

● 下石寺町地区

名 称	下石寺町地区 地区計画
位 置	彦根市石寺町の一部
面 積	約 10.6ha
計 画 決 定	令和 7 年 4 月 1 日

区域の整備・開発および保全の方針

地 区 計 画 の 目 標	<p>下石寺町地区は、彦根市南部に位置し、琵琶湖と荒神山の間に広がる田畑の中に形成された集落である。集落の歴史は奈良時代からと古く、里山、里地、里湖に恵まれた美しい田園風景を有する地域である。これまで地区としては、伝統ある集落の暮らしと文化を継承するために、景観維持、環境保全に努力し、良好で魅力ある住環境の形成に努めてきた。</p> <p>住環境の維持・保全・向上を図ることで地区内の住民にとって住み良いまちづくりを継続し、今後の人口減少社会においても魅力ある農村集落として次の世代も住み続けられるよう地域環境を実現するとともに、彦根市都市計画マスタープランに示す農住共生地となるよう、農業と居住環境が調和し、相互に支え合う地域づくりを進めることを地区計画の目標とする。</p>
土 地 利 用 の 方 針	<p>周辺の荒神山や琵琶湖などの自然環境に調和した土地利用を進めるとともに、保全地区および継承地区の2つの地区に分けることで、それぞれの地区の特性を生かしながら、良好な住環境を守るとともに、集落の魅力を高め集落コミュニティの維持向上に繋がるための土地利用を図る。</p>
建 築 物 等 の 整 備 方 針	<p><保全地区></p> <p>伝統集落の歴史的価値と景観を守るため、農村集落としての魅力を損なうことなく、快適で安定した暮らしを可能にする環境を維持・保全する。</p> <p><継承地区></p> <p>これからの伝統集落の発展を見据えつつ、現代の暮らしに適した新たな価値を取り入れ、伝統と未来が調和する住環境を形成することで、その魅力を次世代へ継承する。</p>
その他当該区域の整備、開発および保全に関する方針	<p>琵琶湖の水運の拠点として発展してきた歴史ある環濠集落として、現存する水路は、その歴史を後世に伝えるものとして保存する。</p> <p>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。</p>

