

【重点地区】（２）旧松原内湖景観形成地域

旧松原内湖景観形成地域は、以下の２つの地区に分類し、それぞれの地区で景観形成基準を定めています。（別図 6：地域・地区区分図参照）

地域名	地区名
旧松原内湖景観形成地域	1. 城北田園地区
	2. 城北まちなか地区

■景観形成基準

		1 城北田園地区	2 城北まちなか地区
地区の概要		● 古くは松原内湖が広がり、生業の場、宗教的な場、大名の生活文化・儀礼の場など、特色ある文化性を有していた。 ● 市街化調整区域に位置づけられ、まとまった農地が広がり、落ち着いたのどかな田園景観を形成している。	● 市街化区域と公園区域に位置づけられ、主要な幹線道路沿道の一部で店舗等が立地している。 ● 戸建て住宅を中心に低層な建築物が多く、周辺の田園や山の自然に囲まれた、落ち着いた住居系市街地を形成している。 ● 彦根総合スポーツ公園が整備され、新たな交流空間も形成されている。
景観形成の指針		● 建築物や工作物は、周辺の田園風景や落ち着いた集落景観との調和を図る。 ● 田園風景とともに緑に包まれたゆとりのある環境形成を図るなど、周辺の農地や伝統的集落のまちなみとの調和に配慮する。 ● 景観を阻害する屋外広告物などの要素を適切に改善・調整する。 ● 彦根城を望む眺望や俯瞰景観の向上を図る。	● 建築物や工作物は、周辺景観との調和を図る。 ● 新たな市街地では、緑に包まれたゆとりのある景観形成を図る。 ● 景観を阻害する屋外広告物などの要素を適切に改善・調整する。 ● 大規模な敷地では、敷地周辺のオープンスペースを公園のように整備して開放し、地域住民の憩いの空間ともなるよう考慮する。 ● 彦根城を望む眺望や俯瞰景観の向上を図る。
修繕等 建築物の新築、増改築、外観を変更する	眺望	● 別図5(彦根城の眺望景観図)に示す視点場から彦根城(彦根山および天守等)の眺望を阻害しないよう、建築物の配置、規模および高さに配慮すること。(※1)	
	位置	● 道路境界からできる限り後退すること。 ● 建築物の外壁面は、主要地方道大津能登川長浜線から2m以上の後退を原則とする。	● 大規模建築物は、威圧感を軽減するため、できる限り道路境界から後退すること。 ● 背景となる山なみと調和するよう工夫すること。
	高さ	● 建築物の高さは、12m以下とすること。(社寺等の伝統的様式による建築物は除く。) ● 田園集落の建築物と調和する高さおよび位置とすること。	● 住居系、用途指定のない地域は、建築物の高さを12m以下とすること。(社寺等の伝統的様式による建築物は除く。) ● 商業系、工業系の地域は、建築物の高さを15m以下とすること。(社寺等の伝統的様式による建築物は除く。)

