

第4章 重点区域の位置及び区域

1 歴史的風致の分布

本市の歴史的風致は、この地域が古来より交通の要衝であったため、北国街道や北国脇往還など街道の宿場町として発展し、形成されてきた。

そのなかでも、長浜市の中心市街地である旧長浜町の区域では、今から約450年前に羽柴（豊臣）秀吉が長浜城下町の礎を築いて以来、大通寺の門前町として、あるいは旅人や物資が行き交う宿場町・湊町として、さらに明治の文明開化を先取りしてきた近代化の町として、これらを支えてきた町衆により、これまで歴史と文化が積み重ねられてきた。

秀吉が開いた城下町の町並み、まち全体を舞台空間としながら、厳粛に、華麗で優雅に執り行われる長浜曳山祭、そして人々の心のよりどころである大通寺と門前町など、歴史的風致がそれぞれ重なり合いながら存在している。

また、市内には宿場町が数か所あり、特に北国街道木之本宿は、平入瓦葺の町家が並び、宿場町の名残が感じられる。酒屋の杉玉が町並みにアクセントを加え、浄信寺を参拝に訪れる人々の往来が今も絶えない。宿場町や門前町の風情漂う町並みと地蔵大縁日や秋葉祭りが脈々と受け継がれている。

さらに、琵琶湖に浮かぶ竹生島には、絢爛豪華な建造物と観音様、弁才天を信仰する蓮華会、そして「観音の里」と称される高月・木之本地域では、無住の小堂で地域の人々によって大切に守られている観音様。ありがたい「ご縁」に感謝し、観音様を献身的に守り継いできた人々の歴史が、脈々と受け継がれている。

このほか、菅浦の集落では、古くから住民全員で自治を支える体制を確立し、農村部では、古式を今に伝える大切な春の神事・オコナイや夏の終わりの地蔵盆、五穀豊穰を祈願する野神信仰など、今も変わらず人々が持ち続けている神仏や自然への畏敬の念が感じられる祭礼・行事が脈々と継承されてきている。

これらの人々の活動と歴史上価値の高い建造物及びその周辺地域とが一体となって形成している長浜市を代表する歴史的風致については、第2章「長浜市の維持向上すべき歴史的風致」として、次の8つを選定している。

- 1 近世城下町の町割りにみる歴史的風致
- 2 長浜曳山祭にみる歴史的風致
- 3 大通寺とその門前町にみる歴史的風致
- 4 街道にみる歴史的風致
- 5 竹生島にみる歴史的風致
- 6 観音信仰にみる歴史的風致
- 7 奥琵琶湖にみる歴史的風致
- 8 地域の民俗行事にみる歴史的風致
 - (1) オコナイにみる歴史的風致
 - (2) 地蔵盆にみる歴史的風致
 - (3) 野神信仰にみる歴史的風致

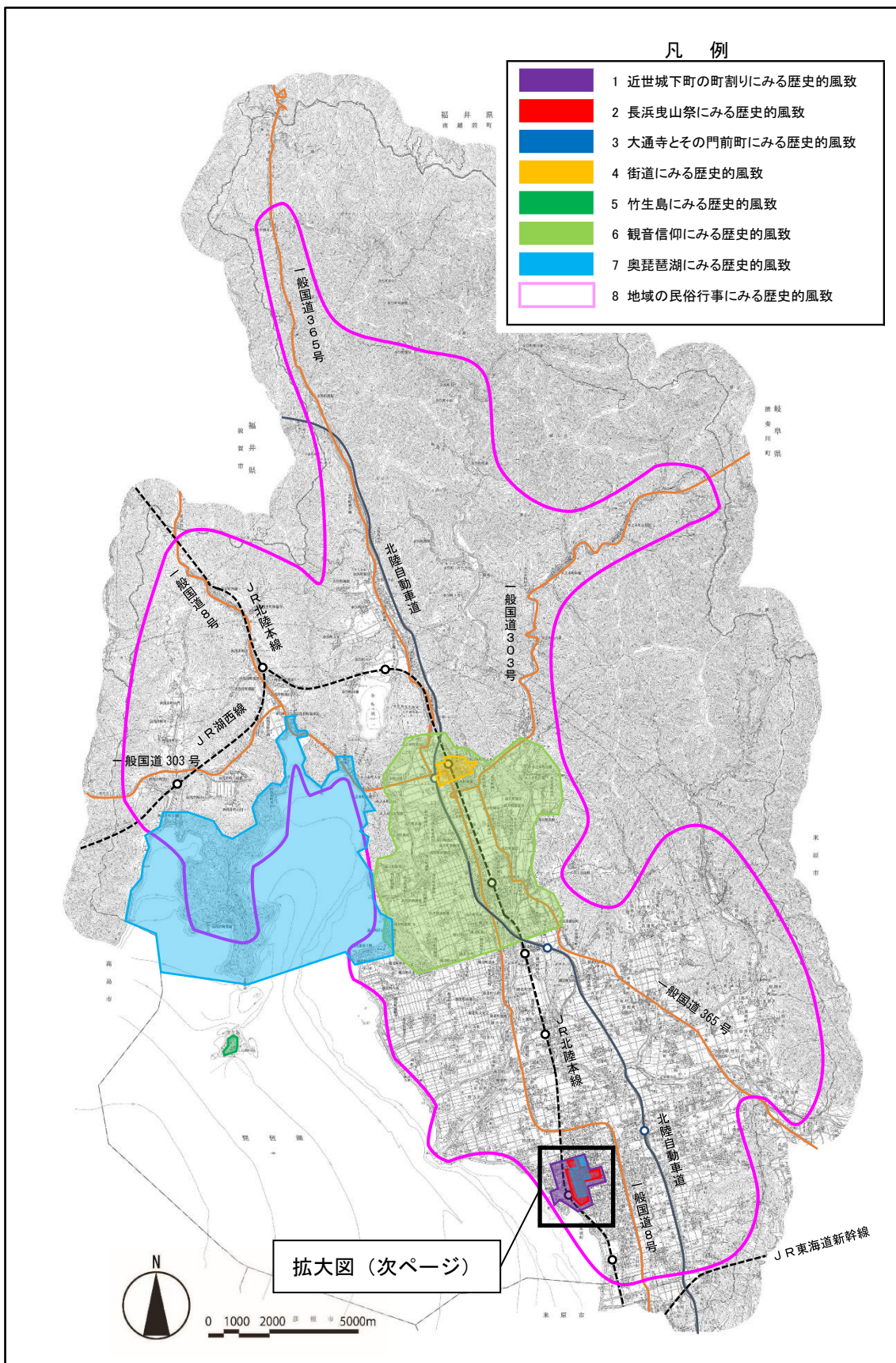
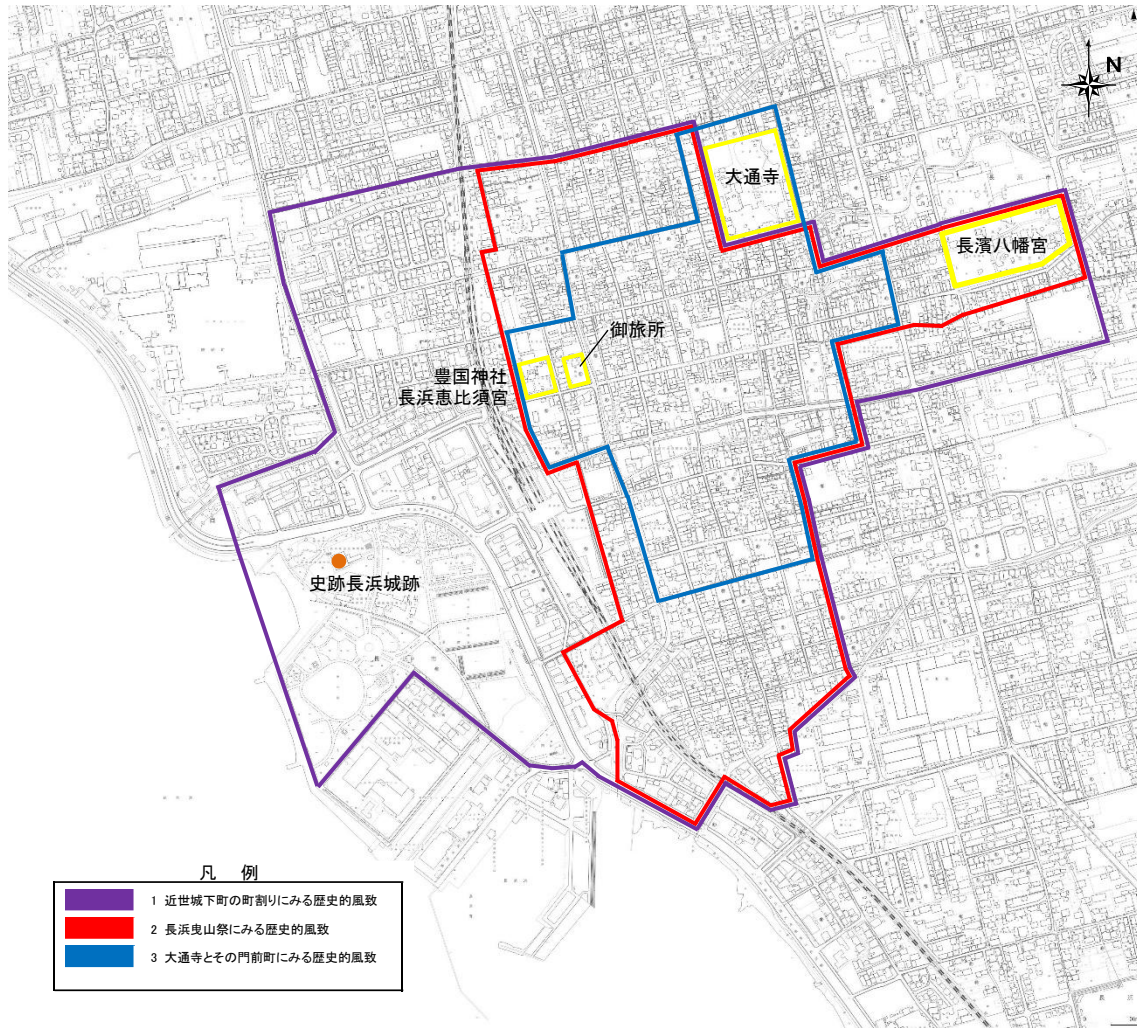


図 歴史的風致の分布



長浜市歴史的風致の分布（拡大図）

【近世城下町の町割りにみる歴史的風致、長浜曳山祭にみる歴史的風致、
大通寺とその門前町にみる歴史的風致拡大図】

2 重点区域の考え方

重点区域は、これらの歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要と認められる区域である。

また、歴史まちづくり法第2条第2項には、重点区域設定の土地の区域の要件として、「文化財保護法の規定により重要文化財、重要有形民俗文化財又は史跡名勝天然記念物として指定された建造物の用に供される土地」又は「文化財保護法の規定により選定された重伝建地区内の土地」とあり、これらを含む区域である必要がある。

