

風景計画区域内における行為の届出の解説

風景計画とは

風景計画とは、市民・事業者の皆さまのご理解とご協力のもと、風景を生かした誇りあるまちづくりを推進するための基本となる計画です。

風景計画では、周辺の風景と調和した建物などを誘導するため、**一定規模の建築行為などを行う際の基準（風景形成基準）を設定**しています。

風景計画区域内において、一定規模の建築行為などを行う場合は、風景形成基準に従って良好な風景が形成されるように、**景観法に基づく届出**が必要となります。

■ 関連する条例改正と風景計画の関係

○ 近江八幡市風景づくり条例

風景計画の策定手続など、本市の風景づくり施策を総合的に定めたものです。

○ 近江八幡市景観法による届出行為等に関する条例

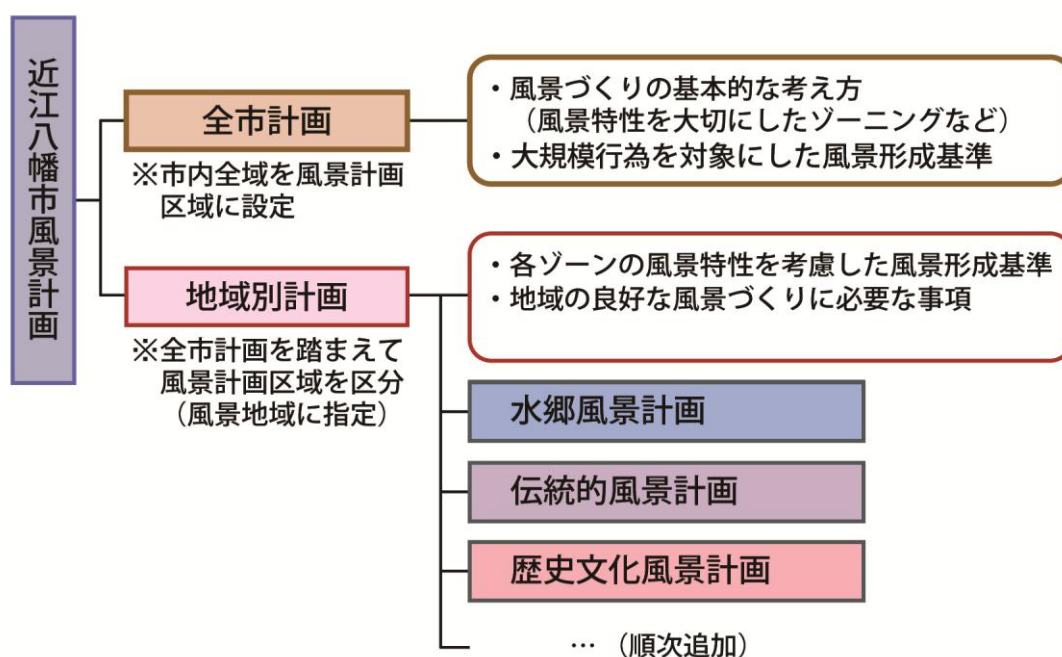
景観法が条例で決定させることにしている事項を定めたものです。具体的には、届出が必要となる行為や届出の適用除外行為の追加などを定めています。