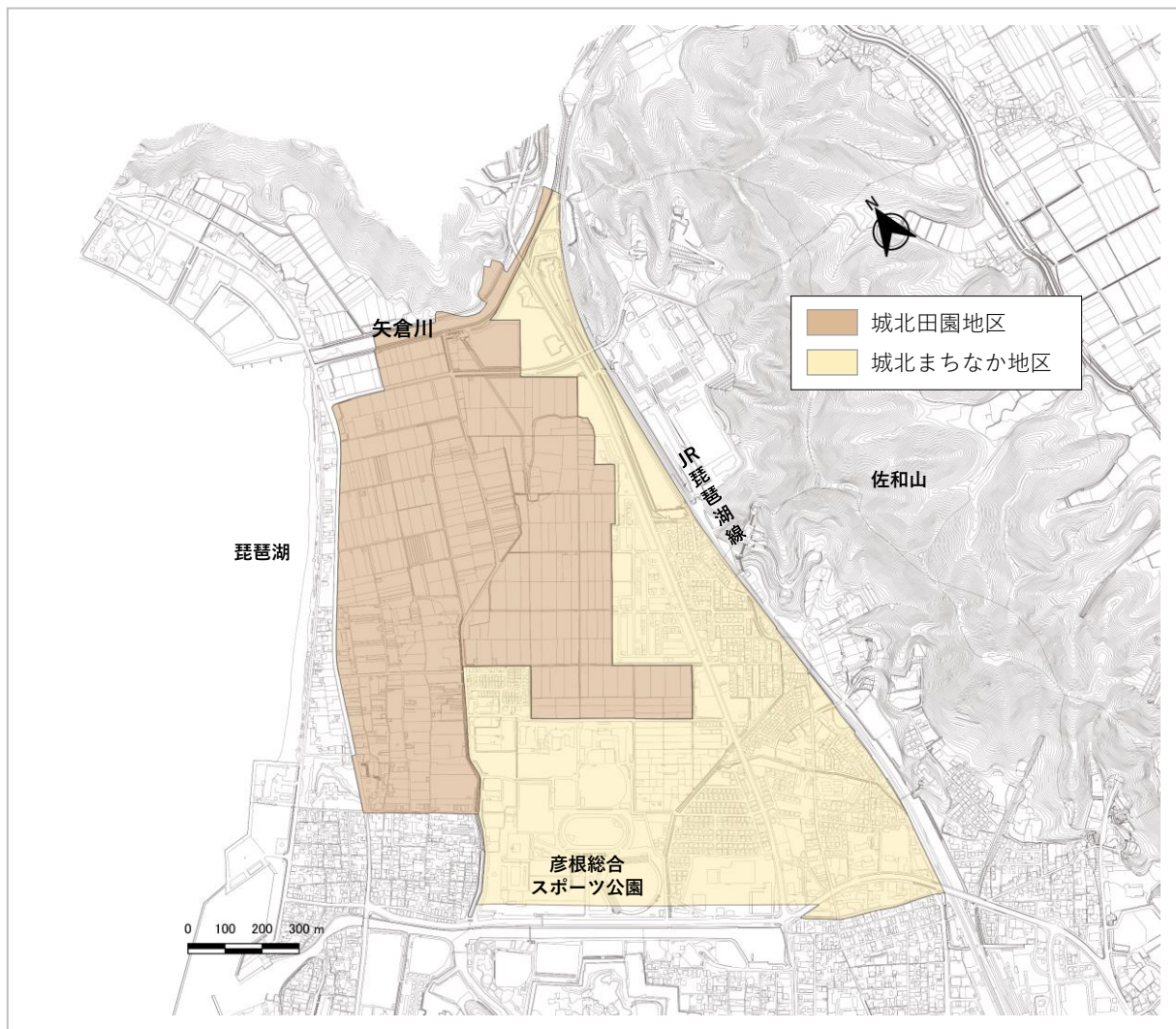
		1 城北田園地区	2 城北まちなか地区
		● 高さの最高限度を超えての建築計画は、原則不可とする。ただし、建築物が主要な眺望景観および彦根城からの俯瞰景観に著しく影響がなく、彦根城周辺の風情ある景観と調和した形態・意匠および色彩であるもの、かつ、次の各号のいずれかに該当する建築物は、この限りでない。なお、該当の計画は、景観影響調査を実施し、彦根市景観審議会の意見を聴くものとする。 【建築物】 (1) 公共、公益上の建築物でやむを得ないもの。 (2) 勾配屋根を有する建築物の屋根部分で、景観上の配慮がされており、環境上支障がないもの。(高さの最高限度に2mを加えた高さを緩和の上限) (3) 景観計画(R7)の基準時における敷地内(同一敷地)において、基準時の高さを超えない範囲で行う、同一用途の再度の新築で敷地形状からやむを得ないと認められるもの。	
	形態・意匠	● 周辺の歴史性をふまえた和風建築の形態・意匠を勘案して、全体的にまとまりのある形態とすること。 ● 周辺の山なみや眺望景観に配慮した形態・意匠とすること。 ● 高さ12m以下の建築物は、和風建築を基本とした勾配屋根(3～5寸勾配)とすること。12mを超える高さの建築物についてもできる限り勾配屋根とすること。 ● 勾配屋根は、切妻、入母屋を基本とし、寄棟、方形、招きまたはこれらをイメージする形態であること。ただし、大規模な建築物などこれにより難しい場合は、勾配屋根をイメージする形態のもと、適度な軒の出を設けるなど、水平線を強調した形態とすること。また、中高層建築物では、低層部に庇等を設けるなど、地区の風情と調和したものとする。 ● 勾配屋根は、平面の過半以上を覆う屋根とすること。 ● 現代的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺景観との調和が図れるよう形態・意匠を工夫すること。 ● 戸建て住宅や中高層建築物の低層部は、伝統的デザインを積極的に取り入れるよう工夫すること。 ● 壁面の適度な分節化や開口部の設置により、単調さや圧迫感を与えないよう工夫すること。 ● 大規模な建築物は、平滑な大壁面が生じないよう、屋根、壁面、開口部等の意匠を工夫し、威圧感および圧迫感を軽減する意匠とすること。 ● 室外に設ける設備は、公共空間から目立たない位置に設けるか、格子、ルーバーまたは植栽などによる修景措置を工夫すること。 ● 塔屋は、建築物の意匠と一体的に考えるなど、調和のとれたすっきりとしたものとする。 ● 物置および車庫等の附属建築物等を建築する場合、主たる建築物が勾配屋根で形成され、かつ、その附属建築物が主たる建築物より小さい場合にあっては、附属建築物の勾配屋根の規定について適用除外とする。この場合にあっては、配置、植栽など修景措置を工夫すること。	
	色彩	● 基調となる色は、落ち着いた色彩とし、周辺景観との調和を図ること。 ● 外壁は、自然素材がもつ色を基調とすること。	