市内において、重点区域の要件を満たす重要文化財等の建造物又は重伝建地区は、下表のとおりである。

表 重点区域設定の土地の区域の要件を満たす国指定の文化財

指定区分	種別	名称	所在地
国宝	建造物	都久夫須麻神社本殿	長浜市早崎町
国宝 重要文化財	建造物	宝厳寺唐門 観音堂、渡廊（低屋根）、 渡廊（高屋根）	長浜市早崎町
重要文化財	建造物	宝厳寺五重塔	長浜市早崎町
重要文化財	建造物	大通寺本堂	長浜市元浜町
重要文化財	建造物	大通寺広間	長浜市元浜町
重要文化財	建造物	大通寺含山軒及び蘭亭	長浜市元浜町
重要文化財	建造物	辻家住宅 主屋、表門、南倉、前倉	長浜市西浅井町祝山
重要文化財	建造物	田中家住宅	長浜市西浅井町集福寺
重要文化財	建造物	西徳寺本堂	長浜市木之本町赤尾
重要文化財	建造物	五村別院 本堂、表門	長浜市五村
重要文化財	建造物	中村家住宅 主屋、土蔵、馬屋、表門	長浜市八木浜町
史跡名勝		竹生島	長浜市早崎町
史跡		小谷城跡	長浜市尊勝寺町、須賀谷町、 小谷郡上町、湖北町伊部
史跡		玄蕃尾城（内中尾山城）跡	長浜市余呉町柳ヶ瀬
史跡		古保利古墳群	長浜市高月町西野ほか
史跡		北近江城館跡群 下坂氏館跡・三田村氏館跡	長浜市下坂中町ほか
名勝		大通寺含山軒及び蘭亭庭園	長浜市元浜町
名勝		浄信寺庭園	長浜市木之本町木之本
名勝		慶雲館庭園	長浜市港町ほか

第4章 重点区域の位置及び区域

本市の代表的な歴史的風致として維持向上すべき重点区域の設定の考え方として、歴史的風致が存在する地域のうち、重点区域の要件を満たす建造物が立地しており、当該区域周辺の地域固有の歴史及び伝統を反映した人々の活動が今も行われ、それらが一体となって良好な市街地環境を形成している範囲であり、重点区域での事業を重点的に実施することによって、歴史的風致の維持及び向上が効果的に図られる範囲とする。

上記の考え方に基づき、第1期計画では、羽柴（豊臣）秀吉が築いた城下町の区域を基本に「長浜曳山祭にみる歴史的風致」と「大通寺とその門前町にみる歴史的風致」の2つの歴史的風致の重なりをもとにした地域を「長浜市歴史的風致地区」として重点区域に設定した。

第1期計画では、大通寺の台所門や鐘楼、山門の保存修理事業、長浜曳山祭の山蔵保存修理事業等に取り組んできた。しかし、第1期計画期間内では着手できなかった保存修理が必要な歴史的建造物が未だに残されており、引き続き保存修理等に取り組む必要がある。

また、これらの区域においては、文化財保護法に基づく保護措置、都市計画法や景観法又は屋外広告物法等に基づく規制、その他多種多様な施策によって、維持向上を図ってきたところであるが、後継者不足等による管理困難な歴史的建造物の増加、維持管理が行われない歴史的建造物の老朽化、連担する町家の空き家や空き地の増加、少子高齢化によるまつりや民俗芸能等の担い手不足、活動を支える組織の弱体化等により長浜市固有の歴史的風致の維持に支障をきたすことが危惧されている。

これらのことから、第2期計画では、第2章において選定した8つの歴史的風致のうち、事業を重点的に実施することによって、歴史的風致の維持及び向上が効果的に図られる次の区域を重点区域に設定する。

長浜市街地区域において、「近世城下町の町割りにみる歴史的風致」「長浜曳山祭にみる歴史的風致」「大通寺とその門前町にみる歴史的風致」の3つの歴史的風致の重なりをもとにした地域を「長浜城下町区域」として、また「街道にみる歴史的風致」のうち、北国街道木之本宿の地域では、歴史的建造物の維持や伝統文化等の継承が困難になりつつあることから「北国街道木之本宿区域」として重点区域に設定し、歴史的風致の維持向上に資する各種施策を展開していくものとする。

重点区域においては、文化財や歴史的建造物等とそれらに結び付いた人々の活動の維持や発展に重点的に取り組み、当該区域の歴史的風致の維持向上を効果的に推進するものとする。

また、これを通じて、そのほかの歴史的風致の維持向上にも効果を波及させ、ひいては本市全域の歴史的・文化的魅力の向上を目指すものとする。

なお、重点区域は、今後、本計画を推進することで、長浜市の歴史的風致の維持向上に効果的に寄与する範囲が新たに生じた場合などに随時見直しを行うものとする。

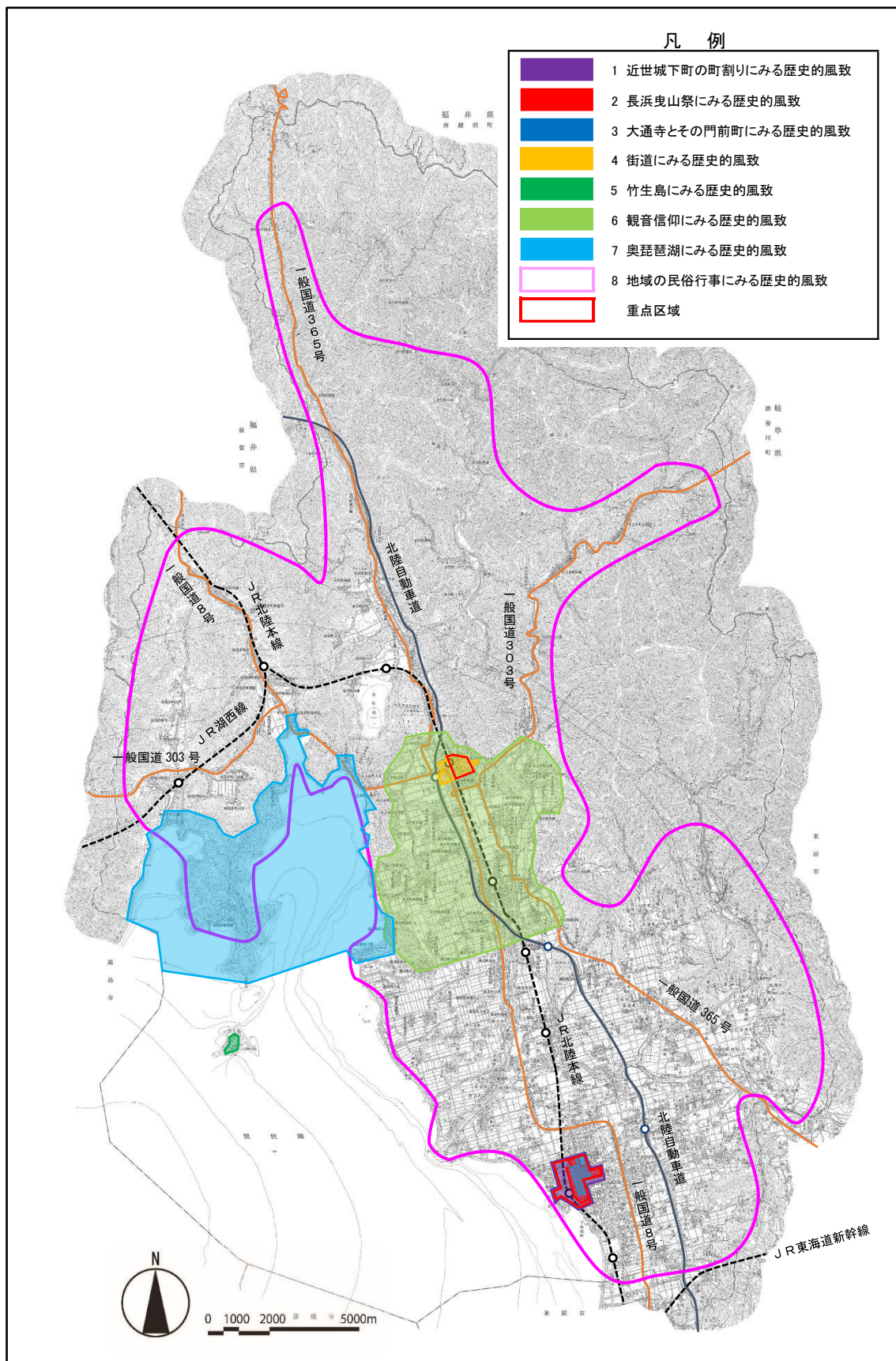


図 歴史的風致と重点区域の位置

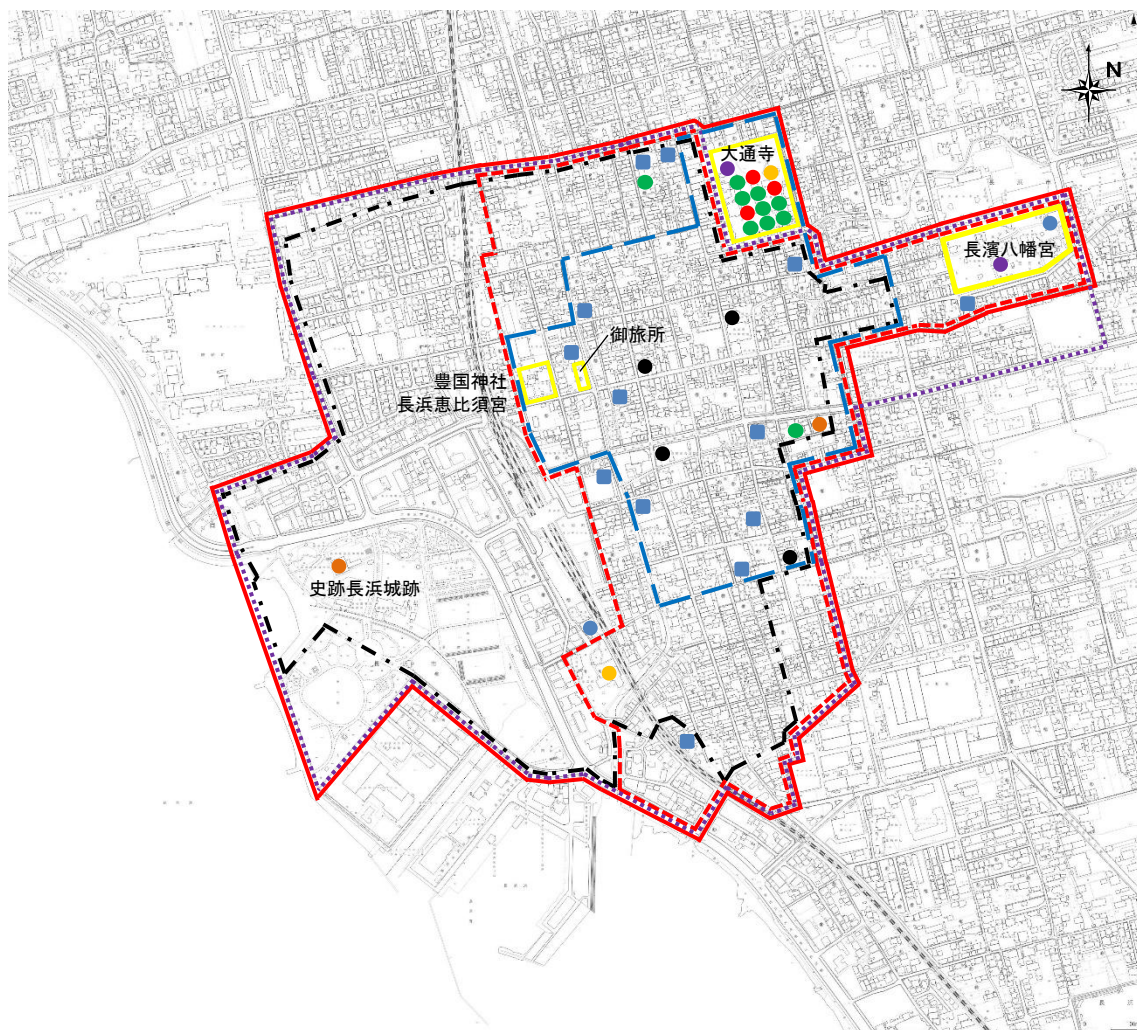


図 歴史的風致と重点区域の位置図（長浜城下町区域）

凡 例

重点区域	
長浜城及び城下町の範囲	
近世城下町の町割りにみる歴史的風致	
長浜曳山祭にみる歴史的風致	
大通寺とその門前町にみる歴史的風致	
歴史的価値の高い建造物等	
国指定（建造物）	
国指定（名勝）	
国指定（登録）	
県指定（建造物）	
曳山山蔵（県指定:建造物）	
市指定（建造物）	
市指定（史跡）	
市指定（名勝）	