風景計画の構成

風景計画は、市内全域を対象とする「**全市計画**」と、本市の風景を特徴付けるゾーンを踏まえて段階的に策定する「**地域別計画**」（別冊）で構成されます。

地域別計画では、全市計画に定める風景ゾーンの区分を踏まえ、**各ゾーンの風景特性を考慮した風景形成基準**や地域の良好な風景づくりに必要な事項を定めます。

図1 風景計画の構成



届出の必要な行為

市内全域において、次の表に掲げる行為をしようとする場合は、景観法第 16 条第 1 項の規定に基づき、あらかじめ届出の手続きが必要となります。

届出の必要な行為は、地域別計画の施行区域とそれらの施行区域を除く市内全域で異なります。

表 1 地域別計画の施行区域における届出の必要な行為

行為の区分		届出が必要となる規模	
		水郷風景計画及び歴史文化風景計画	伝統的風景計画
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・新築（新設） ・増築 ・改築 ・移転 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積の合計が 10 m²を超えるもの ※色彩の変更等は外観の変更面積が 10 m²以下を除く 	<ul style="list-style-type: none"> ・床面積の合計が 10 m²を超えるもの ※色彩の変更等は外観の変更面積が 10 m²以下を除く
工作物		<ul style="list-style-type: none"> ・別表のとおり 	<ul style="list-style-type: none"> ・別表のとおり
開発行為		<ul style="list-style-type: none"> ・切土、盛土の高さが 1 m を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・切土、盛土の高さが 1 m を超えるもの
土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更		<ul style="list-style-type: none"> ・面積が 1,000 m² を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が 1,000 m² を超えるもの
木竹の植栽又は伐採		<ul style="list-style-type: none"> ・高さが 5 m を超えるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが 5 m 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		<ul style="list-style-type: none"> ・面積が 1,000 m² を超えるもの ※堆積期間が 30 日以内の行為を除く 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が 1,000 m² を超えるもの ※堆積期間が 30 日以内の行為を除く
水面の埋立て又は干拓		<ul style="list-style-type: none"> ・すべて 	—

(別表) 工作物の区分

工作物の区分	届出が必要となる規模
垣、さく、へい、擁壁、防球ネットその他これらに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが 2 m を超えるもの（擁壁は高さが 1 m を超えるもの）
太陽光発電パネルその他これに類するもの	<ul style="list-style-type: none"> ・出力 50KW 以上のもの
自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> ・すべて
その他の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが 5 m を超えるもの

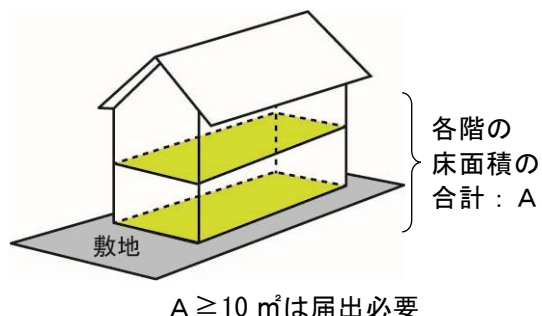
■ 地域別計画の施行区域における届出の必要な行為の解説

(1) 建築物

(面積の算定方法)

- ・各階の床面積の合計（延床面積）によります。
- ・用途上不可分の関係にある2以上の建築物（住宅に付属する車庫、物置など）を建築する場合は、個々の建築物の延床面積の合計によりますが、増築の場合の取扱は次のとおりとします。

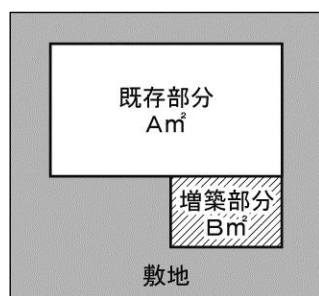
図2 届出が必要となる建築物



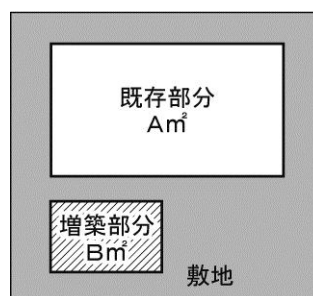
(増築の取扱)

- ・増築部分が既存建築物と同一棟の場合は、増築後の延床面積が10 m²を超えると届出が必要になります。
- ・増築部分が既存建築物と別棟の場合は、増築部分の延床面積が10 m²を超えると届出が必要になります。

図3 増築の取扱



A、B：延床面積
増築部分が同一棟の場合は、
 $A + B > 10 \text{ m}^2$ は届出必要



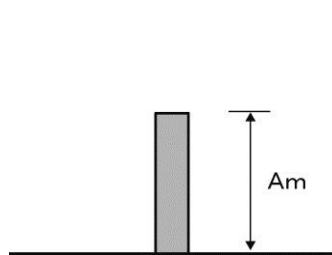
A、B：延床面積
増築部分が別棟の場合は、
Aに関係なく、 $B > 10 \text{ m}^2$ は届出必要

