

重点地区について

I 優先的に検討を進める地区

野洲駅南地区	2
1. 景観形成方針での位置づけ等	2
2. 地区の概況	3
3. 地区の景観の現状	4
4. 良好な景観形成に関する方針	8
5. 重点地区の区域	9
6. 景観形成基準の考え方	10

II 順次検討を進めていく地区

大津能登川長浜線沿道	14
小島野洲線付近からの三上山の眺望	16
旧朝鮮人街道沿いの桜並木	18

I 優先的に検討を進める地区

野洲駅南地区

1. 景観形成方針での位置づけ等

野洲駅南側は、野洲駅周辺地区としてのほか、旧中山道や旧朝鮮人街道が位置しているため、「景観形成方針」の位置づけ等については、「野洲駅周辺」に関する事項と、「旧中山道や旧朝鮮人街道」に関する事項を整理します。

(1) 「野洲駅周辺」に関する事項（抜粋）

●良好な景観形成に向けての基本方針

②市の活性化と一体的な良好な市街地景観の創出

市街地や主要幹線道路沿道の建築物などについては、自然景観や田園景観などとの調和を図るため、形態・色彩とともに眺望の確保にも配慮します。

●類型ごとの景観【市街地景観／野洲駅周辺】

残したい景観	・ 駅前市の玄関口であることから、シンボルである三上山の眺望の確保が求められています。
改善したい景観 創出したい景観	・ 玄関口として魅力のある景観の創出が求められています。 ・ 高層マンションや屋外広告物などが多数みられ、これらの景観誘導や乱開発の防止とともに、緑化による景観の形成が求められています。 ・ 三上山の眺望を楽しむ視点場の整備が求められています。 ・ 駅前の未利用地などにおいては、景観に配慮した整備が求められています。

(2) 「旧中山道や旧朝鮮人街道」に関する事項（抜粋）

●良好な景観形成に向けての基本方針

①自然、田園、歴史・文化景観が調和した野洲らしい景観の保全

三上山を中心とした山地・河川・琵琶湖などの自然景観、田園・集落景観、神社仏閣や伝統行事などの歴史・文化景観など、これらが調和した野洲らしい景観を保全します。

●類型ごとの景観【歴史・文化景観】

残したい景観	・ 旧中山道や旧朝鮮人街道沿いは、昔ながらの近世以降のまち並みの面影が残っています。
改善したい景観 創出したい景観	・ 旧中山道や旧朝鮮人街道においては、旧街道としての魅力を高めるため、沿道建築物の景観に配慮した整備や標識の整備などが求められています。

2. 地区の概況

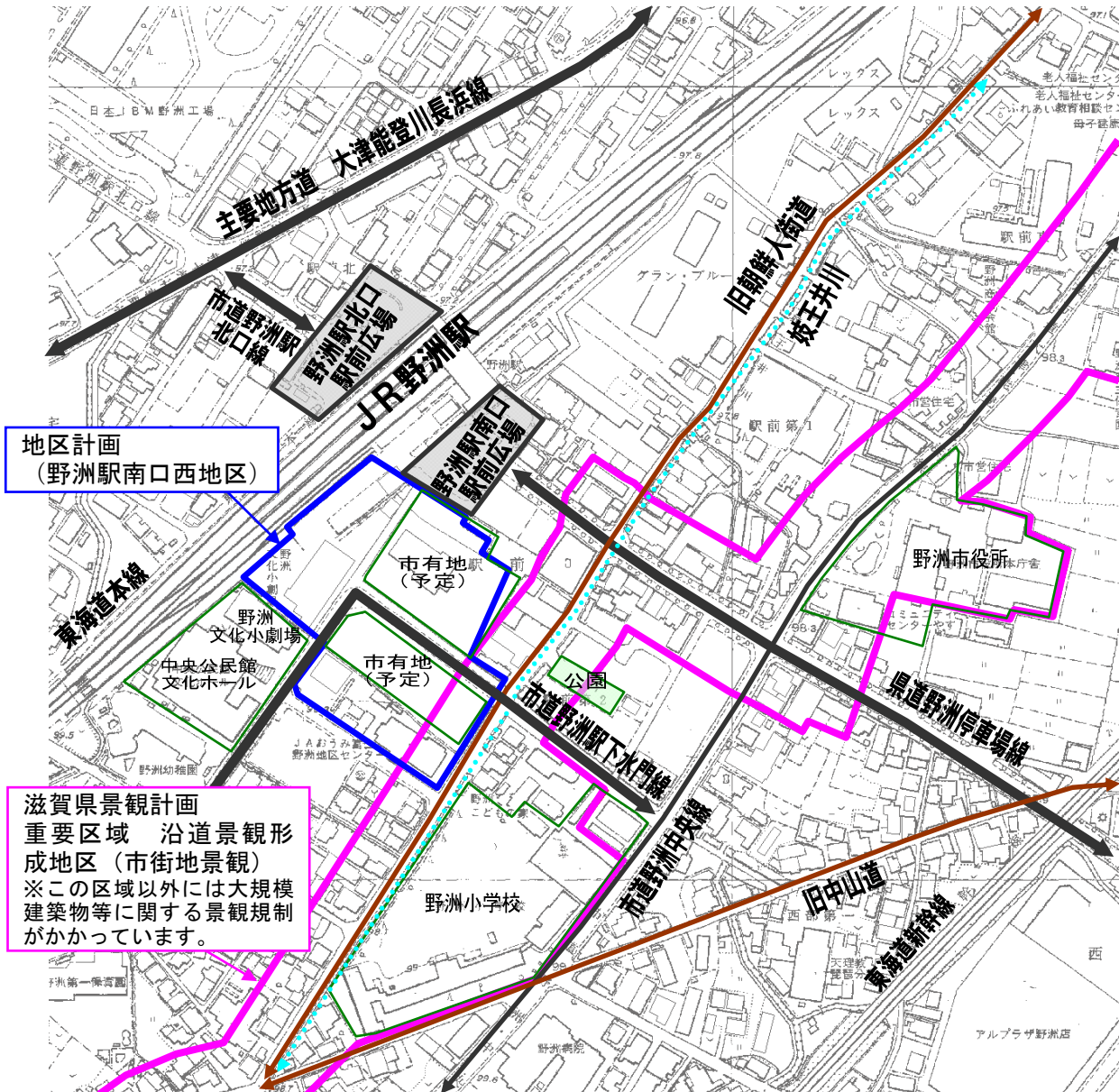
野洲駅の南側には、大規模な公共施設として、中央公民館・野洲文化小劇場、野洲小学校、野洲市役所が立地しています。