第4章 重点区域の位置及び区域

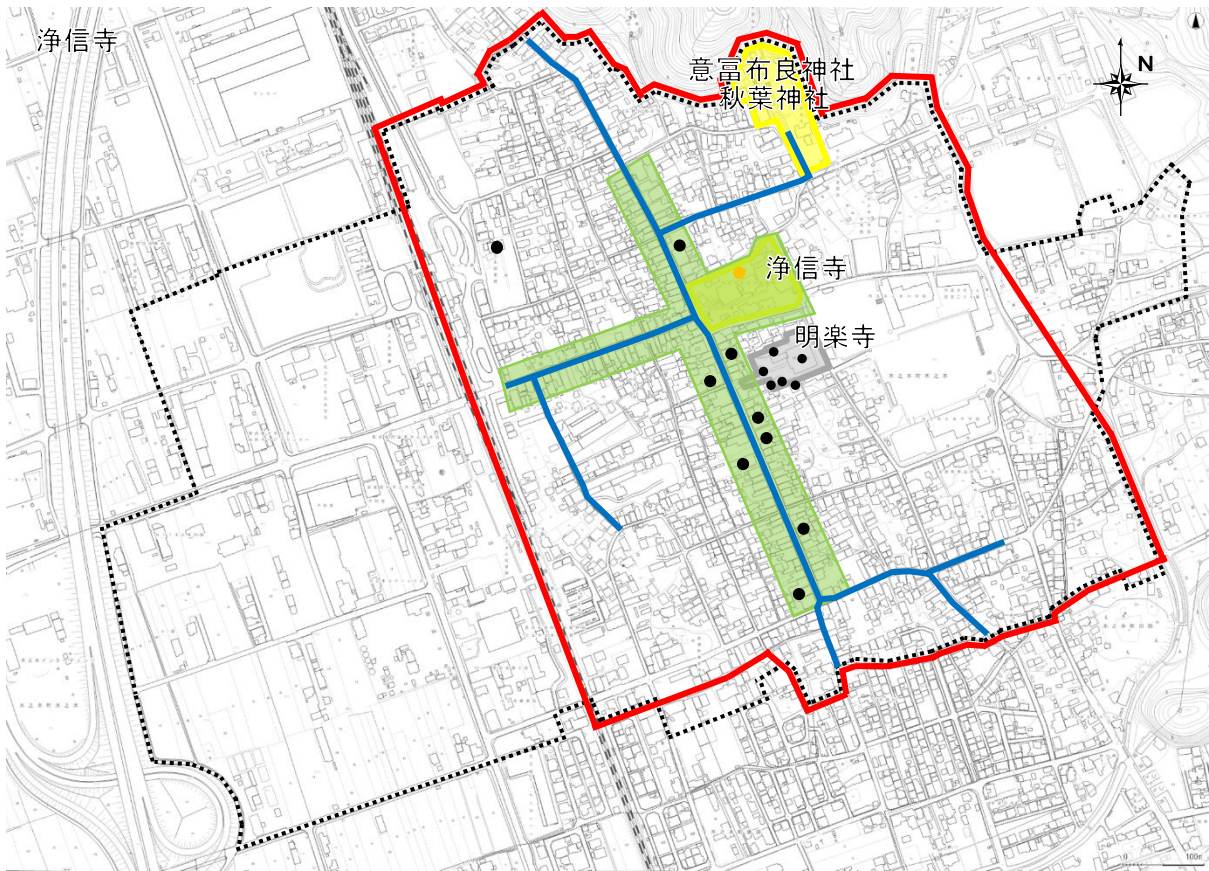









図 歴史的風致と重点区域の位置図（北国街道木之本宿区域）

凡 例

重点区域	
街道にみる歴史的風致	
歴史的価値の高い建造物等	
国指定（名勝）	
国指定（登録）	
木之本地蔵大縁日での賑わう範囲	
秋葉祭りにおける神輿の巡行路	

3 重点区域の位置及び区域

(1) 長浜城下町区域

重点区域の範囲は、以下の区域を包括した区域とする。

1. 近世城下町の町割りにみる歴史的風致

【天正時代に羽柴（豊臣）秀吉が築いた長浜城と城下町（旧長浜町 52 ヲ町）の区域】

2. 長浜曳山祭にみる歴史的風致

【長浜曳山祭を担う 13 の山組と山蔵が位置し、その山車が巡行し、曳山狂言（子ども歌舞伎）が執行される区域】

3. 大通寺とその門前町にみる歴史的風致

【重要文化財の大通寺本堂、広間、含山軒及び蘭亭、国指定の名勝含山軒及び蘭亭庭園が立地する長浜別院大通寺と門前町の町並みで歴史上価値の高い建造物等が所在する区域】

重点区域の境界については、上記 3 つの要素を基本としつつ、その一体性と連続性が確保されるよう、3 要素を重ねたときの外縁部、または外縁部と外縁部を繋ぐ、あるいは外縁部に近接する地形地物（市道、主要地方道、JR 線、一級河川等）とする。

ただし、長濱八幡宮の南側付近の県道間田長浜線沿いについては、近年建築された商業施設や公共建築物などの建造物が建ち並び、歴史的建造物等が存在しないため、重点区域から除外する。

重点区域の名称 長浜城下町区域

重点区域の面積 約 110ha

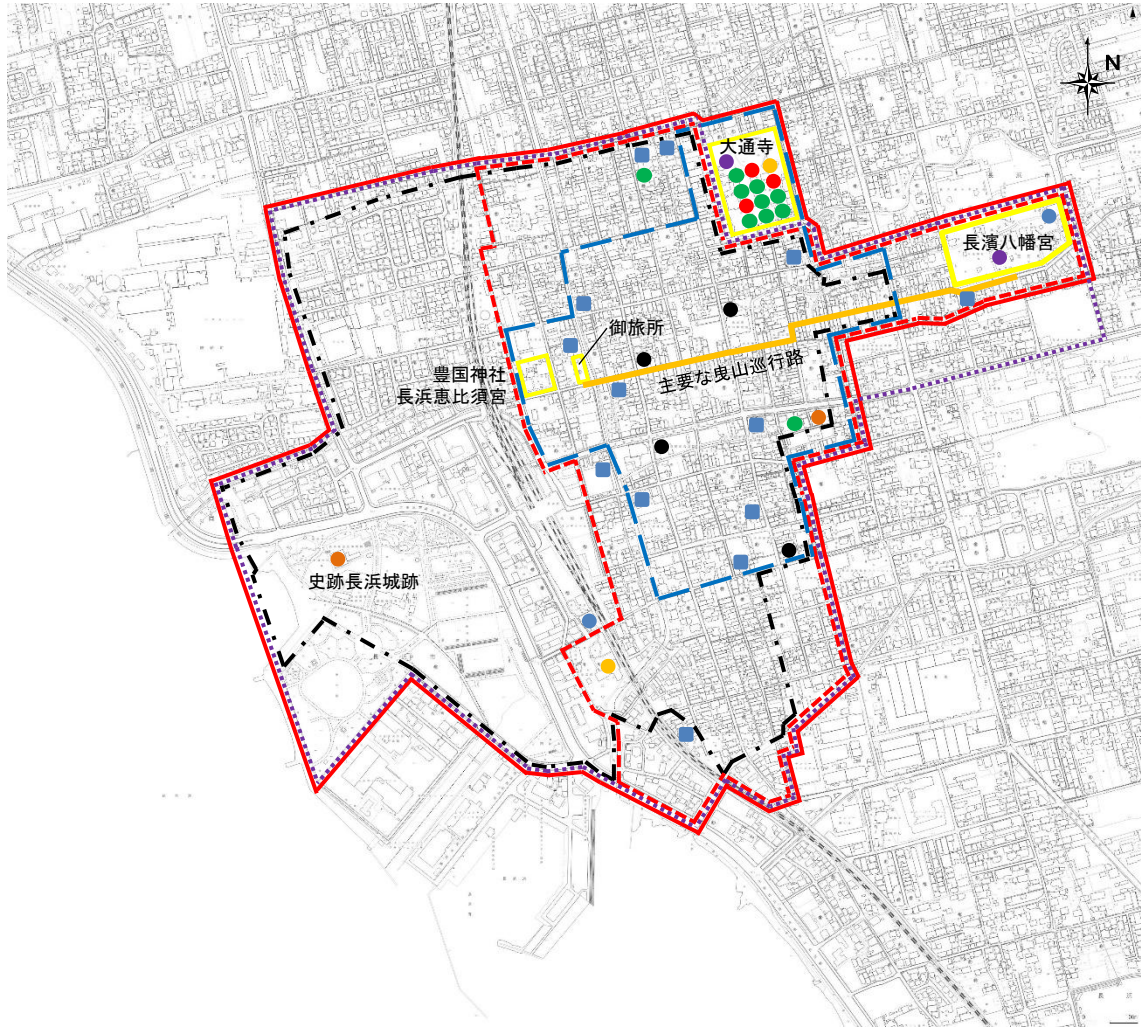


図 長浜城下町区域の重点区域の範囲

凡 例

重点区域	
長浜城及び城下町の範囲	
近世城下町の町割りにみる歴史的風致	
長浜曳山祭にみる歴史的風致	
大通寺とその門前町にみる歴史的風致	
歴史的価値の高い建造物等	
国指定 (建造物)	
国指定 (名勝)	
国指定 (登録)	
県指定 (建造物)	
曳山山蔵 (県指定: 建造物)	
市指定 (建造物)	
市指定 (史跡)	
市指定 (名勝)	

