

第29回 東近江市都市計画審議会

議案書

平成31年2月19日(火)
東近江市役所本館302会議室

第28回東近江市都市計画審議会議決事項の報告

平成30年12月26日を開催した第28回東近江市都市計画審議会において審議した議案については、平成30年12月27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道路（3・4・1号近江八幡能登川線（滋賀県決定）の変更について（諮問）
「意見なし」（平成30年12月27日 東都計審第11号）

議案第2号 近江八幡八日市都市計画今堀町西部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）
可決「案を適當と認める」（平成30年12月27日 東都計審第12号）

議案第3号 近江八幡八日市都市計画今崎町沿道地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）
可決「案を適當と認める」（平成30年12月27日 東都計審第13号）

議案第4号 湖東都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
「異議なし、以下について確認されたい」
1 1-2 都市づくりの基本理念
（2）区域の課題
④安全・安心な都市・地域の形成
「琵琶湖西岸断層帯等」
2 3-2 都市施設の整備に関する方針
（1）交通施設の整備の方針
③主要な施設の整備目標
【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年内に実施することを予定する主要な事業】中、「種別 鉄道」

議案第5号 湖東都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
「異議なし、以下について確認されたい」
1 1-2 都市づくりの基本理念
（2）区域の課題
④安全・安心な都市・地域の形成
「琵琶湖西岸断層帯等」
2 3-2 都市施設の整備に関する方針
（1）交通施設の整備の方針
③主要な施設の整備目標
【現在事業を実施しているものおよびおおむね10年内に実施することを予定する主要な事業】中、「種別 鉄道」

議案第6号 近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
「意見なし」（平成30年12月27日 東都計審第16号）

（参考）

- 議案第1号 近江八幡八日市都市計画道路（3・4・1号近江八幡能登川線（滋賀県決定））の変更について（諮問）
平成30年12月28日 滋賀県知事宛に意見書提出
平成31年1月22日～2月5日 法17条に基づく案の縦覧
縦覧者 14人 意見書の提出 1件
平成31年2月12日 滋賀県都市計画審議会
平成31年3月 国土交通大臣同意（予定）
平成31年3月下旬 決定告示（予定）
- 議案第2号 近江八幡八日市都市計画今堀町西部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）
平成31年1月18日 東近江市告示第7号
- 議案第3号 近江八幡八日市都市計画今崎町沿道地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）
平成31年1月18日 東近江市告示第8号
- 議案第4号 湖東都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
平成30年12月28日 滋賀県知事宛に意見書提出
平成31年1月22日～2月5日 法17条に基づく案の縦覧
縦覧者 10人 意見書の提出 1件
平成31年2月12日 滋賀県都市計画審議会
平成31年3月 国土交通大臣同意（予定）
平成31年3月下旬 決定告示（予定）
- 議案第5号 近江八幡八日市都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
平成30年12月28日 滋賀県知事宛に意見書提出
平成31年1月22日～2月5日 法17条に基づく案の縦覧
縦覧者 12人 意見書の提出 1件
平成31年2月12日 滋賀県都市計画審議会
平成31年3月 国土交通大臣同意（予定）
平成31年3月下旬 決定告示（予定）
- 議案第6号 近江八幡八日市都市計画「区域区分」の変更（滋賀県決定）について（諮問）
平成30年12月28日 滋賀県知事宛に意見書提出
平成31年1月22日～2月5日 法17条に基づく案の縦覧
縦覧者 22人 意見書の提出 2件
平成31年2月12日 滋賀県都市計画審議会
平成31年3月 国土交通大臣同意（予定）
平成31年3月下旬 決定告示（予定）

議案第 1 号 近江八幡八日市都市計画用途地域の変更〈東近江市決定〉について（付議）

議案第 2 号 近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定〈東近江市決定〉について（付議）

議案第 3 号 近江八幡八日市都市計画能登川東部地区計画の決定〈東近江市決定〉について（付議）

議案第 4 号 近江八幡八日市都市計画五箇庄川並町地区計画の決定〈東近江市決定〉について（付議）

議案第 5 号 近江八幡八日市都市計画八日市清水二丁目・小鷹町地区計画の決定〈東近江市決定〉について（付議）

議案第 6 号 近江八幡八日市都市計画中小路町地区計画の決定〈東近江市決定〉について（付議）

議案第 7 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）

議案第1号

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められておりますので、審議願います。

平成31年2月19日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第945号
平成31年2月12日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（東近江市決定）について（付議）

このことについて、都市計画法（昭和43年法律第100号）第21条第2項の規定に基づき、次のように近江八幡八日市都市計画用途地域を変更しようとするので、同法第21条第2項の規定において準用する同法第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

計画書

近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（東近江市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	備考
第一種低層住居専用地域	約 44.6 ha 約 19.9 ha	8/10以下 10/10以下	5/10以下 6/10以下	1.0m 1.0m	— —	10m 10m	
小計	約 64.4 ha						4.5%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	
小計							0.0%
第一種中高层住居専用地域	約 281.0 ha 約 281.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							19.5%
第二種中高层住居専用地域	約 95.3 ha 約 95.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							6.5%
第一種住居地域	約 329.4 ha 約 329.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							22.0%
第二種住居地域	約 22.2 ha 約 22.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							1.6%
準住居地域	約 14.8 ha 約 14.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							1.0%
田園住居地域	—	—	—	—	—	—	
小計							0.0%
近隣商業地域	約 19.9 ha 約 95.0 ha	20/10以下 20/10以下	6/10以下 8/10以下	— —	— —	— —	
小計	約 114.9 ha						8.0%
商業地域	約 2.5 ha 約 41.0 ha 約 6.2 ha	20/10以下 40/10以下 50/10以下	8/10以下 8/10以下 8/10以下	— — —	— — —	— — —	
小計	約 49.7 ha						3.5%
準工業地域	約 97.5 ha 約 97.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							6.8%
工業地域	約 227.2 ha 約 227.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							15.8%
工業専用地域	約 144.1 ha 約 144.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	
小計							10.0%
合計	約 1,440.6 ha						100%

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由 別紙「理由書」のとおり

新旧対照表
近江八幡八日市都市計画用途地域の変更（東近江市決定）

種類	面積	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	外壁の後退距離度	建築物の敷地面積の限界度	建築物の高さの度	備考
第一種低層住居専用地域	約 44.0 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m	—
小計	約 19.9 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m	4.5% 4.5%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—	—
小計	—	—	—	—	—	—	0.0% 0.0%
第一種中高层住居専用地域	約 269.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 281.0 ha	269.4	281.0 ha	—	—	—	19.5% 19.5%
第二種中高层住居専用地域	約 95.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 95.3 ha	95.3	95.3 ha	—	—	—	6.7% 6.6%
第一種住居地域	約 328.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 328.4 ha	328.1	328.4 ha	—	—	—	23.2% 22.9%
第二種住居地域	約 22.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 22.2 ha	22.1	22.2 ha	—	—	—	1.0% 1.5%
準住居地域	約 14.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 14.8 ha	14.8	14.8 ha	—	—	—	1.0% 1.0%
準農業地域	—	—	—	—	—	—	—
小計	—	—	—	—	—	—	0.0% 0.0%
近隣商業地域	約 11.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 16.9 ha	95.0	108.6 ha	—	—	—	7.9% 8.0%
商業地域	約 2.5 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—	—
小計	約 41.0 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—	—
小計	約 6.2 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—	—
小計	約 49.7 ha	—	—	—	—	—	3.5% 3.5%
準工業地域	約 97.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 97.5 ha	97.5	97.5 ha	—	—	—	6.9% 6.9%
工業地域	約 225.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 227.2 ha	225.8	227.2 ha	—	—	—	15.9% 15.9%
工業専用地域	約 142.7 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—	—
小計	約 146.1 ha	142.7	146.1 ha	—	—	—	10.1% 10.0%
合計	約 1,433.9 ha	1,440.5 ha	—	—	—	—	100.0% 100.0%

上段未記載：変更前

理　由　書

○今町1地区

交通条件と立地条件を生かして、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図る業務用地として市街化区域に編入し、工業地域の指定を行うものである。

○佐生・佐野・神郷・長勝寺町地区

交通条件と立地条件を生かして計画的に良好な住宅地の整備を推進するため、市街化区域に編入する。整備が予定されている都市計画道路沿線は、第一種住居地域とし、それ以外の地域は、第一種中高層住居専用地域の指定を行うものである。

○五個莊川並町1地区

交通条件と立地条件を生かして計画的な工場誘致を推進し、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図るため市街化区域に編入し、工業地域に指定を行うものである。

○八日市清水二丁目・小島町地区

交通条件と立地条件を生かして計画的に良好な住宅地の整備を推進するため、市街化区域に編入し、第二種中高層住居専用地域に指定を行うものである。

○中小路町地区

交通条件と立地条件を生かして沿道業務地として土地利用を図るため、市街化区域に編入し、近隣商業地域に指定を行うものである。

○川合町地区

交通条件と立地条件を生かして計画的な工場誘致を推進し、隣接する工業団地と一体的な土地利用を図るため市街化区域に編入し、工業専用地域に指定を行うものである。

○垣見町地区

道路境界と区域区分の境界の明確化を図るため、市街化区域に編入し、第一種住居地域に指定を行うものである。

○瓜生川1地区

河川界と区域区分の境界の明確化を図るため、市街化区域に編入し、第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域に指定を行うものである。

○建部日吉町地区

整備済み都市計画道路の境界と区域区分の明確化を図るため、市街化区域に編入し、第一種住居地域及び第二種住居地域に指定を行うものである。

○豊徳町地区

道路境界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化区域に編入し、第一種住居地域に指定を行うものである。

○瓜生川2地区

河川界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化調整区域へ編入を行うものである。

○五個庄川並町2地区

道路境界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化調整区域へ編入を行うものである。

○今町2地区

計画的な市街地整備の予定がなく、当分の間市街化が見込まれないことから、市街化調整区域へ編入を行うものである。

○外町地区

森林法第25条第1項の規定により指定された保安林区域であることから、市街化調整区域へ編入を行うものである。

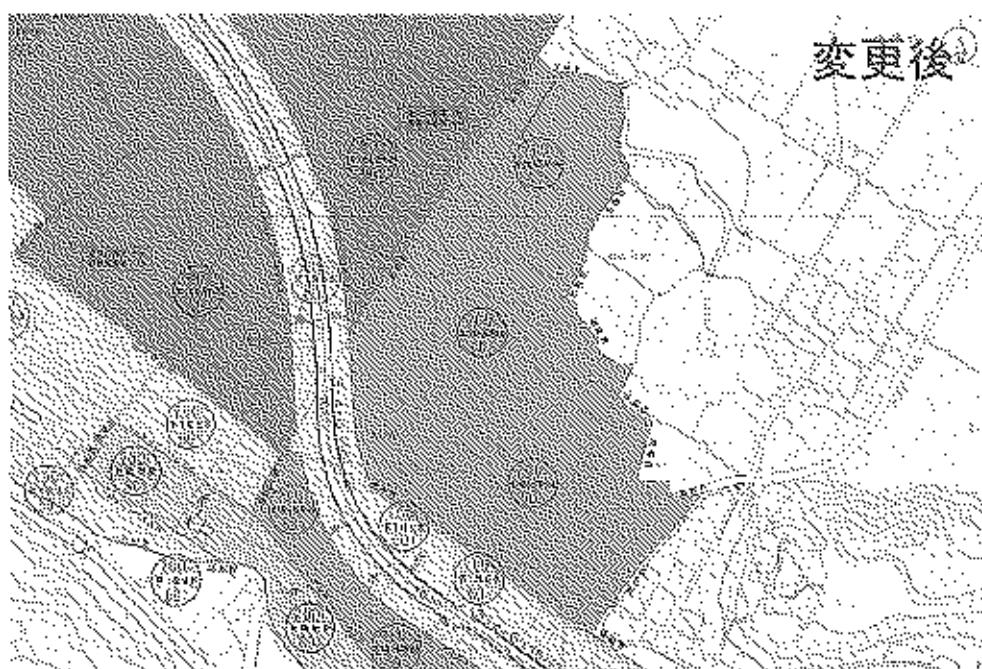
新旧対照図

1 今町1地区



新旧対照図

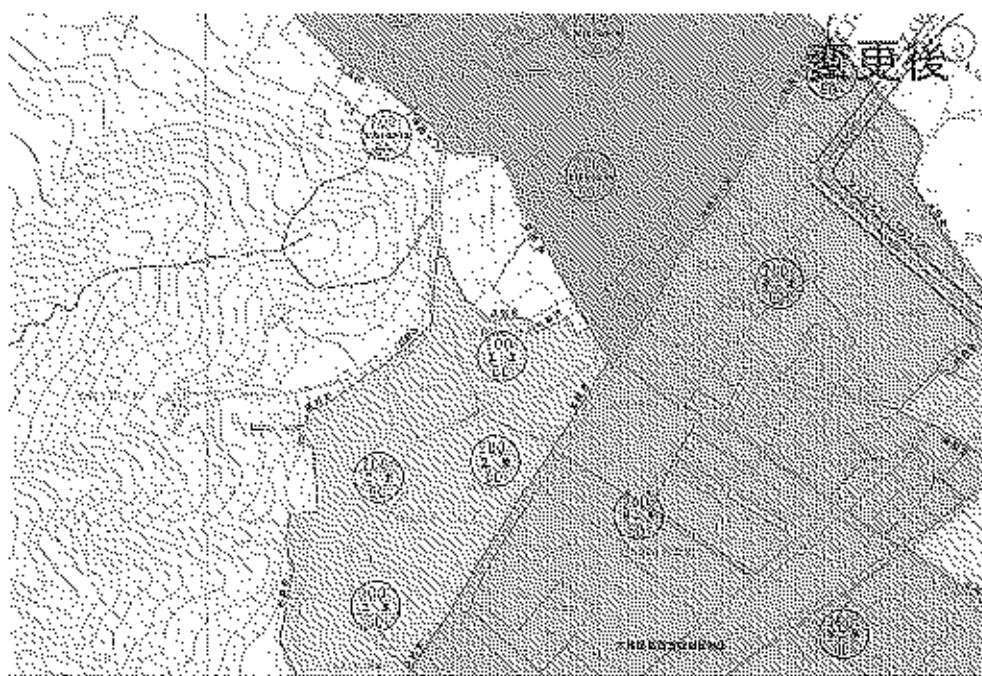
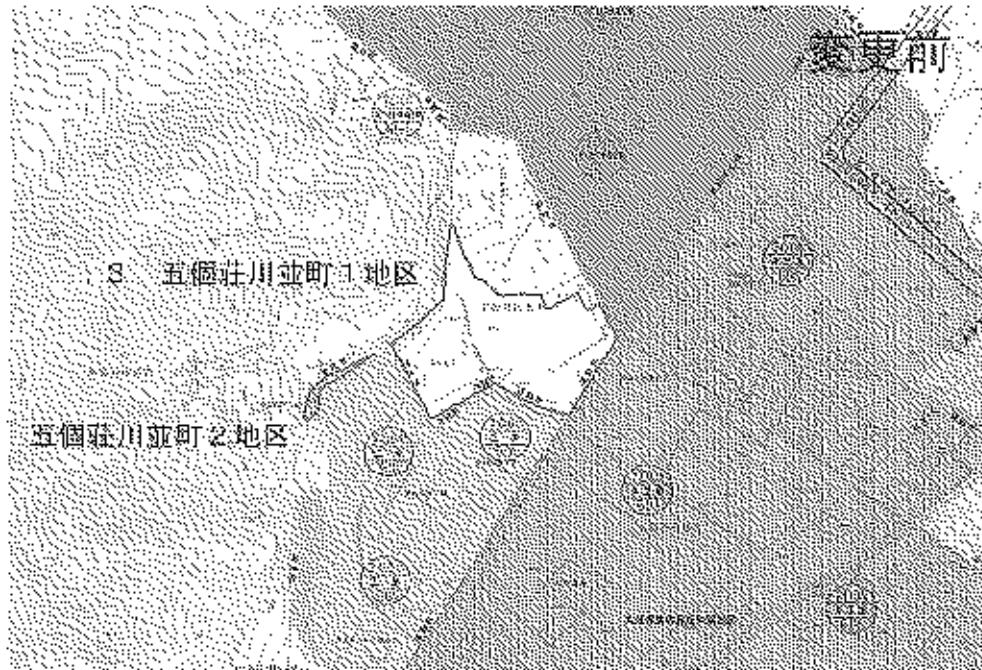
2 佐生・佐野・神郷・長勝寺町地区