東海道本線の野洲駅の南には南口駅前広場があり、国道8号と県道野洲停車場線で結ばれています。野洲市役所前には市道野洲中央線が走り、これと中央公民館が市道野洲駅下水門線で結ばれています。

南口駅前広場の南側には、旧朝鮮人街道と妓王井川が併走しており、県道野洲停車場線付近から南は、県景観計画の沿道景観形成地区に含まれています。また、東海道新幹線と野洲停車場線の交差付近から野洲小学校の南側に旧中山道が走っています。

県道野洲停車場線においては電線類の地中化の取り組みが進められており、南口駅前広場は再整備が進められます。

南口駅前広場の南側のアサヒビール跡地については、野洲市が買収することが決まり、今後、公共施設の整備について検討が行われます。また、アサヒビール跡地とその付近の土地を区域として、野洲駅南口西地区地区計画が定められています。



3. 地区の景観の現状

検討範囲内の景観の現状を項目ごとに整理します。

(1) 土地利用

建物利用が過半を占めるものの、駐車場利用も多くなっています。

(2) 階数

全体では2・3階建が多くなっています。

中高層建築物の立地状況として、JR沿線に14階建が1棟、それ以外の区域では6階建1棟、5階建1棟、4階建が4棟あります。



4階建以上の建築物の例

(3) 意匠

建築物の意匠は、「和風」「洋風」、これら以外の「その他」に大きく分けられます。

和風の全体に占める割合は約4割、その他が約6割とこれらで大半を占めていますが、わずかに洋風の意匠のものもみられます。

和風、洋風な意匠のものは勾配屋根がほとんどですが、その他では陸屋根が多くなっています。



洋風建築物の例



旧中山道沿道の建築物の例

(4) 色彩

壁面の色彩は、アイボリー、ベージュ、グレー系の淡く落ち着いた色彩のものが多くなっています。旧中山道沿道などの一部に、濃い茶色のものがありますがこれらは和風建築物の焼き板・焼き板調の仕上げとなっています。

鮮やかな色彩のものも一部に立地しています。



壁面が濃い茶色の和風建築物の例



鮮やかな色彩の建築物の例

(5) 敷地内緑化

敷地内緑化をしているものは全体的に少なく、旧中山道沿道においてやや多くみられます。



敷地内緑化の例

(6) 屋外広告物

駅前広場や駅前広場へのアクセス道路沿道を中心に大規模なものや鮮やかな色彩のものが掲出されています。



屋外広告物の例

(7) 三上山の眺望

野洲駅南口周辺での三上山の眺望の現状について整理します。

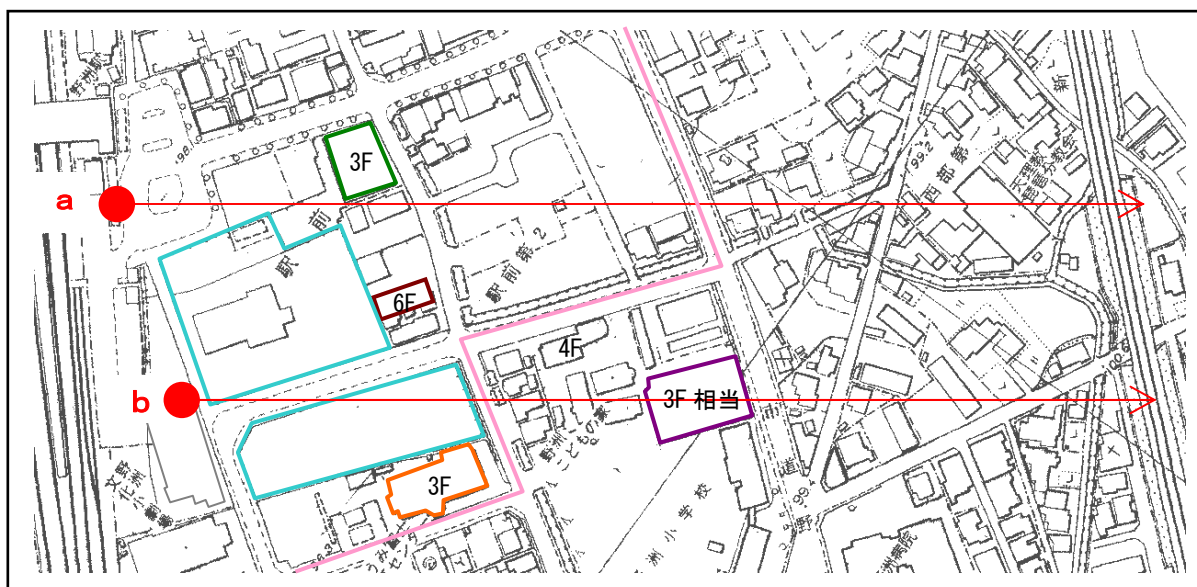
a) 野洲駅南口公衆電話前

視点場の前には、駅前広場の平面的広がりがあり、駅前広場に隣接する3階建の事務所ビルと奥に見える6階建(最下層はピロティ、住宅部が5層)の隙間から、三上山を眺望することができます。この隙間部には現在2階建の建築物が3棟立地しています。

