第４章　重点区域の位置及び区域

１　重点区域の考え方

本市の歴史的風致として、第２章において示した「彦根藩主井伊家の大名文化」「城下町の伝統」「中山道の宿場町」「荒神山」の４つがあるとした。

１つ目として、「彦根藩主井伊家の大名文化」では、大名としての教養として行われた「能」や「狂言」の伝統芸能、大名茶の系譜を引く「茶の湯」の文化が今日まで行われている。また、「佐和山まつり」が起源の、「城まつり」の伝統行事も彦根城を中心とした歴史的風致を形成している。

２つ目として、「城下町の伝統」では、仏壇職人が集住する七曲がり周辺や昔ながらの魚屋、酒屋などの「商い」をする人たちが健在である河原町など、歴史的建造物とともに歴史的風致を形成している。

３つ目として、「中山道の宿場町」では、宿場の歴史的景観が残る高宮のまちなみの中で行われる「高宮太鼓祭り」による祭礼により往時の賑わいを彷彿させるとともに、鳥居本の名産でもある「赤玉神教丸」の製造販売を現在も歴史的建造物を核として営まれているなど、２つの宿場特有の歴史的風致を形成している。

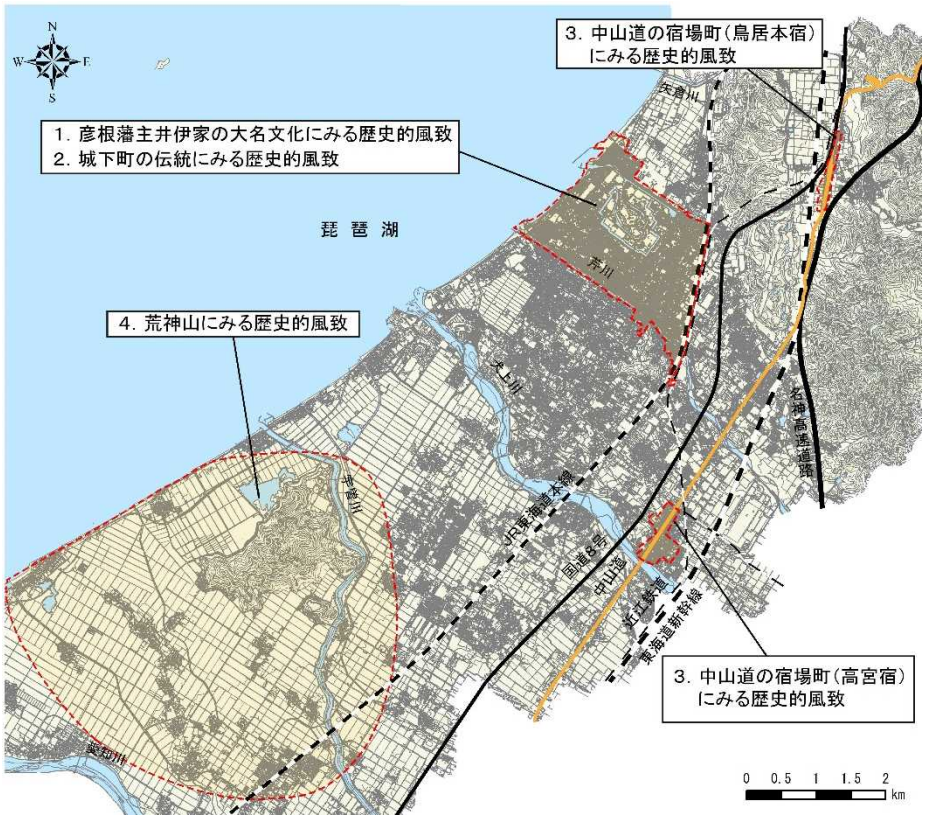
４つ目として、「荒神山」では、葬送の山として機能してきた荒神山において、大型前方後円墳の周囲の神社では、「水無月祭り」や「太鼓登山」の祭礼行事が行われるなど、長く信仰の山として、歴史的風致を形成している。

このうち彦根城周辺では、伝統芸能、伝統文化、伝統工芸、生業などが継承されているとともに、国宝、重要文化財建造物の国指定文化財ならびに重要伝統的建造物群保存地区に選定された地区があるなど、核となる歴史的価値の高い建造物が数多くある。

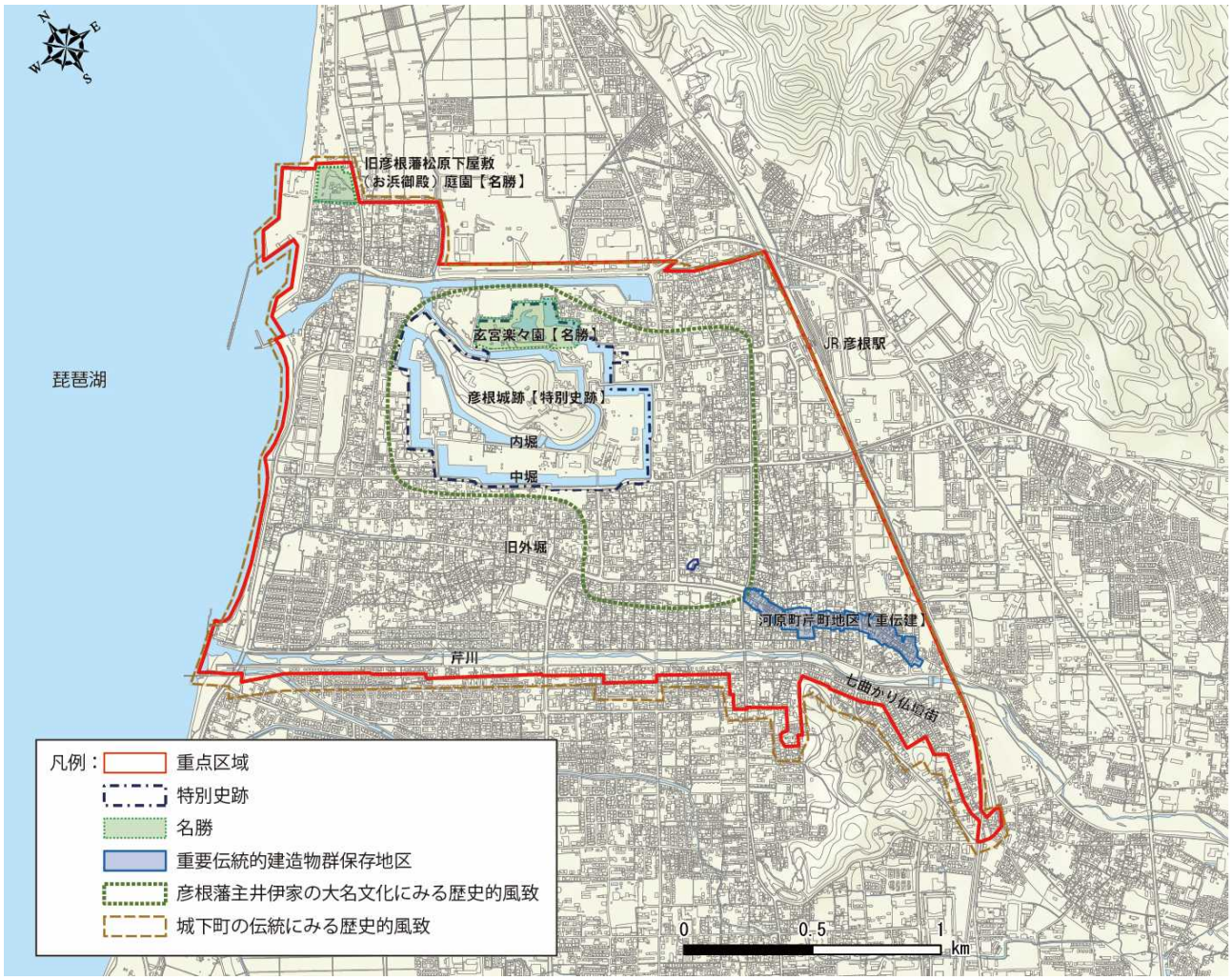
現在のまちなみと江戸時代に描かれた『彦根御城下惣絵図』と比べてみても、中心に特別史跡彦根城跡、周囲に形成された同期の旧城下町が一体となって同心円に分かりやすく配置されている。その中で、歴史的建造物や歴史的なまちなみとともに、城下町の中で培われてきた伝統文化や伝統工芸などが良好に引き継がれている。