地区整備計画

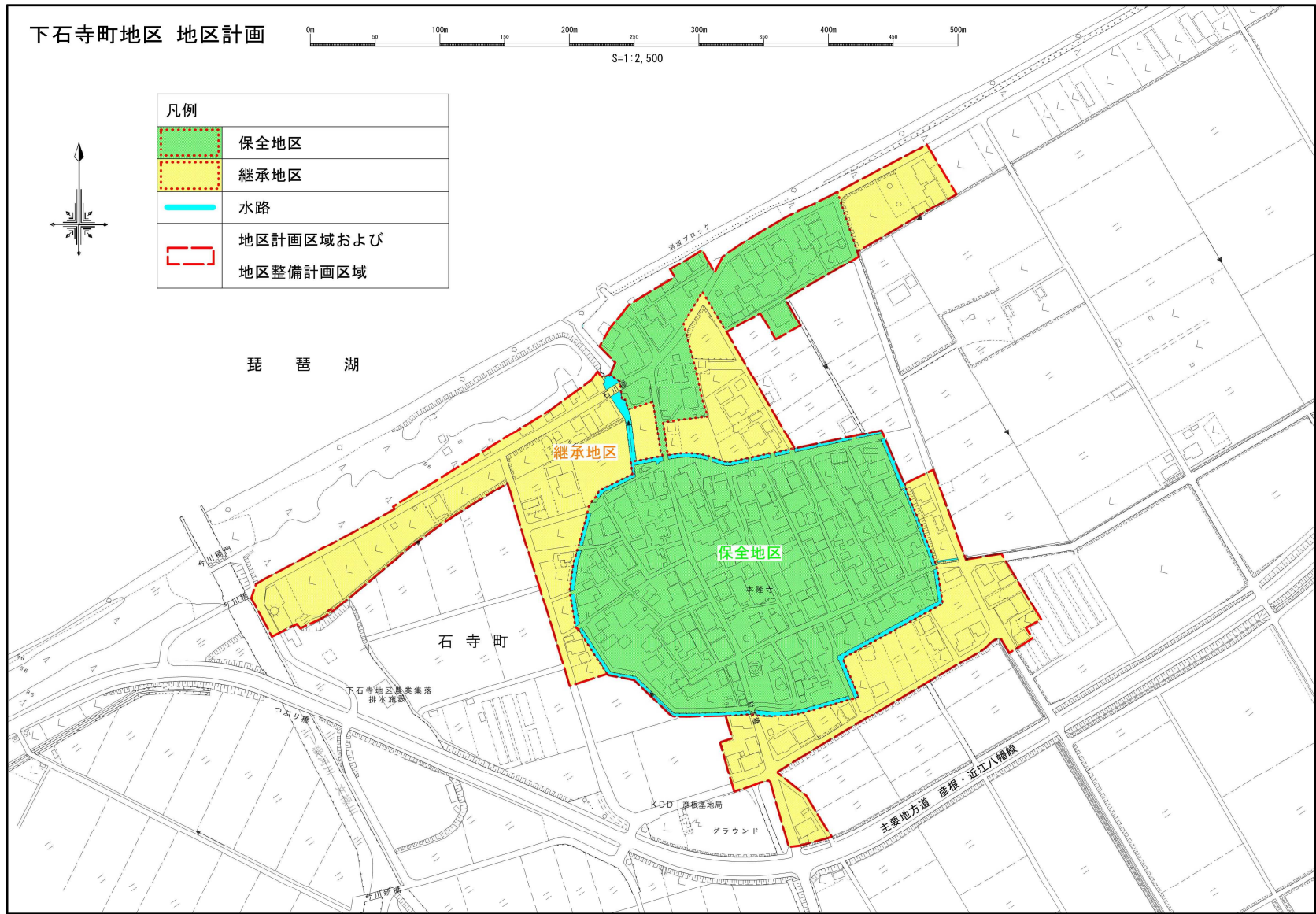
	地区の	地区の名称	保全地区	継承地区
	区分	地区の面積	約 6.0ha	約 4.6ha
建築物に関する事項	建築物の用途の制限		次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 1 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、以下「法」という。）別表第 2(イ)項第 1 号に掲げる建築物(長屋を除く。) 2 法別表第 2(イ)項第 2 号に掲げる建築物(長屋を除く。) 3 法別表第 2(イ)項第 3 号に掲げる寄宿舍(学生寮その他これに類するものに限る。) 4 法別表第 2(イ)項第 5 号に掲げる神社および寺院 5 法別表第 2(イ)項第 6 号に掲げる建築物で、市が別に定める制限の基準の範囲内のもの 6 法別表第 2(イ)項第 8 号に掲げる建築物 7 法別表第 2(ニ)項第 4 号に掲げる建築物(旅館業法(昭和 23 年法律第 138 号)第 2 条第 3 項に規定する簡易宿所営業の用に供する建築物に限る。) 8 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項第 2 号および第 11 号に規定する開発行為を伴う建築物で、市が別に定める制限の基準の範囲内のもの 9 都市計画法第 34 条第 1 号、第 4 号および第 14 号に規定する開発行為を伴う建築物で、市が別に定める制限の基準の範囲内のもの 10 前各号に掲げる建築物に附属する車庫、物置その他これらに類するもの 11 集会所その他の住民の自治活動の用に供する建築物(当該用途に供する部分の床面積の合計が 200 m ² 以下のものに限る。)	
	容積率の最高限度		—	100%
	建ぺい率の最高限度		—	60%
	敷地面積の最低限度		—	200 m ² (隅切り部 180 m ²) ただし、現に建築物の敷地として使用されている土地を分割して建築する場合の建築物および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。
	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および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、次に該当する建築物については、この限りでない。 1 彦根市景観計画に定める景観形成基準の適用を受ける建築物 2 現に建築物の敷地として使用されている土地を分割して建築する場合の建築物 3 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

