

甲賀市景観計画のあらまし

『水 緑 まちなみが織りなす 新たな景観を創造するまち あい甲賀』



景観とは

「景観」は、わたしたちを取りまく様々な環境が目に見える形として表れたもので、山林や河川、田園や里山、動植物等の自然的な要素、道路や公園、建物や看板等、まちを構成する要素のほか、そこで活動する人や歴史・文化等から成り立っています。

「景観十年、風景百年、風土千年」と言われるように、良好な「景観」は一朝一夕にできるものではなく、地域の人々の生活の積み重ねにより形づくられるものです。

わたしたちの日々の営みが長い時間を経て風土としてその土地に根付くことを考えながら、未来につながる景観のまちづくりに取り組むことが求められています。

甲賀市の美しい景観を目指して

甲賀市景観計画・景観条例とは

甲賀市景観計画とは、「甲賀市景観基本計画」に定める景観形成の目標等を実現するため、「景観法^{※1}」に基づき、良好な景観の形成に関する方針や具体的な行為の制限、景観形成の規準等について、地域の景観特性に配慮しながら定めるものです。又、市民・事業者等の主体的な景観まちづくり活動への支援についても定めています。

景観計画の対象は、市の全域です。

※1：日本初の景観に関する総合的な法律（平成16年公布）。

景観形成の方針

甲賀市景観計画では、景観まちづくりの理念と方針を次のように定めています。

《景観まちづくりの理念》

『水 緑 まちなみが織りなす 新たな景観を創造するまち あい甲賀』

《類型別の景観形成の方針》

①水と緑が織りなす自然環境の保全

□自然的景観

「山なみ」「田園・里山」「河川・池沼」に視点を置いて、水と緑が織りなす豊かな自然環境を守り育てるまちづくりに配慮しましょう。

《景観まちづくりの視点》

- ・山、川、田んぼ、里山、集落等、心の原風景となる景観の保全
- ・山なみ、田園・里山、河川・池沼を視点とした景観まちづくり

②悠久の歴史・文化の薫る景観の継承

□歴史・文化景観

歴史的・文化的な遺産を大切にしつつ、それらの特性を踏まえた活用を図りながら、次代への継承に配慮しましょう。

《景観まちづくりの視点》

- ・歴史街道や城下町、宿場町の伝統的なまちなみに配慮したまちづくり
- ・史跡や城跡の景観に配慮したまちづくり
- ・伝統産業がいきづくまちなみの保全と形成

③地域の特性を生かした美しいまちなみの創造

□市街地・集落景観

地域の魅力を再発見するとともに、その魅力を活かし、住民が自分たちの地域に愛着と誇りを感じる市街地及び集落の景観の創造に配慮しましょう。

《景観まちづくりの視点》

- ・緑豊かな賑わいのある住みよいまちづくり
- ・地域の統一感のある落ち着いたまちなみの形成

□道路軸・鉄道軸の景観

地域の特性を生かした沿道景観や車窓景観を大切にしたい景観まちづくりに配慮しましょう。

《景観まちづくりの視点》

- ・地域の特性を生かした沿道景観の形成
- ・道路景観・車窓景観に配慮した建築物・屋外広告物の誘導

□まちの拠点・核となる景観

まちの玄関口や顔となる市民・人々の交流の拠点施設及びその周辺の整備において、発信性のある个性的で魅力ある景観まちづくりに配慮しましょう

《景観まちづくりの視点》

- ・まちの玄関口、まちの顔となる発信性のあるまちづくり
- ・交流と賑わいのある都市空間の創造

④心の豊かさを実感できる住民主体のまちづくり

市民・事業者・行政が一体となった協働による景観まちづくり

- ・主体別の役割の明確化
- ・協働による、継続的な景観まちづくりの取り組み
- ・総合的な景観行政の推進



景観法に基づく届出について（行為の制限に関する事項）

景観に大きな影響を与える一定の規模以上の建築物等については、景観法に基づく届出が必要となります。届出の対象となる行為の種類、規模は地区によって異なります。

【届出の対象となる行為】

| 対象となる範囲 | | 対象となる行為 | |
|---------|--------|-----------------|--|
| 甲賀市全域 | 大規模建築物 | 新築、増築、改築又は移転 | 高さが10メートル以上のもの 若しくは3階建以上のもの 床面積が1,000平方メートル以上のもの |
| | | 外観を変更することとなる修繕等 | 行為部分の面積が10平方メートルを超えるもの |
| 景観形成地区 | 建築物 | 新築、増築、改築又は移転 | <塀・門以外の建築物> 高さが5メートルを超えるもの 床面積が10平方メートルを超えるもの |
| | | | <塀・門の場合> 高さが1.5メートルを超えるもの 若しくは長さが10メートルを超えるもの |
| | | 外観を変更することとなる修繕等 | <塀・門以外の建築物> 行為部分の面積が10平方メートルを超えるもの |
| | | | <塀・門の場合> 高さが1.5メートルを超えるもの 若しくは長さが10メートルを超えるもの |
| | | | <塀・門以外の建築物> 行為部分の面積が10平方メートルを超えるもの |
| | | | <塀・門の場合> 高さが1.5メートルを超えるもの 若しくは長さが10メートルを超えるもの |

