

東近江市 風景づくりガイドライン

～東近江市景観計画のあらまし～



みんなで育てる 水と光と風いっぱいのもち
東 近 江 市

I. 風景づくり基本計画の概要とガイドラインの位置づけ

1) はじめに

本市は、鈴鹿山系から琵琶湖に至る広大な市域に、自然景観・農山村景観・都市景観等の多様な風景を有し、各地域の歴史・文化に根ざした個性豊かな風景に恵まれています。

これらは、市民共有の財産であり、次世代へ継承すると共に、快適な住環境整備や地域活性化のため、風景を生かしたまちづくりを進めることが大切です。

そのため、本市の景観形成を計画的・総合的に推進するマスタープランとして、右記の基本理念や基本目標等を定めた「東近江市風景づくり基本計画」を策定しました。

2) 風景づくりガイドラインの位置づけ

本市は、風景づくり基本計画に基づき、より実効性のある景観形成を実施するため、規制・誘導策を中心とした施策の基本方針や基準等を定めた「東近江市景観計画」を策定しました。

本ガイドラインは、景観計画における景観形成の方針や基準、誘導イメージと共に届出が必要な行為、及び届出手順を示すものです。

風景づくりの基本理念と基本目標

【東近江市 風景づくり憲章】

わたしたちは、豊かな自然と悠久の歴史に培われた東近江の風景を未来に継承し、心の豊かさと健やかな暮らしを実感できる風景づくりをみんなで進めます。

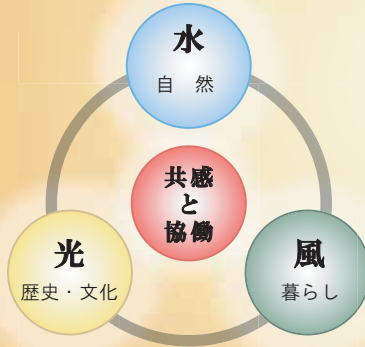
【めざす風景像】

“みんなで育てる 水と光と風いっぱいのもち”



【基本目標】

「めざす風景像」を実現するため、風景づくりの基本目標を次の通り設定します。

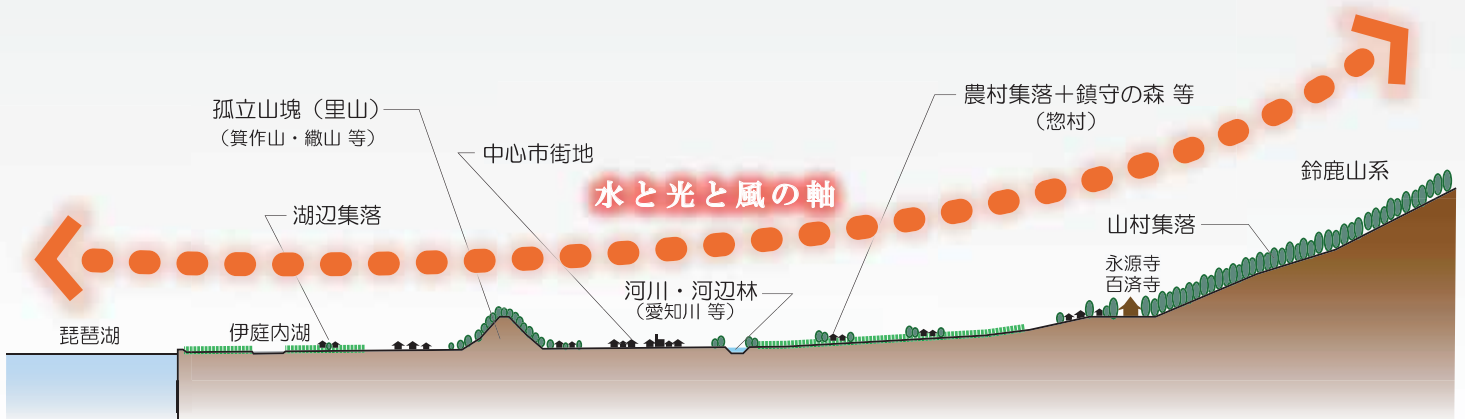


①鈴鹿山系から琵琶湖につながる水と緑の風景を大切にします。

②悠久の歴史と文化の薫る風景を未来に引き継ぐ。

③うるおいとにぎわいのある暮らしの風景を創造する。

④市民が共感し、みんなでふるさとの風景を育てる。



II. 景観計画区域と区分設定

1) 景観計画区域

本市は、鈴鹿山系から琵琶湖まで、各地域に自然と歴史に彩られた多様で良好な景観を形成しています。景観計画では、優れた景観だけを保全するのではなく、本市の特長である広がりのある田園風景や眺望景観を一体的に保全するため、また、開発行為や建築等の規制が緩い都市計画区域外の地域にも適正なルールを適用するため、さらには、市民誰もが郷土の景観を意識し、風景づくりの機運を醸成することができるよう、全市域を景観計画区域としています。

2) 景観計画区域の区分設定

景観計画区域全域を区分した基盤となる「景観ゾーン」と、より重点的に景観形成に取り組むべき地域・地区を「景観形成重点地域」「景観形成重点地区」とした大きな3つの区分を設定しています。

①景観ゾーン

景観ゾーンの名称	区域の範囲
鈴鹿山系ゾーン	都市計画区域外（鈴鹿山麓以西を除く）の範囲
田園ゾーン	鈴鹿山系ゾーン及び市街地ゾーンを除く範囲
市街地ゾーン	都市計画法第7条に規定する市街化区域の範囲