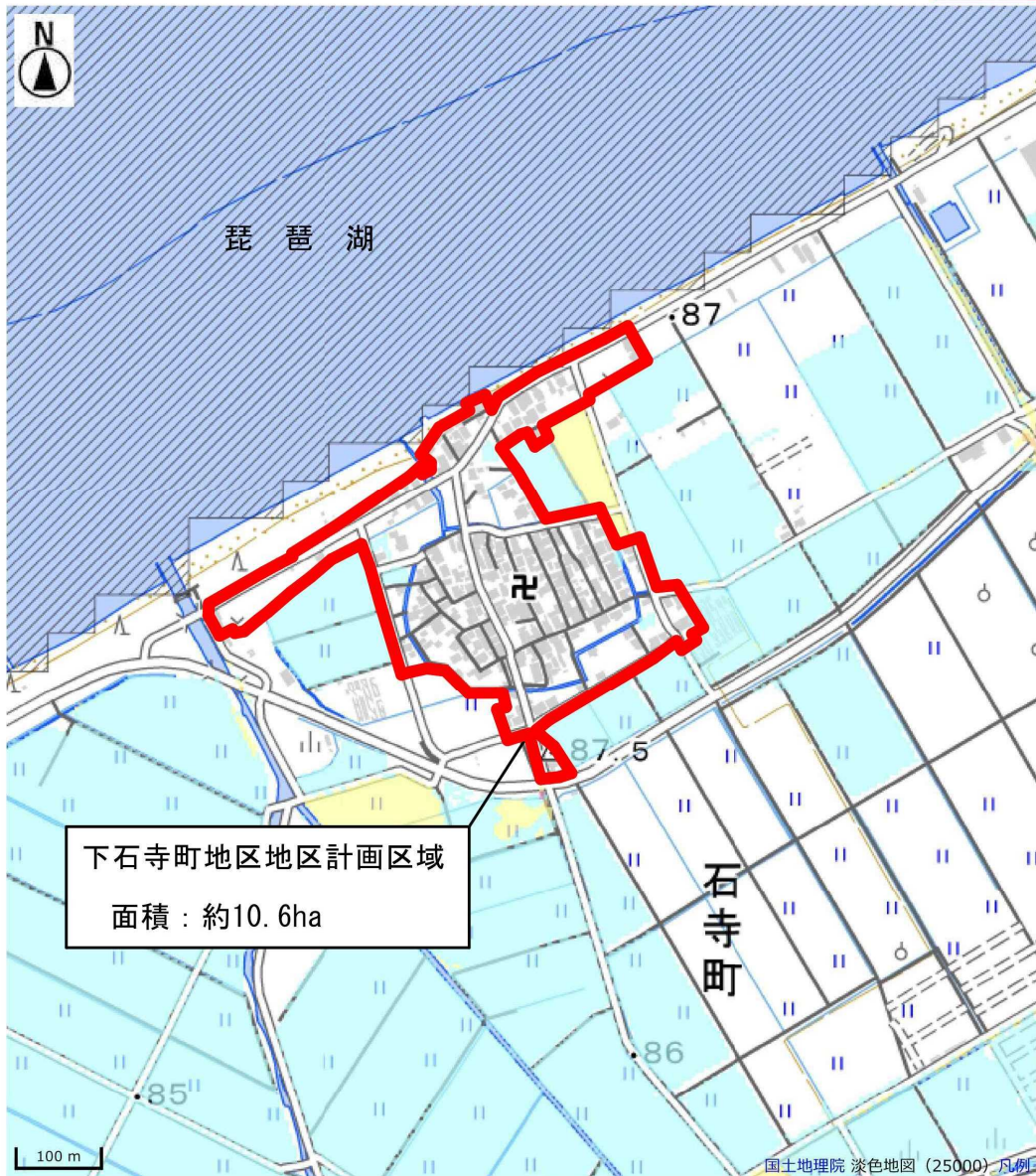
地区整備計画

	地区の区分	保全地区	継承地区
建築物に関する事項	壁面の位置の制限		4 高さ 2.3m以下かつ床面積 5.0 m ² 以下の物置、車庫等 5 壁面のない簡易な物置、車庫等
	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 10.0m以下でなければならない。	
	工作物の設置の制限	屋外広告物の表示および設置については、彦根市屋外広告物条例(平成27年3月26日彦根市条例第6号)および彦根市屋外広告物条例施行規則(平成27年4月1日彦根市規則第16号)に規定する第1種地域の許可基準によるものとする。	
	建築物の形態または意匠の制限	建築物については、周辺景観との調和を図るとともに、彦根市景観計画に規定する景観形成基準(建築物の新築、増改築、外観を変更する修繕等)、形態・意匠、色彩、素材の各項目に適合させるものとする。	
	垣または柵の構造の制限	1 周辺景観および敷地内の状況に配慮し、できる限り落ち着いた色彩とし、調和の得られる形態および意匠とするよう努めるものとする。 2 できる限り樹木(生垣)、木材、石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合は、これに模した仕上げとなる意匠とする。 3 湖や湖岸道路に面する部分は、できる限り生垣とする。	
	敷地の緑化率の最低限度	敷地内は、緑化に努めることとし、緑化率は、敷地面積(敷地面積 150 m ² 未満は除く。)の 15%以上とする。	
土地の利用に関する事項	良好な居住環境を確保するために必要な制限	<p>【水路について】 集落の財産、地域資源を守り、景観の維持管理、向上を図るため、現存する水路の保全に努める。</p> <p>【造成の計画高について】 建築物の基礎の計画高は、最低限として、「地先の安全度マップ」の10年確率における想定水位(T.P.+)以上とする。 また、開発許可を要する宅地造成の場合、既存道路との摺り付け部分を除き、新たに設置する開発道路、公園等も含め造成の計画高は、上記想定水位(T.P.+)以上とする。 なお、上記基準は最低限の基準として定めるものであり、可能な限り安全性を高めた計画とすること。</p>	

備 考	<p>【風致地区】</p> <p>1 風致地区内での建築等については、滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例（昭和45年3月31日滋賀県条例第24号）および滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例施行規則（昭和50年9月5日滋賀県規則第44号）の許可基準等によるものとする。</p> <p>【地先の安全度マップ】</p> <p>1 自宅、勤め先などの場所が、どのくらいの水害リスクがあるのかを滋賀県がシミュレーションにより求めた図のことで、どれくらいの雨の時に自宅などの近くを流れる川や水路があふれ浸水するおそれがあるのか、あふれた場合はどの程度の被害となるのかを明示したもの。なお、地区整備計画との整合については、行為時点のものを参照すること。</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】</p> <p>1 本地区計画に係る都市計画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>