※大規模建築物等：建築物で高さ10メートル以上若しくは3階建て以上若しくは延床面積1,000平方メートル以上のもの又は工作物で高さ10メートル以上のもののうち規則で定めるものをいう。
（建築物以外でも、工作物の新築等、届出の対象となる行為があります。詳しくは甲賀市景観計画をご確認ください）

届出の対象となる規模未達の建築物等についても、甲賀市景観計画に配慮し、良好な景観の形成のためにご協力をお願いします。





景観法に基づく届出の流れ

景観法に基づく届出の流れは、以下の通りです。

行為の届出

一定の規模以上の建築物や工作物の建築等を行う場合、届出が必要です。

届出書の様式は、市のホームページからダウンロードできます。

建築等の行為を行おうとする場合で、届出が必要かどうか分からない場合は、お気軽に市にご相談ください。

<届出事項>

- ・ 行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日等
- ・ 良好な景観形成のために配慮した点 など

届出書の提出

届出書を市に提出します。

受 理

届出内容の確認・審査

改善の必要があると認める場合・・・

具体的なルールに適合し、景観形成の目標、地域ごとのまちづくり・景観づくりの実現に向けた配慮が十分な場合、協議終了となり、『適合通知』が届きます。

適合

改善の必要があると認める場合、市から助言・指導します。
※ 改善されない場合は勧告することがあります。

行為に着手します

完了届の提出

行為の完了後、完了届を市に提出します。 ※市条例独自

原則として、三十日以内は工事の着手ができません

※確認申請等は別途必要となります。

※適合通知発行後は、原則として色彩の変更はできません



【景観形成基準】

周辺の景観を損なうものの新築などを防ぐため、建築物などの外壁や屋根の色彩基準を新たに盛り込んだ「景観形成基準」を定めています。

市は、景観形成基準に基づき、助言・指導を行います。

(詳しくは甲賀市景観計画をご確認ください)

【景観形成基準の例 <甲賀市全域（景観形成地区を除く）>】

基本的な考え方

- 1 建築物等の敷地内における位置については、敷地境界線からできるだけ後退することとし（東海道等歴史的な道筋は壁面線の統一を行い）、又、外観については、柔らかな印象となるよう建築物等の形態、意匠、色彩、素材等に十分配慮し、周辺景観に与える威圧感及び圧迫感を軽減するよう努め、全体としてまとまりのあるものとする。
- 2 敷地内の空地は、建築物等が周辺景観と一体となってなじむよう、自然植生を考慮した樹木による修景を行い、緑豊かな景観を形成すること。
- 3 敷地内に生育する樹木等はできるだけ保全し、修景に生かすよう努めること。

敷地内における位置

- 敷地境界線や道路からできるだけ多く後退しましょう。
- 敷地内の建築物及び工作物の規模を勘案して、釣り合いよく配置しましょう。

意匠

- 屋根、壁面、開口部等の意匠に配慮し、威圧感及び圧迫感を軽減するよう努めましょう。
- 建築物全体としてまとまりのある意匠としましょう。



形態

- 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しましょう。
- 周辺の建築物の多く※1が入母屋や切妻等の屋根をもった地区や、周辺に山りよう※2又は樹林地がある地区では、こう配のある屋根にしましょう。
- 屋上に設ける設備は、できるだけ目立たない位置に設けましょう
- 屋上工作物は、建築物本体の形態と調和を図るとともに、できるだけすっきりとした形態とすること。

※1 周辺の建築物の多く：建築物の敷地境界線から30メートル以内にある主要な建築物の7割以上。

※2 山りよう：山頂から山頂へ続く峰すじ。山の尾根（おね）。

素材

- 耐久性及び耐候性に優れた素材を使用しましょう。
- 冷たさを感じさせる素材又は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ましょう。

色彩

- けばけばしい色彩とせず、周辺景観との調和を図りましょう。
- 外観及び屋根の基調色は、次のようにしましょう。

| 色相 | 明度 | 彩度 |
|------------|-----|-----|
| | 下限値 | 上限値 |
| 0.1R~10G | 3以上 | 6以下 |
| 0.1BG~10RP | 3以上 | 3以下 |
| 無彩色 | 3以上 | — |