※景観形成重点地域及び景観形成重点地区を除く。

②景観形成重点地域

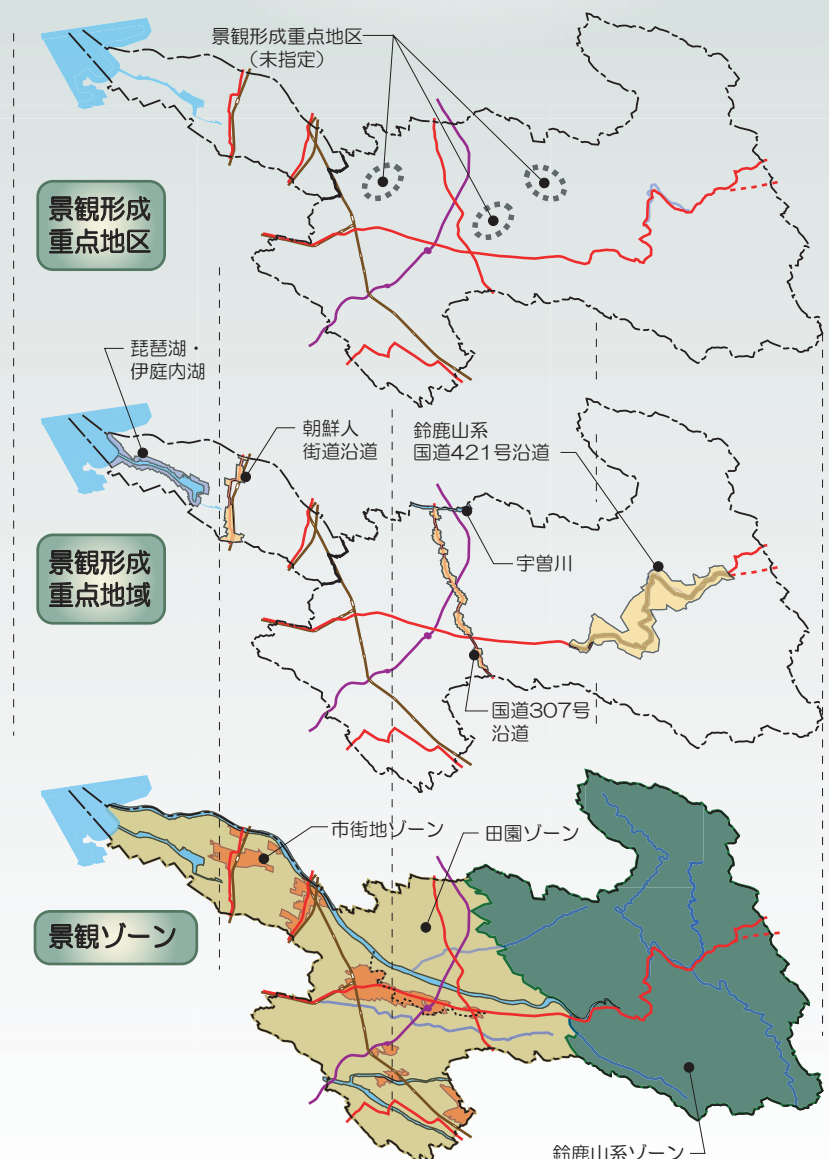
指定区域の名称	区域の範囲
琵琶湖・伊庭内湖 景観形成重点地域	滋賀県景観計画における「琵琶湖景観形成地域」の範囲
宇曾川 景観形成重点地域	滋賀県景観計画における「宇曾川河川景観形成地区」の範囲
鈴鹿山系 国道421号沿道 景観形成重点地域	国道421号（新和南橋から石榑峠トンネルの区間）の両側沿道で、山の稜線までの範囲
国道307号沿道 景観形成重点地域	滋賀県景観計画における「国道307号沿道景観形成地区」の範囲
朝鮮人街道沿道 景観形成重点地域	滋賀県景観計画における「主要地方道大津能登川長浜線沿道景観形成地区」の範囲

※今後、指定方針に該当する地域について、地域住民及び土地所有者等の関係者と協議の上、追加指定していく。（※P10参照）

③景観形成重点地区

景観形成重点地区は、今後、地域住民や土地所有者等の関係者と協議し、合意形成を図った上で、随時指定していきます。（※P10参照）

【景観計画区域図】



2) 田園ゾーン

【景観形成方針】

田園ゾーンは、本市が有する広大な農地の広がりのある景観と共に、農家住宅、農舎や水路、社寺、鎮守の森等が一体となった伝統的な農村集落が点在する特徴的な景観を呈している。そのため、自然と生活・生業が調和した田園風景や集落景観を保全・活用・育成することを基本とする。

水田、畑地や農業施設を持続的な営農活動により保全すると共に、建築物や屋外広告物等については、周辺ののどかな田園風景や里山景観等と調和した景観形成を図る。

【景観形成基準と誘導イメージ】

〈敷地内の緑化措置〉

敷地内の空地にはできるだけ多くの緑化措置を講じること。

敷地面積が1ha以上のものは原則として敷地面積の20%以上を緑化すること。
(P9参照)

既存樹木はできるだけ残し、樹姿や樹勢が優れたものは修景に生かせるよう配慮すること。

〈工作物〉

工作物は、壁面の分節化等による陰影効果に配慮し、すっきりとした形態・意匠とすること。

敷地外周部には、施設の規模に応じた緩衝帯となる植栽を行うこと。

工作物の外観の色彩は、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。

外部の配管・配線類はできるだけ整理統合し、簡素化を図り目立たないように配慮すること。

〈物件の堆積〉

主要な視点場から見えにくい位置となるよう配慮し、高さを抑えると共に既存樹木をできるだけ残すこと。止むを得ず公共空間から望見できる位置に配置する場合は、植栽等による遮蔽措置を講じること。

〈開発行為（1ha以上の広場等）〉

敷地面積の20%以上を緑化すること。
(P9参照)

河川、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。

〈開発行為（水面の埋立て又は干拓）〉

護岸は石材等の自然素材を用いること。難しい場合は模したものとし、必要に応じ親水性のある形態となるよう配慮すること。なお、構造については、多孔質な構造とし、生物の生育環境に配慮すること。

〈工作物：擁壁〉

道路や河川に面して設ける擁壁はできるだけ低いものとする。

擁壁の素材は、石材等の自然素材を用いること。難しい場合は、模したものとするか修景緑化等の措置を講じること。

〈工作物：垣、さく、塀等〉

道路に面して設ける垣、さく、塀は、できるだけ生垣によること。ただし、周辺の多くが伝統的な様式で形成されている地区にあってはその様式を継承した意匠とすること。

〈建築物〉

敷地境界線からできるだけ多く建物壁面を後退させること。

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区にあっては、原則として3寸以上の勾配屋根とし、適度な軒の出を有すること。

