

大津市景観計画 のあらまし

2006



大津市景観計画（全文）はインターネットのホームページにてご覧いただけます。

※届出対象となる行為の規模や区域等の詳細については、都市景観課にお問い合わせください。

ー問い合わせ先ー

大津市都市計画部都市景観課
〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号
電話：077-528-2956 FAX：077-523-1533
URL：<http://www.city.otsu.shiga.jp/keikan/>

(平成18年8月)



大津市は、平成16年3月に制定した「古都大津の風格ある景観をつくる基本条例」に基づき、同年4月「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」を策定しました。基本計画では、「水・緑・人が織りなす古都のかがやき」を基本理念とし、「水が煌めく景観」、「緑が薫る景観」、「歴史を育む景観」の3つの基本目標を掲げています。

その基本理念、基本目標を実現するため、市民と行政が協働して取り組む景観づくりの指標として、大津市のあるべき景観像を明確にするとともに、その実現のための規制誘導の基準を定めることを目的とした『大津市景観計画』を平成18年2月に景観法に基づき策定しました。また、具体的な規制誘導手続きを定めるため、大津市景観法施行条例を、平成18年3月に公布しました。

このことから、平成18年10月1日以降に条例で定める行為をする場合、事前に、景観法に基づく届出が必要です。

大津市

良好な景観の形成に関する基本方針

基本方針1

水と緑の大景観を守る

大津を特徴づけ、また魅力あるものとし、人々に愛され続けてきた琵琶湖と山並みで構成される大景観は、市街地、湖上、山上・山間よりの眺望景観の基底をなす重要な要素となっている。そのため、この自然環境を守ることを大津市の景観形成の第一義とするとともに、琵琶湖や山並みを眺望する視点場及び視点場からの景観を保全する。

基本方針2

古都大津の歴史的景観を守り、育てる

大津は古来より、政治的、経済的、文化的に重要な地域であり続けたことから、各時代の歴史文化資産が重層的に残されており、周辺の自然環境と一緒にして、近江八景等に代表される特徴ある歴史的景観を形成してきた。そのため、これらの景観を保全するとともに、都市化の進行により崩れてきた歴史的景観を現代に再生し、歴史資産として、また人々の心にうるおいを与える資産として価値ある歴史的景観を創造する。

基本方針3

大津の顔となる景観を創る

大津には、各時代に都、寺院、城郭等を中心としたまちを象徴する景観が形成されてきた。しかし、時代の変化に対応していくなかで、従来の顔が喪失されてきた。そこで、大津駅前、浜大津から膳所にかけての湖岸部等、大津の表玄関となる地域において、琵琶湖岸の親水性、まちの借景となる山並み、歴史的まちなみやまち全体が持つ歴史性等の地域特性を積極的に生かし、古都大津の顔となる個性と風格のある都市景観を創造する。

基本方針4

個性ある地域景観を創り、育てる

大津市は多様で重層的な歴史、文化を持つ地域により構成される都市であり、その多様性こそが大津らしさであると考えられるから、各地域において、地域資源を十分に生かし、住民や事業者が主体的に個性あるまちかど、まちなかの景観づくりを推進する。

景観計画の区域と地域区分

大津市景観計画では、大津市全域*を計画区域と定めています。

また、個々の地域特性に配慮した景観形成を図るために、市域を地形的特性、文化的特性などにより区分し、良好な景観の形成に関する方針や行為の制限等を定めています。
*本計画における「大津市全域」とは、旧志賀町域を除く市域を指します

- 1) 大津市全域を9種類の景観構成要素で18地区に区分しています。また、各地区ごとに地区名称を付しています。これらの区分けにより、各地区ごとに地域性を考慮した景観形成の方針を定めています。
- 2) 18地区的各地区内部をさらに13種類の景観類型にて細分しています。この細分化は、都市計画決定による用途地域などに連動しており、届出が必要な行為や制限される行為などに違いがあります。
- 3) 更に、景観上特に重要なと考えられる6地域について、上記地域区分とは別に、眺望景観保全地域を指定しています。この地域内では、重要眺望点からのシミュレーションなど届出時検討していただく項目、届出が必要な行為及び制限される行為などについて、別途規定が適用されます。
- 4) 大津市の景観形成上、特に重要な地区や地域住民の積極的・主体的な景観まちづくりの取り組みが行われる地区について、今後よりきめ細やかなルールを持つ「特定地区」としての指定を目指します。