※屋根の基調色は、彩度のみの適用とする。

※しっくい※1、ペンガラ※2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にはその限りではありません。

- 建築物に落ち着きをもたせるため、色彩の性質を十分考慮しましょう。

※1 しっくい：消石灰に糊（のり）、すさ、粘土、砂等を混ぜた塗り壁材料。しっくい塗りは日本独特の工法で、古くから寺院建築・城郭を始め、土蔵、住宅等に使用されている。

※2 ペンガラ：土から採れる酸化鉄による赤色塗料。紅殻、弁柄とも呼ばれる。防虫、防腐の機能性から家屋のペンガラ塗りとしても使用される。弁柄色はJIS慣用色名でもあり、マンセル値 8R 3.5/7と規定されている。

敷地の緑化措置

- 樹種の構成及び樹木の配置を考慮した植栽を行いましょう。
- 建築物が周辺に与える威圧感、圧迫感及び突出感を和らげるよう、その高さを勘案した樹種及び樹木を選び、その植栽位置を考慮しましょう。
- 敷地の20パーセント以上を緑化しましょう。
- 自然植生を考慮するとともに、周辺環境との調和が得られる樹種としましょう。

樹木等の保全措置

- 敷地内に生育する樹林は、できるだけ残しましょう。
- 樹姿又は樹勢が優れた良好な樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かしましょう。

市民主体の景観づくりを応援します！

景観まちづくりの取り組みは、行政だけの努力で実現するものではありません。市民・事業者・行政が共通の目標を持ち、目標に向かって力をあわせていくことが必要です。甲賀市では、市民が主体となった景観まちづくりの取り組みを、積極的に応援します。

景観計画に定められたルールを守ったり、家の周りを綺麗にしたり、景観づくりの取り組みは、一人ひとりの取り組みから始まります。同じ思いを持った仲間が増えると、景観づくりの楽しみも広がります。

景観づくりの仲間を増やして、「景観まちづくり市民団体」をつくってみませんか？「景観まちづくり市民団体」になると、地域の特性に応じた景観まちづくりのルールをつくるための支援を受けることができます。景観まちづくりのルールをつくると、今ある良好な景観をより守りやすくなります。

古い町家が続いて、歴史的な雰囲気のある通りが気に入っているのだけど、もし、建て替えになったら、この素敵な雰囲気はどうなるのかなあ

みんなが家の前を生け垣にしたら、緑豊かな住宅地って感じで、この住宅地の特徴にもなりそう。

子どもたちの通学路にあるはり紙とかが、勝手に取っちゃいけないのかなあ。

お花でいっぱいの子
になるといいなあ。

里山とたんぼのある集落の風景を、未来の子ども達にも残してあげたいなあ。

そんないろんな課題が解決できるかも！？
一度市にご相談ください。

景観まちづくりへの支援

・・・景観に関する市民意識の醸成

① 地域の景観資源の発掘

景観に対する市民の関心を高めるため、地域の生活文化に根付く景観資源を市民の目線で発掘し、市内外に発信するとともに、共有します。

② 景観に関する意識啓発

市民や事業者に対し、甲賀市の景観形成に対する理解を深めてもらうため、イベントや広報活動、景観面からのまちづくりの事例紹介等を通じて景観意識の向上に向けた取り組みを推進します。

また、市民や事業者の活動を積極的に市内外にPRします。

景観まちづくりの取り組みに合わせて、支援していきます。
お気軽にご相談ください



協働による景観まちづくりの進め方



協働による景観まちづくりは、こんな風に進めます。

参加の呼びかけ・準備会の設置

景観まちづくりのための十分な話し合い

団体規約・活動区域・構成員・役員・代表者等

申請書の作成

住民の合意形成等

景観まちづくり市民団体の申請 **独自条例**

※ 「景観まちづくり市民団体」の認定要件については、甲賀市景観条例で定めています。認定されると、景観まちづくりに係る提案や意見を市長に提出することができます。

景観まちづくり市民団体の認定

〇〇地区景観まちづくり市民団体

地区の景観の現状・課題の把握

(ワークショップ・まち歩き・勉強会 等)

取り組みの方向性の検討

ルールづくりを主眼に取り組む

活動を主眼に取り組む

a. 景観形成地区の指定に向けた取り組み

「景観形成地区」の制度は、身近な生活環境の質の向上と美しく魅力ある景観の形成を図るため、地区の景観まちづくりのルールを自分たちでつくるシステムです。

「景観形成地区」では、地区ごとに詳細な景観形成方針及び行為の制限を定めるとともに、建築物を建築する場合などには届出を求め、長期的に誇りと愛着が感じられる個性的な景観の形成を図ることができます。