しかし、第３章において示したように歴史的建造物の保存と活用や歴史と伝統を反映した人々の活動などに対しての各種の課題もある。

こうしたことを踏まえ、彦根城を中心とした旧城下町である「彦根城下町区域」の範囲を重点区域に設定し、歴史的風致の維持向上を図るための各種施策を重点的に推進することによって、効果的に課題の解決を図るものとする。各種施策の推進において、本市の歴史的風致の維持向上に寄与する事項に変更が生じた場合は、適宜追加や見直を行うものとする。



歴史的風致の分布図



重点区域図

２　重点区域の位置及び区域

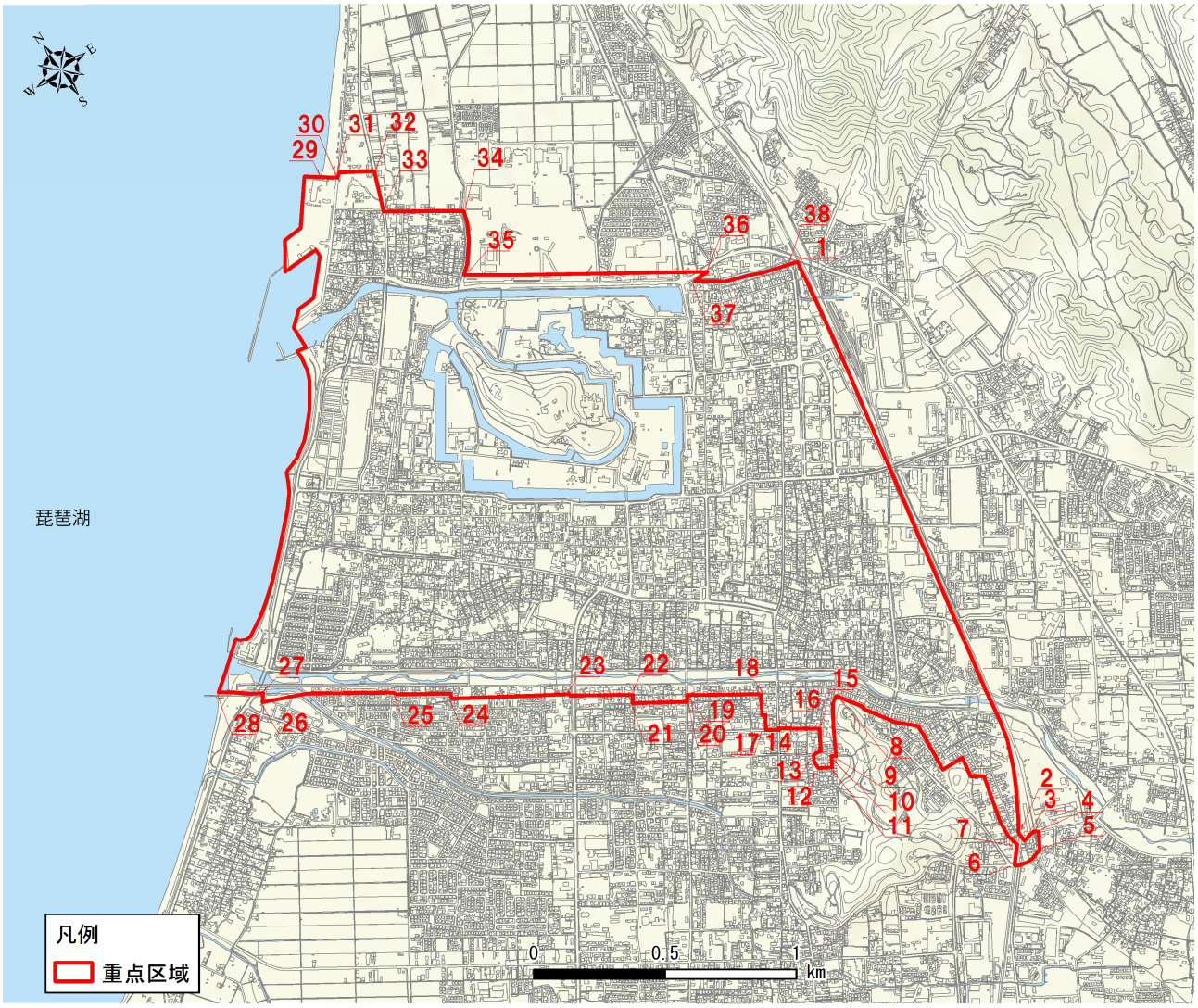
重点区域とした「彦根城下町区域」は、『彦根御城下惣絵図』を基本に西に琵琶湖、南に芹川、東にＪＲ東海道本線、北に旧外堀（旧松原内湖）に囲まれた区域が、一定の広がりをもった市街地を形成しており、この区域に繋がる名勝旧彦根藩松原下屋敷（お浜御殿）庭園、江戸期から続く伝統工芸の産地である七曲がり仏壇街および蛭子神社周辺地区を含めたエリアを重点区域に設定する。

この区域の大部分は、「彦根市都市計画マスタープラン」において、彦根城を中心とした歴史と文化が溢れる風格と洗練された市街地の形成を図る旧城下町地域に位置付けている。

