

第 1 4 回  
東近江市都市計画審議会

議 案 書

平成 26 年 4 月 18 日 ( 金 ) 午前 10 時 ~  
東近江市役所 議会会議室

議案第 1 号 東近江市景観計画の変更につき、意見を求めることについて（諮問）

## 第 13 回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成 26 年 1 月 24 日に開催しました第 13 回東近江市都市計画審議会において審議いただきました議案については、同日付けで東近江市長に議決のとおり答申しました。

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画ピュアタウン沖野地区計画 東近江市決定 の決定  
について（付議）

案を適当と認める。（東都計審第 12 号で答申）

### 参考

滋賀県知事協議 平成 26 年 1 月 27 日 東都計第 458 号  
回答 平成 26 年 1 月 29 日 滋都計第 54 号  
告示 平成 26 年 2 月 7 日 東近江市告示第 38 号

### 内容

都市計画の種類 近江八幡八日市都市計画地区計画  
名称 ピュアタウン沖野地区計画  
区域 東近江市沖野四丁目の一部

議案第 2 号 東近江市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の制定につき、  
意見を求めることについて（諮問）

案を適当と認める。（東都計審第 13 号で答申）

### 参考

平成 26 年 3 月市議会定例会提出 2 月 27 日 議案第 31 号  
議決 3 月 25 日 東近江市条例第 11 号  
公布 3 月 25 日

議案第1号

東近江市景観計画の変更につき、意見を求めることについて（諮問）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から諮問されましたので、審議願います。

平成26年4月18日

東近江市都市計画審議会長

東 都 計 第 5 号

平成26年4月3日

東近江市都市計画審議会長 様

東近江市長 小椋 正清

東近江市景観計画の変更につき、意見を求めることについて（諮問）

このことについて、東近江市景観計画を変更しようとするので、景観法（平成16年法律第110号）第9条第8項の規定において準用する同法第9条第2項の規定により、審議会の意見を求めます。

変更内容

東近江市風景づくり条例第16条第2項の規定に基づき、湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区を指定するにあたり、重点地区の区域及び良好な景観の形成に関する方針並びに景観形成基準等を定める。

# 東近江市景観計画

## 湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区

### はじめに

東近江市では、水と緑の豊かな自然環境、重層的な歴史と文化に培われた風景、人々が営々と築いてきた暮らしの風景など、各地域において守り育てられてきた風景を市民共有の財産として未来に引き継ぐとともに、風景を生かしたまちづくりを進めるため、景観法に基づく風景づくり条例や景観計画を施行し、東近江市らしい風景づくりに取り組んでいます。

広い市域と多様な風景を有する東近江市の中でも、伊庭内湖に接する伊庭町の集落は、瓜生川から引いた水路が縦横に巡り、それぞれの家に設けられた「カワト」が多く残され、船板を利用した建築物が見られるなど、現在でも水郷集落の面影を残す良好な景観が維持されています。

