

下石寺町地区地区計画

「下石寺町の美しい田園風景（里湖、里地（集落、農地）、里山）と
これらに育まれた暮らし・伝統・郷土愛を未来へ継承する」



あのベンチ

下石寺町自治会では、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に議論し、今後のまちづくりの方向性を示すため、2016年2月に「下石寺町まちづくり基本計画」を策定しています。

この「下石寺町まちづくり基本計画」の取組みをより推進し、良好な居住環境の形成ならびに安全で安心なまちづくりを進めるため、都市計画法に規定する地区計画制度を用いてまちづくりを進めることにしたものです。

『下石寺町地区地区計画』は、彦根市都市計画審議会での審議を経て、令和7年(2025年)4月1日に都市計画決定しました。



彦根市
Hikone City



地区計画とは

地区計画は、地域の特性に応じて、良好な住環境の整備と保全を図るために必要な事項を市と地区住民が協力して定める「地区単位の都市計画」です。

将来のまちの姿を示す「方針」と、建物の建て方など具体的なルールを定める「地区整備計画」からなり、地区住民などの意見を反映してその地区独自のルールを定めてまちづくりを進めます。

地区計画の目標

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り、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す。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ました。

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ことを目標としています。

土地利用の方針

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ります。

建築物等の整備の方針

<保全地区>

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・保全します。

<継承地区>

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します。

地区計画の内容

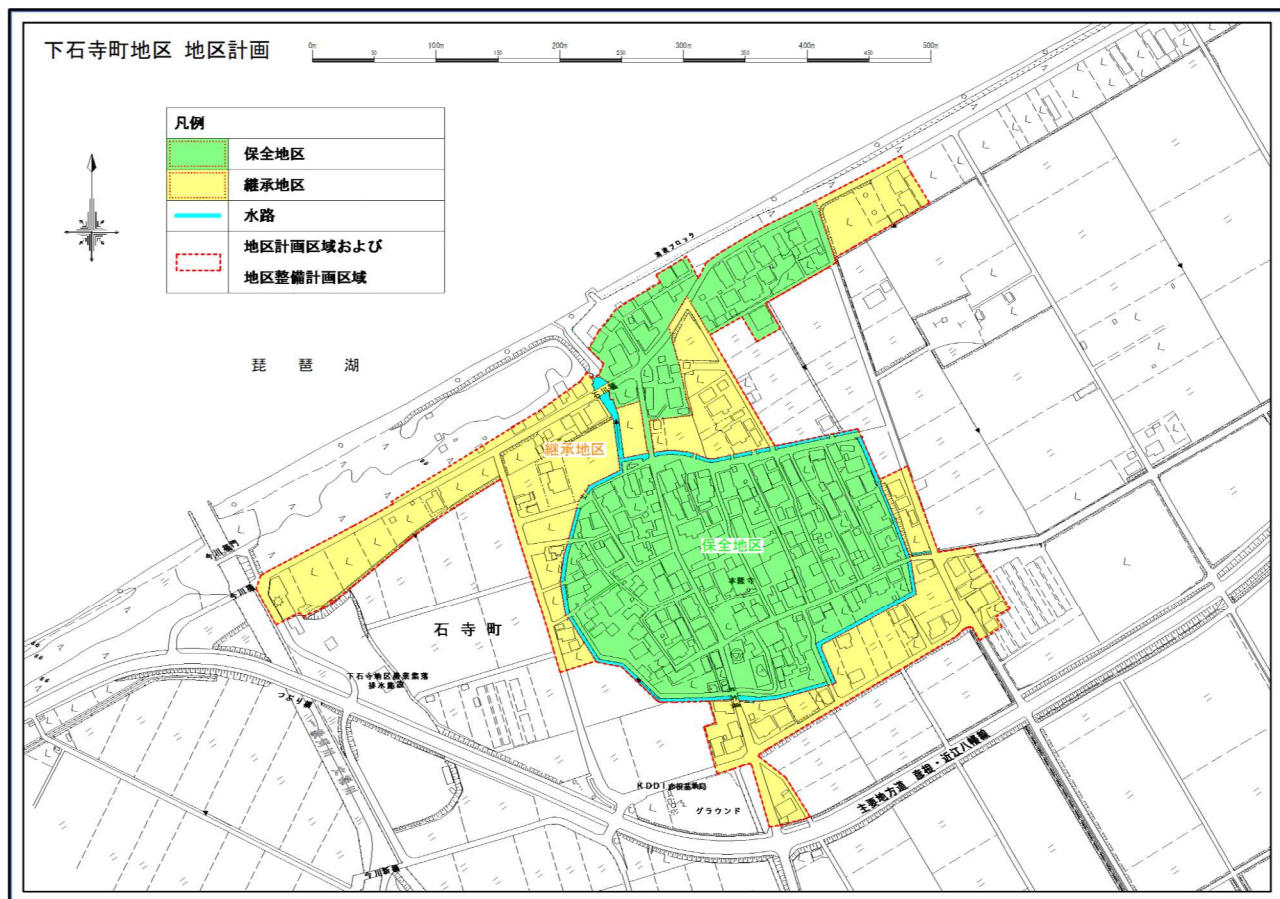
地区の区分	地区の名称	保全地区	継承地区
建築物等に関する事項	用途の制限	建築できるもの ● 住宅(長屋を除く。)※他人に貸すこと、売ることを想定した住宅も可能 ● 兼用住宅 ● 学生寮 ● 神社、寺院 ● 老人ホーム、保育所、福祉ホーム など ● 診療所 ● 簡易なホテル、旅館(ex. スポーツ合宿所、民宿、ペンション) ● 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号 (ex. 