1．地域地区

12種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域

低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や小中学校などが建てられます。

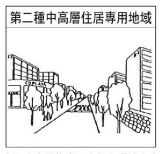
第二種低層住居専用地域

主に低層住宅の良好な環境を守るための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域

中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅の良好な環境を守るための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所などが建てられます。

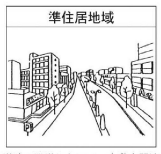
第一種住居地域

住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域

主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、ぱちんこ屋、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域

近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

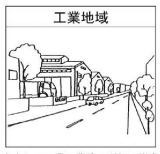
商業地域

銀行、映画館、飲食店、百貨店、事務所などの商業等の業務の利便の増進を図る地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域

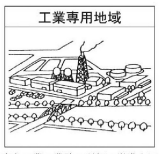
主に軽工業の工場等の環境悪化の恐れのない工業の業務の利便を図る地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



主として工業の業務の利便の増進を図る地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



専ら工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

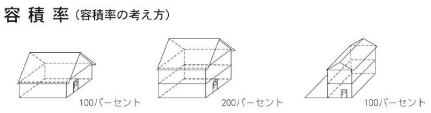
建築物の用途制限

凡例：建てられる用途／建てられない用途／①、②、③、④、▲ 面積・階数等の制限あり／嶋ノ前地区規制強化

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	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	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	嶋ノ前地区 住宅A 第一種住居地域	嶋ノ前地区 住宅A 第二種住居地域	嶋ノ前地区 住宅B 第一種住居地域	嶋ノ前地区 備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿														▲	▲		▲ 専用住宅のみ
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50m²以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの													非住宅部分の用途制限あり				
店舗等 店舗等の床面積が 150m²以下のもの		①	②	③									④ ① 日用品販売店舗、理髪店、理髪及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、印刷代理店、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。③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。				
店舗等 店舗等の床面積が 150m²を超え、500m²以下のもの			②	③									④				
店舗等 店舗等の床面積が 500m²を超え、1,500m²以下のもの				③									④				
店舗等 店舗等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの													④				
店舗等 店舗等の床面積が3,000m²を超えるもの													④				
事務所等 事務所等の床面積が 150m²以下のもの					▲												
事務所等 事務所等の床面積が 150m²を超え、500m²以下のもの					▲												
事務所等 事務所等の床面積が 500m²を超え、1,500m²以下のもの					▲								▲ 2階以下				
事務所等 事務所等の床面積が1,500m²を超え、3,000m²以下のもの																	
事務所等 事務所等の床面積が3,000m²を超えるもの																	
ホテル、旅館					▲								▲ 3,000m²以下				
遊技施設・運動施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等					▲								▲ 3,000m²以下				
遊技施設・運動施設 カラオケボックス等																	
遊技施設・運動施設 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等																	
遊技施設・運動施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場							▲	▲					▲ 客席 200m²未満				
遊技施設・運動施設 キャバレー、ダンスホール、個室付浴室、ヌードスタジオ、ストリップ劇場等										▲			▲ 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																	
公共施設・病院・学校等 大学、高等専門学校、専修学校等																	
公共施設・病院・学校等 図書館等																	
公共施設・病院・学校等 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等																	
公共施設・病院・学校等 神社、寺院、教会等																	
公共施設・病院・学校等 病院												▲					
公共施設・病院・学校等 公衆浴場、診療所、保育所等																	
公共施設・病院・学校等 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等																	
公共施設・病院・学校等 老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲											▲ 600m²以下				
自動車教習所					▲								▲ 3,000m²以下				
単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲							▲ 300m²以下 2階以下				
建築物附属自動車車庫（①、②については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限）	①	①	②	②	③	③							① 600m²以下 1階以下 ② 3,000m²以下 2階以下 ③ 2階以下	▲	▲	▲	▲ 2階以下
			※一団地の敷地内について別に制限あり											※一団地の敷地内について別に制限あり			
倉庫業倉庫																	
畜舎（15m²を超えるもの）					▲								▲ 3,000m²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50m²以下		▲	▲	▲									原動機の制限あり ▲ 2階以下				原動機の制限あり
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	②	②				原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50m²以下 ② 150m²以下				
危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場								②	②								
危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場																	
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																	
自動車修理工場					①	①	②	③	③				作業場の床面積 ① 50m²以下 ② 150m²以下 ③ 300m²以下 原動機の制限あり				
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が非常に少ない施設				①	②											▲	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が少ない施設													① 1,500m²以下 2階以下 ② 3,000m²以下				▲ 3,000m²以下
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量がやや多い施設																	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量 量が多い施設																	
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が必要																