		1 城北田園地区	2 城北まちなか地区																													
		● 屋根および外壁の基調色は、マンセル表色系において次のとおりとする。<table><tr><td></td><td>色相</td><td>明度</td><td>彩度</td></tr><tr><td rowspan="2">屋根の色彩</td><td>5R～5Y</td><td>2～6</td><td>1以下</td></tr><tr><td>N(無彩色)</td><td>2～6</td><td>—</td></tr><tr><td rowspan="4">外壁の色彩</td><td rowspan="2">5R～10R</td><td>2～3</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>4～8</td><td>2 以下</td></tr><tr><td>YR～5Y</td><td>2～8</td><td>4 以下</td></tr><tr><td>その他</td><td>2～8</td><td>1 以下</td></tr><tr><td></td><td>N(無彩色)</td><td>2～9</td><td>—</td></tr></table> ※漆喰、ベンガラ等の自然素材を使用する場合は、この限りでない。 ※全色相において彩度1未満の場合は、無彩色(N)の明度基準に準じる。 ● 大規模な建築物は、圧迫感を軽減するため、3 階以上の上層階の外壁に低明度色の使用を避けること。 ● 各壁面の見付面積の 1/20 未満について、商業地のにぎわいなどの創出を目的に基調色のマンセル値以外の色彩をアクセント色として使用することができる。ただし、アクセント色は、2色以下とし、高さ15mを超える部分には、できる限り使用しないこと。アクセント色を使用する場合は、周辺における歴史的な建築物などとの調和に配慮すること。 ● 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し、複数の色彩を使用することを避け、明度差を小さくすること。 ● 建築物に付属する携帯基地局は、建築物と調和する色彩を用いること。					色相	明度	彩度	屋根の色彩	5R～5Y	2～6	1以下	N(無彩色)	2～6	—	外壁の色彩	5R～10R	2～3	4 以下	4～8	2 以下	YR～5Y	2～8	4 以下	その他	2～8	1 以下		N(無彩色)	2～9	—
		色相	明度	彩度																												
屋根の色彩	5R～5Y	2～6	1以下																													
	N(無彩色)	2～6	—																													
外壁の色彩	5R～10R	2～3	4 以下																													
		4～8	2 以下																													
	YR～5Y	2～8	4 以下																													
	その他	2～8	1 以下																													
	N(無彩色)	2～9	—																													
素材	● 屋根は、日本瓦またはこれと同等の風情を有するものとする。ただし、鋼板葺きなどにあつては、周囲の建築物に調和するよう配慮すること。 ● 外壁は、できる限り木材、石材などの自然素材やこれに模した素材を積極的に用いるよう工夫すること。 ● 屋根や壁面などでは、冷たさを感じさせる素材、反射光のある素材を大部分にわたって使用することを避けること。																															
敷地の緑化措置		● 敷地内の空地には、できる限り多くの緑量を有する緑化措置を図ること。 ● 道路に面する空地は、中高木や生垣による緑化に努めること。		● 緑化率は、敷地面積(敷地面積150㎡未満は除く。)の15%以上とすること。ただし、建蔽率が80%の地域にあつては、敷地面積の10%以上とすること。																												
		● 風致地区内では、規定されている緑化率を確保すること。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。 ● 常緑の中高木を取り入れた樹木により、必要に応じて修景緑化を図ること。 ● 植栽は、周辺環境と調和した樹種とすること。																														
工作物(門、柵、塀)の新設、増改築、外観を変更する修繕等		● 周辺の景観に威圧感、圧迫感を与えない高さ、意匠とすること。 ● 落ち着いた色彩で周辺景観および建築物との調和が得られるものとする。 ● 道路に面する部分は、生垣、木材、石材等の自然素材を用いるよう工夫すること。																														
その他工作物の新設、増改築、外観を変更する修繕等		● 視点場から彦根城(彦根山および天守等)の眺望ならびに彦根城からの眺望を阻害しない配置、規模および高さとする。 ● 敷地境界線からできる限り後退すること。 ● 道路から2m以上後退を原則とする。																														

