

○東近江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例

平成26年 3 月25日

条例第11号

(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地区計画の区域のうち地区整備計画が定められている区域（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、当該区域における適正な都市機能及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 この条例における用語の定義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の定めるところによる。

(適用区域)

第3条 この条例は、別表第1に掲げる地区整備計画区域内の建築物又はその敷地に適用する。

(用途の制限)

第4条 地区整備計画区域（当該区域を2以上の地区に区分しているものにあつては、その区分されたそれぞれの地区の区域とする。以下「計画地区」という。）内においては、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の用途の制限の項に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。

(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、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の容積率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

(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、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建蔽率の最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、東近江市建築基準法等施行細則（平成17年東近江市規則第156号）第16条第1項に規定するものの内にある建築物については、同項の数値

に10分の1を加えた数値とする。

(敷地面積の最低限度)

第7条 建築物の敷地面積は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の敷地面積の最低限度の項に掲げる数値以上でなければならない。

2 前項の規定の施行又は適用の際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又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同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、同項の規定は適用しない。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) 前項の規定の改正後の同項の規定の施行又は適用の際、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又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同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) 前項の規定に適合するに至った建築物の敷地又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同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 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下「外壁等」という。）の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の壁面の位置の制限の項に掲げる数値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、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建築物の高さの最高限度の項に掲げる数値以下でなければならない。

2 建築物の高さの算定方法は、次の各号に定めるところによる。

(1) 次条に規定する各部分の高さを算定する場合を除き、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が、当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは、5メートルを限度として算入しない。

(2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(建築物の各部分の高さ)

第10条 建築物の各部分の高さは、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建築物の各部分の高さの項に掲げるもの以下としなければならない。

(建築物の形態又は意匠の制限)

第11条 建築物の形態又は意匠は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の建築物の形態又は意匠の制限の項に掲げる形態又は意匠としなければならない。

(垣又は柵の構造の制限)

第12条 垣又は柵を設ける場合の構造は、別表第2の左欄に掲げる計画地区の区分に応じ、それぞれ同表の右欄の垣又は柵の構造の制限の項に掲げる構造としなければならない。

(建築物の敷地が地区整備計画区域の内外にわたる場合の措置)

第13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いては、その敷地の過半が当該区域に属するときは、当該建築物又はその敷地の全部について、第4条及び第7条から前条までの規定を適用する。

(公益上必要な建築物の特例)

第14条 この条例の規定は、次に掲げる建築物及びその敷地については、適用しない。

(1) 市長が公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

(2) 市長が地区整備計画区域の整備、開発及び保全の方針に照らして、支障がなく、かつ、適正な都市機能と良好な都市環境を確保するためやむを得ないと認めて許可したもの

2 市長は、前項の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、東近江市都市計画審議会条例（平成17年東近江市条例第203号）に規定する東近江市都市計画審議会の同意を得なければならない。

(既存の建築物に対する制限の緩和)

第15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、次に掲げる範囲内において増築又は改築をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第4条の規定は、適用しない。

(1) 増築又は改築が基準時（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、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ第5条及び第6条の規定に適合すること。

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

(3) 増築後の第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は、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。

(4) 第4条の規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の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1項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定の適用を受けない建築物について、大規模の修繕又は大規模の模様替えをする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第5条、第6条第1項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定は、適用しない。

(委任)

第16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17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、第6条第1項、第7条第1項、第8条、第9条第1項又は第10条の規定に違反した場合における当該建築物の設計者（設計図書を用いなくて工事を施工し、又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おいて、当該建築物の敷地面積を減少させたことにより第7条第1項の規定に違反した場合においては、当該建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者

(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、管理者又は占有者

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、当該設計者又は工事施工者を罰するほか、当該建築主に対して同項の罰金刑を科する。

- 3 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者がその法人又は人の業務に関して、前2項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、その法人又は人に対して第1項の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

(東近江市布引台地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の廃止)

- 2 東近江市布引台地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成17年東近江市条例第209号）は、廃止する。

附 則（平成26年条例第47号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成27年条例第22号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年条例第38号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年条例第19号）

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（平成30年条例第35号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成31年条例第7号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年条例第19号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年条例第21号）