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

容積率（容積率の考え方）

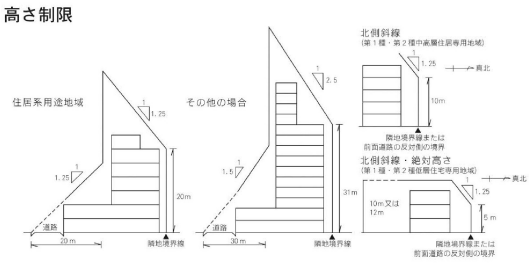


床面積 ÷ 敷地面積 ×100＝容積率（パーセント）

建ぺい率（建ぺい率の考え方）

建築面積（建て坪）÷ 敷地面積 ×100＝建ぺい率（パーセント）

高さ制限



特別用途地域

特別用途地区名	用途地域	面積	目的	制限の緩和	当初条例施行年月日 最終条例施行年月日	当初決定年月日 最終決定年月日
特別工業地区	第2種住居地域	102.0ha	地場産業の育成（建築基準法第49条第2項の緩和）	建築基準法48条第6項の緩和（織物、メリヤスの加工、染色その他これに類する用途に供する建築物で作業場の床面積の合計が400㎡以下かつ原動機の出力合計が15.kw以下）	S45.12.25 H9.12.24	S45.12.25 S47.7.1

2．都市施設

都市計画道路

等級番号	道路名称	延長(m)	車線数	幅員	当初決定年月日	最終決定年月日
3・2・9	椹沢山辺中山線	1,070	―	32	H10.04.14	―
3・4・301	城西大通り線	1,560	2	16	S49.11.08	H14.03.12
3・4・302	南大通り線	1,420	2	16	S49.11.08	H13.05.25
3・4・303	城南大通り線	1,170	2	16	S46.04.05	H14.03.12
3・4・406	山辺中山線	5,250	2	18	H10.04.14	H27.01.23
3・5・303	大塚大寺線	2,450	2	12	S46.04.05	H27.01.23
3・5・304	東町諏訪原線	520	2	12	S46.04.05	H14.03.12
3・5・305	東大通り線	1,550	2	12	S46.04.05	H14.03.12
計		14,990				

都市公園

No.	種別	番号	公園名	決定面積(ha)	当初決定年月日	設置年月日	最終決定年月日
1	街区	2・2・1	南公園	0.06	S50.08.21	S51.10.27	―
2	街区	2・2・2	芦沢公園	0.08	S50.08.21	S55.03.19	―
3	街区	2・2・3	緑ケ丘2号公園	0.14	H25.03.09	H25.06.17	―
4	街区	2・2・4	緑ケ丘1号公園	0.19	H26.03.28	H26.06.16	―
5	街区	2・2・5	緑ケ丘3号公園	0.16	H26.03.28	―	―
6	近隣	3・3・1	長沼公園	2.10	S48.03.30	S53.03.27	H26.03.28
7	運動	6・5・1	中央公園	10.40	S50.08.18	S56.03.31	S63.02.26
小計				13.13			
8	街区	―	近江公園	0.25		S61.11.20	
9	街区	―	天神公園	0.26		H09.07.01	
10	街区	―	近江南公園	0.16		H15.07.01	
11	街区	―	大門ふれあい公園	0.25		H16.01.21	
小計				0.92			
計				14.05			

