

近江八幡市風景計画 (全市計画編)

平成28年7月

近江八幡市

目 次

第 1 基本的事項	1
(1) 役割	
(2) 対象区域（風景計画区域）	
(3) 計画の性格と構成	
第 2 市域の概況	3
(1) 自然環境	
(2) 歴史的環境	
(3) これまでの風景づくりの取組	
第 3 良好な風景づくりに関する方針	16
1 風景づくりの理念	16
2 風景づくりの基本方針	17
(1) 水郷と一体となった美しい四季折々の自然風景の保全・再生	
(2) 自然と融合した伝統的な農村集落や沖島の漁村、ふるさとの風景の保全・再生	
(3) 長い歴史の中で、人々が誇りと愛着をもって積み重ねてきた歴史・文化的風景の継承・再生	
(4) 新たな活力と魅力を創造する街なみの風景の創出	
3 風景ゾーン別の基本方針	19
(1) ゾーン区分	
(2) ゾーン別の基本方針	
第 4 行為の制限に関する事項	29
(1) 届出の必要な行為	
(2) 風景形成基準	
第 5 風景づくりに関する施策の方針	33
(1) 地域別計画の策定	
(2) 重要文化的景観の選定	
(3) 市民の自主的な風景づくりの促進	
(4) 景観重要建造物の指定等	
(5) 屋外広告物の適切な誘導	
(6) 公共建築物等デザイン指針（仮称）の策定	
(7) 眺望風景保全地区の指定	

第1 基本的事項

(1) 役割

本計画は、「近江八幡市風景づくり条例」(以下「風景条例」という)に基づき、風景づくりを総合的かつ計画的に推進するため、景観法第8条第1項に規定する「景観計画」として、良好な風景づくりの方向性を示すものであり、特徴ある地域ごとに取り組む風景づくりの指針となるものです。

なお、本計画では、視覚的な要素に人々の営みが融合し、「五感」で感じることのできる日常生活全体からの景色を表す語句として「風景」を使っています。そのため、景観法に基づく「景観計画」を「風景計画」と、「景観計画区域」を「風景計画区域」とそれぞれ読み替えています。

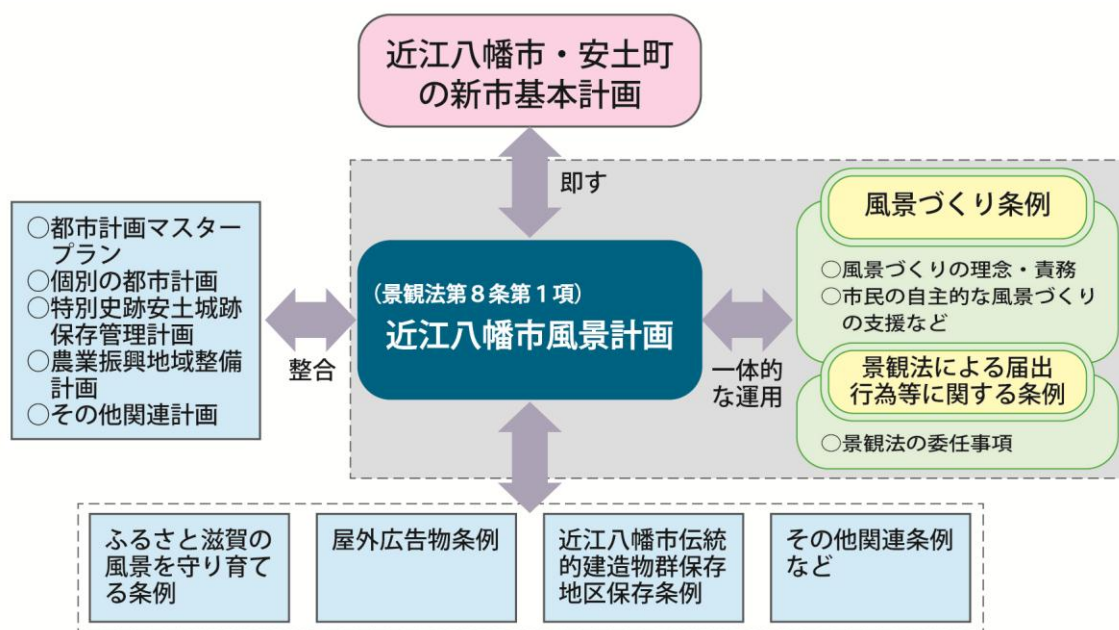


図1 風景計画の位置付け

(2) 対象区域（風景計画区域）

市内全域を風景計画区域とします。

(3) 計画の性格と構成

本計画は、市内全域を対象とする「全市計画」と、7つの風景ゾーンを踏まえて段階的に策定する「地域別計画」(別冊)で構成します。

全市計画では、市内全域に風景計画区域を設定し、本市の風景づくりの基本的な考え方を明らかにするとともに、周辺の風景に影響を及ぼしやすい大規模行為を対象とした風景形成基準を定めます。

地域別計画では、風景ゾーンごとの特性を生かした風景づくりに取り組むため、各ゾーンの風景特性を考慮した風景形成基準や地域の良好な風景づくりに必要な事項を定めます。

なお、風景計画の運用に当たっては、地域別計画の策定・施行区域においては、

その内容を踏まえれば足りるようになります。

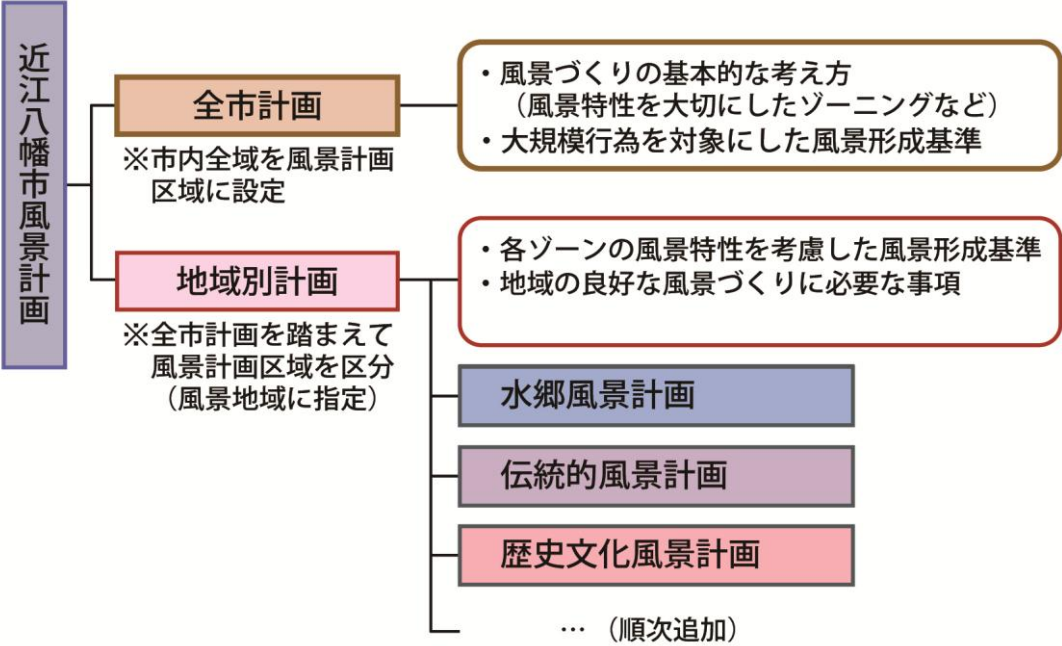


図2 風景計画の構成

第2 市域の概況

(1) 自然環境

ア 地勢・地形

市域は、琵琶湖に面し、琵琶湖最大の島である沖島を北端に、湖岸から長命寺山、八幡山が続き、農地と市街地の広がる平野部を経て南に瓶割山、雪野山、西に岡山（水茎の岡）、東に安土山、織山（観音寺山）、箕作山の孤立丘陵が分布しています。また、水郷で名高い西の湖や日野川、白鳥川、蛇砂川等の河川が琵琶湖と繋がっています。

市域の多くは鈴鹿山脈西麓から琵琶湖へ流下する河川によって形成された三角州となっており、その平坦な地形に田園地帯が広がっています。かつて湖岸部は、大小の内湖がありましたが、その多くは干拓により田園となっており、現在は小中之湖の一部、西の湖が残っています。



市街地周辺の地勢



西の湖周辺の地勢

イ 気候

市域は太平洋岸式気候に属し、年間平均気温が 15℃程度で比較的温暖な気候となっています。年間降水量は、約 1,300 mm から 1,800 mm で日本の平均降水量とほぼ同じです。

ウ 水系

市内には、現存する琵琶湖最大の内湖である西の湖があります。また、琵琶湖へ流入する一級河川が 4 河川（日野川、白鳥川、蛇砂川、長命寺川）があります。

西の湖は、平成 20 年にラムサール条約の登録湿地に認定されており、ヨシ等が群生する貴重な生態系を有しています。また、西の湖の水郷地帯は琵琶湖八景「春色安土・八幡の水郷」として称され、古くからの県下有数の景勝地となっています。

その他、生活水路や農業用水路等も多くみられるほか、浅小井町、安土町常楽寺、金剛寺町等には湧水もあり、生活に密着した固有の魅力的な風景を形成する要素となっています。



西の湖

ウ 植生

市内では、西の湖周辺及び湖岸にまとまったヨシクラスの分布が見られ、滋賀県「琵琶湖のヨシ群落の保全に関する条例」に基づくヨシ群落保全区域に指定されており、その保全が図られています。

長命寺山、八幡山、安土山、^{きぬがさやま} 織山等の山地部ではアベマキ・コナラ群集やヤブツバキクラス域代償植生のモチツツジ・アカマツ群落が分布し、平地部のほとんどは耕作地植生の水田雑草群落が占めています。

環境省「第 5 回自然環境保全基礎調査」によると、特殊な立地に特有の植物群落として「西の湖のヨシ群落」、郷土景観を代表する植物群落として「伊崎不動のシイ林」、「安土城跡のシイ林」、「円山のシイ林」が確認されています。