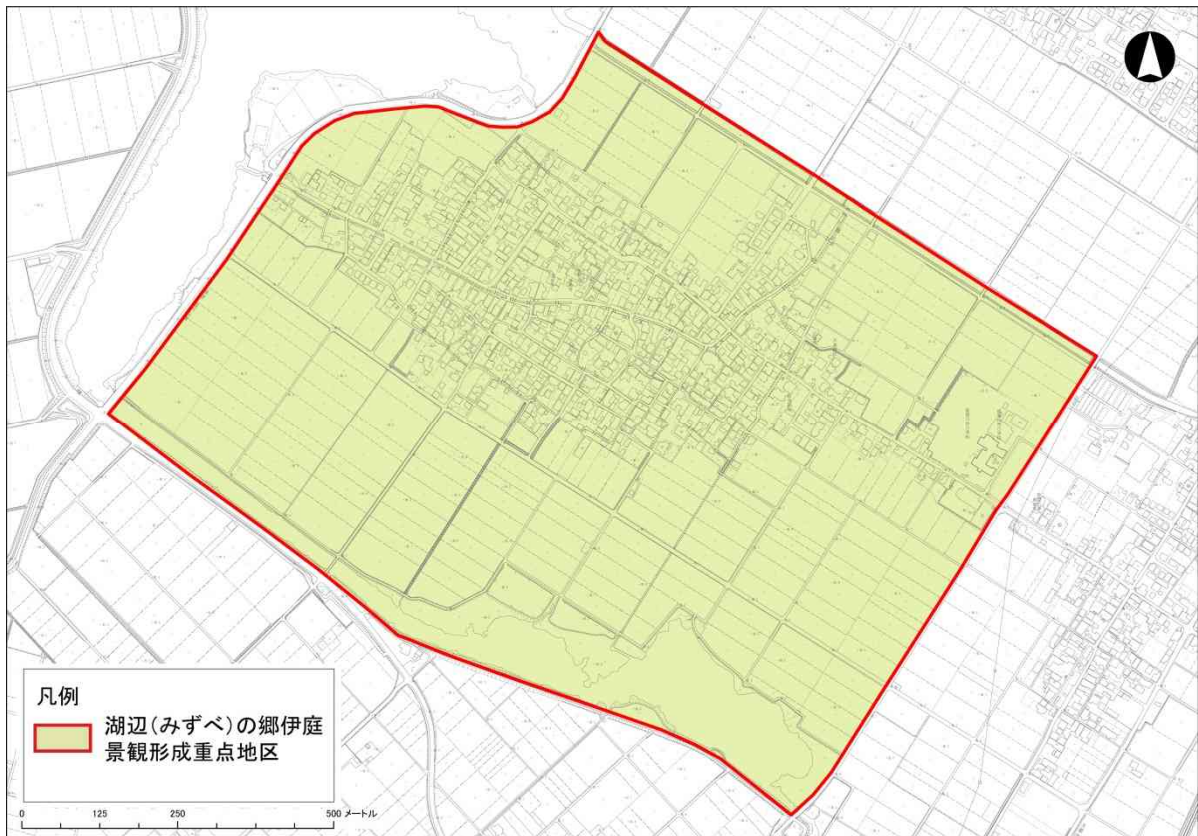
そのため、伊庭町の集落を「景観形成重点地区」に指定し、より良い風景づくりを推進するとともに、水と人々の営みが密接に関わって形成されてきた景観の文化的な価値を正しく評価し、地域の財産として未来に継承していく取組を推進するものとします。



## 1 景観形成重点地区の区域

水路と生活が密接に関わってきた文化的景観を形成している伊庭内湖周辺の湖辺集落を中心とする区域（伊庭町及びきぬがさ町の一部）を湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区に指定する。

湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区図



## 2 良好な景観の形成に関する方針

### (1) 景観形成の目標

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区のめざすべき風景像を以下のように定める。

#### 【めざす風景像】

暮らしと心をつつす <sup>みずべ</sup>湖辺の郷 伊庭

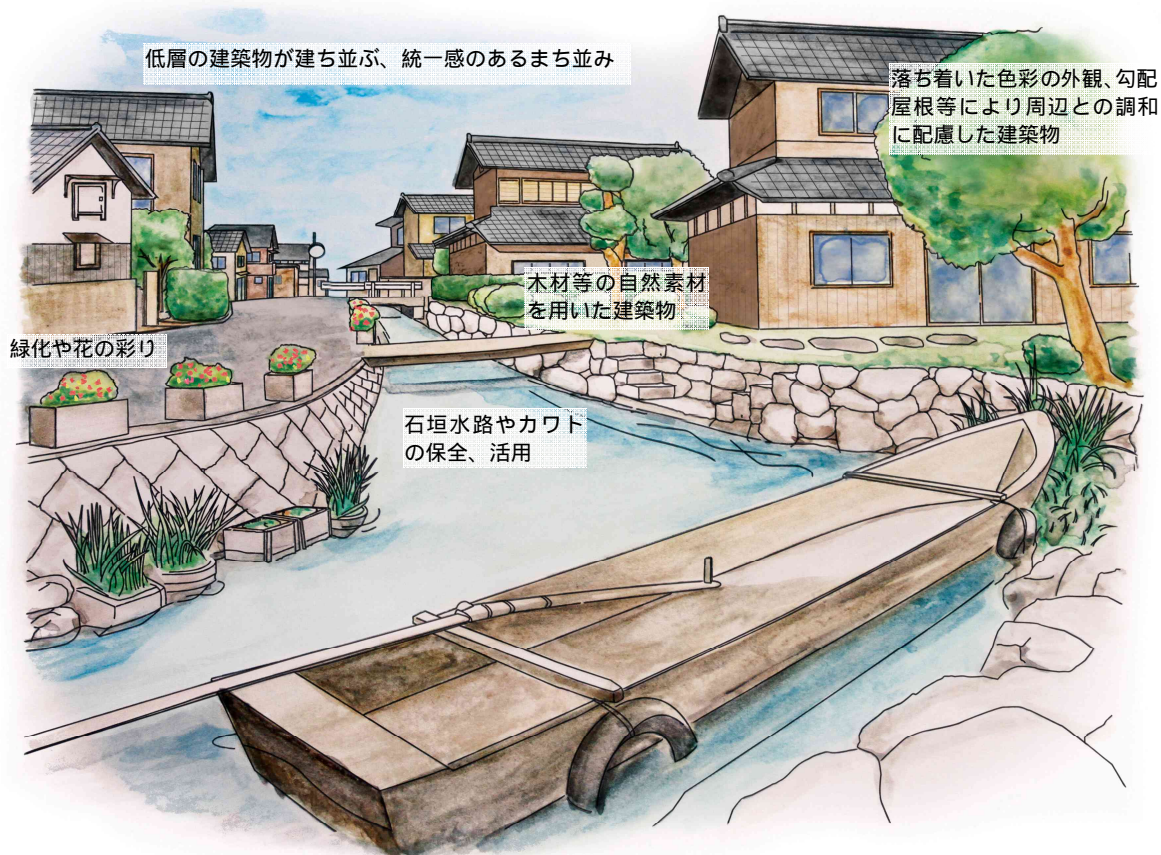
### (2) 景観形成の方針

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区では、集落内を縦横にはしる石垣の水路が周辺の田圃へつながり、かつて生活用水や田舟による交通路として利用されてきた。古くから半農半漁を営み、水路に面した民家や寺院、神社がまとまりのある落ち着いた集落景観を形成している。

そのため、このような水と人々の営みが密接に関わって形成されてきた文化的景観を保全し、継承していくことを基本とする。

景観の重要な構成要素である水路系統を保全すると共に、寺院、神社等の歴史的建造物の保全を図る。特に、現存する石垣の水路については、その保全とあわせて、生業や生活様式の変化を踏まえ、親水空間等としての活用を図る。

