

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日に開催した第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「案を適当と認める」（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「案を適当と認める」（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年以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年以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規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9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個荘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

近江八幡八口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 退 距 限	の 繼 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 44.5 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	10m		
	約 19.9 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	—	10m		
小 計	約 64.4 ha							4.5%
第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—	—		0.0%
第一種中高層住居専用地域	約 281.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		19.5%
小 計	約 281.0 ha							
第二種中高層住居専用地域	約 95.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		6.3%
小 計	約 95.3 ha							
第一種住居地域	約 329.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		22.9%
小 計	約 329.4 ha							
第二種住居地域	約 22.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		1.5%
小 計	約 22.2 ha							
準住居地域	約 14.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		1.0%
小 計	約 14.8 ha							
田園住居地域	—	—	—	—	—	—		0.0%
小 計	—							
近隣商業地域	約 19.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
	約 95.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—		
小 計	約 114.9 ha							8.0%
商業地域	約 2.5 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	—		
	約 41.0 ha	40/10以下	8/10以下	—	—	—		
	約 6.2 ha	50/10以下	8/10以下	—	—	—		
小 計	約 49.7 ha							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							6.8%
工業地域	約 227.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
小 計	約 227.2 ha							15.8%
工業専用地域	約 144.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	—		
小 計	約 144.1 ha							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割合	建築物の延べ面積の割合	外後の壁の距離	建築物の延べ面積の制限	建築物の高さの制限	備 考
第一種低層地域	総	44.5 ha	8/10以下	5/10以下	1.0m	—	
	約	19.9 ha	10/10以下	6/10以下	1.0m	—	
小 計	約	64.4 ha					4.5%
第二種低層地域	—	—	—	—	—	—	0.0%
小 計							0.0%
第一種中高層地域	総	269.4					
	約	281.0 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	269.4					19.0%
第二種中高層地域	総	95.5					
	約	95.3 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	95.5					6.7%
第一種住居地域	総	329.1					
	約	329.4 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	329.1					23.2%
第二種住居地域	総	22.1					
	約	22.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	22.1					1.6%
準住居地域	総	14.8 ha					
	約	14.8 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	14.8 ha					1.3%
住居地域	—	—	—	—	—	—	0.0%
小 計							0.3%
近隣商業地域	総	11.9					
	約	16.9 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	96.0 ha	20/10以下	8/10以下	—	—	7.9%
商業地域	総	2.5 ha					
	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	—	—	3.5%
準工業地域	総	97.5 ha					
	約	97.5 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	97.5 ha					6.9%
工業地域	総	225.8					
	約	227.2 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	225.8					15.9%
工業専用地域	総	142.7					
	約	144.1 ha	20/10以下	6/10以下	—	—	
小 計	約	142.7					10.1%
合 計	約	1,417.9					100.0%
	約	1,440.5 ha					100.3%

上段未満は、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で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。

○五個荘川並町 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・小藪町地区

交通条件と立地条件を生かして計画的で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。

○達部日吉町地区

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。

○聖徳町地区

道路境界と区域区分の境界との明確化を図るため、市街化区域へ編入し、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。

○五個荘川並町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。

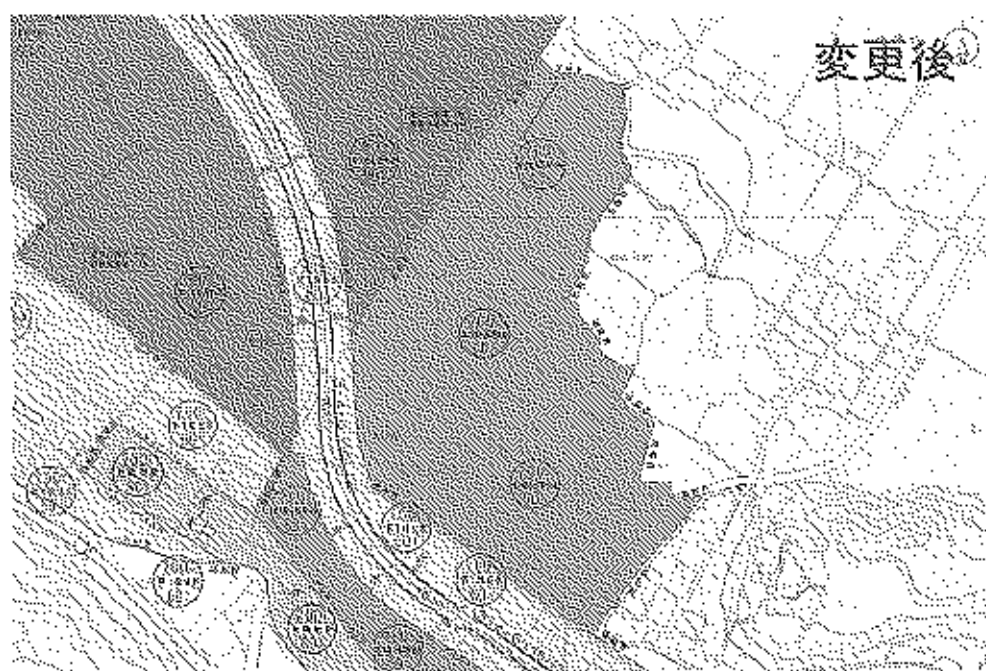
新旧对照图

1 今町1地区



新旧対照図

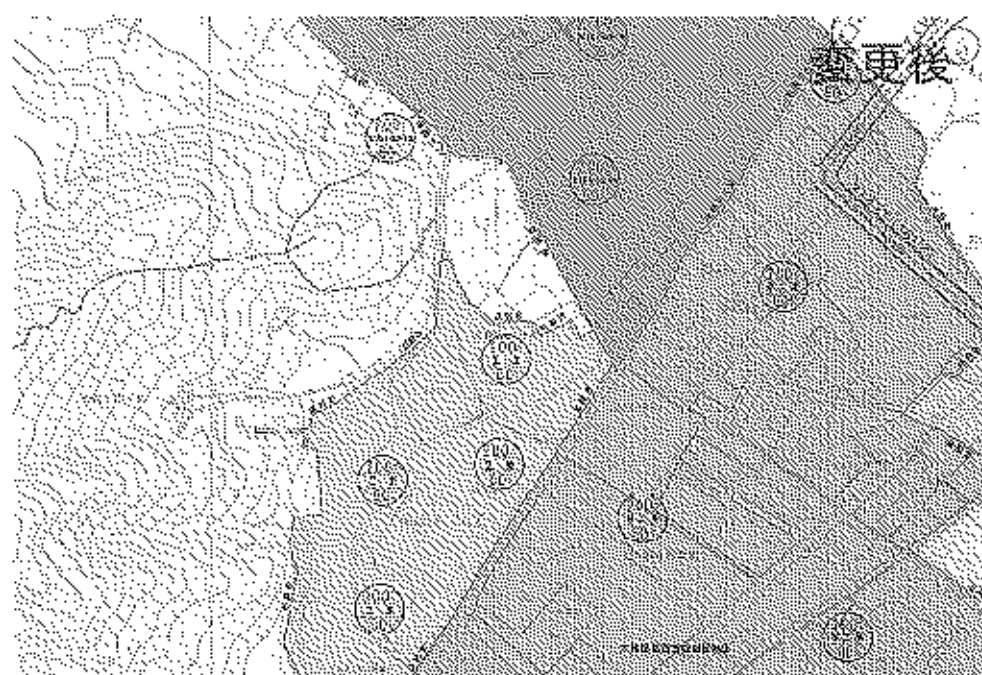
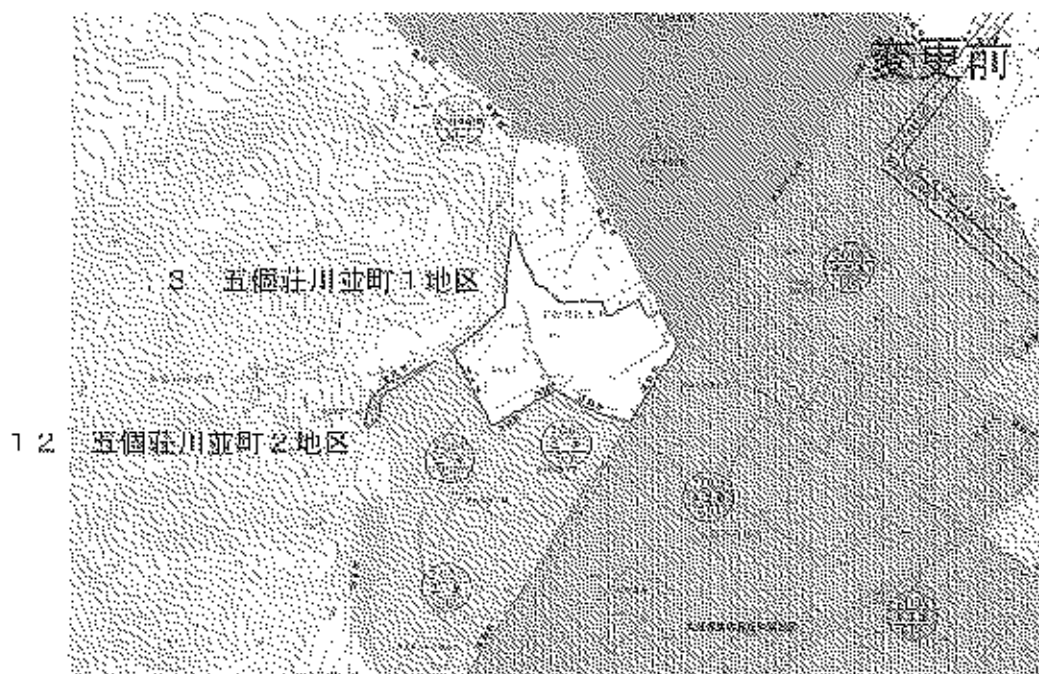
2 佐生・佐野・神郷・長勝寺町地区



新旧対照図

3 五個荘川並町1地区

1 2 五個荘川並町2地区



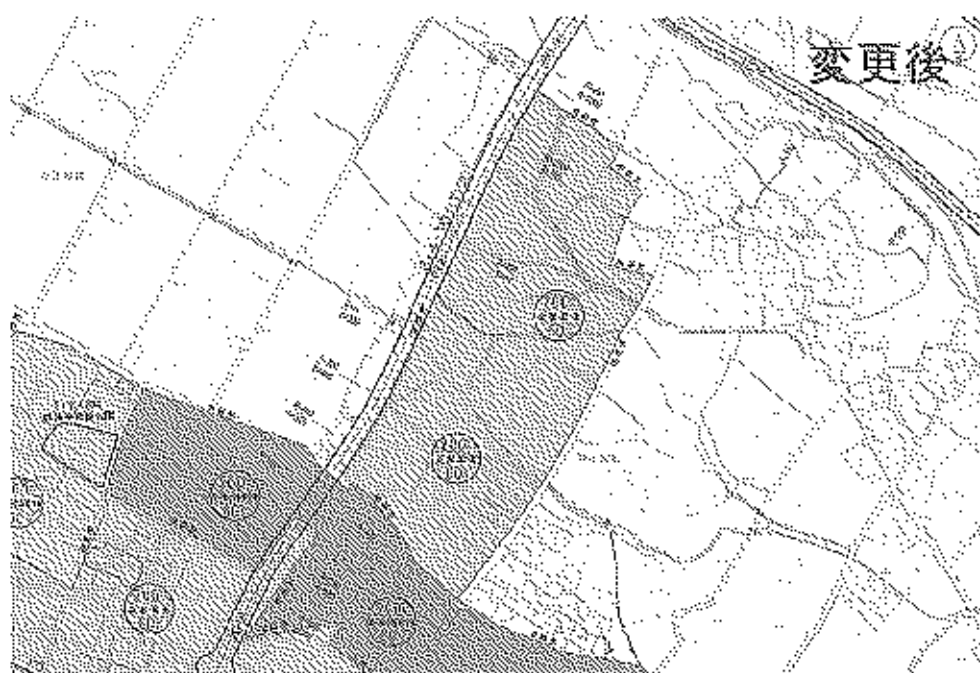
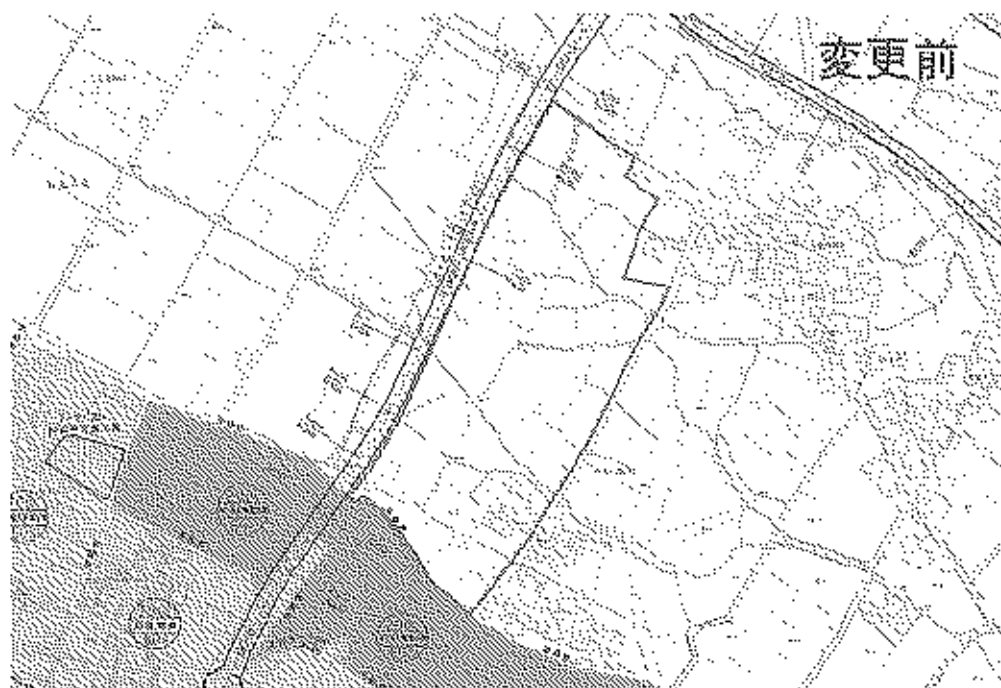
新旧対照図

