

西の湖周辺における法的規制について

法規制の種類		規制の中でできる可能性があること
都市計画法	当該区域は市街化調整区域であることから建築物等の施設を設ける場合は、開発許可の対象となり都市計画法第34条の用途上の制限が掛かる。	市の上位計画等により当該区域の位置付け並びに設置する施設を明確にすることで、実質的に用途上の緩和は可能であると考えられる。その場合、滋賀県の開発審査会に諮る必要があり、その意見により可否が左右される可能性がある。
建築基準法	第43条 建築物の敷地は建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない。	建築物を建てる敷地については、建築基準法上の道路に2m以上接する必要があるが、建築基準法第43条第2項第2号に規定する許可を得たものについては、建築基準法上の道路に接していなくても建築することができる。 この許可を得るには、敷地から建築基準法上の道路まで安全に避難等できる通路等を確保する必要がある。この許可については、建築審査会に議案を諮り同意を得られた場合に許可となる。
農業振興地域の整備に関する法律	【農用地区域からの除外の5つの要件】 ①農用地以外に利用することが必要かつ適当であって、必要性、緊急性が高く、農用地区域以外に代替すべき土地がないこと。 ②農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を及ぼすおそれがないこと。 ③担い手等、認定農業者、認定新規就農者、特定農業団体や特定農業法人等の効率的かつ安定的な農業経営を営む者に対する農地の利用集積に支障を及ぼすおそれがないこと。 ④農用地区域内の土地改良施設の有する機能に支障を及ぼすおそれがないこと。 ⑤土地改良事業等を行った区域内の土地に該当する場合は、事業実施後8年を経過している土地であること。 ⇒びわこ揚水土地改良区の受益地は、事業を実施しているため令和9年度まで除外ができない。	【よし笛ロードより内側の農地以外の青地】 ・びわ湖揚水土地改良区の受益地でなければ、5要件を整理し除外の可能性は出てくる。ただし、県同意は必要。 【軽微変更・例：農家レストラン、農畜産物販売施設】 ・軽微変更では、8年未経の要件は受けない。 ・農業者が農業生産を行う上で必要不可欠な施設が該当する。 ・農家レストランの場合、「農畜産物又は加工品を材料として調理されたものを提供する施設であって、材料のうち農業者自らの生産する農畜産物等及び農業者自らの生産する農畜産物等加工品の割合が量的又は金額的に5割以上を占めるもの。」といった条件を満たす必要がある。 ・農畜産物販売施設の場合、「販売する農畜産物のうち農業者自らの生産する農畜産物等の割合が量的又は金額的に5割以上を占めるもの。」といった条件を満たす必要がある。
文化財保護法	第134条 「重要文化的景観」 保存に関する基本方針は、住民生活に必要なこと以外は、「保存した上での活用」であり、ヨシ地の近隣での開発については、ヨシ地への地下水供給の状況や生物多様性の面から十分な調査が必要で、安易な開発は行わないように指導する。	・活用の考え方は基本方針を踏まえ、ヨシ地が減じないような、そして周辺地域住民がいきいきとして水郷地帯で学習・活動ができる活用法が望ましい。 ・ヨシ産業をこれからも続けていけるような活用とする。 ・説明用のガイダンス施設を含めて検討することは歌っているが、ガイダンス施設は大規模なものでなく、景観に配慮した施設とし、古民家の再生によるもの等の検討を申し出ている。 ・事案毎に、個別協議が必要となる。
	第92条 「埋蔵文化財」 【北之庄町の一部】川西遺跡、【円山町】円山遺跡、円山城遺跡、【安土町下豊浦】安土城下町遺跡が、西の湖周辺では該当する。 土木工事や建物建設時には埋蔵文化財発掘の届け出及び発掘調査が必要となる。	・土木工事や建物建設時には埋蔵文化財発掘の届け出及び発掘調査が必要。 ・調査が終了すれば、建設等は可能となる。但し、極めて重要な遺構が出た場合は、文化庁協議が必要となる。

法規制の種類		規制の中でできる可能性があること
景観法	当該区域は近江八幡市水郷風景計画のうち水郷風景計画の区域に該当するため、各地区の風景形成基準に沿った計画が必要となる。	<p>【例】基準C：農用地地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は、原則高さ10m以下かつ地上2階以下。ただし、湖岸等の水際から20m以内の敷地は高さ5mを越えない、地上1階以下を原則とする。周辺の田園景観と調和した意匠とすること等。 ・ 計画案の段階で本市風景づくり委員会において意見を聴く場合がある。
自然公園法	西の湖周辺地域は、自然公園法における第2種特別地域に該当し、一定の行為（工作物の新築や、土地を開墾し形状の変更をする、木竹の伐採等）を行う場合は滋賀県知事の許可が必要となる。	<p>【主な許認可基準】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設置期間が3年を超えず、かつ、当該建築物の構造が容易に移転し又は除却することができるもの。 ・ 当該建築物の屋根及び壁面の色彩並びに形態がその周辺の風致又は景観と著しく不調和でないこと。 ・ 当該建築物の撤去に関する計画が定められており、かつ、当該建築物を撤去した後に跡地の整理を適切に行うこととされているもの。
屋外広告物条例	当該区域は主に屋外広告物条例における特別地域及び第1種地域に該当する。各地域の許可基準に該当する場合は、許可申請が必要となる。	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特別地域は、総面積5㎡以下の自家用広告物と適用除外広告物は許可申請不要。 ・ 第1種地域は、総面積5㎡以下の自家用広告物と道標・案内図板、適用除外広告物は許可申請不要。 ・ 設置予定の屋外広告物によっては近江八幡市風景づくり委員会において意見を聴く場合がある。
滋賀県琵琶湖ヨシ群落条例	<p>西の湖周辺区域は、本条例の保全区域に該当し、区域内で以下に掲げる行為をする者は、滋賀県知事の許可を受けなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物その他の工作物の新築、改築または増築 ・ 鉋物の掘採または土石の類の採取 ・ 水面の埋立てまたは干拓 ・ 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更 ・ 立木の伐採 ・ ヨシ等の採取または損傷 ・ その他、ヨシ群落の保全に支障を及ぼすおそれのある行為で規則で定めるもの 	<p>次に掲げる行為については規定を適用しない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 非常災害のために必要な応急措置として行う行為 ・ 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で規則で定めるもの ・ ヨシ群落保全基本計画に基づく保全事業として行う行為 ・ その他、ヨシ群落の保全に支障を及ぼすおそれがないと認められる行為で規則で定めるもの