また、水田や畑地等を持続可能な営農活動により保全すると共に、建築物、工作物及び屋外広告物等については、集落景観や周辺の田園風景と調和した景観形成を図る。





### 3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

良好な景観の形成に関する方針を踏まえ、景観に大きな影響を及ぼす建築物や開発行為等については、周辺景観との調和に配慮した景観形成を誘導する。

#### (1) 届出対象行為

条例に定められた届出対象となる行為は、以下のとおりである。

行為の区分		行為の規模等	
1	建築物の新築、増築、改築又は移転	行為に係る部分の床面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの、又は高さが 5 mを超えるもの	
2	建築物の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	外観の変更に係る部分の面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの	
3	工作物の新設、増築、改築又は移転	垣（生垣を除く）、さく、塀、擁壁、その他これらに類する工作物	行為後の高さが 1.5 mを超えるもの、又は長さが 10 mを超えるもの
		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）	行為後の高さが 10 mを超えるもの
		上記以外の工作物	行為後の高さが 5 mを超えるもの
4	工作物の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	外観の変更に係る部分の面積の合計が 10 m <sup>2</sup> を超えるもの	
5	景観法第 16 条第 1 項第 3 号に規定する開発行為	行為に係る部分の面積が 100 m <sup>2</sup> を超えるもの、又は切土又は盛土により生じるのり面の高さが 1.5 mを超えるもの、又はのり面の長さが 10 mを超えるもの	
6	土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採、その他土地の形質の変更、水面の埋立て又は干拓		
7	木竹の伐採	木竹の高さが 5 mを超えるもの	
8	屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	行為後の高さが 1.5 mを超えるもの、又は行為に係る部分の面積が 100 m <sup>2</sup> を超えるもの（外部から見通すことができない場所での行為、又は期間が 30 日以内の行為を除く）	

(2) 湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区 景観形成基準

対象行為	景観形成基準													
建築物	敷地内における位置	大規模な建築物にあっては、敷地境界線からできるだけ多く後退し、規模を勘案した釣り合い良い配置とすること。												
	規模	高さ 13m以下とすること。ただし、公益上等、止むを得ずこれらの規模を超えるもので、景観審議会にて承認を得たものはこの限りでない。												
	形態	地域の伝統的な建築物や山稜・樹林等の周辺景観との調和に配慮し、全体的にまとまりのある形態とすること。												
		主屋は2方向以上の勾配屋根とし、適度な軒の出を有すること。												
		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共に、建築物本体及び周辺景観との調和に配慮したものとすること。ただし、これにより難しい場合は目隠し措置を講じる等、修景措置を図ること。												
	意匠	屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感及び圧迫感を軽減するよう努めること。												
	色彩	けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和を図ること。												
		<p>外観及び屋根の基調色（準基調色を含む）は、次の通りとすること。</p> <table border="1" data-bbox="528 952 1361 1064"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>0.1R～10G</th> <th>0.1BG～10RP</th> <th>無彩色</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>彩度</td> <td>3以下</td> <td>3以下</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>明度</td> <td>3以上</td> <td>3以上</td> <td>3以上</td> </tr> </tbody> </table>	色相	0.1R～10G	0.1BG～10RP	無彩色	彩度	3以下	3以下	-	明度	3以上	3以上	3以上
		色相	0.1R～10G	0.1BG～10RP	無彩色									
		彩度	3以下	3以下	-									
明度	3以上	3以上	3以上											
<p>※色彩についてはマンセル表色系で表示。                  ※屋根の基調色は彩度のみの適用とする。                  ※瓦、漆喰、ベンガラ等の自然素材を使用する場合や周辺景観と調和すると認められる場合はこの限りでない。                  外壁等の一面に占める割合が70%以上の色を基調色、5%を超え70%未満の色を準基調色、5%以下の色を強調色という。</p>														
色彩を組み合わせる場合は、建築物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分考慮すること。														
素材	冷たさを感じさせる素材や反射光のある素材を壁面等の大部分にわたって使用することは避けること。													
	地域性のある自然素材の活用に努めること。													
敷地内の樹木の 保全措置、緑 化措置	建築物が周辺景観と調和し、良好な景観の形成が図れるよう、周辺に環境悪化をもたらさない樹種の構成や配置、既存自然植生等を考慮した植栽を行うこと。													
	敷地面積が 0.3ha 以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の 20%以上を緑化すること。													
	<p>大規模な建築物にあっては、周辺に与える威圧感、圧迫感、突出感を和らげるよう、その高さを考慮した樹種及び樹木を選び、その植栽位置を考慮すること。</p> <p>樹姿や樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、当該樹木を修景に生かせるよう配慮すること。これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できるだけ周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行うこと。</p>													