新旧对照図

3 五個莊川並町 1 地区

12 五個莊川並町 2 地区



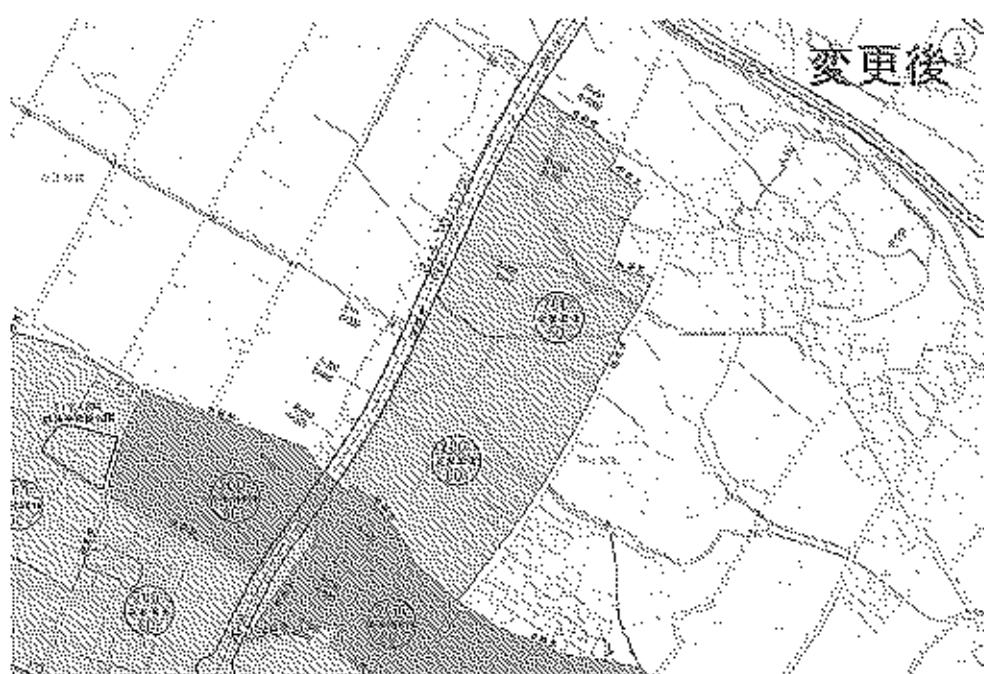
新旧対照図

4 八日市清水二丁目・小鶴町地区



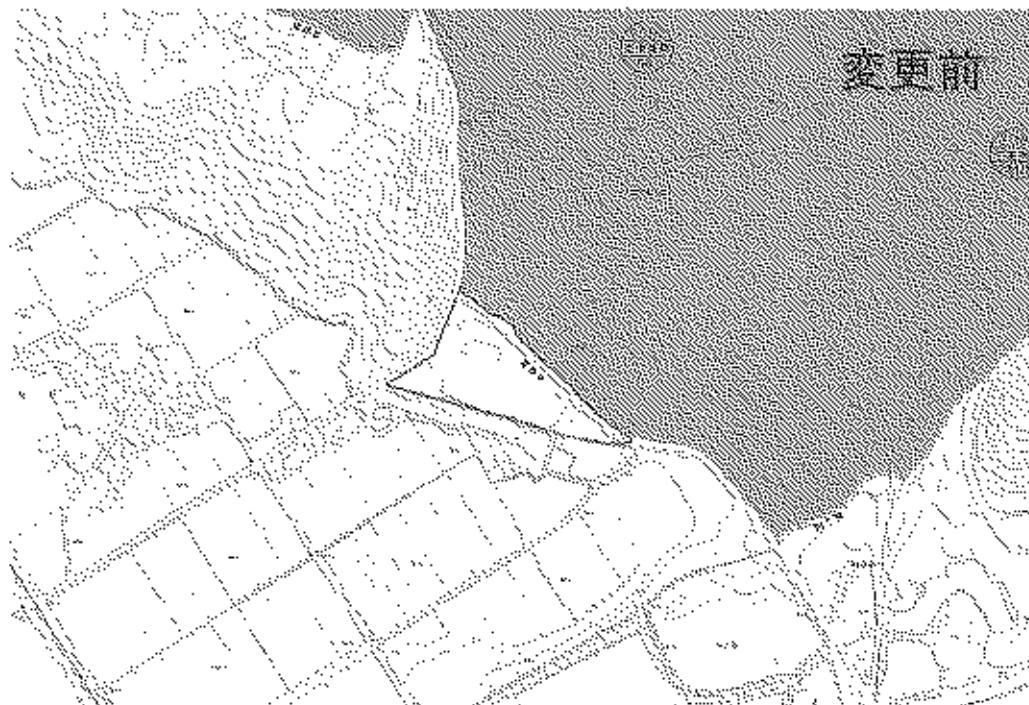
新旧対照図

5 中小路町地区



新旧対照図

6 川合町地区



新旧対照図

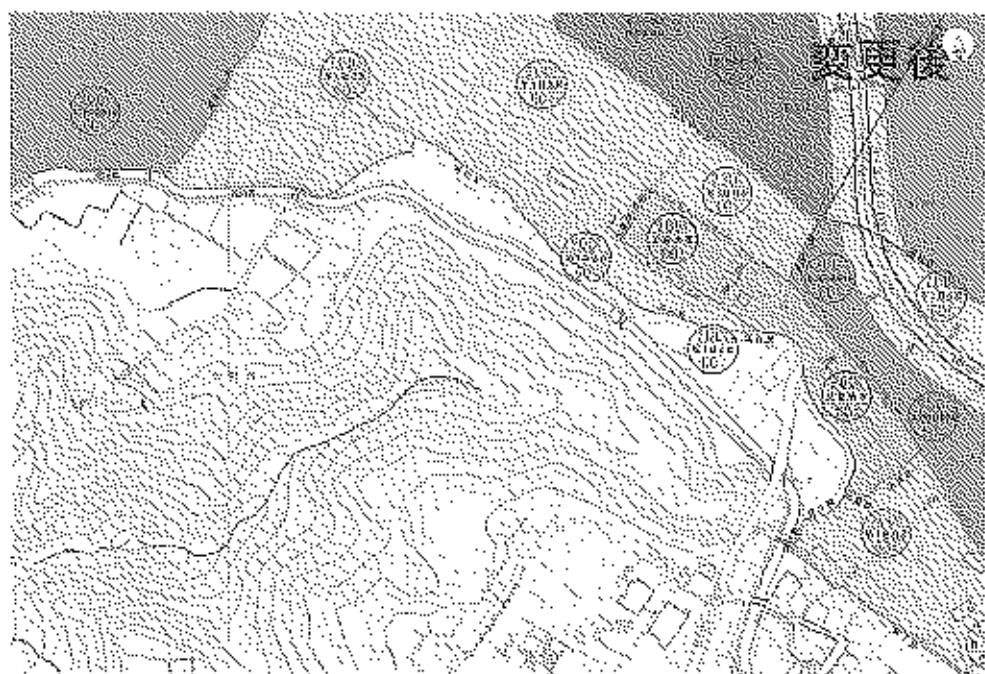
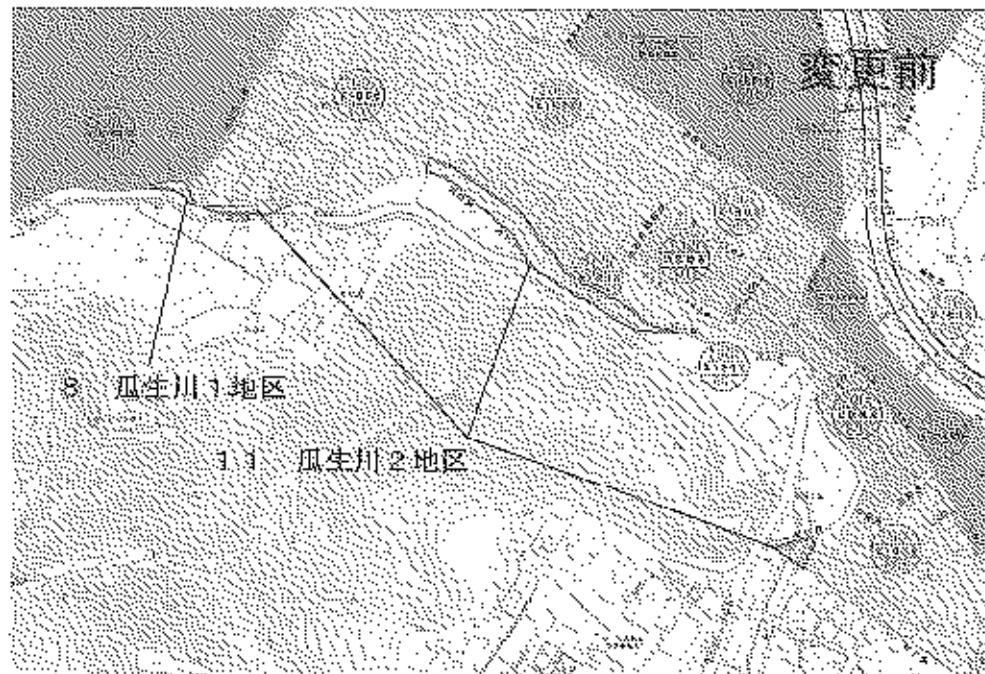
7 堀見町地区



新旧对照図

8 瓜生川1地区

11 瓜生川2地区



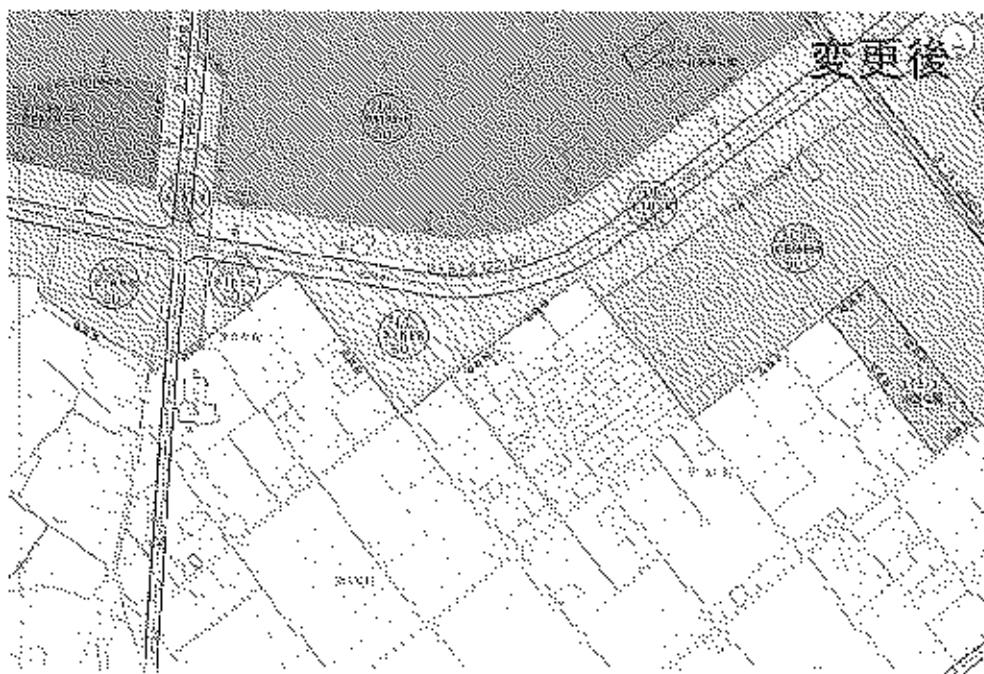
新旧対照図

9 建部日吉町地区



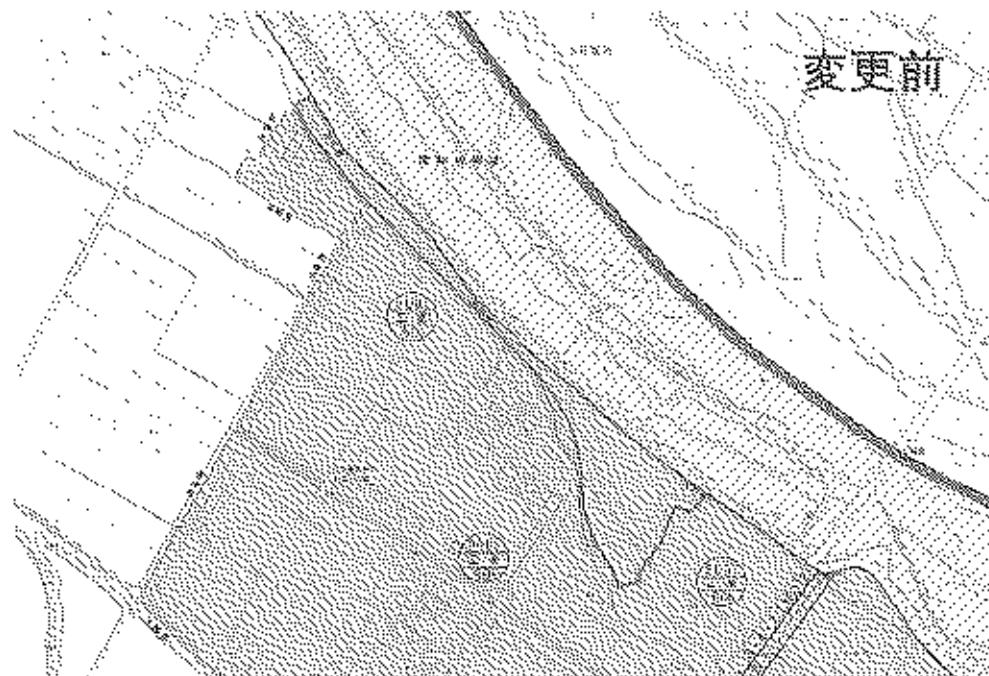
新旧対照図

10 聖徳町地区



新旧対照図

13 今町2地区



新旧对照図

14 外町地区



都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
用途地域の変更案の公告	平成30年12月14日から	
用途地域の変更案の縦覧	平成30年12月14日から 平成30年12月28日まで	縦覧者 9人 意見書 2件
県事前協議書提出	平成31年1月10日	
変更案の縦覧	平成31年1月22日 平成31年2月5日	縦覧者 15人 意見書提出 1件
東近江市都市計画審議会	平成31年2月19日	
知事協議書提出	平成31年2月下旬	予定
用途地域変更の告示	平成31年3月下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成31年3月下旬	予定

意見書要旨

近江八幡八日市都市計画 用途地域の変更案

意見の要旨

- JRまでの大司川河川改修工事が完了後に市街化区域と認める。現状の未完成では認めることはできない。

理由：①該当エリアは、過去に浸水被害があり、早期河川改修を志願としている。市街化編入は、防災対策（河川改修）後の事項である。

②隣地には高齢者が多く、工業エリアの資材、市等が流れた場合、逃げ遅れが発生して多重被害が起り得る。

③滋賀県流域治水の推進に関する条例を遵守していただくようお願いする。

意見に対する市の考え方

一級河川大同川の河川改修については、今年度から順次整備が進められ対策が講じられることを確認しています。

本区域は需要の高い隣接する工業地域と一体的に利用することが、低未利用地の対策、地域雇用の創出及び地域経済の活性化につながると考え、今回、市街化区域へ編入するものであります。

また、市街化編入に合わせて地区計画を定め、雨水排水については、当該地域及び周辺地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で、適切な配置を行うことを方針として定め、建築物の用途については、危険性のある工場の建設を制限することとしています。

議案第2号

近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求めておりますので、審議願います。

平成31年2月19日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

京都計第936号
平成31年2月6日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正消

近江八幡八日市都市計画今町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

計画書

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）
都市計画今町地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	今町地区計画
2 地区計画の位置	東近江市今町の一部
3 地区計画の区域範囲	約1. 令和
4 地区計画の目標	<p>当地区は、能登川北西端に位置し、市街化区域に隣接している。主要側方道大津能登川堤が網に沿接していることから、交通の利便性に恵まれた地域である。地区内は既に宅地化されしており、未利用地では「市街化区域に隣接したままの上地利用が望まれている。東近江市都市計画マスタープランでは、「市街化区域においては、市街化区域においては、市街化区域への編入を検討する」としている。</p> <p>本地域では、周辺住民の生石と安全性の確保を図りながら、近接工業地域と一緒にとした業務地を形成し、周辺整備を合わせた都市計画に基づく土地利用を行う。</p> <p>このことから、地区計画環境、自然環境との調和を図った工業地帯の形成として、良好な土地利用の形成を目指すものである。</p>
5 区域の整備、開発及び保全の方針	<p>周辺環境と調和した良好な市街地を形成するため2地区に区分する。</p> <p>A地区 周辺環境に配慮した工業・業務地として上地利用を図る。 B地区 周辺環境に配慮した住居系を中心とした良好な上地利用を図る。</p> <p>いずれの地区においても、縁豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める、なお、良好なまちづくりの観点から、道路沿線における上地利用は後背地の上地利用を侵害しないように配慮するとともに、道路を整備する場合は、当該道路沿線における上地利用を考慮する。</p> <p>また、当該区域内の「水を不満に排水するとともに、その排出によって当該区域、その周辺の地域に溢水等による被害が生じないように排水及び能力で適切な配置を行い、防災面に配慮する。</p> <p>周辺の居住環境に対する緩衝空間を確保するため緑地の確保に努める。</p> <p>健全で良好な市街地を形成するため、「建築物の用途」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形状又は意匠の制限」及び「垣、柵の構造の制限」を定める。</p>

6 地区整備計画	地区施設等に関する事項	(別紙1のとおり)
	建物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	

備考	
----	--

「×」は計画図表5との对照り。

【別紙1】

地区施設等に関する事項			
地区の区分	名称	A地区	B地区
6 地 区 整 備 計 画	建築物等の制限 面積	約0.9ha	約0.4ha
建築物等に関する事項	建築物の形態、意匠の制限 面積	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)建築基準法別表第2(姫)項 (3)建築基準法別表第2(ニ)項第6号(寄舍) (4)建築基準法別表第2(ヨ)項第2号(マージャン屋、パンコ屋等)</p> <p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)建築基準法別表第2(ぬ)項 (2)建築基準法別表第2(ニ)項第6号(寄舍) (3)建築基準法別表第2(ホ)項第2号(マージャン屋、パンコ屋等)</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)建築基準法別表第2(姫)項 (3)建築基準法別表第2(ニ)項第6号(寄舍) (4)建築基準法別表第2(ヨ)項第2号(マージャン屋、パンコ屋等)</p>
建築物等に関する事項	壁面の傾斜の制限	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は次に掲げる数値とする。</p> <p>(1)道路境界線については2.0m (2)隣地境界線については1.0m</p>	<p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。</p>
建築物等に関する事項	垣、柵の構造の制限	<p>(1)建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景觀上支障がないものとする。 (2)建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める基準値とする。</p>	<p>道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、生け垣、植栽又は高さが1.8m以下の透視可能なフェンスしかなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは除く。</p>
土地利用に関する事項			

理由書

当則区は、龍谷川北西部に位置し、市街化区域に隣接している。主要地方道大津能登川大淀線に直接していることから、交通の利便性に恵まれた地域である。周区内は既に宅地化されており、未利用地であることから計画的な土地利用が望まれている。

東近江市都市計画マスター・プランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的上地利点として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

本地域では、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、近接工業地域と一体となった業務地帯を形成し、周辺幹線とを含む了都市計画に基づく土地利用を行う。

