

近江八幡市風景計画（水郷風景計画編） 変更

（１）変更の概要

旧近江八幡市と旧安土町で異なる風景形成基準の運用を見直し、重要文化的景観の選定範囲の拡大を含めた西の湖周辺における一体的な風景づくりを展開していく観点から、水郷風景計画区域を拡大します。

（２）水郷風景計画の区域

水郷風景計画区域として新たに指定する区域（以下「拡大区域」という。）は、図1に示す面積約346haの区域（安土町大中・下豊浦・常楽寺の一部）とします。

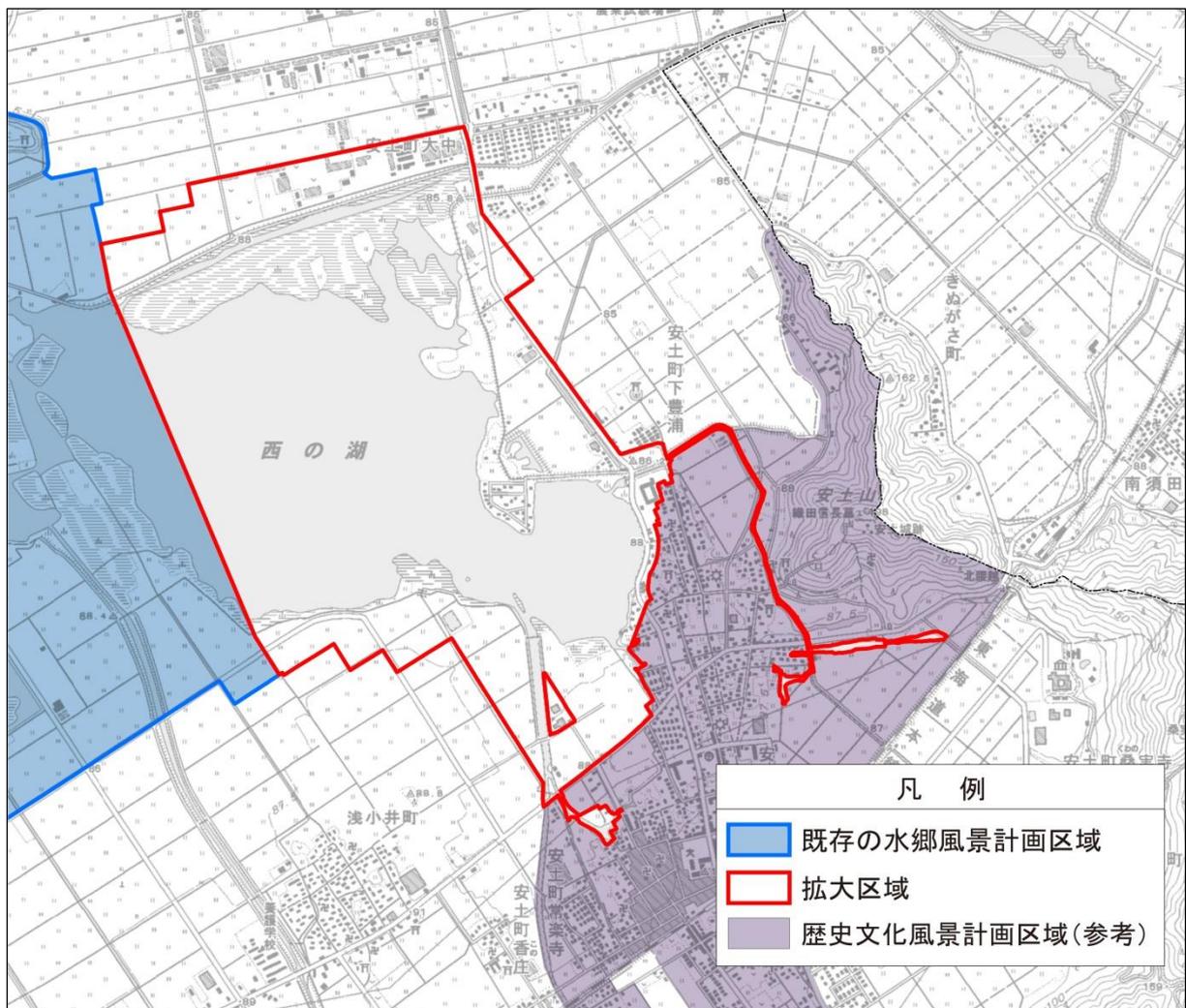


図1 拡大区域

(3) 重要文化的景観の選定

拡大区域の風景を構成する最も重要な要素は西の湖の水面とヨシ原であるため、西の湖一帯における重要文化的景観「近江八幡の水郷」の選定範囲の拡大を促進し、ヨシ産業等の生業や内湖と共生する住民生活と深く結びついて形成された文化的風景の保全を図ります。

