の意匠、用途、高さ、壁面の位置の制限等を行い良好な住環境の形成を図る。</td> </tr> </table>		地区計画の目標	本地区は、彦根城の南に面し、彦根城下町として古い歴史と伝統的な町人町として栄えた。この地には、慶長9年武士の屋敷につづいて町家の町割が本町から始められ、商業地として活気のある由緒ある町並みであった。以降、商業・行政の中心地として栄えたが、近年は時代の変遷とともに商業機能の低下が見られ、また交通安全面での対応も必要とされることから、都市計画道路本町線が街路事業として整備を行うこととなった。そこで都市計画道路の整備に伴い、その沿道地域において、彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生し、親しみと愛着の持てるまちなみづくりを図ることを目標とする。	土地利用の方針	彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。	地区施設の整備方針	安全・快適な歩行者空間を創造し、都市計画道路の機能を損なわないよう維持・保全を図る。	建築物等の整備方針	個性ある健全な商業地区の形成及び快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の意匠、用途、高さ、壁面の位置の制限等を行い良好な住環境の形成を図る。	<p>区域の整備・開発および保全の方針</p> <table border="1" data-bbox="1513 957 2742 1505"> <tr> <td>地区計画の目標</td> <td>本地区は、彦根城の南に面し、彦根城下町として古い歴史と伝統的な町人町として栄えた。この地には、慶長9年武士の屋敷につづいて町家の町割が本町から始められ、商業地として活気のある由緒ある町並みであった。以降、商業・行政の中心地として栄えたが、近年は時代の変遷とともに商業機能の低下が見られ、また交通安全面での対応も必要とされることから、都市計画道路本町線が街路事業として整備を行うこととなった。そこで都市計画道路の整備に伴い、その沿道地域において、彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生し、親しみと愛着の持てるまちなみづくりを図ることを目標とする。</td> </tr> <tr> <td>土地利用の方針</td> <td>彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。</td> </tr> <tr> <td>地区施設の整備方針</td> <td>安全・快適な歩行者空間を創造し、都市計画道路の機能を損なわないよう維持・保全を図る。</td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備方針</td> <td>個性ある健全な商業地区の形成及び快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の意匠、用途、高さ、壁面の位置の制限等を行い良好な住環境の形成を図る。</td> </tr> </table>		地区計画の目標	本地区は、彦根城の南に面し、彦根城下町として古い歴史と伝統的な町人町として栄えた。この地には、慶長9年武士の屋敷につづいて町家の町割が本町から始められ、商業地として活気のある由緒ある町並みであった。以降、商業・行政の中心地として栄えたが、近年は時代の変遷とともに商業機能の低下が見られ、また交通安全面での対応も必要とされることから、都市計画道路本町線が街路事業として整備を行うこととなった。そこで都市計画道路の整備に伴い、その沿道地域において、彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生し、親しみと愛着の持てるまちなみづくりを図ることを目標とする。	土地利用の方針	彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。	地区施設の整備方針	安全・快適な歩行者空間を創造し、都市計画道路の機能を損なわないよう維持・保全を図る。	建築物等の整備方針	個性ある健全な商業地区の形成及び快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の意匠、用途、高さ、壁面の位置の制限等を行い良好な住環境の形成を図る。
地区計画の目標	本地区は、彦根城の南に面し、彦根城下町として古い歴史と伝統的な町人町として栄えた。この地には、慶長9年武士の屋敷につづいて町家の町割が本町から始められ、商業地として活気のある由緒ある町並みであった。以降、商業・行政の中心地として栄えたが、近年は時代の変遷とともに商業機能の低下が見られ、また交通安全面での対応も必要とされることから、都市計画道路本町線が街路事業として整備を行うこととなった。そこで都市計画道路の整備に伴い、その沿道地域において、彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生し、親しみと愛着の持てるまちなみづくりを図ることを目標とする。																		
土地利用の方針	彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。																		
地区施設の整備方針	安全・快適な歩行者空間を創造し、都市計画道路の機能を損なわないよう維持・保全を図る。																		
建築物等の整備方針	個性ある健全な商業地区の形成及び快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の意匠、用途、高さ、壁面の位置の制限等を行い良好な住環境の形成を図る。																		
地区計画の目標	本地区は、彦根城の南に面し、彦根城下町として古い歴史と伝統的な町人町として栄えた。この地には、慶長9年武士の屋敷につづいて町家の町割が本町から始められ、商業地として活気のある由緒ある町並みであった。以降、商業・行政の中心地として栄えたが、近年は時代の変遷とともに商業機能の低下が見られ、また交通安全面での対応も必要とされることから、都市計画道路本町線が街路事業として整備を行うこととなった。そこで都市計画道路の整備に伴い、その沿道地域において、彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生し、親しみと愛着の持てるまちなみづくりを図ることを目標とする。																		
土地利用の方針	彦根城下町の基点にふさわしい町並み景観を再生するため、低層木造建築を中心とした住・商混合の地区特性を活かした魅力ある町並みの形成を図る。																		
地区施設の整備方針	安全・快適な歩行者空間を創造し、都市計画道路の機能を損なわないよう維持・保全を図る。																		
建築物等の整備方針	個性ある健全な商業地区の形成及び快適な歩行者空間を創出するため、建築物等の意匠、用途、高さ、壁面の位置の制限等を行い良好な住環境の形成を図る。																		