また、「彦根市景観計画」では、区域の大部分を城下町景観形成地域の全域と琵琶湖・内湖景観形成地域の一部に位置付けている。

重点区域の名称　彦根城下町区域
重点区域の面積　約 400ha

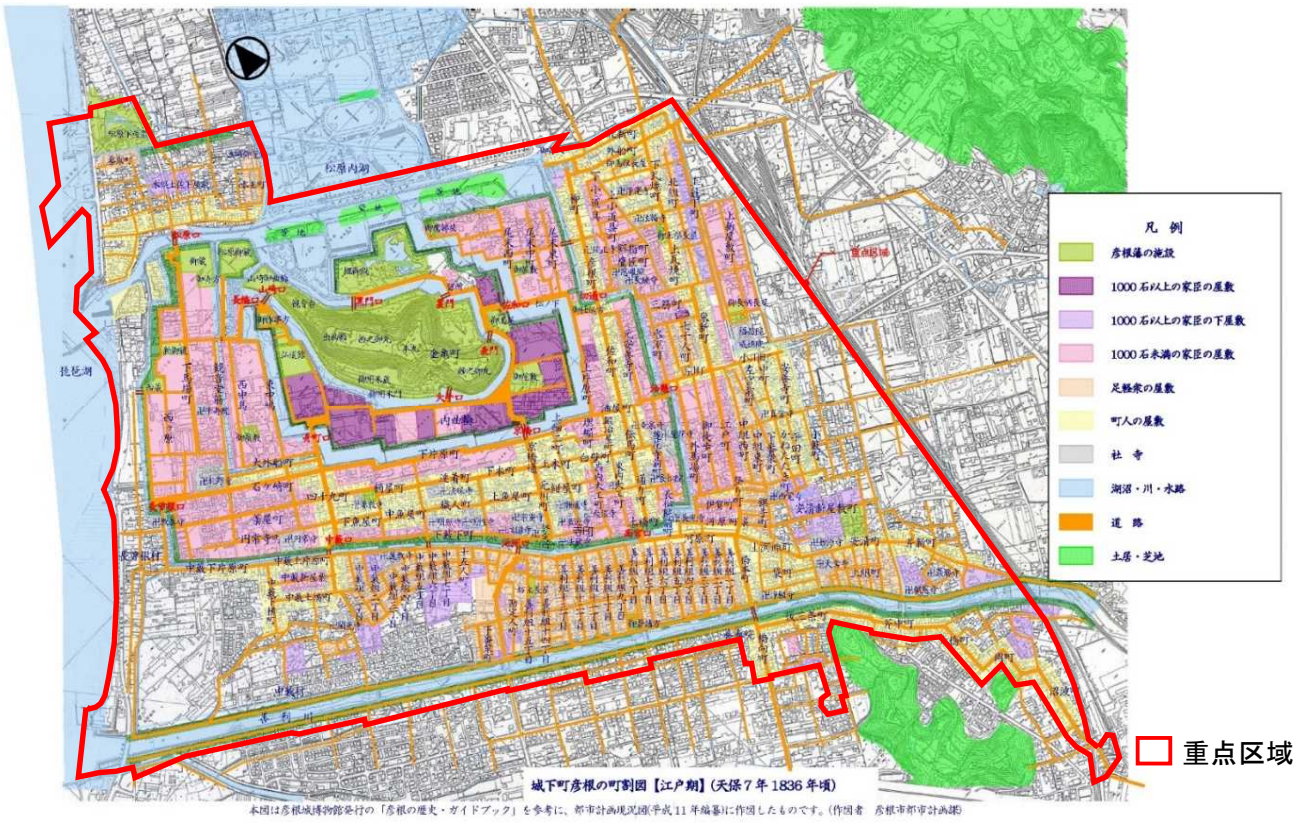
（１）重点区域の位置



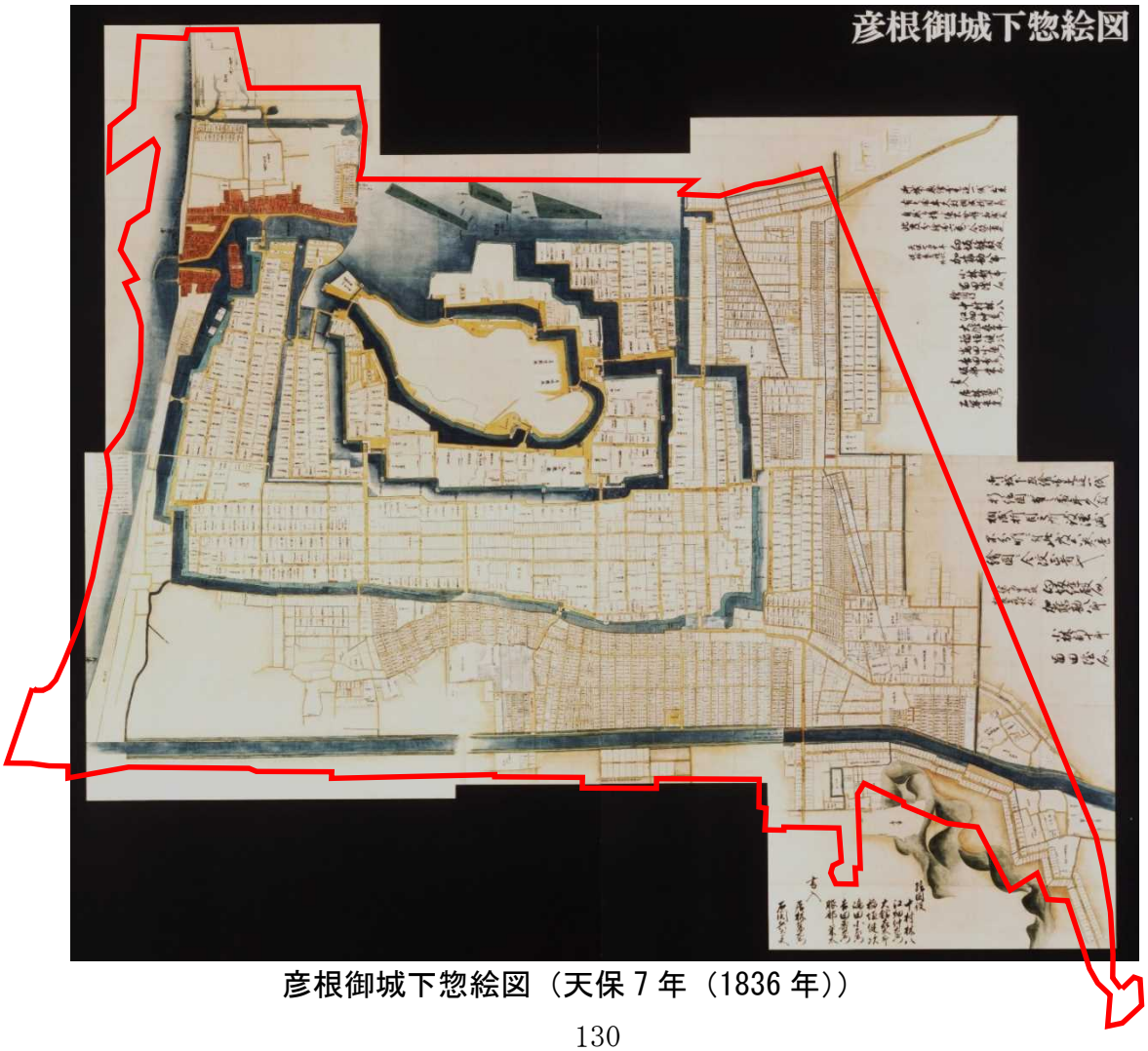
重点区域位置図

（２）重点区域の区域（境界）

区間	区域（境界）の位置
①　～　②	東海道本線（琵琶湖線）西側
②　～　③	県道 207 号線（橋向東沼波線）
③　～　④	芹川町と西沼波町の境界
④　～　⑤	市道 13 号（西沼波野田山線）
⑤　～　⑥	市道 4 号（彦根口河瀬線）
⑥　～　⑦	東海道本線（琵琶湖線）西側
⑦　～　⑧	城下町景観形成地域（外町地区）岡町～新町 県道 207 号（橋向東沼波線）道路肩から 30m後退線
⑧　～　⑨	地番界（後三条町）
⑨　～　⑩	市道 846 号（後三条巡礼街道線）
⑩　～　⑪	市道 1073 号（後三条 5 号線）
⑪　～　⑫	市道 1072 号（上後三条 4 号線）
⑫　～　⑬	市道 1070 号（上後三条 2 号線）
⑬　～　⑭	市道 846 号（後三条巡礼街道線）
⑭　～　⑮	市道 1074 号（新町後三条 1 号線）
⑮　～　⑯	市道 1075 号（新町後三条 2 号線）
⑯　～　⑰	市道 62 号（大藪橋向線）
⑰　～　⑱	橋向町と後三条町の境界
⑱　～　⑲	市道 836 号（下後三条東 2 号線）
⑲　～　⑳	市道 11 号（芹橋彦富線）
⑳　～　㉑	地番界（後三条町）
㉑　～　㉒	市道 842 号（後三条東 8 号線）
㉒　～　㉓	城下町景観形成地域（芹川河川景観形成地域） 市道 834 号（後三条橋向北通り線）
㉓　～　㉔	城下町景観形成地域（芹川河川景観形成地域） 水路界（中薮町）
㉔　～　㉕	城下町景観形成地域（芹川河川景観形成地域） 地番界（中薮町）
㉕　～　㉖	城下町景観形成地域（芹川河川景観形成地域） 芹川の河川界から 30m後退線
㉖　～　㉗	城下町景観形成地域（芹川河川景観形成地域） 市道 833 号芹川堤防南線
㉗　～　㉘	河川界（平田川）
㉘　～　㉙	琵琶湖内湖景観形成地域（犬上川～松原地区） 琵琶湖岸線（長曽根南町～松原二丁目）
㉙　～　㉚	河川界
㉚　～　㉛	市道 296 号（松原水泳場線）
㉛　～　㉜	城下町景観形成地域（外町地区） 市道 297 号（松原町聖前大上後線）
㉜　～　㉝	城下町景観形成地域（外町地区） 県道 2 号線（大津能登川長浜線）
㉝　～　㉞	市道 543 号（松原町大上後線）
㉞　～　㉟	市道 58 号（松原町大黒前鴨ノ巣線）
㉟　～　㊱	城下町景観形成地域（外町地区） 県道 517 号（彦根港彦根停車場線）道路肩から 30m後退線
㊱　～　㊲	城下町景観形成地域（外町地区） 県道 518 号（彦根城線）
㊲　～　㊳	城下町景観形成地域（外町地区） 水路界
㊳　～　①	城下町景観形成地域（駅西周辺地区）