この条例は、公布の日から施行する。

別表第1（第3条関係）

| 名称              | 区域                                            |
|-----------------|-----------------------------------------------|
| 布引台地区整備計画区域     | 近江八幡八日市都市計画布引台地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域     |
| 沖野三丁目芝野地区整備計画区域 | 近江八幡八日市都市計画沖野三丁目芝野地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |

|                  |                                                |
|------------------|------------------------------------------------|
| ピュアタウン沖野地区整備計画区域 | 近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められている区域 |
| 蒲生大塚工業団地地区整備計画区域 | 近江八幡八日市都市計画蒲生大塚工業団地地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域    |
| 尻無町東畑地区整備計画区域    | 近江八幡八日市都市計画尻無町東畑地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域       |
| 建部日吉町竹鼻地区整備計画区域  | 近江八幡八日市都市計画建部日吉町竹鼻地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域     |
| 小脇町寿地区整備計画区域     | 近江八幡八日市都市計画小脇町寿地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域        |
| 伊庭町能登川橋地区整備計画区域  | 近江八幡八日市都市計画伊庭町能登川橋地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域     |
| 蒲生工業団地地区整備計画区域   | 近江八幡八日市都市計画蒲生工業団地地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域      |
| 今堀町西部地区整備計画区域    | 近江八幡八日市都市計画今堀町西部地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域       |
| 今崎町沿道地区整備計画区域    | 近江八幡八日市都市計画今崎町沿道地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域       |
| 宮荘町南部地区整備計画区域    | 近江八幡八日市都市計画宮荘町南部地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域       |
| 東今崎町北部地区整備計画区域   | 近江八幡八日市都市計画東今崎町北部地区計画のうち、地区整備計画が定められている区域      |

別表第 2 （第 4 条―第12条関係）

1 布引台地区整備計画区域

| 区分       | 制限    |                                                                                                                                                      |
|----------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 戸建専用住宅地区 | 用途の制限 | <p>(1) 住宅（ただし、一戸建専用住宅に限る。）</p> <p>(2) 兼用住宅で延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、50平方メートル以下で次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの</p> <p>ア 政令第130条の 3 第 1 号から第 6 号までに掲げる建築物</p> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>イ 医院（獣医院を除く。）、診療所その他これらに類するもの</p> <p>ウ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.2キロワット以下のものに限る。）</p> <p>(3) 巡査派出所、公衆電話その他これらに類する公益上必要な建築物で政令第130条の4に規定するもの</p> <p>(4) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的に供するための公民館、集会所その他これに類するもの</p> <p>(5) 前各号の建築物に附属するもの</p> |
| 容積率の最高限度      | 10分の10                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 敷地面積の最低限度     | 180平方メートル                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 壁面の位置の制限      | <p>(1) 地区整備計画において指定された前面道路側は1.5メートル</p> <p>(2) 前号に規定する道路以外の道路側及び隣地境界線側は1メートル</p> <p>(3) 前2号の規定にかかわらず、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。</p>                                                |
| 建築物の高さの最高限度   | 10メートル                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | 附属建築物を除き建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。                                                                                                                                                                                                                                     |
| 垣又は柵の構造の      | 垣又は柵を設ける場合の構造は、次に掲げるとおりと                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |    |                                                                                                                                                                             |
|--|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 制限 | <p>する。ただし、他法令に照らしこの構造とすることができない場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 道路側は、門塀、門扉及び自動車車庫の入り口を除き、生垣としなければならない。</p> <p>(2) 隣地境界線側は、生垣又はフェンスとしなければならない。</p> <p>(3) 前2号は、規則で定めるものは、この限りでない。</p> |
|--|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 沖野三丁目芝野地区整備計画区域

| 区分   | 制限          |                                                                                                                                                                                |
|------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限       | <p>(1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）</p> <p>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅</p> <p>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの</p> <p>(4) 前3号の建築物に附属するもの</p>                 |
|      | 容積率の最高限度    | 10分の10                                                                                                                                                                         |
|      | 建蔽率の最高限度    | 10分の6                                                                                                                                                                          |
|      | 敷地面積の最低限度   | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                                  |
|      | 壁面の位置の制限    | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。</p> |
|      | 建築物の高さの最高限度 | 10メートル                                                                                                                                                                         |
|      | 建築物の各部分の高さ  | <p>当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5</p>                                                                                                                    |

|               |                                                                                           |                  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|               |                                                                                           | メートルを加えたもの以下とする。 |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。  |                  |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。 |                  |