	1 城北田園地区	2 城北まちなか地区
	● できる限りすっきりとした形態および意匠とし、周辺景観や建物本体と調和する落ち着いた低彩度色とすること。 ● 単独で携帯基地局の工作物を設置する場合の色彩は、周辺景観や背景と調和する落ち着いた低彩度色とすること。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。 ● 道路から後退してできる空地には、常緑の中高木を取り入れた樹木により、必要に応じて修景緑化を図ること。 ● 金属製や光沢のあるものは、公共空間から目立たない位置に設けるかまたは、樹木や和風感のある塀により必要に応じ修景措置を工夫すること。 ● 付属施設は、建築物の意匠と一体的にするなど、周辺との調和に配慮すること。 ● その他の主な工作物については、「3）その他の主な工作物に関する景観形成基準」によること。	
土地の区画形質の変更	● のり面は、緑化措置(芝、低木などの植栽)を図ること。 ● やむを得ず擁壁等の構造物を設ける場合は、必要最小限とし、石材等の自然素材やこれに模したものを基調とすること。	
鉱物の掘採または土石類の採取	● 道路その他の公共の場から容易に望見できないよう植栽または塀などで遮へい措置を図ること。 ● 跡地の整正を行うとともに、緑化措置(芝、低木または中高木の植栽)を図ること。	
木竹の伐採	● 木竹の伐採は、可能な限り小規模にすること。 ● 樹木の樹種、樹齢、樹形等の価値を調査し、木竹の伐採を検討すること。 ● 高さ10m以上または枝張り10m以上の樹木は、できる限り伐採しないこと。 ● 伐採を行った場合は、その周辺景観を良好に維持できるよう代替措置を図ること。	
屋外における土石、廃棄物、その他の物件の堆積	● 道路その他の公共の場から容易に望見できない位置に集積または貯蔵すること。または、敷地外周部などに植栽等の修景措置を図ること。	
水面の埋立て、または干拓	● 護岸は、できる限り石材等の自然素材を用いること。 ● のり面が生じる場合は、芝、低木および中高木の植栽等の緑化措置を図ること。	
太陽光発電設備	● 太陽光発電設備(ソーラーパネル)は、「4）太陽光発電設備の景観形成基準」にて、建築物と一体となるもの、建築物に付帯するもの、土地に自立して設置するもの(平面型、支柱型)の別に基準を示しているため、その基準によること。	