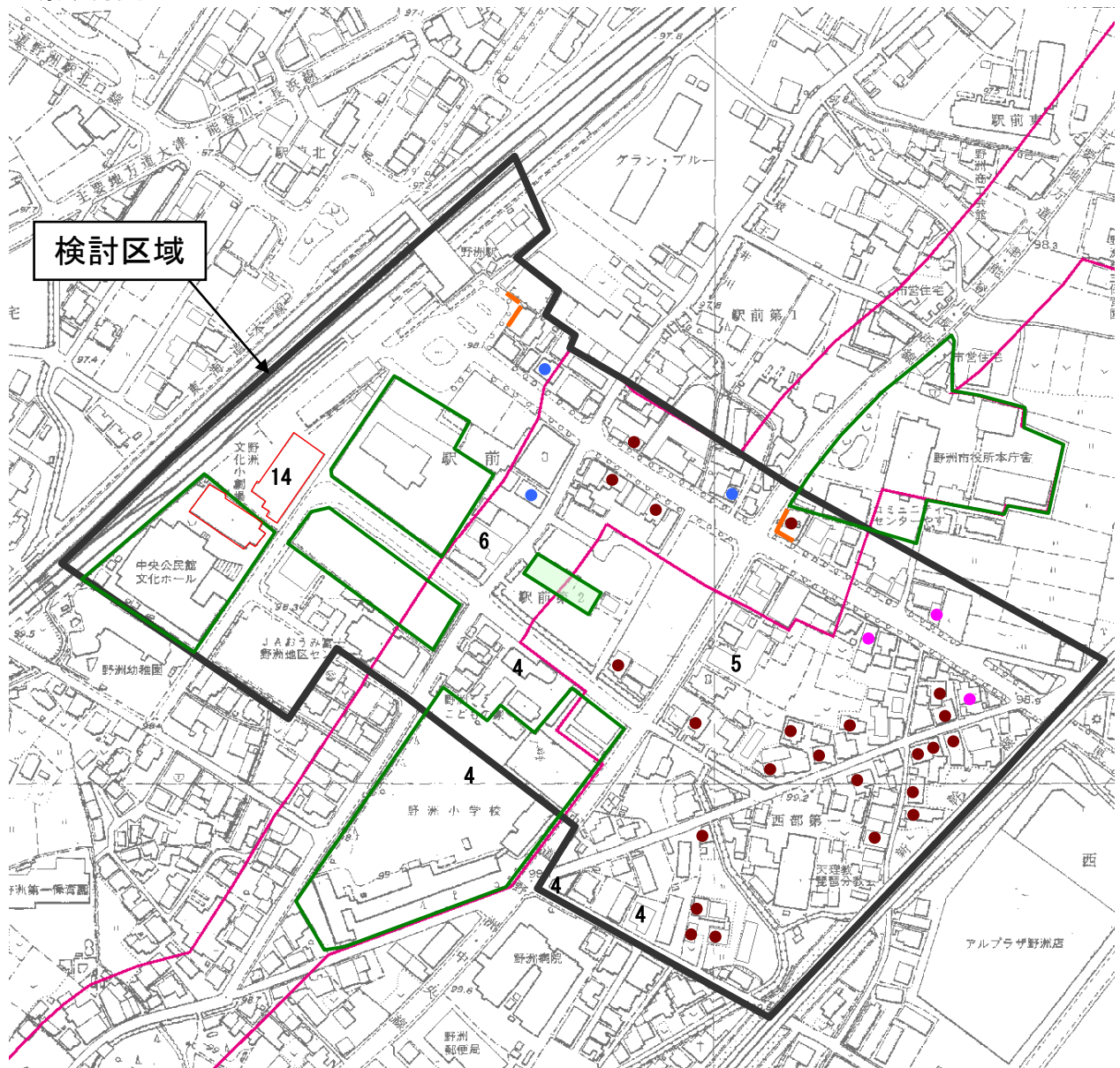


b) アサヒビール跡地付近

アサヒビール跡地に隣接する建物の2階の高さから三上山を眺望した場合、三上山の広い範囲が眺望できます。



● 景観現状図



- 凡例
- 大規模な公共施設用地
 - 壁面が濃い茶色(焼き板等)の和風建築物
 - 15 階数(4階建以上)
 - 洋風建築物
 - 鮮やかな色彩の建築物(県の基準を超えていると思われる建築物)
 - 上記のような特徴がみられない建築物
 - 鮮やかな色彩の屋外広告物
 - 滋賀県沿道景観形成地区

4. 良好な景観形成に関する方針

都市計画マスタープランの風景づくりの方針、市街地中心部のまちの風景の項目において、うるおいとゆとりある都市空間の創出のため、道路緑化や工場外周部の緑化等を推進することとし、特にJR野洲駅周辺の商業・業務地においては、多くの人々が往来する地域であるため、街路樹・植栽帯等の配置や歩道の美化等、快適で魅力ある都市景観の形成を図ることとしています。

景観形成方針において、市街地の建築物などについては、自然景観や田園景観などとの調和を図るため、形態・色彩とともに眺望の確保にも配慮することとしています。さらに、「残したい景観」として、駅前¹は市の玄関口であることから、本市のシンボルである三上山の眺望確保が求められています。さらに、「改善したい景観・創出したい景観」として、玄関口として魅力のある景観の創出、高層マンションや屋外広告物などの景観誘導や乱開発の防止、緑化による景観の形成、三上山の眺望を楽しむ視点場の整備、駅前の未利用地などでの景観に配慮した整備が求められています。

次に、旧中山道や旧朝鮮人街道については、都市計画マスタープランの風景づくりの方針、歴史のある風景の項目において、無電柱化の促進や修景舗装の整備など、地域住民の協力のもと、歴史街道と周辺市街地との調和に配慮した風景づくりに努めることとしています。

景観形成方針において、歴史・文化景観などを保全していくこととし、「残したい景観」として、昔ながらのまち並みの面影の保全が求められており、「改善したい景観・創出したい景観」として、旧街道としての魅力を高めるため、沿道建築物の景観に配慮した整備が求められています。

これらをふまえ、以下の通り良好な景観形成に関する方針を定めます。

- ①野洲駅南地区は、野洲駅を中心に建築物が集積している市街地であり、市を代表する拠点として市街地の発展を図りつつ、市内全体に広がる豊かな自然を有する野洲を感じられる、玄関口にふさわしいうるおいとゆとりのある景観を形成します。
- ②旧中山道沿道においては、地域住民の協力のもと昔ながらのまち並みの面影が感じられる景観の形成に努めます。
- ③三上山は本市のシンボルであるとともに、豊かな自然の象徴でもあるため、三上山の眺望の確保に努めます。