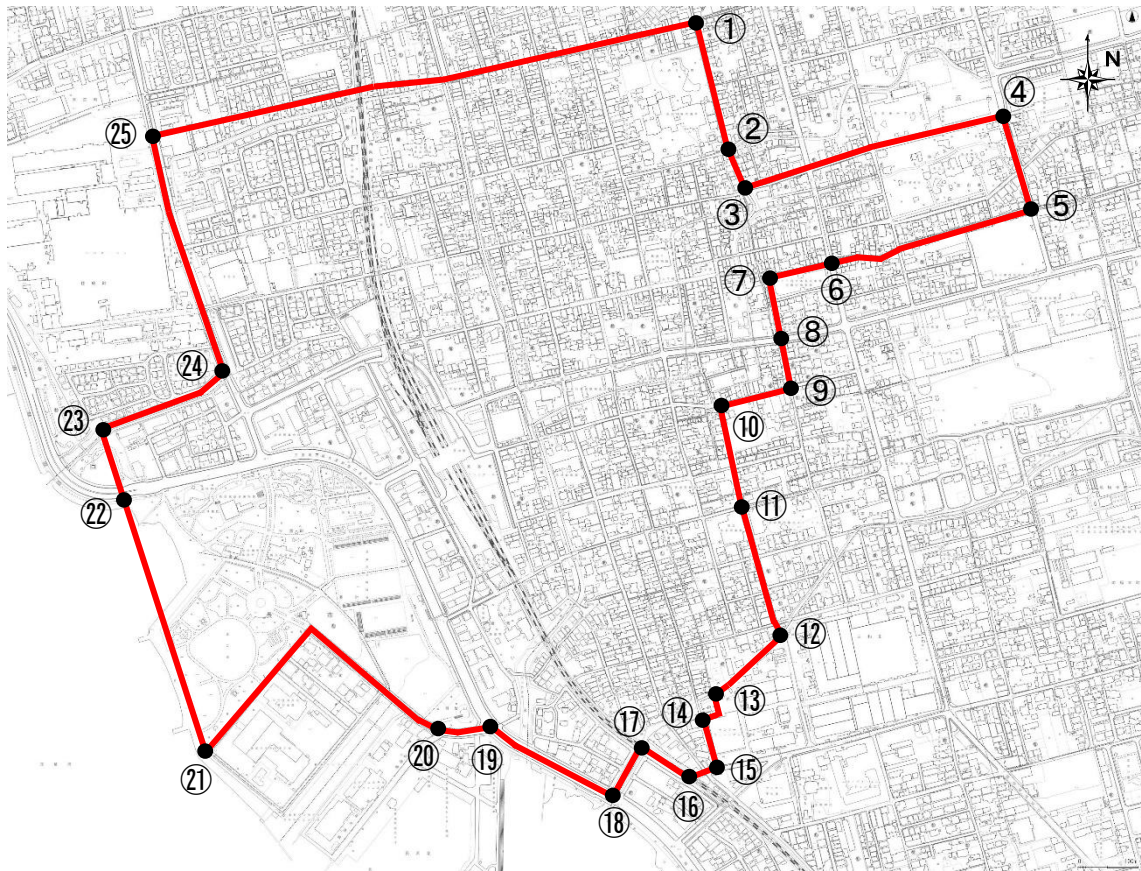


図 長浜城下町区域の重点区域の境界図

区間	説明	区間	説明
① ~ ②	市道御坊東南北1号線	⑭ ~ ⑮	市道船山南新線
② ~ ③	一級河川米川	⑮ ~ ⑯	市道宮司南呉服線
③ ~ ④	市道神前東公園線	⑯ ~ ⑰	J R北陸本線東側
④ ~ ⑤	市道高田神照線	⑰ ~ ⑱	一級河川十一川
⑤ ~ ⑥	市道南田附西高田北線	⑱ ~ ⑲	主要地方道大津能登川長浜線
⑥ ~ ⑦	市道宮金屋線	⑲ ~ ⑳	県道長浜港線
⑦ ~ ⑧	市道高田中南北線	⑳ ~ ㉑	市道大島環状線
⑧ ~ ⑨	市道三和高田中線	㉑ ~ ㉒	都市公園区域界
⑨ ~ ⑩	市道高田北船北線	㉒ ~ ㉓	旧湖岸線
⑩ ~ ⑪	市道田旭片線	㉓ ~ ㉔	準用河川大三六堀
⑪ ~ ⑫	市道船山田線	㉔ ~ ㉕	主要地方道木之本長浜線
⑫ ~ ⑬	一級河川十一川	㉕ ~ ①	市道八幡中山末広線
⑬ ~ ⑭	地番界(曳山山組界)		

(2) 北国街道木之本宿区域

重点区域の範囲は、北国街道木之本宿のうち、宿場町の名残をとどめる平入瓦葺の町家が軒を連ね、国指定の名勝浄信寺庭園や浄信寺本堂などの歴史的建造物が密集する区域であり、木之本地蔵大縁日で賑わう範囲と秋葉祭りの神輿が巡行する区域を包括した区域とする。

重点区域の境界については、上記2つの要素を基本としつつ、その一体性と連続性が確保されるよう、2要素を重ねたときの外縁部、または外縁部と外縁部を繋ぐ、あるいは外縁部に近接する地形地物（国道、市道、JR線、一級河川等）とする。

ただし、JR北陸本線の西側及び一級河川赤川の東側等については、近年建築された商業施設や公共建築物、一般住宅などの建造物が建ち並び、歴史的建造物等が存在しないため、重点区域から除外する。

重点区域の名称 北国街道木之本宿区域

重点区域の面積 約51ha

第4章 重点区域の位置及び区域

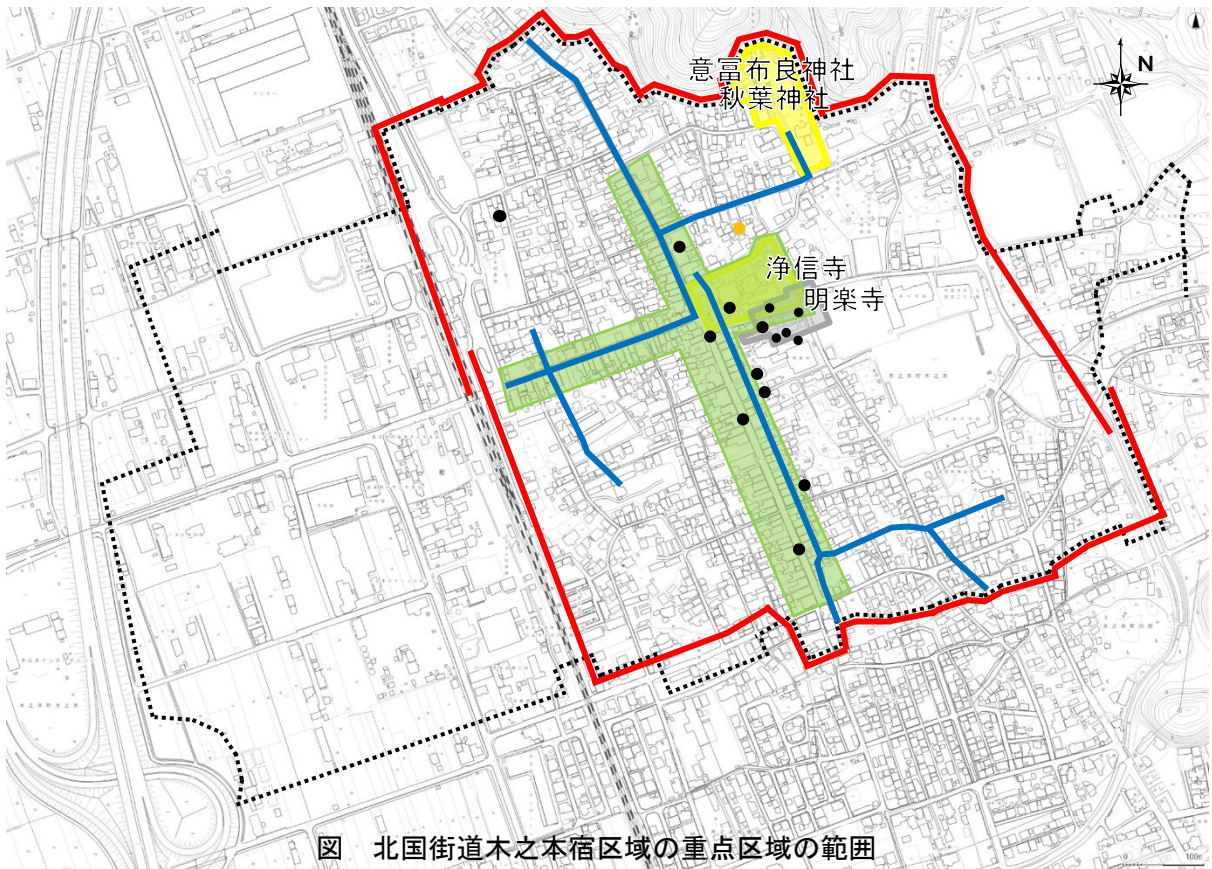


図 北国街道木之本宿区域の重点区域の範囲

凡 例

重点区域	
街道にみる歴史的風致	
歴史的価値の高い建造物等	
国指定 (名勝)	
国指定 (登録)	
木之本地蔵大縁日での賑わう範囲	
秋葉祭りにおける神輿の巡行路	

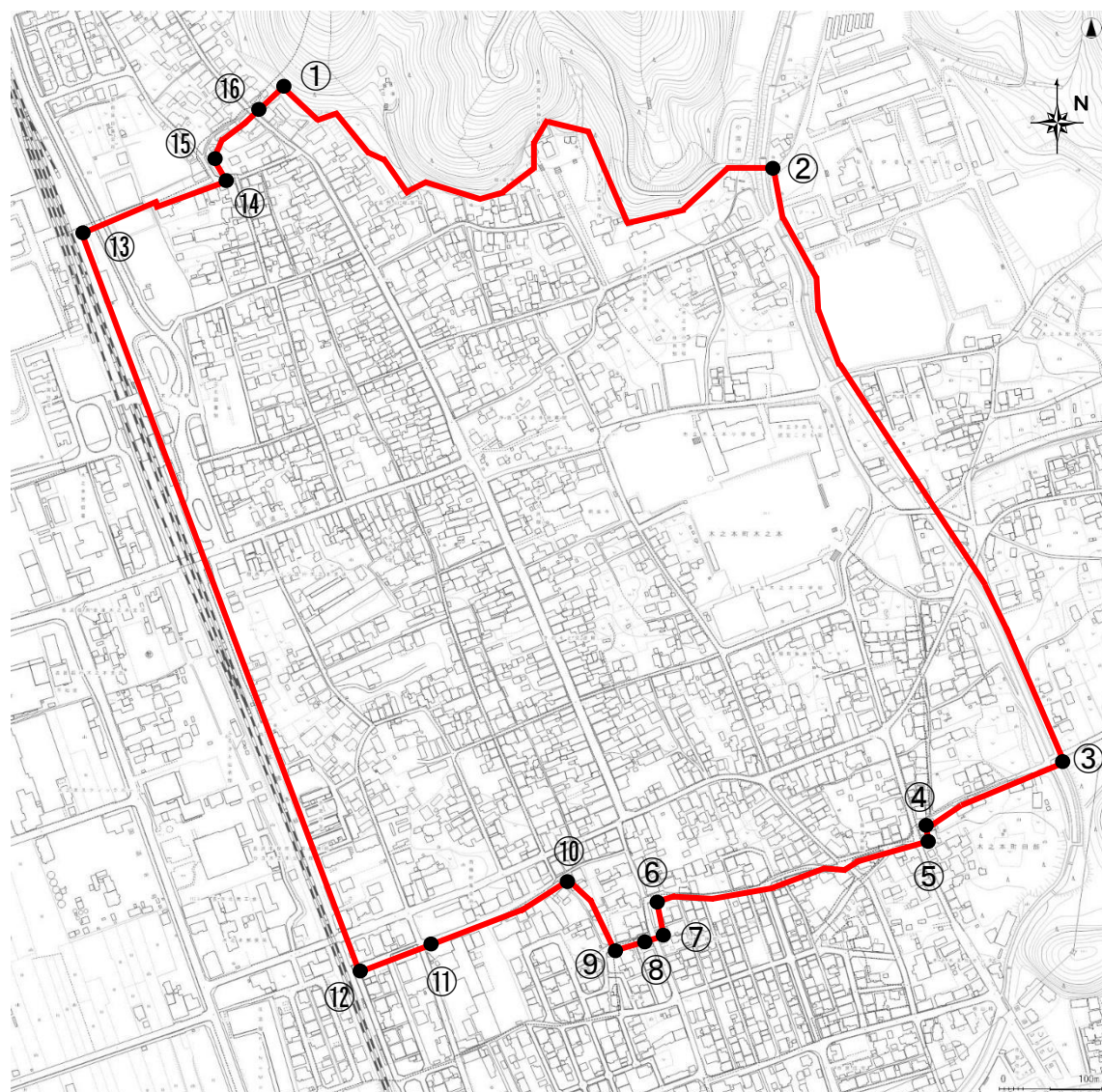


図 北国街道木之本宿区域の重点区域の境界図

区間	説明	区間	説明
① ~ ②	稜線界（地番界）	⑨ ~ ⑩	里道
② ~ ③	一級河川赤川	⑩ ~ ⑪	市道木之本西横町線
③ ~ ④	市道木之本川合線	⑪ ~ ⑫	市道畑下岩田1号線
④ ~ ⑤	一般国道365号	⑫ ~ ⑬	JR北陸本線東側
⑤ ~ ⑥	市道廣瀬信楽線	⑬ ~ ⑭	大字界（地番界）
⑥ ~ ⑦	市道木之本千田線	⑭ ~ ⑮	市道穴師線
⑦ ~ ⑧	里道	⑮ ~ ⑯	大字界（水路界）
⑧ ~ ⑨	市道廣瀬10号線	⑯ ~ ①	大字界（地番界）