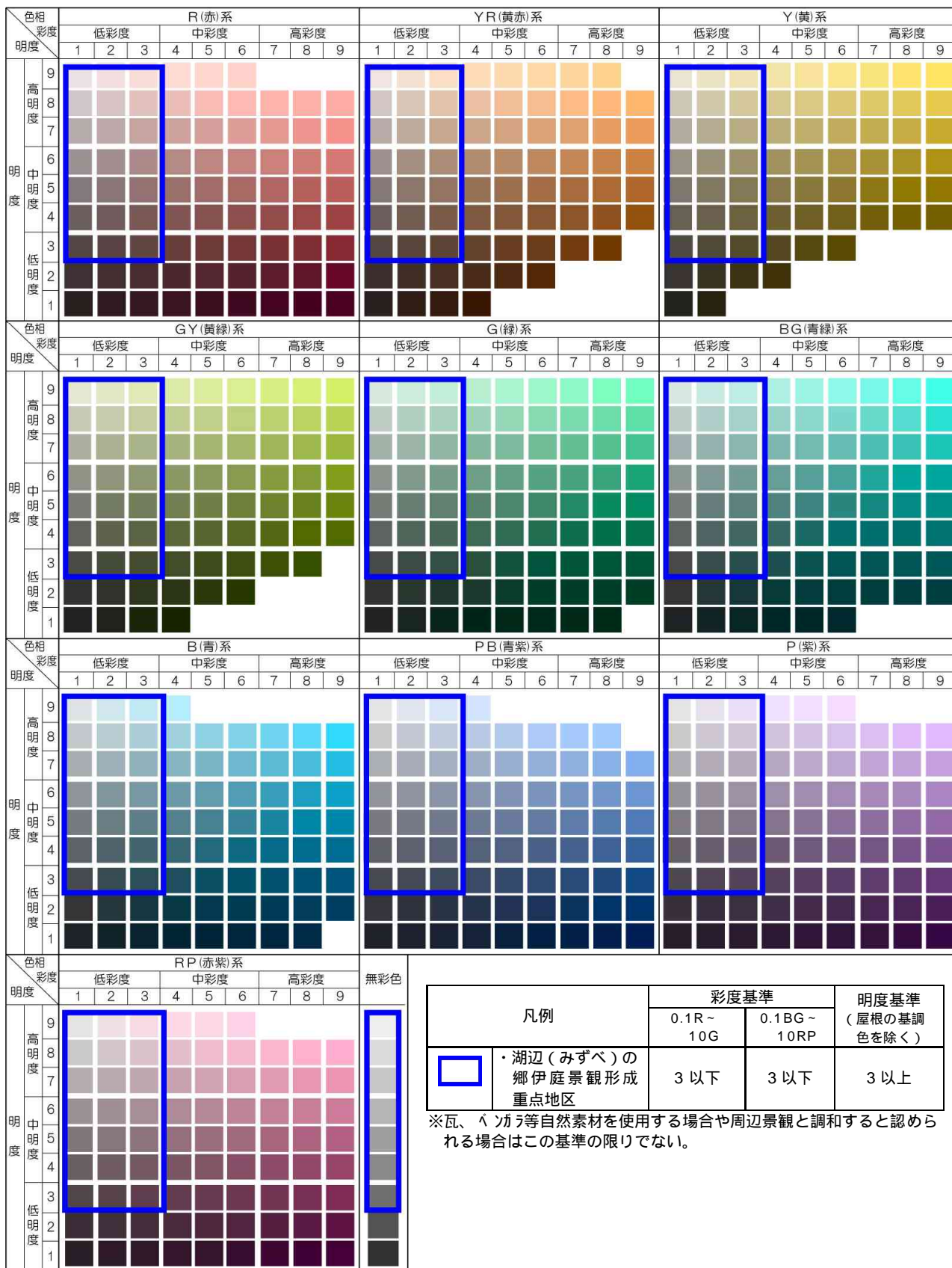
対象行為		景観形成基準
工作物	擁壁	現存する石積みの保全に努めること。また、石積みが損壊した場合は、伝統的な様式、材料等を継承し、復旧に努めること。
		できるだけ石材等の自然素材を用いるなど、地域的な景観の創造に努めること。
	垣(生垣を除く)、さく、塀、門、その他これらに類するもの	周辺景観及び敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形態・意匠とすると共に落ち着いた色彩とすること。
		水路、道路に面して設ける場合は、できるだけ木材、石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合は、これを模したものとすること。
工作物(擁壁、垣、生垣を除く)、さく、塀、門、その他これらに類するものを除く	敷地内等における位置	鉄塔は、原則として設置しないこと。
		電柱は、できるだけ整理統合を図ると共に極力目立たない位置となるよう配慮すること。
		水路、道路側の敷地境界線からできるだけ多く後退し、規模を勘案した釣り合い良い配置とすること。
		原則として水路や道路から2m以上後退すること。ただし、彫刻、記念碑等について芸術性又は公共性があり、周辺の景観との調和が図れるものにあつては、この限りでない。
	規模	高さは、原則として13m以下とすること。ただし、公益上等、止むを得ずこれらの規模を超えるもので、景観審議会にて承認を得たものはこの限りでない。
	形態・意匠	周辺景観に与える突出感、違和感を軽減すること。
		平滑な大壁面が生じないように、壁面の適度な分節化等による陰影効果に配慮すること。
		外部に設ける配管類は、できるだけ目立ちにくくすること。
		電気供給のための電線路又は有線電気通信のための線路(その支柱を含む)においては、整理統合、形態の簡素化を図り、目立たないように配慮すること。
	色彩	けばけばしい色彩とせず、できるだけ落ち着いた低彩度色を基調とし、周辺景観との調和を図ること。
		色彩を組み合わせる場合は、工作物に落ち着きを持たせるため、その性質を十分考慮すること。
		周辺景観の色相と対比する色相は避けること。止むを得ない場合は、対比調和の効果を充分考慮すること。
敷地内の樹木の保全措置、緑化措置	水路、道路から後退してできる空地には、特に中高木や生垣による緑化に努めること。	
	敷地面積が0.3ha以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。	
	敷地外周部には、施設の規模に応じ、周辺景観との緩衝帯となる植栽を行うこと。	
	周辺景観と調和し、良好な景観の形成が図れるよう、周辺に環境悪化をもたらさない樹種の構成や配置、既存自然植生等を考慮した植栽を行うこと。	
	樹姿や樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、当該樹木を修景に生かせるよう配慮すること。これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できるだけ周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行うこと。	