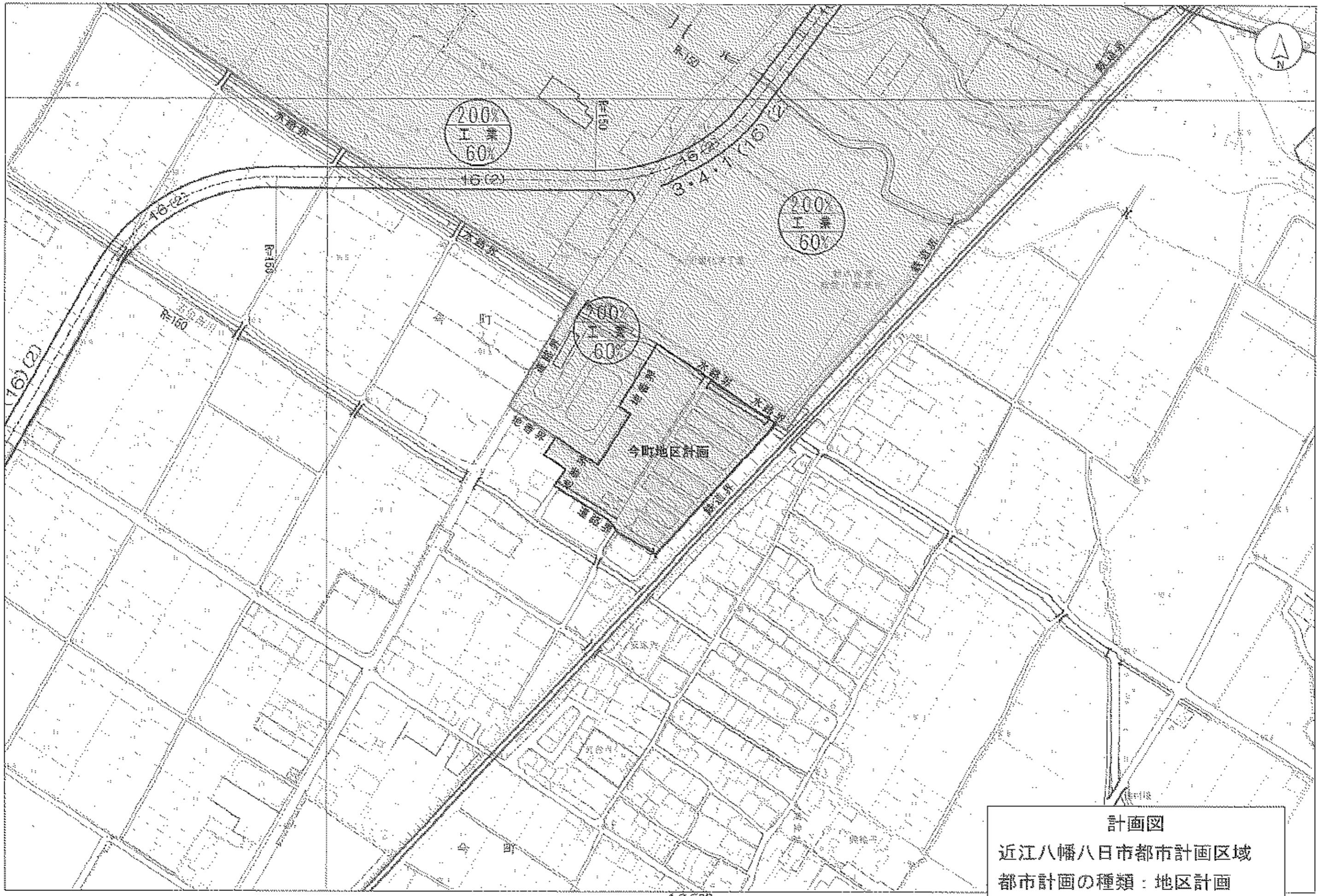
このことから、地区計画を策定し、周辺地域の特性環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目標とするものである。

総括図



1:25,000

近江八幡八日市都市計画図



計画図
近江八幡八日市都市計画区域
都市計画の種類：地区計画

近江八幡八日市都市計画図

土地利用計画図



都市計画の策定経緯の概要

事　項	時　期	備　考
地区計画の原案作成	平成30年12月14日	
地区計画の原案の縦覧	平成30年12月14日から 平成30年12月28日まで	縦覧者 8人 意見書提出2件
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成31年1月9日	平成31年1月10日 東都計審第17号答申
県事前協議書提出	平成31年1月10日	
計画案の縦覧	平成31年1月22日 平成31年2月5日	縦覧者 15人 意見書提出 1件
東近江市都市計画審議会	平成31年2月19日	
知事協議書提出	平成31年2月下旬	予定
地区計画決定の告示	平成31年3月下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成31年3月下旬	予定

意見書要旨

近江八幡八日市都市計画 地区計画の決定案

意見の要旨

- ・(旧住宅跡地のみ) 車の出入りに関して、大同川沿いで一箇所に制限を極力お願いします。

理由: 区域内に通学路があり、通学時間と出勤時間が同じになるため危険である。車の通行量も増え、大型トラックの出入り等、非常に危険である。

意見に対する市の考え方

「4 地区計画の目標」において、「周辺住民の生活の安全性の確保」を明記しており、地区計画決定後はこれに基づき市街地整備、土地利用を行うこととなります。

なお、ご意見の内容については、今後の土地利用の中で周辺住民との協議により対応されるものと考えます。

議案第3号

近江八幡八日市都市計画能登川東部地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められていますので、審議願います。

平成31年2月19日

東近江南都市計画審議会

会長 石井良一

東都計第937号
平成31年2月6日

東近江市都市計画審議会
会長 石井 良一 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画能登川東部地区計画地区計画の決定（近江八幡市決定）について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

計画書

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画能登川東部地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	能登川東部地区計画				
2 地区計画の位置	東近江市佐生町の一部、佐野町の一部、神郷町の一部、長勝寺町の一部				
3 地区計画の区域面積	約 12.1 ha				
4 地区計画の目標	<p>当地区は、能登川東部に位置し、県道佐生今線、都市計画道路能登川北部線といった幹線道路を区域に含み、既成市街地と接する地域である。 東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地区画として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。</p> <p>また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の総合的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的になつた市街地を形成する。</p>				
土地利用の方針	<p>豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。</p> <p>良好なまちづくりの観点から、道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮するとともに、道路を築造する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないよう計画を行う。</p> <p>また、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適切な配置を行い、防災面に配慮する。</p>				
5 区域の整備、開発及び保全の方針	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">地区施設の整備方針</td> <td>地区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。 地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。 公園、緑地等については、地元住民が集い、うるおいのある豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。 地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。</td> </tr> <tr> <td>建築物等の整備方針</td> <td>健全で良好な市街地を形成するため、東近江市景観計画に基づき整備する。 また、屋外広告物を掲出する際は、市条例に基づく基準とし、周辺の景観形成上支障のないものとする。</td> </tr> </table>	地区施設の整備方針	地区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。 地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。 公園、緑地等については、地元住民が集い、うるおいのある豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。 地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。	建築物等の整備方針	健全で良好な市街地を形成するため、東近江市景観計画に基づき整備する。 また、屋外広告物を掲出する際は、市条例に基づく基準とし、周辺の景観形成上支障のないものとする。
地区施設の整備方針	地区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。 地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。 公園、緑地等については、地元住民が集い、うるおいのある豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。 地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。				
建築物等の整備方針	健全で良好な市街地を形成するため、東近江市景観計画に基づき整備する。 また、屋外広告物を掲出する際は、市条例に基づく基準とし、周辺の景観形成上支障のないものとする。				
備考					

「区域は計画図表示のとおり！」

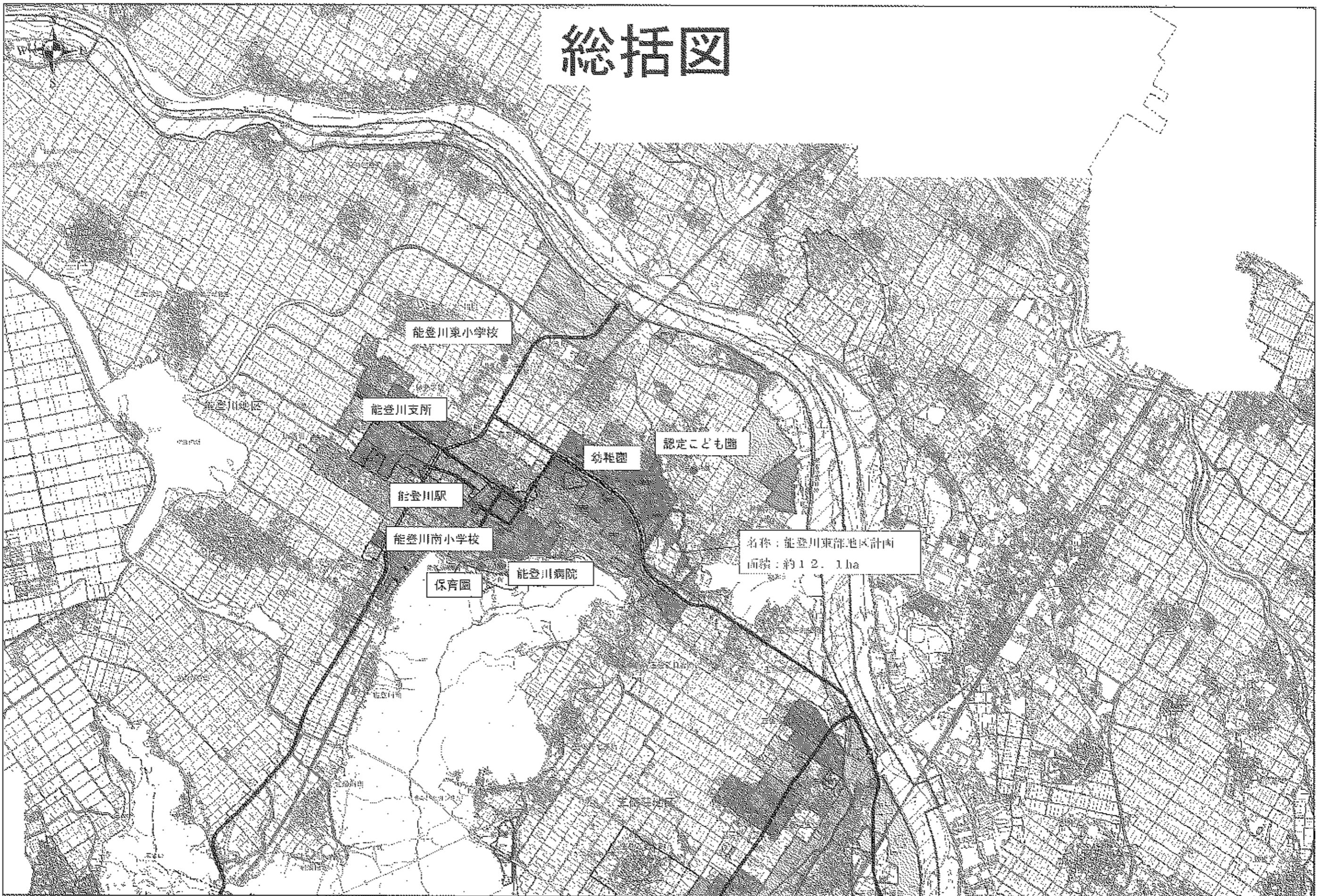
理 由 書

当地区は、能登川東岸に位置し、県道佐生今線、都市計画道路能登川北部線といった幹線道路を区域に含み、既成市街地と接する地域である。

東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地区画として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

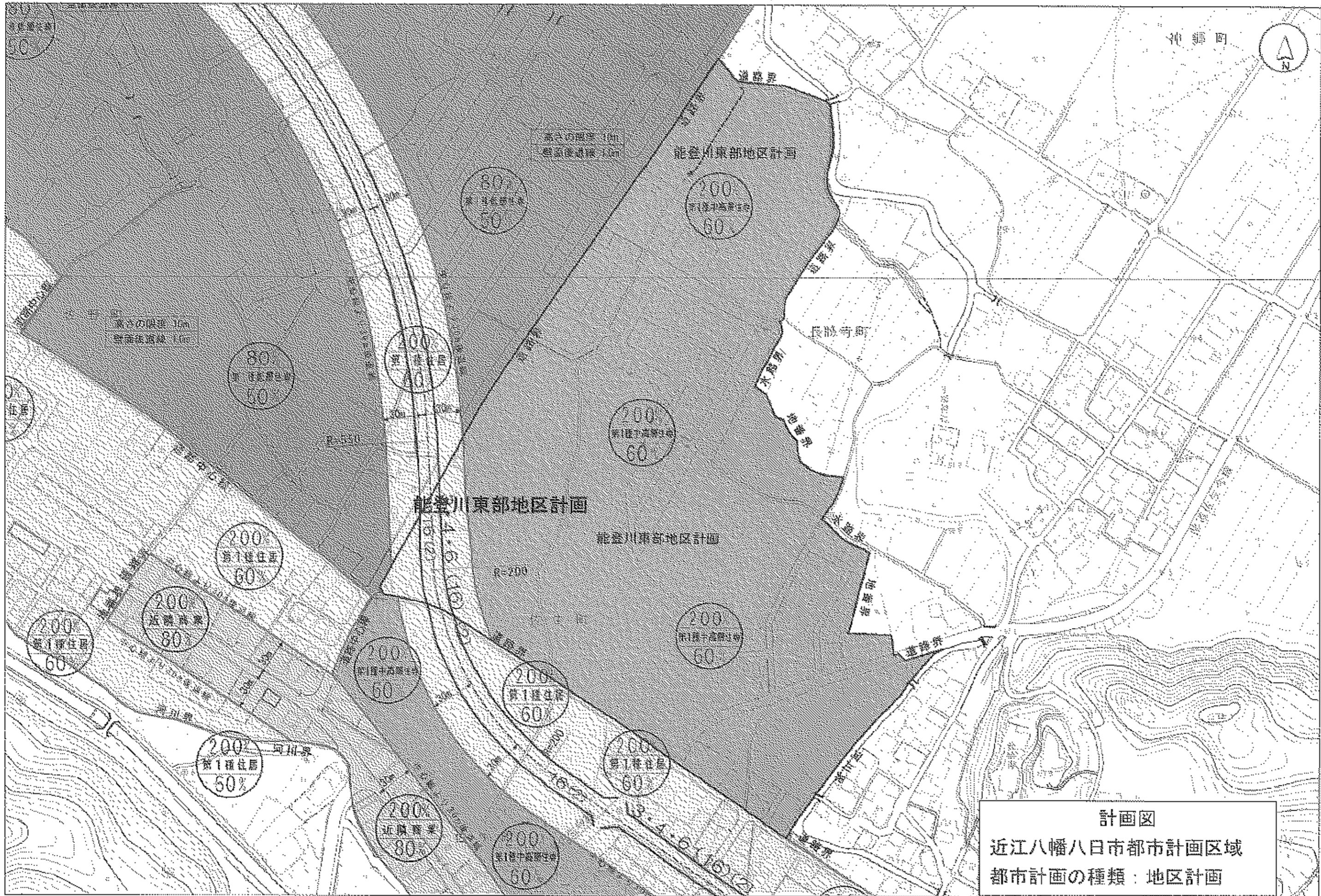
また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の協調的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的になった市街地を形成する。

總括図



1:25,000

近江八幡八日市都市計画図



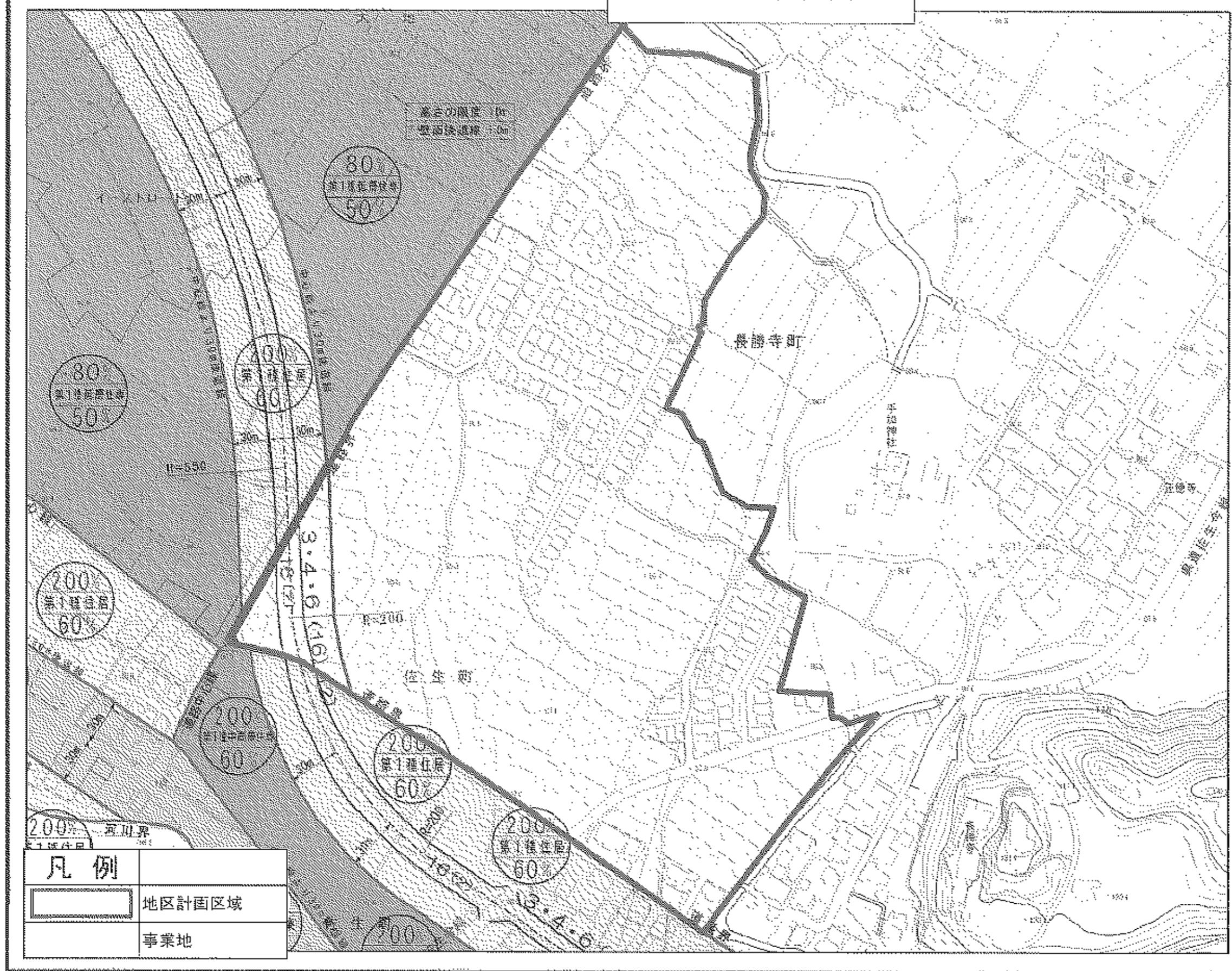
國土利用

都市計画図



1:2,500
東近江市
(株式会社 バスコ調製)