江戸期の町割図と現在地図との比較（天保 7 年（1836 年））



彦根御城下惣絵図（天保 7 年（1836 年））

３　重点区域の指定の効果

重点区域には、歴史的風致が色濃く現存し、彦根を代表する区域である。また、この区域は、彦根の経済活動の中心地である中心市街地とも重なっており、経済活動の進展は、ともすると歴史的風致の風化または滅失につながる恐れがある。また、歴史的風致を形成する建造物の中には、早急に保存の対策を講じ、その活用について検討を施す必要のあるものも多い。

第３章で述べた基本方針に基づく施策を重点的に推進することによって、失われつつある歴史的風致が維持向上し、歴史資産を生かしてまちが形成されることによって、市民の誇りと愛着があるまちの実現につながるとともに、彦根の魅力や個性を高め、ひいては観光客の増加による交流人口の拡大により経済への波及効果も期待することができる。

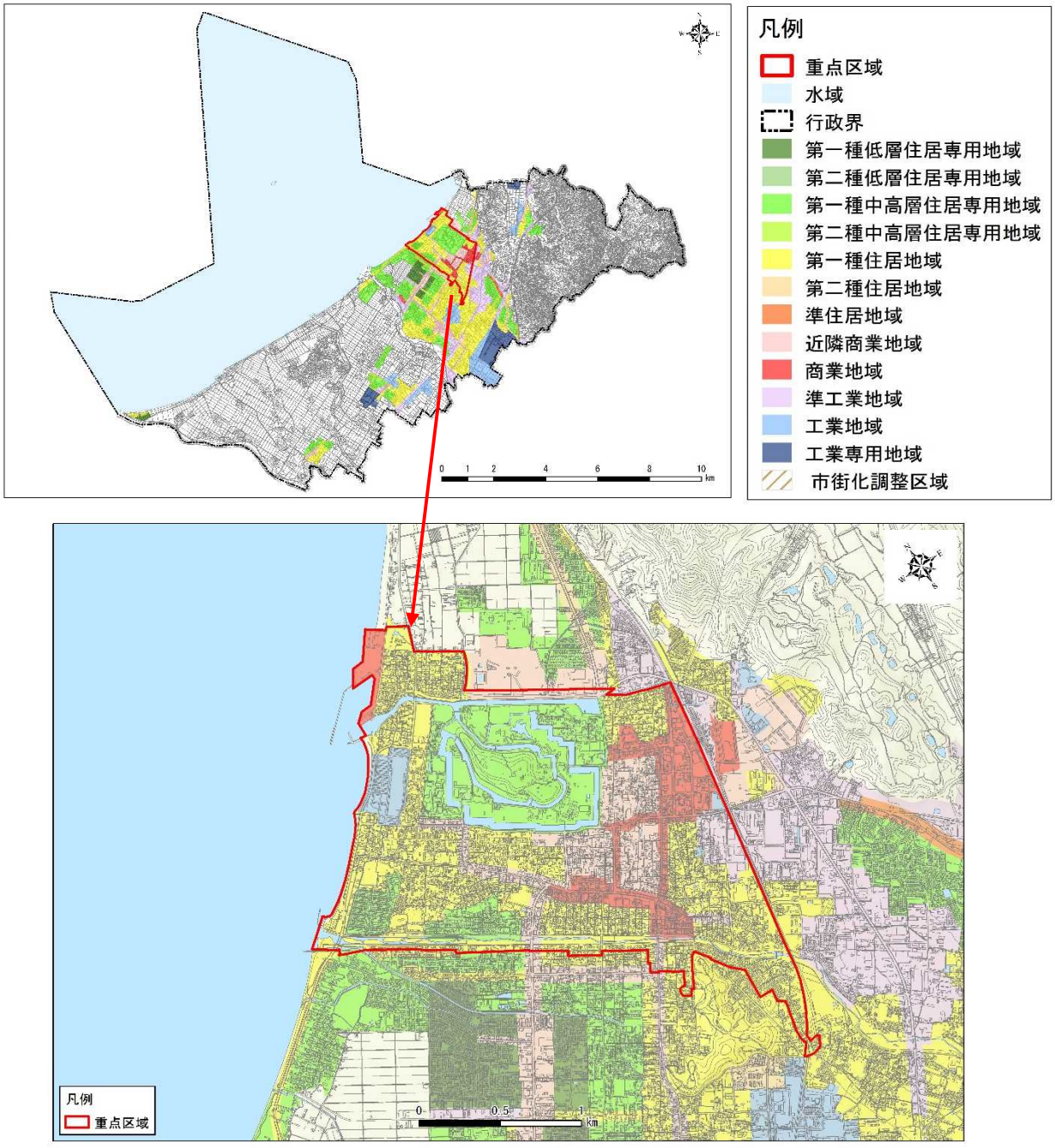
４　重点区域における良好な景観の形成に関する施策との連携

（1）都市計画との連携

本市は、市域全域である 196.87 ㎢のうち琵琶湖を含まない 98.28 ㎢を都市計画区域に指定し、そのうち 25.72 ㎢を市街化区域に指定している。この市街化区域の中で、住居系用途地域に 15.72 ㎢、商業系用途地域に 2.92 ㎢、工業系用途地域に 7.08 ㎢を指定している。

重点区域の全域は、市街化区域内であり、久座の辻交差点より東側の地域では、河原町芹町地区伝統的建造物群保存地区があり、文部科学大臣より重要伝統的建造物群保存地区に選定されている。

重点区域は、本市の中心市街地であるが、人口減少も進み空き家、空き地が増加し、歴史的な環境を生かした取り組みが必要となってきている。このため、都市計画との適切な連携により、地区計画など歴史的風致の維持向上に即したまちづくり計画の策定を地域住民とともに取り組み、本市の歴史的風致の維持向上に努めるものとする。



都市計画用途地域の範囲

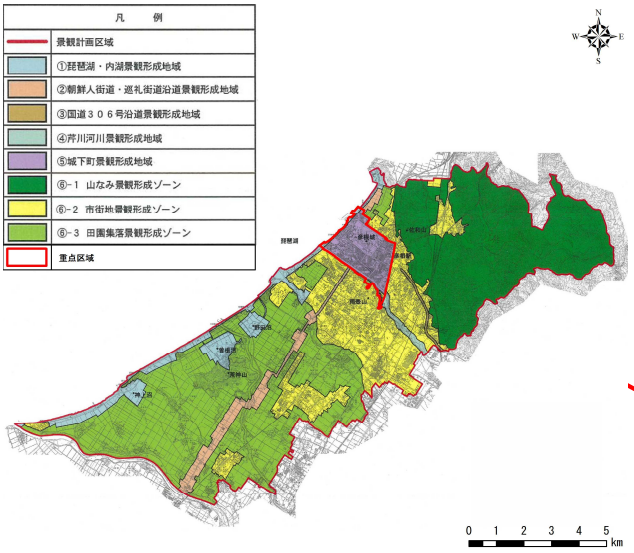
（２）景観計画との連携

本市の景観計画は、「城と湖と緑のまち・美しい彦根の創造」をテーマとして掲げ、これまでの彦根らしさを生かし、さらに新しい彦根らしさを積み重ねることによって、新しい時代に向けて創造していくため、市域全域に景観計画区域を定め良好な景観を保全育成するとしている。