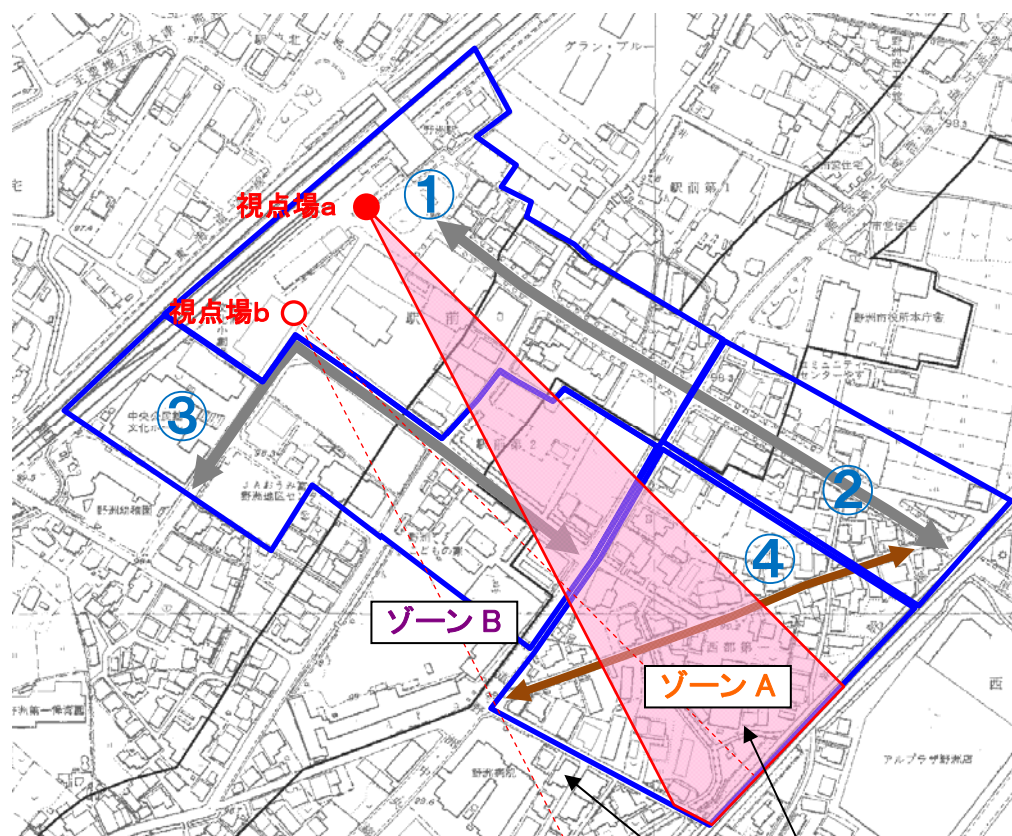
※なお、大津能登川長浜線の旧道沿道において、滋賀県景観計画の景観重要区域 沿道景観形成地区（市街地景観）が指定されていますが、今回は、野洲市独自の重点地区を重ねることとし、景観形成基準について、市独自の基準との整合性を図ります。

5. 重点地区の区域

良好な景観形成に関する方針に示す、玄関口にふさわしいおいとゆとりのある景観等を形成していく一体的な範囲を、重点地区（野洲駅南地区）とします。

- ①玄関口としての景観を形成していくため、多くの人が往来する駅前広場と、ここへのアクセス道路の周辺を一体的に含めます。
- ②県道野洲停車場線については、駅前からの連続性や電線類の地中化の取り組みなどがあることから、東海道新幹線までの沿道区域を含めます。
- ③市の玄関口として、公共施設を含め一体的な景観を形成することが望ましいことから、大規模な公共施設である中央公民館等を含めるとともに、区域内の幹線道路としての市道野洲駅下水門線沿道も区域に含めます。
- ④旧中山道周辺の景観の形成を図る区域を含めます。

ゾーン A 及び **ゾーン B** 三上山の眺望を確保するために必要に応じて高さ等を制限する区域を含めます。



三上山の眺望を確保するために必要に応じて高さ等を制限する区域

6. 景観形成基準の考え方

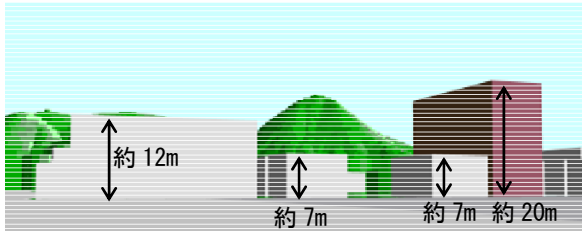
(1) 三上山の眺望

① 視点場 a (野洲駅南口公衆電話前) からの眺望について ゾーン A

視点場 a から三上山の眺望を確保するための高さ制限について検討を行います。

現 状

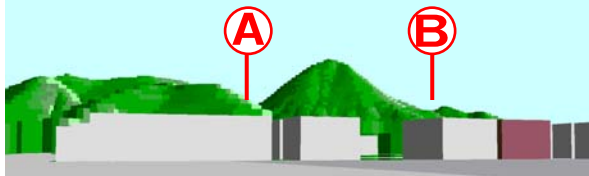
現状では、3階建の事務所ビルと奥に見える6階建の隙間から三上山を眺望することができます。この隙間部の建築物が2階建（約7m）であるため三上山をほぼ眺望することができますが、事務所ビル側の裾野が少し切れず。



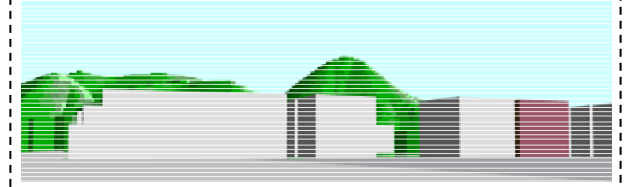
景観の保全対策

現状の眺望を保全するためには、三上山を眺望できる範囲内の建物等の高さを制限する必要があります。地元地権者等の理解を得る必要があります。その規制の必要な範囲は以下のとおりです。