(※1)視点場から眺望対象の範囲の内にある敷地で建築計画の予定がある場合は、視点場から彦根城(彦根山および天守等)の眺望を阻害しない建築物高さであるか調査すること。

■地域・地区区分図（図 6）



城北田園地区



田園地帯の
風景



田園地帯の
風景

城北まちなか地区

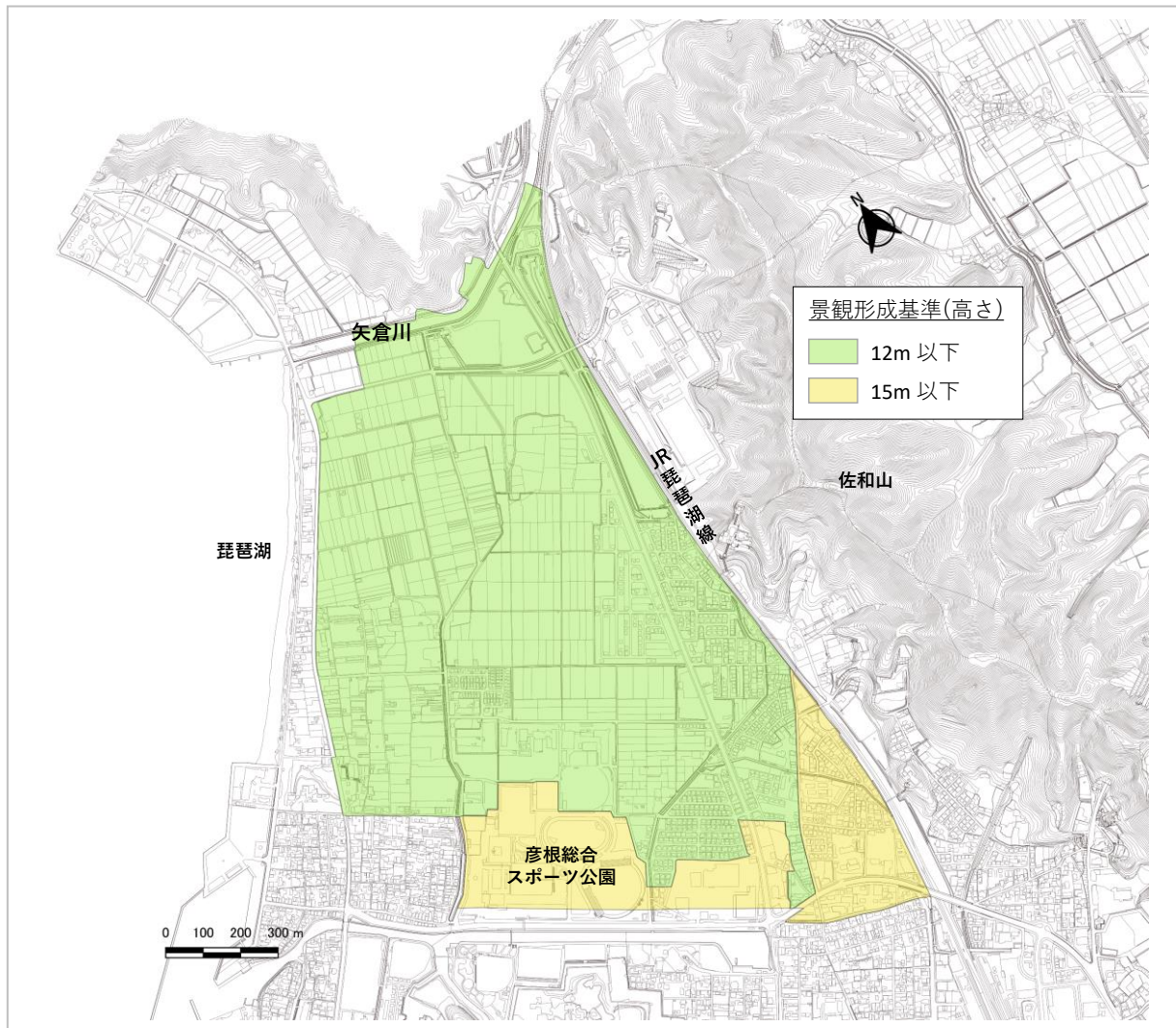


住宅街の風景

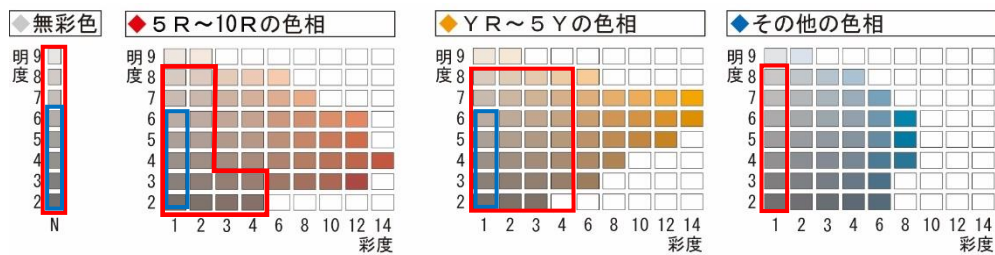


幹線道路沿い
の風景

■高さ基準図（図 7）



■1 城北田園地区、2 城北まちなか地区の色彩基準



佐和山から見る
旧松原内湖

- 屋根** 色相 5R~10R: 明度 2~6/彩度 1 以下
YR~5Y: 明度 2~6/彩度 1 以下
無採色 N2~N6
※彩度 1 未満の場合は、N の明度基準に準ずる
- 外壁** 色相 5R~10R: 明度 2~3/彩度 4 以下
明度 4~8/彩度 2 以下
YR~5Y: 明度 2~8/彩度 4 以下
その他: 明度 2~8/彩度 1 以下
無採色 N2~N9
※漆喰、べんがら等の自然素材を使用する場合はこの限りでない
※彩度 1 未満の場合は、N の明度基準に準ずる

3)その他の主な工作物に関する景観形成基準

その他の主な工作物の景観形成基準は、以下のとおりです。

	景観形成基準
擁壁の新設、増築または改築	● 道路に面して設ける場合は、できる限り低いものとする。 ● できる限り石材等の自然素材を用い、これにより難しい場合は、これに模したものとすること。これらの素材を用いることができない場合は、修景緑化等の措置を図ること。
煙突またはごみ焼却施設、アンテナ、鉄筋コンクリート造りの柱、鉄柱その他これらに類するもの 記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの 高架水槽の新設、増築または改築	● 敷地境界線からできる限り多く後退すること。 ● 原則として、道路から2m以上後退すること。 ● 敷地内に生育する樹林は、できる限り残すこと。やむを得ず樹林を伐採する必要があるときは、必要最小限にとどめること。