4 重点区域の歴史的風致の維持及び向上の効果

重点区域は、長浜市の維持向上すべき歴史的風致のなかでも、長浜曳山祭の行事が繰り広げられる区域であるとともに、長浜城の城下町時代の町割りや大通寺の門前町が色濃く残っている区域、そして北国街道の宿場町であった木之本宿の区域を対象としている。

重点区域において、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することにより、歴史的建造物の保存・活用や周辺環境整備が進展し、それぞれの区域の個性と魅力がより高まり、重点区域の歴史や伝統が広く市民に再認識され、郷土に対する誇りと愛着が生まれることを期待する。

これにより、祭礼行事など、地域行事への積極的な参加につながり、地域の伝統文化が次世代へ大切に受け継がれていくことも期待される。

また、長浜市固有の魅力が向上することにより、市外からの歴史的風致の評価が高まることによって、長浜市の知名度も更に向上し、観光振興等を目的とした交流人口の増加へとつながることで地域活性化が図られることを期待する。

重点区域において、本計画に基づく各種事業を推進することで、上記のような効果が得られるとともに、重点区域外の歴史的風致や地域住民主体のまちづくり活動にも波及効果を与え、ひいては長浜市全体の歴史文化を活かしたまちづくりが一層推進されることが期待される。

5 良好な景観の形成に関する施策との連携

本市では、都市計画の指定のほか、「長浜市景観まちづくり計画」「長浜市景観条例」等に基づいて良好な景観の形成に関する施策を推進しており、重点区域における取組もこれと連携して推進するものとする。

(1) 都市計画法との連携

① 区域区分及び地域地区

本市の都市計画は、長浜地域が属する「彦根長浜都市計画区域約4,550ha（線引き都市計画区域）」（昭和46年（1971）6月決定）と、浅井地域・びわ地域・虎姫地域・湖北地域・高月地域・木之本地域が属する「長浜北部都市計画区域約15,305ha（非線引き都市計画区域）」（平成28年（2016）12月決定）の2つの都市計画区域がある。彦根長浜都市計画区域の内、約29%にあたる1,317.9haが市街化区域であり、約71%にあたる3,232.1haが市街化を抑制すべき区域である市街化調整区域に指定されており、市街化区域の全域に用途地域が定められている。また、長浜北部都市計画区域の内、約2%にあたる368haに用途地域が定められている。なお、浅井地域の山間部、木之本地域の一部、余呉地域、西浅井地域は都市計画区域外である。

重点区域を設定した2区域は、それぞれ彦根長浜都市計画区域と長浜北部都市計画区域に分かれており、「長浜城下町区域」は彦根長浜都市計画区域内の市街化区域に属し、「北国街道木之本宿区域」は長浜北部都市計画区域に属し、区域区分の定めはない。

長浜城下町区域は、羽柴（豊臣）秀吉の長浜城下町以来、人々が暮らす住居地として、また町の経済的な発展を支えてきた商工業の中心地として今日に至っている

第4章 重点区域の位置及び区域

ことから、用途地域については、その多くの範囲が第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域に指定している。

また、大通寺周辺は、古くからの狭隘道路が多く木造の住宅が密集していることから、防火地域、準防火地域に指定している。

表 重点区域（長浜城下町区域）の主な地域地区（令和8年3月1日現在）

用途地域	第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域、工業地域
防火地域・準防火地域	大通寺の周辺 防火地域 1.1ha 準防火地域 67.3ha の一部

今後においても、重点区域を設定した2区域とも区域区分及び用途地域の指定状況を踏まえたうえで、適切な土地利用の規制誘導によって周辺環境との調和に努め、歴史的風致の維持向上を図っていくものとする。

図 用途地域と重点区域【重点区域・長浜城下町区域の拡大図】

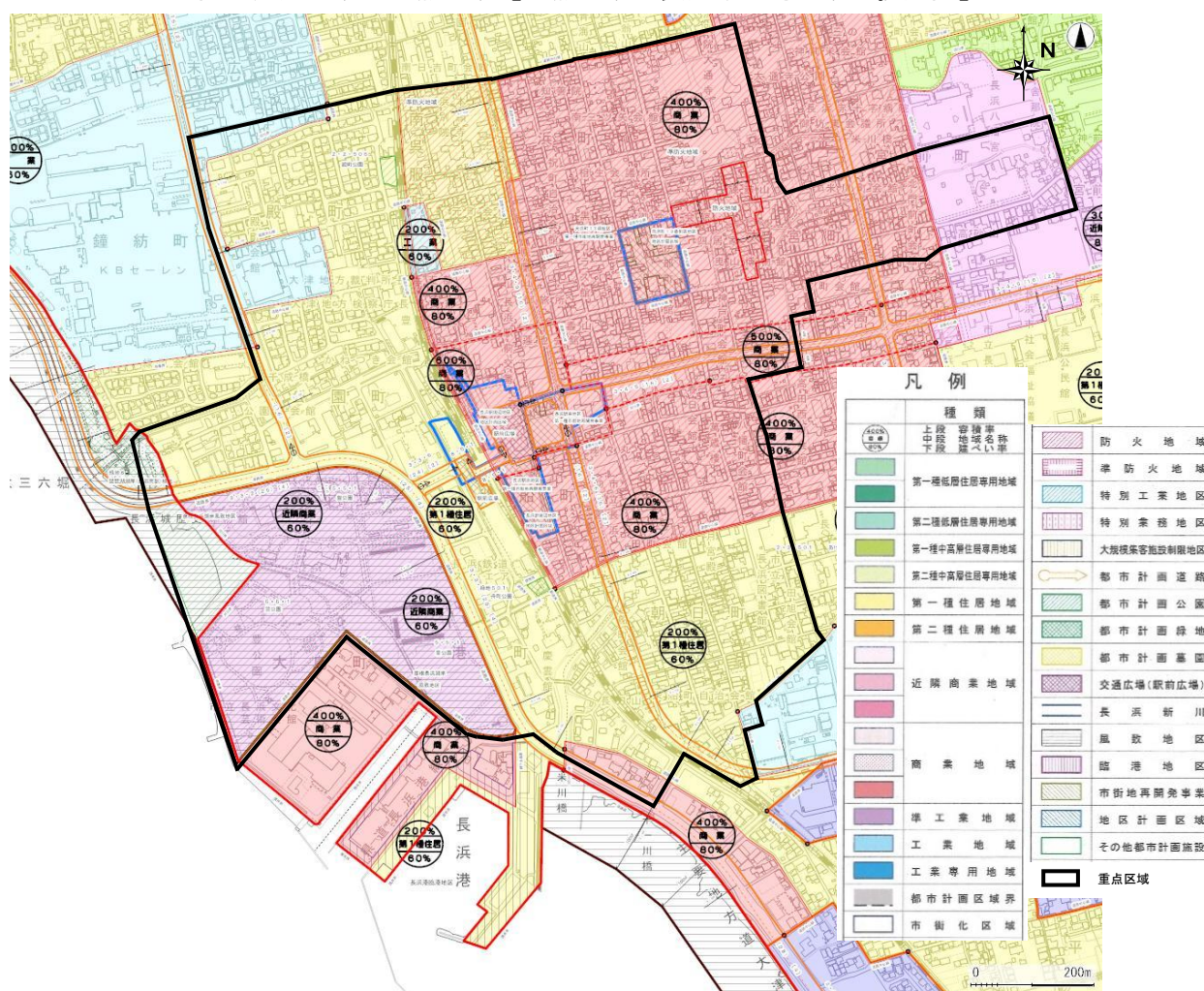
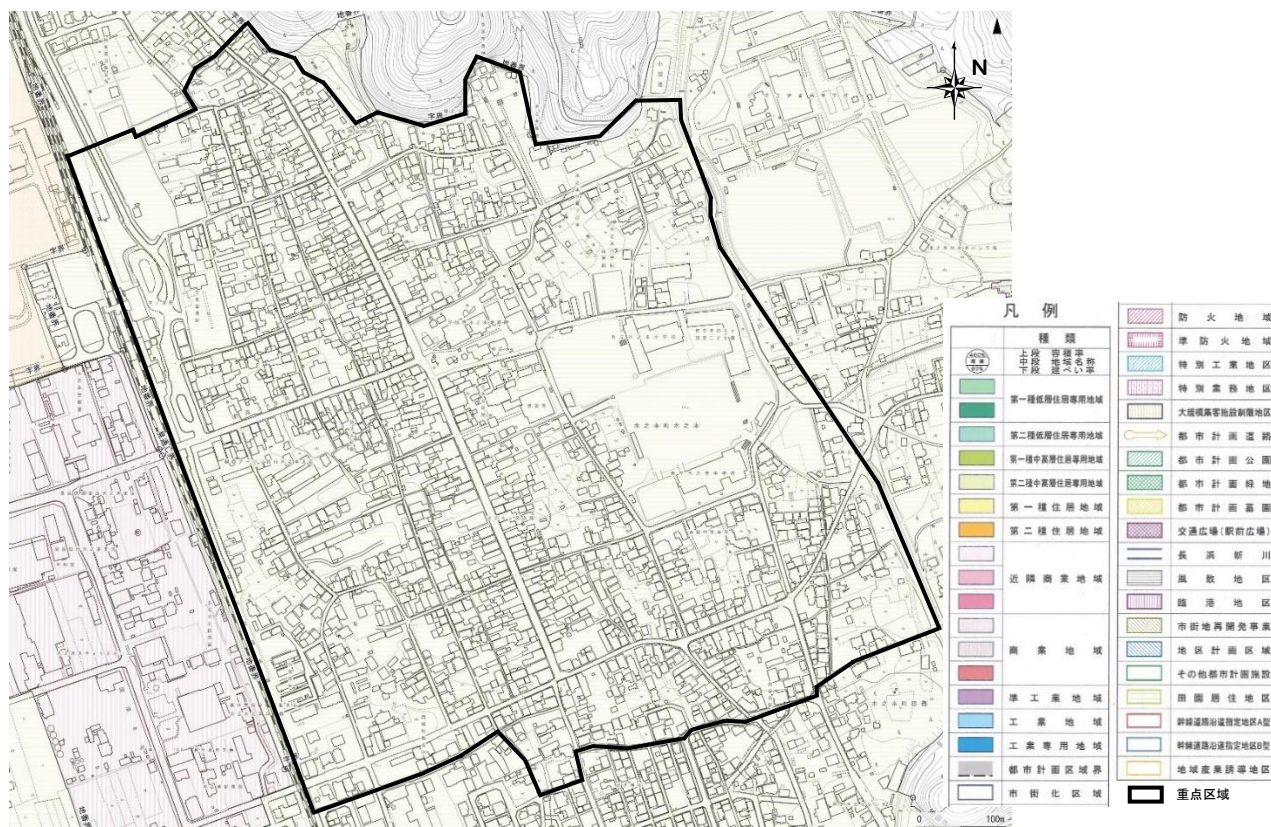