-----	--

下石寺町地区 地区計画平面図





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

滋賀県ホームページ（ホーム）>防災情報・防災ポータル
>防災情報マップ（ハザードマップ）>水害リスクマップ
から確認できます。

土砂災害リスクマップ



土砂災害危険箇所 ▶ 急傾斜地崩壊危険箇所

土砂災害警戒区域等 ▶ 特別警戒区域 (指定済) 警戒区域 (指定済)

下石寺町地区地区計画説明資料

地区計画の内容

地区計画では「区域の整備・開発および保全の方針」において目標や方針が定められていますが、その目標や方針を実行するため、具体的ルールとして「地区整備計画」が定められています。

下石寺町地区地区計画の地区整備計画

建築物の用途の制限

保全地区・継承地区

以下のものしか建築できません。

- (1) 住宅（長屋を除く。）
他人に貸すこと、売ることを想定した住宅も可能
- (2) 兼用住宅
延べ面積の 1/2 以上を住居の用に供し、次のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの
（これらの用途に供する部分の床面積の合計は 50 m²を越えてないもの）
事務所、日用品の販売を目的とする店舗、食堂、喫茶店、サービス業を営む店舗、洋服店、パン屋、菓子屋、学生塾、その他政令で定めるもの
- (3) 寄宿舍(学生寮その他これに類するものに限る。)
- (4) 神社、寺院
- (5) 老人ホーム、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
有料老人ホーム、介護老人保健施設については、都市計画法に基づく開発許可制度の取扱い基準（彦根市）の提案基準 15,18 に基づくもの
- (6) 診療所
- (7) ホテル又は旅館（旅館業法第 2 条第 3 項に規定する「簡易宿所営業」の用に供するものに限る。）
ex. スポーツ合宿所、民宿、ペンション

※旅館業法第 2 条第 3 項

この法律で「簡易宿所営業」とは、宿泊する場所を多数人で共用する構造及び設備を主とする施設を設け、宿泊料を受けて、人を宿泊させる営業で、下宿営業以外のものをいう。

- (8) 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に規定する開発行為を伴う建築物
農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住に供する建築物
ex. 畜舎、蚕室、温室、堆肥舎、サイロ