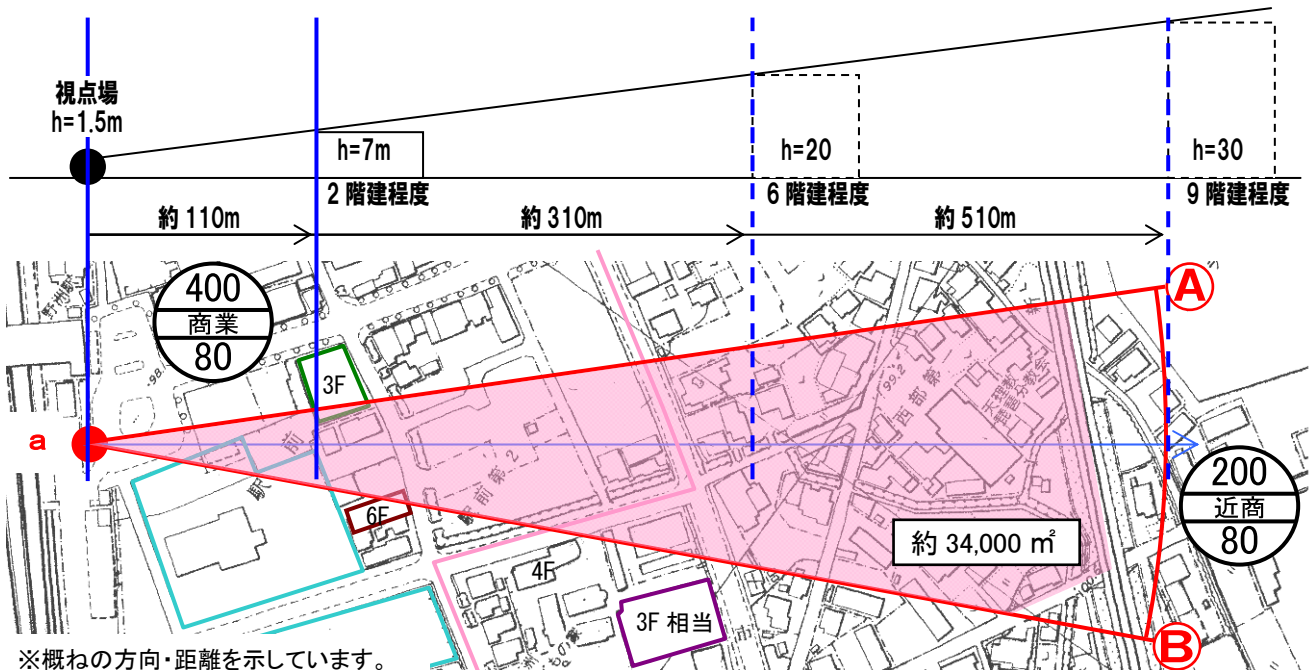
建物の高さが7mのケース



【参考】最初の建物(110m先)の高さが10mのケース



視点場 a (野洲駅南口公衆電話前) から見える最初の建物の高さが7mのケースにおける影響範囲



以上のことから、最初の建物（110m 先）の高さを 7m（2 階建程度）にすると三上山の裾野を確認することができ、この眺望を保全するためには、建物等を、視点場からの距離が約 110m先で高さ 7m、約 310m先で高さ 20m、約 510m先で高さ 30mの勾配線以下に規制する必要があります。

なお、高さについては、野洲中央線までは、建ぺい率 80%、容積率 400%となっており、相当厳しい制限内容となります。

② 視点場 b（新たに創出する視点場）からの眺望について ゾーン B

景観形成方針において、創出したい景観として、三上山の視点場整備および駅前未利用地の整備について明記されていることから、アサヒビールからの買収地での施設整備での視点場整備について検討します。

現 状

アサヒビールからの買収地の現状は、建築物が撤去され整地中であり、土地利用計画も未定であることから、現在、新たな視点場を設定することはできませんが、将来、新たな建物の 2 階に視点場を設定することは可能です。



隣接建物の 2 階（h=約 6m）からの眺望

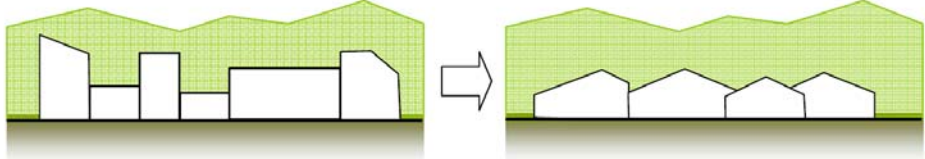


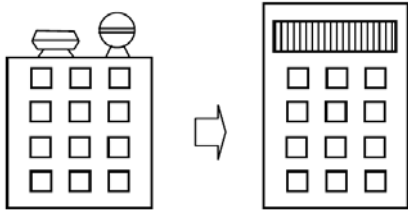
景観の保全対策

視点場を 2 階（h=約 6m）に設定すると、視点場の高さは約 7.5m となることから、視点場 a（高さ 1.5m）での検証から、最初の建物（約 110m 先）は 13m（7.0+6.0）までが許容範囲となり、これは 4 階程度の建物となります。一方、この地域は、建ぺい率 80%、容積率 200%であり、大きな敷地もないことから、5 階以上の建物が立地する可能性は極めて少ないと考えられます。

したがって、景観のための新たな高さ制限は必要がないと判断できます。

(2) 魅力ある景観の創出

滋賀県景観計画 景観重要区域沿道景観形成地区（市街地景観）の景観形成基準に示される項目を参考に野洲駅南地区の基準項目を設定します。

基準設定の考え方	
敷地内における位置	<ul style="list-style-type: none"> 道路空間の広がり的形成するため建物はできるだけ道路から離すこととします。 当地区では、壁面後退のない建物が多く、中には規模の小さな敷地もあり、このような敷地では物理的に壁面を後退させることは困難になります。そのため定量的な基準とはせず、努力事項として示します。
形態	<ul style="list-style-type: none"> 落ち着いた景観を形成していくため、まとまりのある形態とします。  <ul style="list-style-type: none"> 旧中山道沿道などでは、入母屋や切妻屋根がまとまって立地しているため、こうした景観を広げていくことを目的に、周辺に同様の建物が立地する場合はこれらと調和した形態とします。
意匠	<ul style="list-style-type: none"> 味気ない印象をあたえないように平滑な大壁面とせず、陰影効果に配慮します。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>開口部における工夫例</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>タイルを使用した工夫例</p> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> 旧中山道沿道などでは、和風建築物がまとまって立地しているため、こうした景観を広げていくことを目的に、周辺に同様の建物が立地する場合はこれらと調和した意匠とします。 高架水槽や壁面の配管などの無機質な設備は周辺の景観を損なうおそれがあるため、これらを目立たなくするようにします。 
色彩	<ul style="list-style-type: none"> 落ち着いた景観を形成していくため、周辺景観に違和感をあたえる、けばけばしい色彩の使用を抑制します。 落ち着いた景観を形成していくため、できるだけ落ち着いた色彩を基調として、外壁については鮮やかなもの、暗いものを抑制します。屋根についても、鮮やかなものを抑制します。外壁等に屋外広告物を設置する際、周辺景観に違和感をあたえる、けばけばしい色彩を大部分で使用することを抑制します。 <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: orange;"></div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: purple;"></div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: cyan;"></div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: limegreen;"></div> </div> <div style="font-size: 2em; margin: 0 10px;">➡</div> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #c8a27d;"></div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #d9c7b8;"></div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #8b7d6d;"></div> <div style="width: 30px; height: 30px; background-color: #a27d6d;"></div> </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> ただし、和風建築物に用いられる焼き板などについては、暗い色ですが、景 </div>