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できる限りその周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行い、樹勢の回復に努めること。 ● できる限りすっきりとした形態および意匠とするとともに、けばけばしい色彩とせず、周辺景観になじむものとする。 ● 常緑の中高木を取り入れた樹木により、必要に応じて修景緑化を図ること。 ● 道路から後退してできる空地には、特に緑化に努めること。 ● 植栽は、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すること。
彫像その他これに類するものの新設、増築または改築	● 敷地境界線からできる限り多く後退すること。 ● 原則として、道路から2m以上後退すること。ただし、芸術性および公共性があり、周辺の景観との調和が図れるもの等は、この限りでない。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。 ● 原則として、周辺景観になじむ形態および意匠とするとともに、けばけばしい色彩としないこと。これにより難しい場合は、道路から容易に望見できないよう遮へい措置を図ること。ただし、芸術作品展等の開催に伴い一時的に設置されるものは、この限りでない。 ● 周辺景観との調和を図るため、修景緑化を図ること。 ● 道路から後退してできる空地には、特に緑化に努めること。 ● 植栽は、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すること。
汚水または排水を処理する施設の新設、増築または改築	● 敷地境界線からできる限り多く後退すること。 ● 原則として、道路から2m以上後退すること。 ● 敷地内に生育する樹林は、できる限り残すこと。やむを得ず樹林を伐採する必要があるときは、必要最小限にとどめること。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できる限りその周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行い、樹勢の回復に努めること。 ● 平滑な大壁面が生じないよう、陰影効果に配慮するとともに、外部に設ける配管類をできる限り目立ちにくくすること。