都市計画法第 29 条第 1 項第 11 号に規定する開発行為を伴う建築物
通常管理行為、軽易な行為
ex. 仮設建築物、車庫、物置、専用住宅の離れ

- (9) 都市計画法第 34 条第 1 号に規定する開発行為を伴う建築物
当区域の周辺に居住している者の利用に供する公益上必要な建築物
ex. 学校施設、社会福祉施設、医療施設
当区域の周辺に居住している者の日常生活のために必要な建築物。
ex. 小売業、飲食業、サービス業、医療業、修理業に供する建築物

都市計画法第 34 条第 4 号に規定する開発行為を伴う建築物
農林水産物の処理、貯蔵、集出荷または加工に必要な建築物または一種特定工作物
ex. 畜産食品製造業、動植物油脂製造業、精穀・精粉業の用に供する建築物

都市計画法第 34 条第 14 号に規定する開発行為を伴う建築物であり開発許可制度
の取扱基準提案基準 20 の既存集落における小規模な工場等に限るもの

- (10) 前各号に掲げる建築物に付属する車庫、物置その他これらに類するもの
- (11) 集会所その他の住民の自治活動の用に供する建築物
(その用途に供する部分の床面積の合計は 200 m²以下のものに限る。)

敷地面積の最低限度

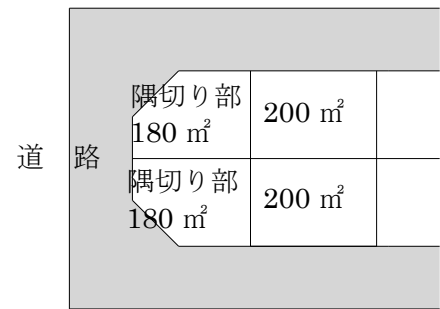
保全地区

なし

継承地区

200 m² (隅切り部 180 m²)

※現に建築物の敷地として使用されている土地を分割して建築する場合の建築物および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は除きます。



壁面の位置の制限

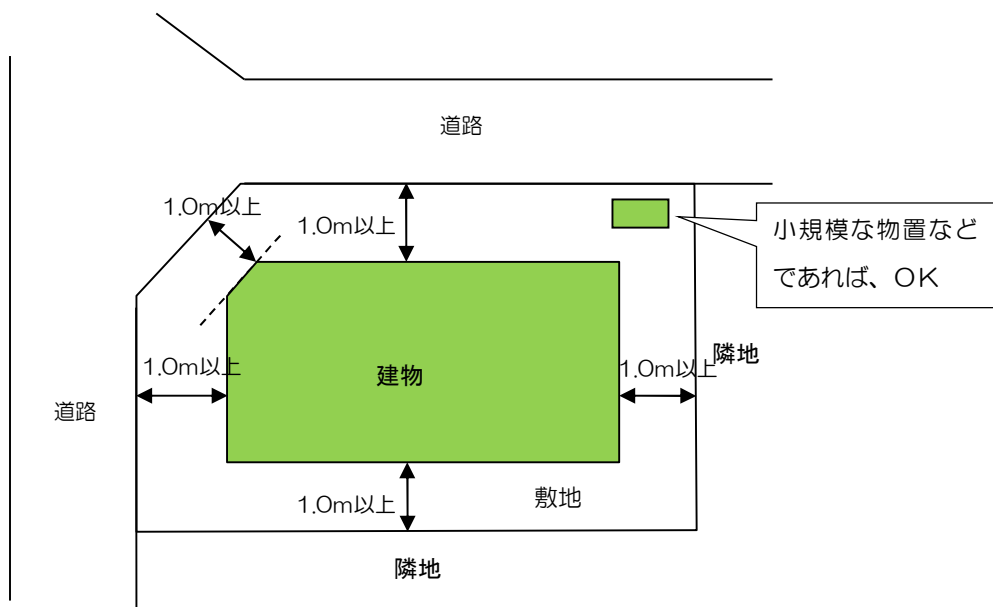
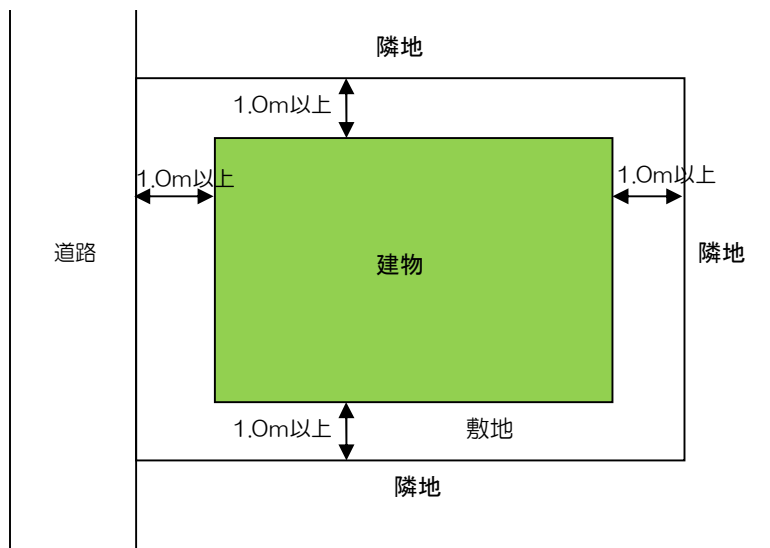
保全地区