(2) 工作物

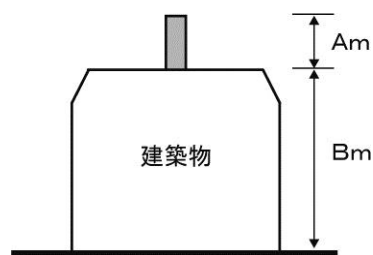
(高さの算定方法)

- ・地盤面からの高さによります。
- ・建築物に設置する工作物の高さは、設置された部分からの高さとしします。

図4 届出が必要となる工作物



A：高さ
 $A > 5 \text{ m}$ は届出必要



A、B：高さ
 $A > 5 \text{ m}$ は届出必要

(擁壁等の高さ)

- ・垣、さく、へい、擁壁等の高さは、見付け高さによります。

図5 擁壁の高さ



※擁壁を除く垣、さく、へいなどは、高さが2 mを超えると届出が必要です。

(太陽光発電パネルの取扱)

- ・太陽光発電パネルは、高さが5 m以下であっても出力規模（パネルの面積がおおむね500 m²以上）によっては届出が必要です。

(3) 色彩の変更等の取扱

(届出が必要な行為)

- ・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に関しては、行為に係る部分の高さや面積に関わらず、当該建築物の延床面積が10 m²を超える場合は届出が必要です。
- ・外観を変更することとなる修繕又は模様替えとは、屋根の葺替えや外壁の張替えをいいます。
- ・色彩の変更とは、屋根の塗替えや外壁の塗替え、張替えをいいます。

(適用除外の規模)

- ・外観の変更面積（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に係る部分の面積）が10 m²以下の場合は、届出は不要です。
- ・外観の変更面積の算定は、見付面積又は水平投影面積のいずれか大きいほうを採用します。

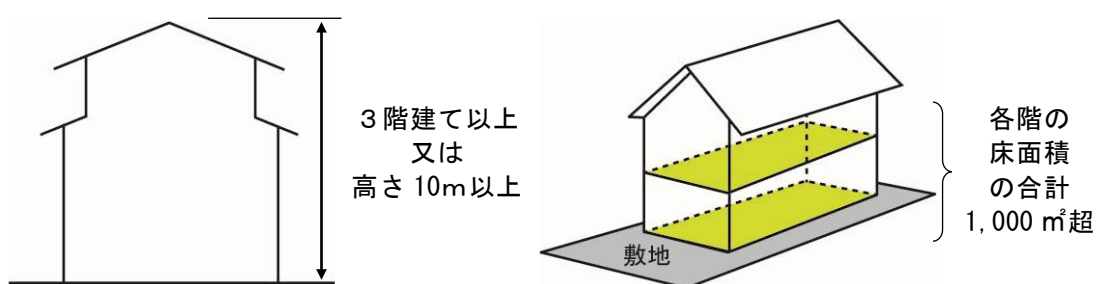
表2 市内全域（地域別計画の施行区域を除く）における届出の必要な行為

行為の区分		届出が必要となる規模
建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・新築（新設） ・増築 ・改築 ・移転 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・3階建て以上のもの ・高さが10m以上のもの ・床面積の合計が1,000㎡を超えるもの ※色彩の変更等は外観の変更面積が10㎡以下を除く
工作物		<ul style="list-style-type: none"> ・別表のとおり

（別表）工作物の区分

工作物の区分	届出が必要となる規模
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）	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが15mを超えるもの
自動車駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> ・2階建て以上のもの ・築造面積の合計が1,000㎡を超えるもの
その他の工作物	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが10mを超えるもの ・築造面積の合計が1,000㎡を超えるもの