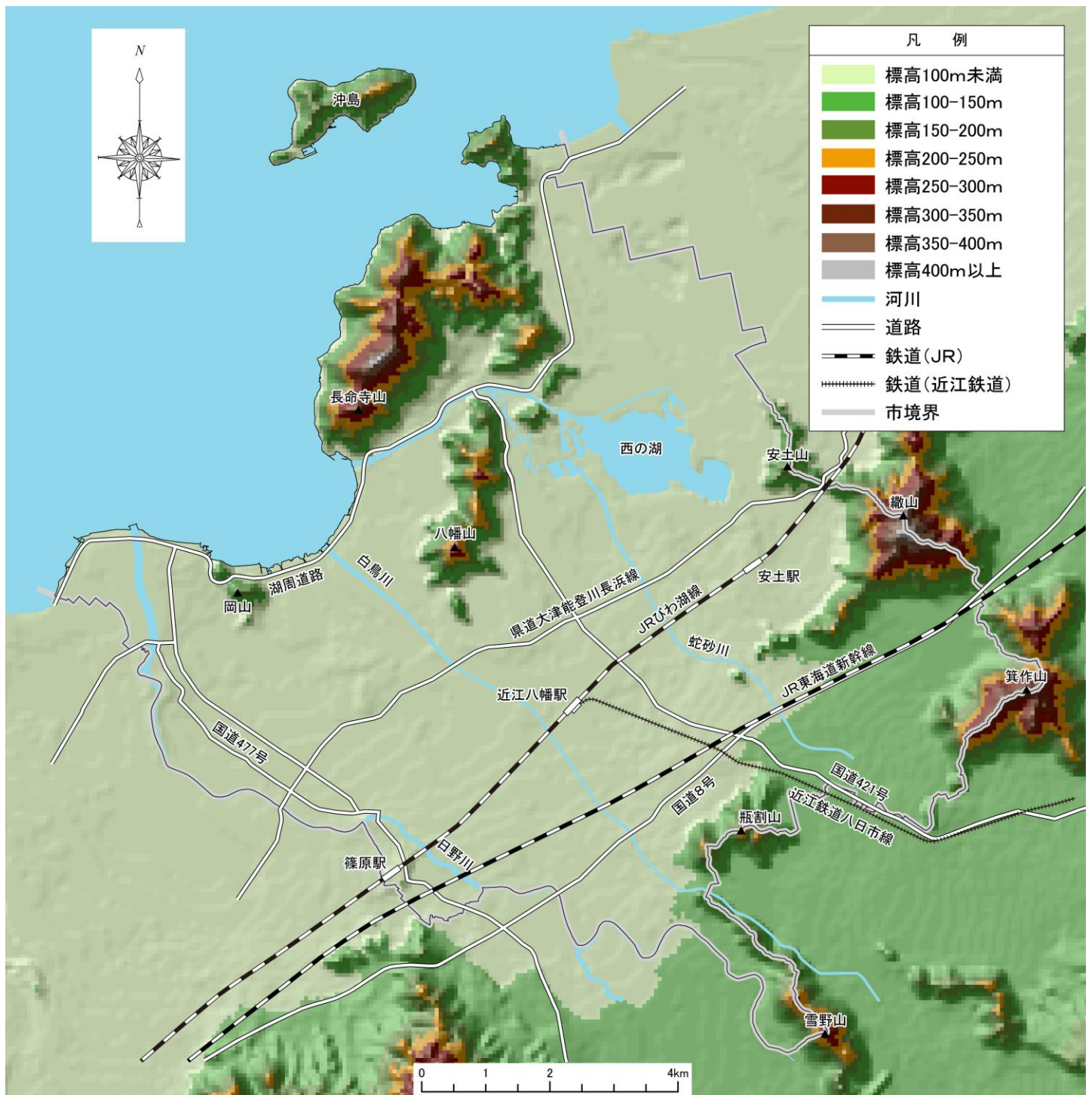


図3 地形

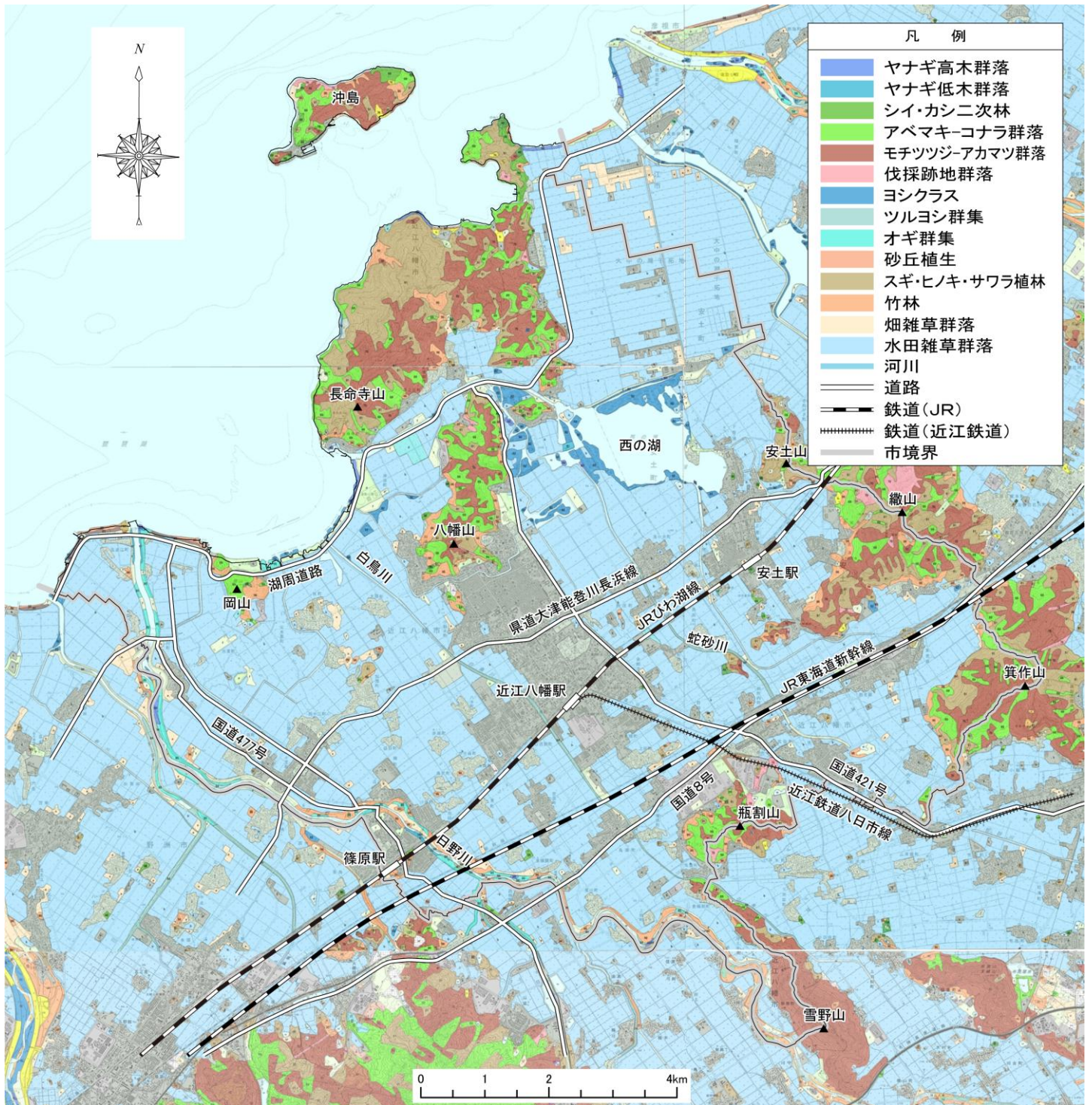


図4 現存植生

注：凡例には主な植生のみ表示

(2) 歴史的環境

ア 沿革

(7) 古代における琵琶湖畔の開発

市内では、水辺の近くを中心に縄文時代早期の遺跡が発見されており、かなり古い時代の集落の発生が見てとれます。弥生時代中期には、大中の湖南遺跡（農耕集落跡、国指定史跡）に見られるように、すでに水稻耕作が始まっており、内湖周辺に広がる肥沃な土壌が水田化されるなど開発が進められました。

古墳時代になると集落は内湖から少し内陸部に入った台地上に形成され、瓢箪山古墳（県下最大の前方後円墳、国指定史跡）に見られる墳墓の造成や大規模な水路の開削等が展開されました。加えて、朝鮮半島から高度な技術をもった人々が渡来し、東近江一体の内陸開発が進んでいきました。



大中の湖南遺跡



瓢箪山古墳

(4) 街道筋の繁栄

律令制の施行に伴い交通路が敷設され、老蘇地域に「東山道（後の中山道）」が整備されました。老蘇森（国指定史跡）は万葉の時代から多くの紀行文や和歌に登場し、東山道を行き来する人々の休息場として親しまれました。また、平安時代の中頃には蒲生郡統一一条里が施行され、内陸では老蘇と石寺、湖辺部では常楽寺、香庄等の台地に条里制地割が及んでいます。

東山道は、室町時代にはこの地が湖上交通の要所であったことと相まって賑わいを見せ始め、とりわけ武佐では、伊勢に通じる八幡街道や東山道等の陸上交通が発達し、市が開かれる発展をとげました。

江戸期になると、朝鮮人街道（京街道）が整備され、計 12 回に及ぶ朝鮮通信使のうち、10 回は八幡の本願寺八幡別院を中心にこの地で休憩をとるほどの拠点となりました。朝鮮人街道沿いには江頭湊、田中江湊、八幡浦等があり、大津・堅田・今津等の琵琶湖諸港と通じて、年貢米や八幡商人の扱う商品の湖上交通の拠点として繁栄しました。



おいそ
奥石神社と老蘇森



旧武佐宿（中山道）



朝鮮人街道

(ウ) 城と城下町の形成

平安時代の中頃、八日市に居を構えた宇多源氏を名乗る佐々木氏は、佐々貴山君の勢力を吸収し、鎌倉幕府の擁立に貢献したことから、近江一国の領主としての地位を固めました。その宗家、六角氏は南北朝の動乱期を経て、東山道を見下ろす^{とうさんどう}織山^{きぬがさやま}を本拠とし、のちに本格的な城郭である観音寺城（観音寺城跡：国指定史跡）を建設します。



観音寺城跡

城の登り口に当たる石寺には、六角氏の居館を設け、その下方に東山道から城下町石寺への道を引き込み、家臣、商人達を住ませ、我が国で初めての「楽市」である石寺新市を老蘇森周辺に開きました。さらに琵琶湖の湖上交通に対して、常楽寺城（木村館）を構え、常楽寺港の経営にもあたりました。しかし、その後の織田信長の侵攻によって、六角氏は近江の勢力を失うこととなります。