3．地区計画

嶋ノ前地区地区計画

			住宅地区A	住宅地区B
地区整備計画	地区の区分	区分の名称	住宅地区A	住宅地区B
		区分の面積	約 10.7 ha	約 11.7 ha
	建築物等の用途制限		1. 次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 畜舎その他これに類するもの (2) 車庫・倉庫（付属のものを除く。） (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 (4) ホテル、旅館その他これらに類するもの (5) 自動車教習場その他これに類するもの (6) カラオケボックス等その他これに類するもの (7) ゲームセンターその他これに類するもの (8) テレホンクラブその他これに類するもの (9) 飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 (10) 火薬類、石油類・ガス類等、危険物の貯蔵・処理する施設 (11) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券所、場外車券売場その他これらに類するもの (12) 共同住宅、下宿、3戸以上の長屋及び寄宿舎 (13) 店舗、事務所及び工場（建築基準法施行令第130条の3に掲げるものを除く。） 2. 次に掲げる施設は、設置してはならない。 (1) 洗車施設（併設のものを除く。） (2) 自動販売機（併設のものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 畜舎その他これに類するもの (2) 車庫・倉庫（付属のものを除く。） (3) ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場その他これらに類する運動施設 (4) ホテル、旅館その他これらに類するもの (5) 自動車教習場その他これに類するもの (6) テレホンクラブその他これに類するもの (7) 飼料、肥料、セメントその他これらに類するものを貯蔵する施設 (8) 工場（建築基準法施行令第130条の3の5に掲げるものを除く。）
	建築物等の敷地面積の最低限度		建築物等の敷地の面積は、220㎡以上でなければならない。 ただし、巡査派出所、公衆便所その他これらに類する公益上必要なものについては、この限りでない。	
	建築物等の壁面の位置の制限		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離を1.5m以上とする。 ただし、次の各号に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 軒高2.3m以下の車庫（カーポートを含む。）、物置その他これらに類するもの（この場合、道路境界線までの距離は1.0m以上、隣地境界線までの距離は0.5m以上でなければならない。） (2) 道路の角切りに面する部分（道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。） (3) 隣地境界線に面する部分の床面積に算入されない出窓（隣地境界線までの距離は、1.0m以上） (4) 間口若しくは奥行が11m未満の敷地（隣地境界線までの距離は1.0m以上とする。） (5) 公共公益上必要な建築物等で、用途上及び構造上やむを得ないもの	
	建築物等の高さの最高限度		建築物等の高さは、道路の境界部分の道路の最高の高さから建築物等の高さまでについては、10m以下でなければならない。ただし、公益上必要な建築物等で、用途上やむを得ないものについては、この限りでない。	建築物等の高さは、道路の境界部分の道路の最高の高さから建築物等の最高の高さまでについては、15m以下でなければならない。ただし、公益上必要な建築物等で、用途上やむを得ないものについては、この限りでない。
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		1. 建築物等の地盤面の高さは、次の各号に掲げる規定のいずれかに該当するものでなければならない。 (1) 道路境界線部分の道路の最低の高さから50cm以下 (2) 道路境界線部分の道路の最高の高さから10cm以下 ただし、上記（1）（2）に示す地盤面の高さを越えるもので、次のいずれかに該当する場合においては、この限りでない。 ① 土地区画整理事業の造成工事による竣工時の地盤高以下のもの ② 公益施設等の用に供するもの 2. 本地区内にある施設以外のための広告塔、広告板及び案内板等は設置することができない。ただし、公共的なものについては、この限りでない。 3. 建築物等の屋根、壁面等又は広告物等の色彩又は装飾は、周辺と調和のとれた良好な都市景観の形成及び生活環境を保全するため、次の各号に規定するところにより、その設計について秩序ある意匠に努めなければならない。 (1) 建築物等の屋根の色彩は、濃茶、褐、深緑又は黒（桟瓦又は黒瓦を含む。）を基調とする。 (2) 建築物等の壁面などの色彩は、薄茶、クリーム、ベージュ又はグレー（洋瓦又は燻瓦を含む。）を基調とする。 (3) 広告物等の色彩は、原色及び蛍光色などの刺激的な色彩以外の色彩を基調とする。 (4) 広告物等の装飾は、照明灯、ネオンサイン、イルミネーションは電光掲示板等の光が点滅しないものを使用する。（住宅地区Bを除く。）	
	垣又は柵の構造の制限		1. 道路境界線部分又は隣地境界線部分の土留、擁壁又は柵等の基礎の高さは、敷地の地盤面の高さから20cm以下でなければならない。 2. 垣又は柵の構造は、できるだけ生垣とし、フェンス及び鉄柵等を設置する場合は、透視可能なものとしなければならない。また、生垣の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは敷地の地盤面の高さから1.5m以下でなければならない。ただし、公益施設（調整池等）、危険物の貯蔵又は処理に供する建築物で、消防法（昭和23年法律第186号）第10条の規定により定める危険物の規制に関する政令（昭和34年政令第306号）第17条に掲げる給油取扱所及び液化石油ガス販売事業の用に供する施設で安全上やむを得ないと認められるものについては、この限りでない。	