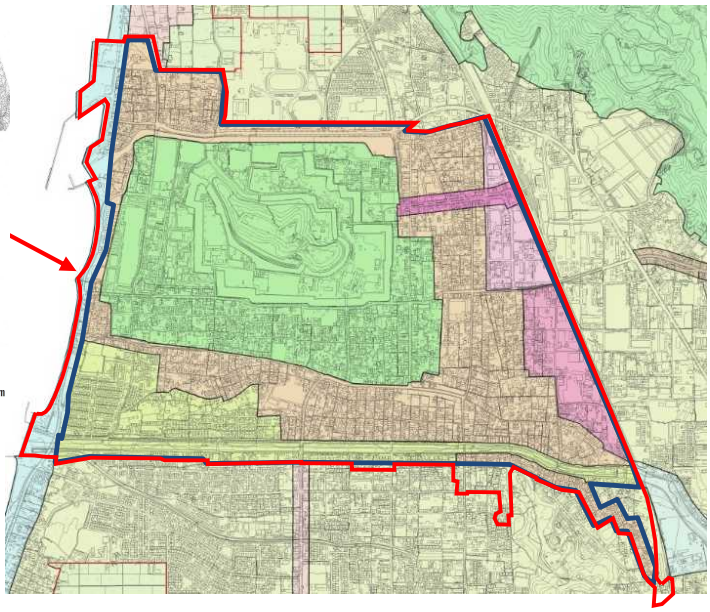
特に、重点区域内のほとんどの区域を城下町景観形成地域に位置付け、更に６つの地区設定を設けている。この地域の景観形成方針として、①彦根のシンボルとなる歴史文化環境を保全・育成、②城下町としてまとまりと一体感のある景観形成、③城下町にふさわしいまちなみの発展的継承を示し、良好な歴史と伝統を語りかけ深みのある風格漂うまちの景観形成を図ることとしており、城下町らしい歴史的建造物と調和したまちなみづくりを推進する。

また、景観計画区域内では、景観形成地域および景観ゾーン毎に、一定の規模以上の建築物または工作物の建設行為を行う場合は、届出が必要であると定めている。

景観形成地域	琵琶湖・内湖景観形成地域	一部重点区域内
	朝鮮人街道・巡礼街道沿道景観形成地域	
	国道 306 号沿道景観形成地域	
	芹川河川景観形成地域	
	城下町景観形成地域	重点区域
景観ゾーン	山なみ景観ゾーン	
	市街地景観ゾーン	一部重点区域内
	田園集落景観ゾーン	



景観計画区域（彦根市景観計画）



城下町景観形成地域（青枠）

景観の届出対象行為

	行為の種類	景観計画地域	景観ゾーン
建築物	建築物の新築、増築、改築または移転	当該建築物の外観に係る部分の見付面積 10 ㎡以上のもの	①住居系地域・用途指定無の地域：建築物の高さが 10mを超えるまたは建築面積が 500 ㎡を超えるもの ②商業系地域：建築物の高さが 13mを超えるまたは建築面積が 1,000 ㎡を超えるもの ③工業系地域：建築物の高さが 13mを超えるまたは建築面積が 1,000 ㎡を超えるもの
	建築物の修繕もしくは模様替えまたは色彩の変更	当該建築物の外観の変更に係る部分の見付面積 10 ㎡以上のもの	
工作物	工作物の修繕、模様替えまたは色彩の変更	当該工作物の外観に係る部分の見付面積 10 ㎡以上のもの	①住居系地域・用途指定無の地域：工作物の高さが 14mを超えるまたは土地の面積が 500 ㎡を超えるもの ②商業系地域：工作物の高さが 14mを超えるまたは土地の面積が 1,000 ㎡を超えるもの ③工業系地域：工作物の高さが 15mを超えるまたは土地の面積が 1,000 ㎡を超えるもの
	高架道路、高架鉄道その他これらに類する工作物		高さが 5mを超えるもの
	橋りょう、横断歩道橋、こ線橋その他これらに類する工作物		幅員が 6m以下かつ延長が 30mを超えるもの
開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	開発面積が 1,000 ㎡以上のもの	
その他	垣さく、へい、擁壁その他これらに類する工作物	高さが 1.5mを超えるもので、かつ、長さが 10mを超えるもの	
	屋外広告物	単独でその表示または掲出する物件の面積が 3 ㎡を超えるもの、または、自己敷地などや建築物において複数の表示または掲出する物件にあっては、その合計面積が 5 ㎡を超えるもの	高さが 10mを超えるものおよび広告表示面積の合計が 10 ㎡以上のもの
	煙突、RC 造の柱など	高さが 5mを超えるもの	
	汚水または廃水を処理する工作物	高さが 1.5mを超えるものの建設などに係る部分の築造面積が 100 ㎡を超えるもの	
	電気供給のための電線路などの工作物	高さが 14mを超えるものの建設など	
	切土または盛土	切土または盛土により生ずるのり面の高さが 1.5mを超え、かつ、長さが 10mを超えるもので、係る部分の面積が 100 ㎡を超えるもの	

彦根市景観計画：城下町景観形成地域の景観形成基準概要（建築物）

	地　　区	項目	基　　準
建築物の新築・増築・改築など	①内町地区 ②外町地区	眺望	・各視点場から彦根城の眺望を阻害しないよう建築物の位置および高さとすること。
		位置	・敷地内の建築物および工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること ・伝統的な町屋などが比較的よくまとまって残る地区では、壁面の位置を揃え、まちなみの連続性に配慮する。
		高さ	・住居系は、12m以下を原則とする。 ・商業系、工業系は、15m以下を原則とする。 ・歴史的なまちなみを残したい通りにあっては、道路界から 10m以内は、10m以下とする。
		形態意匠	・地区の持つ歴史性をふまえた和風建築の形態・意匠を基調とすること。 ・屋根は、原則として 3～5 寸勾配のある屋根を設け、適度な軒の出を有し水平線を強調すること。 ・屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感、圧迫感、違和感を与えない意匠とすること。 ・歴史的なまちなみを残したい通りにあっては、道路界から 10m以内は、4～5 寸勾配のある屋根を設け、適度な軒の出を有すること。城下町の伝統をできるだけ継承するため、切妻平入、軒庇、格子窓の再生に努めること。
		色彩	・屋根の色彩　色相：7.5YR～2.5Y　明度：0～3　彩度：0～1　または　N0～N4 ・壁面の色彩　色相：7.5YR～2.5Y　明度：0～6　彩度：0～2　または　N0～N9
		素材	・屋根は、和風感のある瓦またはこれに準ずるものを原則とする。 ・外観部では、城下町の伝統的な様式の建物と同などな木材、土、石材などの自然素材を用いること。これにより難い場合は、これに模した素材とするか周囲の緑などにより修景を図ること。 ・冷たさを感じる素材、反射光のある素材を屋根や壁面などの大部分にわたって使用することは避けること。
	③駅前お城通り地区 ④駅西周辺地区 ⑤旧城下町周辺地区 ⑥芹川周辺地区	眺望	・各視点場から彦根城の眺望を阻害しないよう建築物の位置および高さとすること
		位置	・③できる限り壁面の位置を揃え、まちなみの連続性を配慮すること。 ・④～⑥建築物などが道路から大きく後退する場合は、道路に面する部分に生垣または透視可能なフェンスなどを設けるよう努めること。
		高さ	・③20m以下を原則とする。 ・④30m以下を原則とする。 ・⑤～⑥住居系は 12m以下、商業系および工業系は 15m以下を原則とする。
		形態意匠	・地区の持つ歴史性をふまえた和風建築の形態・意匠を勘案して、全体的にまとまりのある形態にすること。 ・高さ 12m以下の建築物については、勾配屋根を原則とする。12mを超える高さの建築物についてもできる限り勾配屋根とするが、これにより難い場合は、適度な軒の出を有し水平線を強調した形態とすること。 ・屋根、壁面、開口部などの意匠に配慮し、威圧感、圧迫感、違和感を与えない意匠とすること。
		色彩	・屋根の色彩　色相：7.5YR～2.5Y　明度：0～3　彩度：0～1　または　N0～N9 ・壁面の色彩　色相：－　明度：－　彩度：0～6　または　Ｎ０～N9
		素材	・屋根は、和風感のある瓦またはこれに準ずるものを原則とする。 ・外観部では、城下町の景観に馴染む木材、土、石材などの自然素材やこれを模した素材を積極的に用いるよう工夫すること。 ・冷たさを感じる素材、反射光のある素材を屋根や壁面などの大部分にわたって使用することは避けること。