図6 届出が必要となる建築物



■届出の必要な行為の解説

(1) 建築物の階数及び高さ

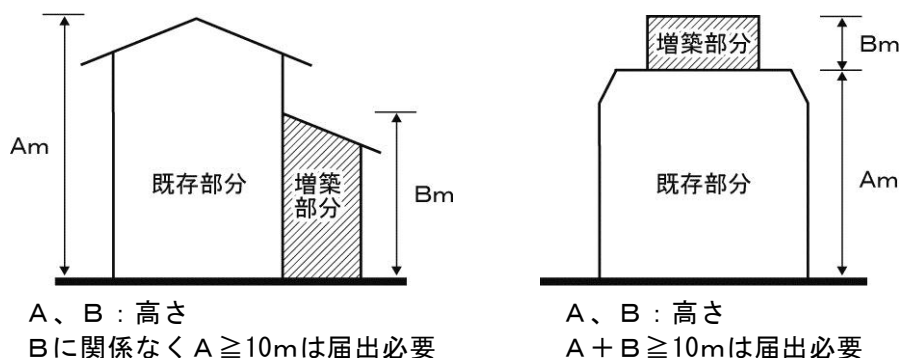
(算定方法)

- ・ 建築物の階数は、地階を除く階数をいいます。
- ・ 建築物の高さは、地盤面からの高さによります。
- ・ 避雷針やアンテナなどの建築物の屋上に部分的に設けられる軽微な建築設備などは、建築物の高さには算入しませんが、パラペットは、屋上部分の周囲全体に設けられるものであるため、建築物の高さに算入します。

(増築の取扱)

- ・ 増築部分の高さ又は階数に関係なく、増築後の建築物の高さが10m以上又は階数が3階建て以上である場合は届出が必要になります。

図7 増築の取扱（高さ）

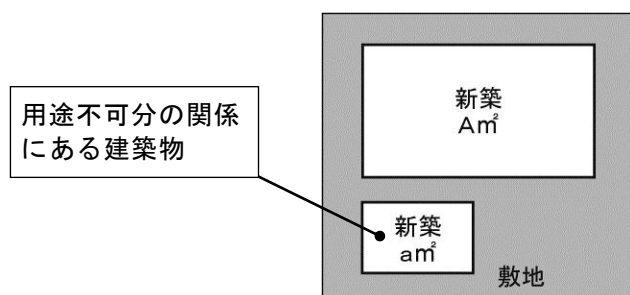


(2) 建築物の面積

(算定方法)

- ・ 各階の床面積の合計（延床面積）によります。
- ・ 用途上不可分の関係にある2以上の建築物を建築する場合は、個々の建築物の延床面積の合計によります。

図8 建築物の面積の算定方法



A、a : 延床面積
 $A + a > 1,000\text{m}^2$ は届出必要

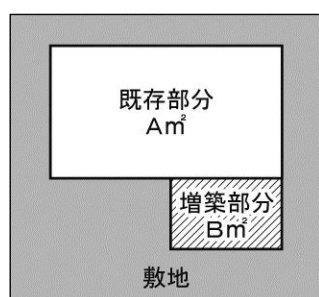
■ 用途上不可分の例

- ① 戸建て住宅に付属するもの … 車庫、物置、納屋、離れなど
- ② 共同住宅に付属するもの … 車庫、物置、自転車置場、ごみ置場など
- ③ 旅館、ホテル … 離れ（客室）、浴室棟、東屋、車庫
- ④ 工場 … 作業場、事務棟、倉庫、電気室、機械室、守衛室など
- ⑤ 学校 … 実習棟、体育館、給食室、倉庫など

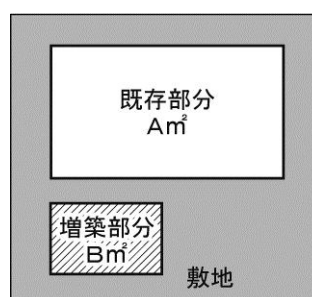
(増築の取扱)

- ・増築部分が既存建築物と同一棟の場合は、増築後の延床面積が 1,000 m²を超えると届出が必要になります。
- ・増築部分が既存建築物と別棟の場合は、増築部分の延床面積が 1,000 m²を超えると届出が必要になります。