近江南地区地区計画

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途制限	1. 次の各号に掲げる建築物（これに付属する建築物を含む。）以外の建築物は建築してはならない。 (1) 住宅 (2) 集会場 (3) 建築基準法施行令第130条の3に掲げるもの (4) 建築物付属自動車車庫で建築物の延べ面積の2分の1未満のもので1階以下のもの (5) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4に掲げる公益上必要な建築物 (6) 診療所、病院 2. 次に掲げる工作物は建築してはならない。 (1) コイン洗車場
		容積率の最高限度	10/10
		建ぺい率の最高限度	6/10
		建築物の敷地面積の最低限度	建築物等の敷地の面積は、220㎡以上でなければならない。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第130条の4で定める公益上必要な建築物 (2) 集会所
		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までの距離を1.5m以上、隣地境界線までの距離を1.2m以上とする。 ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 軒の高さが2.3m以下の車庫・物置等（道路境界線及び隣地境界線までの距離は、それぞれ1.0m以上、0.5m以上とすることができる。） (2) 道路の角切りに面する部分（道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。） (3) 歩道が設置されている道路部分（道路境界線から1.0m以上とすることができる。）
		建築物等の高さの最高限度	建築物等の高さは、道路の境界部分の道路の最高の高さから建築物等の最高の高さまでについては、10m以下でなければならない。ただし、公益上必要な建築物等で、用途上やむを得ないものについては、この限りでない。
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 過度な盛土による都市環境の悪化を防止するため、建築物の地盤面は敷地と接する前面道路の高さから50cm以下とする。 ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 (1) 前面道路の傾斜角度が大きい等特別な事情がある場合（建築物の地盤面の高さは、前面道路等の高さの最高の高さから10cm以下とすることができる。） (2) 公共施設（公園等）で必要であると認められるもの。 2. 地区内にある施設以外の施設のための広告塔、広告板及び案内板等（以下「広告物等」という。）は、設置することができない。ただし、公共的なものについては、この限りでない。 3. ネオンサイン等の光を発する広告物等を設置することはできない。
		垣又はさくの構造の制限	1. 土留、擁壁、フェンス・鉄柵等の基礎の高さは、地盤面の高さから20cm以下でなければならない。 ただし、次に掲げるものについては、この限りでない。 (1) 前面道路の傾斜角度が大きい等特別な事情がある場合（前面道路等の高さの最高の高さから30cm以下とすることができる。） (2) 公共施設で安全上やむを得ないと認められるもの。 2. 垣又は柵の構造は、できるだけ生垣とし、フェンス及び鉄柵等を設置する場合は、透視可能なものとしなければならない。また、生垣の高さは前面道路面の高さから1.5m程度、フェンス・鉄柵等の高さは前面道路面の高さから1.5m以下でなければならない。ただし、道路境界から1.5m以上離れた部分については、この限りでない。