図 特定用途制限地域と重点区域【重点区域・北国街道木之本宿区域の拡大図】



②地区計画

長浜市では、住民の生活に身近な地区（地域）を一つの単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、住民の意見を十分反映させながら地区の特性に応じて、きめ細やかなルールを定めるまちづくりを進めるため、地区計画の導入を進めている。

長浜駅周辺では、「長浜駅周辺地区地区計画」を定め、駅至近の立地特性を活かし、周辺の商業地と連続したにぎわいを創出する商業・業務・サービス機能や、これらと共存する良質な都市型居住機能を高める複合的な土地利用を図るとともに、安全で快適な歩行者空間の形成及び広場・緑地などの公共空間の創出し、歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用する方針を定め、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間と駅至近の利便性を活かした快適な住環境の形成、地区の歴史、景観などの資源の保全や活用に配慮している。

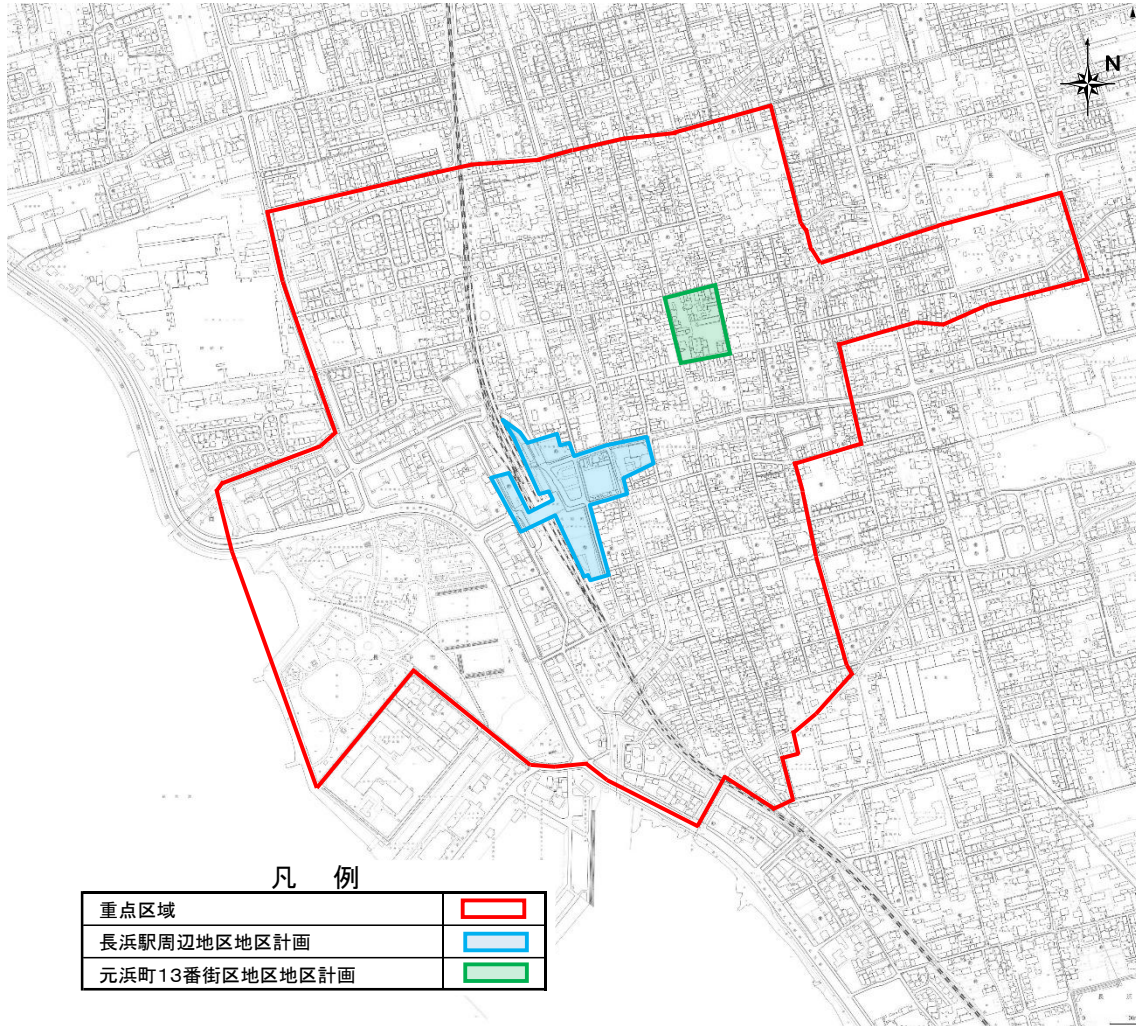
また、市街地中心部では、「元浜町13番街区地区地区計画」を定め、魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間と中心市街地の利便性を生かした快適な住環境を形成する方針を定めている。

なお、2地区とも地区の特性に応じて、容積率の最高限度と最低限度、建ぺい率の最高限度、建築面積の最低規模、敷地面積の最低限度、道路に面した建築物の壁面の位置を定めるとともに、地域の歴史や市街地のまちなみなどに配慮し、建築物の高さの最高

限度、建物の形態、色彩、意匠などについても規定している。

今後においても、地区の特性に応じた計画的できめ細かいルールを定める制度を活用して、周辺に見られる歴史的風致との調和に努め、良好な市街地環境の形成を図っていくものとする。

図 地区計画と重点区域【重点区域・長浜城下町区域の拡大図】



第4章 重点区域の位置及び区域

表 長浜駅周辺地区地区計画書（要約）

名称		長浜駅周辺地区地区計画		
位置		長浜市南呉服町の一部、北船町の一部及び元浜町の一部		
面積		約3.0ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	美しい地域環境を身近に感じ取れるまちなみづくりや低未利用地の効果的な活用とあわせて、長浜固有の文化価値や駅周辺ならではの立地特性を活かした商業及び居住機能を漸進的に拡充し、長浜駅周辺の都市機能を強化することによって、まちの核として人や物や情報の交流と発信の要となることを目標とする。		
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を次のように定める。 1 駅至近の立地特性を活かし、周辺商業地と連続したにぎわいを創出する機能や良質な都市型居住機能を高める複合的な土地利用を図る。 2 安全で快適な歩行者空間の形成及び広場・緑地などの公共空間の創出を図る。 3 歴史的資産の保全を図り、親水空間の整備など環境資源を活用する。		
	地区施設の整備の方針	市街地と琵琶湖の水辺の接点として、ゆとりのある快適な歩行者空間を設けるとともに、地区環境の向上を図るため、公園、緑地及びその他の空地を設ける。		
	建築物等の整備の方針	地区計画の目標を実現するため、建築物等の整備方針を次のように定める。 1 魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図り、賑わいのある商業空間と駅至近の利便性を活かした快適な住環境を形成する。 2 地区の歴史、景観などの資源の保全や活用に配慮する。 また、周辺空地などの利活用や建築物の一体的な更新を行う地区では、良好なまちなみづくりや眺望景観に特に配慮するとともに、地区全体で調和のとれたまちなみとスカイラインの形成を図る。		
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		道路 幅員約11m 延長約125m	
	地区の区分	名称	長浜駅南地区	
		面積	約0.6ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2)風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 (3)風営法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (4)倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 (5)畜舎。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設等は除く。	
		容積率の最高限度	10分の40	10分の30
		容積率の最低限度	10分の12	10分の12 ただし、指定文化財は除く。
		建ぺい率の最高限度	10分の8	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡ ただし、現に使用する土地の面積が200㎡未満の場合は、当該敷地の面積。	150㎡ ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、各号に定める面積を最低限度とする。 (1)現に使用する土地の面積が150㎡未満の場合は、当該敷地の面積。 (2)指定文化財は当該敷地の面積。
建築面積の最低限度	160㎡	120㎡ ただし、次に掲げる建築物は除く。 (1)現に使用する面積が150㎡未満の土地に建築される建築物 (2)指定文化財		

第4章 重点区域の位置及び区域

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	市道北船南北船北線に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、200㎡未満の敷地面積の角地は除く。	次に掲げる道路に面する区域における建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から前面の道路境界線までの距離は、1.0m以上とする。 ただし、200㎡未満の敷地面積の角地及び指定文化財は除く。 (1) 都計道 3・4・5 号長浜駅宮司七条線 (2) 都計道 3・4・6 号長浜駅室線 (3) 都計道 3・4・9 号北船列見線 (4) 市道北船南北船北線
		壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共用歩廊及び渡り廊下	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、次の各号のいずれかに該当する場合を除き、かき、さく、塀、門、広告物、看板、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 (1) 公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設 (2) 建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの (3) 庇、オーニング等 (4) 公共歩廊等を支持する柱等 (5) 公開された歩行者用昇降施設、歩行者通路用キャノピー、バルコニー、出窓等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上のもの
		建築物等の高さの最高限度	地盤面から建築物の最高部までの高さは18.0mとする。	地盤面から建築物の最高部までの高さは21.0mとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩又は意匠は、周辺環境と調和したものとする。 屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。	1 建築物にあつては、良好な景観を形成するため、その形態及び意匠並びに外観の色彩は、周辺景観と調和した落ち着きと潤いのあるものとしなければならない。 2 高さ10メートル以上の建築物の外壁等の外観の色彩については、外壁各面の5分の4以上の面積を、次の各号に掲げる範囲内の色彩を使用しなければならない。 (1) 色相がOR(赤)から5Y(黄)において、明度4以上8.5未満の場合は彩度4以下、明度8.5以上の場合は彩度1.5以下の色彩 (2) 前号以外の色相において、明度4以上の場合には彩度1以下の色彩 3 屋外広告物は、過大にならず周辺環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所などに配慮し、美観風致を損なわないものとする。