4 八日市清水二丁目・小脇町地区



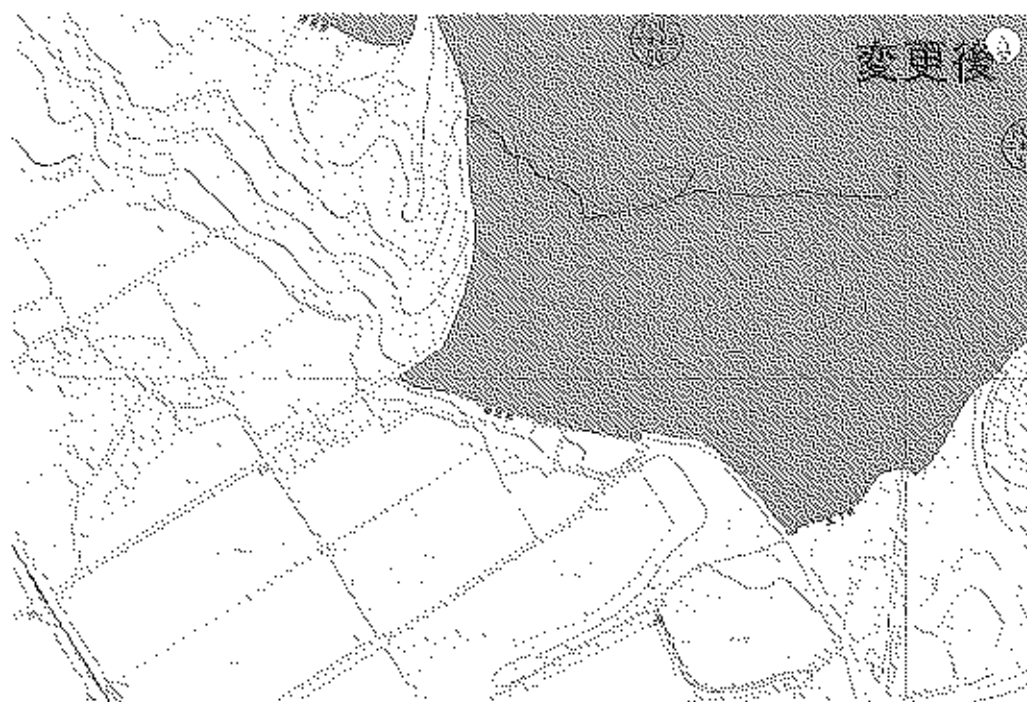
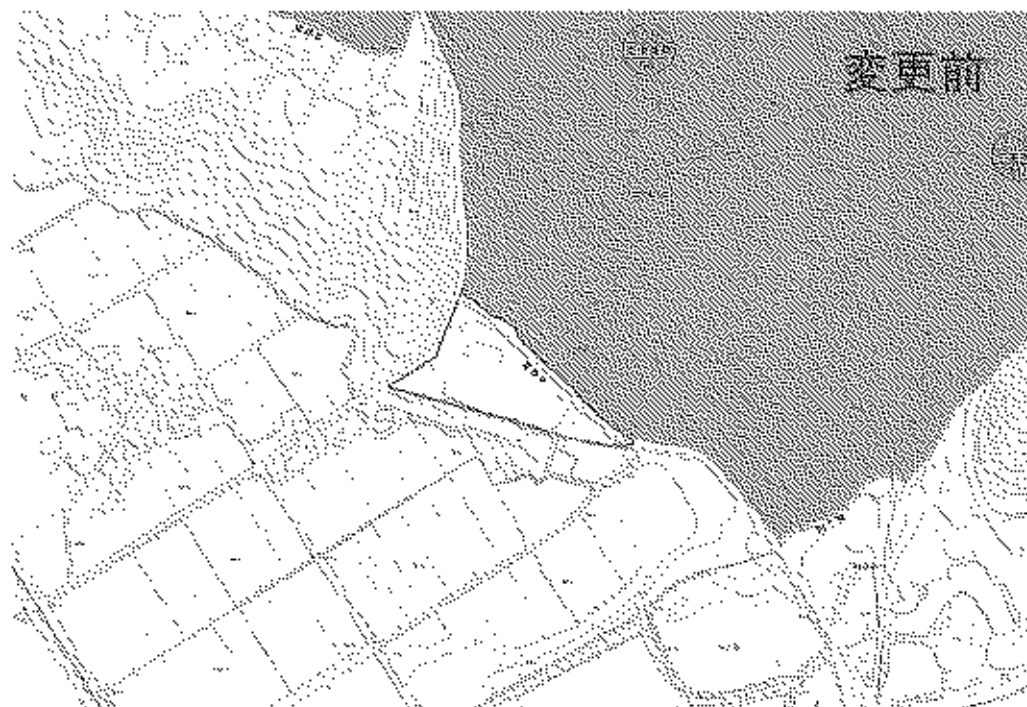
新旧対照図

5 中小路町地区



新旧对照图

6 川合町地区



新旧对照图

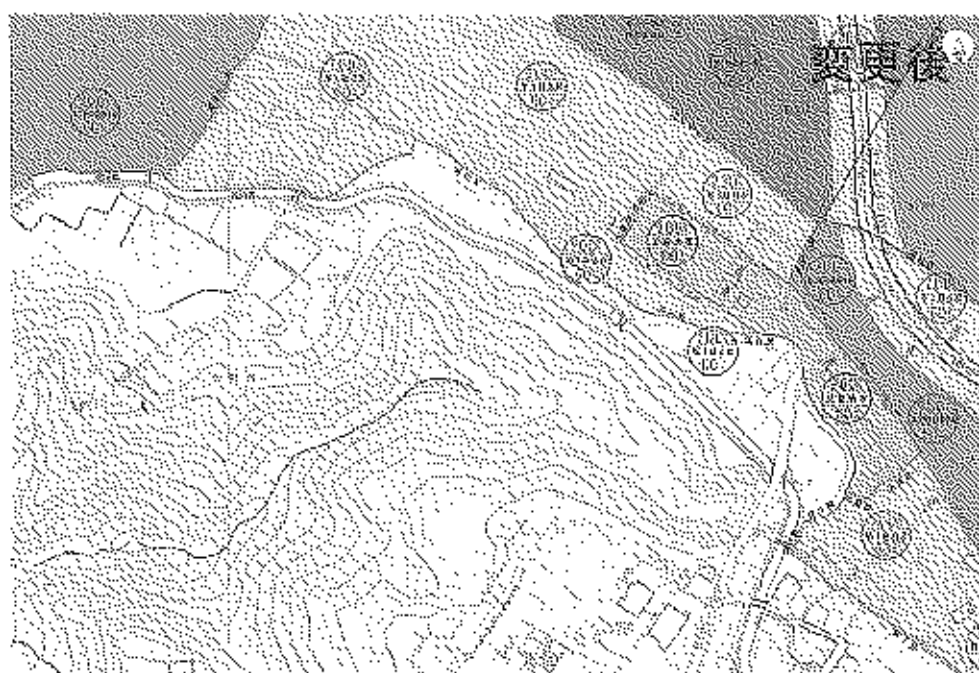
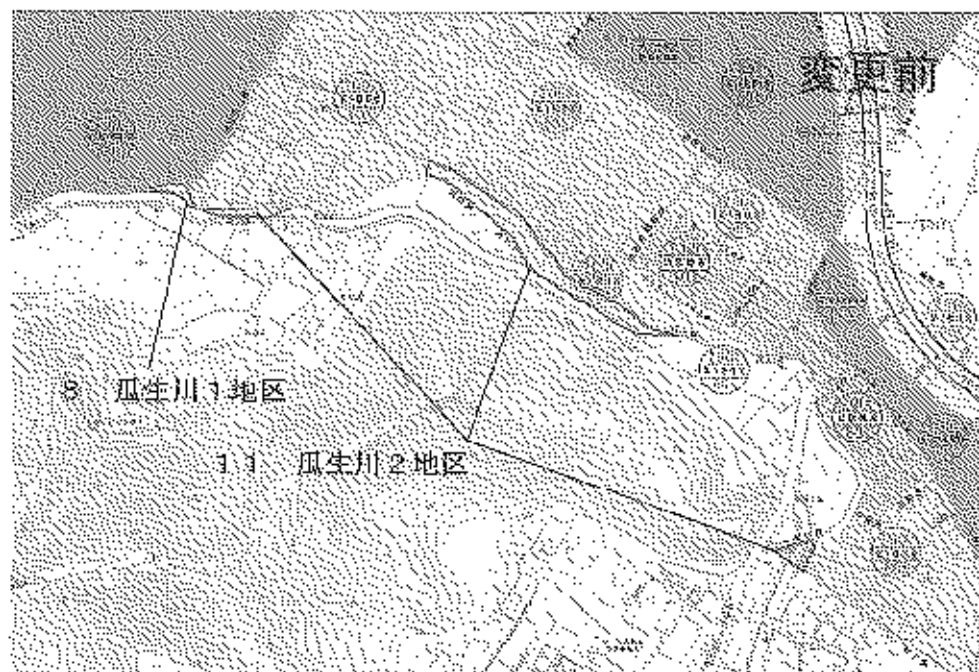
7 垣見町地区



新旧对照图

8 瓜生川1地区

11 瓜生川2地区



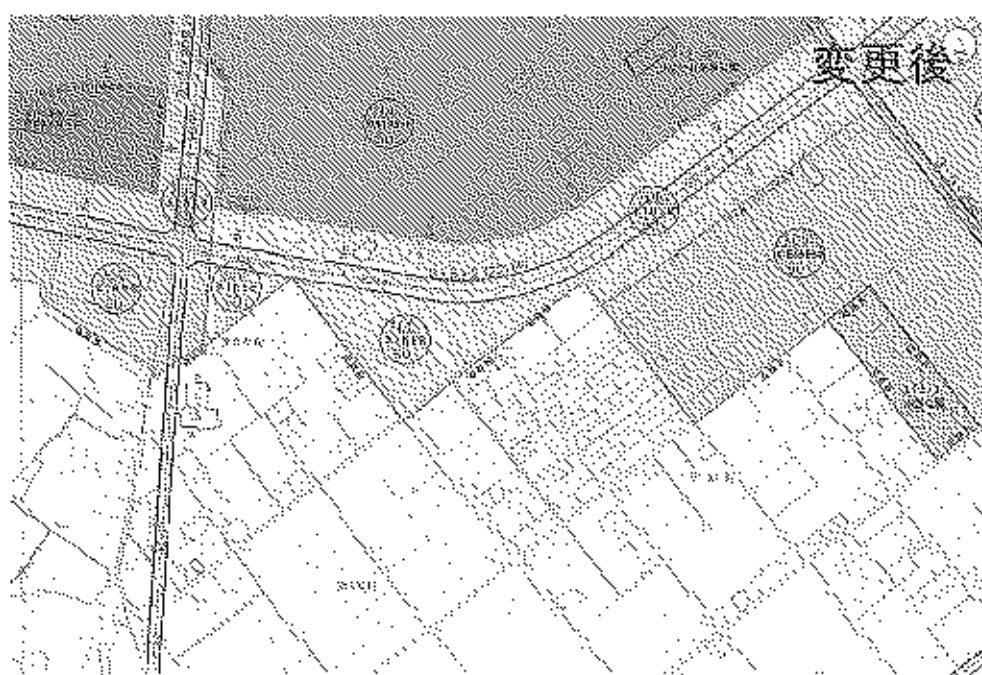
新旧对照图

9 磯部日吉町地区



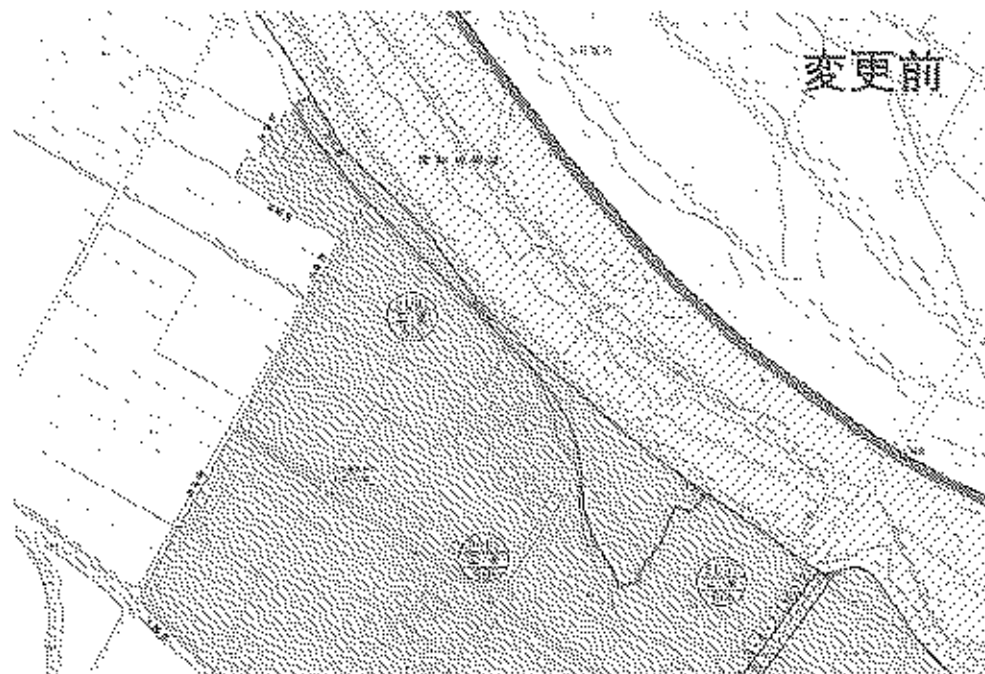
新旧对照图

10 望徳町地区



新旧对照图

1.3 今町2地区



新旧対照図

1.4 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

- ・J R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、車等が流れた場合、逃げ遅れが発生して多重被害が起こり得る。