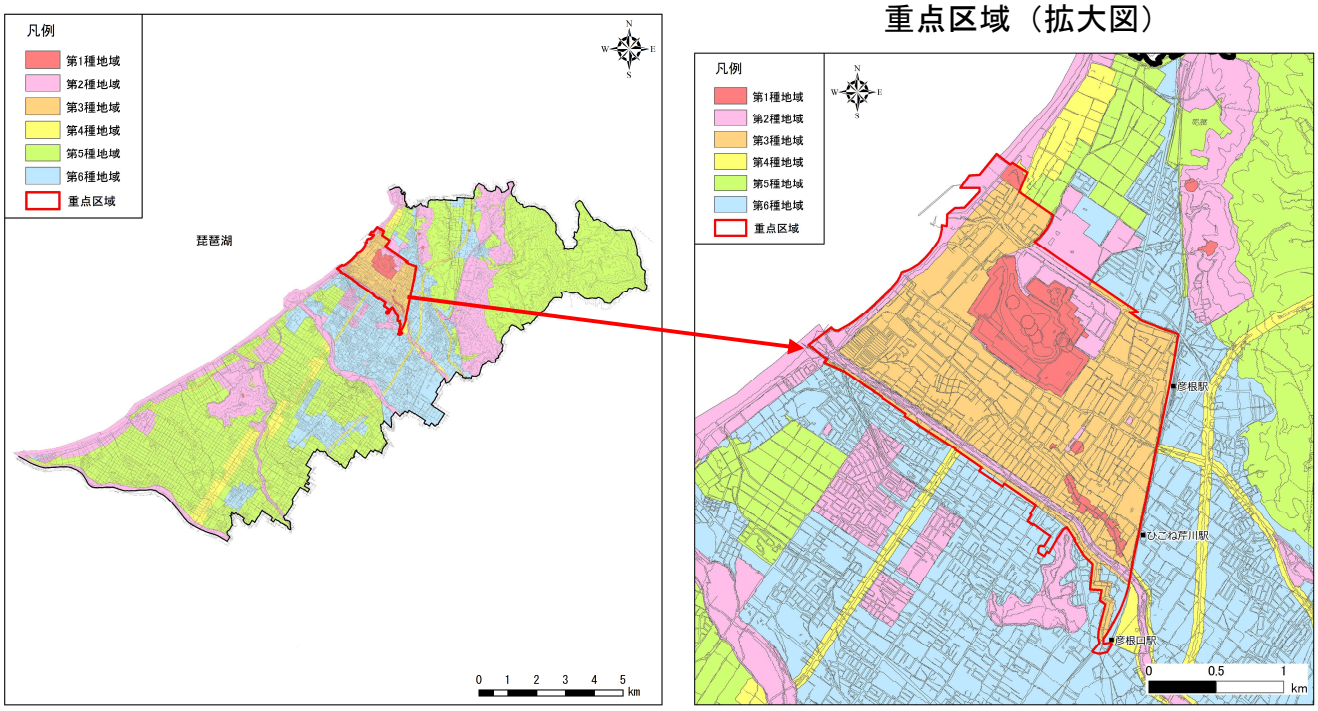
（３）屋外広告物条例との連携

本市の彦根市屋外広告物条例は、平成 19 年（2007 年）６月に自然と人々の営み、まちの歴史・文化などの地域の景観的特性を踏まえた地域設定をしている「彦根市景観計画」を基に、良好な景観の形成、風致の維持、公衆に対する危害の防止とともに、地域における自然的、歴史的、文化的な個性ある美しい景観に寄与する良好な屋外広告物の形成が図れるよう、市内全域を第１種地域から第６種地域の地域区分に分け規制を行う条例を平成 27 年（2015 年）７月１日に施行した。

特に重点区域内のほとんどのエリアを自然や歴史的景観と調和するよう色彩や規模などの基準を強化した第１種地域から第３種地域に指定していることから、これら基準のもと、歴史的景観と調和した屋外広告物の創出の誘導に努める。

屋外広告物の表示または掲出可否について　〇：設置可（原則許可が必要）　×：設置不可

	自家用広告物	非自家用広告物	道標・案内図板（非自家用）	適用除外広告物
第 1 種地域	〇 総面積 5 ㎡以下は許可不要	×	〇 全て許可必要	〇 全て許可不要
第 2 種地域				
第 3 種地域	〇 総面積 10 ㎡以下は許可不要	×		
第 4 種地域				
第 5 種地域		〇全て許可必要		
第 6 種地域				



屋外広告物規制区域図（彦根市屋外広告物ガイドライン）

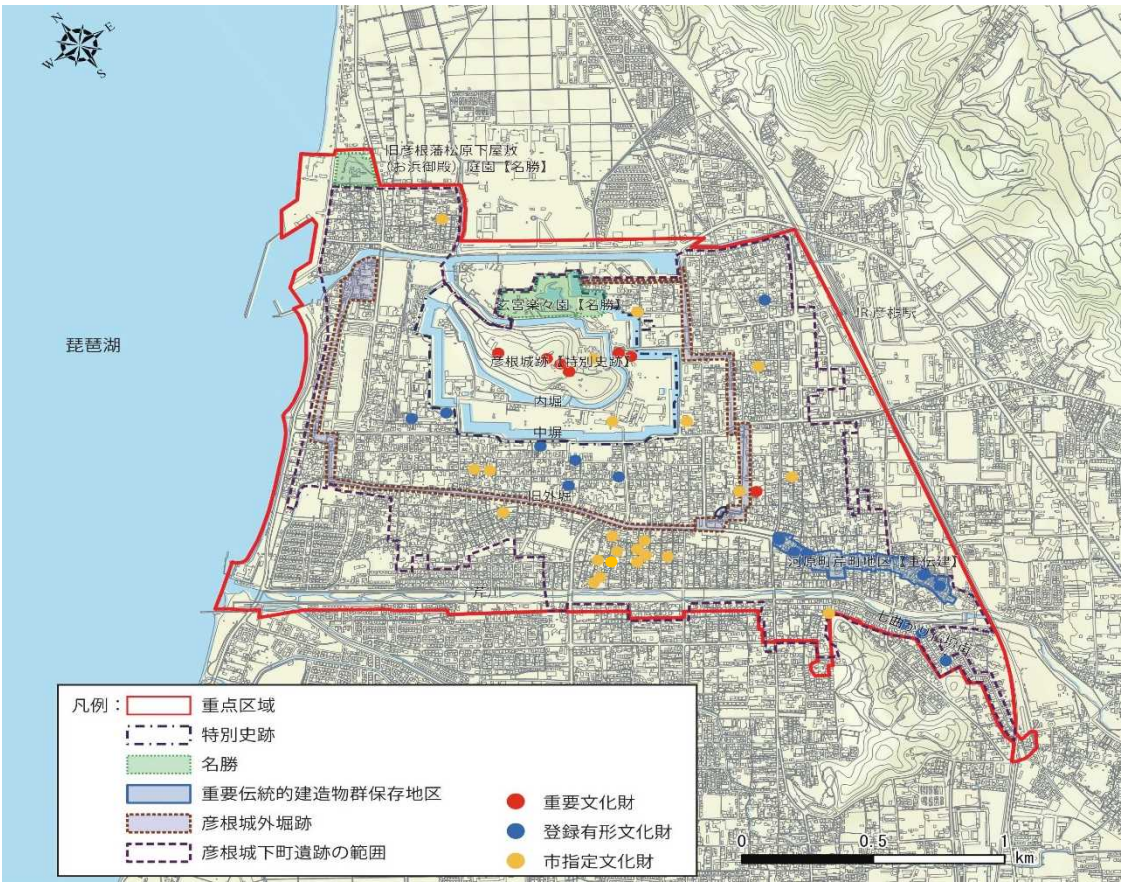
（４）文化財保護法との連携

重点区域内において、史跡、名勝、建造物については、特別史跡彦根城跡、国宝彦根城天守、附櫓及び多聞櫓をはじめ、国指定文化財７件、重要伝統的建造物群保存地区である河原町芹町地区伝統的建造物群保存地区が１件、登録有形文化財が 28 件、市指定文化財 24 件があり、文化財保護法、滋賀県文化保護条例、彦根市文化財保護条例、彦根市伝統的建造物群保存地区保存条例（以下、「保存条例」という。）により保護が図られている。