(4) 届出の必要な行為

拡大区域内において、表1に掲げる行為をしようとする場合は、あらかじめ届出が必要となります。

表1 届出の必要な行為

行為の区分		届出が必要となる規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・新築（新設） ・増築 ・改築 ・移転 ・外観を変更することとなる修繕、模様替え又は色彩の変更 	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積の合計が10㎡を超えるもの ※色彩の変更等は外観の変更面積が10㎡以下を除く
工作物		
開発行為		<ul style="list-style-type: none"> ・切土、盛土の高さが1mを超えるもの
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		<ul style="list-style-type: none"> ・面積が1,000㎡を超えるもの
木竹の植栽又は伐採		<ul style="list-style-type: none"> ・高さが5mを超えるもの
屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積		<ul style="list-style-type: none"> ・面積が1,000㎡を超えるもの ※堆積期間が30日以内の行為を除く
水面の埋立又は干拓		<ul style="list-style-type: none"> ・すべて

(別表) 工作物の区分

工作物の区分	届出が必要となる規模
垣、さく、へい、擁壁、防球ネットその他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが2mを超えるもの（擁壁は高さが1mを超えるもの）
太陽光発電パネルその他これに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・出力50KW以上のもの
自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて
その他の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが5mを超えるもの

注：工作物の定義

1. 垣、さく、へい、擁壁、防球ネットその他これらに類するもの
2. 煙突又はごみ焼却施設
3. 鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱その他これらに類するもの

4. 電波塔その他これらに類するもの
5. 高架水槽その他これに類するもの
6. 汚水、廃水又は廃棄物进行处理する施設その他これに類する処理施設
7. アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラント
その他これらに類する製造施設
8. 穀物、飼料等を貯蔵する施設その他これらに類する施設
9. 太陽光発電パネルその他これに類するもの
10. 風力発電施設
11. 自動車駐車施設
12. 電気供給のための電線路、有線電機通信のための線路又は空中線系（その支持物を含む）
13. 自動販売機