なし

継承地区

敷地境界からの壁面後退が必要となります。

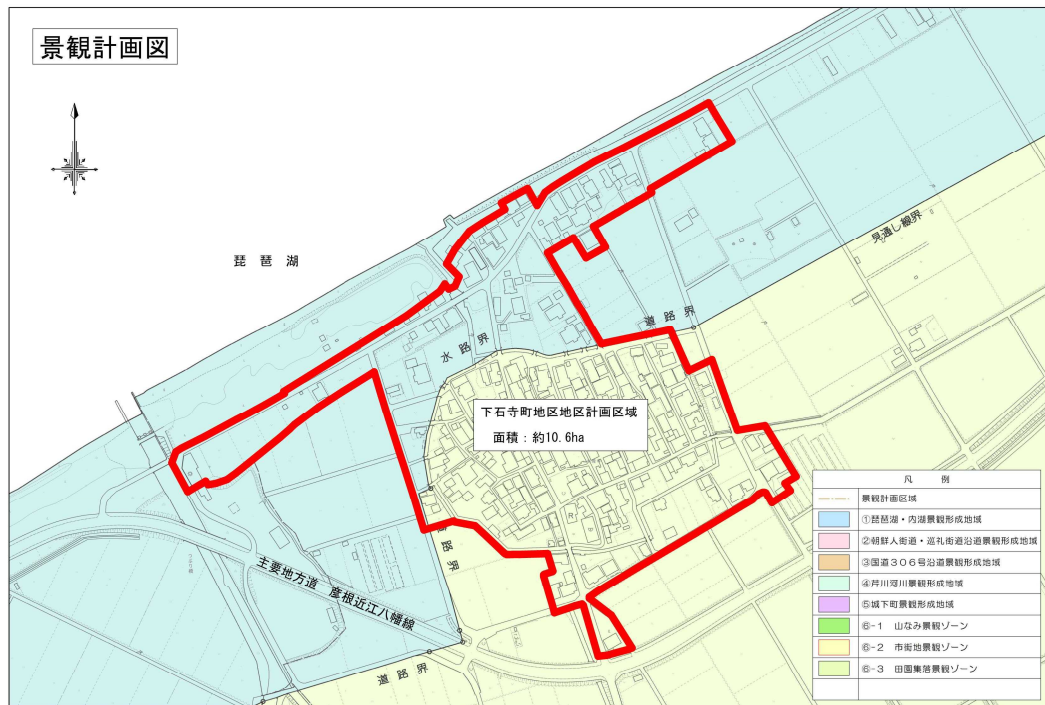
- 道路境界および隣地境界線から 1.0m以上



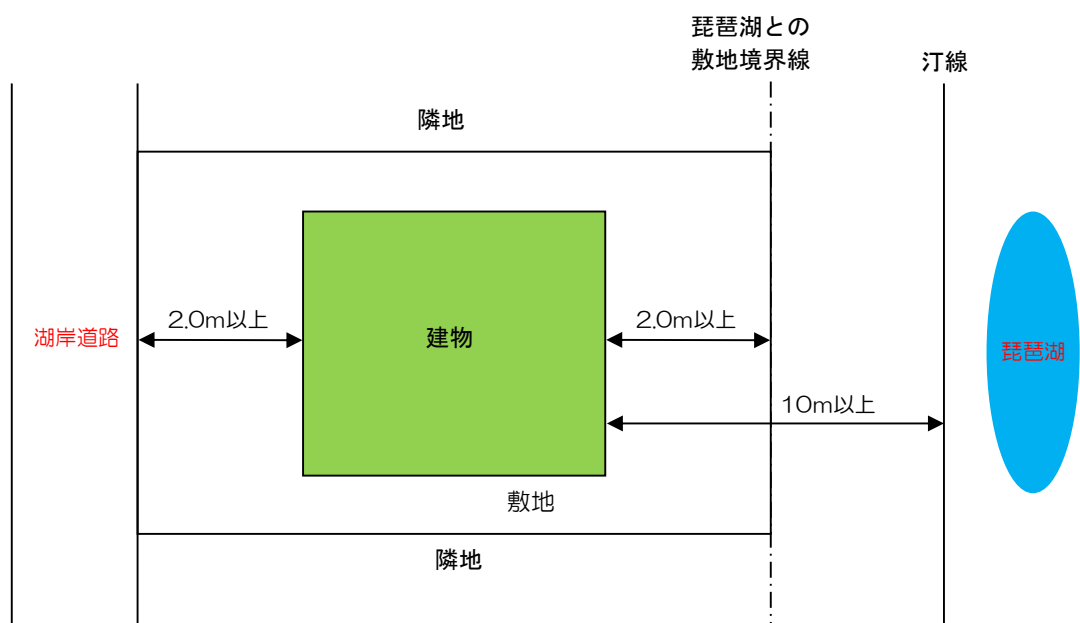
彦根市景観計画に規定する景観形成基準

保全地区・継承地区

彦根市景観計画に規定する景観形成基準の「琵琶湖・内湖景観形成地域」に該当する箇所については、当該基準に準じるものとします。



「琵琶湖・内湖景観形成地域」

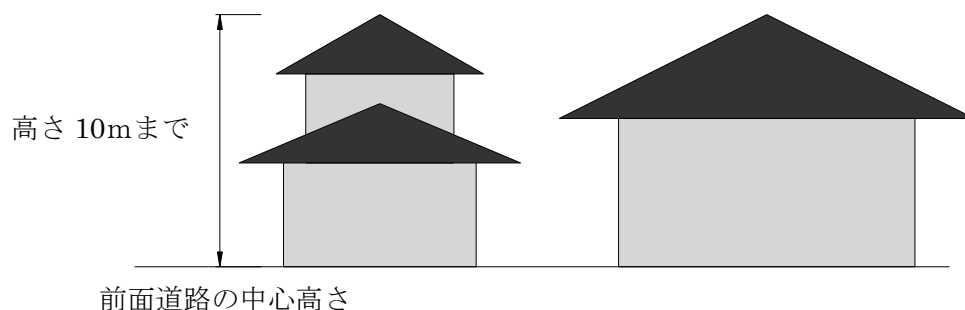


建築物の高さの最高限度

採光や通風を確保した居住環境を守るために建築物の高さに制限があります。

保全地区・継承地区

前面道路の中心高さから 10mまで



工作物の設置の制限

保全地区・継承地区

工作物の設置については、地区計画区域内には、彦根市屋外広告物条例および彦根市屋外広告物条例施行規則に規定する「第2種地域」「第4種地域」「第5種地域」と混在していますが、地区計画区域内において、良好な景観を保全するため、屋外広告物の表示または掲出を最小限とするため「第1種地域」の許可基準に統一します。



1:2,500

第1種地域

規制方針 特に重要な自然景観および歴史的景観を保全するため、屋外広告物の掲出を最小限に止めるとともに、その形態・色彩等が周囲の景観に調和したものとなるよう規制・誘導する。
(伝統的建造物群保存地区において別途基準が定められている場合は当該基準に準じる)