畜舎、蚕室、温室、堆肥舎、サイロ)、第 11 号(ex. 仮設建築物、車庫、物置、専用住宅の離れ)に規定されている開発行為を伴う建築物 ● 都市計画法第 34 条第 1 項第 1 号(ex. 学校施設、社会福祉施設、医療施設、小売業、飲食業、サービス業、医療業、修理業に供する建築物)第 4 号(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)、第 14 号(既存集落における小規模な工場等)に規定されている開発行為を伴う建築物 ● 上記の建築物に付属する車庫、物置 など ● 自治活動用の集会所 など ※200 ㎡以下	
	容積率	—	100%以下
	建ぺい率	—	60%以下
	敷地面積	なし	200 ㎡以上(隅切り部 180 ㎡)
	壁面後退	なし	1m以上
	高さ	10m以下	
	屋外広告物	彦根市屋外広告物条例、彦根市屋外広告物条例施行規則に規定する「第 1 種地域」の許可基準によるものとします。	
	形態・意匠・色彩	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。	
	垣または柵	次のいずれにも努めるものとします。 ● 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。 ● 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。 ● 湖や湖岸道路に面する部分は、できる限り生垣とする。	
	緑化率	敷地面積の 15%以上(敷地面積が 150 ㎡未満は除きます)	

この表は、地区整備計画の概略を示したものであり、詳細については地区計画計画書によります。

下石寺町地区地区計画 (詳細) 彦根市ホームページ ➡



計画図



建築物の制限に関する条例について

下石寺町地区地区計画の区域内における適正な都市機能、健全な都市環境を確保するため、建築物の用途、建ぺい率、容積率、高さ、敷地面積、壁面後退等について「彦根市下石寺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」を定め制限しています。(令和 7 年 4 月 1 日施行)

届出について

届出が必要な行為

- 土地の区画形質の変更
- 建築物の新築、増改築、移転
- 工作物の建設
- 建築物の用途の変更
- 建築物の形態・色彩・意匠の変更

届出の方法

工事着手の 30 日前までに、彦根市役所都市計画課に届出書(所定様式)を提出してください。

届出関係の様式

彦根市ホームページ →



令和7年4月作成

彦根市 都市政策部 都市計画課

〒522-8501 滋賀県彦根市元町 4 番 2 号

TEL : (0749) 30-6124

FAX : (0749) 24-8517

E-mail : toshikeikaku@ma.city.hikone.shiga.jp