### 3 ピュータウン沖野地区整備計画区域

| 区分   | 制限          |                                                                                                                                                                         |
|------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限       | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅<br>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの<br>(4) 前3号の建築物に附属するもの                             |
|      | 容積率の最高限度    | 10分の10                                                                                                                                                                  |
|      | 建蔽率の最高限度    | 10分の6                                                                                                                                                                   |
|      | 敷地面積の最低限度   | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                           |
|      | 壁面の位置の制限    | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
|      | 建築物の高さの最高限度 | 10メートル                                                                                                                                                                  |
|      | 建築物の各部分の    | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線                                                                                                                                               |

|               |                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 高さ            | までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下とする。                                               |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。  |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。 |

#### 4 蒲生大塚工業団地地区整備計画区域

| 区分  | 制限            |                                                                                                                |
|-----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A地区 | 用途の制限         | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 法別表第2（わ）項に掲げる建築物<br>(2) 法別表第2（る）項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの                   |
|     | 容積率の最高限度      | 10分の20                                                                                                         |
|     | 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                          |
|     | 敷地面積の最低限度     | 500平方メートル                                                                                                      |
|     | 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。<br>(1) 道路（県道・市道）、鉄道境界線については5メートル<br>(2) 隣地境界線については1メートル |
|     | 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 建築物の形態又は意匠は、周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。<br>(2) 建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画で                                        |

|     |                |                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                | <p>規定する田園ゾーンの基準値とする。</p> <p>(3) 屋外広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、周辺の景観形成上支障のないもので、屋上及び屋根面に設置しないものとする。</p>                                                |
|     | 垣又は柵の構造<br>の制限 | <p>道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、生垣、植栽又は高さが1.8メートル以下の透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。</p>                                                      |
| B地区 | 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>(1) 法別表第2（わ）項に掲げる建築物。ただし、同項第5号に掲げる物品販売業を営む店舗は除く。</p> <p>(2) 法別表第2（る）項第2号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの</p>                          |
|     | 容積率の最高限度       | 10分の20                                                                                                                                                           |
|     | 建蔽率の最高限度       | 10分の6                                                                                                                                                            |
|     | 敷地面積の最低限度      | 500平方メートル                                                                                                                                                        |
|     | 壁面の位置の制限       | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離の最低限度は、次に掲げる数値とする。</p> <p>(1) 道路（県道・市道）境界線については2メートル</p> <p>(2) 隣地境界線については1メートル</p>                                       |
|     | 建築物の形態又は意匠の制限  | <p>(1) 建築物の形態又は意匠は、周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。</p> <p>(2) 建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。</p> <p>(3) 屋外広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、周辺の景観形成上</p> |

|                |                                                                                                      |                              |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                |                                                                                                      | 支障のないもので、屋上及び屋根面に設置しないものとする。 |
| 垣又は柵の構造<br>の制限 | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、生垣、植栽又は高さが1.8メートル以下の透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。 |                              |

##### 5 尻無町東畑地区整備計画区域

| 区分   | 制限         |                                                                                                                                                                         |
|------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限      | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅<br>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの<br>(4) 前3号の建築物に附属するもの                             |
|      | 容積率の最高限度   | 10分の10                                                                                                                                                                  |
|      | 建蔽率の最高限度   | 10分の6                                                                                                                                                                   |
|      | 敷地面積の最低限度  | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                           |
|      | 壁面の位置の制限   | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
|      | 建築物の高さの制限  | 10メートル                                                                                                                                                                  |
|      | 建築物の各部分の高さ | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5                                                                                                                    |

|               |                                                                                           |                  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|               |                                                                                           | メートルを加えたもの以下とする。 |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。  |                  |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。 |                  |

## 6 建部日吉町竹鼻地区整備計画区域

| 区分   | 制限        |                                                                                                                                                                         |
|------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限     | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅<br>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの<br>(4) 前3号の建築物に附属するもの                             |
|      | 容積率の最高限度  | 10分の10                                                                                                                                                                  |
|      | 建蔽率の最高限度  | 10分の6                                                                                                                                                                   |
|      | 敷地面積の最低限度 | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                           |
|      | 壁面の位置の制限  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
|      | 建築物の高さの制限 | 10メートル                                                                                                                                                                  |

|               |                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 制限            |                                                                                           |
| 建築物の各部分の高さ    | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。                      |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。  |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。 |