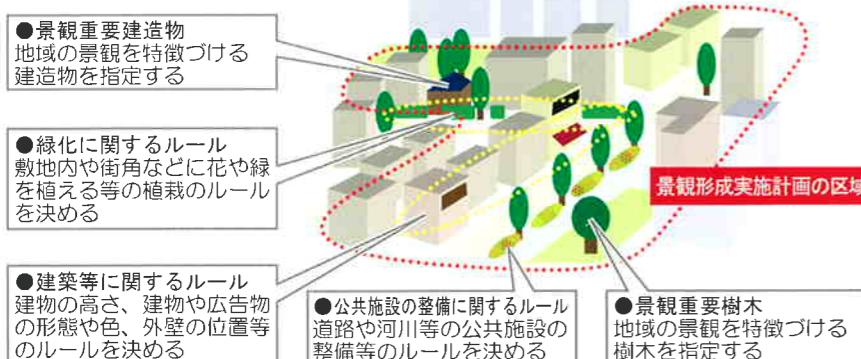
景観計画区域（大津市全域）

「景観構成要素」と「地区」と土地利用・用途に配慮した「景観類型」により区分

景観構成要素	地 区	景観類型
・山地景観地域	・葛川・伊香立地区	・堅田副都心地区
・古都緑地景観地域	・大石・田上地区	・大津・膳所都心地区
・丘陵地景観地域	・比叡山・音羽山地区	・石山副都心地区
・古都景観地域	・伽藍山地区	・瀬田副都心地区
・都心景観地域	・堅田丘陵地区	・堅田・雄琴地区
・市街地景観地域	・南郷・瀬田丘陵地区	・比叡平地区
・湖岸軸・河川軸	・坂本・大津京跡地区	・藤尾地区
・都市河川軸	・堅田地区	・旧東海道沿道地区
	・石山寺周辺・近江国跡地区	・瀬田地区
		・都市河川沿岸景観

「特定地区」 大津市の景観形成上、特に重要な地区や、地域住民の積極的・主体的な景観まちづくりの取り組みが行われる地区

《地区別景観形成実施計画のイメージ》



「重要眺望点」

大津を特徴づける山稜と琵琶湖の水面により構成される自然の大景観、自然と歴史が一体となって構成される景観の中で特に優れていると考えられる景観を望み、多くの市民が親しみ、かつ集まる場所

「眺望景観保全地域」

重要眺望点からその対象となる景観に大きな影響を与えると考えられる地区であり、かつ建築行為等を誘導する必要性があると認められる地区

届出対象となる行為

1) 大津市全域

- 条例で定める規模を超える建築物の建築等
- 条例で定める規模を超える工作物の建設等
- 1,000m²以上の開発行為

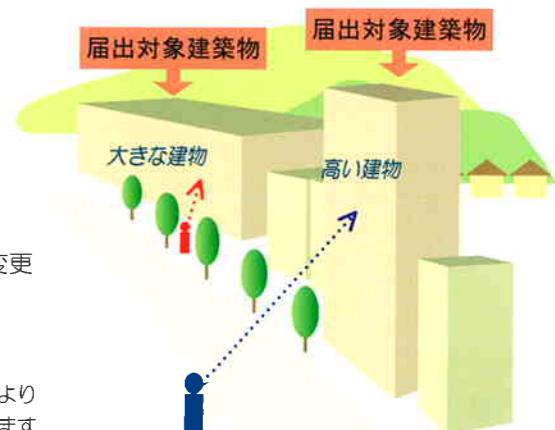
2) 琵琶湖湖岸部

(景観類型：市街地水辺景観、山岳水辺景観、水辺景観特別地区)

上記1)の行為に加え、以下の行為

- 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
- 木竹の伐採
- 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- 水面の埋立て又は干拓

*届出が必要となる建築物の規模などについては、景観計画で定める地域区分により異なるため、計画地がどの地域区分に該当するか確認していただく必要があります。



良好な景観の形成のための行為の制限

口大津市全域では

周辺景観との調和を図るために、各景観類型において景観に大きな影響を及ぼすと考えられる規模の行為を対象として、景観づくりの基準に基づき、建物等のデザイン、色彩、素材、緑化などを工夫していただきます。

さらに

口景観に大きな影響を及ぼすと考えられる規模の行為については

高さ31mを超える建築物、工作物については、シミュレーションを行い、高さやデザイン、色彩を検討していただきます。

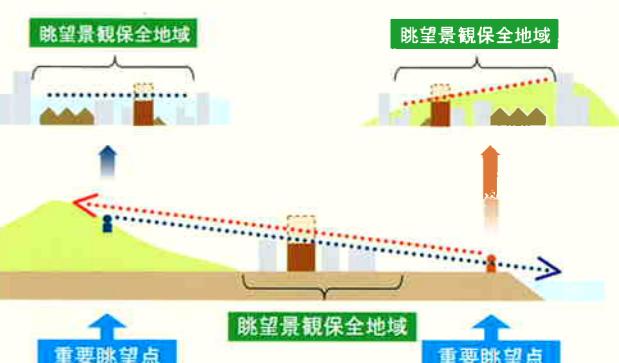
特に

口眺望景観保全地域では

眺望景観の保全を目的とした景観づくりの基準に基づき、高さやデザイン、色彩を検討していただきます。

眺望景観を守るために...

- 高さは
- 山並みの稜線・琵琶湖の見通し確保
- デザインは
- 自然景観・歴史景観との調和
- 色彩は
- 自然景観・歴史景観との調和



古くから多くの人々に愛され、時代とともに変化しながらも現在に引き継がれてきた素晴らしい眺めを守っていくことが必要です。大津市の風格ある景観づくりの基礎となる、重要な眺望景観を再発見し、守り、育てていきましょう。

周辺景観との調和を図るために...