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

頁都計第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 清

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	地区計画の区域面積	約 1.3ha
4	地区計画の目標	<p>当地区は、能登川北西部に位置し、市街化区域に隣接している。主要地方道大津能登川長浜線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。地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。</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、都市蔓延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、市街化区域への流入を促す。」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。</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標とするものである。</p>
5	区域の整備、開発及び保全の方針	<p>土地利用の方針</p> <p>いづれの地区においても、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、なお、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者の土地利用を優先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に計画を行う。また、当該区域内の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、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当な配置を行い、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>地区施設の整備方針</p> <p>建築物等の整備方針</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」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)
	建築物等に関する事項	
	土地利用に関する事項	
備考		

〔×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		A地区		B地区	
地区の区分	名称	約0.9ha		約0.4ha	
建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	<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</p> <p>(2)建築基準法別表第2(ぬ)項</p> <p>(3)建築基準法別表第2(に)項第6号(割合)</p> <p>(4)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>		<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</p> <p>(2)建築基準法別表第2(に)項第6号(割合)</p> <p>(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	<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の最低限度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</p> <p>(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。</p> <p>(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>			
	垣、柵の構造の制限	<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、門扉に類するものは除く。</p>			
土地利用に関する事項					

6 地区整備計画

理 由 書

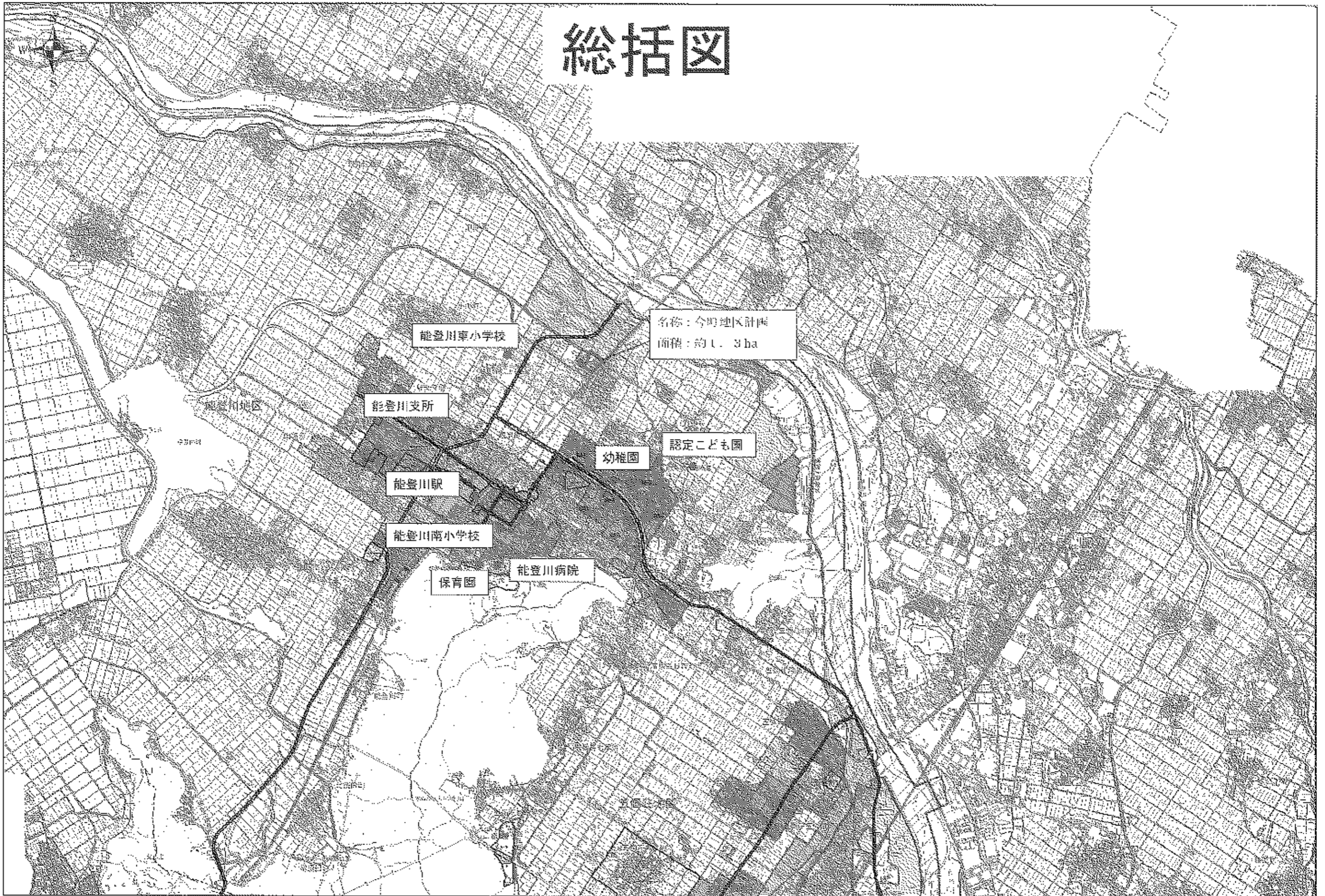
当地区は、能登川北西部に位置し、市街化区域に隣接している。主要地方道六津能登川長形線に近接していることから、交通の利便性に恵まれた地域である。地区内は既に宅地化されており、未利用地であることから計画的な土地利用が望まれている。

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・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。

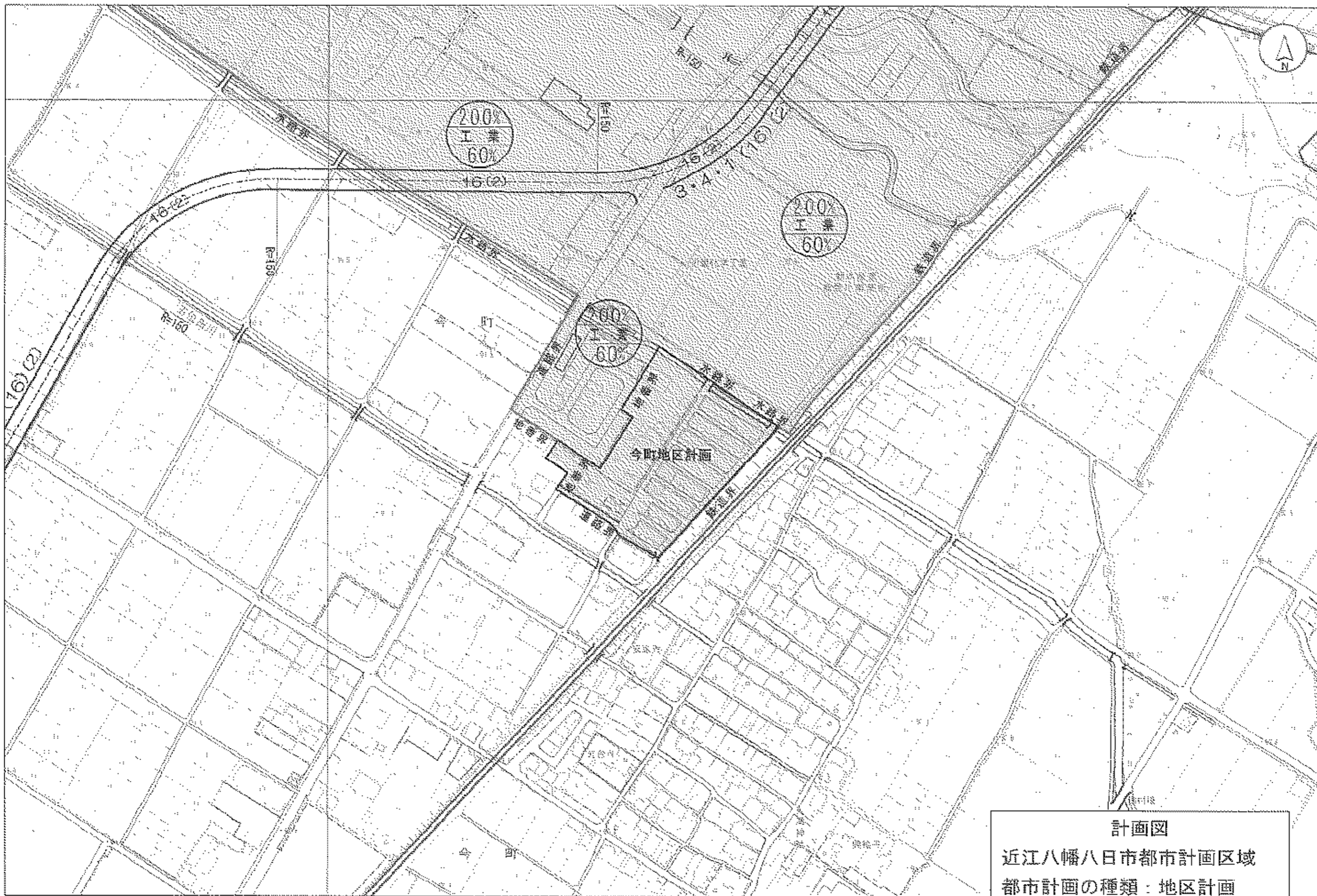
本区域では、周辺住民の生活と安全性の確保を図りながら、近隣工業地域と一体となった業務地を形成し、周辺整備とを合わせた都市計画に基づいた土地利用を行う。

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標とするものである。

総括図



1:25,000



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

1:2,500

土地利用計画図



凡例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	事業地

1:2,500

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 3 1 年 2 月 1 9 日

東近江市都市計画審議会
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（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12.1ha
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。</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>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になっ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	<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に構造及び能力で適当な配置を行い、防災性に配慮する。</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>
	建築物等の整備方針	<p>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。</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」