#### 7 小脇町寿地区整備計画区域

| 区分   | 制限        |                                                                                                                                             |
|------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限     | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅<br>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの<br>(4) 前3号の建築物に附属するもの |
|      | 容積率の最高限度  | 10分の10                                                                                                                                      |
|      | 建蔽率の最高限度  | 10分の6                                                                                                                                       |
|      | 敷地面積の最低限度 | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                               |
|      | 壁面の位置の制限  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの、物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、            |

|               |  |                                                                                                                                                                                            |
|---------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               |  | かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるものについては、この限りでない                                                                                                                                                    |
| 建築物の高さの制限     |  | 10メートル                                                                                                                                                                                     |
| 建築物の各部分の高さ    |  | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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 5 メートルを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地が公園、広場、川その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路又は隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合においては、政令第 135 条の 4 の規定を準用するものとする。 |
| 建築物の形態又は意匠の制限 |  | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は 10 分の 3 以上とする。<br>(2) 外壁及び屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。                                                                                              |
| 垣又は柵の構造の制限    |  | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱又は門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。                                                                                                 |

#### 8 伊庭町能登川橋地区整備計画区域

| 区分   | 制限       |                                                                                                                                                   |
|------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限    | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第 130 条の 3 に定める兼用住宅<br>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの<br>(4) 前 3 号の建築物に附属するもの |
|      | 容積率の最高限度 | 10 分の 10                                                                                                                                          |
|      | 建蔽率の最高限度 | 10 分の 6                                                                                                                                           |

|               |                                                                                                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 敷地面積の最低限度     | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                                      |
| 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの、物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。             |
| 建築物の高さの制限     | 10メートル                                                                                                                                                                             |
| 建築物の各部分の高さ    | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地が公園、広場、川その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路又は隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合においては、政令第135条の4の規定を準用するものとする。 |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁及び屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。                                                                                          |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱又は門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。                                                                                         |

## 9 蒲生工業団地地区整備計画区域

| 区分   | 制限    |                                                                      |
|------|-------|----------------------------------------------------------------------|
| 工業地区 | 用途の制限 | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 法別表第2（ぬ）項第4号に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供するもので政令で定めるもの |

|               |                                                                                                                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | (2) 法別表第 2 (わ) 項に掲げる建築物                                                                                                                                                       |
| 容積率の最高限度      | 10分の20                                                                                                                                                                        |
| 建蔽率の最高限度      | 10分の 6                                                                                                                                                                        |
| 敷地面積の最低限度     | 500平方メートル                                                                                                                                                                     |
| 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を 1 メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が 3 メートル以下であるもの、物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが 2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が 5 平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | <p>(1) 建築物の形態又は意匠は、周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。</p> <p>(2) 建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める田園ゾーンの基準値とする。</p> <p>(3) 屋外広告物は自己の用に供するもので、色彩、装飾、大きさ等により美観風致を損なわず、周辺の景観形成上支障のないものとする。</p>    |
| 敷地内の緑化措置      | 敷地内の緑地については、適切に保全する。                                                                                                                                                          |

10 今堀町西部地区整備計画区域

| 区分   | 制限                                                                                                                                                                              |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | <p>用途の制限</p> <p>(1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）</p> <p>(2) 政令第130条の 3 に定める兼用住宅</p> <p>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会所その他これに類するもの</p> <p>(4) 前 3 号の建築物に附属するもの</p> |

|               |                                                                                                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 容積率の最高限度      | 10分の10                                                                                                                                                                             |
| 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                                                                                              |
| 敷地面積の最低限度     | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                                      |
| 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの、物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。             |
| 建築物の高さの制限     | 10メートル                                                                                                                                                                             |
| 建築物の各部分の高さ    | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。ただし、建築物の敷地が公園、広場、川その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路又は隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合においては、政令第135条の4の規定を準用するものとする。 |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁及び屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。                                                                                          |
| 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱又は門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。                                                                                         |

| 区分         | 制限            |                                                                                                                                                                        |
|------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 沿道整備<br>地区 | 用途の制限         | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物<br>(2) 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿                                                                                            |
|            | 容積率の最高限度      | 10分の20                                                                                                                                                                 |
|            | 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                                                                                  |
|            | 敷地面積の最低限度     | 500平方メートル                                                                                                                                                              |
|            | 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの、物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
|            | 建築物の高さの限度     | 10メートル                                                                                                                                                                 |
|            | 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 建築物の形態又は意匠は、周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。<br>(2) 建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める田園ゾーンの基準値とする。                                                                                |
|            | 敷地内の緑化措置      | 敷地内の緑地については、適切に保全する。                                                                                                                                                   |
|            | 土地利用に関する事項    | 都市計画道路の区域内に容易に移転し、又は除却することができない建築物を建築しないこと。                                                                                                                            |