建築物

		<p>観に調和することから、これら自然素材のものや周辺と調和する場合は認めていくこととします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・落ち着いた景観を形成していくために、色の組み合わせにも配慮します。
	素 材	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な景観を長期間にわたって維持していくため耐久性のある素材を用います。 ・冷たさを感じるステンレスやガラスなどの素材を大部分にわたって使用すると落ち着いた雰囲気から際立った印象をあたえるため使用を避けます。 ・旧中山道沿道などでは、和風建築物がまとまって立地しているため、こうした景観を広げていくことを目的に、周辺に同様の建物が立地する場合はこれらと調和した素材とします。
	敷地の緑化措置	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然を感じる景観を形成していくため、敷地内はできるだけ多くの緑化をします。 ・周辺との調和や周辺景観に与える建物の影響を緩和するように植栽を行います。 ・長期間にわたって安定した景観を形成していけるようにその地域の自然植生を目安とした樹種を使用します。

工 作 物	敷地内における位置	<ul style="list-style-type: none"> ・道路空間の広がり形成するため工作物はできるだけ道路から離すこととします。ただし、周辺の景観と調和が図られているものはこの限りではありません。 ・雑然とした景観にならないように、電柱は、できるだけ整理統合し、目立たない位置に配置するようにします。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・落ち着いた景観を形成していくため、できるだけすっきりとし、周辺になじむ形態・意匠とします。ただし、味気ない印象をあたえないように平滑な大壁面にはしません。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・落ち着いた景観を形成していくため、けばけばしい色彩とはせず、周辺景観になじむ色彩とします。
	敷地内の緑化措置	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然を感じる景観を形成していくため、敷地内はできるだけ多くの緑化をします。 ・周辺との調和や周辺景観に与える工作物の影響を緩和するように植栽を行います。 ・長期間にわたって安定した景観を形成していけるようにその地域の自然植生を目安とした樹種を使用します。
	土石の採取または鉱物の掘採	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺への景観の影響を抑制するため、周囲に緑化等の遮へい措置を講じます。
	土地の開墾その他土地の形質の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・のり面の周辺への景観の影響を緩和するため、緑化措置等を講じます。 ・大規模な駐車場等による単調な景観を避けるため、できるだけ敷地周囲の緑化措置等を講じます。
	木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・豊かな自然を感じる景観を形成していくため、伐採はできるだけ小規模にとどめます。
	屋外における物件の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺への景観の影響を抑制するため、道路からできるだけ離れた位置に整然と配置します。 ・特に景観への影響が大きい、スクラップ等については、周囲に緑化等の遮へい措置を講じます。
	水面の埋立てまたは干拓	<ul style="list-style-type: none"> ・自然を感じる景観を形成するため、護岸はできるだけ自然素材もしくはこれに模したものを採用することとします。

屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・落ち着いた景観を形成していくため、建築物の壁面広告物が建築物の壁面の大部分を占めないようにするなど、建築物の規模に応じた大きさとし、また、周辺景観に違和感をあたえる、けばけばしい色彩を大部分で使用することを抑制します。
-------	--

II 順次検討を進めていく地区

大津能登川長浜線沿道

1. 景観形成方針での位置づけ等

●良好な景観形成に向けての基本方針

②市の活性化と一体的な良好な市街地景観の創出

市街地や主要幹線道路沿道の建築物などについては、自然景観や田園景観などとの調和を図るため、形態・色彩とともに眺望の確保にも配慮します。

●類型ごとの景観【道路景観】

⑤道路景観 「大津能登川長浜線沿道」に関する事項（抜粋）

改善したい景観
創出したい景観

・ 主要幹線道路をはじめとする一部の路線の沿道においては、彩度の高い建築物や屋外広告物を含めた沿道景観の改善とともに、適切な清掃や除草、緑化の推進など、沿道住民による愛着のある取組みが求められています。