信長は、内湖に突きでた安土山に城郭（安土城跡：国指定特別史跡）を築きました。それは天主、本丸、大手道と周辺の屋敷群、大手口の城門をはじめ、総石垣、瓦葺き建物など後世の築城に影響を及ぼす画期的なものでした。また、城下町には東山道から新道を引き込み、六角氏時代からの集落を街路でつなぎました。常楽寺や下豊浦には六角氏ゆかりの旧跡や伝承が残っています。一方、西の湖の往来はますます活発になり、常楽寺港、豊浦港は築城物資の運搬のみならず、安土城下町の物資集積の中核をなす施設として最盛期を迎えました。

信長が本能寺で討たれたあと、安土城は廃城となり、城下町は豊臣秀次の近江八幡城下へ移されました。秀次は八幡の湿地を埋め立て、下街道（後の朝鮮人街道）を幹線道路として取り込み、縦12筋、横4筋の城下町を造成したとされています。八幡山の山腹に居館を建て、前面に堀割（八幡堀）を設け、また町を楽市とすること、商人の寄宿、商船の八幡浦への寄港を命じました。しかし、秀次の自害によって、八幡山城も廃城となります。その後、城、城主とも失った町の人達は自らの力で町をつくり、動かす自治組織（惣会所、町会所）を確立し、66名の年寄によって町政を運営しました。



安土城跡



八幡堀と石垣

(I) 近江商人の文化、ヴォーリズ精神の継承

商人達は、自らの才覚をたよりに活動の場を外に求め、遠国との交易を行う八幡商人として、やがて全国に知られるようになります。彼らは天秤棒1本を担い、あるいは隊商を形成し、全国に市場を求めて行商に出かけ、新しい商いを独力で開拓していきました。「子々孫々に至るまで諸侯と連繫をつけてはならぬ」と家法は戒めています。

江戸時代から昭和初期まで商業のメッカとして栄えた近江八幡の商人達は、本店を八幡に置き、各地に支店を出して営業活動を行いました。本店では全国各地から集められた情報の分析と的確な営業指針、社員教育等が行われました。現在商社、デパートをはじめとする大企業に成長し、その伝統が受け継がれています。

明治38年滋賀県立商業学校の英語教師として来幡したウィリアム・メレル・ヴォーリズは、多くの協力者とともに薬品製造等の産業をおこすとともに、建築設計に才能を発揮しながら伝道や教育・医療・出版など、多彩な社会事業を展開しました。ヴォーリズは「近江八幡は世界の中心である」との信念のもと、終生近江八幡を離れることはありませんでした。彼が残した近代建築群は、近江商人の町並みに今も数多く保存され、重要伝統的建造物群保存地区の近くに見ることができます。それらは、街なみにアクセントをもたらすと同時に、近江八幡市の伝統的な街なみが近代へと移行する過程を見せてくれます。



近江商人の商家町（重要伝統的建造物群保存地区）



ヴォーリズ建築

(オ) 土地改良・土地区画整理事業によるまちの形成

江戸時代から行われてきた干拓事業は、戦後加速し、市制以前の昭和 27 (1952) 年の水茎^{みずくき}内湖につづき、昭和 42 (1967) 年に大中の湖、昭和 46 (1971) 年に津田内湖を干陸化し、全国で推進された食糧増産政策の一端を担いました。

干拓事業に平行して田園地帯で行われた土地改良事業は 13 事業に及び、昭和 40 (1965) 年以来、市街地を取り囲む農地全域の改良・整備に取り組み、面整備がほぼ完了しています。

一方、市街地の整備については、旧近江八幡市では市制施行後、昭和 35 (1960) 年に県下の他市町に先がけて近江八幡駅前の土地区画整理事業に着手し、さらに昭和 38 (1963) 年には、国道 8 号沿いに工場団地の造成を開始しました。その後、J R 近江八幡駅南北の中心市街地において、計 5 地区、約 160ha に及ぶ土地区画整理事業を実施し、良好な市街地形成の基礎をつくりました。また、旧安土町では、比較的まとまった規模での開発許可等により、新しい市街地を形成してきました。



昭和 54 年の近江八幡駅周辺



現在の近江八幡駅周辺

イ 主な歴史資産

(7) 指定文化財

本市は、琵琶湖湖畔のすぐれた立地条件から多くの文化財が地域に分布しています。平成 28 年 3 月末現在、本市には国指定等文化財 79 件、国登録有形文化財 32 件、県指定等文化財 34 件、市指定文化財 95 件の合計 240 件の文化財があります。とりわけ国指定史跡が 6 件あるほか、重要文化的景観や重要伝統的建造物群保存地区の選定など風景づくりを重視した取組を進めています。

表 1 指定文化財

区分	種類	国指定等	国登録	県指定等	市指定	合計
有形文化財	建造物	14 件	32 件	14 件	14 件	74 件
	美術工芸	55 件		12 件	77 件	144 件
無形文化財						
民俗文化財					2 件	2 件
記念物	史跡	6 件		1 件		7 件
	名勝			3 件	1 件	4 件
	天然記念物				1 件	1 件
伝統的建造物群保存地区		1 件				1 件
文化的景観		1 件				1 件
無形民俗文化財		1 件		4 件		5 件
重要美術品		1 件				1 件
合計		79 件	32 件	34 件	95 件	240 件

注：平成 28 年 3 月末現在

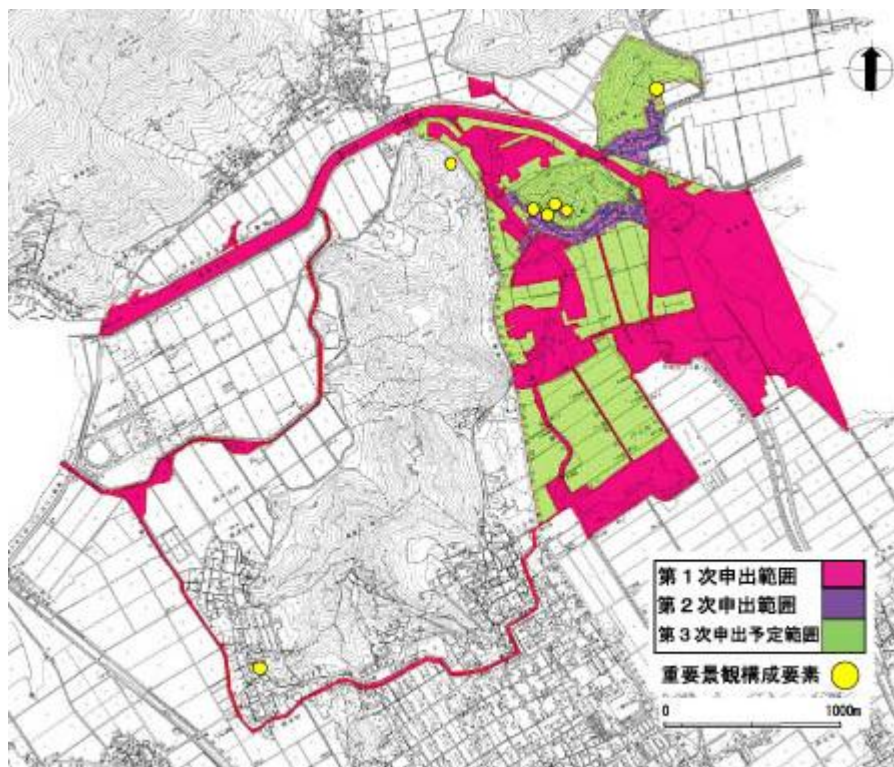


図 5 重要文化的景観の選定範囲

注：平成 28 年 3 月末現在

(イ) 伝統技術・産業、伝統的年中行事

本市では、伝統技術・産業や伝統的年中行事が地域の自然と深く密着した形で息づいています。

表2 主な伝統技術・産業

名称等	内容
八幡靴	・履物づくりの伝統が皮革製品と結合して、手づくりの八幡靴に結実した。現在は、新しい時代に合った靴づくりに挑戦している。
ヨシ製品	・西の湖の良質なヨシの工芸品で、生産量は低下してきたが、最高級のヨシ製品としての評価がある。
八幡瓦	・江戸時代より続く棧瓦の生産地で、かわらミュージアムを整備し、保存・継承に努力している。現在では瓦製造技法を用いて、アクセサリ等の工芸品もある。
木念珠	・江戸時代より続く木念珠の生産地で、生産量は低下してきたが、最高級品としての評価がある。
淡水真珠	・西の湖において生産され、現在は一部において生産が続けられている。
八幡押絵	・八幡押絵は、江戸時代、彦根城の大奥女中が手なぐさみに金襴緞子の長浜ちりめんを使って作ったのが始まりとされている。下絵を線描きし、その上に綿の布きを重ね張りして友禅柄等の彩色を施すもので、壁掛け、羽子板などに用いられてきた。
特産品製造	・近江牛、赤こんにやく、丁子麩、湖魚、和洋菓子などの特産品がある。