(3)会員上の義務は、前項を除き一切の内容を記載するものではありません。
算額についても、要適切に算定してお問い合わせください。
お詫びの場合は、算額を記載します。



都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の原案作成	平成30年12月14日	
地区計画の原案の縦覧	平成30年12月14日から 平成30年12月28日まで	縦覧者 8人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成31年1月9日	平成31年1月10日 東都計審第18号答申
県事前協議書提出	平成31年1月10日	
計画案の縦覧	平成31年1月22日 平成31年2月5日	縦覧者 15人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会	平成31年2月19日	
知事協議書提出	平成31年2月下旬	予定
地区計画決定の告示	平成31年3月下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成31年3月下旬	予定

議案第4号

近江八幡八日市都市計画五個庄川並町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められておりますので、審議願います。

平成31年2月19日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第938号
平成31年2月6日

東近江市都市計画審議会
会長 石井 良一 様

東近江市長 小椋 正清

近江八幡八日市都市計画五個庄川並町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

計画書

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）

都市計画五個莊川並町地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	五個莊川並町地区計画	
2 地区計画の位置	京近江市五個莊川並町の一部	
3 地区計画の区域面積	約2.3ha	
4 地区計画の目標	<p>当地区は、五個莊南西部に位置し、国道8号に接していることから、交通の利便性に恵まれた地域である。</p> <p>東近江市都市計画マスター・プランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的・土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。</p> <p>本地域では、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、近接工業地域と一体になった業務地を形成し、周辺整備とを合わせた都市計画に基づく土地利用を行う。</p> <p>このことから、地区計画を策定し、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目指とするものである。</p>	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	<p>緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の綠化に努める。</p> <p>良好なまちづくりの観点から、道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮するとともに、道路を新設する場合は、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。</p> <p>また、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適切な配備を行い、防災面に配慮する。</p> <p>地区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。</p> <p>地区内道路を効率的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。</p> <p>公園、緑地等については、地区住民が集い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。</p> <p>地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。</p> <p>健全で良好な市街地を形成するため、「建築物の用途」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」、「垣、柵の構造の制限」を定める。</p>	
6 地区整備計画	地区施設等に関する事項 建築物等に関する事項 土地利用に関する事項	(別紙1のとおり)
備考	「区域は計画図表示のとおり」	

【別紙1】

6 地 区 整 備 計 画	地区施設等に関する事項	
	地区の区分	名 称 五洞莊川並町地区
		面 積 約 2.3 ha
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)建築基準法別表第2(に)項第6号(寄舍) (3)建築基準法別表第2(ほ)項第2号(マージャン屋、パチンコ屋等)</p>
	壁面の位置の制限	建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。
	建 築 物 の 形 態 、 意 匠 の 制 限	<p>(1)建築物の形態・意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。 (2)建築物の外壁、屋根の色彩は、東近江市景観計画に定める市街地ゾーンの基準値とする。</p>
	垣、柵の構造の制限	道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、生け垣、植栽又は高さが1.8m以下の透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び焼戻で定めるものは除く。
土地利用に関する事項		

理由書

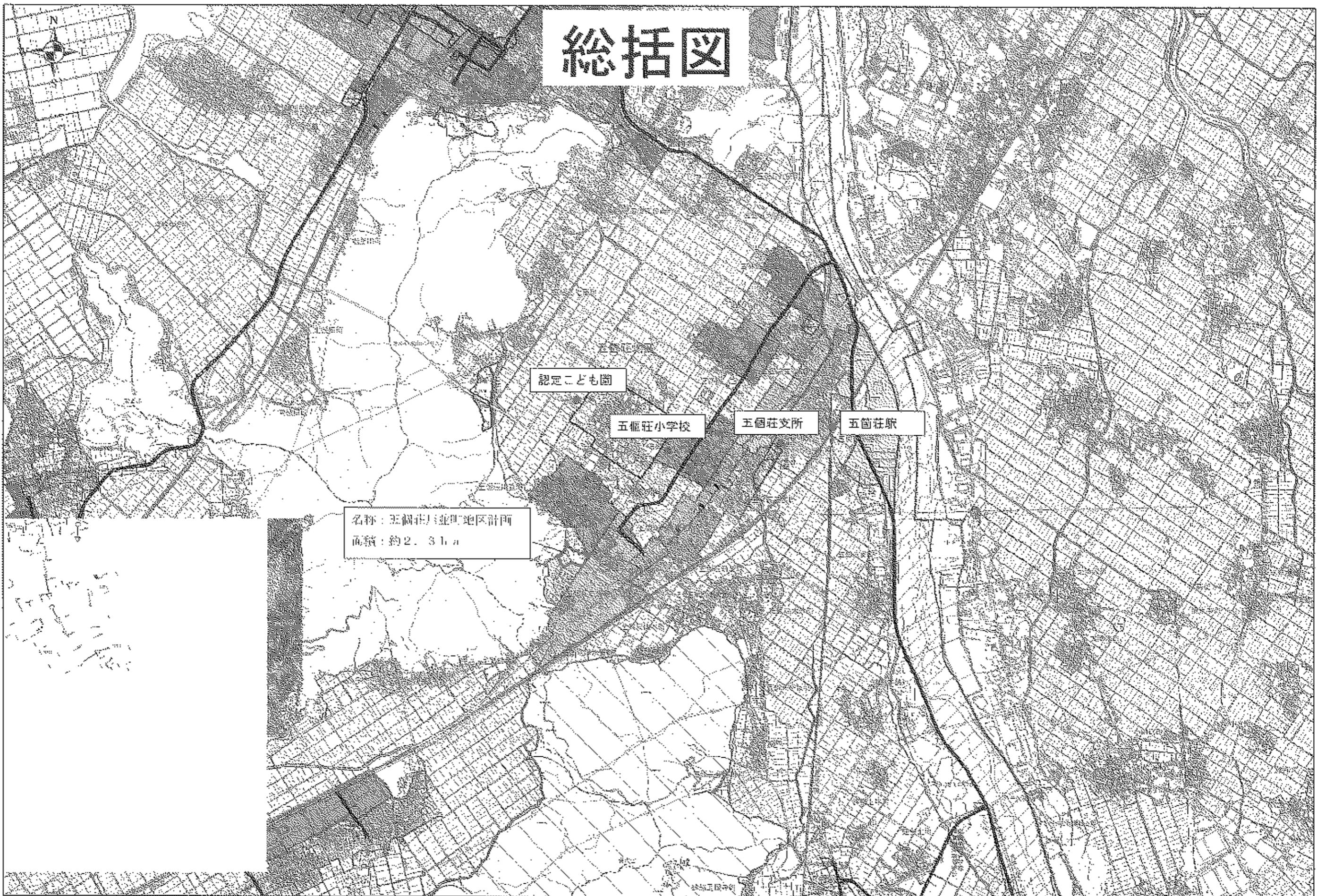
当地区は、五個荘南西部に位置し、国道8号に近接していることから、交通の利便性に恵まれた地域である。

東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に実現化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的地域として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

本地域では、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、近接工業地域と一体となった業務地を形成し、周辺整備とを合わせた都市計画に基づく土地利用を行う。

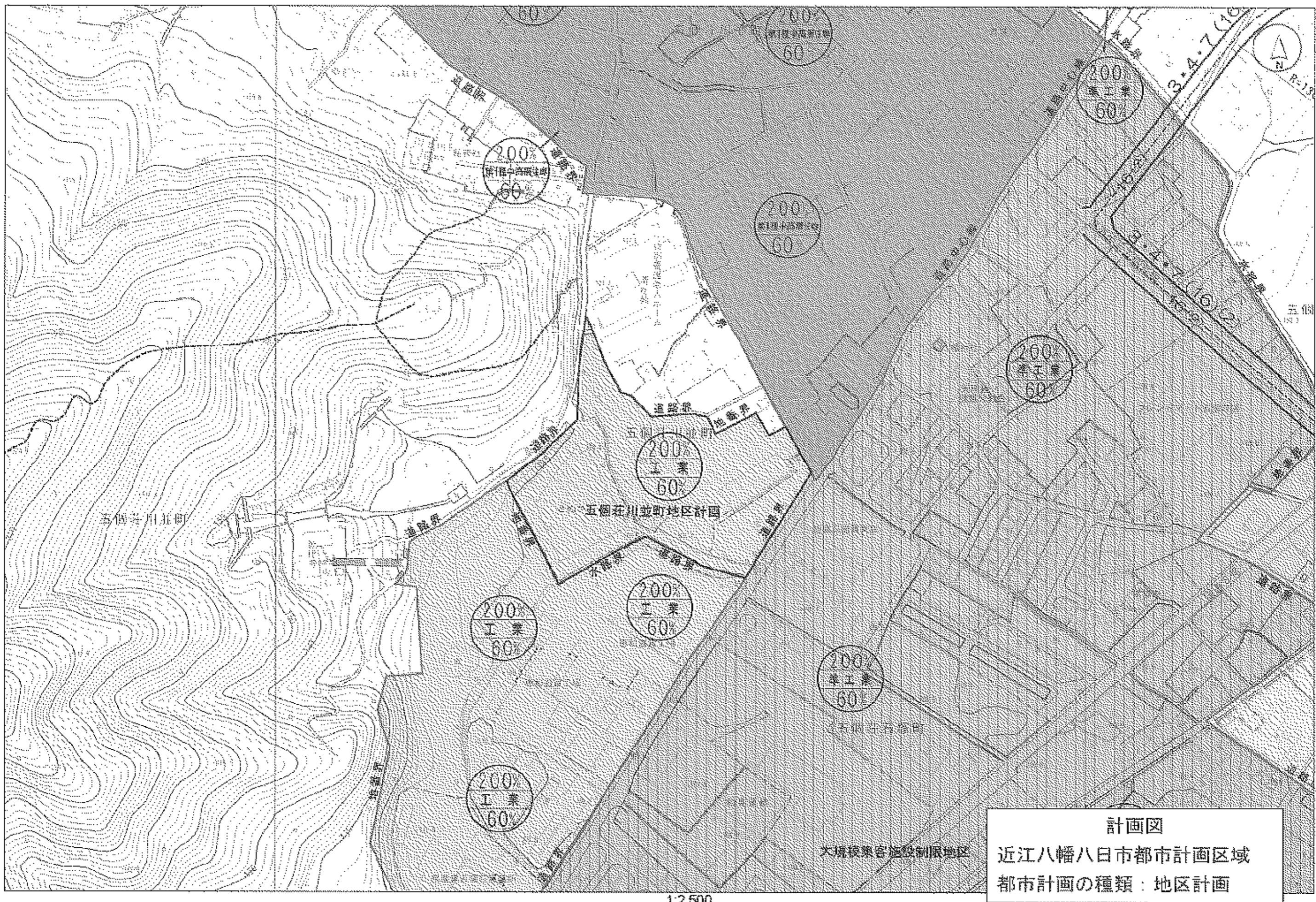
このことから、地区計画を策定し、周辺地域の居住環境、自然環境との調和を図った工業地域の形成として、良好な土地利用の形成を目指とするものである。

總括図



1:25,000

近江八幡八日市都市計画図

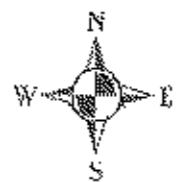


三十一

近江八幡八日市都市計画区域 都市計画の種類：地区計画

土壤理化性质

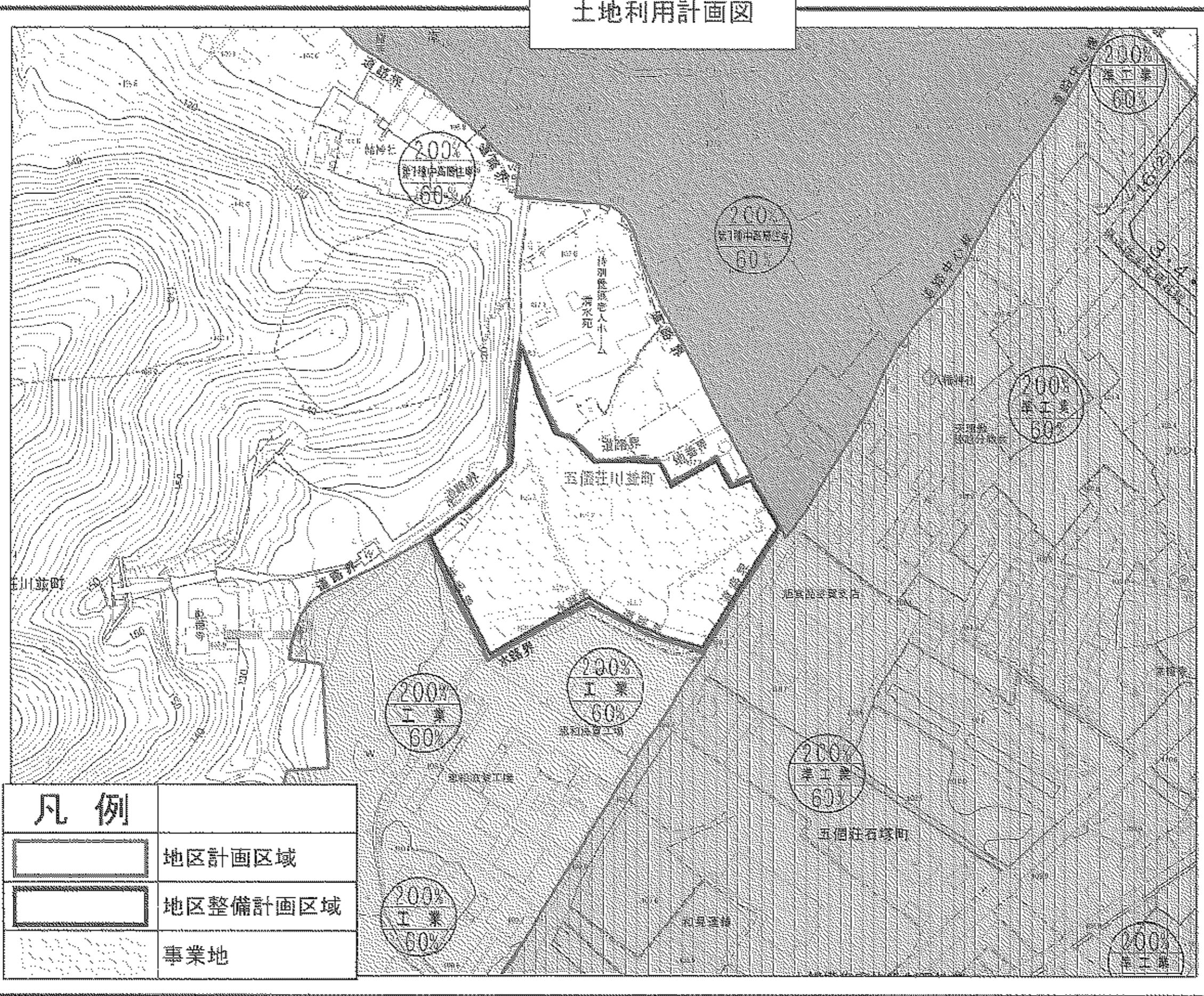
都南計圖



1 · 2,500

東近江市
(株式会社) (又吉謹製)

凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
事業地	



お問い合わせの場合は、必ずお名前と会社名を記入して下さい。又、お問い合わせの内容を記入して下さい。
お問い合わせの場合は、必ずお名前と会社名を記入して下さい。又、お問い合わせの内容を記入して下さい。

都市計画の策定経緯の概要

事　項	時　期	備　考
地区計画の原案作成	平成30年12月14日	
地区計画の原案の縦覧	平成30年12月14日から 平成30年12月28日まで	縦覧者 8人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成31年1月9日	平成31年1月10日 東都計審第19号答申
県事前協議書提出	平成31年1月10日	
計画案の縦覧	平成31年1月22日 平成31年2月5日	縦覧者 15人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会	平成31年2月19日	
知事協議書提出	平成31年2月下旬	予定
地区計画決定の告示	平成31年3月下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成31年3月下旬	予定

議案第5号

近江八幡八日市都市計画八日市清水二丁目・小脇町地区計画の決定（東近江市決定）について
(付議)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められておりますので、審議願います。

平成31年2月19日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

京都計第939号
平成31年2月6日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画八日市清水二丁目・小脇町地区計画の決定（東近江市決定）
について（付議）

のことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

計画書

近江八幡八日市都市計画地区計画の決定（東近江市決定）
都市計画八日市清水二丁目・小脇町地区計画を次のように決定する。

1 地区計画の名称	八日市清水二丁目・小脇町地区計画	
2 地区計画の位置	東近江市八日市清水二丁目の一部、小脇町の一部	
3 地区計画の区域面積	約4.0ha	
4 地区計画の目標	<p>当地区は、八日市地区における市街化区域の西側に位置し、近江鉄道新八日市駅、太郎坊宮前駅に近接していることから交通の利便性に恵まれた地域である。</p> <p>市の中心市街地の拠点である近江鉄道八日市駅とも至近であることから、市街地の連続性を図るため、計画的市街地の創出を図る。</p> <p>東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に市街化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土利潤として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。</p> <p>また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的となつた市街地を形成する。</p>	
5 区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>緑豊かな街並みを形成するため、可能な限り敷地内の緑化に努める。</p> <p>良好なまちづくりの観点から、道路沿線における土地利用は後背地の土地利用を阻害しないように配慮するとともに、道路を築造する場合には、当該道路が行き止まり道路となることのないように計画を行う。</p> <p>また、当該区域内の下水を有効に排水するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適切な配慮を行い、防災面に配慮する。</p>
	地区施設の整備方針	<p>地区内道路については、できる限り、安全で快適な歩行者及び自転車のための空間を確保する。</p> <p>地区内道路を効果的に配置し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。</p> <p>公園、緑地等については、地区住民が使い、うるおいのある緑豊かな生活空間を確保するため、適切に配置し、併せて防災性の向上を目指す。</p> <p>地区内道路、公園等の公共施設は開発行為者が整備する。</p>
	建築物等の整備方針	<p>全て良好な市街地を形成するため、東近江市景観計画に基づき整備する。</p> <p>また、屋外広告物を掲出する際は、市条例に基づく基準とし、周辺の景観形成上支障のないものとする。</p>
備考	「区域は計画図表示のとおり」	