## 12 宮荘町南部地区整備計画区域

| 区分  | 制限    |                                                   |
|-----|-------|---------------------------------------------------|
| A地区 | 用途の制限 | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅 |

|     |               |                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |               | (3) 前2号の建築物に附属するもの                                                                                                                                                      |
|     | 容積率の最高限度      | 10分の10                                                                                                                                                                  |
|     | 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                                                                                   |
|     | 敷地面積の最低限度     | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                           |
|     | 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
|     | 建築物の高さの制限     | 10メートル                                                                                                                                                                  |
|     | 建築物の各部分の高さ    | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。ただし、適用に当たっては、政令第135条の4第1項各号の規定を準用するものとする。                                                           |
|     | 建築物の形態又は意匠の制限 | (1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。<br>(2) 外壁及び屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。                                                                               |
|     | 垣又は柵の構造の制限    | 道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱又は門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。                                                                              |
| B地区 | 用途の制限         | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>(1) 建築基準法別表第2（に）項に掲げる建築物                                                                                                                         |

|               |                                                                                                                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | (2) 住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿                                                                                                                                               |
| 容積率の最高限度      | 10分の20                                                                                                                                                                 |
| 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                                                                                  |
| 敷地面積の最低限度     | 200平方メートル                                                                                                                                                              |
| 壁面の位置の制限      | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。 |
| 建築物の高さの制限     | 10メートル                                                                                                                                                                 |
| 建築物の各部分の高さ    | 当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。ただし、適用に当たっては、政令第135条の4第1項各号の規定を準用するものとする。                                                          |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | 外壁及び屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。                                                                                                                                  |
| 敷地内の緑化措置      | 敷地内の緑地については、適切に保全する。                                                                                                                                                   |

### 13 東今崎町北部地区整備計画区域

| 区分   | 制限    |                                                                                                           |
|------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅地区 | 用途の制限 | (1) 住宅（ただし、一戸建て専用住宅に限る。）<br>(2) 政令第130条の3に定める兼用住宅<br>(3) 自治会等の地区住民を対象とした社会教育的な活動又は自治会活動の目的の用に供するための公民館、集会 |

|               |                                                                                                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>所その他これに類するもの</p> <p>(4) 前3号の建築物に附属するもの</p>                                                                                                                                  |
| 容積率の最高限度      | 10分の10                                                                                                                                                                         |
| 建蔽率の最高限度      | 10分の6                                                                                                                                                                          |
| 敷地面積の最低限度     | 200平方メートル（隅切りをした敷地は180平方メートル）                                                                                                                                                  |
| 壁面の位置の制限      | <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を1メートル以上とする。ただし、外壁等の中心線の長さの合計が3メートル以下であるもの及び物置その他これに類する用途（壁面のある自動車車庫を除く。）に供し、軒の高さが2.3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内であるものについては、この限りでない。</p> |
| 建築物の高さの制限     | 10メートル                                                                                                                                                                         |
| 建築物の各部分の高さ    | <p>当該部分から前面道路の反対側の境界線又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5メートルを加えたもの以下とする。ただし、適用に当たっては、政令第135条の4第1項各号の規定を準用するものとする。</p>                                                           |
| 建築物の形態又は意匠の制限 | <p>(1) 附属建築物を除き、建築物の屋根は勾配屋根とし、屋根の勾配は10分の3以上とする。</p> <p>(2) 外壁及び屋根の色彩は、東近江市景観計画で規定する田園ゾーンの基準値とする。</p>                                                                           |
| 垣又は柵の構造の制限    | <p>道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、その構造は生垣又は透過性の高いフェンスとしなければならない。ただし、門柱又は門扉に類するもの及び規則で定めるものは、この限りでない。</p>                                                                              |