表3 主な伝統的年中行事

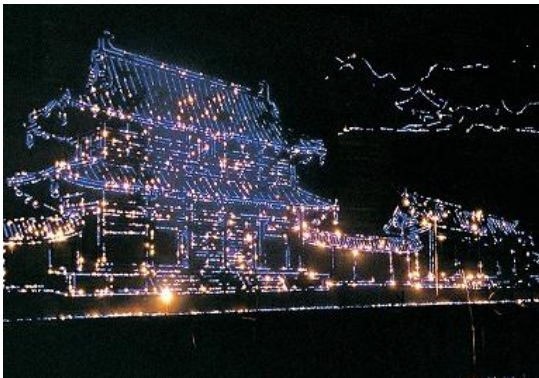
名称	内容
近江八幡の火まつり	小正月サギチヨウ 一般的な民俗慣行としてのサギチヨウはドンド等とも呼ばれ、小正月に青竹を立て、正月の飾り物を書き初め等とともに焼く、招福除災の行事である。1月14日小正月開催
	左義長祭 春を告げる火まつり。左義長を行う区域は、豊臣秀次が八幡山築城に伴い安土城下から移住して開かれた旧八幡町である。 左義長は「台」「十二月」「ダシ」で構成され、神輿のように巡行し、最後に奉火する。3月中旬開催
	八幡祭など松明祭 八幡祭は千年以上の歴史を誇る日牟礼八幡宮の祭礼で、松明行事と太鼓渡御で構成され、日牟礼十三郷が担ってきた。4月14-16日開催 この時期近江八幡各地で松明祭が行われる。
	篠田の火祭り 篠田神社境内で行われる古式花火の祭典。5月4日開催
ヨシ焼き	ヨシは冬にヨシ原で刈り取り風景が見られる。また、芽吹きを良くするため、3月上旬頃に行われる「ヨシ焼き」は水郷の早春の風物詩である。
賀茂神社祭礼	上賀茂、下鴨神社の競馬料として寄進されたことが起源で、5頭の神馬が走る。5月初旬開催
浅小井祇園祭	津島神社の曳山祭りである。「曳山とイ草の館」が整備され、常設展示されている。7月下旬開催
伊崎の竿飛び	湖畔の伊崎寺で行われる湖上7mの竿から飛び込む。かつての修行法を伝えている。8月1日開催
沙沙貴まつり	近江源氏発祥の地として有名な沙沙貴神社の春の祭礼。若衆が大松明を引き、神社で奉火する。4月上旬開催
沙沙貴の茅の輪くぐり	水無月、夏越の大祓いで、茅でできた大きな輪の中を通り、罪汚れを払う。6月下旬開催
沙沙貴神社 近江源氏祭	全国の佐々木源氏ゆかりの人たちが神前に参集し、舞楽を奏し、先祖をしのび、平和と繁栄を祈る。10月10日開催
活津彦根神社 花の四月祭	織田信長の安土城以来のものという。径三尺の締太鼓を背から前に下げ、鐘に合わせて手を振りながら踊る。そして当年元服者（数え年17歳）が、朝管絃の時に御殿舞いと称して、成人したことを産土神に奉納する。さらに拝殿内には7社の神輿が集合し、宵宮本祭と神幸がくりひろげられる。4月5日開催
岩戸山十三仏 千日会	盛大に千日会が開かれる。「千日まいり」は、観音信仰に由来する仏教行事で、この日お参りすると千日間参詣したのと同様のご利益があるとされる。4月25日開催
奥石神社 諏訪まつり	奥石神社の諏訪大明神は、安産祈願の神として知られる。夏祭りが子どもたちを主役に行われ、宵宮には若衆が笛や太鼓を奏で、作り物を飾り付けた山鉾が集落を練り歩く。8月開催



左義長祭



松明祭



篠田の火祭り



ヨシ焼き



浅小井祇園祭



沙沙貴まつり

(ウ) 街道・古道、港

古くから交通の要衝であった本市では八風街道、中山道、朝鮮人街道、長命寺道等の街道・古道が通り、街道沿いには、独自の町なみが形成されています。

また、古代より琵琶湖水運が機内への荷物輸送に重要な役割を果たしており、本市にも多くの浦（港）が整備されました。現在も市内の随所にかつての港跡が残されています。なお、市内には奥島、船木、沖島の3箇所に湖上関が置かれていました。



図6 市域の浦（港）

出典：近江八幡の歴史第六巻

(3) これまでの風景づくりの取組

本市の風景づくりの取組は、昭和 40 年代の青年会議所による「八幡堀保存再生運動」から始まります。400 年の歴史を持つ八幡堀を今に残したこの運動は、全国に誇る市民主導のまちづくりです。この運動の波及効果は大きく、今も多くのまちづくり団体が自主的な活動を展開しています。八幡堀保存再生運動の後、西の湖周辺の水郷地帯の保存、旧八幡町の重要伝統的建造物群保存地区の選定、河川改修事業の風景への配慮等が行われてきました。

平成 16 年 6 月の景観法の制定とあわせて、平成 17 年 4 月に「近江八幡市風景づくり条例」（以下「風景づくり条例」という。）を制定し、景観法及び風景づくり条例を活用した風景づくり（風景計画の策定など）に取り組んでいます。平成 18 年には、西の湖及びその周辺の文化的な風景が文化財保護法に基づく重要文化的景観「近江八幡の水郷」に選定されています。

また、滋賀県「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」や風景づくり条例に基づき、これまで 19 地区において、建築物の形態・意匠や色彩の調和、敷地の緑化等について協定を締結しており、地域住民の手で風景を守り育てる活動が行われています。

このほか、市内では、「八幡堀を守る会」「北之庄沢を守る会」「間」の会」「一粒の会」「八幡山の景観を良くする会」「白鳥川の景観を良くする会」「権座・水郷を守り育てる会」「豊かな杜づくり隊」など、多くのまちづくり団体が活動されています。



八幡堀（昭和 40 年代）



八幡堀（その後）



住民主体の風景づくりの取組（浅小井町「湧水と緑と歴史のあるまちづくり協定」）

第3 良好な風景づくりに関する方針

1 風景づくりの理念

私たちのまち近江八幡は、豊かに水をたたえる琵琶湖をはじめ、四季折々の表情をみせる湖辺の野山、我が国の淡水湖にあって唯一の住区をもつ離島沖島、日本一の佳景を誇る水郷西の湖など、水と緑の織りなす美しい自然環境に恵まれています。

また、整然と区画された広大な田園と辺りに点在する伝統的な農村集落や鎮守の森、そこに伝わる祭りや行事が大切に受け継がれています。

一方、市街地に目を移せば、特別史跡安土城跡を有する安土山麓の旧城下町の町割り、市民活動でよみがえった八幡堀と我が国の近代商業を先導した八幡商人の重要伝統的建造物群保存地区、大正ロマンの香り高いヴォーリズ建築の数々など、各時代を代表する歴史的建造物が残されています。

古くは八風街道（伊勢道）や中山道（東山道）、朝鮮人街道（京街道、下街道等）等が、近年に至っては湖岸を巡る湖周道路が西に東に横切り、それに沿うように家並みが、田畑が、ヨシ原が道行く人を楽しませています。それら我が市の風景は、巧まずして様々な特徴あるゾーン（区域）を形成しながら隣接し、緩やかに混じり合い、「人間の生活と自然とが入り込み独特の風景を醸し出すところ」、「大都市と伝統的な地方の生活が緩やかに混じり合うところ」、「古いものと新しいもの、文化と文明が交錯するところ」といった組み合わせで表現される多彩な「波打ち際」を演出し、詩情あふれる風景を創り出しています。

このように先人から受け継がれ歳月を経て築かれてきた風景は、実に味わい深く、私たちを魅了してやまず、今や市民の大切な共有財産となっています。

私たちは、一人ひとりの参画と協働により、この詩情あふれる風景を大切に守り、はぐくみ、誇りと愛着をもって次の世代へ引き継いでいかなければなりません。

本市では、「風景条例」に則り、次の3つを基本理念として風景づくりを推進します。

- 風景づくりは、近江八幡を愛する心をはぐくみ、まちの文化を高めていくよう推進します。
- 風景づくりは、市、市民、事業者等がそれぞれの担う役割を認識し、互いに連携し、協働して推進します。
- 風景づくりは、魅力ある風景を守り、はぐくみ、次世代に引き継ぐ人づくりを推進します。

2 風景づくりの基本方針

「人間の生活と自然とが入り込み独特の風景を醸し出すところ」、「大都市と伝統的な地方の生活が緩やかに混じり合うところ」、「古いものと新しいもの、文化と文明が交錯するところ」といった組み合わせで表現される本市の風景特性を踏まえ、今後の風景づくりのテーマを「**多彩な風景が響き合う 波打ち際の詩情あふれる風景の保全・再生・創出**」とし、次の4つの基本方針を設定します。

(1) 水郷と一体となった美しい四季折々の自然風景の保全・再生

本市には、琵琶湖や西の湖をはじめとする美しい水環境と長命寺山、八幡山(鶴翼山)等の里山、ヨシ群落やヤナギ林など琵琶湖特有の植生が一体となった豊かな自然環境が数多く残されています。また、ヨシ刈りの風景など自然と産業が融合した文化的な風景を形成しています。これらは、本市の個性を表現するとともに、滋賀を代表する四季折々の美しい湖畔風景や水郷風景を形成しています。

かけがえのない自然環境を保全するとともに、人と自然とのかかわりの中で形成された水と緑が織りなす四季折々の自然風景を保全・再生します。

(2) 自然と融合した伝統的な農村集落や沖島の漁村、ふるさとの風景の保全・再生

本市には、内湖の干拓やほ場整備により整然と区画された田園が広がっており、平坦な田園の中で塊状に分布している農村集落は、鎮守の森や農家住宅等と一体となって日本のふるさとの風景を形成しています。また、沖島を中心に県内有数の漁獲量を誇る漁村集落があり、「鰯」等の伝統的な漁業も営まれています。

農漁村集落には、数々の伝統的な祭りや行事など地域コミュニティによって風景づくりを支える無形の要素が継承されています。

産業構造や人口構造等の急速な変化の中で大きな転機にさしかかっている農業、漁業ですが、田園や農家住宅等の新たな利活用も含めて、ふるさとの風景の保全・再生のあり方を検討します。

(3) 長い歴史の中で、人々が誇りと愛着をもって積み重ねてきた歴史的・文化的風景の継承・再生

本市には、国・県・市の指定文化財をはじめ、有形・無形の歴史資産が数多く存在します。中世から近世にかけての時代を代表する山城跡とその城下町、全国的に名が知られている八幡堀や近江商人の発展の礎となった町なみ、古代から交通の要所として栄えた旧街道沿いの町なみ、由緒ある社寺、ヴォーリズ建築等の近代建築物など近世から近代までの様々な建造物が残されており、固有の歴史的・文化的風景を醸し出す重要な要素となっています。

また、本市では、建造物だけでなく近江商人の「質素、儉約」、ヴォーリズの「福祉、奉仕」の精神が地域の人々に受け継がれ、風景づくりの素地となっています。

これらの人々が誇りと愛着をもって積み重ねてきた歴史的・文化的風景を精神文化とともに継承し、再生します。

（４）新たな活力と魅力を創造する街なみの風景の創出

本市では、古くは豊臣秀次による碁盤目状で背割り排水を持つ先進的な城下町の建設にはじまり、計画的なまちづくりが進められてきました。特に、ＪＲ近江八幡駅を中心とする市街地では、土地区画整理事業等による都市基盤施設の整備を計画的に実施し、緑豊かな官庁街など旧市街地（旧八幡町等）とのコントラストが絶妙な新市街地の風景を形成しています。

今後とも計画的な市街地整備等と連携しながら、自然環境や歴史資産との調和を基本とした、新たな活力と魅力を創造する街なみの風景を創出します。

3 風景ゾーン別の基本方針

(1) ゾーン区分

本市は、琵琶湖に面し、琵琶湖最大の島である沖島を北端に、湖岸から長命寺山、八幡山が続き、農地と市街地の広がる平野部を経て南に瓶割山、雪野山、西に岡山（水荃の岡）、東に安土山、織山（観音寺山）、箕作山の孤立丘陵が分布しています。また、水郷で名高い西の湖や日野川、白鳥川、蛇砂川等の河川が琵琶湖と繋がっています。これら地形や水系の自然は、人々の暮らしや産業に恩恵を与えてきた唯一無二の価値を持つものであり、また平坦な市域に分布する孤立丘陵は、地域のランドマークとして市民に親しまれているなど、本市の風景の背景を構成する重要な役割を果たしています。