図9 増築の取扱（面積）



A、B：延床面積
増築部分が同一棟の場合は、
 $A + B > 1,000 \text{ m}^2$ は届出必要



A、B：延床面積
増築部分が別棟の場合は、
Aに関係なく $B > 1,000 \text{ m}^2$ は届出必要

(3) 色彩の変更等の取扱

(届出が必要な行為)

- ・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に関しては、行為に係る部分の高さや面積に関わらず、当該建築物の高さが10m以上又は階数が3階建て以上、若しくは延床面積が1,000 m²を超える場合は届出が必要です。
- ・外観を変更することとなる修繕又は模様替えとは、屋根の葺替えや外壁の張替えをいいます。
- ・色彩の変更とは、屋根の塗替えや外壁の塗替え、張替えをいいます。

(適用除外の規模)

- ・外観の変更面積（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に係る部分の面積）が10 m²以下の場合、届出は不要です。
- ・外観の変更面積の算定は、見付面積又は水平投影面積のいずれか大きいほうを採用します。

■届出が不要となる行為

前述の規模にかかわらず、次の行為は、景観法に基づく届出は不要です。ただし、他法令の手續等が必要な場合があります。

1. 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為（地下に設ける建築物の建築等又は工作物の建設等、仮設の工作物の建設等、除伐・間伐・整枝などの木竹の伐採、危険な木竹の伐採 など）
2. 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
3. 景観重要建造物の増改築等で、市長の許可を受けて行う行為
4. 地区計画（地区整備計画）の区域内で行う行為
5. 滋賀県屋外広告物条例の規定に適合する屋外広告物の表示又は屋外広告物を掲出する物件の設置
6. 自然公園法の許可に係る行為
7. 滋賀県立自然公園条例の許可に係る行為
8. 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例の許可に係る行為
9. 文化財保護法の許可若しくは届出（重要文化的景観を除く）に係る行為
10. 近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存条例の許可に係る行為
11. 滋賀県文化財保護条例の許可に係る行為
12. 近江八幡市文化財保護条例の届出に係る行為 など

■工作物の定義（近江八幡市風景づくり条例施行規則第2条）

1. 垣、さく、へい、擁壁、防球ネットその他これらに類するもの
2. 煙突又はごみ焼却施設
3. 鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱その他送電又は通信に類するもの
4. 電波塔その他これらに類するもの
5. 高架水槽その他これに類するもの
6. 汚水、廃水又は廃棄物を処理する施設その他これらに類する処理施設
7. アスファルトプラント、コンクリートプラント、クラッシャープラントその他これらに類する製造施設
8. 穀物、飼料等を貯蔵する施設その他これらに類する施設
9. 太陽光発電パネルその他これに類するもの
10. 風力発電施設
11. 自動車駐車施設
12. 電気供給のための電線路、有線電機通信のための線路又は空中線系（その支持物を含む。）
13. 自動販売機