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課																		
旧		新																			
追加		<p>参考 1- -40</p> <p>● 稲枝駅西側地区</p> <table border="1" data-bbox="1697 583 2516 701"> <tr> <td>名 称</td> <td>稲枝駅西側地区 地区計画</td> </tr> <tr> <td>位 置</td> <td>彦根市彦富町宇上白田、下百々田、上平田</td> </tr> <tr> <td>面 積</td> <td>約 2.3ha</td> </tr> <tr> <td>計 画 決 定</td> <td>令和 5 年 1 月 6 日</td> </tr> </table> <p>区域の整備・開発および保全の方針</p> <table border="1" data-bbox="1697 758 2516 1535"> <tr> <td>地区計画の目標</td> <td>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。 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。 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。</td> </tr> <tr> <td>土地利用の方針</td> <td>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。</td> </tr> <tr> <td>地区施設の整備方針</td> <td>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災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。</td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備方針</td> <td>&lt;住まいのエリア&gt; 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。  &lt;集いのエリア&gt; 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。</td> </tr> <tr> <td>その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針</td> <td>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、溜水、湛水が発生しないよう建築や造成の計画高を定める。</td> </tr> </table> <p>参考 1-①-40</p>		名 称	稲枝駅西側地区 地区計画	位 置	彦根市彦富町宇上白田、下百々田、上平田	面 積	約 2.3ha	計 画 決 定	令和 5 年 1 月 6 日	地区計画の目標	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。 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。 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。	土地利用の方針	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。	地区施設の整備方針	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災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。	建築物等の整備方針	<住まいのエリア> 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。  <集いのエリア> 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。	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、溜水、湛水が発生しないよう建築や造成の計画高を定める。
名 称	稲枝駅西側地区 地区計画																				
位 置	彦根市彦富町宇上白田、下百々田、上平田																				
面 積	約 2.3ha																				
計 画 決 定	令和 5 年 1 月 6 日																				
地区計画の目標	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。 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。 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。																				
土地利用の方針	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。																				
地区施設の整備方針	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災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。																				
建築物等の整備方針	<住まいのエリア> 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。  <集いのエリア> 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。																				
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、溜水、湛水が発生しないよう建築や造成の計画高を定める。																				