(5) 地区区分

拡大区域の風景づくりを具体化するために、風景特性にあわせた3つの風景形成基準適用地区（図2）を設定します。

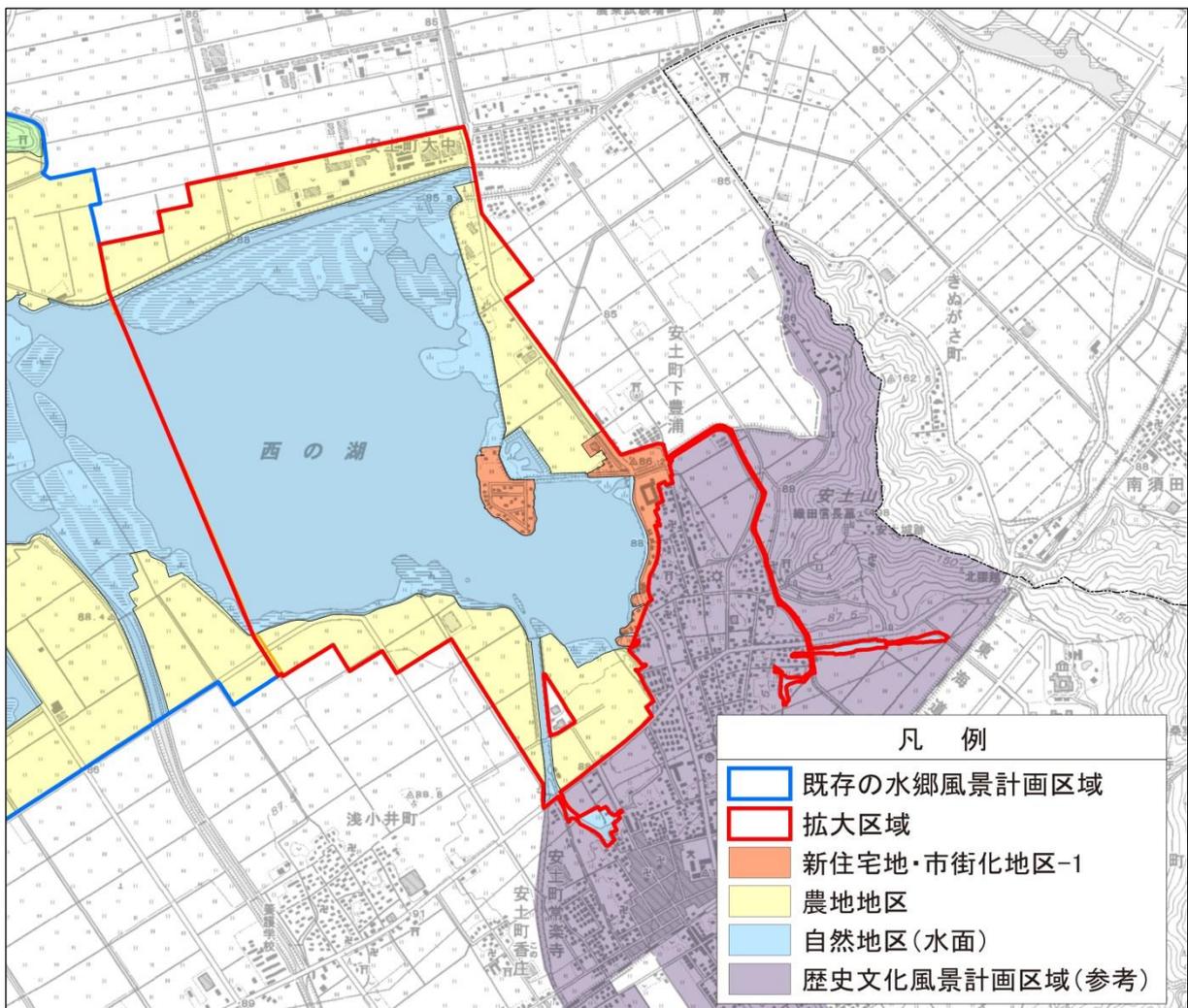


図2 地区区分（風景形成基準適用地区）

(6) 風景形成基準

届出の必要な行為に関する風景形成基準は、表2・3・4のとおりとします。

表2 風景形成基準（新住宅地・市街化地区-1）

対象行為	項目	基準
建築物の 建築等	位置	ア. 敷地内の建物及び工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること。
		イ. 原則として建物の外壁は、内湖に直接面する敷地にあつては内湖側の敷地境界線から2m以上後退すること。
	高さ	ア. 建物の高さは10m以下を原則とする。
	形態・意匠	ア. 周辺の景観と調和した、全体的にまとまりのある形態にすること。また、長大で単調な壁面とならないよう形態を工夫すること。
		イ. 地上2階以下を原則とする。
		ウ. 4寸～5寸勾配の勾配屋根を設け、適度な軒の出を有することを原則とする。
		エ. 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。
	色彩	ア. 周辺の自然景観や和風建築に馴染む落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。
		イ. 色彩を組み合わせる場合は、建物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分に考慮すること。
	素材	ア. 屋根は和風感のある瓦又は、それに準ずるものを原則とする。
		イ. 外観部では、周辺の伝統的な様式の建物と同様の木材、土、ヨシ等の自然素材を用いること。これらの素材を用いることが出来ない場合は、周辺の景観を形成する素材と調和を図れるよう配慮すること。
		ウ. 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大部分にわたって使用することは避けること。
敷地の緑化 措置	ア. 敷地内の前庭には、塀越しなどに適度な緑を確保すること。	
	イ. 湖岸から後退してできる空地には、特に中高木又は生垣による緑化に努めること。	
	ウ. 郷土種を考慮し、周辺環境と調和した樹種とすること。	

表2 風景形成基準（新住宅地・市街化地区-1）（つづき）

対象行為	項目	基準
工作物の建設等	垣根、さく、塀、門	ア. 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。
		イ. 落ち着いた色彩で周辺景観及び建物との調和が得られるものとする。
		ウ. 外観部は樹木（生垣）、木材、石材等の自然素材を用いること。
	その他の工作物	ア. 金属製や光沢のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、樹木、塀等で修景措置を行うこと。
		イ. 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。
		ウ. すっきりとした形態及び意匠とし、落ち着いた色彩で周辺景観に馴染む色合いの低彩度色を用いること。
エ. 樹木等により必要に応じて修景緑化を図ること。		