	景観形成基準
	● けばけばしい色彩とせず、できる限り落ち着いた色彩で周辺景観との調和が得られるものとする。 ● 敷地外周部は、緑化を図り、容易に望見できないようにすること。 ● 常緑の中高木を取り入れた樹木により、修景緑化を図ること。 ● 道路から後退してできる空地には、特に緑化に努めること。 ● 植栽は、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すること。
メリーゴーランド、観覧車、飛行塔、コースター、ウォーターシュートその他これらに類する遊戯施設の新設、増築または改築	● 敷地境界線からできる限り多く後退すること。 ● 原則として、道路から2m以上後退すること。 ● 敷地内に生育する樹林は、できる限り残すこと。やむを得ず樹林を伐採する必要があるときは、必要最小限にとどめること。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できる限りその周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行い、樹勢の回復に努めること。 ● 敷地面積が1.0ヘクタール以上であるもの(都市計画法第8条に規定する用途地域内のものを除く。)にあつては、原則として、その敷地面積の20%以上を緑化すること。 ● 敷地外周部には、施設の規模に応じた樹木により、周辺景観との緩衝帯となる植栽を行うこと。 ● 道路から後退してできる空地には、特に緑化に努めること。 ● 植栽は、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すること。
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 石油、ガス、LPG、穀物、飼料等を貯蔵する施設その他これらに類する施設の新設、増築または改築	● 敷地境界線からできる限り多く後退すること。 ● 原則として、道路から2m以上後退すること。 ● 敷地内に生育する樹林は、できる限り残すこと。やむを得ず樹林を伐採する必要があるときは、必要最小限にとどめること。 ● 樹姿または樹勢が優れた樹木が敷地内にある場合は、この樹木を修景に生かせるよう配慮すること。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、できる限りその周辺に移植すること。移植後は、十分な管理を行い、樹勢の回復に努めること。 ● できる限り壁面、構造等の意匠が周辺景観になじむよう配慮するとともに、外部に設ける配管類をできる限り目立ちにくくすること。 ● けばけばしい色彩とせず、できる限り落ち着いた色彩で周辺景観との調和が得られるものとする。 ● 敷地面積が1.0ヘクタール以上であるもの(都市計画法第8条に規定する用途地域内のものを除く。)にあつては、原則として、その敷地面積の20%以上を緑化すること。 ● 常緑の中高木を主体とする樹木により、施設の規模に応じた修景緑化を図ること。 ● 道路から後退してできる空地には、特に緑化に努めること。 ● 植栽は、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すること。
電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路(その支持	● 鉄塔は、原則として、道路沿いには設置しないこと。やむを得ず設置する場合は、道路からできる限り後退して設けること。 ● 電柱は、できる限り整理統合を図るとともに、極力目立たない位置となるよう配慮すること。また、できる限り道路の路面には設置しないよう努めること。

	景観形成基準
物を含む。)の新設、増築または改築	● 形態の簡素化を図ること。 ● 色彩は、周辺景観や背景と調和する落ち着いた低彩度色とすること。 ● 鉄塔の基部周辺は、できる限り修景緑化を図ること。