一方、本市の風景を特徴付けるゾーンという視点に立って市域を眺めると、本市の風景は、琵琶湖湖畔や沖島の漁村集落、西の湖の水郷地帯、整然と区画された田園と伝統的な農村集落の自然と人々の営みが融合した風景に加え、湖上交通と陸上交通の要衝として発展してきた歴史的背景を表象する旧市街地や新市街地など、巧まずして様々な特徴あるゾーンに区分できます。

そのため、本市の風景づくりに当たっては、八幡山等の孤立丘陵を風景形成上の重要な緑地として位置付け、その保全を図るとともに、図5のとおり、互いに異なった顔や風土を保ちながら隣接し合う7つの風景ゾーンに市域を区分し、それぞれの特性に応じた取組を進めます。



水郷地帯周辺の航空写真

表 4 風景ゾーン区分

ゾーン名称	摘要
湖畔風景ゾーン	・ 沖島を含む琵琶湖湖畔の地域
水郷風景ゾーン	・ 琵琶湖の原風景である内湖・西の湖とヨシ原を中心とする水郷地帯
田園風景ゾーン	・ 広がりのある田畑と、農村集落や鎮守の森等とが一体となった田園地帯
伝統的風景ゾーン	・ 豊臣秀次による八幡山城下町として整備され、その後町人のまちとして再生・発展してきた在郷町 ^{ざいこうまち} （旧八幡町）と、その周辺の旧農村集落からなる旧市街地
街道風景ゾーン	・ 旧街道である朝鮮人街道及び中山道沿いの地域（現在の主要幹線道路である国道 8 号、県道大津能登川長浜線、国道 421 号の沿道の一部を含む。）
市街地風景ゾーン	・ 鉄道駅を中心として計画的に市街化を進めてきた地域及び国道 8 号沿いの工業団地
歴史文化風景ゾーン	・ ^{おいそのもり} 老蘇森、観音寺城跡、安土城跡等の国指定史跡と、その周辺の旧城下町や田園地帯からなる地域

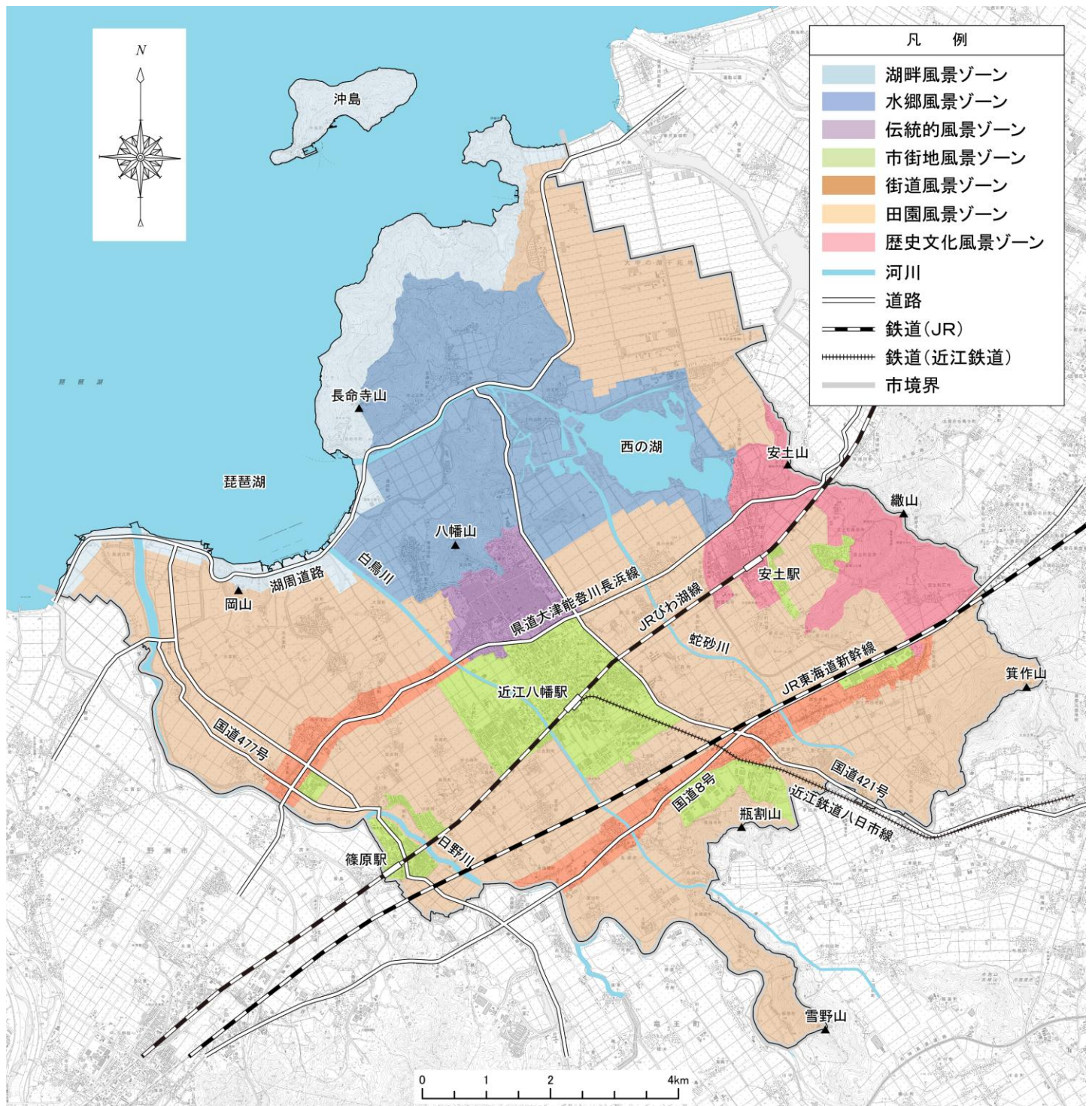


図7 風景ゾーン区分

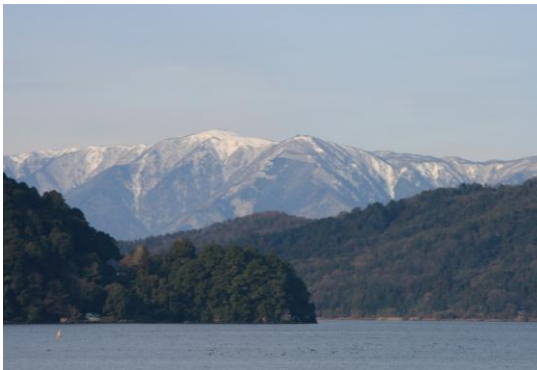
(2) ゾーン別の基本方針

ア 湖畔風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

本地域は、沖島を含む琵琶湖や湖岸の砂浜・松林・湖畔林、長命寺山、岡山等と田園地帯で構成され、四季の移ろいや野鳥等が生息する豊かな自然風景を形成しています。また、琵琶湖湖岸や沖島からは、琵琶湖を通して対岸の比良山系の山々を眺望することができます。

湖上関（奥島・沖島）によって繁栄した地域であり、琵琶湖水運の結節点として重要な位置を占めていた沖島は、我が国の淡水湖にあって唯一の住区をもつ離島です。沖島では、季節風を避けるように山の南側で集落が直線状に広がっており、山の迫った狭あい地に家屋が密集して建つ漁村集落は、特徴的な町なみを形成しています。



湖岸から望む比良山系の眺望



沖島の漁村集落

(イ) 基本方針

四季の移ろいや野鳥等が生息する豊かな自然風景を構成する重要な要素として、琵琶湖や湖岸の砂浜・松林・湖畔林、沖島、長命寺山、岡山の樹林等の保全、育成を図ります。

また、建築物等が周囲の自然と調和した風景づくりを進めます。

沖島については、防災機能の向上を図りつつ、漁村集落の魅力的な生活文化や特徴的な町なみを有する文化的風景の保全を図ります。

琵琶湖湖岸や沖島から眺める比良山系など優れた眺望風景の視点場を有する地域でもあるため、対岸にも配慮して、琵琶湖周辺の広域的な風景づくりを進めます。

イ 水郷風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

本地域では、一部は失われたものの昔と変わらず網の目状の水路が残り、西の湖、長命寺川、北之庄沢きたのしょうさわ、八幡堀など、八幡浦が繁栄した時期の風景をとどめています。古くは琵琶湖八景「春色安土・八幡の水郷」として称され、県下有数の景勝地となっているほか、西の湖や長命寺川は、ラムサール条約の登録湿地としてヨシ等が群生する貴重な生態系を有しています。

かつて津田内湖等の内湖も有し、琵琶湖と接する地域であったことから、里山の麓に半農半漁を営んでいた集落がまとまって形成されています。

特に、円山町や白王町では、現在でも水路と一体となった伝統的な家なみの集落を形成しており、琵琶湖の伝統産業であるヨシ産業が営まれ、ヨシ焼き等の伝統行事が継承されているなど、自然と人々の営みが融合した本市の歴史を物語る代表的な風景を形成しています。



水路と一体となった伝統的な集落（円山町）



安土山から望む西の湖の眺望

(イ) 基本方針

西の湖とその周辺の水路、長命寺川、北之庄沢きたのしょうさわ、八幡堀、ヨシ原等が連続した水辺環境と、八幡山や長命寺山等の樹林地など、琵琶湖の原風景を構成する貴重な自然環境の保全、育成を図ります。

また、重要文化的景観の選定制度とも連携しながら、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。

特に、文化的風景を構成する重要な要素であるヨシ葺屋根の建築物、石積水路、石垣等の保全、復元を図るとともに、円山町、白王町における伝統的な家なみを維持します。

重要文化的景観の選定を契機にした地域活性化の取組とも連携し、ヨシ産業や営農環境を守ります。

ウ 田園風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

本地域は、圃場整備等により整然と区画された水田と、それに寄り添うように小さな藪や鎮守の森を抱えた伝統的な農村集落、大中の湖南遺跡等の史跡等で構成されており、条里制等の様子や惣村の佇まいを継承する形で塊状に集落が分布しているなど、日本のふるさとの風景を形成しています。