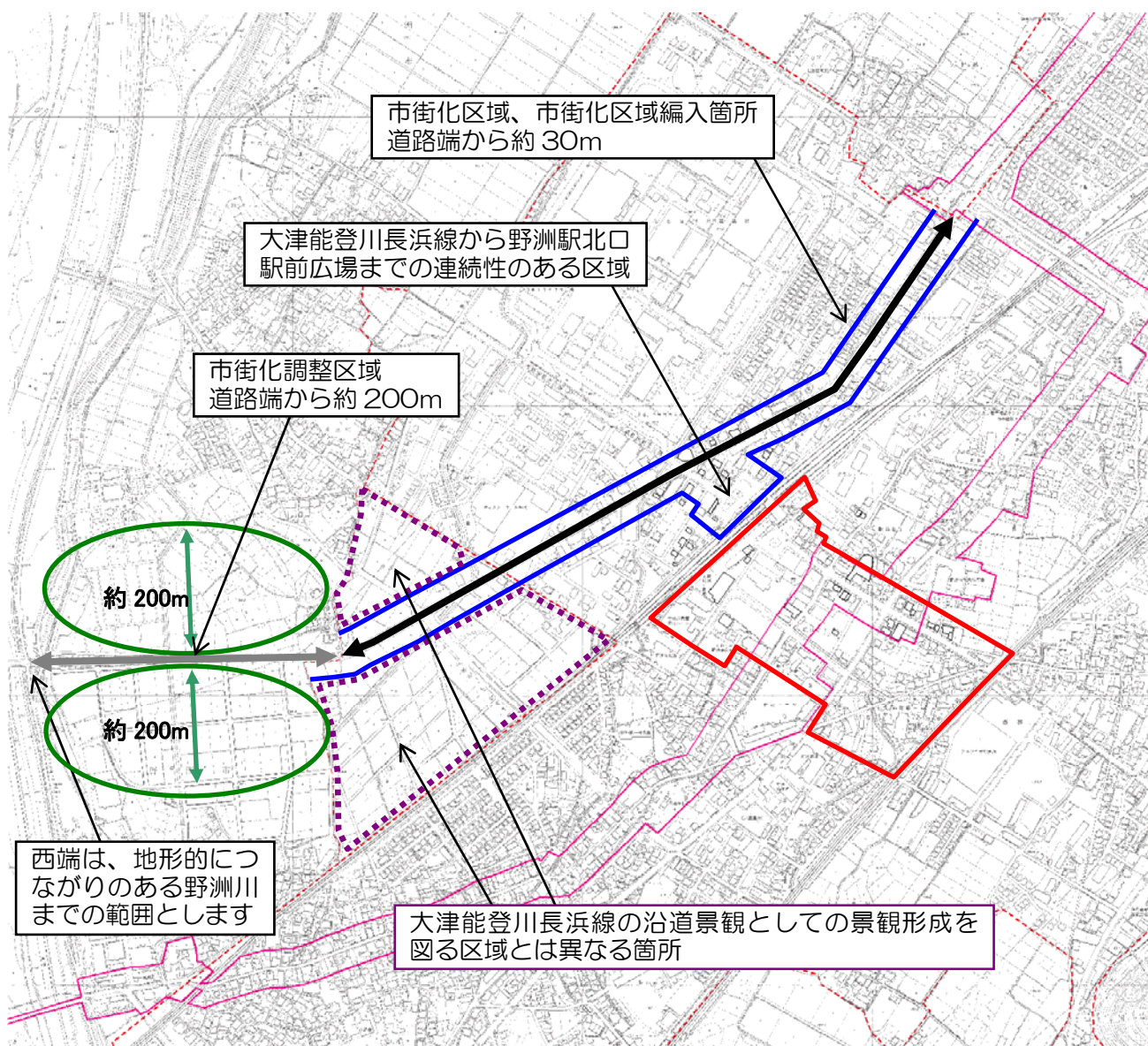
2. 重点地区への位置づけの検討

大津能登川長浜線の旧道の区間であった久野部交差点周辺より東側において、滋賀県景観計画景観重要区域 沿道景観形成地区が指定されており、現在、ここより西側の区間は、県条例制定後に整備された区間であることから県の計画の重要区域に指定されていません。また、この区間内において、市街化区域へ編入される予定の区域が位置しています。

市街化区域に編入されると開発が進み、今後、景観に大きな影響を及ぼす可能性があるため、この市街化区域編入予定区域を含む、重要区域が未指定の久野部交差点より西側の区間について、大津能登川長浜線の連続的な沿道景観を形成すべく、今後、現地調査を実施し、重点地区への位置づけを検討していきます。

【区域設定の考え方】

- ①県のこれまでの取り組みを踏襲し、沿道景観としての連続性を確保していくため、大津能登川長浜線沿いに区域設定することとします。西側は、地形的つながりのある野洲川までとします。野洲川より西側の区域については、地形的つながりのある守山市との計画と整合を図りながら必要に応じて今後検討します。
- ②野洲駅北側については、大津能登川長浜線から北口駅前広場までの連続性を考慮して、野洲駅北口線と北口駅前広場に接する1区画を含めます。
- ③市街化区域、市街化区域編入予定区域は、県の市街化区域での区域設定の考え方を踏襲し、道路端から30m後退線を基本に、大規模敷地全てを含む範囲とします。
- ④市街化調整区域についても、県の市街化調整区域での区域設定の考え方を踏襲し、道路端から200m後退線あたりの道路を基本に、集落が含まれる場合は集落の大津能登川長浜線側の建物群を含む範囲とし、大規模敷地が含まれる場合は大規模敷地全てを含む範囲とします。
- ⑤市街化区域編入予定区域については、新市街地としての景観形成を図るため、地区計画制度の適用が進められていることから、今後、大津能登川長浜線沿道としての景観形成については、区域を地区計画区域と重ねて指定し、地区計画で適用されている基準以外の景観形成基準の適用を検討していきます。



小島野洲線付近からの三上山の眺望

1. 景観形成方針での位置づけ等

小島野洲線付近からの三上山の眺望に関する「景観形成方針」の位置づけ等について整理します。

●良好な景観形成に向けての基本方針

①自然、田園、歴史・文化景観が調和した野洲らしい景観の保全

三上山を中心とした山地・河川・琵琶湖などの自然景観、田園・集落景観、神社仏閣や伝統行事などの歴史・文化景観など、これらが調和した野洲らしい景観を保全します。

特に、野洲のシンボルである三上山については、視点の対象となる三上山自体を引き続き保全するとともに、良好な眺望景観を確保していくため、道路も含めた視点場を設定し、ここからの眺望景観を保全していくこととします。

●類型ごとの景観



①自然景観【三上山】 「小島野洲線付近からの三上山の眺望」に関する事項（抜粋）

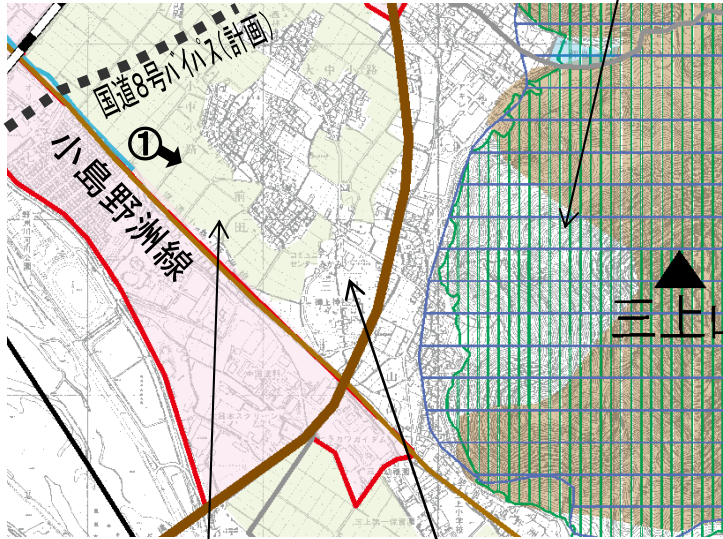
残したい景観

- ・ 三上山は、富士山に似た円錐型の山容から「近江富士」と呼ばれ、近江を代表する秀麗な眺望景観の一つとなっています。
- ・ 三上山と野洲川、田園、集落および神社仏閣などが調和して、野洲らしい景観を形成しています。