外観及び屋根の基調色はP9に示す値の範囲内とし、落ち着いたものとする。

周辺の多くが伝統的な建築物の地区は、その様式を継承した意匠・素材とし、難しい場合は、模したものとする。

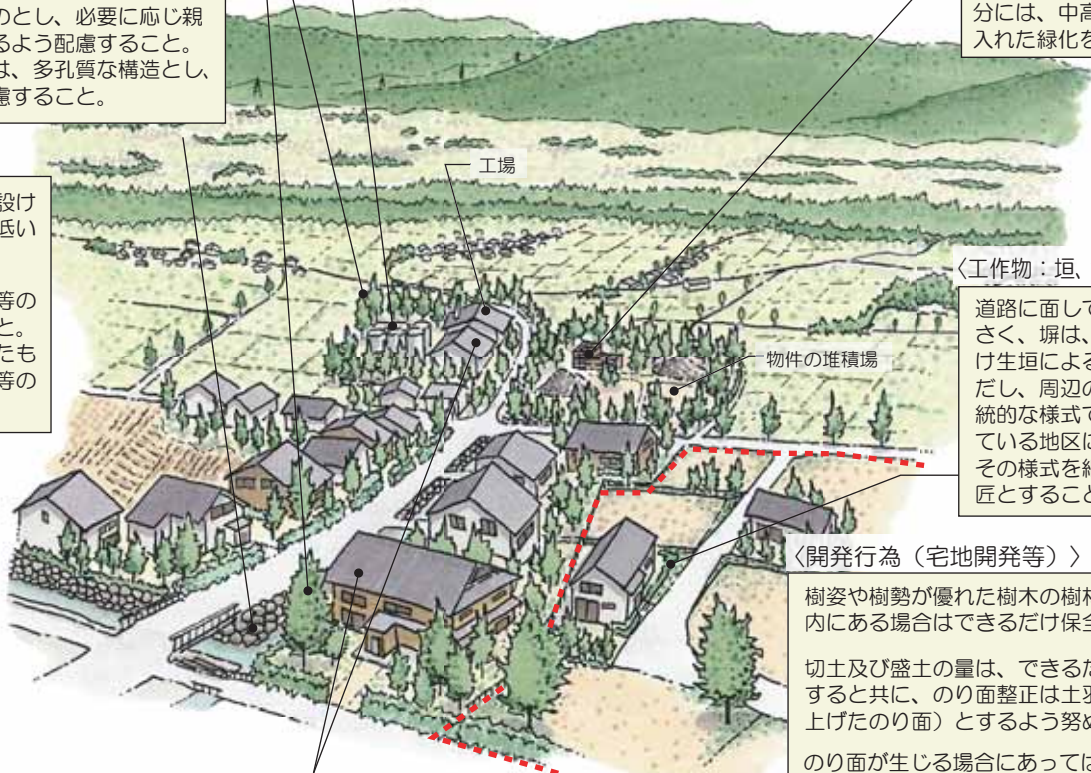
〈開発行為（宅地開発等）〉

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。

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（土で仕上げたのり面）とするよう努めること。

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、芝生、低木及び中高木の植栽等の緑化措置を講じること。

駐車場を設置する場合にあっては、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。



Ⅲ. 景観ゾーンの誘導イメージ

3) 市街地ゾーン

【景観形成方針】

市街地ゾーンは、用途地域等の各地域特性に応じてにぎわいと安らぎのある多様な景観を呈している。
そのため、住宅地においては、それぞれの住宅地特性やコミュニティに応じたうるおいと安らぎを感じる快適な街並を保全・創出することを基本とし、敷地内緑化の推進や建築物等の落ち着いた形態・意匠の統一を図る。
駅前等商業地においては、商店街等の商業活性化につながる風格と活力に満ちた魅力的な商業地景観を創造することを基本とし、交通の要衝として栄えた市場町などの歴史・文化を活かしたまちづくり等、商業振興と一体となった景観形成を図る。
工業地においては、周辺環境と調和した景観形成を図ることを基本とし、沿道の工場緑化の推進や大規模建築物・工作物等の形態・意匠の景観配慮を図る。

【景観形成基準と誘導イメージ】

〈工作物〉

工作物は、壁面の分節化等による陰影効果に配慮し、すっきりとした形態・意匠とすること。
敷地外周部には、施設の規模に応じた緩衝帯となる植栽を行うこと。
工作物の外観の色彩は、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。
外部の配管・配線類はできるだけ整理統合し、簡素化を図り目立たないように配慮すること。

〈物件の堆積〉

堆積物は主要な視点場から見えにくい位置となるよう配慮し、高さを抑えると共に既存樹木をできるだけ残すこと。止むを得ず公共空間から望見できる位置に堆積する場合は、植栽等による遮蔽措置を講じること。

〈敷地内の緑化措置〉

敷地内の空地にはできるだけ多くの緑化措置を講じること。
既存樹木はできるだけ残し、樹姿や樹勢が優れたものは修景に生かせるよう配慮すること。

〈開発行為（宅地開発等）〉

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。
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（土で仕上げたのり面）とするよう努めること。
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、芝生、低木及び中高木の植栽等の緑化措置を講じること。
駐車場を設置する場合にあっては、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。

〈建築物〉

周辺の多くが伝統的な建築物の地区はその様式を継承した意匠・素材とし、難しい場合は、模したものとすること。



〈建築物〉

敷地境界線からできるだけ多く建物壁面を後退させること。
周辺景観との調和に考慮し、全体的にまとまりのある形態とすること。
外観及び屋根の基調色はP9に示す値の範囲内とし、落ち着いたものとすること。

屋上に設ける設備等は、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。難しい場合は、目隠し措置等、修景措置を講じること。

〈工作物：垣、さく、塀等〉

道路に面して設ける垣、さく、塀は、できるだけ生垣によること。ただし、周辺の多くが伝統的な様式で形成されている地区にあっては、その様式を継承した意匠とすること。

IV. 景観形成重点地域の誘導イメージ

1) 琵琶湖・伊庭内湖景観形成重点地域

【景観形成方針】

琵琶湖・伊庭内湖景観形成重点地域は、愛知川・大同川の河口部にヨシ原やカワヤナギ類が生育し、豊かな水辺の自然景観を呈しており、多様な生物の生息環境ともなっている。その周囲には干拓地が広がり、湖と一体となった固有の景観を形成している。また、琵琶湖岸からは、その湖面と対岸の比良山系等の眺望景観が広がっている。

このような琵琶湖・伊庭内湖の自然景観とその周辺に広がる田園景観を保全・育成すると共に、これらが一体となって広がる眺望景観を保全することを基本とする。

ヨシ原等の自然植生の保全・育成を図ると共に、その後背に広がる田園地の持続的な営農活動による保全を図る。また、護岸改修等にあたっては、多自然型工法を用い、生物の生育環境に配慮した構造とする。建築物や橋りょう等の工作物、屋外広告物については、周辺景観との調和を図ると共に、生物の生育環境にも配慮した構造とする。