理由書

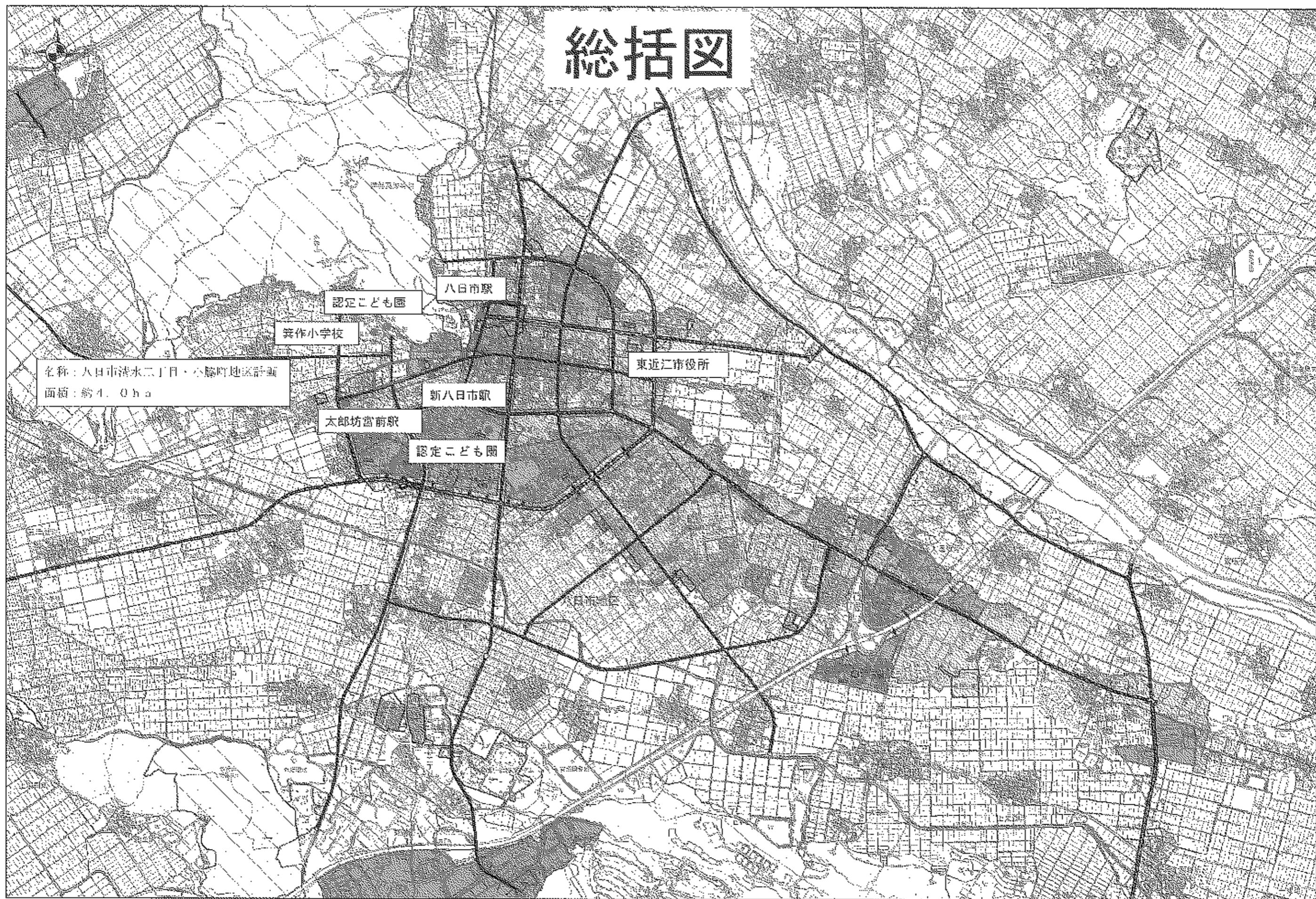
当地区は、八日市地区における市街化区域の西側に位置し、近江鉄道新八日市駅、太郎坊宮前駅に近接していることから交通の利便性に恵まれた地域である。

市の中心市街地の拠点である近江鉄道八日市駅とも至近であることから、市街地の連続性を図るため、計画的市街地の創出を図る。

木近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的上地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

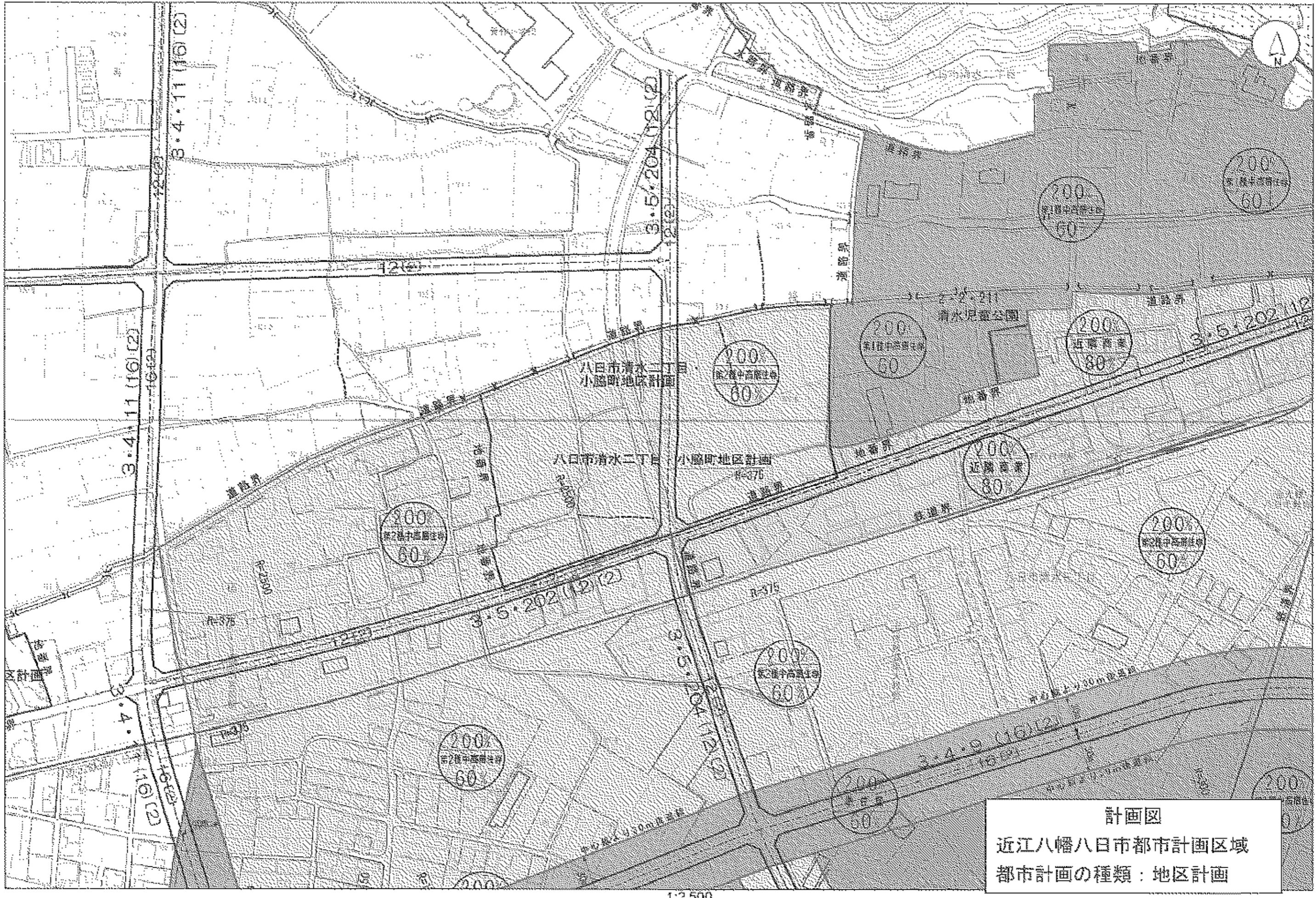
また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、商業機能と居住機能の総合的かつ計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的となつた市街地を形成する。

總括図



1:25,000

近江八幡八日市都市計画図



土地利用計画圖

3 * 4 = 11 (16) [2]

卷二

卷之三

10

100

10

1

50

2314

四

220

三

11

八

1

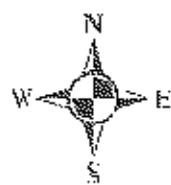
1

地区計画区域

事業地

200

都市計畫圖



四

3:2,530

東近江市
(株式会社 バスコ網製)

（お）地面上の植物は、樹木は他のものの中を立てるものではありません。
（お）木立の木は、他の木の中を立てる木ではない。木立の木は、
（お）木立の木は、他の木の中を立てる木ではない。

都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の原案作成	平成30年12月14日	
地区計画の原案の縦覧	平成30年12月14日から 平成30年12月28日まで	縦覧者 8人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成31年1月9日	平成31年1月10日 東都計審第20号答申
県事前協議書提出	平成31年1月10日	
計画案の縦覧	平成31年1月22日 平成31年2月5日	縦覧者 15人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会	平成31年2月19日	
知事協議書提出	平成31年2月下旬	予定
地区計画決定の告示	平成31年3月下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成31年3月下旬	予定

議案第 6 号

近江八幡八日市都市計画中小路町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められておりますので、審議願います。

平成 31 年 2 月 19 日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第940号
平成31年2月6日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

東近江市長 小椋正清

近江八幡八日市都市計画中小路町地区計画の決定（東近江市決定）について（付議）

このことについて、近江八幡八日市都市計画地区計画を決定しようとするので、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項の規定により、審議会に付議します。

計画書
近江八幡八日市部町計画地区計画の決定（東近江市決定）
都市計画中小路町地区計画を次のよう決定する。

1 地区計画の名称	中小路町地区計画		
2 地区計画の位置	東近江市中央路町の一部		
3 地区計画の区域面積	約 8.0 ha		
4 地区計画の目標	<p>当該区は、八日市地区における市街化区域の東部に位置し、各種商事道路八日市インター・チュンジ、国道 421 号、県道湖東八日市線に近接していることから交通の渋滞性に堪能された地域である。</p> <p>東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に市街化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用計画から都市的上便利利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する」としている。</p> <p>また、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、計画的な市街地整備を誘導し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一緒にとした市街地の形成を目指すものである。</p>		
5 区域の整備、開発及び保全の方針及び方針	<p>・地利利用の方針</p> <p>・地区施設の整備方針</p> <p>・建築物等の整備方針</p>		
6 地区整備計画	<p>地区施設等に関する事項</p> <p>建築物等に関する事項</p> <p>土地利用に関する事項</p> <p>備考</p>		

|区域は計画図表示のとおり|

【別紙1】

地区施設等に関する事項	
地区の区分	名称 中小路町域区計画
建用 建築物等 に 附 す る 事 項	面積 約 7.6 ha
6 地 区 整 備 計 画	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>(1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)建築基準法別表第2(に)項第6号(畜舎) (3)建築基準法別表第2(ほ)項第2号(マ・ジャン屋、バチンコ屋等)</p> <p>建築物の壁面又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離を1.0m以上とする。</p> <p>壁面の位置の制限</p> <p>建築物の形態、意匠は周辺の景観に調和し、景観上支障がないものとする。</p> <p>(1)建築物の外壁、屋根の色彩は、東近市景観計画に定める市街地ゾーンの基準値とする。</p> <p>垣、柵の構造の制限</p> <p>道路及び敷地境界に面して垣又は柵を設ける場合は、生け垣、植栽又は高さが1.8m以下の透視可能なフェンスとしなければならない。ただし、門柱、門扉に類するもの及び規則で定めるものは除く。</p> <p>土地利用に関する事項</p>

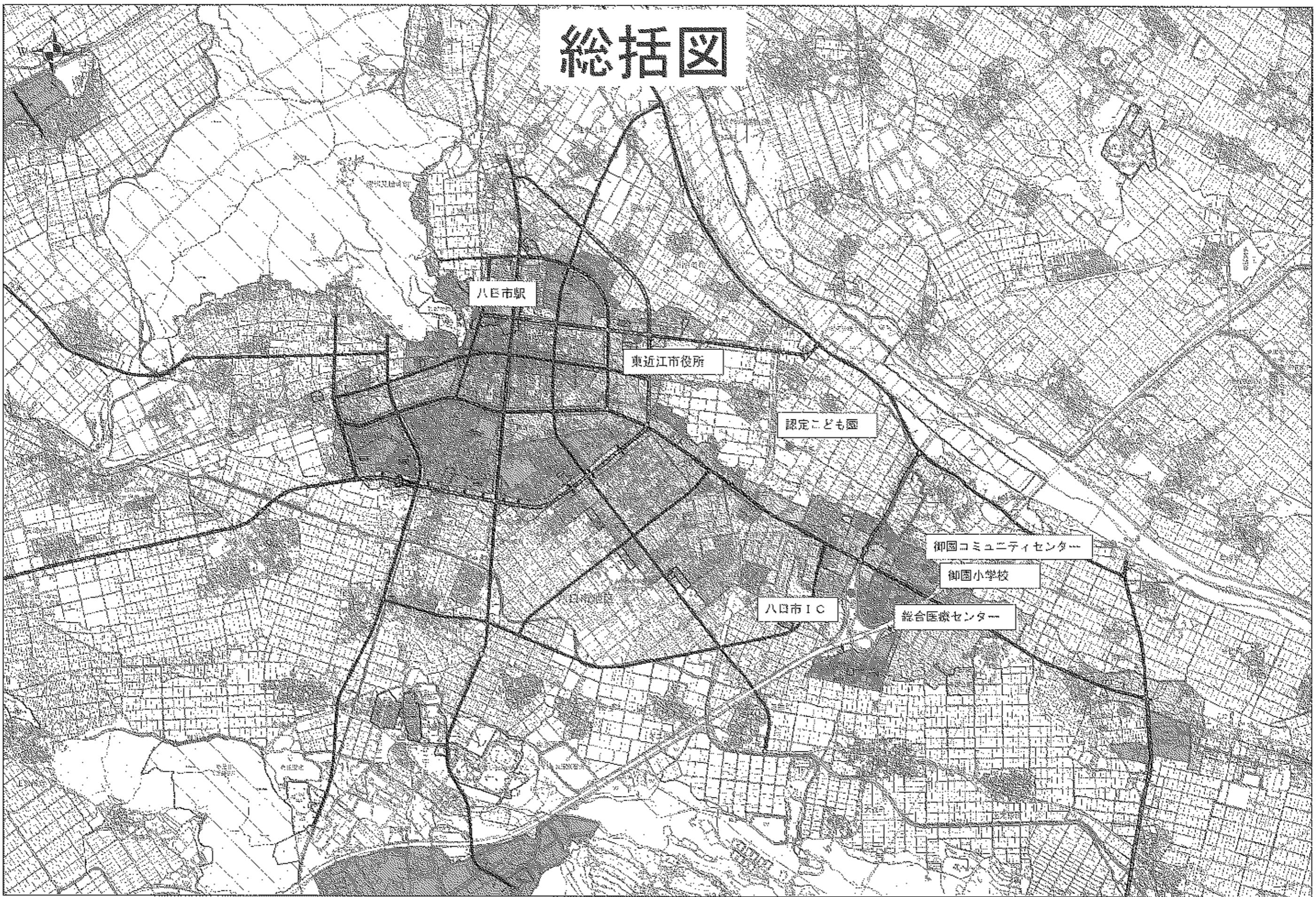
理由書

当地区は、八日市地区における市街化区域の東部に位置し、名神高速道路八日市インターチェンジ、国道421号、県道朝来八日市線に接していることから交通の利便性に恵まれた地域である。

東近江市都市計画マスター・プランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への流入を検討する。」としている。

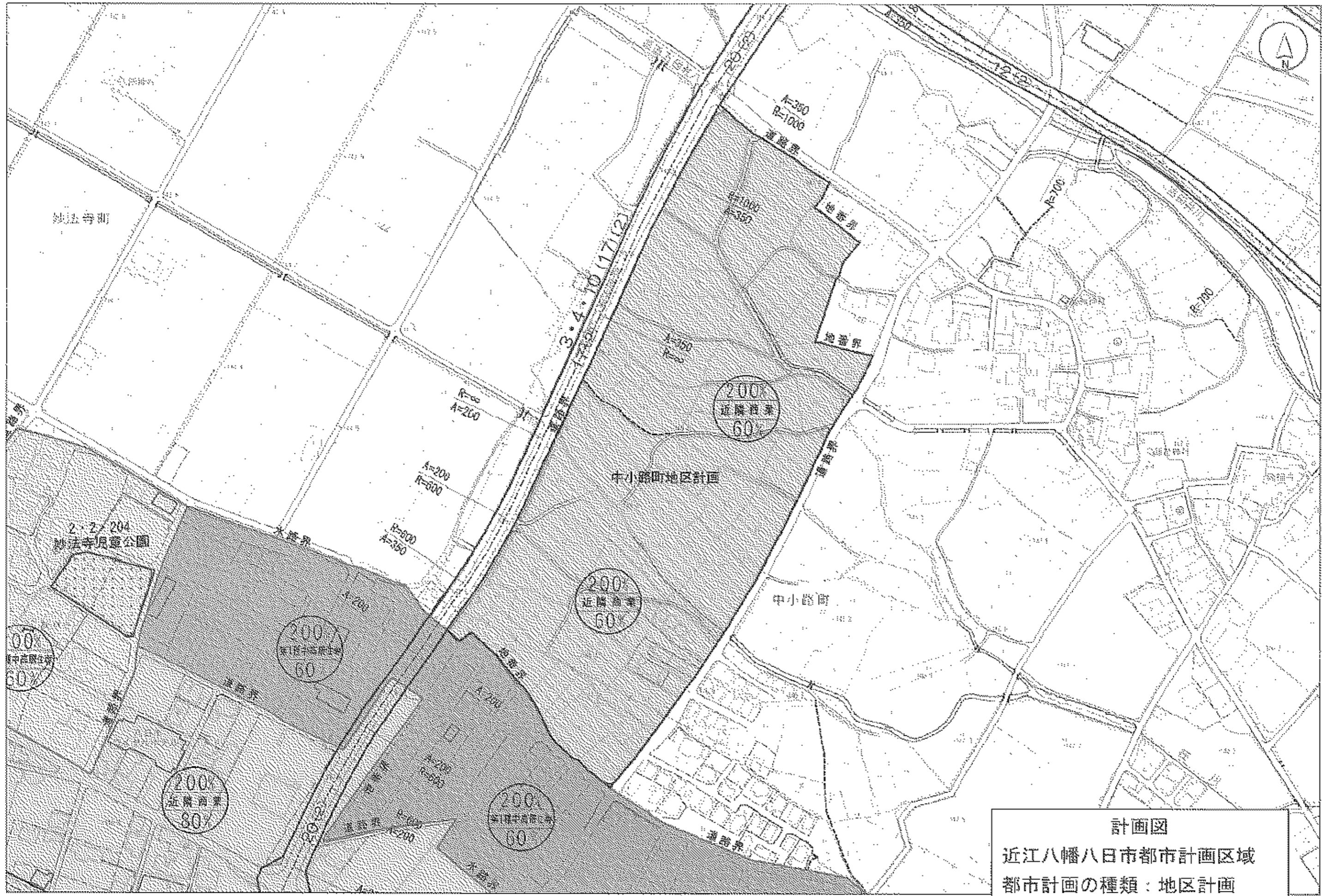
また、周辺住民の生活と安全な確保を図りながら、計画的な市街地整備を誇示し、にぎわいを創出するとともに、良好な景観と一体的となつた市街地の形成を目指すものである。