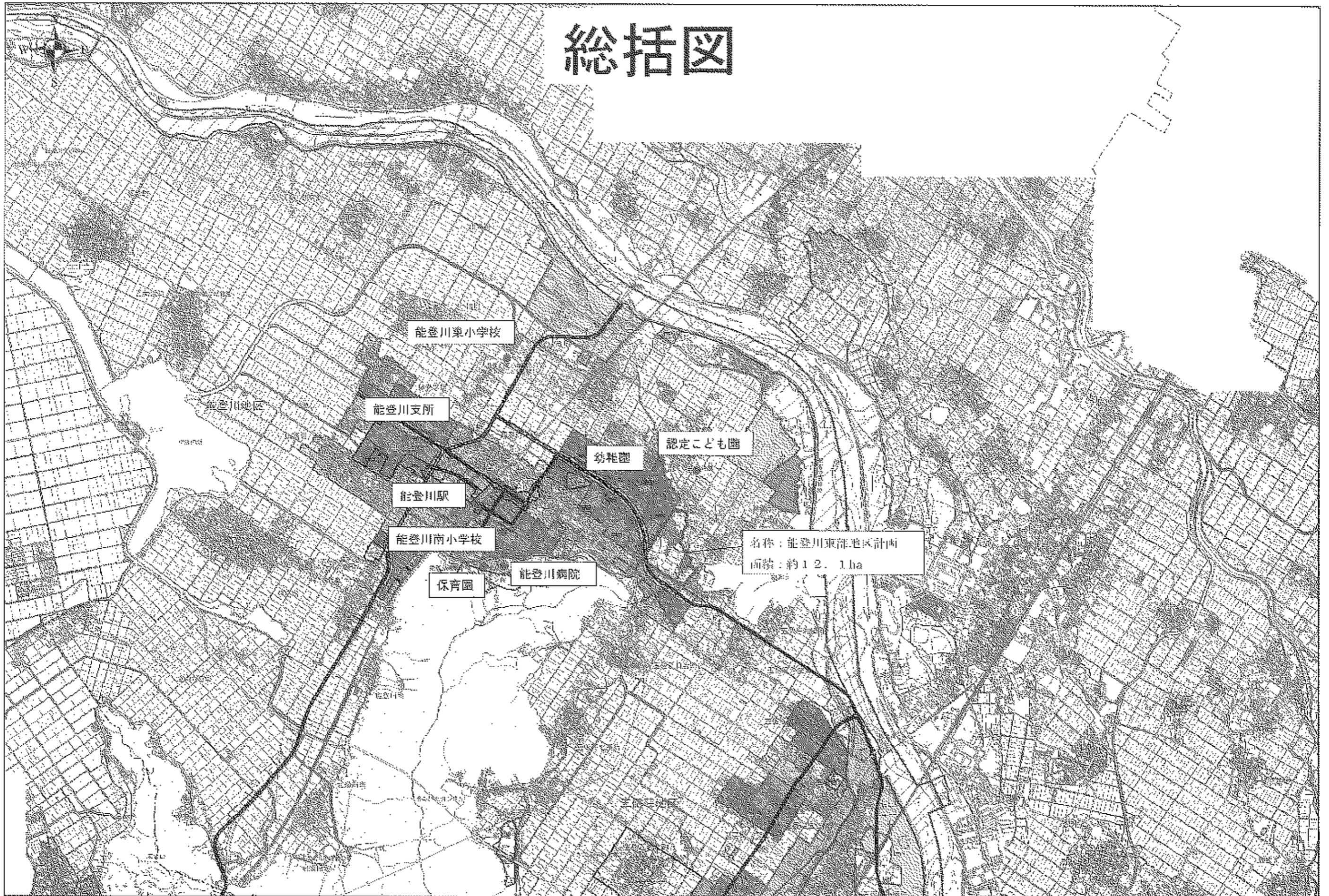
理 由 書

当地区は、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。

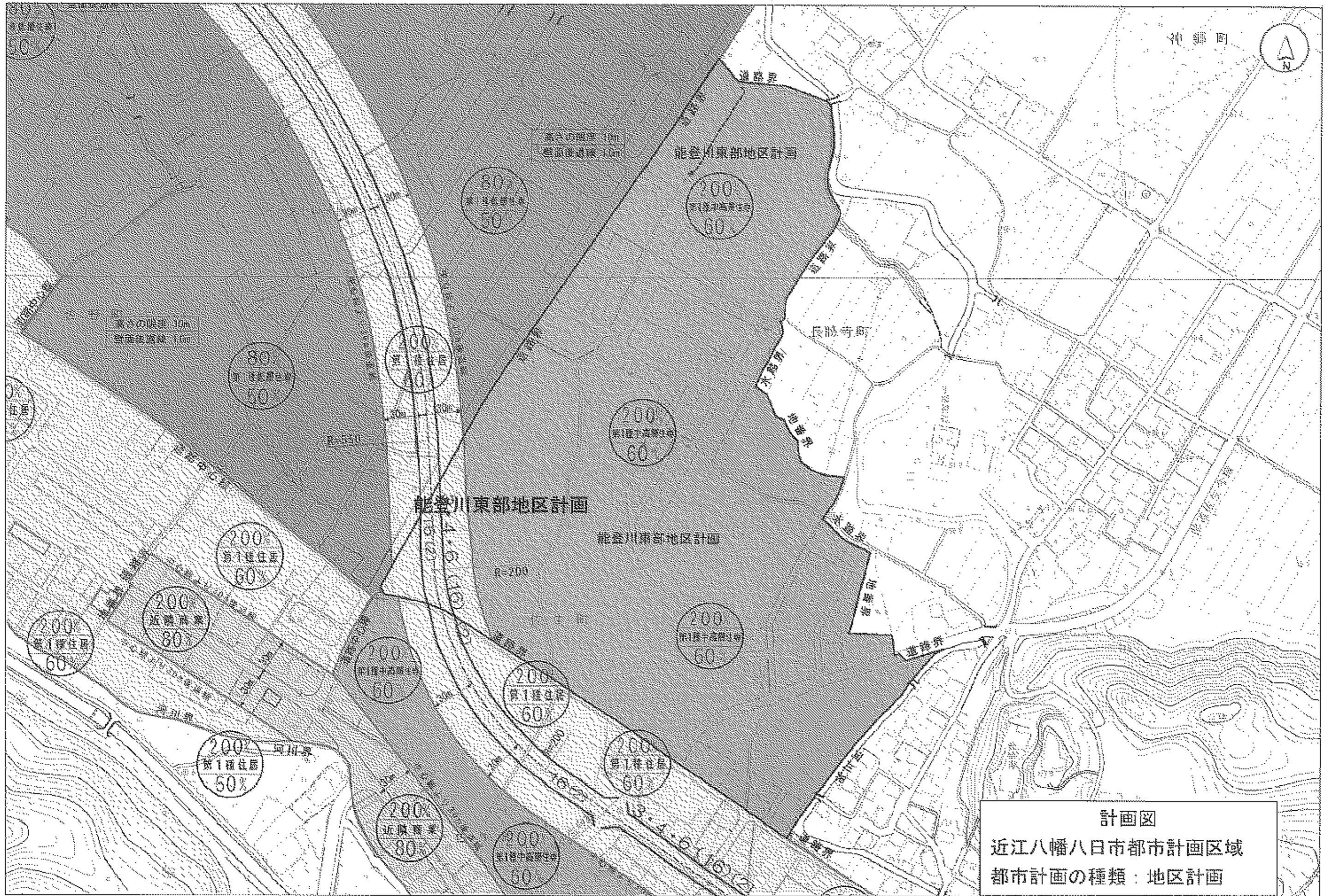
東近江市都市計画マスタープランでは「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

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になった市街地を形成する。

総括図



1:25,000



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

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例荘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いますので、審議願います。

平成 3 1 年 2 月 1 9 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 塚 正 清

近江八幡八日市都市計画五個荘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）

都市計画五個荘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	五個荘川並町地区計画	
2	地区計画の位置	東近江市五個荘川並町の一部	
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。</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標とするものである。</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に構造及び能力で適当な配置を行い、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>
		建築物等の整備方針	<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	(別紙1のとおり)
		建築物等に関する事項	
		土地利用に関する事項	
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	五洞荘川並町地区
		面積	約2.3ha
	建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿 (2)建築基準法別表第2(ニ)項第6号(宿舍) (3)建築基準法別表第2(ホ)項第2号(マージャン屋、パチンコ屋等)	
	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	(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。	
	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規程で定めるものは除く。	
土地利用に関する事項			

理 由 書

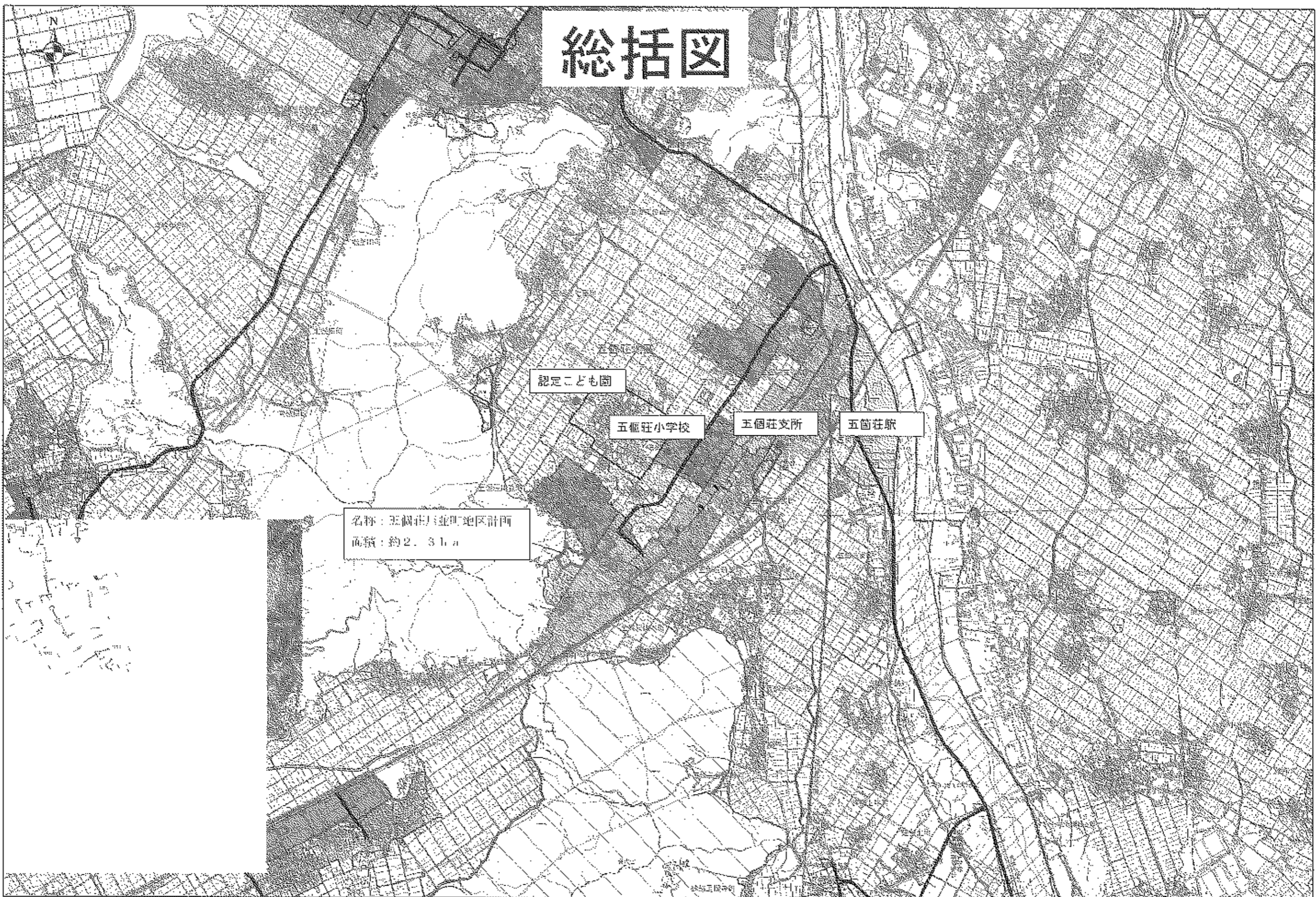
当地区は、五個荘南西部に位置し、国道8号に近接していることから、交通の利便性に恵まれた地域である。

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。

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標とするものである。

総括図



名称：五箇荘八並町地区計画
面積：約2.31a

認定こども園

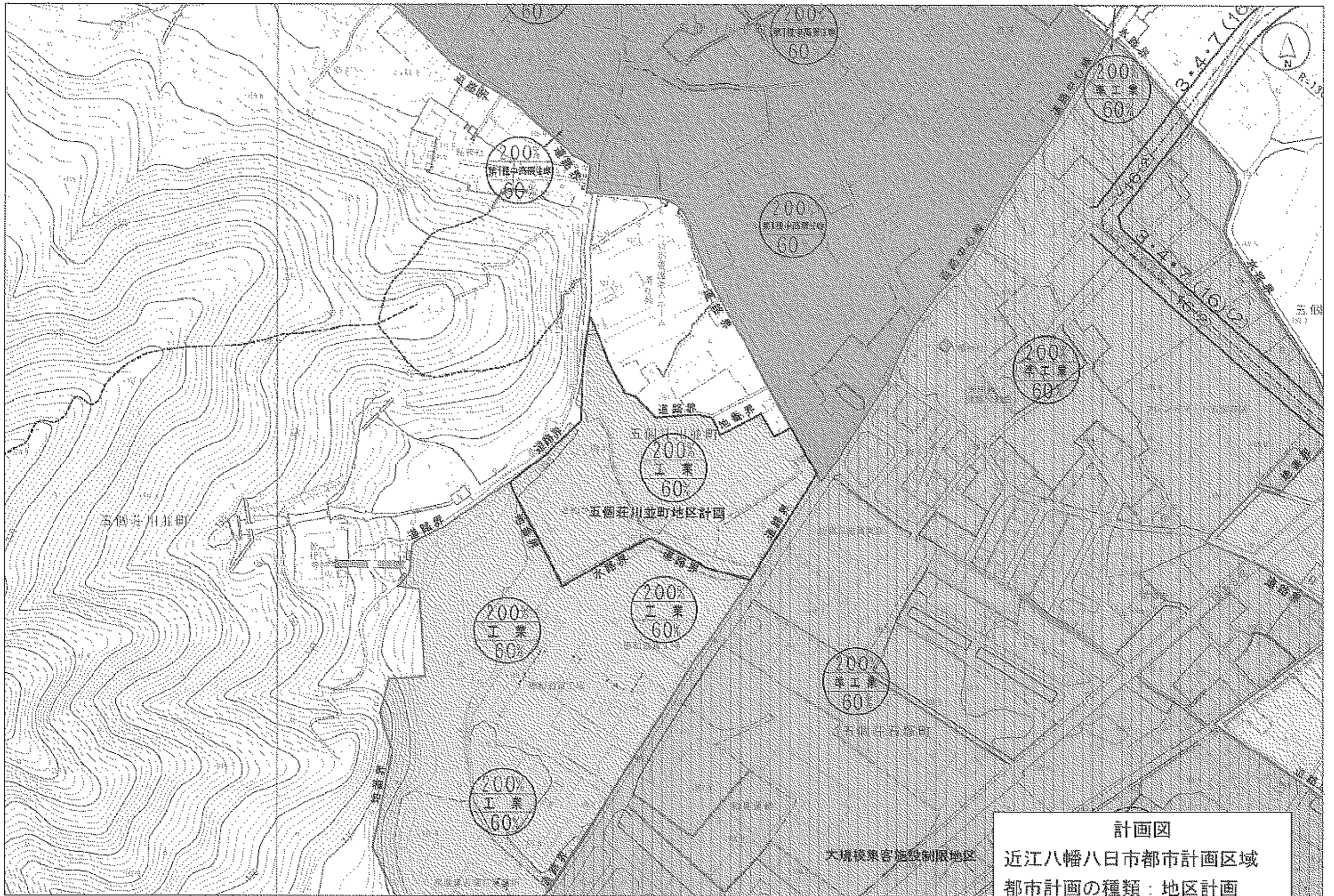
五箇荘小学校

五箇荘支所

五箇荘駅

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

1:2,500

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（京近江市決定）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

京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）

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>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っ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当な配置を行い、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、地区住民が楽い、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>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。</p> <p>また、屋外広告物を掲出する際は、市条例に基づき基準とし、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