【景観形成基準と誘導イメージ】

〈敷地内の緑化措置〉

敷地内の空地にはできるだけ多くの緑化措置を講じること。

敷地面積が0.3ha以上のものは原則として敷地面積の20%以上を緑化すること。(P9参照)

敷地内に生育するヨシ原や河辺林等の樹林はできるだけ残すこと。止むを得ない場合は、最小限の伐採にとどめ、樹林の連続性が途切れないように配慮すること。

〈物件の堆積〉

堆積物の高さはできるだけ抑え、外部から容易に望見できないよう遮蔽措置を講じること。特に河川や湖岸、又は主要道路(※1)、湖岸道路(※2)に面する部分にあつては、植栽等による遮蔽措置を講じること。

〈木竹の伐採〉

伐採は最小限にとどめること。

土地面積が0.3ha以上ある樹林地の伐採にあつては、その土地面積の25%以上を残置し、修景緑化に活用すること。(P9参照)

一回となつて育成する樹林は、連続性を途切れさせないように考慮すること。

〈建築物〉

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区にあつては、原則として3寸以上の勾配屋根とし、適度な軒の出を有すること。

〈建築物・工作物〉

高さは13m以下とすること。ただし、公益上等、止むを得ないもので、景観審議会にて承認されたものを除く。

ヨシ原や河辺林等の近傍においてはできるだけ石材、木材等の自然素材を用いること。

外観及び屋根の基調色はP9に示す値の範囲内とし(建築物のみ)、落ち着いたものとする。

〈建築物・工作物・物件の堆積の位置〉

原則として建築物の外壁や堆積物は河川や主要道路(※1)、湖岸道路(※2)から2m以上後退すること。ただし、河川または主要道路に面して建築物が連たんしている地区において景観上支障がないものを除く。

琵琶湖に直接面する敷地、又は汀線(※3)から10m以内の敷地にあつては、汀線から10m以上かつ琵琶湖側の敷地境界線から2m以上後退し、伊庭内湖に直接面する敷地にあつては湖側の敷地境界線から2m以上後退すること。ただし、古くから発達した集落のある地区であつて、湖岸または湖岸道路(※2)に面して建築物が連たんしている地区において、景観上支障がないものを除く。

※1：主要道路：視点場となりうる主要な道路をいう。

※2：湖岸道路：琵琶湖や伊庭内湖に沿って設けられた道路で、琵琶湖や伊庭内湖を望見しうる道路をいう。

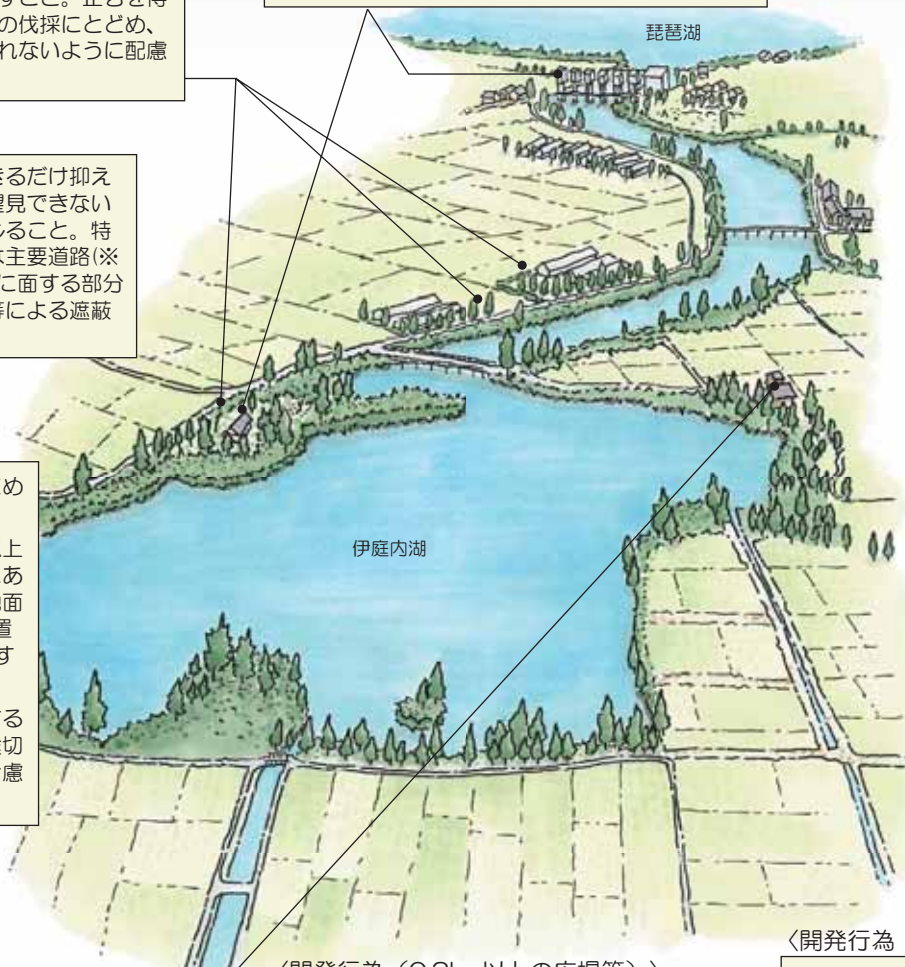
※3：汀線：鳥居川水位±0の時の琵琶湖の水際線をいう。

〈開発行為(水面の埋立て又は干拓)〉

護岸は石材等の自然素材を用いること。難しい場合は模したものとし、必要に応じ親水性のある形態となるよう配慮すること。なお構造については、多孔質な構造とし、生物の生育環境に配慮すること。

〈開発行為(0.3ha以上の広場等)〉

敷地面積の20%以上を緑化すること。(P9参照)
河川、湖岸、主要道路(※1)、湖岸道路(※2)に面する部分には、中高木を取り入れた緑化を行うこと。



2) 宇曾川景観形成重点地域

【景観形成方針】

宇曾川景観形成重点地域は、鈴鹿山系より注ぐ水と緑豊かな河辺林等の自然景観を呈している。このような水と緑の自然景観を保全・育成することを基本とする。

河辺林の保全・育成と共に、護岸、橋りょう等の整備については、周辺の河辺景観に調和した景観形成を図る。河辺周辺の建築物や屋外広告物等については、河辺林等の自然景観と一体となった景観形成を図る。