第4章 重点区域の位置及び区域

表 元浜町13番街区地区地区計画書（要約）

名称		元浜町13番街区地区地区計画		
位置		長浜市元浜町の一部		
面積		約1.1ha		
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	歴史的なまちの魅力を再生し、快適な居住空間と都市型産業を創出するため、都市の中心核にふさわしい合理的な土地利用、活力と魅力ある商業活動、及び良好な都市型居住等を実現するとともに、コミュニティ施設として安全で快適な歩行者空間と中庭等のセミパブリックな空間を創出し、コンパクトシティにふさわしい都市機能と都市景観の誘導に寄与することを目標とする。		
	土地利用の方針	地区計画の目標を実現するため、土地利用の方針を次のように定める。 1 歴史的な景観を活かし、賑わいのあるまちなみを形成する。 2 中心商業地としての機能を高め、都市型居住を可能とする土地利用を図る。 3 土地利用の共同化を図り、暮らしやすさと個性・魅力が実感できるまちづくりを進める。 4 避難地、避難路及び延焼遮断帯の機能を確保するなど防災性の向上に努める。 5 街区中庭、テラス、小さな緑地等を効果的に配置し、豊かで心地よい都市空間を実現する。		
	建築物等の整備の方針	魅力あるまちなみと良好な都市環境を誘導するため、周囲の建築物や環境等との調和を図りつつ、賑わいのある商業空間と、中心市街地の利便性を生かした快適な住環境を形成する。		
地区整備計画に関する事項	地区の区分	名称	元浜町13番街区地区地区計画	
		面積	約1.1ha	
	建築物等に 関する 事項	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1)勝馬投票券発売所、場外車券売り場その他これらに類するもの (2)風営法第2条第1項に規定する風俗営業の用に供する建築物 (3)風営法第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (4)倉庫業法第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する建築物 (5)畜舎。ただし、動物取扱業の販売、保管及び貸出に供する施設等は除く。	
		容積率の最高限度	10分の40	
		容積率の最低限度	10分の12	
		建ぺい率の最高限度	10分の8	
		建築物の敷地面積の最低限度	200㎡	
		建築面積の最低限度	160㎡	
		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の筑界線までの距離は、市道神前東公園線に面する区域においては、0.30m以上とし、その他の市道に面する区域においては、0.50m以上とする。	
		壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、垣、さく、塀、門、広告物、自動販売機その他これに類する歩行者の通行の妨げとなるような工作物を設置してはならない。 ただし、次の各号のいずれかに該当するものについては、この限りでない。 (1)公共的な歩行活動に貢献するベンチ、テント、サイン、植栽及び照明施設等 (2)建築物の外壁に設置する突き出し広告等で、地盤面からその下端までの高さが2.5m以上であるもの (3)可動式の庇、オーニング等	
		建築物等の高さの最高限度	市道神前東公園線、市道八幡仏光寺線及び市道宮豊国神社線の道路中心線から30m以内の区域は、敷地前面の道路から建築物の最高部までの高さを13.0m以下とする。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の屋根及び外壁の色彩は、周辺の環境に調和したものとする。 屋外広告物は、過大とならず周辺の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所等に留意し、美観風致を損なわないものとする。	
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して垣又はさくを設けてはならない。	

(2) 長浜市景観まちづくり計画との連携

平成16年(2006)に景観法が制定された。良好な景観は、美しく風格のある国土の形成と、潤いのある豊かな生活環境の創造に不可欠であり、国民共通の資産として、現在及び将来の国民がその恵みを受けられるように、整備・保全が図られなければならないと考えられている。

本市では、長浜らしい良好な景観を次代へ継承するため、独自の景観づくりに取り組めるよう、平成20年(2008)1月に景観行政団体となり、同年3月に景観法に基づく「長浜市景観まちづくり計画」を策定し、あわせて「長浜市景観条例」を施行した。また平成22年(2010)1月の市町合併に伴い、新たな景観資源を含むようになったことから、平成23年(2011)1月に計画を変更した。この景観まちづくり計画では、長浜市全域を景観計画区域に指定するとともに、良好な景観形成が特に必要とされる区域10ヶ所を景観形成重点区域に指定し、建築物の形態意匠や高さ、色彩などについて詳細な景観形成基準を定めている。

本計画の重点区域である長浜城下町区域及び北国街道木之本宿区域には、歴史的建造物や風情ある町並みが残されており、これらの地域資源を活かした景観まちづくりをさらに促進させる必要があるため、長浜城下町区域内の6つの通り及び北国街道木之本宿区域内の北国街道を景観まちづくり計画において「特定景観形成重点区域」に指定し、建築物の高さ制限(13m)やマンセル値による色彩制限などにより、周辺の町並み景観と調和した建築行為等が行われるよう規制誘導を行っている。また、長浜城跡周辺の琵琶湖沿岸の一部区域を同じく景観まちづくり計画において「広域景観形成重点区域」に指定し、同様の規制誘導を行っている。

今後は、伝統的な町家が多く軒を連ねる「北国街道」の南北側、さらに慶雲館や旧長浜駅舎から続く「明治ステーション通り」等の特定景観形成重点区域指定に向けて、地元関係者へ継続的に働きかけ、より良好な町並み景観の形成に努めることとする。

表 歴史的風致維持向上計画の重点区域内の景観形成重点区域(令和8年3月1日現在)

長浜城下町区域

特定景観形成重点区域	ながはま御坊表参道景観形成重点区域
	博物館通り景観形成重点区域
	北国街道景観形成重点区域
	ゆう壺番街景観形成重点区域
	大手門通り景観形成重点区域
	やわた夢生小路景観形成重点区域
広域景観形成重点区域	琵琶湖沿岸景観形成重点区域(市街地地域)

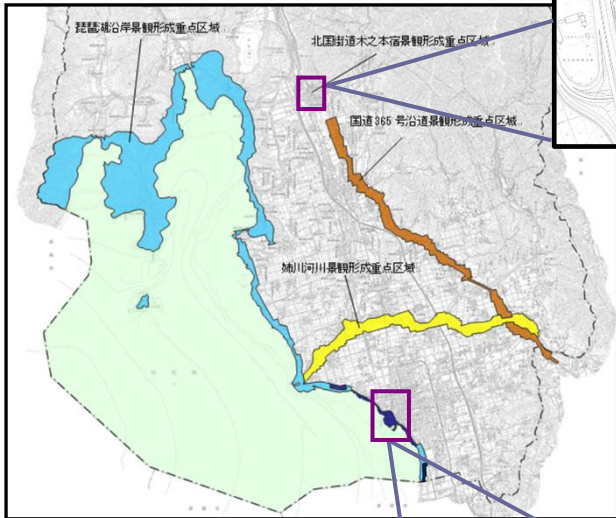
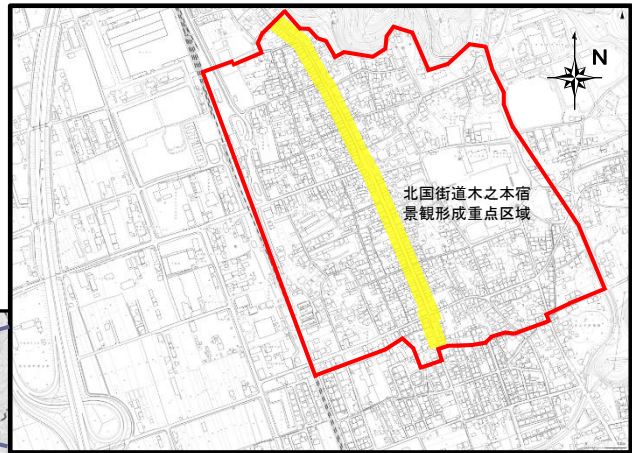
北国街道木之本宿区域

特定景観形成重点区域	北国街道木之本宿景観形成重点区域
------------	------------------

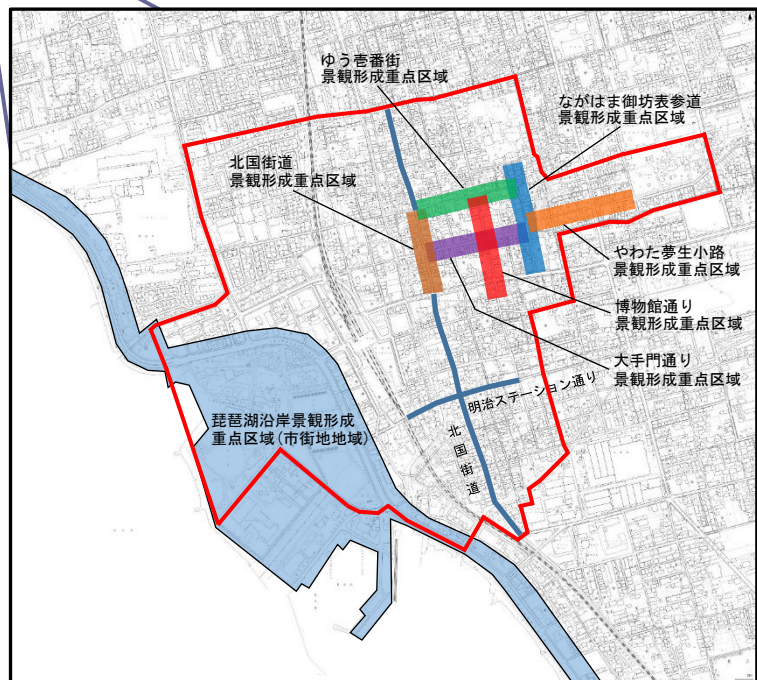
第4章 重点区域の位置及び区域

歴史的風致維持向上計画の重点区域内の景観形成重点区域図（令和8年3月1日現在）

北国街道木之本宿区域



長浜城下町区域



凡例

	重点区域
	景観形成重点区域
	今後、景観形成重点区域の指定を検討する区域

第4章 重点区域の位置及び区域

表 「ながはま御坊表参道景観形成重点区域」の景観形成基準（令和8年3月1日現在）

建築物	位置	○周囲の町並みに調和するよう壁面の位置をそろえ、通りの連続性に配慮します。																							
	形態 意匠	○周囲の町並みの景観と調和に配慮した形態・意匠を基調とします。 ○原則として、適度に軒を出した勾配のある一文字瓦の屋根、雁木、格子窓を設け、壁面は白壁となるよう努めます。 ○敷地内や建築物に付属する設備（屋上に設ける設備を含む。）は、建物と一体となったデザインとし、設置位置を考慮するなど目立たないように努めるとともに、建築物本体および周辺景観との調和に配慮したものとします。やむを得ない場合は、覆いをするなど修景します。 ○日よけテントなどを設置する場合は、必要最小限度とし、デザインや色彩は、周囲と調和するよう工夫します。																							
	色彩	○けばけばしい色彩とせず、外壁の色彩の推奨値を基調とし、周辺景観および敷地内の状況と調和を図ります。 ○外壁の色彩は、日本工業規格 Z8721（色の三属性による表示方法）により ・基準値を次のとおりとします。 <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 80%;"> <tr> <td style="text-align: center;">使用する色相</td> <td style="text-align: center;">彩度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1YR～10Y</td> <td style="text-align: center;">6.5以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">上記以外の色相</td> <td style="text-align: center;">2以下</td> </tr> <tr> <td colspan="2">無彩色は、N1～N9.5</td> </tr> </table> ・推奨値を次のとおりとします。 <table border="1" style="margin-left: 20px; border-collapse: collapse; width: 80%;"> <tr> <td style="text-align: center;">使用する色相</td> <td style="text-align: center;">明度</td> <td style="text-align: center;">彩度</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1YR～10YR</td> <td style="text-align: center;">5以上</td> <td style="text-align: center;">6.5以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.1Y～10Y</td> <td style="text-align: center;">7以上</td> <td style="text-align: center;">6以下</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">上記以外の色相</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2以下</td> </tr> <tr> <td colspan="3">無彩色は、N1～N9.5</td> </tr> </table> ただし、着色していない木材、土壁、ガラス等の材料によって仕上げられる部分の色彩または建築物の見付面積の10分の1未満の範囲内で外観のアクセント色として着色される部分の色彩は、除きます。	使用する色相	彩度	0.1YR～10Y	6.5以下	上記以外の色相	2以下	無彩色は、N1～N9.5		使用する色相	明度	彩度	0.1YR～10YR	5以上	6.5以下	0.1Y～10Y	7以上	6以下	上記以外の色相		2以下	無彩色は、N1～N9.5		
	使用する色相	彩度																							
	0.1YR～10Y	6.5以下																							
	上記以外の色相	2以下																							
無彩色は、N1～N9.5																									
使用する色相	明度	彩度																							
0.1YR～10YR	5以上	6.5以下																							
0.1Y～10Y	7以上	6以下																							
上記以外の色相		2以下																							
無彩色は、N1～N9.5																									
素材	○周辺景観になじみ、かつ、耐久性および耐候性に優れた素材を使用します。 ○屋根は和風感のある瓦、または、これに準ずる素材を基本とし、周囲の町並みの景観と調和したものとします。 ○外部に面する建具は、落ち着いた色のカラーサッシ、その他これに類するものとし、可能な範囲で木製を用いることとします。 ○地域性のある素材の活用に努めます。																								
高さ	○敷地前面の道路から13m以下を原則とします。ただし、社寺などの伝統様式による建築物、公益施設は除きます。																								
緑化 (植栽)	○敷地の周辺は、できる限り緑化に努めます。 ○敷地内に生育する樹木などは、できるだけ残します。やむを得ず伐採する必要があるときは、必要最小限にとどめます。ただし、樹姿または樹勢が優れた樹木は、移植の適否を判断し、周辺への移植に努めます。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復に努めます。																								
その他	○屋外照明は、過剰な光量とせず、適切な照射範囲とし、周囲との調和に配慮します。																								
工作物	門、垣、さく、へい類	○周囲の町並みに調和するよう壁面の位置をそろえ、通りの連続性に配慮します。 ○周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態および意匠とします。 ○けばけばしい色彩を避け、周辺景観および敷地内の状況と調和が得られるものとします。 ○具体的には、建築物に関する基準の色彩の項に準じるものとします。 ○屋外照明は、過剰な光量とせず、適切な照射範囲とし、周囲との調和に配慮します。																							
	擁壁	○外観は周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態および意匠とします。 ○外観は周辺景観および敷地内の状況に配慮し、調和の得られる素材を用います。																							
	その他	○すっきりした形態および意匠に努めるとともに、けばけばしい色彩とせず、周辺景観にな																							