総括図



1:25,000

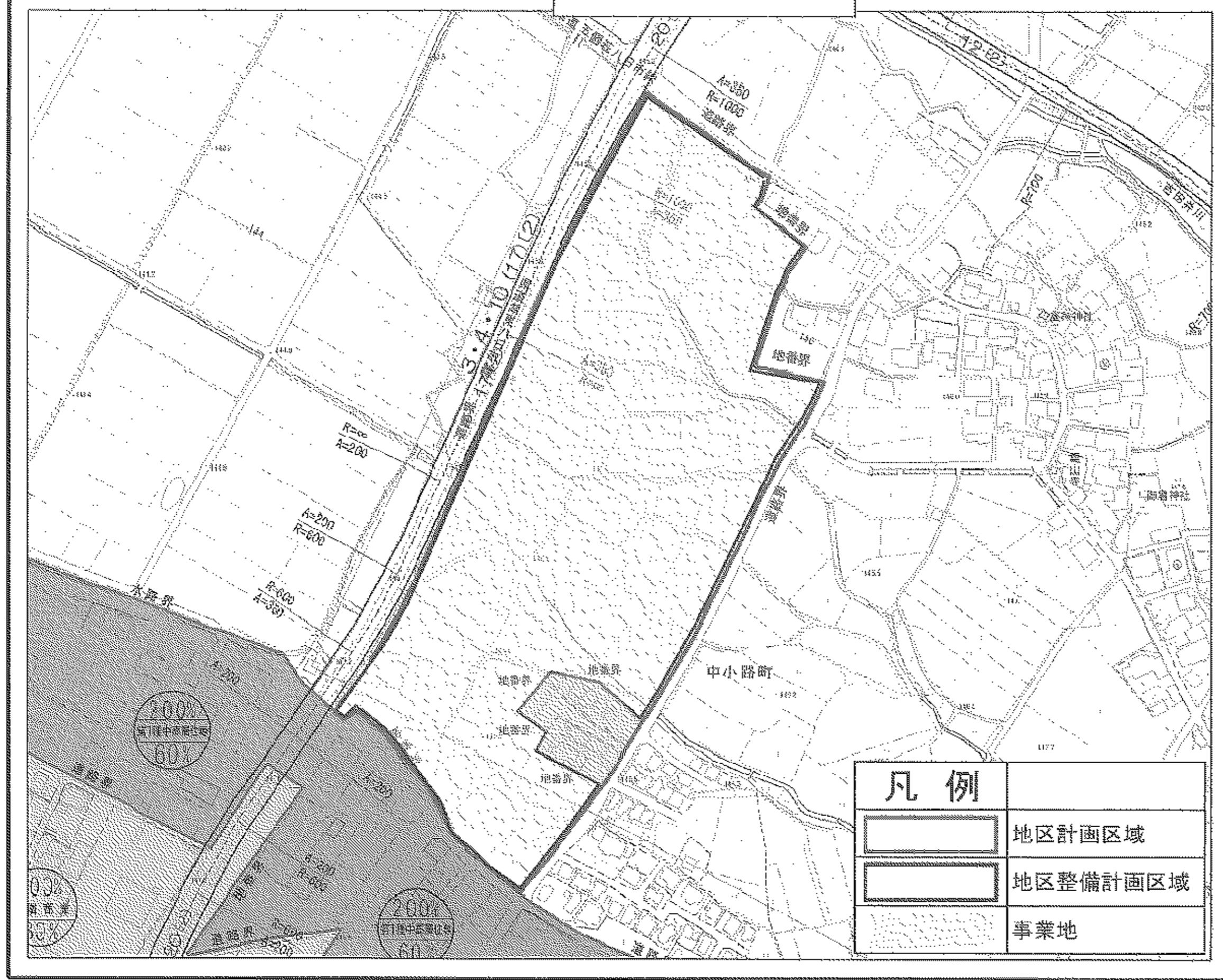
近江八幡八日市都市計画図



計画図

近江八幡八日市都市計画区域
都市計画の種類：地区計画

土地利用計画図



舊約全書



1 : 2,500

東近江市
(株式会社 パスコ謹製)

（2）機器上の問題は、専門的面での技術的問題を除けば、それ以外はほとんどない。技術的問題、要するに技術的計算問題であるといつてよいらしい。

都市計画の策定経緯の概要

事 項	時 期	備 考
地区計画の原案作成	平成30年12月14日	
地区計画の原案の縦覧	平成30年12月14日から 平成30年12月28日まで	縦覧者 8人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会 地区計画制度小委員会	平成31年1月9日	平成31年1月10日 東都計審第21号答申
県事前協議書提出	平成31年1月10日	
計画案の縦覧	平成31年1月22日 平成31年2月5日	縦覧者 15人 意見書提出なし
東近江市都市計画審議会	平成31年2月19日	
知事協議書提出	平成31年2月下旬	予定
地区計画決定の告示	平成31年3月下旬	予定
図書の写しの縦覧	平成31年3月下旬	予定

議案第7号

京近江市景観計画の変更につき、意見を求めるについて(諮問)

このことについて、別紙のとおり東近江市長から意見を求められていますので、審議願います。

平成31年2月19日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一

東都計第946号
平成31年2月12日

東近江市都市計画審議会
会長 石井良一様

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項の規定において適用する同法第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）

「伊庭内湖の農村景観」の重要文化的景観選定にあたって、景観保全の方策として景観担当部局と連携する上で、関係法令の規制をもって効果的に良好な景観に取り組むことが求められたことから、景観計画の内、「湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区」に係る指定区域の変更等を行います。

湖辺（みづべ）の郷伊庭景観形成重点地区の景観計画（案）に対する パブリックコメントの実施状況と変更の経緯

◆パブリックコメントの実施状況

・意見募集期間

平成30年12月21日（金）から平成31年1月21日（月）まで

・意見なし

◆変更の経緯

平成26年5月27日 湖辺（みづべ）の郷伊庭景観形成重点地区指定
に伴う景観計画の変更

平成30年10月15日 重要文化的景観に選定

平成30年11月27日 第13回東近江市景観審議会

平成30年12月～平成31年1月 パブリックコメント

平成31年2月8日 第14回東近江市景観審議会

平成31年2月19日 第29回東近江市都市計画審議会

平成31年2月下旬 景観計画の変更

東景観審第 3 号

平成 31 年 2 月 12 日

東近江市長 小 猿 正 清 様

東近江市景観審議会

会長 谷 口 清

東近江市景観計画の変更について（答申）

平成 31 年 1 月 28 日付け東都計第 897 号で諮問された東近江市景観計画の変更について、慎重に審議した結果、原案を適当と認めます。

以上



**東近江市景観計画
湖辺(みすべ)の郷伊庭景観形成重点地区
(案)**

平成26年5月27日変更
平成〇〇年〇月〇日変更

東 近 江 市

東近江市景観計画 湖辺(みすべ)の郷伊庭景観形成重点地区 目次

はじめに.....	1
1 景観形成重点地区的区域.....	2
2 良好な景観の形成に関する方針	
(1) 景観形成の目標.....	3
(2) 景観形成の方針.....	3
3 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項	
(1) 届出対象行為.....	4
(2) 湖辺(みすべ)の郷伊庭景観形成重点地区 景観形成基準.....	5

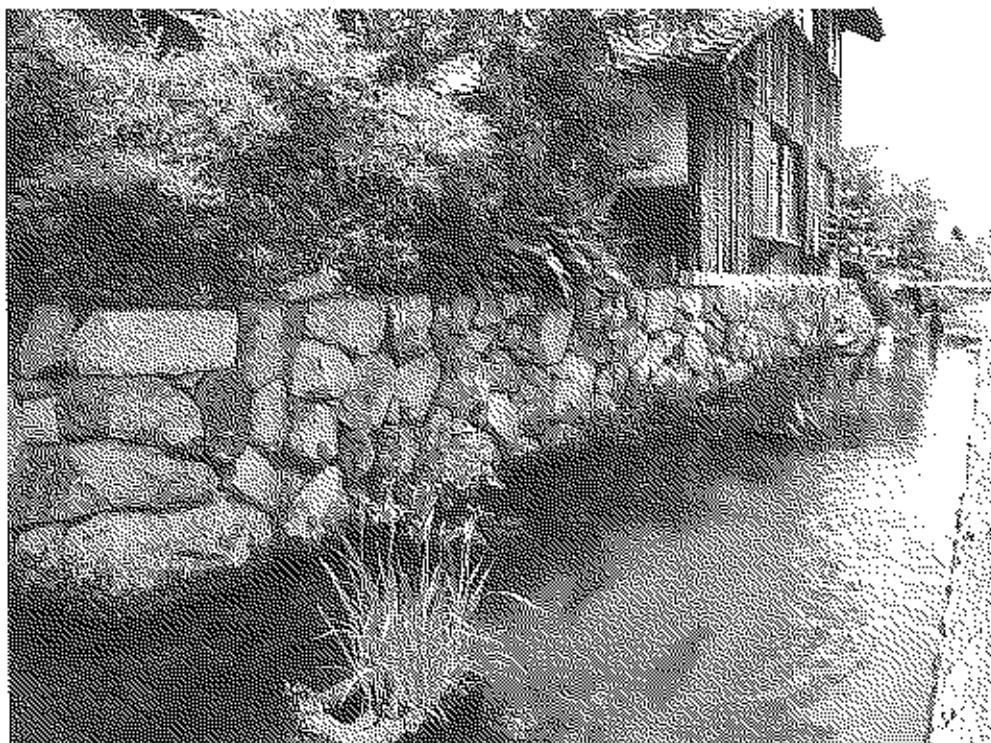
はじめに

東近江市では、水と緑の豊かな自然環境、豊富的な歴史と文化に培われた風景、人々が日々と築いてきた暮らしの風景など、各領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、伊庭川から引いた水路が縱横に巡り、それぞれの家に設けられた「カツト」が多く残され、船板を利用した建築物が見られるなど、既往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、平成26年には伊庭町の集落を「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、水と人々の暮らし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保全及び継承していく取組を推進するものとしています。

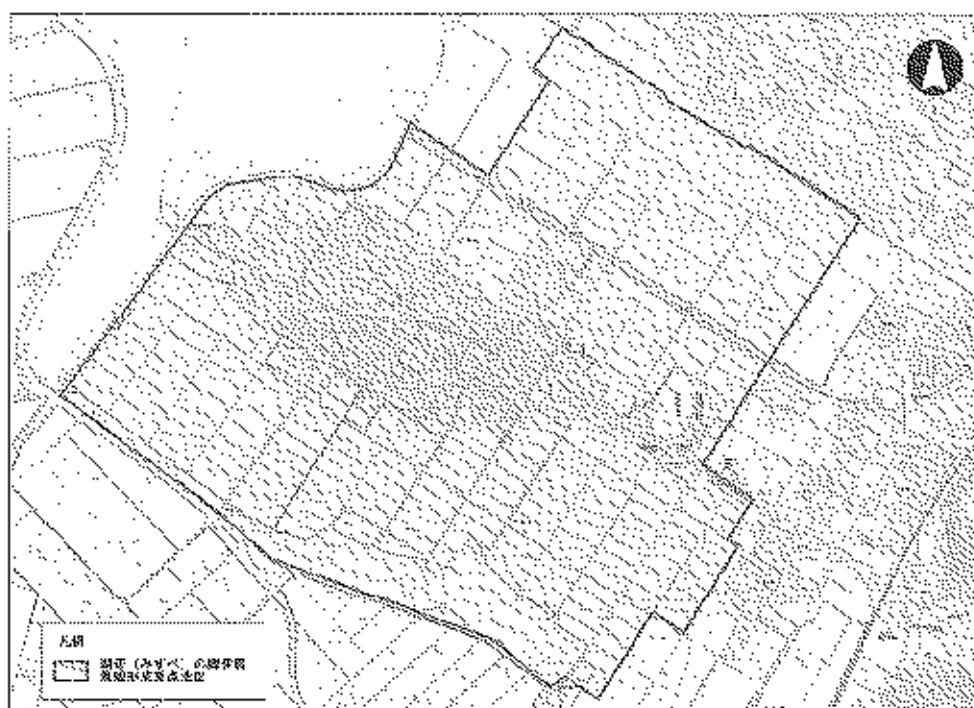
また、平成30年10月には、「地域における人々の生活又は生業及び当該地域の風土により形成された景観地で、わが国民の生活又は生業の継続のため欠くことのできないもの」として、国の重要文化的景観に選定されたことから、引き続き文化財保護法と併せて景観の保全及び継承に取り組みます。



1 景観形成重点地区の区域

水路と生活が密接に結びつい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



伊庭内湖の農村景観 重要文化的景観区域

重要な文化的景観「伊庭内湖の農村景観」は、諏訪湖の内湖である伊庭内湖に向し、聚落の背後にそびえる轍山とそこから内湖に流れ込む伊庭川などの豊かな自然を背景として、信仰や地域に基づく様々な社会組織の営みと、農業を基盤としながら、カワトやイクスの利用といった川に寄添う暮らしぶりから形作られてきた集落景観であり、諏訪湖岸の暮らしぶりを知る上で欠くことのできない文化的景観です。



2 良好的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目指すべき風景像を以下のように定める。



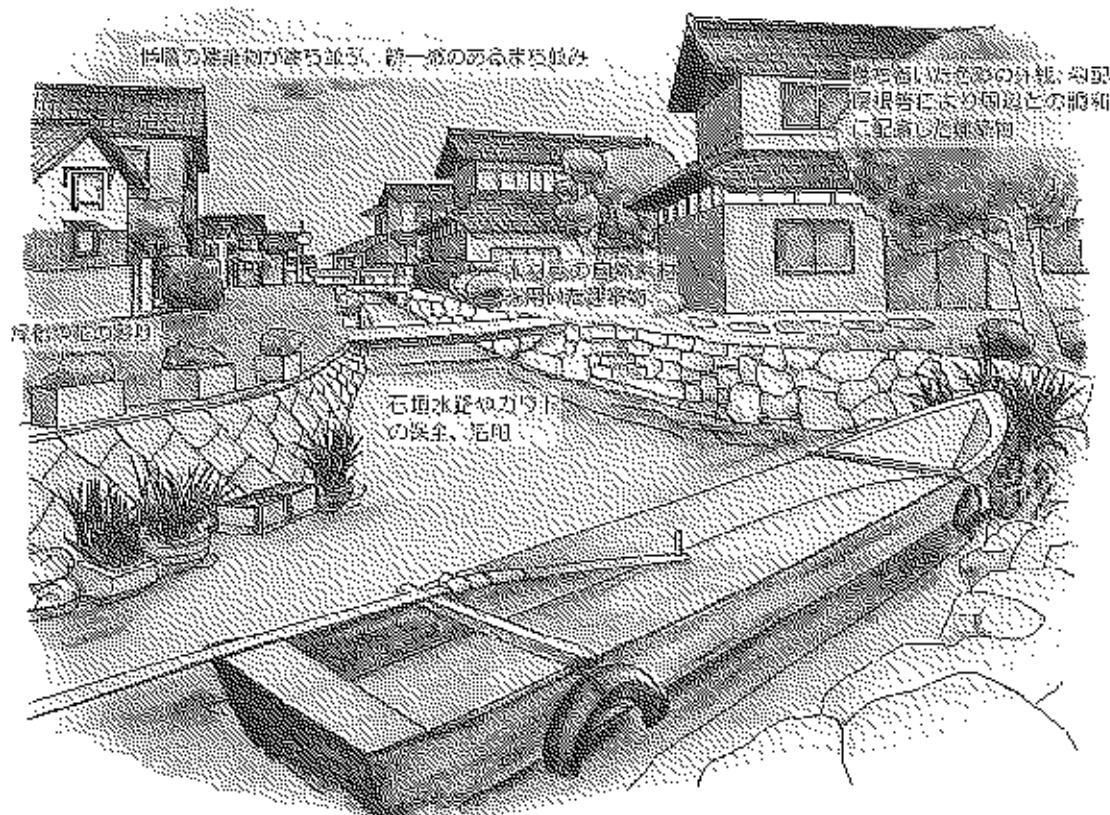
(2) 景観形成の方針

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区では、集落内を縦横に走る石垣の水路が周辺の田んぼへつながり、かつて生活用水や舟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。