それぞれの集落においては、小正月サギチョウ、松明祭り、篠田の火祭り、浅小井祇園祭、岩戸山十三いわとやまじゅうさんぶつ仏千日会等の伝統行事が継承されており、また、生活に利用されてきた湧水や水路が大切に維持されているなど、生活に密着した固有の魅力的な風景を形成しています。



整然と区画された水田と里山



湧水が大切に維持されている集落（浅小井町）

(イ) 基本方針

日本のふるさとの風景を構成する重要な要素として、伝統的な農村集落、優良な農地や鎮守の森、瓶割山、雪野山、箕作山等の樹林等の保全、育成を図ります。

また、緑豊かな環境と調和した穏やかな田園風景や農地越しに見る里山の眺望を大切にした風景づくりを進めます。

特に、伝統的な農村集落やその周辺、水郷風景ゾーン、伝統的風景ゾーン、歴史文化風景ゾーンの周辺では、勾配屋根の設置や敷地周囲の緑化を図るなど、周辺の風景との調和を図ります。

メダカ等が生息できる美しい水環境を維持するとともに、農村集落においては、伝統行事の継承とあわせて、湧水や水路などそれぞれの集落の特性を生かした固有の生活景の保全、創出を図ります。

エ 伝統的風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

本地域では、基盤目状に整備された城下町以来の街路、旧街道、八幡堀が踏襲され、現在も利用されている石積の背割りの溝、日牟礼八幡宮等の社寺、地藏堂、近世から近代にかけての建築物等の歴史的建造物が数多く存在し、低層建築物を主体とした伝統的な風景が維持されています。

特に、新町通りから八幡堀沿い、永原町通りにかけての重要伝統的建造物群保存地区では、全国に名をはせた近江商人の本拠地として、江戸時代の町家や蔵が連たんする町なみが保存されています。また、池田町にはヴォーリズの設計した近代洋風建築が集中しています。

八幡山等の高台からは、いぶし銀色の瓦屋根が連続する美しい屋根なみが広がるなど、他の地域にはない魅力的な風景を眺望することができます。



重要伝統的建造物群保存地区（新町）



八幡山からの眺め

(イ) 基本方針

伝統的な風景を構成する重要な要素として、城下町以来の基盤目状の街路、旧街道、八幡堀、石積の背割りの溝等の適切な維持管理を図るとともに、重要伝統的建造物群保存地区における町家や蔵が連たんする町なみ、ヴォーリズ建築等の近代建築物、社寺、地藏堂等の保全を図ります。

また、八幡山等の高台から眺めるいぶし銀色の屋根なみが連なる風景や、通りから八幡山等を眺める風景を大切にするとともに、在郷町や旧農村集落等の特性に応じて、伝統的な町家等と調和した風景づくりを進めます。

重要伝統的建造物群保存地区やその他の伝統的な町家の空き家については、その有効活用を図り、まちの文化を継承します。

オ 街道風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

旧街道である中山道、朝鮮人街道沿いでは、社寺、町家、古民家、道標・祠・常夜灯等の石造物等の歴史的建造物が点在しており、八風街道と中山道の結節点に位置し、中山道の宿場町として発展してきた旧武佐宿（武佐町）、東山道を行き来する人々の休息場として親しまれた老蘇森・奥石神社の門前町でもある安土町老蘇地区、江頭港が置かれ水陸交通の結節点であった朝鮮人街道沿いの江頭町・十王町等では、往時の面影を多く残しています。特に、旧武佐宿では、道に面して町家が並ぶ宿中心部と、表に塀を設けて主屋を道路から後退させた農家が並ぶ宿の縁辺部で、それぞれ特徴的な町なみを形成しています。

また、国道8号、県道大津能登川長浜線は、多くの市民が日常的に通行する幹線道路であり、その沿道の風景は、市民が生活する上で身近な風景となっています。



中山道の町なみ（西宿町）



中山道の町なみ（西老蘇）

(イ) 基本方針

かつて人と物資の往来が盛んであった情緒ある街道風景を構成する重要な要素として、社寺、町家、古民家、道標・祠・常夜灯等の石造物等の歴史的建造物の保全を図ります。

また、旧武佐宿や安土町老蘇地区等の旧街道沿いにおいて、町家や古民家、伝統的な門・塀等が残る歴史的な町なみと調和した風景づくりを進めます。

町家や古民家等の空き家については、生きた資産として有効活用を図ります。

国道8号等の幹線道路沿道においては、大型の屋外広告物の掲出等により、周辺に不調和で画一的な風景とならないよう、近江八幡らしい沿道の風景づくりを進めます。

カ 市街地風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

J R 近江八幡駅を中心とする市街地では、土地区画整理事業等により道路等の都市基盤施設が計画的に整備されており、官公庁通りや駅前大通りなど緑豊かな街路風景を形成しています。特に、官公庁通り沿いでは行政サービス施設が集中する官庁街が形成され、県道大津能登川長浜線を隔てた旧市街地との間に絶妙のコントラストを醸し出しています。また、J R 近江八幡駅周辺では大型商業施設や高層マンション等が立地し、賑わいのある風景を形成しています。

鉄道駅周辺や幹線道路沿道を除けば、低層の戸建て住宅を中心とする住宅地の風景を形成しており、小舟木エコ村では、環境共生型の住宅地が形成されています。

また、県道大津能登川長浜線、県道大津守山近江八幡線、県道近江八幡守山線は、多くの市民が日常的に通行する幹線道路であり、その沿道の風景は、市民が生活する上で身近な風景となっています。



西の湖からヨシ原越しに眺める市街地

(イ) 基本方針

自然環境や歴史資産と調和した都市のイメージをつくりあげる重要な要素として、街路樹、駅前広場、都市公園等の計画的に創出された緑や黒橋川等の水辺環境の保全、育成を図るとともに、寺社、地藏堂、ヴォーリズ建築等の歴史的建造物の保全を図ります。

計画的に整備された官公庁通り、駅前大通りの沿道やJ R 近江八幡駅周辺等における洗練された街なみの維持、向上を図ります。また、水郷地帯からヨシ原越しに本地域を眺める風景や、背景となる八幡山等の眺望風景を大切にします。

住宅地については、良好な住環境の確保や環境との共生に配慮した、低層で落ち着いた町なみの形成を図ります。

J R 篠原駅周辺においては、日野川緑地に近接した緑豊かな環境を保全し、潤いある町なみの形成を図ります。

県道大津守山近江八幡線等の幹線道路沿道においては、大型の屋外広告物の掲出等により、周辺に不調和で画一的な風景とならないよう、近江八幡らしい沿道の風景づくりを進めます。

キ 歴史文化風景ゾーン

(ア) 保全、創出すべき風景特性

平安中期ごろ数々の詩に読まれた老蘇森^{おいそのもり}、戦国時代の日本最大級の山城である観音寺城跡、安土桃山時代の名城である安土城跡等は、恵まれた自然環境や周囲の田園と一体となって優れた歴史的風土を醸し出しています。

また、安土城下町の町割を踏襲する安土町下豊浦～常楽寺にかけての市街地では、かつて日常生活の様々な場面で利用されてきた石垣水路や湧水が現在も大切に維持されており、常楽寺港跡^{じょうらくじ}、浄厳院^{じょうごんいん}や沙沙貴神社^{ささきじんじや}等の社寺など、佐々木六角氏ゆかりの旧跡を含む歴史的建造物が多く存在しているなど、当時を偲ばせる町なみが維持されています。観音寺城下町の石寺においても、御屋形跡をはじめとする石垣遺構、教林坊等の社寺等の歴史的建造物が残されています。

このように本地域では、各時代を代表する国指定史跡が点在する歴史・文化的な風景が形成されています。

城壁や水路の護岸、宅地の法面等に用いられた石垣は、一つひとつ積み重ねてきた人々の手の跡や息づかいを感じることができる文化遺産であり、固有の魅力的な風景を構成する重要な要素となっています。



安土城跡



湊の面影を残す常楽寺

(イ) 基本方針

歴史・文化的な風景を構成する重要な要素として、老蘇森^{おいそのもり}、観音寺城跡、安土城跡など各時代を代表する国指定史跡の保全を図るとともに、戦国期の政治、経済、文化の中心であったことを物語る安土城跡や観音寺城跡に関連する城下町の町割り（水路を含む）、社寺、港跡、湧水、石垣遺構等の歴史的建造物の保全を図ります。

また、農地越しに眺める安土城跡や観音寺城跡の風景を大切にし、これら2つの山城跡が醸し出す優れた歴史的風土を保全するとともに、水路沿いや旧街道・古道沿いにおいて、低層で勾配屋根が連なる町なみを維持し、中近世を思い起こさせる風景づくりを進めます。

城壁や水路の護岸、宅地の法面等に用いられた石垣については、その修景整備を図り、継承していきます。

第4 行為の制限に関する事項

(1) 届出の必要な行為

地域別計画の施行区域を除く風景計画区域内において、表5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5 届出の必要な行為（地域別計画の施行区域を除く）

行為の区分		規模
建築物	・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	・3階建て以上のもの ・高さが10m以上のもの ・床面積の合計が1,000㎡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		・別表のとおり

（別表）工作物の区分

工作物の区分	規模
電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路又は空中線系（その支持物を含む）	・高さが15mを超えるもの
自動車駐車施設	・2階建て以上のもの ・築造面積の合計が1,000㎡を超えるもの
その他の工作物	・高さが10mを超えるもの ・築造面積の合計が1,000㎡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、廃水又は廃棄物を処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