景観形成地区の指定に向けた取り組みには、「景観まちづくり市民団体の認定制度」や「景観まちづくりアドバイザー制度」等の市の支援を受けることができます。

b. 景観協定の締結に向けた取り組み

「景観協定」は、景観法に基づき、景観計画区域内(甲賀市全域)の一団の土地について、土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結する協定のことをいいます。

景観協定では、建築物の形態意匠、敷地、位置、規模、用途等の基準や緑化に関する事項、屋外広告物の基準等、幅広く定めることができます。

協定は、全員の合意が必要となりますが、数宅地程度の小さな区域から取り組みを始め、徐々に区域を広げていくこともできます。

景観協定の締結に向けた取り組みには、「景観まちづくりアドバイザー制度」等の市の支援を受けることができます。

c. 景観重要樹木・景観重要建造物の指定に向けた取り組み

「景観重要建造物」や「景観重要樹木」に指定することで、地域の良好な景観を形成する重要な役割を果たしている建造物や樹木を保全することができます。

景観重要建造物等に指定されると、建造物の外観の変更を伴う工事や樹木の伐採・移植等の工事をするためには、原則として市長の許可が必要となります。

所有者や景観整備機構*が行う指定の提案に向けた取り組みについては、市の支援制度があります。又、景観重要建造物等には、適切な管理をする義務が所有者及び管理者に課せられることから、保全のための適切な管理のための支援を受けることができます。

※景観整備機構：景観法に基づく景観区域において、良好な景観の保全・形成に関して様々な活動を行うNPO法人や公益法人等の団体で、景観行政団体(甲賀市)から景観整備機構として指定された団体。

その他の景観まちづくり活動
 ・緑化・花植え活動
 ・美化活動
 ・景観資源調査・景観ウォッチング
 ・アンケートの実施等

市の支援

・情報の提供
 ・職員の派遣
 等

市の支援

・専門家の派遣
 ・技術的支援
 等



「景観まちづくりワークショップ」のイメージ

地区の景観の現状や課題を把握し、景観まちづくりの取り組みの方向性を明らかにするために、「ワークショップ」を活用してみましょう。

「ワークショップ」とは？

本来の意味は「作業場」「工房」ですが、まちづくりの場では、みんながみんなの意見を出し合い、まとめて、ものづくりをする手法という意味で使われます。

住民参加型のまちづくりにおいては、自由に意見を出し合ったり、お互いの理解を深めたり、参加者の合意を得たりするために有効な手法として広く活用されています。

景観まちづくりワークショップのイメージ

景観まちづくりワークショップのイメージは以下の通りです。

※ 地域の特性に応じてプログラムを工夫しますので、実際のプログラムや回数は異なります。

| | | |
|-----|--|--|
| 第1回 | <p>テーマ「〇〇地域の大事な景観を考えよう」(所要時間：2時間程度)</p> <p>step1：地域の景観づくりについての講義をききましょう</p> <p>step2：班に分かれて、地域の大事にしたい景観・気になる景観を話し合しましょう</p> <p>step3：2で話し合った内容を発表し、みんなで共有しましょう</p> | |
| 第2回 | <p>テーマ「実際に歩いて確かめてみよう」 (所要時間：まち歩き1時間程度・取りまとめ等1時間30分程度)</p> <p>step1：実際に地域を歩いて、地域の魅力や問題点を確認しましょう</p> <p>step2：まち歩きの結果(写真やその場所での意見など)を地域の地図上に整理しましょう</p> <p>step3：景観の将来イメージを話し合しましょう</p> <p>step4：step2、3で話し合った内容を発表し、みんなで共有しましょう</p> | |
| 第3回 | <p>テーマ「地域の景観まちづくりの将来像を実現するために」 (所要時間：2時間程度)</p> <p>step1：第2回で話し合った「地域の将来像」を実現するため、「取り組むべきこと」について話し合しましょう</p> <p>step2：「取り組むべきこと」に優先順位をつけましょう</p> <p>step3：上位の「取り組むべきこと」を進めるために、「できること」、「やらなくてはならないこと」について話し合しましょう</p> <p>step4：step2、3で話し合った内容を発表し、みんなで共有しましょう</p> | |

甲賀市景観計画のあらまし

『水 緑 まちなみが織りなす 新たな景観を創造するまち あい甲賀』

甲賀市都市計画課 〒528-8502 甲賀市水口町水口 6053 番地 電話番号/0748-65-0786 FAX/0748-63-4601