【景観形成基準と誘導イメージ】

〈敷地内の緑化措置〉

敷地内の空地にはできるだけ多くの緑化措置を講じること。

敷地面積が1ha以上のものは原則として敷地面積の20%以上を緑化すること。(P9参照)

敷地内に生育するヨシ原や河辺林等の樹林はできるだけ残すこと。止むを得ず伐採する場合は、最小限にとどめ、樹林の連続性が途切れないように配慮すること。

〈建築物・工作物〉

ヨシ原や河辺林等の近傍においてはできるだけ石材、木材等の自然素材を用いること。

外観及び屋根の基調色はP9に示す値の範囲内とし(建築物のみ)、落ち着いたものとする。

〈建築物・工作物・物件の堆積の位置〉

原則として建築物の外壁や堆積物は、主要道路(※1)から2m以上後退すること。ただし、河川または主要道路に面して建築物が連たんしている地区において、景観上支障がないものを除く。

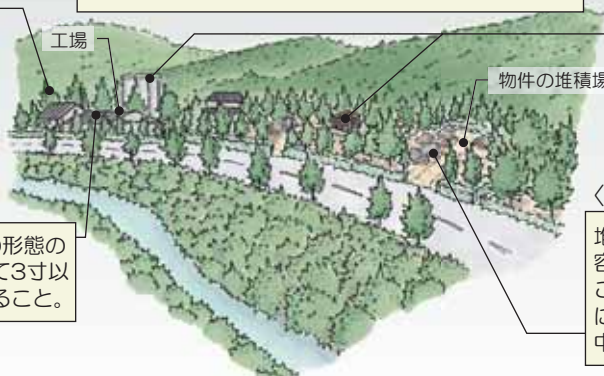
※1：主要道路：視点場となりうる主要な道路をいう。

〈建築物〉

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区にあつては、原則として3寸以上の勾配屋根とし、適度な軒の出を有すること。

〈物件の堆積〉

堆積物の高さはできるだけ抑え、外部から容易に望見できないよう遮蔽措置を講じること。特に河川や湖岸、又は主要道路(※1)に面する部分にあつてはできるだけ常緑の中高木で遮蔽すること。



3) 鈴鹿山系国道421号沿道景観形成重点地域

【景観形成方針】

鈴鹿山系国道421号沿道景観形成重点地域は、周辺の山地、樹林、溪谷等の自然環境により緑豊かな沿道景観を呈している。また、本市を代表する古刹の一つである永源寺やダム湖周辺においても自然環境と一体となった景観を呈している。このような自然あふれる沿道景観や文化財と一体となった自然景観を保全・育成することを基本とする。

道路ののり面、ガードレール等の道路施設、沿道の植栽等は、周辺の自然景観と調和した景観形成を図る。建築物や屋外広告物等についても、沿道や敷地周囲の緑化を積極的に図ると共に、周辺の自然景観と調和した景観形成を図る。

【景観形成基準と誘導イメージ】

〈敷地内の緑化措置〉

敷地内の空地にはできるだけ多くの緑化措置を講じること。

敷地面積が0.3ha以上のものは原則として敷地面積の30%以上を緑化すること。(P9参照)

既存樹木はできるだけ残し、樹姿や樹勢が優れたものは修景に生かせるよう配慮すること。

〈木竹の伐採〉

伐採は最小限にとどめること。

土地面積が0.3ha以上ある樹林地の伐採にあつては、その土地面積の30%以上を残置し、修景緑化に活用すること。(P9参照)

〈工作物：垣、さく、塀等〉

垣、さく、塀は、できるだけ生垣や木材、石材等の自然素材を用いたものとする。難しい場合は模したのものとする。

〈開発行為(0.3ha以上の広場等)〉

敷地面積の30%以上を緑化すること。(P9参照)
河川、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。

〈建築物〉

原則として建築物の外壁は、道路境界線から2m以上後退すること。

山稜や樹林等が近くにある地区にあつては、原則として3寸以上の勾配屋根とし、適度な軒の出を有すること。

高さは13m以下とすること。ただし、公益上等、止むを得ないもので、景観審議会にて承認されたものは除く。

石材、木材等の自然素材の使用に努めること。難しい場合は、模したものとするか緑化等により周辺と調和を図ること。

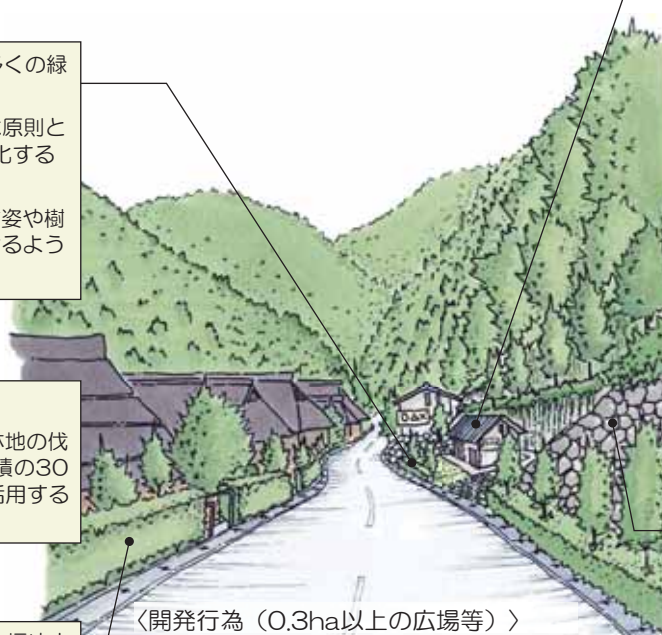
周辺の多くが伝統的な建築物の地区は、その様式を継承した意匠・素材とし、難しい場合は、模したものとする。

外観及び屋根の基調色はP9に示す値の範囲内とし、落ち着いたものとする。

〈工作物：擁壁〉

道路や河川に面して設ける擁壁はできるだけ低いものとする。

擁壁の素材は、石材等の自然素材を用いること。難しい場合は、模したものとするか修景緑化等の措置を講じること。



4) 国道307号沿道景観形成重点地域

【景観形成方針】

国道307号沿道景観形成重点地域は、鈴鹿山系を背景とした広がりのある田園の中に集落と一体となった平地林や鎮守の森、溜池が点在する景観を呈している。このような自然と生活が調和したのどかな沿道景観を保全・創出することを基本とする。