対象行為	景観形成基準
木竹の伐採	主要道路から望見できる樹姿又は樹勢が優れた樹木は、できるだけ伐採せず、存置あるいは、周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行うこと。
	高さ 10m以上又は枝張り 10m以上のものは、できるだけ伐採しないこと。
屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	水路、道路側の敷地境界線からできるだけ多く後退すると共に、既存樹林をできるだけ残すこと。
	原則として水路や道路から 2m以上後退すること。
	堆積物の高さはできるだけ抑え、適切かつ整然とした集積又は貯蔵に努めること。
	公共空間から容易に望見できる場合は、植栽等による遮蔽措置を講じること。
土石の採取又は鉱物の採取	-
水面の埋立て又は干拓	-
開発行為、土地の開墾、その他土地の形質の変更	樹姿や樹勢が優れた樹木の樹林等が敷地内にある場合は、できるだけ保全すること。
	造成等にかかる切土及び盛土の量はできるだけ少なくすると共に、のり面整形は土羽 <sup>1</sup> によるものとする。止むを得ず擁壁等の構造物を設ける場合にあっては、必要最小限のものとする。
	のり面が生じる場合にあっては、周辺景観及び周辺環境に配慮し、必要な緑化措置を講じること。
	駐車場を設置する場合であって、当該施設にかかる敷地面積が 0.1ha 以上であるときは、その周囲に修景緑化を行うと共に、内部空間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。ただし、これにより難しい場合は、道路から望見できないよう、植栽による遮蔽措置を講じること。
	広場、運動場、その他これらに類するものを設置する場合であって、当該施設にかかる敷地面積が 0.3ha 以上であるときは、敷地面積の 20%以上を緑化し、河川又は道路に面する部分には、中高木を取り入れた緑化を行うこと。