表2 風景形成基準（新住宅地・市街化地区-1）（つづき）

対象行為	基準
木竹の植栽又は伐採	ア. 木竹の植栽・伐採に関しては、周辺景観への影響に配慮して検討すること。
	イ. 樹木の樹種、樹齢、樹形等の価値を調査し、木竹の伐採を検討すること。
	ウ. 高さ 10m以上又は樹冠幅が 10m以上の大きな樹木は、原則として伐採しないこと。
	エ. 伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるように代替措置（植栽など）を講じること。
屋外における物品の集積・貯蔵	ア. 道路その他の公共の場から容易に望見できない位置に集積又は貯蔵すること。又は、敷地外周部に植栽等の修景措置を講じること。
鉱物の掘採又は土石類の採取	ア. 道路その他の公共の場から容易に望見できないよう植栽又は塀等で遮へい措置を講じること。
	イ. 跡地の整正を行うとともに、緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。
水面の埋立又は干拓	ア. 護岸はできるだけ石材等の自然素材を用いること。
	イ. 必要に応じ親水性のある形態となるよう配慮すること。
	ウ. のり面が生じる場合は、芝、低木及び中高木の植栽等の緑化措置を図ること。
土地の区画形質の変更	ア. 造成等に関わる切土及び盛土の量は、できるだけ少なくするとともに、のり面の整正は土羽によるものとする。やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合にあっては、必要最小限のものにすること。
	イ. のり面が生じる場合は周辺の景観に配慮し、芝、低木及び中高木の植栽など必要な緑化措置を図ること。
	ウ. 駐車場を設置する場合にあっては、道路その他の公共の場から直接車を望見出来ないよう、敷地外周部に生垣等で修景緑化を行う。また、敷地内部においても中高木を取り入れた修景緑化を行い、単調な空間とならないよう配慮すること。

表3 風景形成基準（農地地区）

対象行為	項目	基準
建築物 ^(注1) の建築等 *延床面積 150㎡以下 の納屋、倉 庫は除く	位置	ア. 敷地内の建物及び工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること。
		イ. 指定水路 ^(注2) 、湖岸等の水際から20m以内の敷地にあつては、水際から10m以上後退すること。
	高さ	ア. 建物の高さは10m以下を原則とする。ただし、指定水路、湖岸等の水際から20m以内の敷地にあつては、高さは5mを超えない、地上1階以下を原則とする。
	形態・意匠	ア. 周辺の景観と調和した、全体的にまとまりのある形態にすること。
		イ. 地上2階以下を原則とする。ただし、指定水路、湖岸等の水際から20m以内の敷地にあつては、高さは5mを超えない、地上1階以下を原則とする。
		ウ. 4寸～5寸勾配の勾配屋根を設けること。
		エ. 周辺の田園景観と調和した意匠とすること。
		オ. 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。
	色彩	カ. 空調室外機、ガスボンベなど室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、周辺の景観に調和するよう修景措置を工夫すること。
		ア. 自然素材がもつ色を基調とすること。
		イ. 周辺の自然景観に馴染む落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。
	素材	ウ. 色彩を組み合わせる場合は、建物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分に考慮すること。
ア. 外観部では、周辺の伝統的な様式の建物と同様の木材、土、ヨシ等の自然素材を用いること。これらの素材を用いることが出来ない場合は、周辺の景観を形成する素材と調和を図れるよう配慮すること。		
敷地の緑化措置	イ. 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大部分にわたって使用することは避けること。	
	ア. 敷地内の空地には、適度な緑を確保すること。	
		イ. 郷土種を考慮し、周辺環境と調和した樹種とすること。