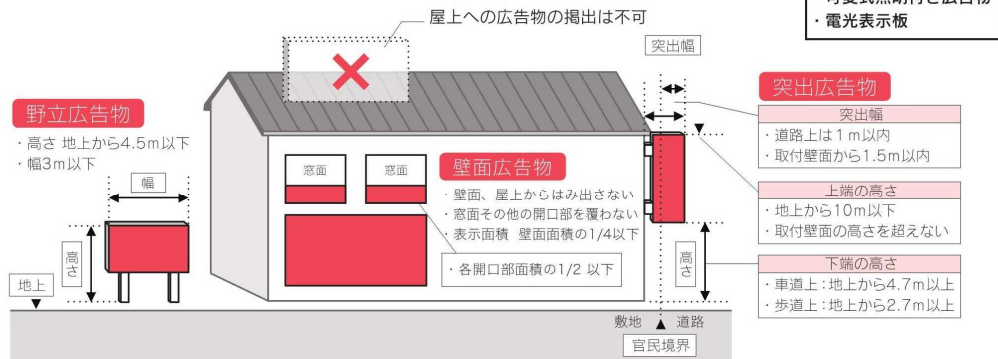
対象区域 ・都市計画類型【特別緑地保全地区、伝統的建造物群保存地区】
・文化類型【国宝、重要文化財に指定された建造物の周囲から50m以内の地域、(特別)史跡、(特別)名勝、古墳】

適用除外 自家用広告物の表示面積の合計が5㎡以内

許可の基準

自家用広告物

自家用広告物の表示面積の合計は15㎡以下とします。(※1、※2)



非自家用広告物

非自家用広告物は設置できません。ただし、道標・案内図板は設置できます。

道標・案内図板

・地図または地名、路線名、矢印や方角、店舗までの距離、敷地出入口の場所などを示す案内の内容を表示面積の40%以上占めること。
・電光表示板および可変式照明付き広告物は、設置できません。



色彩

全ての表示面において、R、YR、Y系の色相で彩度8以下、その他の色相で彩度6以下とする。
ただし、上記の基準値を超える彩度について、広告物の表示面積の30%以下であれば使用できる。
その他支柱等の色彩は、全ての色相において彩度4以下とする。

広告旗・立看板の類

P13のとおり。

電柱の類を利用する広告物

設置できません。

※1 敷地面積が基準面積(1,500㎡)以上の施設にあっては、総量規制に次の緩和措置を設ける。

$\sum a \leq 15 \text{㎡} \times A / 1,500 \text{㎡}$ (a: 各広告物の面積、A: 敷地面積) ただし、1,500㎡未満の場合は1,500㎡で算定する。

※2 特定用途地域(第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域を除く)が指定されている場合、この規定は適用されない。

建築物の形態または意匠の制限

保全地区・継承地区

建築物については、周辺景観との調和を図るとともに、景観法第 8 条に基づく彦根市景観計画に規定する景観形成基準、形態・意匠、色彩、素材の各項目に適合させるものとします。

垣または柵の構造の制限

保全地区・継承地区

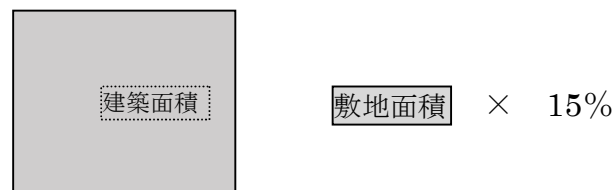
敷地境界線側に塀、垣等を設置する場合は、良好な景観形成に配慮し、次のいずれにも努めるものとします。

- (1) 周辺景観および敷地内の状況に配慮し、できる限り落ち着いた色彩とし、調和の得られる形態および意匠とする
- (2) できる限り樹木（生垣）、木材、石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合は、これに模した仕上げとなる意匠とする
- (3) 湖や湖岸道路に面する部分は、できる限り生垣とする

敷地の緑化率の最低限度

敷地内は、緑化に努めることとし、敷地面積の 15%以上とします。

（敷地面積が 150 m²未満は除きます）



土地の利用に関する事項

保全地区・継承地区

【造成の計画高について】

建築物の基礎の計画高は、「地先の安全度マップ」の 10 年確率における想定水位(T.P.+)以上とします。

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