1 土羽：造成工事における土により仕上げたのり面をいう。

・ 色彩基準範囲（参考表）

・ 表示色は実際のマンセル色見本とは異なる。  
 ・ 表示色は色相 5.0 の場合の事例を示す。



## 湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区の景観計画（素案）に対する 意見の概要と市の考え方

### パブリックコメントの実施状況

・意見募集期間

平成26年1月24日（金）から平成26年2月28日（金）まで

・意見の件数

提出方法	持参	郵送	ファクシミリ	Eメール	合計
件数				1	1

### 意見の概要と市の考え方

	該当箇所	意見の概要	意見に対する市の考え方
1	全体	<p>景観計画の必要性どころか、時代の流れに逆行する内容と考える。計画の根本的な見直しと計画の変更を要望する。</p> <p>歴史的で遺産に匹敵するような建造物でもない一般家屋に対して新築や改築制限をかけて景観として保護する意味はどこにあるのか。</p> <p>若者が少なくなりつつあり、かつ定着性が悪い現在の田舎に大事なことは、今以上に若者の流出が進まないように、老いたる者たちが見栄えを理由にした時代遅れの事項を強要してはいけない。</p> <p>若者たちの住みよい街にするための一つとして、古い建屋形式や色合いなどに拘らず若者が好む建屋の新築や改築を優先させる。</p> <p>仕事がないため田舎を離れた若者たちも帰って来られるように、企業誘致や明るい街づくりなどに時間と血税をかける必要がある。</p>	<p>歴史と水の恵みを受けた伊庭の景観は、「近江水の宝」にも選定されているように、琵琶湖・内湖と人との関係のあり方を示す大切な遺産です。住民の皆さんにとっては当たり前の景観かもしれませんが、市としては、その魅力や文化的な価値を正しく評価し、地域の財産として次世代に継承していきたいと考えています。</p> <p>このことにより、住民の皆さんが郷土への愛着と誇りを持つことにつながると信じています。また、文化的な価値付けを利用して、地域活性化の契機になればと考えています。</p> <p>景観計画を策定する趣旨は、魅力的な景観を再認識、再発見していただき、住民の皆さんが愛着と誇りを持って暮らせる住み続けたいまちづくりを進めていくことです。その動機付けとして景観ルールを定めています。</p> <p>景観法では「景観は国民共通の資産」と謳われていますが、景観を形成しているそのほとんどは個人の所有物です。個々人がそれぞれの考えでばらばらに作っているのは、せっかくの魅力ある伊庭の景観が損なわれるおそれがあるので、住民の皆さんにより守られてきた魅力的な景観を少しでも保全していくためにも必要と考えます。暮らし方が変われば当然、景観も変わります。現在の景観を決して固定化するものではありません。変化していく中で何を残していくのかを皆さんで共有していくことが大切であると考えています。そうすることにより、地域の価値がさらに高まるものと考えます。</p> <p>伊庭は、文化的に高い価値を持つ地域であるとともに、住民の皆さんの暮らしの場でもあります。個性と調和のバランスも考慮し、景観への配慮事項や努力義務を設けるなど、皆さんにとって「負担とならないルール」であることを基本に定めていますので、計画の趣旨をご理解ください。</p>



東景観審第 4 号  
平成26年3月18日

東近江市長 小椋 正清 様

東近江市景観審議会  
会長 谷口 浩志



湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区の指定及び東近江市景観  
計画の変更について（答申）

平成26年3月6日付け東都計第491号で諮問された湖辺（みずべ）の郷伊  
庭景観形成重点地区の指定及び東近江市景観計画の変更について、慎重に審議し  
た結果、原案を適当と認め、下記の意見を付して答申します。

記

1. 住民の景観に対する意識向上に繋がる取り組みを今後も続けられたい。
2. 伝統的な様式の建築物や石積みを残そうとする住民の負担を軽減するため、  
住民が専門家に相談できる窓口などの仕組みを整備されたい。



以上

# 新しい景観ルール適用範囲(案)