既存の農耕地をはじめとした樹林、水面等の自然景観の保全や造成等における緑化を図ると共に、建築物や屋外広告物等については、周辺景観に調和した景観形成を図る。また、ガードレール等、道路施設についても周辺景観に配慮した意匠に努める。さらに、景観を特徴づけている建築物や樹木等の保全を図ると共に、近隣の歴史的文化遺産の観光資源としての活用を図る。産業等の活性化が進みつつある区間にあつては、土地利用等の将来計画を踏まえ、地域特性を活かした沿道景観を創出する。

5) 朝鮮人街道沿道景観形成重点地域

【景観形成方針】

朝鮮人街道沿道景観形成重点地域は、歴史街道の趣と共に、地域のシンボルとなっている織山と田園や農村集落が一体となった景観を呈している。このような親しみとうるおいのある沿道景観を保全・育成することを基本とする。

のどかな田園部では、既存の樹林、水路、農耕地等の自然景観の保全や造成等における緑化を図ると共に、建築物や屋外広告物等については、山麓の田園景観等に調和した景観形成を図る。

また、都市化が進んでいる能登川市街地においては、沿道の土地利用計画との整合を図りながら、地域の活性化に配慮した景観形成を図る。

【景観形成基準と誘導イメージ（国道307号沿道、朝鮮人街道沿道）】

〈敷地内の緑化措置〉

敷地内の空地にはできるだけ多くの緑化措置を講じること。

敷地面積が1ha以上のものは原則として敷地面積の20%以上を緑化すること。(P9参照)

既存樹木はできるだけ残し、樹姿や樹勢が優れたものは修景に生かせるよう配慮すること。

〈建築物〉

原則として建築物の外壁は、道路境界線から2m以上後退すること。

周辺の建築物の多くが入母屋、切妻等の形態の屋根を持った地区にあつては、原則として3寸以上の勾配屋根とし、適度な軒の出を有すること。

周辺の多くが伝統的な建築物の地区は、その様式を継承した意匠・素材とし、難しい場合は、模したものとすること。

外観及び屋根の基調色はP9に示す値の範囲内とし、落ち着いたものとすること。

〈工作物〉

工作物は、壁面の分節化等による陰影効果に配慮し、すっきりとした形態・意匠とすること。

工作物の外観の色彩は、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。

外部の配管・配線類はできるだけ、整理統合し、簡素化を図り目立たないように配慮すること。

敷地外周部には、施設の規模に応じた緩衝帯となる植栽を行うこと。

〈物件の堆積〉

堆積物の高さはできるだけ抑え、外部から容易に望見できないよう遮蔽措置を講じること。河川や道路に面する部分にあつては、植栽等による遮蔽措置を講じること。

〈木竹の伐採〉

伐採は最小限にとどめること。

土地面積が1ha以上ある樹林地の伐採にあつては、その土地面積の25%以上を残置し修景緑化に活用すること。(P9参照)

〈工作物：垣、さく、塀等〉

道路に面して設ける垣、さく、塀は、できるだけ生垣によること。

〈工作物：擁壁〉

道路に面して設ける擁壁はできるだけ低いものとすること。

擁壁の素材は、石材等の自然素材を用いること。難しい場合は、模したものとすることか修景緑化等の措置を講じること。

〈開発行為（1ha以上の広場等）〉

敷地面積の20%以上を緑化すること。(P9参照)