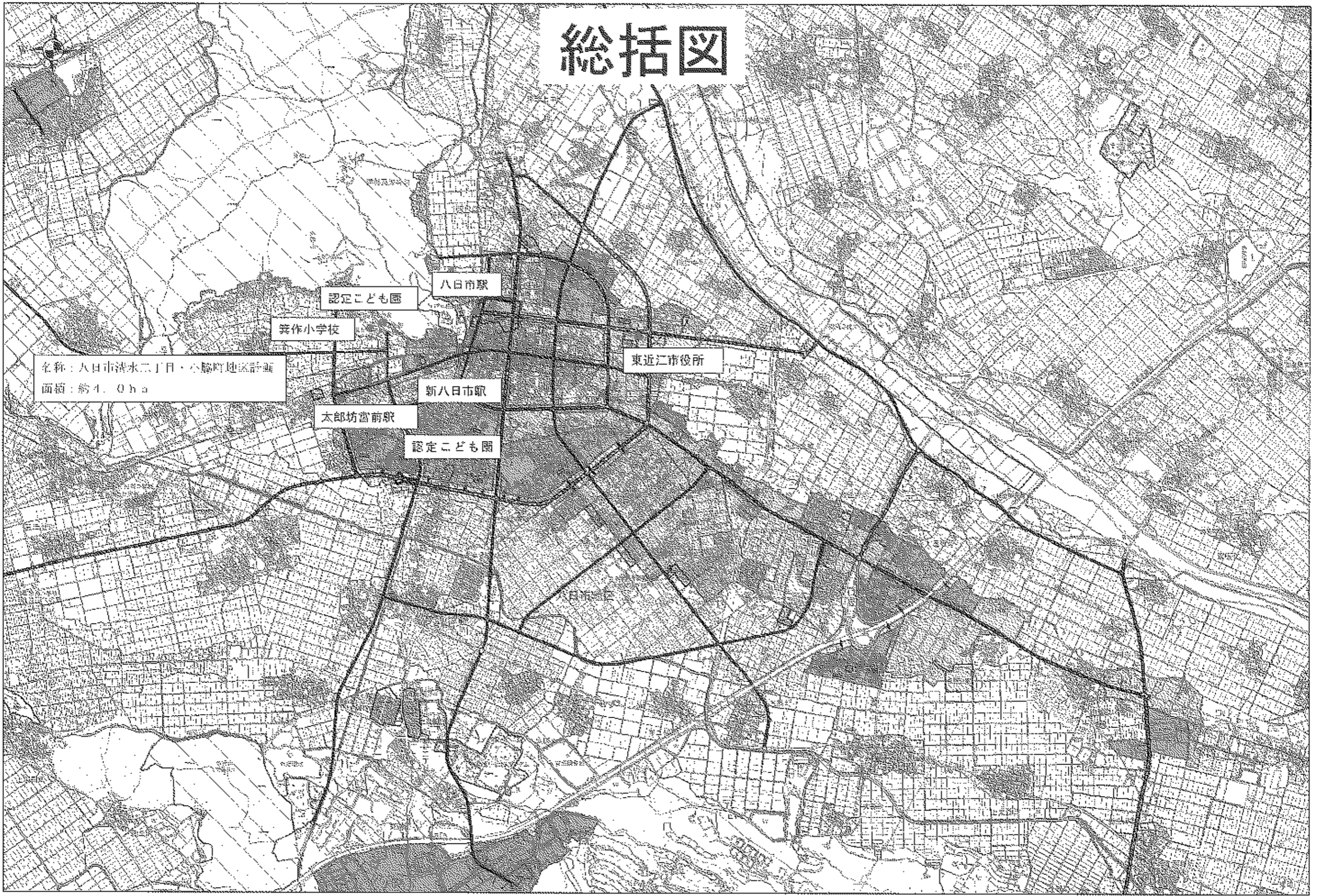
当地区は、八日市地区における市街化区域の西側に位置し、近江鉄道新八日市駅、太郎坊宮前駅に近接していることから交通の利便性に恵まれた地域である。

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。

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。

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った市街地を形成する。

総括図



名称：八日市清水二丁目、小幡町地区計画
面積：約4.0ha

認定こども園

英作小学校

八日市駅

東近江市役所

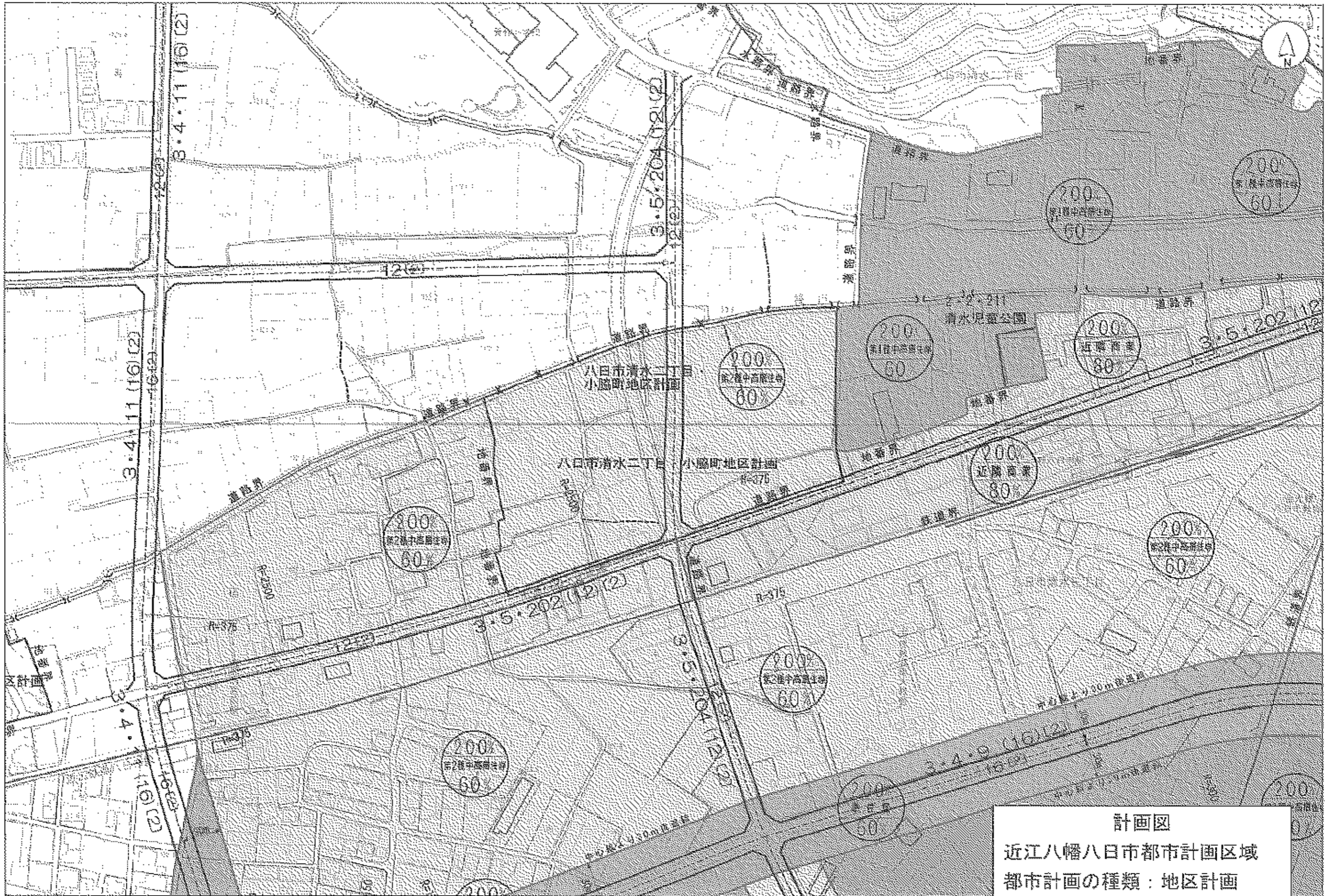
新八日市駅

太郎坊駅前

認定こども園

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

1:2,500

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いますので、審議願います。

平成 3 1 年 2 月 1 9 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

近江八幡八日市都市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に決定する。

1 地区計画の名称		中小路町地区計画
2 地区計画の位置		東近江市中小路町の部
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、県道東八日市線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>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、良好な景観と一体的となった市街地の形成を目標とするものである。</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緑化に努める。</p> <p>なお、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に計画を行う。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> <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溜し、土地利用の増進と防災性の向上を図る。</p> <p>公衆、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」、「階高の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「垣、柵の構造の制限」を定める。</p>
6 地区整備計画		<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>
備 考		(別紙1のとおり)

「区域は計画図表示のとおり」

【別紙1】

<p>地区施設等に関する事項</p>	<p>中小路町地区計画</p>
<p>地区の区分</p>	<p>約7.6ha</p>
<p>建築物等の建築用途の制限</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (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・ジャンヌ屋、パチンコ屋等)</p>
<p>建築物等に關する事項</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>意匠の制限</p>	<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>
<p>塙、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>	

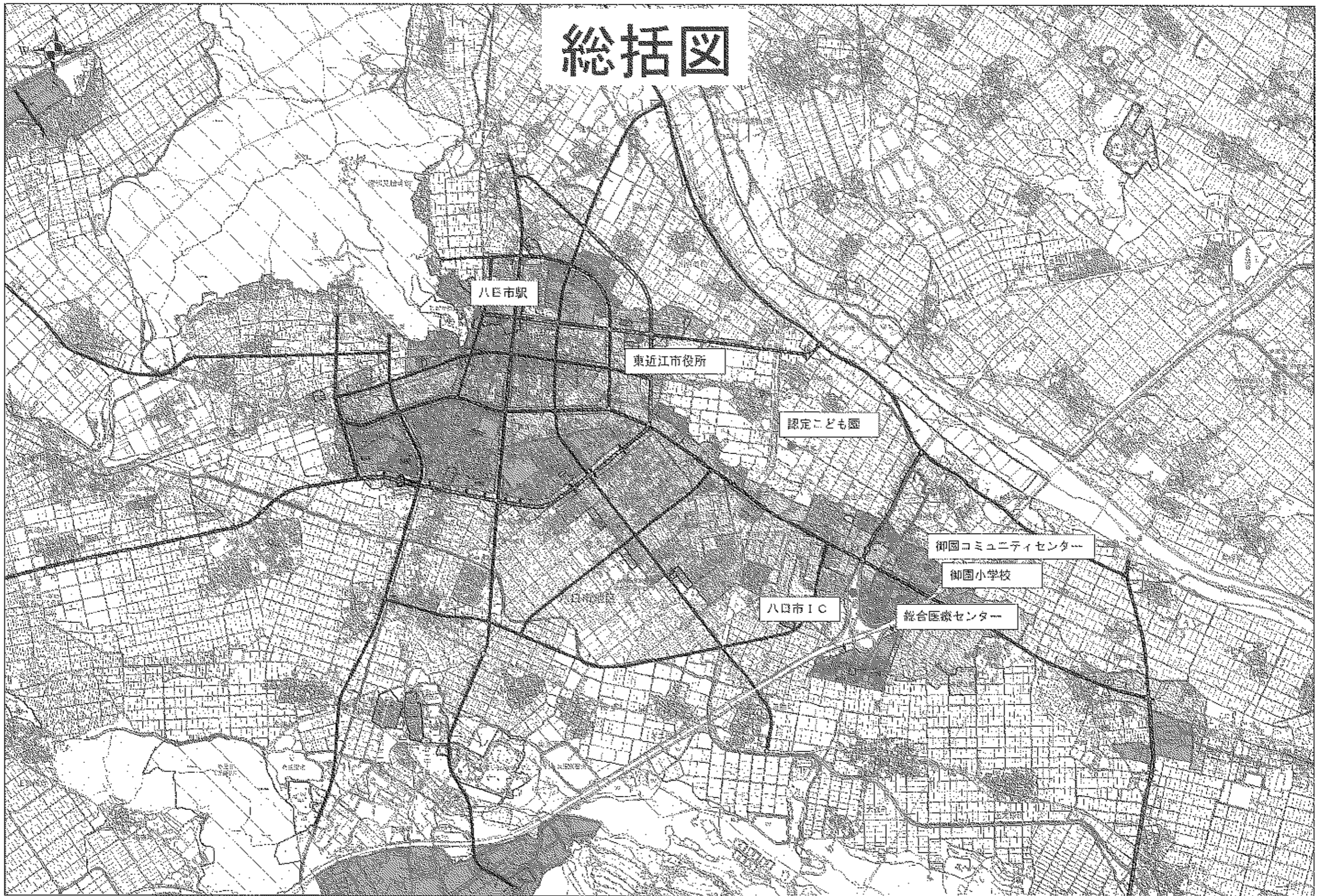
理 由 書

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、県道湖東八日市線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。