国民共有の財産である特別史跡彦根城跡については、適切な保存管理を図りつつ、今後のまちづくりに活用していくことを目指し、平成 27 年度（2015 年）に「特別史跡彦根城跡保存活用計画」を策定した。また、平成 29 年（2017 年）６月より、城下町の範囲を「彦根城下町遺跡」として文化財保護法に基づく周知の埋蔵文化財としての取り扱いを開始している。

名勝玄宮楽々園については、平成８年度（1996 年）に「名勝玄宮楽々園整備基本計画」を策定し、計画に基づき玄宮園の池の護岸整備や楽々園建造物の保存整備事業を進めている。

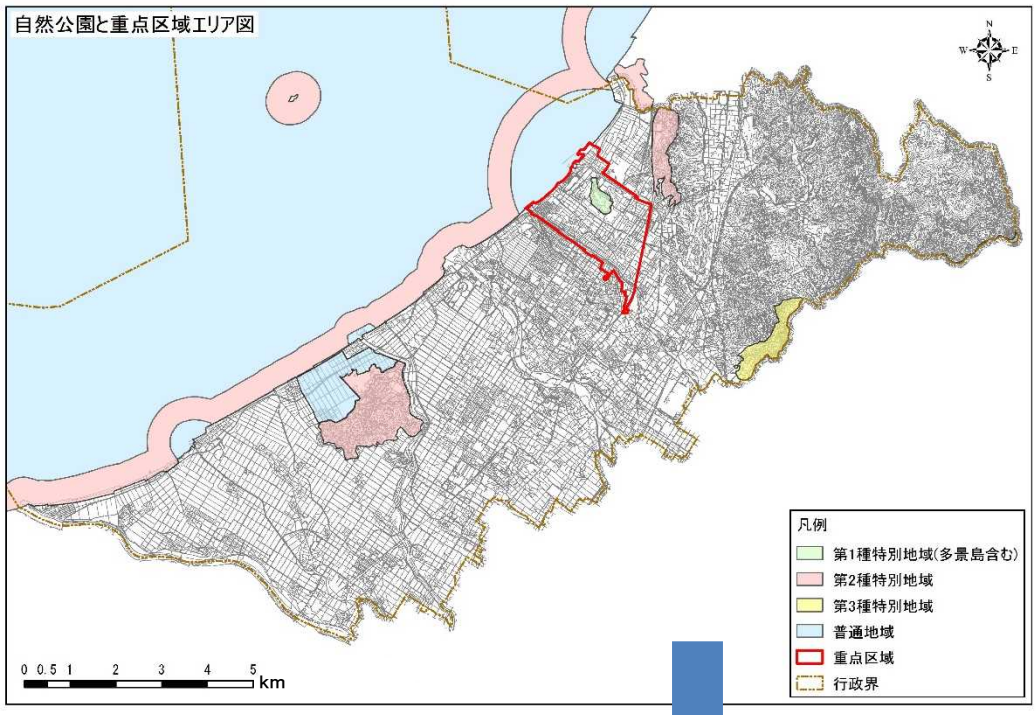
重要伝統的建造物群保存地区である河原町芹町地区伝統的建造物群保存地区（以下、「保存地区」という。）については、保存条例第３条の規定に基づき、保存地区の生活環境の改善と文化環境の向上に資するため、平成 28 年（2016 年）４月６日に「彦根市河原町芹町地区伝統的建造物群保存地区保存計画」（以下、「保存計画」という。）を定めた。本保存地区の保存に際しては、先人が築き上げてきた城下町彦根の豊かな歴史的環境を明らかにし、これを後世に守り伝えることを基本にとらえ、伝統的建造物群およびこれと一体をなす環境を保存し、同時にその活用を図りながら魅力と活気にあふれた保存地区の創出に努める。



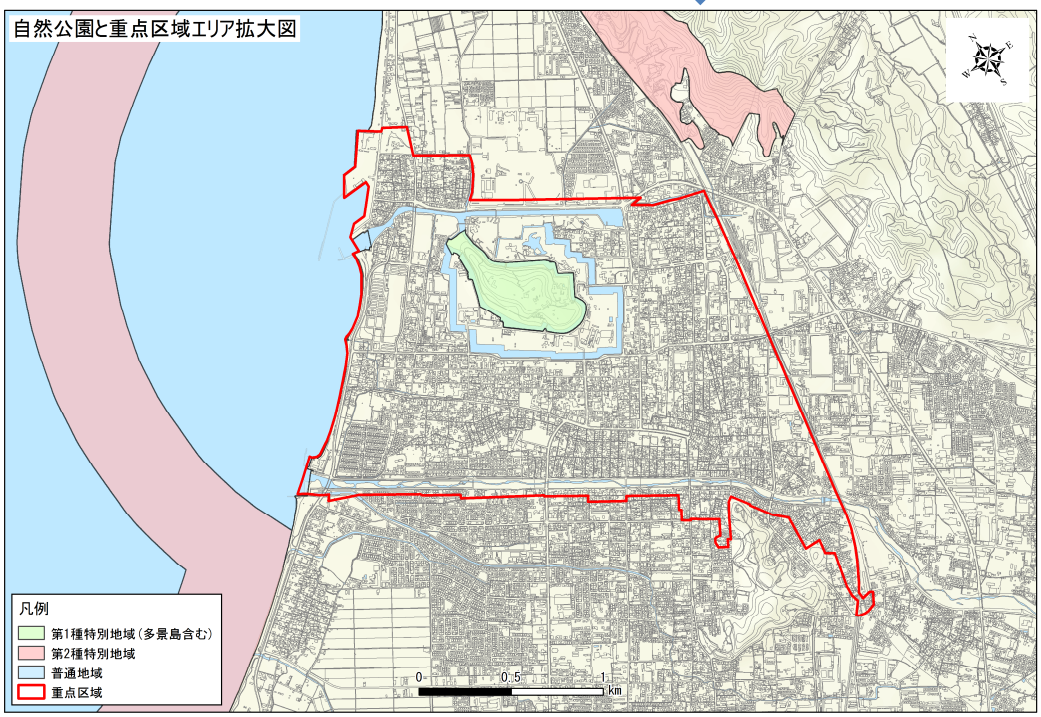
重点区域内の文化財の分布

（５）自然公園法との連携

重点区域内の特別史跡彦根城跡の内堀より内側の範囲は、琵琶湖国定公園の第１種特別地域に指定されている。また、琵琶湖辺の地域は、普通地域にそれぞれ指定されている。第１種特別地域は、特別保護区に準ずる景観を有し、特別地域のうちでは風致を維持する必要性が最も高い地域であって、現在の景観を極力保護することが必要な地域であることから、工作物の新築・改築、竹木の伐採などを行う際には、知事の許可が必要となる。



自然公園と重点区域エリア図（市域全域）



自然公園と重点区域エリア拡大図

表　地域区分と行為規制

地域区分	説明	行為規制
第１種特別地域 （多景島含む。）	特別保護地区に準じ風致・景観を維持する必要性が高い地域であって、現在の風致・景観を極力保護することが必要な地域	許可制 特別保護地区に準じた扱い。
第２種特別地域	特に、農林漁業活動との調和を図り、現在の自然を維持することが必要な地域	許可制 林業は30％の択伐を認めている。通常の農林漁業活動に伴う施設や住宅など住民の日常生活に必要な施設は原則として許可している。 地形、水利上他には設置できないダム、水力発電所については、各種の条件を付して許可することがある。
第３種特別地域	通常の農林漁業活動については風致の維持に影響を及ぼすおそれが少ない地域	許可制 林業は皆伐を認めている。工作物の設置については第２種特別地域とほぼ同様。
普通地域	景観上特別地域と一体をなす地域内の集落地・農耕地等であって、風景の保護を図る必要のある地域	事前届出制 大規模な工作物等風景を害するものについては、保全のための行政措置を講ずる。