このような水と人々の営みが直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。

そのため、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、その保全と併せて、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、水田や畠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、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 良好的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 ² を超えるもの又は高さが5m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 ² を超えるもの	
3	工作物の新設、増築、改築又は移転	坦（生垣を除く）、さく、塀、擁壁、その他これらに類する工作物 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） 上記以外の工作物	行為後の高さが1.5mを超えるもの又は長さが10mを超えるもの 行為後の高さが10mを超えるもの 行為後の高さが5m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 ² 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 ² を超えるもののうち、切土又は盛土により生じるのり直の高さが1.5mを超えるもの又はのり面の長さが10mを超えるもの	
6	土地の開墾、土石の採取、鉱物の堀採、その他土地の形質の変更、水面の埋立て又は干拓	木竹の伐採	木竹の高さが5mを超えるもの
7	木竹の伐採	行為後の高さが1.5mを超えるもの又は行為に係る部分の面積が100 m ² 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）	
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		

※文化的景観保存計画に示される重要な構成要素の現状変更は、文化財保護法に基づく届出が別途必要となる。

(2) 湖辺(みすべ)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			
敷地内における位置	①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、規模を勘案した配置とすること。			
規模	① 高さ 13m以下とすること。ただし、公道上等、やむを得ずこれら 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	①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。			
意匠	②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。 ③屋上に設ける設備は、できるだけ自立し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、これにより難い場合は自らし措置を講じる等、修景措置を図ること。 ④屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感及び压迫感を軽減するよう努めること。			
建築物	①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。			
	②外観及び屋根の基調色(準基調色を含む)は、次のとおりとすること。			
	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認められる場合はこの限りでない。 ※外壁等の一箇に占める割合が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。			
色彩	③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。			
	④周辺景観の色相と対比する色相は避けること。やむを得ない場合は、対比調和の効果を十分考慮すること。			
素材	①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くって使用することは避けること。			
	②地熱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及び緑化措置	①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植、既存自然植生等を考慮した植栽を行うこと。			
	②敷地面積が 0.3ha 以上であるものにあっては、原則として、敷地面積の 20%以上を緑化すること。			
	③大規模な建築物にあっては、周辺に与える威圧感、圧迫感及び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。			
	④樹姿や樹勢が損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
工作物	擁壁	<p>①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。</p> <p>②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。</p>
	垣(生垣を除く)、さく、塀、門、その他これらに類するもの	<p>①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。</p> <p>②水路又は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、これにより難い場合は、これを模したものとすること。</p>
工作物 その他 (擁壁、垣、生垣を除く)に 類するもの の除外	敷地内等に ける位置	<p>①鉄塔は、原則として設置しないこと。</p> <p>②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。</p> <p>③水路又は道路側の敷地境界線からできるだけ多く後退し、規模を勘案した配置とすること。</p> <p>④原則として水路や道路から2m以上後退すること。ただし、影彰、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っては、この限りでない。</p>
	規模	<p>①高さは、原則として13m以下とすること。ただし、公益上等、や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。</p>
	形態・意匠	<p>①周辺景観に与える突出感及び違和感を軽減すること。</p> <p>②平滑な大壁面が生じないよう、壁面の適度な分節化等による陰影効果に配慮すること。</p> <p>③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。</p> <p>④電気供給のための電線路又は有線電話通信のための線路(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、目立たないよう配慮すること。</p>
	色彩	<p>①ければればしい色彩とせず、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。</p> <p>②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。</p> <p>③周辺景観の色相と対比する色相は避けること。やむを得ない場合は、対比調和の効果を充分考慮すること。</p>
	敷地内の樹木 の保全措置及 び緑化措置	<p>①水路又は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。</p> <p>②敷地面積が0.3ha以上であるものにあっては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。</p> <p>③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。</p> <p>④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。</p> <p>⑤樹姿や樹勢が悪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
木竹の伐採	<p>①主要道路から覗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、存置又は周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行うこと。</p> <p>②高さが 10m以上又は枝張りが 1Cm以上のものは、できるだけ伐採しないこと。</p>
屋外における土石、廃棄物、再生資源、その他の物件の堆積	<p>①水路又は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。</p> <p>②原則として水路や道路から 2m以上後退すること。</p> <p>③堆積物の高さはできるだけ抑え、適切かつ整然とした堆積又は貯蔵に努めること。</p> <p>④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。</p>
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	<p>①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。</p> <p>②造成等に係る切土及び盛土の壁はできるだけ少なくすると共に、のり面整工は土羽によるものとすること。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こと。</p> <p>③のり面が生じる場合には、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。</p> <p>④駐車場を設置する場合であって、当該施設に係る敷地面積が 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。</p> <p>⑤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、当該施設に係る敷地面積が 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。</p>

*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。

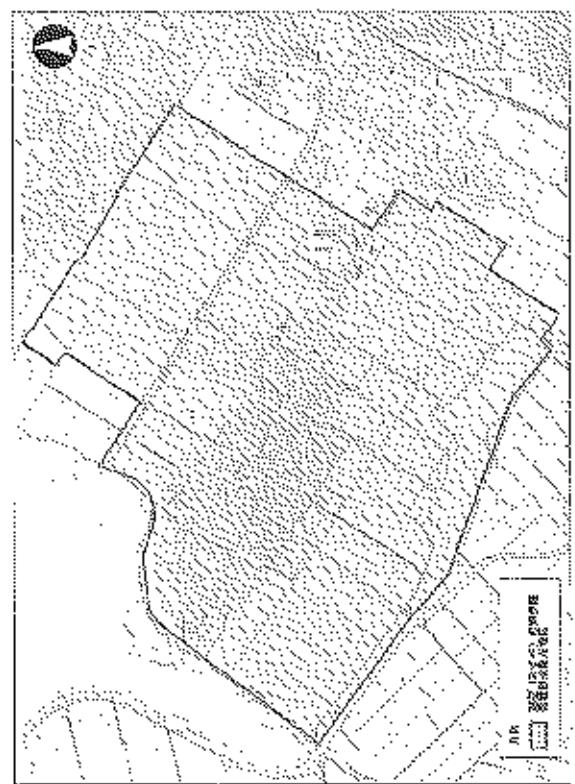
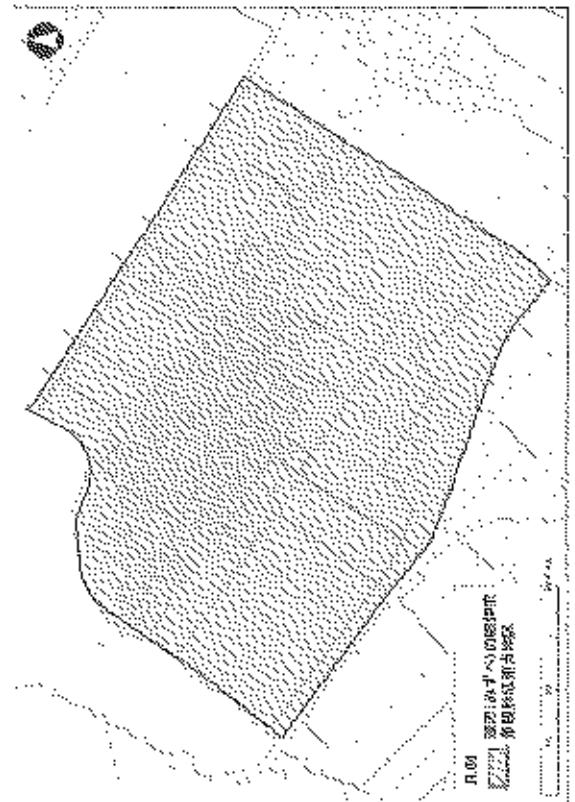
・色彩基準範囲（参考表）

- ・表示色は実際のマンセル色見本とは異なる。
- ・表示色は色板からの色名の要約を示す。

色見 番号	白地系			Y(黄)系			Y(緑)系		
	低彩度	中彩度	高彩度	低彩度	中彩度	高彩度	低彩度	中彩度	高彩度
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9
3	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4	1	2	3	4	5	6	7	8	9
5	1	2	3	4	5	6	7	8	9
6	1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	1	2	3	4	5	6	7	8	9
8	1	2	3	4	5	6	7	8	9
9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
10	1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	1	2	3	4	5	6	7	8	9
12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
13	1	2	3	4	5	6	7	8	9
14	1	2	3	4	5	6	7	8	9
15	1	2	3	4	5	6	7	8	9
16	1	2	3	4	5	6	7	8	9
17	1	2	3	4	5	6	7	8	9
18	1	2	3	4	5	6	7	8	9
19	1	2	3	4	5	6	7	8	9
20	1	2	3	4	5	6	7	8	9
21	1	2	3	4	5	6	7	8	9
22	1	2	3	4	5	6	7	8	9
23	1	2	3	4	5	6	7	8	9
24	1	2	3	4	5	6	7	8	9
25	1	2	3	4	5	6	7	8	9
26	1	2	3	4	5	6	7	8	9
27	1	2	3	4	5	6	7	8	9
28	1	2	3	4	5	6	7	8	9
29	1	2	3	4	5	6	7	8	9
30	1	2	3	4	5	6	7	8	9
31	1	2	3	4	5	6	7	8	9
32	1	2	3	4	5	6	7	8	9
33	1	2	3	4	5	6	7	8	9
34	1	2	3	4	5	6	7	8	9
35	1	2	3	4	5	6	7	8	9
36	1	2	3	4	5	6	7	8	9
37	1	2	3	4	5	6	7	8	9
38	1	2	3	4	5	6	7	8	9
39	1	2	3	4	5	6	7	8	9
40	1	2	3	4	5	6	7	8	9
41	1	2	3	4	5	6	7	8	9
42	1	2	3	4	5	6	7	8	9
43	1	2	3	4	5	6	7	8	9
44	1	2	3	4	5	6	7	8	9
45	1	2	3	4	5	6	7	8	9
46	1	2	3	4	5	6	7	8	9
47	1	2	3	4	5	6	7	8	9
48	1	2	3	4	5	6	7	8	9
49	1	2	3	4	5	6	7	8	9
50	1	2	3	4	5	6	7	8	9
51	1	2	3	4	5	6	7	8	9
52	1	2	3	4	5	6	7	8	9
53	1	2	3	4	5	6	7	8	9
54	1	2	3	4	5	6	7	8	9
55	1	2	3	4	5	6	7	8	9
56	1	2	3	4	5	6	7	8	9
57	1	2	3	4	5	6	7	8	9
58	1	2	3	4	5	6	7	8	9
59	1	2	3	4	5	6	7	8	9
60	1	2	3	4	5	6	7	8	9
61	1	2	3	4	5	6	7	8	9
62	1	2	3	4	5	6	7	8	9
63	1	2	3	4	5	6	7	8	9
64	1	2	3	4	5	6	7	8	9
65	1	2	3	4	5	6	7	8	9
66	1	2	3	4	5	6	7	8	9
67	1	2	3	4	5	6	7	8	9
68	1	2	3	4	5	6	7	8	9
69	1	2	3	4	5	6	7	8	9
70	1	2	3	4	5	6	7	8	9
71	1	2	3	4	5	6	7	8	9
72	1	2	3	4	5	6	7	8	9
73	1	2	3	4	5	6	7	8	9
74	1	2	3	4	5	6	7	8	9
75	1	2	3	4	5	6	7	8	9
76	1	2	3	4	5	6	7	8	9
77	1	2	3	4	5	6	7	8	9
78	1	2	3	4	5	6	7	8	9
79	1	2	3	4	5	6	7	8	9
80	1	2	3	4	5	6	7	8	9
81	1	2	3	4	5	6	7	8	9
82	1	2	3	4	5	6	7	8	9
83	1	2	3	4	5	6	7	8	9
84	1	2	3	4	5	6	7	8	9
85	1	2	3	4	5	6	7	8	9
86	1	2	3	4	5	6	7	8	9
87	1	2	3	4	5	6	7	8	9
88	1	2	3	4	5	6	7	8	9
89	1	2	3	4	5	6	7	8	9
90	1	2	3	4	5	6	7	8	9
91	1	2	3	4	5	6	7	8	9
92	1	2	3	4	5	6	7	8	9
93	1	2	3	4	5	6	7	8	9
94	1	2	3	4	5	6	7	8	9
95	1	2	3	4	5	6	7	8	9
96	1	2	3	4	5	6	7	8	9
97	1	2	3	4	5	6	7	8	9
98	1	2	3	4	5	6	7	8	9
99	1	2	3	4	5	6	7	8	9
100	1	2	3	4	5	6	7	8	9
101	1	2	3	4	5	6	7	8	9
102	1	2	3	4	5	6	7	8	9
103	1	2	3	4	5	6	7	8	9
104	1	2	3	4	5	6	7	8	9
105	1	2	3	4	5	6	7	8	9
106	1	2	3	4	5	6	7	8	9
107	1	2	3	4	5	6	7	8	9
108	1	2	3	4	5	6	7	8	9
109	1	2	3	4	5	6	7	8	9
110	1	2	3	4	5	6	7	8	9
111	1	2	3	4	5	6	7	8	9
112	1	2	3	4	5	6	7	8	9
113	1	2	3	4	5	6	7	8	9
114	1	2	3	4	5	6	7	8	9
115	1	2	3	4	5	6	7	8	9
116	1	2	3	4	5	6	7	8	9
117	1	2	3	4	5	6	7	8	9
118	1	2	3	4	5	6	7	8	9
119	1	2	3	4	5	6	7	8	9
120	1	2	3	4	5	6	7	8	9
121	1	2	3	4	5	6	7	8	9
122	1	2	3	4	5	6	7	8	9
123	1	2	3	4	5	6	7	8	9
124	1	2	3	4	5	6	7	8	9
125	1	2	3	4	5	6	7	8	9
126	1	2	3	4	5	6	7	8	9
127	1	2	3	4	5	6	7	8	9
128	1	2	3	4	5	6	7	8	9
129	1	2	3	4	5	6	7	8	9
130	1	2	3	4	5	6	7	8	9
131	1	2	3	4	5	6	7	8	9
132	1	2	3	4	5	6	7	8	9
133	1	2	3	4	5	6	7	8	9
134	1	2	3	4	5	6	7	8	9
135	1	2	3	4	5	6	7	8	9
136	1	2	3	4	5	6	7	8	9
137	1	2	3	4	5	6	7	8	9
138	1	2	3	4	5	6	7	8	9
139	1	2	3	4	5	6	7	8	9
140	1	2	3	4	5	6	7	8	9
141	1	2	3	4	5	6	7	8	9
142	1	2	3	4	5	6	7	8	9
143	1	2	3	4	5	6	7	8	9
144	1	2	3	4	5	6	7	8	9
145	1	2	3	4	5	6	7	8	9
146	1	2	3	4	5	6	7	8	9
147	1	2	3	4	5	6	7	8	9
148	1	2	3	4	5	6	7	8	9
149	1	2	3	4	5	6	7	8	9
150	1	2	3	4	5	6	7	8	9
151	1	2	3	4	5	6	7	8	9
152	1	2	3	4	5	6	7	8	9
153	1	2	3	4	5	6	7	8	9
154	1	2	3	4	5	6	7	8	9
155	1	2	3	4	5	6	7	8	9
156	1	2	3	4	5	6	7	8	9
157	1	2	3	4	5	6	7	8	9
158	1	2	3	4	5	6	7	8	9
159	1	2	3	4	5	6	7	8	9
160	1	2	3	4	5	6	7	8	9
161	1	2	3	4					

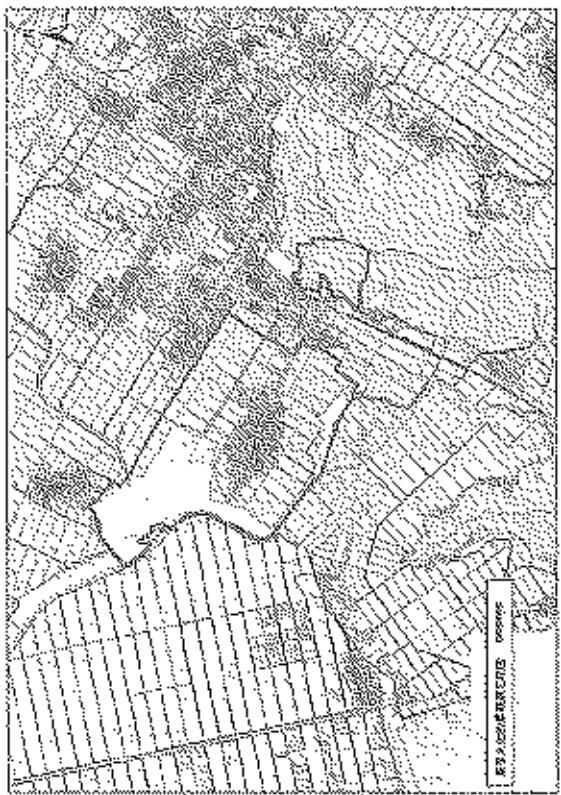
東近江市景観計画 新旧対照表

改正後（案）	施行	備考
<p>(はじめに)</p> <p>(略)</p> <p>(はじめに)</p> <p>(略)</p> <p>広い市域と多様な風景を行く東近江市の中でも、伊庭内湖に接する伊庭町の集落は、伊庭川から引いた水路が縱横に巡り、それぞれの家に設けられた「カワト」が多く残され、船橋を利用して漁獲物が見など、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、平成26年に伊庭町の集落を「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い風景づくりを推進することとともに、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保全及び継承していく取組を推進するものとします。</p> <p>また、平成30年10月には、「地図における人々の生活又は生産及び当該地域の風土により形成された景観地で、わが国民の生活又は生産の理解のため欠くことのできないもの」として、国の重要文化的景観に選定されたことから、引き続き文化財保護法と併せて景観の保全及び整備に取り組みます。</p>	<p>広い市域と多様な風景を行く東近江市の中でも、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縱横に巡り、それぞれの家に設けられた「カワト」が多く残され、船橋を利用して漁獲物が見られるなど、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こととともに、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、地域の財産として本末に連携していく取組を推進するものとします。</p>	<p>(1) 景観形成重点地区の区域 湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区図</p> <p>(1) 景観形成重点地区の区域 湖辺（みずべ）の郷伊庭景観形成重点地区図</p>