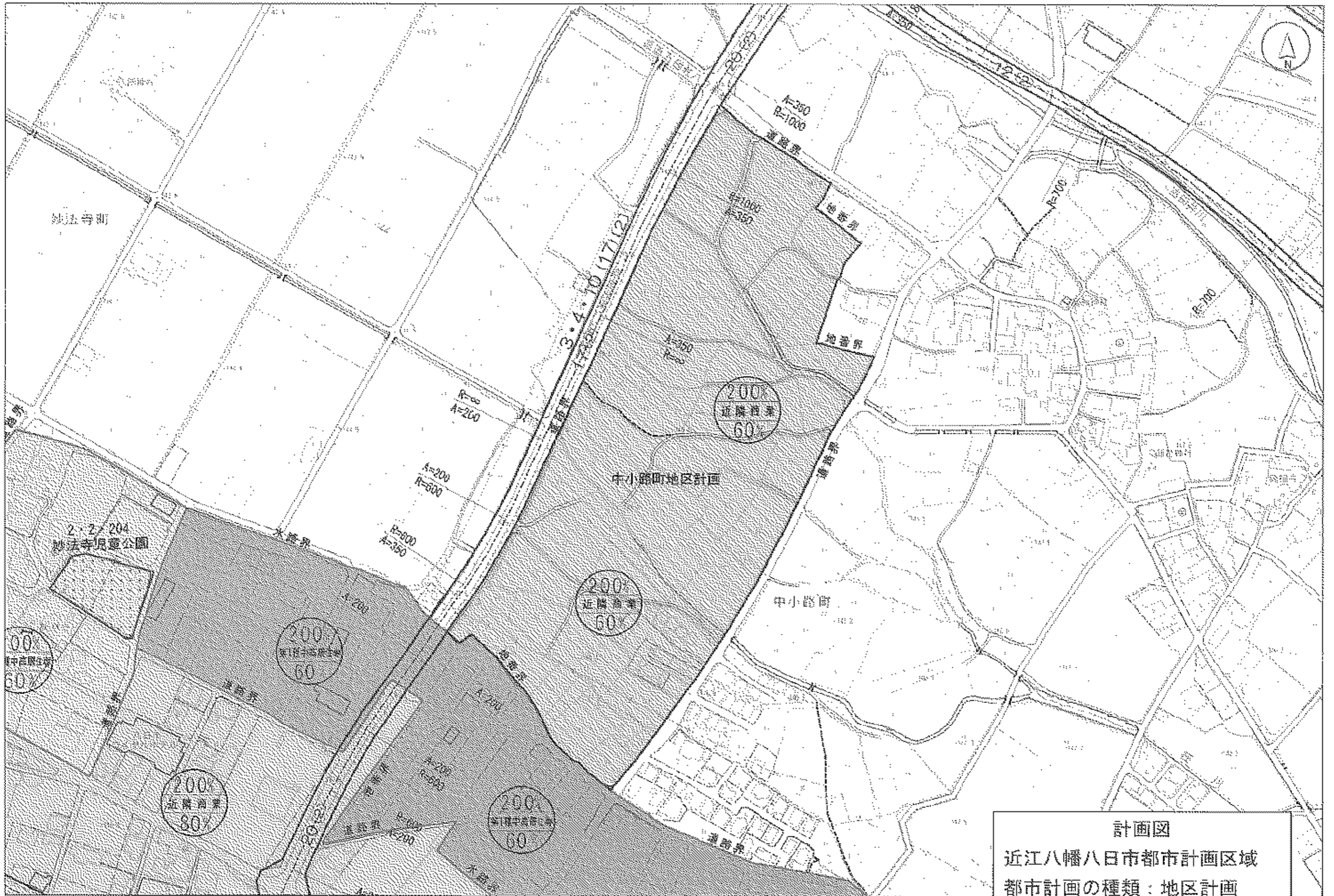
東近江市都市計画マスタープランでは、「市街化区域に隣接し既に宅地化が進行している地区、都市基盤の整備状況や周辺の土地利用状況等から都市的土地利用として相応しい地区においては、市街化区域への編入を検討する。」としている。

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、良好な景観と一体的となった市街地の形成を目標とするものである。

総括図



1:25,000

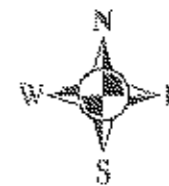


計画図
 近江八幡八日市都市計画区域
 都市計画の種類：地区計画

1:2,500

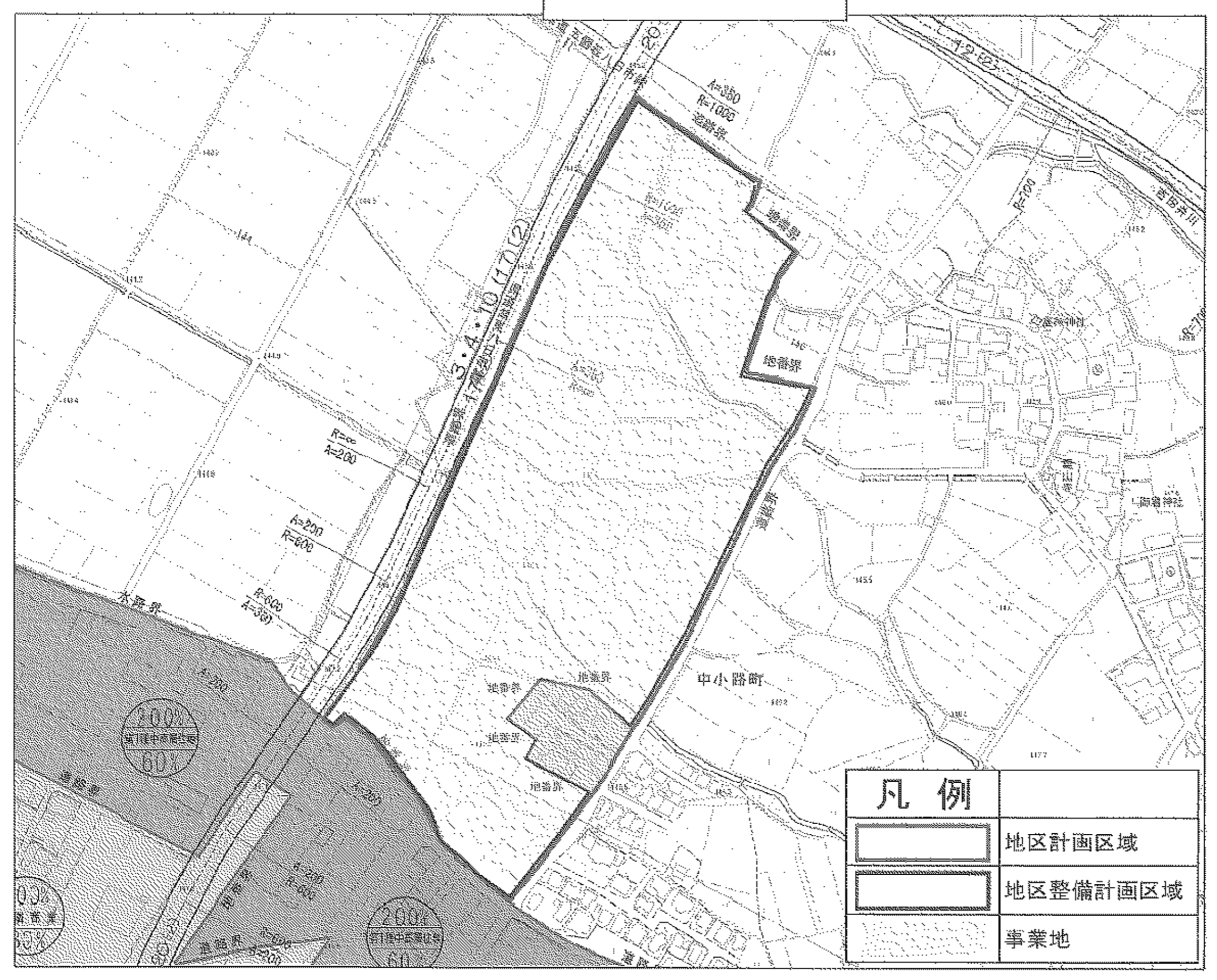
土地利用計画図

都市計画図






凡例

	国道第17号
	国道第34号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第17号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号
	国道第10号
	国道第20号



凡例

	地区計画区域
	地区整備計画区域
	事業地

1:2,500
 東近江市
 (株式会社 パス計画)

※1.本図上の地籍情報は、都市計画図作成時点の地籍情報に基づき作成されています。最新の情報については、地籍調査結果を参照してください。

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

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）

「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（みずべ）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（みずべ）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 椋 正 浩 様

東近江市景観審議
会長 谷 口 浩 志



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...



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
(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(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区 目次

はじめに.....	1
1 景観形成重点地区の区域.....	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(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区 景観形成基準.....	5

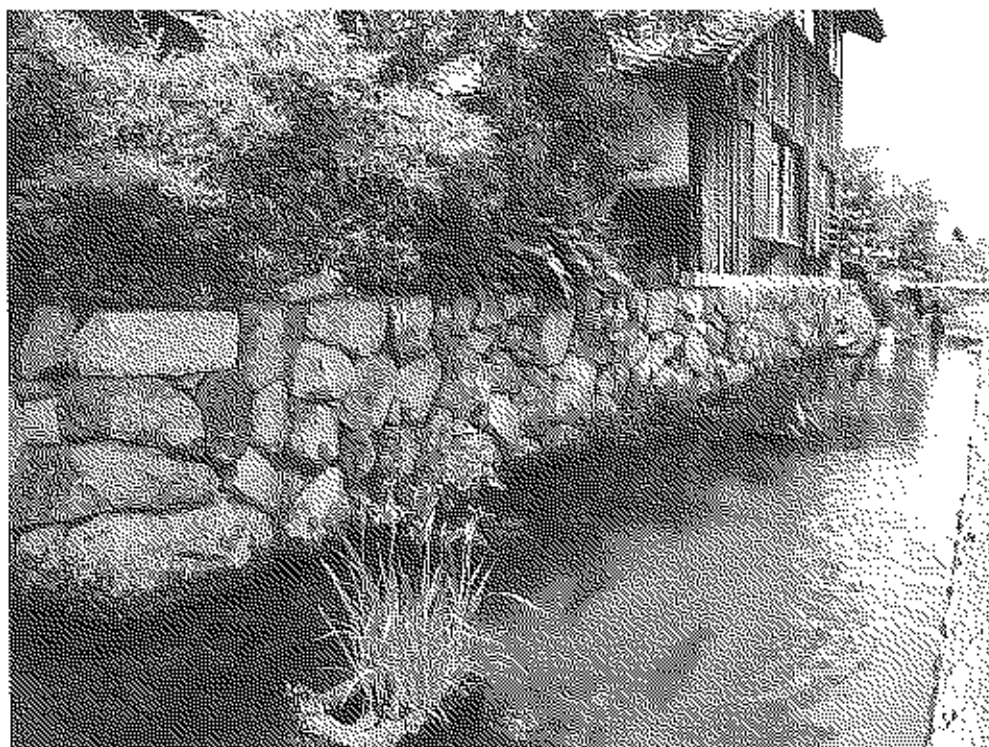
はじめに

東近江市では、水と緑の豊かな自然環境、豊饒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、伊庭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「カブト」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、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。

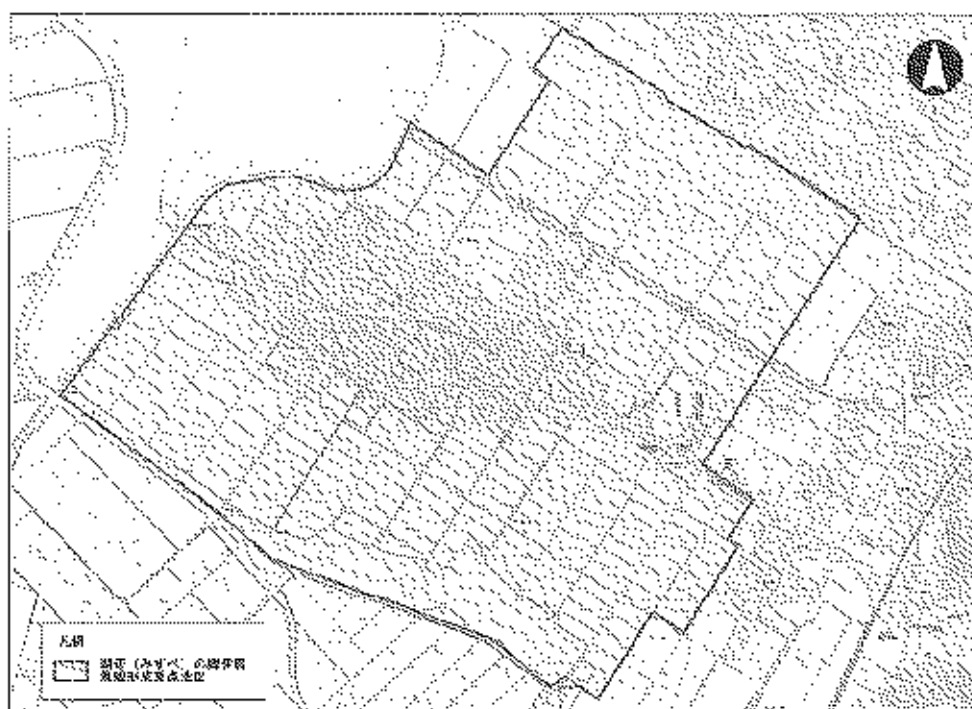
また、平成30年10月には、「地域における人々の生活又は生産及び当該地域の風土により形成された景観地で、わが国民の生活又は生産の理解のため欠くことのできないもの」として、国の重要文化的景観に選定されたことから、引き続き文化財保護法と併せて景観の保全及び継承に取り組めます。



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



伊庭内湖の農村景観：重要文化的景観区域

重要文化的景観「伊庭内湖の農村景観」は、伊庭内湖の内湖である伊庭内湖に面し、集落の背後にそびえる織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、信仰や地縁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、カワトやイケスの利用といった川に寄添う暮らしのりから形作られてきた集落景観であり、琵琶湖岸の暮らしの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。