2. 重点地区への位置づけの検討

小島野洲線やその沿道からは、田園景観や集落景観と調和する三上山の良好な景観を眺望することができるため、重点地区への位置づけについて検討します。

 県立自然公園特別地域（自然公園法）
 三上風致地区（都市計画法）
 ⇒自然公園特別地域や風致地区により、開発等が抑制されています。



鮮やかな建物が立地したイメージ

<p>農用地域（農業振興地域の整備に関する法律/農地法）</p> <p>⇒農用地に指定されている区域では、田園の開発が抑制されています。</p> <p>⇒小規模な農業用施設等が立地する可能性があります。</p>	<p>以外の範囲 市街化調整区域（都市計画法）</p> <p>⇒市街化を促進する建築物の立地は抑制されています。</p> <p>⇒指定容積率 200%であり4階建程度の建築物が立地する可能性があります。</p> <p>以下の条件等に適合する建築物は立地可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家用の住宅、公益上必要な施設など（市街化を促進する建築物以外のもの） ・容積率 200%、建ぺい率 70%を超えない
--	---

滋賀県景観計画 景観重要区域以外（野洲市はこの制度を引き継ぎます。）

⇒高さ 13m 以上もしくは4階建以上の建築物については、景観形成基準に従った整備が必要になります。

農用地域では開発は抑制されていますが、農業用倉庫等の立地は可能となっています。また、市街化調整区域においても、市街化を促進する建築物の立地は抑制されていますが、市街化を促進しない用途の建築物は立地可能となっています。

大規模建築物については景観誘導が行われていますが、小規模な建築物については景観誘導に関する規制はかかっていません。

上述のように一定の制限がかかっているため、景観が急に乱れていく可能性は低く、重点地区へ位置づける緊急性は高くありませんが、良好な景観を保全していくため、今後、重点地区への位置づけが必要と考えます。

旧朝鮮人街道沿いの桜並木

1. 景観形成方針での位置づけ等

旧朝鮮人街道沿いの桜並木に関する「景観形成方針」の位置づけ等について整理します。

●良好な景観形成に向けての基本方針

①自然、田園、歴史・文化景観が調和した野洲らしい景観の保全

三上山を中心とした山地・河川・琵琶湖などの自然景観、田園・集落景観、神社仏閣や伝統行事などの歴史・文化景観など、これらが調和した野洲らしい景観を保全します。

特に、野洲のシンボルである三上山については、視点の対象となる三上山自体を引き続き保全するとともに、良好な眺望景観を確保していくため、道路も含めた視点場を設定し、ここからの眺望景観を保全していくこととします。

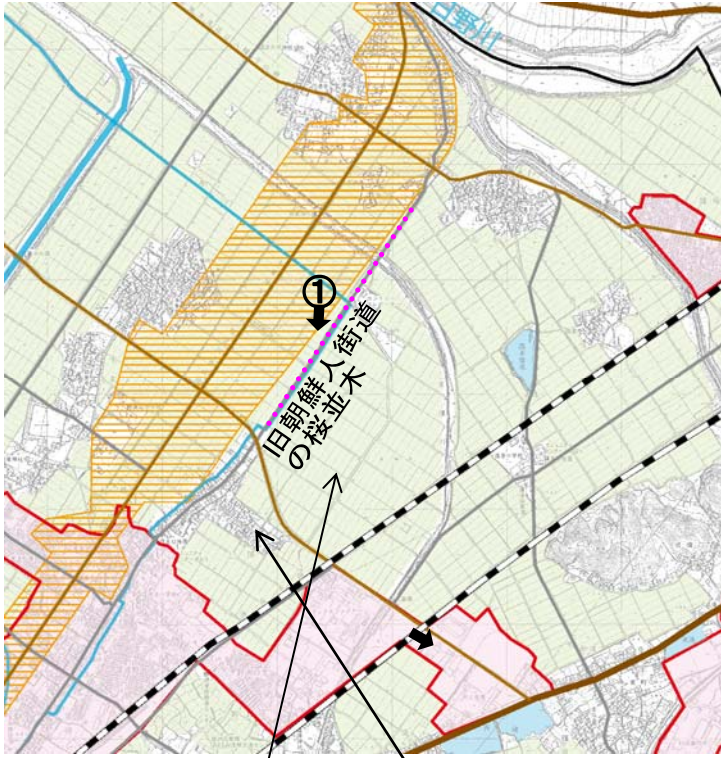
●類型ごとの景観

④歴史・文化景観 「旧朝鮮人街道沿いの桜並木」に関する事項（抜粋）

残したい景観	<ul style="list-style-type: none">・ 旧中山道や旧朝鮮人街道沿いは、昔ながらの近世以降のまち並みの面影が残っています。・ 歴史がある旧朝鮮人街道の桜並木は、地元住民に管理され良好な景観を形成しています。
--------	---

2. 重点地区への位置づけの検討

旧朝鮮人街道の桜並木は、沿道の田園風景と調和した良好な景観を形成しているため、重点地区への位置づけについて検討します。



鮮やかな建物が立地したイメージ

<p>農用地区域（農業振興地域の整備に関する法律/農地法）</p> <p>⇒農用地に指定されている区域では、田園の開発が抑制されています。</p> <p>⇒小規模な農業用施設等が立地する可能性があります。</p>	<p>市街化調整区域（都市計画法）</p> <p>⇒市街化を促進する建築物の立地は抑制されています。</p> <p>⇒指定容積率 200%であり 4 階建程度の建築物が立地する可能性があります。</p> <p>以下の条件等に適合する建築物は立地可能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農家用の住宅、公益上必要な施設など（市街化を促進する建築物以外のもの） ・容積率 200%、建ぺい率 70%を超えない
---	---

滋賀県景観計画 景観重要区域沿道景観形成地区（野洲市はこの制度を引き継ぎます。）

⇒原則全ての建築物の新築、改築などにおいて、景観形成基準に従った整備が必要になります。

滋賀県景観計画 景観重要区域以外（野洲市はこの制度を引き継ぎます。）

⇒高さ 13m 以上もしくは 4 階建以上の大規模建築物の新築、改築などにおいて、景観形成基準に従った整備が必要になります。

上述のように、大津能登川長浜線沿道には、滋賀県の沿道景観形成地区が指定され、原則全ての建築物等について景観誘導が行われていますが、桜並木付近や南側については沿道景観形成地区に含まれていません。この部分は開発が抑制される農用地区域に指定されていますが、農業用倉庫等の立地は可能となっています。

従って、一定の制限がかかっているため、景観が急に乱れていく可能性は低く、緊急性は高くありませんが、良好な景観を保全していくためには、今後、重点地区への位置づけが必要と考えます。