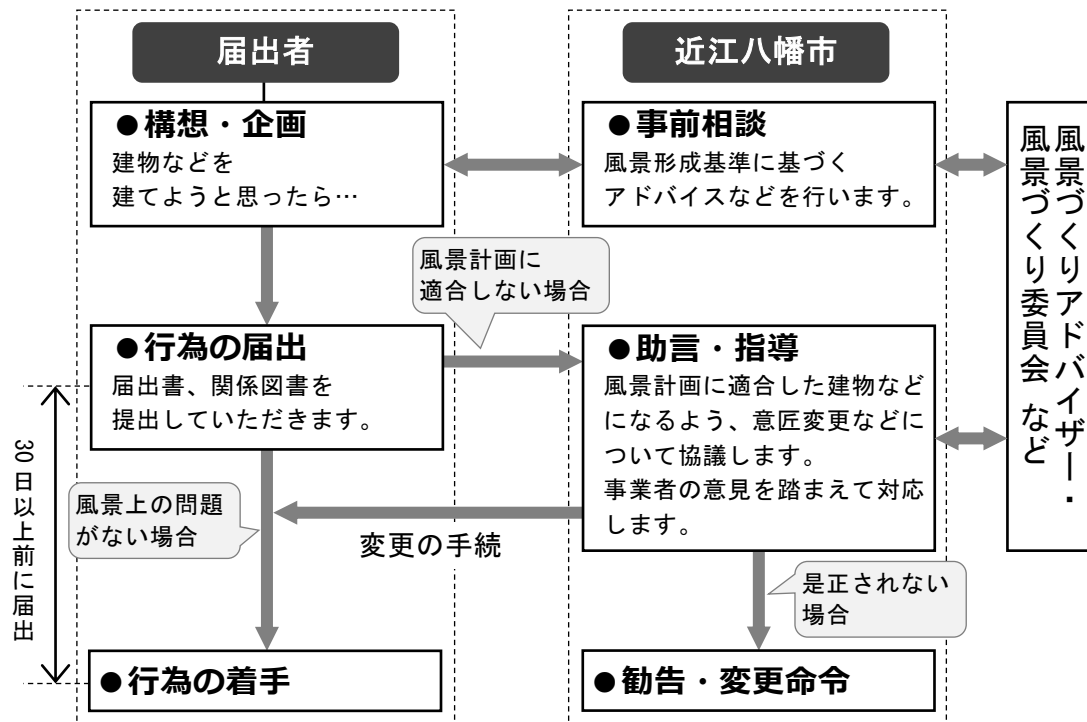
届出の手續の流れ

届出の必要な行為をする場合は、工事の着手前に所定の図書を市の風景担当課（都市計画課）に提出していただきます。

その後、風景計画に適合しているかの審査を行い、結果を届出者に通知します。風景計画に適合しないと認められる場合は、市は助言・指導などを行います。

なお、よりよい風景づくりに向けて、**届出前の事前相談**を随時受け付けています。

図 10 届出の手續の流れ



- 届出から30日間、又は行為の着手可能日が記入された届出書が返却されるまでは、行為に着手できません。
- 上記の届出とは別に、建築基準法に基づく確認申請、都市計画法に基づく開発許可申請など、他の法令に基づく手続が必要です。
- 届出の手続を円滑に進めるため、事前相談をしていただくようお願いします。

■違反に対する罰則

届出しなかった場合や虚偽の届出をした場合、行為の着手制限の期間を守らなかった場合は、罰則の対象になります。

届出に必要な図書

風景計画区域の名称、行為の種類・場所・期間等を記載した「風景計画区域内における行為の(変更)届出書」(近江八幡市景観法施行細則 別記様式第 1 号)に次の図書を添えて、原則として正本 1 部、副本 1 部、あわせて 2 部を提出してください。

表 3 届出に必要な図書

図書の種類	記載すべき事項	建築物の建築等	工作物の建設等	開発行為	その他の土地の形質の変更等その他の行為
付近見取図 (1/2,500 以上)	・敷地の位置 (朱書)	○	○	○	○
写真	・敷地及び周辺の状況が判断できるもの撮影位置及び撮影方向を配置図に明記すること。	○	○	○	○
配置図 (1/100 以上)	・道路の位置 ・敷地内における建築物及び工作物の位置 ・敷地の外構を構成している植栽、玄関周りの構築物、敷地内通路、庭園等の位置 ・植樹の木竹名 ・添付写真の撮影位置及び撮影方向 ・敷地周辺の隣接建築物及び工作物の位置	○	○		
立面図 (1/100 以上)	・建築物及び工作物の高さ ・露出する建築設備 ・外部仕上げ材 ・着色	○	○		
設計図又は施行方法を明らかにする図面(開発行為又は土地の形質の変更等を示すもの)	・行為内容及び施行方法 ・行為前の土地の現況 (点線) ・行為後の土地の状況 (実線)			○	○

■届出内容を変更する場合

行為の届出後、設計・施行方法などを届出内容から変更する場合は、「風景計画区域内における行為の(変更)届出書」に、変更に係る上記の図書を添えて提出していただく必要があります。