注1：ただし、この地域に住宅を建築する場合は、この表の基準のほか、旧集落地域の基準を原則とする。

注2：拡大区域においては該当なし（ただし、湖岸等には西の湖が該当する。）

表3 風景形成基準（農地地区）（つづき）

対象行為	項目	基準
延床面積 150㎡以下 の納屋、倉 庫の建築 等	位置	ア. 敷地内の建物及び工作物の規模を勘案して釣り合いよく配置すること。
		イ. 指定水路、湖岸等の水際から20m以内の敷地にあつては、水際から10m以上後退すること。
	高さ	ア. 建物の高さは10mを超えない、地上2階以下を原則とすること。ただし、指定水路、湖岸等の水際から10m以内の敷地にあつては、高さは5mを超えない、地上1階以下を原則とする。
		ア. 周辺の景観と調和した、全体的にまとまりのある簡素形態にすること。
		イ. 屋根は勾配屋根が望ましい。 ウ. 周辺の田園景観と調和した意匠とすること。
	色彩	ア. 自然素材がもつ色を基調とすること。
		イ. 周辺の自然景観に馴染む落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。
		ウ. 色彩を組み合わせる場合は、建物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分に考慮すること。
	素材	ア. 外観部では、周辺の伝統的な様式の建物と同様の木材、土、ヨシ等の自然素材を用いることが望ましい。
	工作物の 建設等	垣根、さく、塀、門
イ. 落ち着いた色彩で周辺景観及び建物との調和が得られるものとする。		
ウ. 外観部は樹木（生垣）、木材、石材等の自然素材を用いること。		
その他の工作物		ア. 金属製や光沢のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、樹木、塀等で修景措置を行うこと。
		イ. 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。
		ウ. すっきりとした形態及び意匠とし、周辺景観に馴染む落ち着いた色彩の低彩度色を用いること。
		エ. 樹木等により必要に応じて修景緑化を図ること。

表3 風景形成基準（農地地区）（つづき）

対象行為	基準
木竹の植栽又は伐採	<p>ア. 木竹の植栽・伐採に関しては、周辺景観への影響に配慮して検討すること。</p> <p>イ. 樹木の樹種、樹齢、樹形等の価値を調査し、木竹の伐採を検討すること。</p> <p>ウ. 植樹をする場合、この地方に元来ある樹種を原則とする。</p> <p>エ. 高さ10m以上又は樹冠幅が10m以上の大きな樹木は、原則として伐採しないこと。</p> <p>オ. 伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるように代替措置（植栽など）を講じること。</p>
屋外における物品の集積・貯蔵	<p>ア. 道路その他の公共の場から容易に望見できない位置に集積又は貯蔵すること。又は、敷地外周部等に植栽等の修景措置を講じること。</p> <p>イ. 農林水産物、商品の展示場、ヨット・ボートヤード等にあつては物品を整然と集積又は貯蔵すること。必要に応じ、その敷地の周囲に修景のための植栽をすること。</p>
鉱物の掘採又は土石類の採取	<p>ア. 道路その他の公共の場から容易に望見できないよう植栽等の遮へい措置を講じること。</p> <p>イ. 跡地の整正を行うとともに、緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。</p>
水面の埋立又は干拓	<p>ア. 護岸はできるだけ石材等の自然素材を用いること。</p> <p>イ. 必要に応じ親水性のある形態となるよう配慮すること。</p> <p>ウ. のり面が生じる場合は、芝、低木及び中高木の植栽等の緑化措置を図ること。</p>
土地の区画形質の変更	<p>ア. 造成等に関わる切土及び盛土の量は、できるだけ少なくするとともに、のり面の整正は土羽にすること。やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合には、必要最小限にすること。</p> <p>イ. のり面が生じる場合は周辺の景観に配慮し、芝、低木及び中高木の植栽など必要な緑化措置を図ること。</p> <p>ウ. 駐車場を設置する場合にあつては、道路その他の公共の場から直接車を望見出来ないよう、敷地外周部等に修景緑化を行う。また、敷地内部においても中高木を取り入れた修景緑化を行い、単調な空間とならないよう配慮すること。</p>