【目指す風景像】

暮らして心をうつす、湖^{みずべ}辺の郷 伊庭

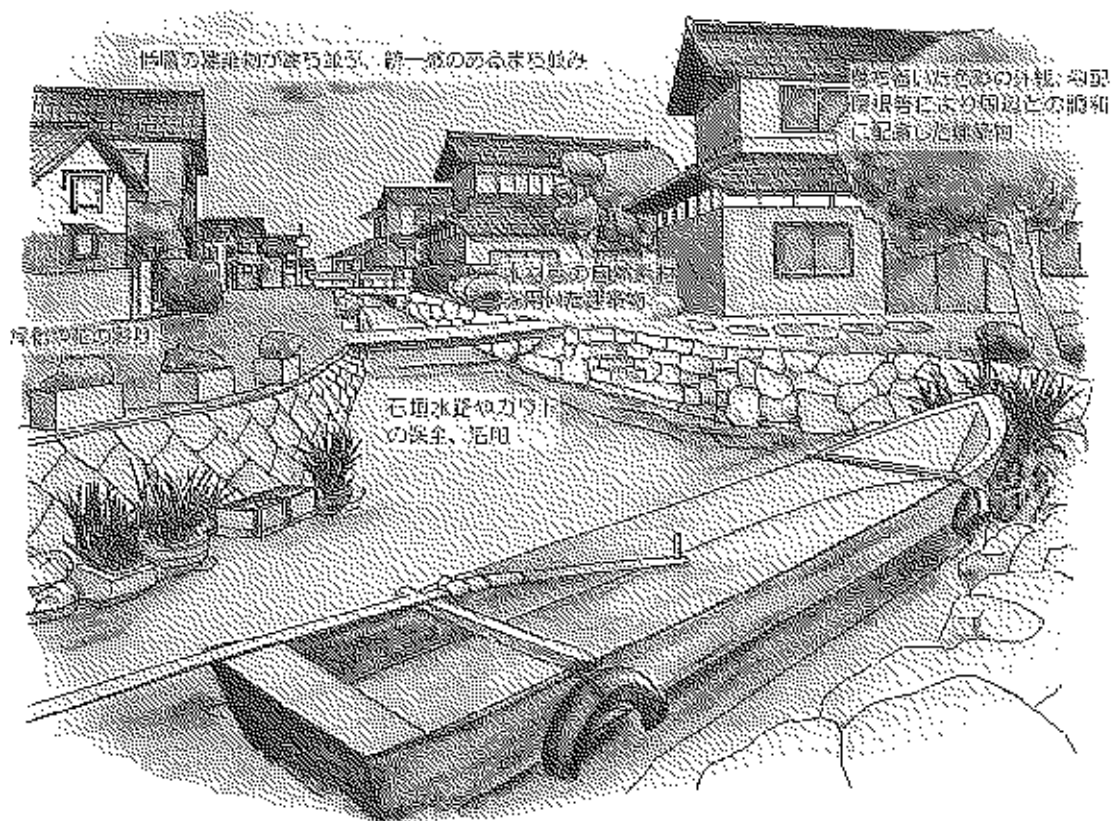
(2) 景観形成の方針

湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区では、集落内を縦横に走る石垣の水路が湖辺の田んぼへつながり、かつて生活用水や田圃による交差路として利用されてきた。古くから半農半漁を営み、水路に垂した民家や寺院、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。

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、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㎡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㎡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1.5mを超えるもの又は長さが10m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10mを超えるもの
		上記以外の工作物	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㎡を超えるもの	
5	景観法第16条第1項第3号に規定する併発行為	行為に係る部分の面積が100㎡を超えるもののうち、切土又は盛土により生じるのり面の高さが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、鉱物の掘採、その他土地の形質の変更、水面の埋立て又は干拓	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㎡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）	
7	木竹の伐採	木竹の高さが5mを超えるもの	
8	屋外における土石、廃棄物、再生资源、その他の物件の堆積	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㎡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）	

※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												
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。												
形態	①地域の伝統的な建築物や山梨・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。 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目隠し措置を講じる等、修景措置を図ること。												
意匠	①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。												
建築物 色彩	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。												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>色相</th> <th>0.1R~10G</th> <th>0.15G~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	0.15G~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	0.15G~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、ペ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。													
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って使用することは避けること。 ②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置、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以上であるものにおいては、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。												

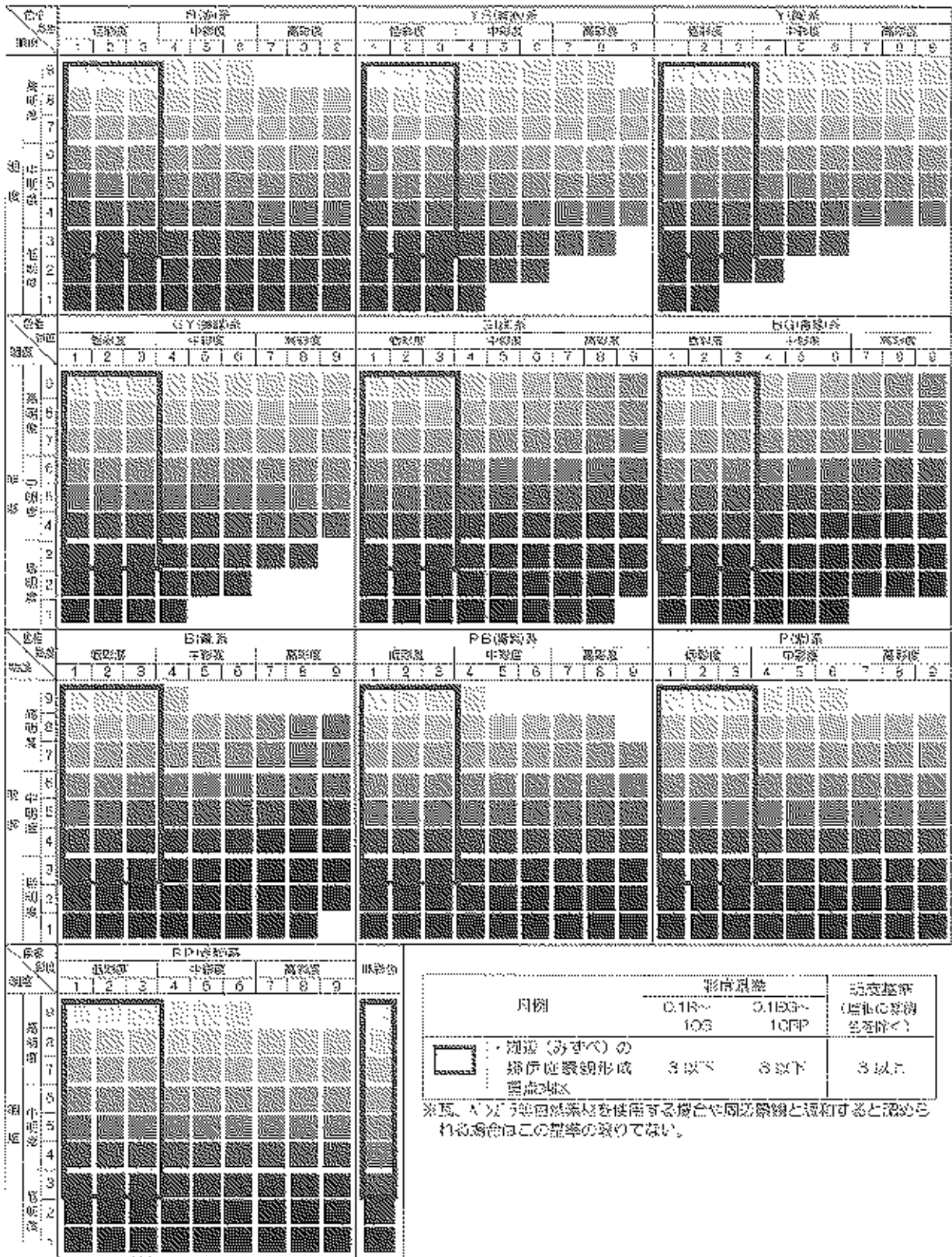
対象行為		景観形成基準	
工作物	擁壁	①現存する石積みの保全に努めること。また、石積みが損壊した場合は、伝統的な様式、材料等を継承し、復旧に努めること。 ②できるだけ石材等の自然素材を用いるなど、地域的な景観の創造に努めること。	
	垣(生垣を除く)、さく、塀、門、その他これらに類するもの	①周辺景観及び敷地内の状況に配慮し、調和の得られる形・意匠とすると共に落ち着いた色彩とすること。 ②水路又は道路に面して設ける場合は、できるだけ木材、石材等の自然素材を用い、これにより難い場合は、これを模したものとすること。	
工作物(擁壁、垣、生垣を除く)その他これらに類するものを除く塀、門	敷地内等における位置	①鉄塔は、原則として設置しないこと。 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。 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。 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、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	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。 ②周辺景観に与える突出感及び違和感を軽減すること。
			形態・意匠
		色彩	
	敷地内の樹木の保全措置及び緑化措置		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。 ②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。 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。 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。 ⑤樹姿や樹勢が衰え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
木竹の伐採	<p>①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10cm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集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量はできるだけ少なくすると共に、のり面整形は土留によるものとする。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。</p> <p>③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。</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。</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 土留：造成工事における土により仕上げたのり面をいう。

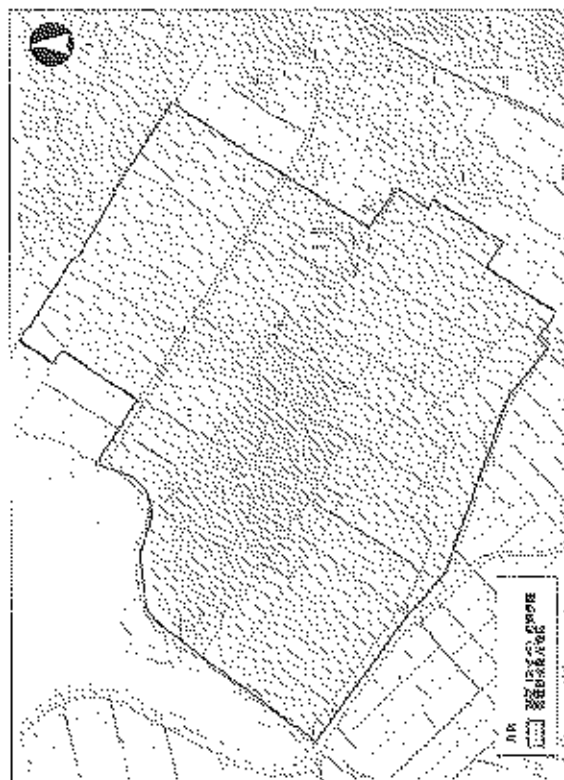
● 色相調整範囲 (参考表)

・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50の場合の事例を示す。



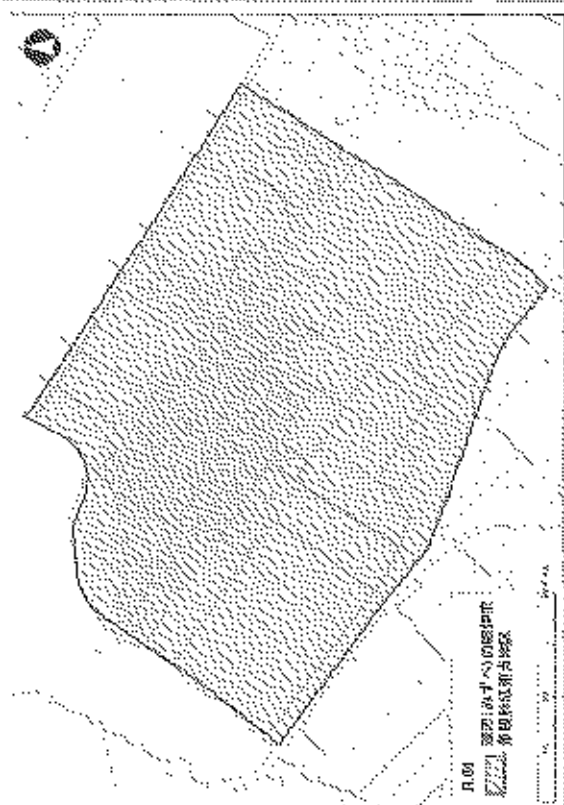
東近江市景観計画 新旧対照表

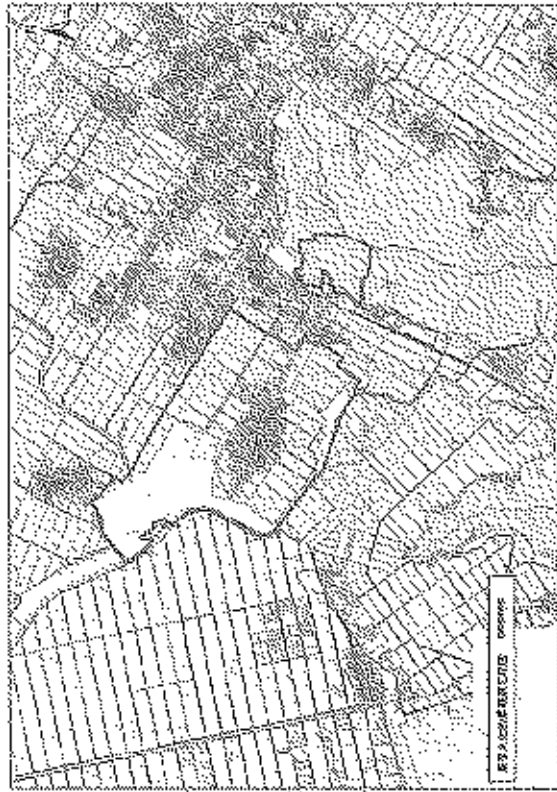
改正後 (案)	現行	備考
<p>(はじめに)</p> <p>(略)</p> <p>広い市域と多様な風景を有する東近江市の中でも、伊庭内湖に接する伊庭町の集落は、伊庭川から引いた水路が縦横に巡り、それぞれの家に設けられた「カワト」が多く残され、船屋を利用した建築物が見られるなど、現在でも水郷集落の面影を残す良好な景観が維持されています。</p> <p>そのため、平成26年には伊庭町の集落を「景観形成重点地区」に指定し、より良い風景づくりを推進するとともに、水と人々の営みが密接に関わって形成されてきた景観の文化的な価値を正しく評価し、地域の財産として未来に保全及び継承していく取組を推進するものと定めています。</p> <p>また、平成30年10月には、「<u>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理解のため欠くことのできないもの</u>」として、<u>国の重要な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。</u></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>(はじめに)</p> <p>(略)</p> <p>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、船屋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。</p> <p>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、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。</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>	