伊庭町の勝手足郷　重要文化史景観

重要文化的景観「伊庭町の勝手足郷」は、越後國の市郷である伊庭町に面した靠港の背後にそびえる独立山とそこから内陸に放された佐渡川流域の豊かな自然を背景として、信頼や情誼で繋がる社会組織の骨組と戸籍を基盤としたながら、カワトやイケスの利用といった利用に直接つながりながら形作られてきた重要な景観であり、距離感と地形の繋がりを知る上で大きくまとめていける文化的景観です。



(2) 良好的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)の操作要素(構成要素)の目標として、風景像を以下のように定める。

【目指す風景像】

(2) 景観形成の方針

湖辺(みずべ)の郷が良景観形成重点地区では、集落内を縱横に走る石垣の水路が周辺の田舎へつながり、かつて生垣川や田舎による交通路として利用されてきた。古くから半蔵半池を含み、水路に面した民家や寺廟、神社がまとまりながら整った集落景観を形成している。

(2) 良好的な景観の形成に関する方針

(1) 風景形成の目標

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区の目標を以下のように定める。

【めざす風景像】

(2) 風景形成の方針

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区では、集落内を縦横に走る石垣の水路が周辺の田舎へつながり、かつて生垣川や田舎による交通路として利用されてきた。古くから半蔵半池を含み、水路に面した民家や寺廟、神社がまとまりながら整った集落景観を形成している。

この二つは水と人々の営みが密接に關わって形成された文化的景観を保全し、継承していくことを基本とする。

そのため、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、既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、水田や郷地等を持続可能な農業活動により保全すると共に、建築物、工作物、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

(1) 届出対象行為

(略)

そのため、このような水と人々の営みが密接に關わって形成され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、現在する石垣についてには、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、水田や郷地等を持続可能な農業活動により保全すると共に、建築物、工作物、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

(1) 届出対象行為

(略)

行為の内容	行為の区域	行為の範囲等
1 建築物の新規、増築、改築又は撤去	行為に係る部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの又は既設の外壁を改修するもの	行為に係る既設の外壁の面積の合計が 10 m ² を超えるもの又は既設の外壁を改修するもの
2 建築物又は既設の変更	外壁の変更に係る部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの	外壁の変更に係る部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの
3 工作物の新規、増築、改築又は撤去	直(生垣を除く)、木、石、瓦、土、さく、瓦、瓦屋根、その他の外壁に接する部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの	直(生垣を除く)、木、石、瓦、土、さく、瓦、瓦屋根、その他の外壁に接する部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの
4 上記以外の工作物	行為の区域に係る部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの	行為の区域に係る部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの
4 工作物の外壁を変更することとする時は、	工作物の外壁を変更することとなる時は、	外壁の変更に係る部分の面積の合計が 10 m ² を超えるもの
5 塗装塗え又は色彩の変更	塗装塗え又は色彩の変更	塗装塗え又は色彩の変更

5	霧路海岸 16 種第 1 漂流する量に標準とする 航行する船隻、土石の堆積、荷物の堆積、そ で船舶の航跡等の面積を算定して又は +10	航行する船隻が 100t 未満である場合 の面積、貨物又は土石により生じる面の面 積を 1.5m を越える場合の面積の合計を 10m を超える場合
7	木竹の運送	木竹の高さが 5m を超える場合
8	墨井に漂うる土石、瓦礫類、瓦生質類、そ れに他の地質の岩石	墨井にはける土石、瓦礫類、瓦生質類、そ の他の岩石の延長の延長

※文化的景観保存計画に示される重要な構成要素の埋め戻しは、文化財保護法における「埋め戻しが別途必要となる」。

(2) 霧辺(みずべ)の郷伊豆景観形成重点地区景観形成基準

対象行為	霧辺の郷伊豆	
	自然内に航行 する位置	航行内に航行 する位置
航行	①水耕栽培等特にあっては、耕作地や畠からできるだけ多く遠隔し、 離れて設置すること。 ②高さ 1.5m 以下などとすること。ただし、公道上駅、停留所等、公共交通機関として利用されるもので、定期巡回にて巡回を受けるもの限りでない。	①大船底や遠洋漁船にては、航行地や港からできるだけ多く遠隔し、 離れて設置すること。 ②高さ 1.5m 以下とすること。ただし、公道上駅、停留所等、公共交通機関として利用されるもので、定期巡回にて巡回を受けるもの限りでない。
施設	①地形の形態を保つりや山原・樹林等の周囲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。 ②施設は2階以上との階差がある場合とし、施設が軒の出でを有すること。 ③壁面上に剥落する場合は、できるだけ自立しない状態に設けるとともに、被 覆物を剥離する際表面に剥離したものを下すらすこと。ただし、 これにより剥離した場合は自ら剥離を除じる等、被覆物を剥離すること。 ④壁体、窓枠、開口部等の合間に隙間が生じた場合は、隙間をはり止めて隙間を遮断する よう努めること。	①地形の形態を保つりや山原・樹林等の周囲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。 ②施設は2階以上との階差がある場合とし、施設が軒の出でを有すること。 ③壁面上に剥落する場合は、できるだけ自立しない状態に設けるとともに、被 覆物を剥離する際表面に剥離したものを下すらすこと。ただし、 これにより剥離した場合は自ら剥離を除じる等、被覆物を剥離すること。 ④壁体、窓枠、開口部等の合間に隙間が生じた場合は、隙間をはり止めて隙間を遮断する よう努めること。
色彩	色彩及び色彩の基調色(建築物を含む)は、他の郷伊豆2つを基調として、 近隣との調和を図ること。 色彩及び色彩の基調色(建築物を含む)は、他の郷伊豆2つを基調として、 近隣との調和を図ること。	色彩及び色彩の基調色(建築物を含む)は、他の郷伊豆2つを基調として、 近隣との調和を図ること。
景観	色彩	○1H~10G C1BG~10FP 色相 明度 彩度
	3以下	3以下
	3以上	3以上
	3以上	3以上

対象行為	霧辺の郷伊豆	
	自然内に航行 する位置	航行内に航行 する位置
航行	①大船底や遠洋漁船にては、航行地や港からできるだけ多く遠隔し、 離れて設置すること。 ②高さ 1.5m 以下とすること。ただし、公道上駅、停留所等、公共交通機関として利用されるもの限りでない。	①大船底や遠洋漁船にては、航行地や港からできるだけ多く遠隔し、 離れて設置すること。 ②高さ 1.5m 以下とすること。ただし、公道上駅、停留所等、公共交通機関として利用されるもの限りでない。
施設	①地形の形態を保つりや山原・樹林等の周囲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。	①地形の形態を保つりや山原・樹林等の周囲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。

業種	専門	業種の基準色は絶縁物の色の基準とする。 ※瓦、瓦床、ベンガラ等の自然素材を用いる場合は、自然素材と調和する と認めた場合はこの限りでない。 ※水質等の一面に占める割合が70%以上の色を基準色、5%を超えて6% までの色を準基準色、それ以下の色を準色といふ。
建築業	塗装	①色彩を規制せらる場合は、塗装法に沿うべき持てたるため、その 性質を十分考慮すること。 ②色彩評議の色彩に河川や区域光の切れる系材を壁面等の六部等にわ たって使用すること。 ③地盤等の示す自然系統の基準に劣めること。
建設	塗装	①塗装法が吸音など測定し、並行して実験の結果が認められると、効率に 其の基準に沿うべき持てたるものにあつては、塗装等に て塗装を行つこと。 ②塗装面積が0.3m ² 以上であるものにあつては、塗装として、効率回 数の20%以上を執行すること。 今不規則な塗装面にあつては、専用に与えられた遮音、遮光等の性能 を有する塗料を用いて、その性質を考慮するること。 専用塗料や塗装方法が規定された場合にあらむ場合は、当該塗料を基準に全 般地内の中水 の床を充満する場合にあらむ場合は、専用の遮音・遮光等の性能を規定 した場合に充満する場合にあらむ場合は、これにより差がある場合は、遮音・遮光等の性能を規定するにじ、終着点は、十分考慮を行うこと。

業種	色等	業種の基準色は絶縁物の色の基準とする。 ※瓦、瓦床、ベンガラ等の自然素材を用いる場合は、自然素材と調和す るとして認められる場合はこの限りでない。 ※水質等の一面に占める割合が70%以上の色を基準色、5%を超えて6% までの色を準基準色、それ以下の色を準色といふ。
建築業	系材	①塗装法が吸音など測定し、並行して実験の結果が認められると、効率に 其の基準に沿うべき持てたるものにあつては、塗装等に て塗装を行つこと。 ②塗装面積が0.3m ² 以上であるものにあつては、塗装として、効率回 数の20%以上を執行すること。 今不規則な塗装面にあつては、専用に与えられた遮音、遮光等の性能 を有する塗料を用いて、その性質を考慮するること。 専用塗料や塗装方法が規定された場合にあらむ場合は、当該塗料を基準に全 般地内の中水 の床を充満する場合にあらむ場合は、これにより差がある場合は、遮音・遮光等の性能を規定するにじ、終着点は、十分考慮を行うこと。

専門	業種の基準色	業種の基準色
塗装	白色	①堅牢するに塗り重ねに経年したこと。また、云霧みが消褪した場合は、 塗装の仕様式、塗装方法を参考し、専門にあつては、 できるだけそのままの自然素材を用いた上で、地盤の風化の程度に努 めること。
工作場	白色	①堅牢な塗装の外観に難易し、端部の劣化を防ぐこと。 ②地盤が堅牢な塗装の外観に難易し、端部の劣化を防ぐこと。 ③は塗装は、堅牢に塗り重ねに経年したこと。 ④は塗装は、できるだけ堅牢な塗装と共に塗り重ねに経年したこと。 ⑤は塗装は、塗装の堅牢な塗装はからできるだけ多く保護し、堅牢を堅牢 に保つこと。

本社の技術	技術行為	新規開拓事業
	<p>①生産製造を実現できる新規な技術が登場したこと。できるだけ早く、生産開始に移行すること。</p> <p>②高さが 10cm以上となるまでは、十分な耐久性を有していること。</p> <p>③材料費が下げるなどして、生産コストを低減することができる技術開発など。</p>	<p>①生産製造を実現できる新規な技術が登場したこと。できるだけ早く、生産開始に移行すること。</p> <p>②高さが 10cm以上となるまでは、十分な耐久性を有していること。</p> <p>③材料費が下げるなどして、生産コストを低減することができる技術開発など。</p>

施設	施設・専門	新規開拓事業
	<p>①外側に置かる配管類は、できるだけ直立にしておくこと。</p> <p>②運営料金又は看板料金等のための検討（その実態を含む）における、会員料金、会員料金等のシステムを取り、目立たないよう隠すること。</p> <p>③オカはけやすい色彩をせず、できるだけ目立ちたくない形態を直立とし、両端部等との接觸を防ぐこと。</p> <p>④白壁を自分で刷ること。</p> <p>⑤用意場所の目標と対応する目標を立てること。これが最も重要な条件。</p> <p>⑥水路又は道路からせぬしてでる空地には、常に中高木や生垣による緑化に努めること。</p> <p>⑦敷地面積が 100m²以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の 20%以上を绿化すること。</p> <p>⑧敷地外側には、自家の版図に際し、隣接建物との接觸等を防ぐことを行うこと。</p> <p>⑨周辺環境に配慮して、既存の形状や構造、既存に構造変更を加えたりする場合には、当該様式を尊重する旨を示す旨を記載する。</p>	<p>①外側に置かる配管類は、できるだけ直立にしておくこと。</p> <p>②運営料金又は看板料金等のための検討（その実態を含む）における、会員料金、会員料金等のシステムを取り、目立たないよう隠すこと。</p> <p>③オカはけやすい色彩をせず、できるだけ目立ちたくない形態を直立とし、両端部等との接觸を防ぐこと。</p> <p>④白壁を自分で刷ること。</p> <p>⑤用意場所の目標と対応する目標を立てること。これが最も重要な条件。</p> <p>⑥水路又は道路からせぬしてでる空地には、常に中高木や生垣による緑化に努めること。</p> <p>⑦敷地面積が 100m²以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の 20%以上を绿化すること。</p> <p>⑧敷地外側には、自家の版図に際し、隣接建物との接觸等を防ぐことを行うこと。</p> <p>⑨周辺環境に配慮して、既存の形状や構造、既存に構造変更を加えたりする場合には、当該様式を尊重する旨を示す旨を記載する。</p>

本社の技術	引継行為	新規開拓事業
	<p>①生産製造を実現できる新規な技術が登場したこと。できるだけ早く、生産開始に移行すること。</p> <p>②高さが 10cm以上となるまでは、十分な耐久性を有していること。</p> <p>③材料費が下げるなどして、生産コストを低減することができる技術開発など。</p>	<p>①生産製造から実現できる新規な技術が登場したこと。できるだけ早く、生産開始に移行すること。</p> <p>②高さが 10cm以上となるまでは、十分な耐久性を有していること。</p> <p>③材料費が下げるなどして、生産コストを低減することができる技術開発など。</p>

施設	施設・専門	新規開拓事業
	<p>①床面（床板、壁板等を含む）の床面、床面の上に設置される機器等の設置位置から、2cm以上離すことをした。ただし、床面、床面等につれて基準性又は公害性がない、医療の実験室の床面が囲れるものについては、この限りでない。</p> <p>②床面は、床面として 13cm以下とするにと、できるし、公害上、床面を底面に用いたりするにと、だらし、床面の実験室にて実験を行おうの限りでない。</p> <p>③床面に与える床面位置が床面と底面が異なること。</p> <p>④平面を大型面が生じないよう、底面の適度な分離によって床面を固定すること。</p> <p>⑤外側に置かる配管類は、できるだけ直立にしておくこと。</p> <p>⑥運営料金又は看板料金等のための検討（その実態を含む）における、会員料金、会員料金等のシステムを取り、目立たないよう隠すこと。</p> <p>⑦オカはけやすい色彩をせず、できるだけ目立ちたくない形態を直立とし、両端部等との接觸を防ぐこと。</p> <p>⑧白壁を自分で刷ること。</p> <p>⑨用意場所の目標と対応する目標を立てること。これが最も重要な条件。</p> <p>⑩水路又は道路からせぬしてでる空地には、常に中高木や生垣による緑化に努めること。</p> <p>⑪敷地面積が 100m²以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の 20%以上を绿化すること。</p> <p>⑫敷地外側には、自家の版図に際し、隣接建物との接觸等を防ぐことを行うこと。</p> <p>⑬周辺環境に配慮して、既存の形状や構造、既存に構造変更を加えたりする場合には、当該様式を尊重する旨を示す旨を記載する。</p>	<p>①床面（床板、壁板等を含む）の床面、床面の上に設置される機器等の設置位置から、2cm以上離すことをした。ただし、床面、床面等につれて基準性又は公害性がない、医療の実験室の床面が囲れるものについては、この限りでない。</p> <p>②床面は、床面として 13cm以下とするにと、だらし、床面の実験室にて実験を行おうの限りでない。</p> <p>③床面に与える床面位置が床面と底面が異なること。</p> <p>④平面を大型面が生じないよう、底面の適度な分離によって床面を固定すること。</p> <p>⑤外側に置かる配管類は、できるだけ直立にしておくこと。</p> <p>⑥運営料金又は看板料金等のための検討（その実態を含む）における、会員料金、会員料金等のシステムを取り、目立たないよう隠すこと。</p> <p>⑦オカはけやすい色彩をせず、できるだけ目立ちたくない形態を直立とし、両端部等との接觸を防ぐこと。</p> <p>⑧白壁を自分で刷ること。</p> <p>⑨用意場所の目標と対応する目標を立てること。これが最も重要な条件。</p> <p>⑩水路又は道路からせぬしてでる空地には、常に中高木や生垣による緑化に努めること。</p> <p>⑪敷地面積が 100m²以上であるものにあつては、原則として、敷地面積の 20%以上を绿化すること。</p> <p>⑫敷地外側には、自家の版図に際し、隣接建物との接觸等を防ぐことを行うこと。</p> <p>⑬周辺環境に配慮して、既存の形状や構造、既存に構造変更を加えたりする場合には、当該様式を尊重する旨を示す旨を記載する。</p>

■ 地盤に弱ける土石、底盤地盤、その他の土石地盤の形成の実態	<p>必ず測定して水記帳や道路から2m以上を越えること。</p> <p>④地盤の高さまでできるだけ深い、底盤がつまらこした基礎又は打設に用いること。</p>
■ 土石の採取又は地盤の運搬	<p>①底盤や地盤が重ねて底盤の構造等が地中内にそのまま残る、できれば安全すること。</p> <p>②地盤等にかかる荷重は施工の重音等でできる限り少なくするがために、やり方等は十分に工夫のとること。上部荷重を拘束するものとする。</p> <p>③取り扱いにあつては、管理層がいるものとする。</p> <p>④取り扱いが生じる場合においては、周辺敷地及び周辺施設に影響しないことを考慮すること。</p>

■ 土石の採取又は地盤の運搬	<p>①底盤や地盤が重ねて底盤の構造等が地中内にそのまま残る場合、できるだけ安全すること。</p> <p>②地盤等にかかる荷重は施工の重音等でできる限りなくするがために、やり方等は十分に工夫のとること。上部荷重を拘束するものとする。</p> <p>③取り扱いが生じる場合においては、周辺敷地及び周辺施設に影響しないことを考慮すること。</p> <p>④取り扱いが生じる場合においては、周辺敷地及び周辺施設に影響しないことを考慮すること。</p> <p>⑤運搬手段、全般的な荷物等、その他の取扱の形質の特徴</p>
■ 土石の運搬又は地盤の運搬	<p>①底盤や地盤が重ねて底盤の構造等が地中内にそのまま残る場合、できるだけ安全すること。</p> <p>②地盤等にかかる荷重は施工の重音等でできる限りなくするがために、やり方等は十分に工夫のとること。上部荷重を拘束するものとする。</p> <p>③取り扱いが生じる場合においては、周辺敷地及び周辺施設に影響しないことを考慮すること。</p> <p>④取り扱いが生じる場合においては、周辺敷地及び周辺施設に影響しないことを考慮すること。</p> <p>⑤運搬手段、全般的な荷物等、その他の取扱の形質の特徴</p>

図4 土石・底盤工事における上手なやり方を示す。