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課																																														
旧		新																																															
追加	<p>地区整備計画</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="4">地区施設の配置および規模</td> <td>道路</td> <td>区画道路</td> <td>幅員 6.0m</td> <td>延長約 520m</td> </tr> <tr> <td>公園</td> <td>1ヶ所</td> <td colspan="2">約 370㎡</td> </tr> <tr> <td>緑地</td> <td>1ヶ所</td> <td colspan="2">約 330㎡</td> </tr> <tr> <td>その他公共空地</td> <td>調整池</td> <td>1ヶ所</td> <td>約 520㎡</td> </tr> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">地区の区分</th> <th>名称</th> <th>住まいのエリア</th> <th>集いのエリア</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>約 1.3ha</th> <th>約 1.0ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">建築物に関する事項</td> <td>建築物の用途の制限</td> <td>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㎡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</td> <td>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。） ア 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 イ 一団の土地の区域内における床面積の合計が10,000㎡を超える店舗 2 都市計画法第34条第1号に規定する建築物（修繕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</td> </tr> <tr> <td>容積率の最高限度</td> <td>100%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>建ぺい率の最高限度</td> <td colspan="2">60%</td> </tr> <tr> <td>敷地面積の最低限度</td> <td>200㎡（隣切り部 180㎡） 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。</td> <td colspan="2">500㎡</td> </tr> <tr> <td>壁面の位置の制限</td> <td>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㎡以下のもの 2 壁面のない簡易なもの</td> <td colspan="2">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。</td> </tr> <tr> <td>建築物の高さの最高限度</td> <td colspan="3">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以下でなければならない。</td> </tr> </tbody> </table> <p>参考 1-①-41</p>			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	名称	住まいのエリア	集いのエリア	面積	約 1.3ha	約 1.0ha	建築物に関する事項	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㎡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。） ア 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 イ 一団の土地の区域内における床面積の合計が10,000㎡を超える店舗 2 都市計画法第34条第1号に規定する建築物（修繕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㎡（隣切り部 180㎡） 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㎡		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㎡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10m以下でなければならない。		
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	名称	住まいのエリア	集いのエリア																																														
	面積	約 1.3ha	約 1.0ha																																														
建築物に関する事項	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㎡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。） ア 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 イ 一団の土地の区域内における床面積の合計が10,000㎡を超える店舗 2 都市計画法第34条第1号に規定する建築物（修繕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㎡（隣切り部 180㎡） 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㎡																																														
	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㎡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10m以下でなければならない。																																																

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課													
旧		新														
追加	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">建築物の階数の 最高限度</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2階以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">北側斜線制限</td> <td colspan="2">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。</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">工作物の設置の制限</td> <td>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。 1 表示総面積が、1.0㎡以下のもの 2 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</td> <td>敷地内に設置できる屋外広告は、自家用広告物のみとし屋上広告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。 1 表示総面積が20㎡以下のもの 2 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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">建築物の形態または 意匠の制限</td> <td>1 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。 2 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。  [屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下  または、N0～N6  [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  または、N2～N8</td> <td>1 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、これにより難い場合は、これを模した意匠とする。 2 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。  [屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下  または、N0～N6  [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  または、N2～N8</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">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。</td> </tr> </table> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">参考 1-①-42</p>	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。		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、次のいずれにも該当したものでなければならない。 1 表示総面積が、1.0㎡以下のもの 2 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	敷地内に設置できる屋外広告は、自家用広告物のみとし屋上広告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。 1 表示総面積が20㎡以下のもの 2 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	建築物の形態または 意匠の制限	1 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。 2 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。  [屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下  または、N0～N6  [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  または、N2～N8	1 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、これにより難い場合は、これを模した意匠とする。 2 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。  [屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下  または、N0～N6  [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  または、N2～N8		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。	
		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。															
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、次のいずれにも該当したものでなければならない。 1 表示総面積が、1.0㎡以下のもの 2 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	敷地内に設置できる屋外広告は、自家用広告物のみとし屋上広告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。 1 表示総面積が20㎡以下のもの 2 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														
建築物の形態または 意匠の制限	1 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。 2 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。  [屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下  または、N0～N6  [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  または、N2～N8	1 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、これにより難い場合は、これを模した意匠とする。 2 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。  [屋根の色彩] 色相：7.5YR～2.5Y 明度：3以下 彩度：1以下  または、N0～N6  [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  または、N2～N8														
	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。															