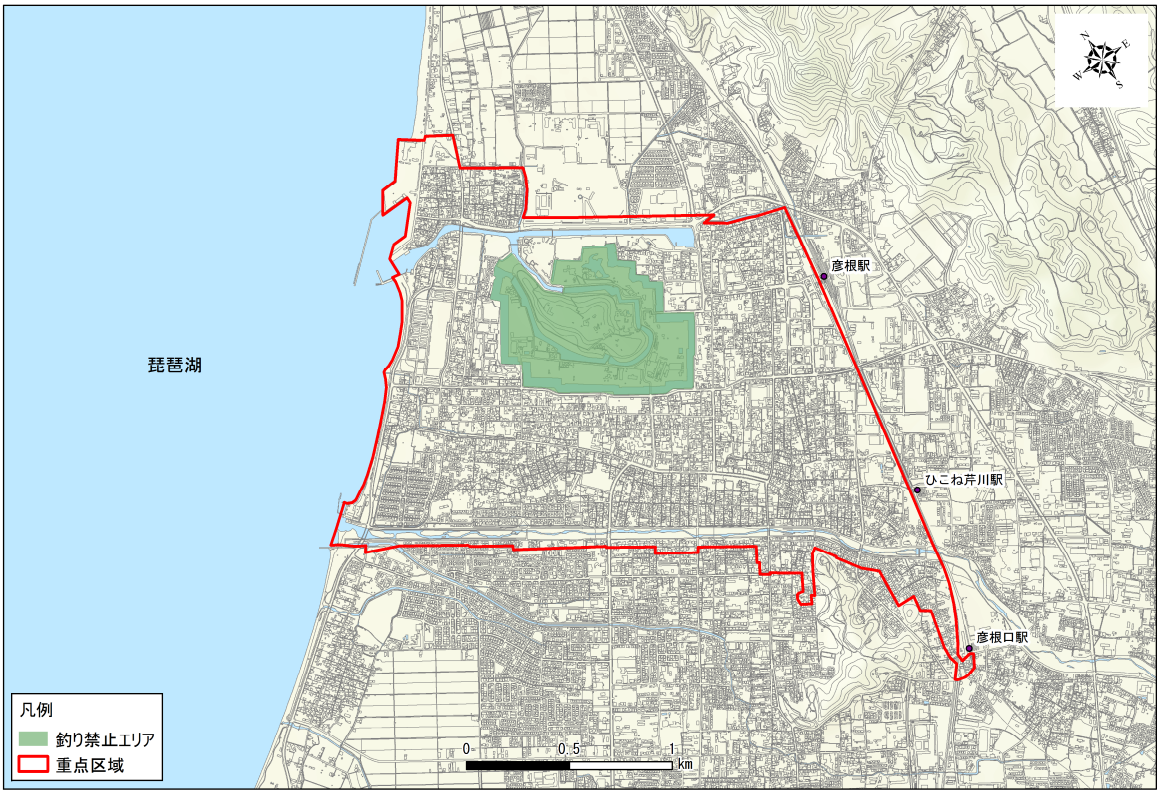
表　許可申請・届出を要する各種行為一覧（●：許可　▲：届出）

行為の種類	国立・国定公園	
	特別地域 法第20 条第３項	普通地域 法第33 条第１項
工作物の新築、改築、増築	●	▲ （大規模な）
木竹の伐採	●	
指定区域内での木竹を損傷	●	
鉱物の掘採や土石の採取	●	▲
河川、湖沼の水位・水量の増減	●	▲ （特別地域内の）
指定湖沼への汚水・廃水の排出等	●	
広告物の掲出、設置、表示	●	▲
屋外での指定物の集積、貯蔵	●	
水面の埋立、干拓	●	▲
土地の形状変更	●	▲
指定植物の採取、損傷	●	
指定区域内での指定植物の植栽、播種	●	
指定動物の捕獲、殺傷等	●	
指定区域内での指定動物の放出	●	
屋根、壁面、塀等の色彩の変更	●	
指定する区域への指定期間内の立ち入り	●	
指定区域での車馬等の使用	●	
政令で定める行為	●	
地域指定拡張の際の既着手行為	▲ 法第20 条第６項 事後（３月以内）	
非常災害のための応急措置	▲ 法第20 条第７項 事後（14 日以内）	
木竹の植栽、家畜の放牧（許可行為は除く）	▲ 法第20 条第８項	

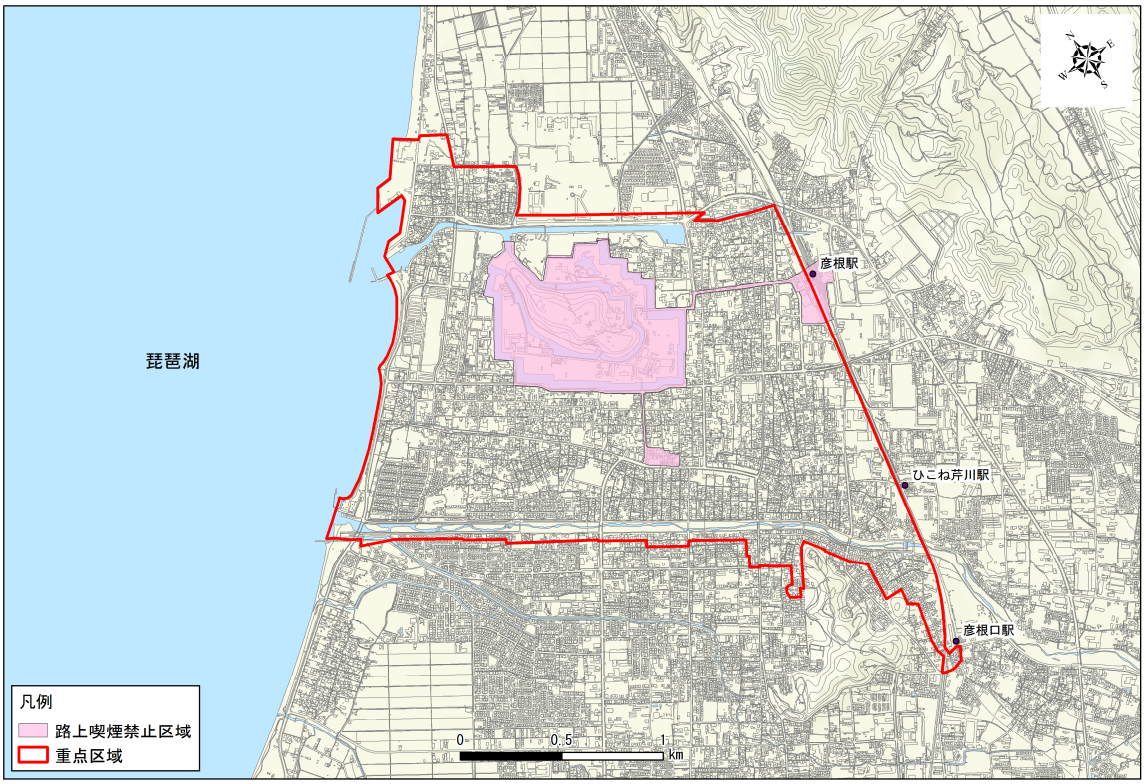
（６）その他の計画等との連携

重点区域内では、「特別史跡彦根城跡における釣りの禁止に関する条例」により魚類などの釣り行為を禁止し、歴史的な環境および景観保全を図ることとしている。

また、「彦根市路上喫煙の防止に関する条例」により、路上喫煙の防止かつ安全な生活環境の確保を図るなど、環境の保全に努めている。



釣り禁止エリア（特別史跡彦根城跡内）



路上喫煙禁止地区