表4 風景形成基準（自然地区（水面））

対象行為	項目	基準
関連法との整合		ア. 自然公園特別地域に指定されている区域においては、自然公園法施行規則第11条並びに滋賀県自然公園管理計画書の各種行為に対する取扱指針に定める基準に適合すること。
建築物の建築等	規模	ア. 建ぺい率20%以下を原則とすること。
	位置	ア. 建物の外壁が敷地境界線から2m以上離れていること。
	高さ	ア. 建物の高さは10m以下を原則とする。ただし、現存する社寺の改築に対しては適用除外とする。
	形態・意匠	ア. 地上2階以下を原則とすること。ただし、現存する社寺の改築に対しては適用除外とする。
		イ. 勾配屋根を設けることを原則とし、適度な軒の出を有すること。
		ウ. 周辺の自然景観や和風建築の様式を継承した意匠とすること。
		エ. 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。
	オ. 空調室外機、ガスボンベなど室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか又は、周辺の景観に調和するよう修景措置を工夫すること。	
	色彩	ア. 自然素材がもつ色を基調とすること。
		イ. 周辺の自然景観に馴染む落ち着いた色合いの低彩度色を用いること。
ウ. 色彩を組み合わせる場合は、建物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分に考慮すること。		
素材	ア. 屋根はいぶし瓦葺き又はヨシ葺きを原則とすること。	
	イ. 外観部では、周辺の伝統的な様式の建物と同様の木材、土、ヨシ等の自然素材を用いること。これらの素材を用いることが出来ない場合は、周辺の景観を形成する素材と調和を図れるよう配慮すること。	
	ウ. 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大部分にわたって使用することは避けること。	
敷地の緑化措置	ア. 敷地内の空地には、適度な緑を確保すること。	
	イ. 郷土種を考慮し、周辺環境と調和した樹種及び配置とすること。	

表4 風景形成基準（自然地区（水面））（つづき）

対象行為	項目	基準
工作物の建設等	垣根、さく、塀、門	ア. 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。
		イ. 落ち着いた色彩で周辺景観及び建物との調和が得られるものとする。
		ウ. 外観部は樹木（生垣）、木材、石材等の自然素材を用いること。
	その他の工作物	ア. 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。
		イ. すっきりとした形態及び意匠とし、落ち着いた色彩で周辺景観に馴染む低彩度色を用いること。
		ウ. 樹木等により必要に応じて修景緑化を図ること。 エ. 船、ボート等は和風のデザインを原則とし、光沢のある仕上げを避け、落ち着いた色調とすること。

表4 風景形成基準（自然地区（水面））（つづき）

対象行為	基準
木竹の植栽又は伐採	<p>ア. 木竹の植栽・伐採に関しては、周辺景観への影響に配慮して検討すること。</p> <p>イ. 樹木の樹種、樹齢、樹形等の価値を調査し、木竹の伐採を検討すること。</p> <p>ウ. 植樹をする場合、この地方に元来ある樹種を原則とする。</p> <p>エ. 高さ10m以上又は樹冠幅が10m以上の大きな樹木は、原則として伐採しないこと。</p> <p>オ. 伐採を行った場合は、その周辺景観が良好に維持できるように代替措置（植栽など）を講じること。</p>
屋外における物品の集積・貯蔵	<p>ア. 道路その他の公共の場から容易に望見できない位置に集積又は貯蔵すること。又は、敷地外周部等に植栽等の修景措置を講じること。</p> <p>イ. 農林水産物、商品の展示場、ヨット・ボートヤード等にあつては物品を整然と集積又は貯蔵すること。必要に応じ、その敷地の周囲に修景のための植栽をすること。</p>
鉱物の掘採又は土石類の採取	<p>ア. 主要な視点場から望見できないよう植栽等で遮へい措置を講じること。</p> <p>イ. 跡地の整正を行うとともに、緑化措置（芝、低木又は中高木の植栽）を講じること。</p>
水面の埋立又は干拓	<p>ア. 護岸はできるだけ石材等の自然素材を用いること。</p> <p>イ. 必要に応じ親水性のある形態となるよう配慮すること。</p> <p>ウ. のり面が生じる場合は、芝、低木及び中高木の植栽等の緑化措置を図ること。</p>
土地の区画形質の変更	<p>ア. 造成等に関わる切土及び盛土の量は、できるだけ少なくするとともに、のり面の整正は土羽にすること。やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合には、必要最小限にすること。</p> <p>イ. のり面が生じる場合は周辺の景観に配慮し、芝、低木及び中高木の植栽など必要な緑化措置を図ること。</p> <p>ウ. 駐車場を設置する場合にあつては、道路その他の公共の場から直接車を望見出来ないよう、敷地外周部等に修景緑化を行う。また、敷地内部においても中高木を取り入れた修景緑化を行い、単調な空間とならないよう配慮すること。</p>