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課
旧		新	
追加	<p>建築物に関する事項</p> <p>敷地の緑化率の最低限度</p> <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>建築物に関する事項</p> <p>敷地の緑化率の最低限度</p> <p>土地の利用に関する事項</p> <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>	<p>敷地境界線側に塼、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> <p>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のもの</p> <p>ただし、次に該当するものは、この限りでない。 ア 門および門の袖長さが2.0m以下のもの イ 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 ウ 公園、ごみ集積所、調整池に設置するもの</p>
	<p>備考</p>	<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>	<p>参考 1-①-43</p>

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課
	旧		新
追加			<p data-bbox="1804 485 2092 512">稲枝駅西側地区 地区計画平面図</p>  <p data-bbox="2122 1703 2240 1730">参考 1-①-44</p>

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第1章 開発許可基準 参考資料）	担当所属	都市計画課
旧		新	
追加	 <p>地先の安全度マップ（最大浸水深図 1/10確率）</p> <p>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</p> <p>滋賀県ホームページ（ホーム） &gt; 防災情報・防災ポータル          &gt; 防災情報マップ（ハザードマップ） &gt; 水害リスクマップ          から確認できます。</p> <p>参考 1-①-45</p>		

技術基準 新旧対照表

技術基準または指導要綱	技術基準（第9章 水道等給水施設 参考資料）	担当所属	上水道工務課
旧		新	
	<p>彦根市上水道技術基準</p> <p>P3</p> <p>第2章 施工資材</p> <p>1. 管材</p> <p>口径</p> <p>(1) 上水道配水管</p> <p>上水道配水管に使用する口径は50mm以上とし、口径毎に適用する管種は以下のとおりとする。</p> <p>呼び径50mm以上200mm以下の配水管は、水道配水用ポリエチレン管 HPPE とする。</p> <p>P8</p> <p>第3章 設計計画</p> <p>9. 既設配水管からの分岐</p> <p>既設配水管からの分岐は、不断水工法を標準とする。ただし、屈折路等において、既設配水管からの分岐が道路に対して斜め方向になるときは、丁字管類を用いて、配水管がT字形状となるよう、配水管の組み替えを行わなければならない。</p> <p>なお、分岐方向は水平方向を原則とする。ただし、現場状況により水平分岐ができない場合は、水平から±45度の範囲で分岐することができる。</p> <p>また、既設配水管の組み替えを行うときは、供用中の給水施設に支障をきたさないよう仮設配水管を設置し、給水の確保を図ること。</p>		<p>彦根市上水道技術基準</p> <p>P3</p> <p>第2章 施工資材</p> <p>1. 管材</p> <p>口径</p> <p>(1) 上水道配水管</p> <p>上水道配水管に使用する口径は50mm以上とし、口径毎に適用する管種は以下のとおりとする。</p> <p>1. 呼び径50mm以上200mm以下の配水管は、水道配水用ポリエチレン管 HPPE を基本とする。</p> <p>局部的に配水管の組み替えを行う場合は、既設管の管種に応じて考慮し、かつ上水道工務課との協議により選定することとする。</p> <p>2. 呼び径250mm以上の配水管は、水道用グライドキャスト管 GX 形とする。ただし GX 形に既製品が無い場合は、NS 形とすることができる。</p> <p>P8</p> <p>第3章 設計計画</p> <p>9. 既設配水管からの分岐</p> <p>9. 既設配水管からの分岐</p> <p>既設配水管からの分岐は、不断水工法を標準とする。ただし、屈折路等において既設配水管からの分岐が道路に対して斜め方向になるときは、分岐管口径が既設管口径と同口径の場合は丁字管類を用いて配水管がT字形状となるよう組み替えを行わなければならない。分岐管口径が既設管口径より小口径の場合は、不断水工法により施工できるものとするが、新設配水管が既設配水管と並列して布設することを避けて施工しなければならない。</p> <p>なお、不断水工法の分岐方向は水平方向を原則とする。ただし、現場状況により水平分岐ができない場合は、水平から±45度の範囲で分岐することができる。</p> <p>また、既設配水管の組み替えを行うときは、供用中の給水施設に支障をきたさないよう仮設配水管を設置し、給水の確保を図ること。</p>