(2) 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6のとおりとします。

表6 風景形成基準

対象行為	項目	基準		
建 築 物 の 建 築 等	敷地内における位置	ア. 周辺に与える威圧感、圧迫感の軽減や緑化スペースを確保するため、道路側の敷地境界線からできるだけ多く後退します。 イ. 市街地風景ゾーン内の主要道路に面する敷地は、建物の外壁を道路側の敷地境界線から 1 m 以上後退し、沿道の風景に広がりを与えます。 ただし、戸建て専用住宅を除きます。 <table><tr><th>主要道路名</th></tr><tr><td> ・市道近江八幡駅千僧供線 ・市道区整東 5 号線 ・県道大津能登川長浜線 ・県道大津守山近江八幡線 ・県道大房東横関線 ・県道近江八幡停車場線 ・県道近江八幡守山線 ・市道黒橋八木線 ・市道駅前西庄町線 </td></tr></table>	主要道路名	・市道近江八幡駅千僧供線 ・市道区整東 5 号線 ・県道大津能登川長浜線 ・県道大津守山近江八幡線 ・県道大房東横関線 ・県道近江八幡停車場線 ・県道近江八幡守山線 ・市道黒橋八木線 ・市道駅前西庄町線
	主要道路名			
・市道近江八幡駅千僧供線 ・市道区整東 5 号線 ・県道大津能登川長浜線 ・県道大津守山近江八幡線 ・県道大房東横関線 ・県道近江八幡停車場線 ・県道近江八幡守山線 ・市道黒橋八木線 ・市道駅前西庄町線				
形態	ア. 湖畔風景ゾーン内では、建物の高さは 13m 以下とします。ただし、風景影響調査※を実施し、重要な眺望風景を保全する上で支障がないと認められる場合を除きます。 <table><tr><th>重要な眺望風景</th></tr><tr><td> ・栗見新田（東近江市）の大同川河口あたりの湖岸から眺める琵琶湖と長命寺山 ・宮ヶ浜から眺める琵琶湖と沖島、対岸の比良の山並み ・長命寺境内から眺める琵琶湖と三上山、岡山 </td></tr></table> イ. 周辺の風景との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とします。 ウ. 原則として、勾配屋根を設置します（勾配屋根に類似する工夫を含む）。 ただし、市街地風景ゾーンのうち、都市計画法第 8 条に規定する工業地域内又は工業専用地域内を除きます。 エ. 勾配屋根は、適度な軒の出を有します。 オ. 屋上に設ける設備は、できるだけ目立たない位置に設けるとともに、建物本体及び周辺の風景と調和するよう修景措置を講じます。	重要な眺望風景	・栗見新田（東近江市）の大同川河口あたりの湖岸から眺める琵琶湖と長命寺山 ・宮ヶ浜から眺める琵琶湖と沖島、対岸の比良の山並み ・長命寺境内から眺める琵琶湖と三上山、岡山	
重要な眺望風景				
・栗見新田（東近江市）の大同川河口あたりの湖岸から眺める琵琶湖と長命寺山 ・宮ヶ浜から眺める琵琶湖と沖島、対岸の比良の山並み ・長命寺境内から眺める琵琶湖と三上山、岡山				

表6 風景形成基準（つづき）

対象行為	項目	基準												
建 築 物 の 建築等	意匠	ア. 屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感や圧迫感の軽減に努めます。												
		イ. 空調室外機や給湯器等の屋外設備は、公共空間から見えにくい位置に設けるか、建物本体及び周辺の風景と調和するよう修景措置を講じます。												
		ウ. ゴミ集積場や駐輪場等を設置する場合は、公共空間からの見え方に配慮した配置とし、建物本体及び周辺の風景と調和させた修景等の工夫を行います。												
	色彩	ア. 落ち着いた色彩を基調とし、周辺の風景との調和を図ります。												
		イ. 屋根は、瓦葺きはいぶし銀と、銅板葺きは素材色と同様の色彩とします。 銅板以外の金属板及びその他の屋根材は、濃い灰色や黒色、落ち着いた低彩度色を用います。												
		ウ. 外壁の基調色は、次のとおりとします。 <table><tr><td>色相</td><td>彩度</td><td>明度</td></tr><tr><td>R、Y R</td><td>6 以下</td><td rowspan="4">3 以上 8 以下</td></tr><tr><td>Y、G Y、G</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>BG～RP</td><td>3 以下</td></tr><tr><td>無彩色</td><td>—</td></tr></table> 注 1：着色を施していない自然素材を使用する場合を除きます。 注 2：市街地風景ゾーンでは、明度の上限は設定しません。	色相	彩度	明度	R、Y R	6 以下	3 以上 8 以下	Y、G Y、G	4 以下	BG～RP	3 以下	無彩色	—
		色相	彩度	明度										
R、Y R		6 以下	3 以上 8 以下											
Y、G Y、G	4 以下													
BG～RP	3 以下													
無彩色	—													
エ. 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、その性質を十分考慮します。														
素材	ア. 光沢のある素材を壁面の大部分にわたって使用しないようにします（ガラス及び自然素材を除く）。													
	イ. 地域性のある自然素材の使用に努めます。													
敷地の緑化 措置	ア. 良好な風景の形成及び周辺の風景との調和が図れるよう、樹種の構成及び樹木の配置を考慮した緑化に努めます。													
	イ. 植栽に当たっては、郷土種を考慮します。													
	樹木等の保全 措置	ア. 樹姿又は樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、当該樹木を生かした修景に努めます。												
工 作 物 の 建設等	垣、さく、へい その他これら に類するもの （建築物に附 属するものを 含む。）	ア. 樹木（生垣）、木材、石材等の自然素材の使用に努めます。 やむなくコンクリートブロックを用いる場合は、吹付塗装又は修景ブロックを使用し、緑が垣間見えるような配慮を行います。												
		イ. フェンスを使用する場合は、黒、茶系の色彩とします。												

表6 風景形成基準（つづき）

対象行為	項目	基準
工 作 物 の 建 設 等	擁壁	ア. 道路に面して設ける場合は、できるだけ低いものとします。
		イ. 石材等の自然素材の使用に努めます。これにより難しい場合はこれを模したものとするなど、周辺の風景との調和に配慮します。
	平面駐車場	ア. 駐車場のみに利用する敷地は、道路等との境界部に植栽や生垣を設置し、むき出しにしない配慮を行います。フェンス等を使用する場合も植物との併用とします。
		イ. 植栽に当たっては、郷土種を考慮します。
	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）	ア. 尾根からできるだけ低い位置とします。
		イ. 落ち着いた色彩を基調とし、周辺の風景との調和を図ります。
		ウ. 鉄塔の基部周辺は、できるだけ修景緑化を図ります
	太陽光発電パネルその他これに類するもの	ア. 公共空間から目立たない位置とします。これにより難しい場合は、敷地の境界部に植栽や生垣を設置し、むき出しにしない配慮を行います。
		イ. 落ち着いた色彩を基調とし、周辺の風景との調和を図ります。
		ウ. パネルは、黒、低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとします。
	風力発電施設	ア. 良好な眺望風景を阻害しない位置とします。
		イ. 尾根からできるだけ低い位置とします。
		ウ. 落ち着いた色彩を基調とし、周辺の風景との調和を図ります。
	上記以外の 工作物	ア. 周辺に与える威圧感、突出感を軽減するため、敷地境界線からできるだけ後退するとともに、樹種の構成及び樹木の配置を考慮した緑化に努めます。
		イ. 落ち着いた色彩を基調とし、周辺の風景との調和を図ります。
		ウ. 植栽に当たっては、郷土種を考慮します。
		エ. 樹姿又は樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、当該樹木を生かした修景に努めます。

※：風景影響調査

行為の実施が風景に及ぼす影響について、調査、予測及び評価を行うとともに、これらを行う課程において、その行為に係る風景形成のための措置を検討し、この措置が講じられた場合における風景影響を総合的に評価することを言います。

湖畔風景ゾーン内における風景影響調査の手法については、滋賀県景観行政団体協議会の統一した考え方で運用します。

第5 風景づくりに関する施策の方針

(1) 地域別計画の策定

ア 地域別計画の対象となる区域

風景ゾーンの区分に従い順次、地域別計画を策定します。地域別計画に基づき、市、地域住民、事業者、NPO法人等との協働により、地域の特性を生かした良好な風景づくりを推進します。

地域別計画策定の対象となる区域は、住民申出型又は行政提案型により設定します。住民申出型による対象区域の設定に当たっては、風景づくりに対する地域住民の機運を高めるため、意識啓発や活動支援等を行います。

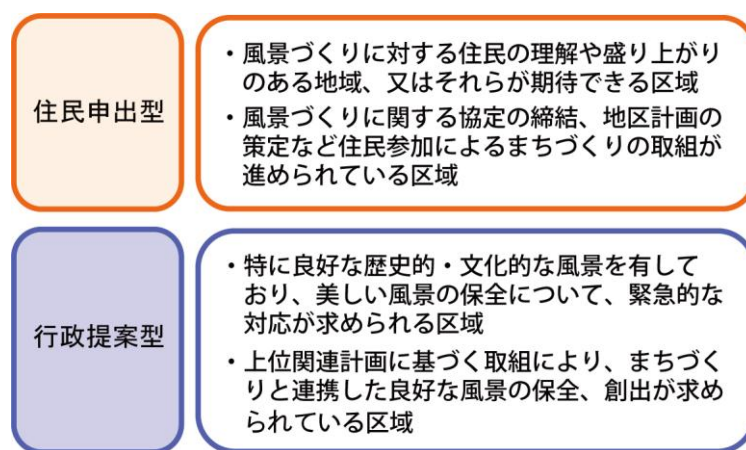


図8 地域別計画の対象となる区域

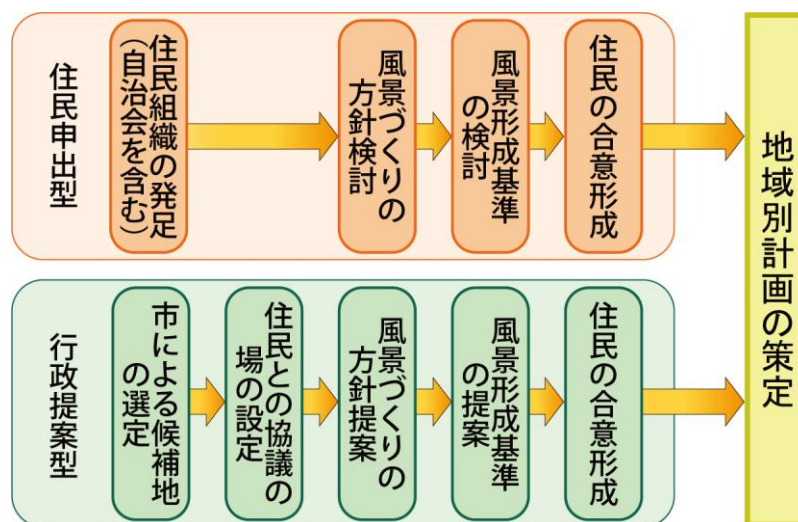


図9 地域別計画策定の流れ（イメージ）

イ 地域別計画で定める内容等

地域別計画には、次に掲げる事項を定めるものとします。

- a 計画の区域
- b 良好な風景の形成のための行為の制限に関する事項（風景形成基準）
- c 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針
- d 次の掲げる事項のうち、良好な風景づくりのために必要な事項
 - ・良好な風景の形成に関する方針
 - ・屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項
 - ・景観重要公共施設の整備に関する事項
 - ・景観農業振興地域整備計画の策定に関する必要な事項
 - ・その他良好な風景づくりに関する事項