伊豆内湖の農付景観 重要文化財景観区域

農業文化的景観「伊豆内湖の農付景観」は、信濃湖の内湖に築かれた畦田に面し、稲作の背後にそびえる御山とそこから内湖に湧き出る伊豆川などの豊かな自然を背景として、信濃を基盤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、カワトキケスの利用といった川に富みつつも、稲作から形作られてきた農産基盤であり、野趣あふれる農らしづりを知る上で欠かせない文化的景観です。





(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目指すべき風景像を以下のよう定める。

【目指す風景像】

(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河辺の田んぼへつながり、かつて生形用水や田井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、神社がまよまよのあちこちを築いた集落景観を形成している。

(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目指すべき風景像を以下のよう定める。

【目指す風景像】

(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河辺の田んぼへつながり、かつて生形用水や田井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、神社がまよまよのあちこちを築いた集落景観を形成している。

このように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。

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、残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、工半線、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)

行為の区分	行為の制限等
1 建築物の新築、増築、改築又は移築	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 5m を超えるもの
2 建築物の外観を変更することとなる模様、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 工作物の新築、増築、改築又は移築	行為の高さが 1.5m を超えるもの又は高さ 10m を超えるもの
4 工作物の外観を変更することとなる模様、模様替え又は色彩の変更	行為の高さが 5m を超えるもの

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、工半線、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)

行為の区分	行為の制限等
1 建築物の新築、増築、改築又は移築	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 5m を超えるもの
2 建築物の外観を変更することとなる模様、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 工作物の新築、増築、改築又は移築	行為の高さが 1.5m を超えるもの、又は高さ 10m を超えるもの
4 工作物の外観を変更することとなる模様、模様替え又は色彩の変更	行為の高さが 5m を超えるもの

5	景観法第16条第1項第3号に規定する 景観行為	行方に関する部分の面積が100㎡を超えるもの の方面、切土又は盛土により生じるのり面の高さ 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	土砂の崩落、土石の採取、植物の掘取、そ の他土地の形質の変更、水面の埋立て又は 干拓	水面の埋立て又は 干拓
7	木竹の伐採	木竹の高さが5mを超えるもの
8	盛土における立石、向栗物、再生資源、そ の他の物件の配置	行方等の高さが1.5mを超えるもの、又は盛 土に於ける立石、向栗物、再生資源、そ の他の物件の配置 (外部から眺望することのできない場所での行 方、又は距離が30日以内の行方を除く)

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

(2) 湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区景観形成基準

景観行為	景観形成基準												
景観行為 景観行為 景観行為	<p>①大規模な景観行為にあっては、景観形成からできる限り多く被覆し、 景観を回復し又は保全すること。</p> <p>②高さ1.5m以下とする。ただし、公道上等、止むを得ずこれら の規格を超えるもので、景観回復に十分配慮したものであり、な らば、</p> <p>③地区の伝統的な建築様式や山積・樹林帯の景観要素との調和に配慮し、 全体的にまとまりのある形態とすること。</p> <p>盛土等は公道上の歩道等とし、景観要素の出立をすること。</p> <p>盛土上に設ける設備は、できる限り自立したものであり、景観要素に即けること共に、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、 これにより景観要素は自然に回復し、景観回復を図ること。</p> <p>④屋根、壁面、開口部等の高さに配慮し、景観要素及び土壌等を整頓する よう努めること。</p> <p>⑤行方については色彩とせず、できる限り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> <p>⑥外観及び屋根の基調色(標準色値を意味)は、次の通りとすること。</p> <table border="1"> <tr> <td>色相</td> <td>0.1R~10G</td> <td>0.15G~10RP</td> <td>無彩色</td> </tr> <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> </table> <p>※色値についてはマンセル色彩体系を表示。</p>	色相	0.1R~10G	0.15G~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	0.15G~10RP	無彩色										
彩度	3以下	3以下	—										
明度	3以上	3以上	3以上										

5	景観法第16条第1項第3号に規定する 景観行為	行方に関する部分の面積が100㎡を超えるもの の方面、切土又は盛土により生じるのり面の高さ が1.0mを超えるもの、又はのり面の長さが 10mを超えるもの
6	土砂の崩落、土石の採取、植物の掘取、そ の他土地の形質の変更、水面の埋立て又は 干拓	水面の埋立て又は 干拓
7	木竹の伐採	木竹の高さが5mを超えるもの
8	盛土における立石、向栗物、再生資源、そ の他の物件の配置	行方等の高さが1.5mを超えるもの、又は盛 土に於ける立石、向栗物、再生資源、そ の他の物件の配置 (外部から眺望することのできない場所での行 方、又は距離が30日以内の行方を除く)

(2) 湖辺(みずべ)の郷伊庭景観形成重点地区景観形成基準

景観行為	景観形成基準												
景観行為 景観行為	<p>①大規模な景観行為にあっては、景観形成からできる限り多く被覆し、 景観を回復し又は保全すること。</p> <p>②高さ1.5m以下とする。ただし、公道上等、止むを得ずこれら の規格を超えるもので、景観回復に十分配慮したものであり、な らば、</p> <p>③地区の伝統的な建築様式や山積・樹林帯の景観要素との調和に配慮し、 全体的にまとまりのある形態とすること。</p> <p>盛土等は公道上の歩道等とし、景観要素の出立をすること。</p> <p>盛土上に設ける設備は、できる限り自立したものであり、景観要素に即けること共に、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、 これにより景観要素は自然に回復し、景観回復を図ること。</p> <p>④屋根、壁面、開口部等の高さに配慮し、景観要素及び土壌等を整頓する よう努めること。</p> <p>⑤行方については色彩とせず、できる限り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> <p>⑥外観及び屋根の基調色(標準色値を意味)は、次の通りとすること。</p> <table border="1"> <tr> <td>色相</td> <td>0.1R~10G</td> <td>0.15G~10RP</td> <td>無彩色</td> </tr> <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> </table> <p>※色値についてはマンセル色彩体系を表示。</p>	色相	0.1R~10G	0.15G~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	0.15G~10RP	無彩色										
彩度	3以下	3以下	—										
明度	3以上	3以上	3以上										

建築関係	<p>※既設物の盛土色は築造のみの場合とする。 ※西、漆喰、ペンカウ等の自然素材を使用する場合や既設品類と調和するに認められる場合はこの限りでない。 ※水色等の、面に占める割合が70%以上の白を基調色、5%を超え70%未満の青を副基調色、5%以下の白をアクセント色とする。</p> <p>②造形を明瞭化する場合は、造形部に持ち書きを付すため、その性質を十分に考慮すること。</p> <p>③周辺景観の趣向と河川や自然環境との調和を図ること。また、景観を阻害しない場合は、對比感の効果を十分に考慮すること。</p>
景観	<p>④地味色の暖色自然素材の活用を奨励すること。</p> <p>⑤造形部が周辺景観と調和し、良好な景観の形成が図れるよう、周辺に景観を乱さないような景観の形成や設置、既存自然植生等を考慮した設置を行うこと。</p> <p>⑥敷地面積が0.3ha以上であるものについては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。</p> <p>⑦大規模な建築計画にあっては、原則として、景観に与える影響は、建築・突出部を削り取るよう、その高さや位置を調整し、景観の調和を図ること。</p> <p>⑧景観や造形が壊れた景観が景観的にある場合は、当該景観を修復し、可能な限り調和すること。これにより景観は、景観の趣向を判断し、できるだけ景観に近づけること。修復は、十分に留意を行うこと。</p>
景観内の樹木の株立位置及び植栽	

建築関係	<p>※既設物の景観色は築造のみの場合とする。 ※西、漆喰、ペンカウ等の自然素材を使用する場合や既設品類と調和するに認められる場合はこの限りでない。 ※水色等の、面に占める割合が70%以上の白を基調色、5%を超え70%未満の青を副基調色、5%以下の白をアクセント色とする。</p> <p>②造形を明瞭化する場合は、造形部に持ち書きを付すため、その性質を十分に考慮すること。</p> <p>③周辺景観の趣向と河川や自然環境との調和を図ること。また、景観を阻害しない場合は、對比感の効果を十分に考慮すること。</p>
景観	<p>④地味色の暖色自然素材の活用を奨励すること。</p> <p>⑤造形部が周辺景観と調和し、良好な景観の形成が図れるよう、周辺に景観を乱さないような景観の形成や設置、既存自然植生等を考慮した設置を行うこと。</p> <p>⑥敷地面積が0.3ha以上であるものについては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。</p> <p>⑦大規模な建築計画にあっては、原則として、景観に与える影響は、建築・突出部を削り取るよう、その高さや位置を調整し、景観の調和を図ること。</p> <p>⑧景観や造形が壊れた景観が景観的にある場合は、当該景観を修復し、可能な限り調和すること。これにより景観は、景観の趣向を判断し、できるだけ景観に近づけること。修復は、十分に留意を行うこと。</p>
景観内の樹木の株立位置及び植栽	

建築関係	<p>※既設物の盛土色は築造のみの場合とする。 ※西、漆喰、ペンカウ等の自然素材を使用する場合や既設品類と調和するに認められる場合はこの限りでない。 ※水色等の、面に占める割合が70%以上の白を基調色、5%を超え70%未満の青を副基調色、5%以下の白をアクセント色とする。</p> <p>②造形を明瞭化する場合は、造形部に持ち書きを付すため、その性質を十分に考慮すること。</p> <p>③周辺景観の趣向と河川や自然環境との調和を図ること。また、景観を阻害しない場合は、對比感の効果を十分に考慮すること。</p>
景観	<p>④地味色の暖色自然素材の活用を奨励すること。</p> <p>⑤造形部が周辺景観と調和し、良好な景観の形成が図れるよう、周辺に景観を乱さないような景観の形成や設置、既存自然植生等を考慮した設置を行うこと。</p> <p>⑥敷地面積が0.3ha以上であるものについては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。</p> <p>⑦大規模な建築計画にあっては、原則として、景観に与える影響は、建築・突出部を削り取るよう、その高さや位置を調整し、景観の調和を図ること。</p> <p>⑧景観や造形が壊れた景観が景観的にある場合は、当該景観を修復し、可能な限り調和すること。これにより景観は、景観の趣向を判断し、できるだけ景観に近づけること。修復は、十分に留意を行うこと。</p>
景観内の樹木の株立位置及び植栽	

建築関係	<p>※既設物の盛土色は築造のみの場合とする。 ※西、漆喰、ペンカウ等の自然素材を使用する場合や既設品類と調和するに認められる場合はこの限りでない。 ※水色等の、面に占める割合が70%以上の白を基調色、5%を超え70%未満の青を副基調色、5%以下の白をアクセント色とする。</p> <p>②造形を明瞭化する場合は、造形部に持ち書きを付すため、その性質を十分に考慮すること。</p> <p>③周辺景観の趣向と河川や自然環境との調和を図ること。また、景観を阻害しない場合は、對比感の効果を十分に考慮すること。</p>
景観	<p>④地味色の暖色自然素材の活用を奨励すること。</p> <p>⑤造形部が周辺景観と調和し、良好な景観の形成が図れるよう、周辺に景観を乱さないような景観の形成や設置、既存自然植生等を考慮した設置を行うこと。</p> <p>⑥敷地面積が0.3ha以上であるものについては、原則として、敷地面積の20%以上を緑化すること。</p> <p>⑦大規模な建築計画にあっては、原則として、景観に与える影響は、建築・突出部を削り取るよう、その高さや位置を調整し、景観の調和を図ること。</p> <p>⑧景観や造形が壊れた景観が景観的にある場合は、当該景観を修復し、可能な限り調和すること。これにより景観は、景観の趣向を判断し、できるだけ景観に近づけること。修復は、十分に留意を行うこと。</p>
景観内の樹木の株立位置及び植栽	

<p>敷外に回ける土石、崩落物、発生岩塊、その他の物の残骸の残骸</p>	<p>②原則としてお認め地帯から2m以上位置すること。 ③崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ④公共の目から容易に視認できる場合は、崩落物による避難誘導を認めること。</p>
<p>土石の崩落又は崩落物の残骸</p>	-
<p>水面の周立て又は干加</p>	-
<p>開行路、土地の開墾、その他土地の開墾の残骸</p>	<p>①崩落物や崖が倒れた倒木の残骸等が敷地内にある場合は、できる限り除去すること。 ②崩落物に崩落した土質の崩落物や崩落物等が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ③のり面が生じる場合は、崩落防止の措置を講ずること。 ④崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ⑤のり面が生じる場合は、崩落防止の措置を講ずること。 ⑥崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ⑦崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ⑧崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。</p>

表1 表別：当該工事における土により生じたお認め地帯の位置

<p>敷外に回ける土石、崩落物、発生岩塊、その他の物の残骸の残骸</p>	<p>②原則としてお認め地帯から2m以上位置すること。 ③崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ④公共の目から容易に視認できる場合は、崩落物による避難誘導を認めること。</p>
<p>土石の崩落又は崩落物の残骸</p>	-
<p>水面の周立て又は干加</p>	-
<p>開行路、土地の開墾、その他土地の開墾の残骸</p>	<p>①崩落物や崖が倒れた倒木の残骸等が敷地内にある場合は、できる限り除去すること。 ②崩落物に崩落した土質の崩落物や崩落物等が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ③のり面が生じる場合は、崩落防止の措置を講ずること。 ④崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ⑤のり面が生じる場合は、崩落防止の措置を講ずること。 ⑥崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ⑦崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。 ⑧崩落防止の措置を講ずる場合は、当該崩落防止の措置が倒れた倒木の残骸等が敷地内にあり、崩落物や崩落物の高さまたはお認め地帯から2m以上位置すること。</p>

表1 表別：当該工事における土により生じたお認め地帯の位置