第4章 重点区域の位置及び区域

	<p>じむものとし。ただし、彫刻物の形態および意匠は、周辺景観になじむものとし、やむを得ない場合は、道路から容易に望見できないよう遮へいします。なお、芸術作品展などの開催にともない一時的に措置されるものは、除きます。</p> <p>○高さは、敷地地盤から15m以下を原則とし、周辺の建物よりも突出したものとしません。</p> <p>○外部に設ける配管類など付属する設備（屋上に設ける設備を含む。）は、工作物と一体となったデザインとし、設置位置を考慮するなど目立たないように努めるとともに、工作物本体および周辺景観との調和に配慮したものとします。やむを得ない場合は、覆いをするなど修景します。</p> <p>○屋外照明は、過剰な光量とせず、適切な照射範囲とし、周囲との調和に配慮します。</p> <p>○自動販売機は、周囲の町並みに調和するよう、通りの連続性に配慮した設置、または、周辺景観に配慮したデザインや色彩によるものとします。</p> <p>○郵便ポストは、周辺景観と調和するよう、周囲の修景、または、周辺景観に配慮したデザインや色彩によるものとします。</p>
電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路または空中線系	<p>○電柱は、民有地に移設するなど極力目立たないよう配置し、できるだけ道路の路面には配置しないよう努めます。</p> <p>○色彩は、落ち着いた色彩となるよう努め、周辺景観との調和を図ります。</p> <p>○空中を横断する配線は、可能な限り控えます。</p>
屋外における物品の集積または貯蔵	<p>○道路の敷地境界線から可能な範囲で後退するとともに、既存樹木の保全に努めます。</p> <p>○原則として、道路から2m以上後退します。</p> <p>○遮へい措置を要するものの集積または貯蔵の高さは、その遮へい措置に見合った高さまでとします。</p> <p>○事業所における原材料・製品、スクラップなどまたは建設工事などにおける資材などの集積または貯蔵にあっては、外部から容易に望見できないよう敷地外周部に遮へい措置を講じます。道路に面する部分では、常緑の中高木などで遮へいします。</p> <p>○農林水産品置場、商品の展示場などは、物品を整然と集積または貯蔵するとともに、必要に応じ、その敷地の周囲に修景のため植栽します。</p> <p>○植栽は、自然植生を考慮するとともに、周辺環境との調和が得られる樹種とします。</p>
土地の形質の変更	<p>○造成などにかかる切土および盛土の量は、構造に支障のない限り少なくするとともに、擁壁などの構造物を設ける場合は、必要最小限のものとします。</p> <p>○のり面が生じる場合は、周辺景観および周辺環境に配慮し、必要な修景を行います。</p> <p>○行為終了後、土地の不整形な分割または細分化は避けます。</p> <p>○駐車場を設置する場合は、道路から望見できないよう、垣、さく、へいなどの工作物や植栽などによる遮へいに努めるなど、周辺の景観との連続性や調和に配慮します。</p> <p>○広場、運動場その他これらに類するものを設置する場合は、当該施設にかかる敷地の面積の20%以上の敷地を緑化します。</p>

(長浜市景観まちづくり計画より抜粋)

(3) 屋外広告物の規制

本計画の重点区域のうち長浜城下町区域は、秀吉時代の町屋敷年貢免除により自由な商業・流通活動が認められ、以後も大通寺の門前町、北国街道の宿場町として活発な商業展開がなされてきたため、今も多くの店舗が軒を連ねている。また、北国街道木之本宿区域についても、北国街道の宿場町、浄信寺の門前町として現在も多くの店舗が軒を連ねている。こうした特性上、各店舗の看板類は、町並み景観をより風情あるものへと引き立てる重要な構成要素である一方で、場合によっては良好な景観を阻害する大きな要因にもなりかねない。

本市では、平成22年度から滋賀県より権限移譲を受け、滋賀県屋外広告物条例に基づき、屋外広告物に関する許可事務や除却活動等を行ってきた。

平成24年度からは、より質の高い屋外広告物によって魅力的な町並み景観が創出され

第4章 重点区域の位置及び区域

るよう、長浜市屋外広告物条例を施行している。今後は、規制基準を長浜市景観まちづくり計画に位置付け、より良好な屋外広告物の規制誘導に努める。

(4) 県・市独自の取組

1) ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例

滋賀県では、湖国にふさわしいというおいと個性ある風景を守り育て、後世に伝えるため、昭和60年(1985)に「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例(風景条例)」を施行した。この条例では、自治会などで建築物の形態意匠や色彩の調和、敷地の緑化などについてお互いにとりきめを結ぶことができる協定制度が設けられ、あたたかいふるさとづくりを進められるようになっている。

現在、本市には15の協定地区があり、地域の個性を最大限に生かしながら、歴史的な町並みの保全や農村に調和した修景事業や緑化事業等が行われている。

表 長浜市内の近隣景観形成協定地区(令和8年3月1日現在)

	協定地区	協定名	認定年度	重点区域
1	高月町雨森	ふるさと雨森の風景を守り育てる協定	S60	
2	今町	ふるさと今町美しいまちづくり協定	S62	
3	今川町	やすらぎ今川地域景観づくり協定	H1	
4	北国街道町衆の会	北国街道を守り育てる協定	H2	区域内
5	下八木町	「好きです!しもやぎ」うるわしい下八木の景観を育てる協定	H4	
6	元浜町	「博物館通り」住みよい美しい町づくり協定	H6	区域内
7	西浅井町集福寺	青垣にキラリとひかる 集福寺の郷づくり協定	H6	
8	南浜町	美しい南浜の景観を守り育てる協定	H6	
9	益田町	「真清水の湧きでるまち、住んでみたい益田」の景観を守り育てる協定	H7	
10	西浅井町黒山	緑かおる黒山の歴史と石仏の里づくり協定	H9	
11	湖北町海老江	光明皇后ゆかりの里大字海老江の明るいふる里づくり協定	H9	
12	西浅井町山門	山門区 花と緑豊かなまちづくり協定	H11	
13	高月町東阿閉	東阿閉自治会 ドイツの鐘が鳴る美しいまちづくり協定	H12	
14	高月町渡岸寺	洗心の郷渡岸寺 美しい景観を育てる協定	H15	
15	神前西町、宮町、金屋町地区	「やわた夢生小路」癒しのまちづくり協定	H17	区域内

2) 長浜市さわやかで清潔なまちづくり条例

環境に関する身近な課題について、市、市民、事業者が協働して取組を進めるとともに、快適で清潔な暮らしを阻害する行為を禁止することにより、豊かで住みよい地域社

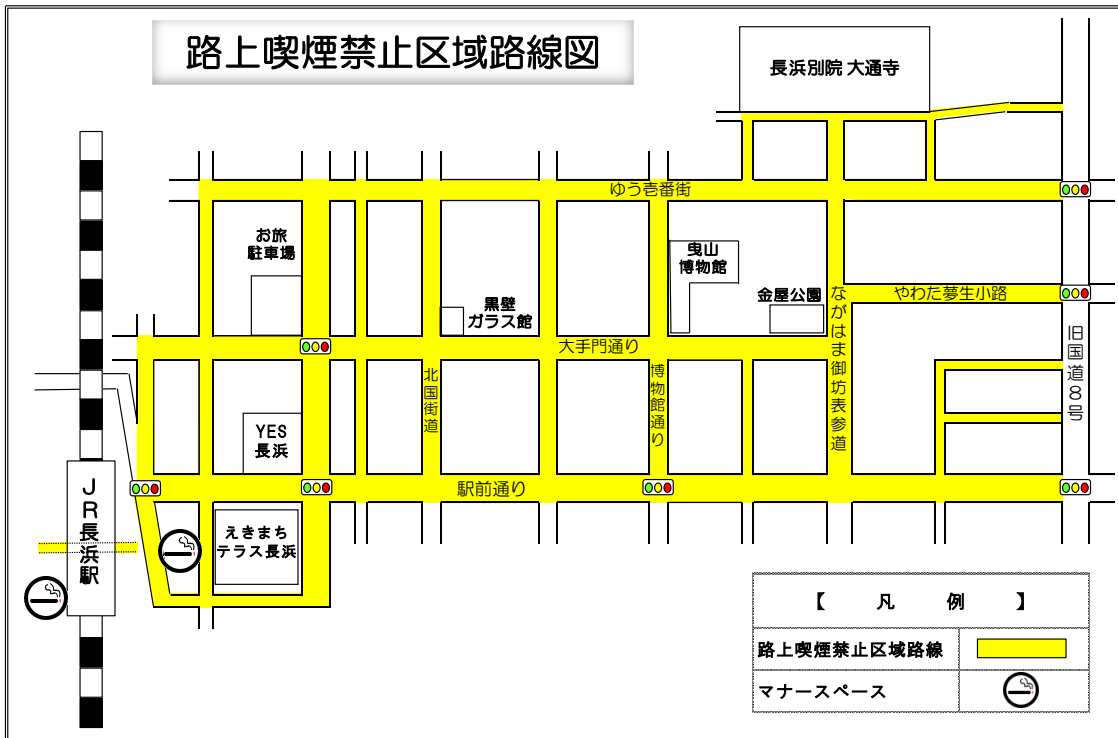
第4章 重点区域の位置及び区域

会の実現を目指すため、平成20年（2008）7月に「長浜市さわやかで清潔なまちづくり条例」を施行した。

この条例では、飼い犬等のふんの放置や空き缶等のポイ捨て、たんづばの吐き捨てや落書き、深夜花火等を禁止している。また、たばこの喫煙については、本計画の重点区域の一部を路上喫煙禁止区域に指定し、同区域での喫煙を禁止している。

こうした制度の運用により、地域住民にとっても、また長浜市を訪れる観光客らにとっても、良好で快適な市街地環境となることを目指している。

図 路上喫煙禁止区域路線図



(5) 自然公園法

本市では、自然公園として琵琶湖を中心に琵琶湖沿岸、余呉湖周辺及び竹生島が琵琶湖国定公園に指定されており、3,295haが該当している。本計画の重点区域のうち、豊公園の湖の部分が自然公園法に基づき、琵琶湖国定公園における普通地域に指定されている。

図 琵琶湖国定公園（重点区域内）