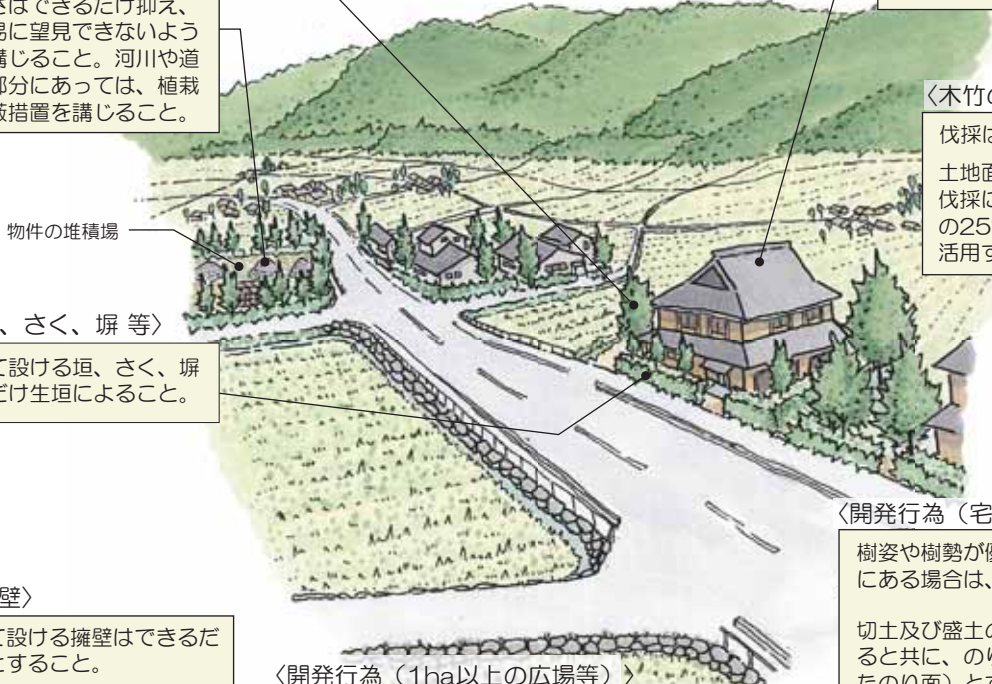
河川、道路に面する部分には、中高木を取り入れた緑化を行うこと。

〈開発行為（宅地開発等）〉

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。

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（土で仕上げたのり面）とするよう努めること。

のり面が生じる場合にあつては、周辺景観及び周辺環境に配慮し、芝生、低木及び中高木の植栽等の緑化措置を講じること。

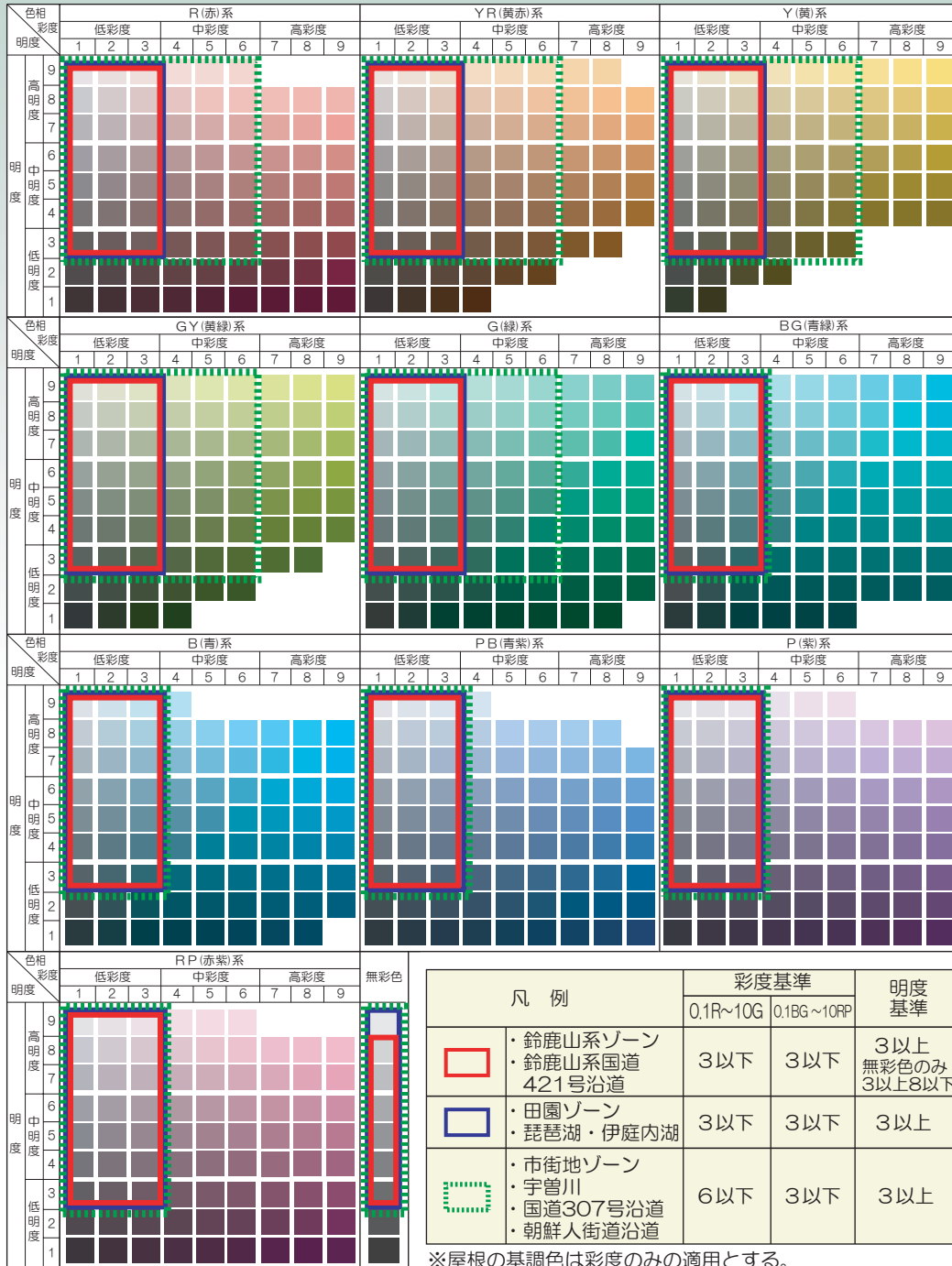


V. 景観形成基準に関する細則

1) 色彩基準

・各色彩基準範囲の参考表

※表示色は実際のマンセル色見本とは異なります。
※表示色は色相5.0の場合の事例を示します。



■除外規定

以下に該当する場合は、色彩基準を適用しません。

- ・強調色（下記参照）に該当する部分の色彩
- ・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

■マンセル表色系とは？

日本工業規格（JIS）に基づく色彩の表示方法の一つで、色相（赤、青、黄色などの色合い）、明度（色の持つ明るさや暗さの度合い）、彩度（色の鮮やかさの度合い）の3つの属性によって、色彩を表しています。

〈例〉

5 Y R 4 / 2
色相 明度 彩度

■基調色・強調色とは？

基調色・強調色とは、下表に示すとおりで、色彩基準における基調色には、準基調色を含みます。

外壁等の一面に占める割合	
基調色	70%以上
準基調色	5%超 70%未満
強調色	5%以下

2) 緑化面積の算定基準

景観形成基準における緑化率の算定にあたっては、右表に示す算定面積（算定方法）を用います。

また、緑化面積の内、敷地面積に応じて以下に示す高木本数を確保することとします。

敷地面積100㎡当たり	1本以上
-------------	------

種 類	定 義	算定面積
樹木 ※樹木の水平投影面積（一致する部分を除く）	高木（高さ4m以上のもの）	13.8㎡/1本
	中木（高さ1~4m未満のもの）	8.0㎡/1本
	低木（高さ1m未満のもの）	1㎡/1本（株）
生垣	公道に接する生垣	生垣の高さ×長さ
	公道以外に接する生垣	生垣の幅×長さ
芝生等、地被植物	覆われている部分の面積	地表を覆った水平投影面積
花壇、プランター	管理が十分に行われているもの	水平投影面積
屋上緑化	管理が十分に行われているもの	水平投影面積
壁面緑化	ツル性植物等に覆われている壁面	水平延長×1m
その他	池、滝、築山、自然石 等	水平投影面積

※ただし、既存樹木等で上記算定面積を大幅に超える(2倍以上)場合は、実際の緑化面積を算入できるものとする。

VI. 景観形成重点地域・景観形成重点地区の指定方針と推進方針

1) 景観形成重点地域及び景観形成重点地区の指定方針

景観計画区域内において、本市の景観の骨格を形成し、良好な景観を形成する上で特に重要な地域を「景観形成重点地域」として、また、本市固有の良好な景観を形成し、より重点的に保全・育成を図るべき一団の土地の区域を「景観形成重点地区」として、下記の各指定方針に基づき指定し、各地域・地区の景観特性に応じた景観形成の方針や行為の制限に関する事項を定めていきます。（景観形成重点地域については、本ガイドラインに示すとおり5地域を指定済み）

景観形成重点地域 指定方針	① 市民が愛着と誇りを持っており、本市の景観の骨格を形成する地域
	② 広域性、連続性を保つ必要がある良好な景観を形成している地域
	③ 「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」第9条に規定する良好な景観を呈している地域

景観形成重点地区 指定方針	① 自然環境、歴史的・文化的に特に優れた景観を有する地区
	② 観光・交流資源として有用な景観を有する地区
	③ 市の顔となり、市のイメージを向上するシンボル性の高い景観を有する地区
	④ 開発等により良好な景観が失われると予想される地区
	⑤ 地域住民の景観意識が高く、まちづくりの機運が高い地区
	⑥ 本市の特徴的な景観のモデルとなる地区