また、地域別計画の区域の中でも特に重要な風景を有し、その保全措置の強化が必要な地区（重点地区）にあつては、歴史的風致維持向上計画の策定による歴史的建造物の修景・復元等や公共施設の整備、景観地区の指定等を検討します。

（２）重要文化的景観の選定

本計画が対象とする風景の多くは、地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された文化的な風景であるなど、市民の日々の生活に根ざした身近な風景であるため、日頃その価値にはなかなか気付きにくいものです。

そのため、このような文化的な風景の中でも特に重要なものについては、地域別計画の策定と連携しながら重要文化的景観の選定制度を活用し、その文化的な価値を正しく評価していくことで、市民共有の資産として継承します。

特に、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。

(3) 市民の自主的な風景づくりの促進

昭和40年代の青年会議所（民意）による「八幡堀保存再生運動」を契機として、本市では、今も多くのまちづくり団体が自主的な活動を展開しています。在郷町の伝統的な町なみの保存、町家文化の伝承、北之庄沢や権座など西の湖周辺の水郷の保全、ヴォーリズ建築の保存・再生、八幡山等の里山、八幡堀、白鳥川、山本川等の環境保全、さらには風景づくりに関する協定の締結など、市民が様々な組織をつくり、自分たちができる活動に取り組んでいます。

これらは、まさに本市の多彩な「波打ち際」の風景を守る取組であり、地域に対する誇りや愛着の形成、コミュニティの再生等にも繋がるものと考えられます。

風景づくりには、多くの手間等がかかり、高齢化や人口減少による担い手不足も顕在化しつつありますが、風景条例に基づく風景づくり協定や風景づくり活動団体の認定制度を活用するほか、「近江八幡市協働のまちづくり基本条例」に基づく学区まちづくり協議会の活動との連携など、市民の主体性がより一層発揮できる仕組みをつくり、市がその活動を支援するという協働による風景づくりを推進します。

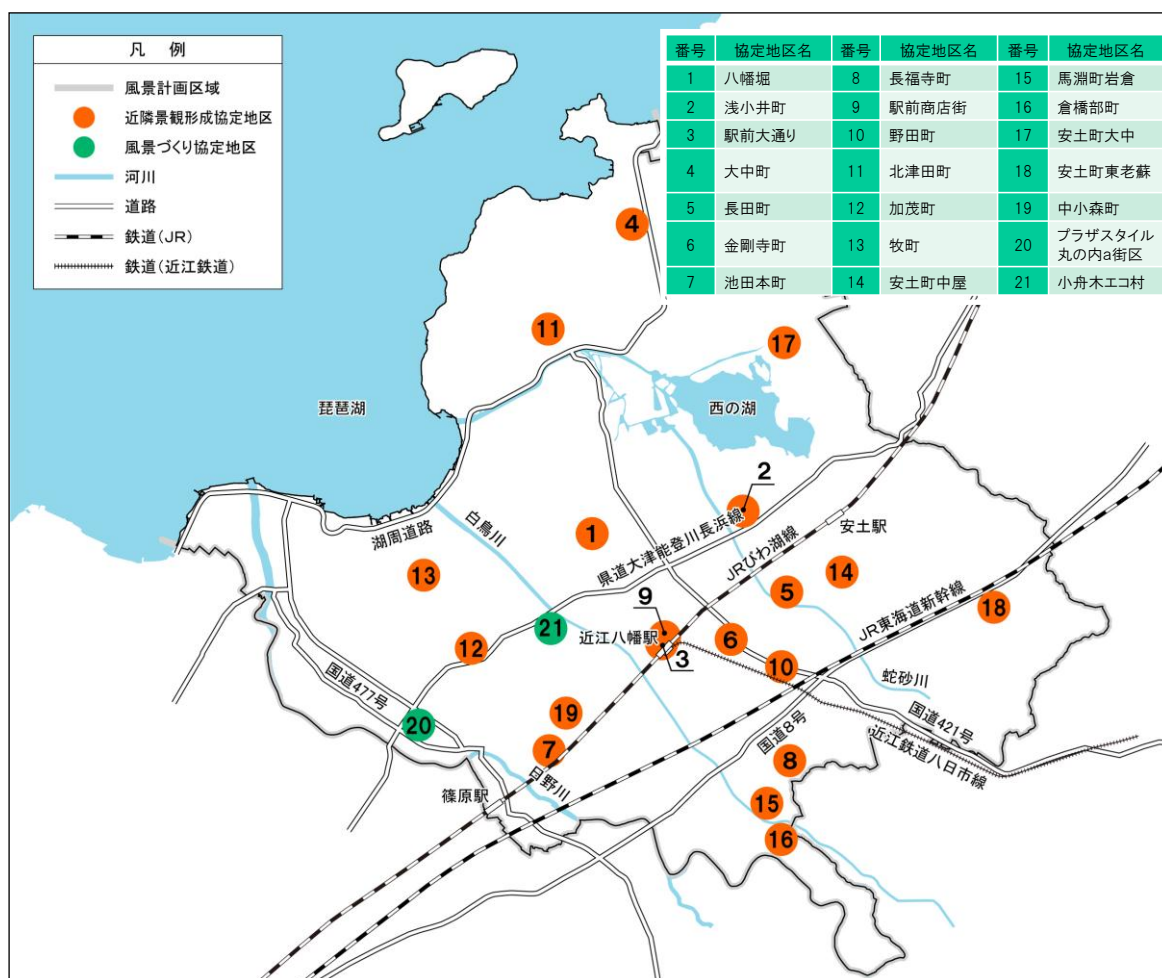


図10 風景づくりに関する協定の締結状況

注：平成28年3月末現在

(4) 景観重要建造物の指定等

本市には、外観が地域の自然、歴史、文化等を象徴し、地域の風景づくりの上で重要と認められる建造物が多く存在しています。また、本市の風景は、自然環境や伝統行事等の人々の営みも重要な構成要素となっています。そのため、風景条例に基づく風景資産の登録制度や景観重要建造物等の指定制度を活用し、魅力ある風景を市民共有の資産として継承します。

特に、歴史的建造物の滅失や空き家化によって、風景の特徴が変容している状況も見られるため、良好な風景づくりに重要と認められる歴史的建造物については、景観整備機構とも連携し、積極的に景観重要建造物の指定を行います。

ア 風景資産の登録

地域の自然、歴史、文化等を象徴する建造物や樹木、伝統行事など、次のいずれかに該当する風景の構成要素で、地域の良好な風景づくりの推進に資すると認められるものについては、所有者等の意見や風景委員会の意見を踏まえて風景資産として登録し、広く市民に公表します。

- a 地域の自然、歴史、文化等を象徴する建造物、樹木
- b 河川、水路、湖沼等
- c 一定連続した通り、路地等
- d 鎮守の森等一定のまとまりがあり、風景の形成に寄与する緑地
- e 道標
- f 祭その他風物
- g その他市長が風景資産に値すると認めるもの

イ 景観重要建造物の指定

次のいずれかに該当する建造物は、地域の良好な風景づくりの上で重要なものであるため、特に保全や活用に向けた手だてを講じる必要があるものについては、所有者等の意見や風景委員会の意見を踏まえて景観重要建造物に指定します。

なお、景観重要建造物は、現状変更の制限等の保全措置が伴うため、その円滑な指定を促進するための支援策を検討します。

- a 重要伝統的建造物群保存地区内の建造物（当該地区内の伝統的な様式に従い新築された建造物）
- b 重要文化的景観を構成する上で欠くことができない建造物
- c 登録有形文化財である建造物
- d 風景資産の推薦がある又は風景資産に登録されている建造物
- e 景観整備機構や市が指名した有識者による指定の提案がある建造物
- f 地域別計画で定める指定の方針に基づく建造物

ウ 景観重要樹木の指定

次のいずれかに該当する樹木は、地域の良好な風景づくりの上で重要なものであるため、特に保全や活用に向けた手だてを講じる必要があるものについては、所有者等の意見や風景委員会の意見を踏まえて景観重要樹木に指定します。

- a 風景資産の推薦がある又は風景資産に登録されている樹木
- b 地域別計画で定める指定の方針に基づく樹木

(5) 屋外広告物の適切な誘導

屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置（以下「屋外広告物の表示等」という。）に関する行為は、風景を阻害する要因となり得るものであり、本市においても主要な幹線道路沿道等で風景を阻害する屋外広告物の表示等が見られることから、それらを適切に規制誘導することは、良好な風景づくりの上で重要です。

そのため、屋外広告物の表示等については、現在は「滋賀県屋外広告物条例」に基づき規制誘導を行っていますが、今後は、より地域の風景特性を踏まえた良好な風景づくりとの調和が図れるよう、本市独自の屋外広告物の表示等に関する条例を制定し、必要な制限を行います。また、優良な屋外広告物の表示を積極的に誘導し、良好な風景づくりにつなげていくための仕組みを検討します。

(6) 公共建築等デザイン指針（仮称）の策定

公共建築物は、機能面からの役割だけでなく、良好なまちなみの構成要素として、また地域の個性のシンボル等として民間建築物の模範となり、優れた建築デザインを先導する重要な役割を担っています。

そのため、公共建築物整備の構想・計画・設計等の各段階における指針として、近江八幡らしいデザインの創出はもとより、ライフサイクルコストの縮減やPPP（公民連携）による民間投資の誘導、低炭素化、地域産木材の活用など、財源の確保や環境負荷の低減等にも配慮した付加価値の高い施設整備の考え方をとりまとめた「近江八幡市公共建築等デザイン指針」（仮称）を策定し、良好な風景づくりの先導的な役割を担うものとして公共建築物の整備を図ります。

また、農業機械の大規模化に伴う大規模な農業用倉庫の修景対策について検討します。

(7) 眺望風景保全地区の指定

本市には、水郷地帯、田園地帯、市街地等の各風景を構成する要素が重なり合って織りなす優れた眺望風景があります。また、八幡山等の孤立丘陵が地域のランドマークとして市民に親しまれています。

そのため、優れた眺望風景の保全措置を強化する必要がある場合は、風景条例に基づく眺望風景保全地区の指定を検討し、事前協議の手続や必要な制限を行うことにより、眺望風景の保全を図ります。また、眺望風景は、多くの市民共通の財産であることを認識し、市民や事業者等への意識啓発を図るとともに、市民からの風景資産の推薦を受けて保全を図ります。