2) 景観形成重点地域・地区の追加指定の推進方針

景観形成重点地域・地区の追加指定については、各指定方針に該当する地域・地区において、地域住民及び土地所有者等の関係者と協議し、合意形成を図った上で、住民等による提案(景観法第11条)制度に基づき、随時追加指定していき、先導的な風景づくりのモデルとなるよう集中的に各種施策を講じる方針です。

【景観形成重点地域・地区イメージ】



・近江商人集落



・湖辺集落



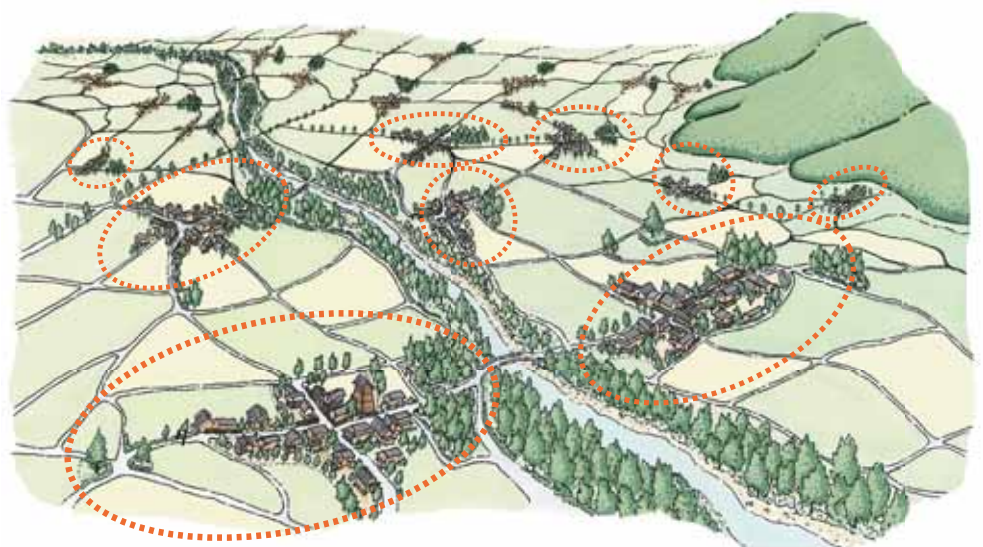
・山村集落



・谷津田



・既まちづくり活動地区（緑町等）



・伝統的農村集落・田園地区（イメージ図）

○：伝統的農村集落・田園地区

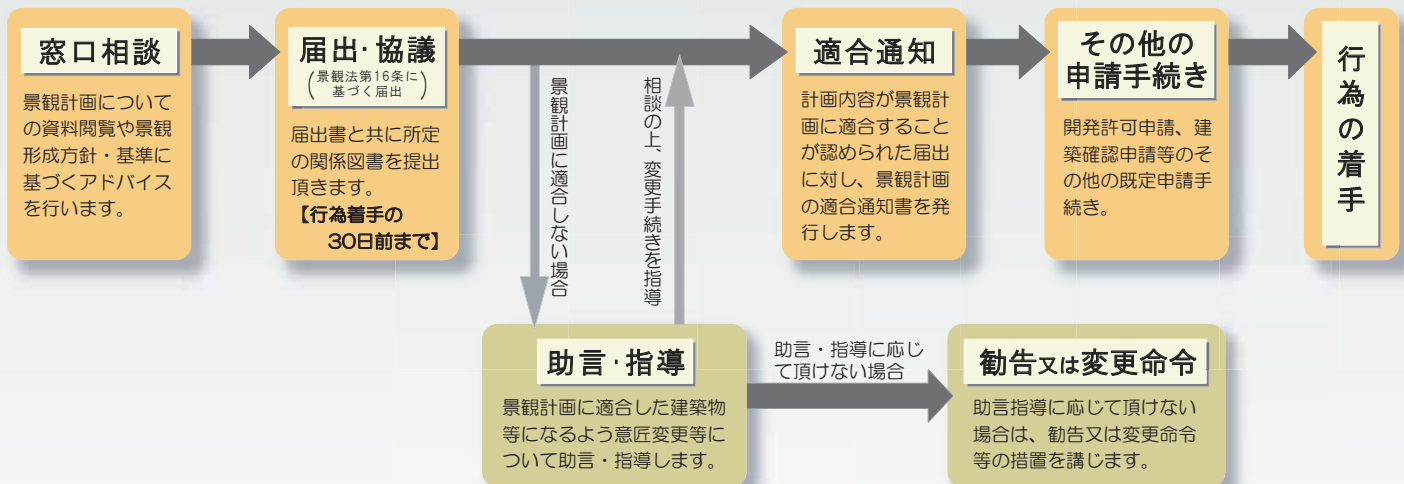
Ⅶ. 届出制度

1) 届出対象行為

景観計画区域内（全市域）において下表の行為を行う場合は、下記担当課に届出が必要となります。

行為の区分	行為の規模等		
	景観形成重点地域 景観形成重点地区	鈴鹿山系ゾーン 田園ゾーン	市街地ゾーン
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	行為に係る部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの、又は高さが10mを超えるもの	行為に係る部分の床面積の合計が1000㎡を超えるもの、又は高さが13mを超えるもの
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	外観の変更に係る部分の面積が一壁面毎に2分の1を超えるものの内、床面積の合計が500㎡を超えるもの、又は高さが10mを超えるもの	外観の変更に係る部分の面積が一壁面毎に2分の1を超えるものの内、床面積の合計が1000㎡を超えるもの、又は高さが13mを超えるもの
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	行為後の高さが13m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	行為後の高さが15m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	行為後の高さが13mを超えるもの
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	外観の変更に係る部分の面積が工作物の外観の2分の1を超えるもの	
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㎡を超えるものの内、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	開発面積が1000㎡を超えるもの	
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			—
木竹の伐採	木竹の高さが5mを超えるもの		—
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1.5m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）		—

2) 届出の流れ



お問い合わせ先

東近江市 都市整備部 都市整備課

〒527-8527 滋賀県 東近江市 八日市緑町10-5
 TEL : 0748-24-5655 FAX : 0748-24-5693
 e-mail : toshikei@city.higashiomi.shiga.jp
 HPアドレス : <http://www.city.higashiomi.shiga.jp/>