- デザインは
- まとまりのあるもの
- 色彩は
- 落ち着いた色彩
- 素材は
- 長持ちするもの
- 敷地内の位置は
- 道路から後退
- 敷地は
- 緑化・樹木の保存

届出対象となる行為

行為種別景観類型	(い) 建築物の建築等 ※1	(ろ) 工作物の建設等 ※1 ※2	(は) 開発行為	(に) 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	(ほ) 木竹の伐採	(へ) 屋外における土石、廃棄物再生資源 その他の物件との堆積	(と) 水面の埋立て又は干拓	
(1) 緑地景観 低層住宅地景観	①高さ10mを超えるもの ②床面積500m ² を超えるもの	①高さ10m（電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路または空中線系（その支持物を含む。）は高さが15m）を超えるもの	開発行為のうち 1000m ² 以上のもの					
(2) 中高層住宅地景観 一般市街地景観 沿道市街地景観 準工業地景観 近隣商業地景観	①高さ13mを超えるもの ②延床面積1500m ² を超えるもの	①高さ13m（電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路または空中線系（その支持物を含む。）は高さが15m）を超えるもの	開発行為のうち 1000m ² 以上のもの					
(3) 工業地景観 商業地景観	①高さ15mを超えるもの ②延床面積3000m ² を超えるもの	①高さ15mを超えるもの	開発行為のうち 1000m ² 以上のもの					
市街地水辺景観 山岳水辺景観	①建築物（ <u>（<u>い</u>）</u> を除く。）の新築、改築、増築または移転で、①垣（生垣を除く。）、さく、へい、擁壁その他これらに類するもので、高さ1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの ②煙突、こみ焼却施設、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（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物（以下「屋外広告物」という。）および条例で定める工作物①に該当するものを除く。）、記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの（屋外広告物に該当するものを除く。）、高架水槽、メリーゴーラウンド、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、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で、高さ5mを超えるもの ③汚水または廃水を処理する施設で、高さ1.5mを超え、又はその築造面積の合計が100m ² を超えるもの ④電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路または空中線系（その支持物を含む。）で、高さが10mを超えるもの	①建築物（ <u>（<u>い</u>）</u> を除く。）の新築、改築、増築または移転で、①垣（生垣を除く。）、さく、へい、擁壁その他これらに類するもので、高さ1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの ②煙突、こみ焼却施設、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（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物（以下「屋外広告物」という。）および条例で定める工作物①に該当するものを除く。）、記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの（屋外広告物に該当するものを除く。）、高架水槽、メリーゴーラウンド、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、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で、高さ5mを超えるもの ③汚水または廃水を処理する施設で、高さ1.5mを超え、又はその築造面積の合計が100m ² を超えるもの ④電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路または空中線系（その支持物を含む。）で、高さが10mを超えるもの	開発行為のうち 1000m ² 以上のもの					
水辺景観特別地区	(い)欄(4)項①～⑤に掲げるもの	(ろ)欄(4)項①～④までに掲げるもの	開発行為のうち 1000m ² 以上のもの	①初土または盛土により生ずるのり面の高さが1.5mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ②長さが10mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ③当該行為に係る部分の面積が100m ² を超える土地の開墾その他の土地の形質の変更	以下に該当する木竹の伐採 ①木竹の高さが5mを超えるもの ②林業を営むために ③当該行為に係る部分の面積が100m ² を超える木竹の伐採以外	以下に該当する土石、廃棄物・再生資源その他の物件の堆積 ①堆積の高さが1.5mを超えるもの、若しくはその堆積に係る部分の面積が100m ² を超えるもの ②林業を営むために ③堆積された物件が外助から見通すことができる場所での堆積行う木竹の伐採以外	以下に該当する土石、廃棄物・再生資源その他の物件の堆積 ①堆積の高さが1.5mを超えるもの、若しくはその堆積に係る部分の面積が100m ² を超えるもの ②林業を営むために ③堆積された物件が外助から見通すことができる場所での堆積行う木竹の伐採以外	以下に該当する土石、廃棄物・再生資源その他の物件の堆積 ①盛土により生ずるのり面の高さが1.5mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ②長さが10mを超える土地の開墾その他の土地の形質の変更 ③当該行為に係る部分の面積が100m ² を超える土地の開墾その他の土地の形質の変更
(5)								

※1 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更の、それに係る部分の面積が10m²以下であるものを除く。

※2 工作物とは、条例で定める以下の①～⑪を指します。

- ①垣（生垣を除く。）、さく、へい、擁壁その他これらに類するもの
- ②煙突またはごみ焼却施設
- ③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（屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第2条第1項に規定する屋外広告物（以下「屋外広告物」という。）および条例で定める工作物①に該当するものを除く。）
- ④記念塔、電波塔、物見塔その他これらに類するもの（屋外広告物に該当するものを除く。）
- ⑤影像その他これらに類するもの（屋外広告物に該当するものを除く。）
- ⑥高架水槽
- ⑦汚水または廃水を処理する施設
- ⑧メリーゴーラウンド、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
- ⑨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
- ⑩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
- ⑪電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路または空中線系（その支持物を含む。）

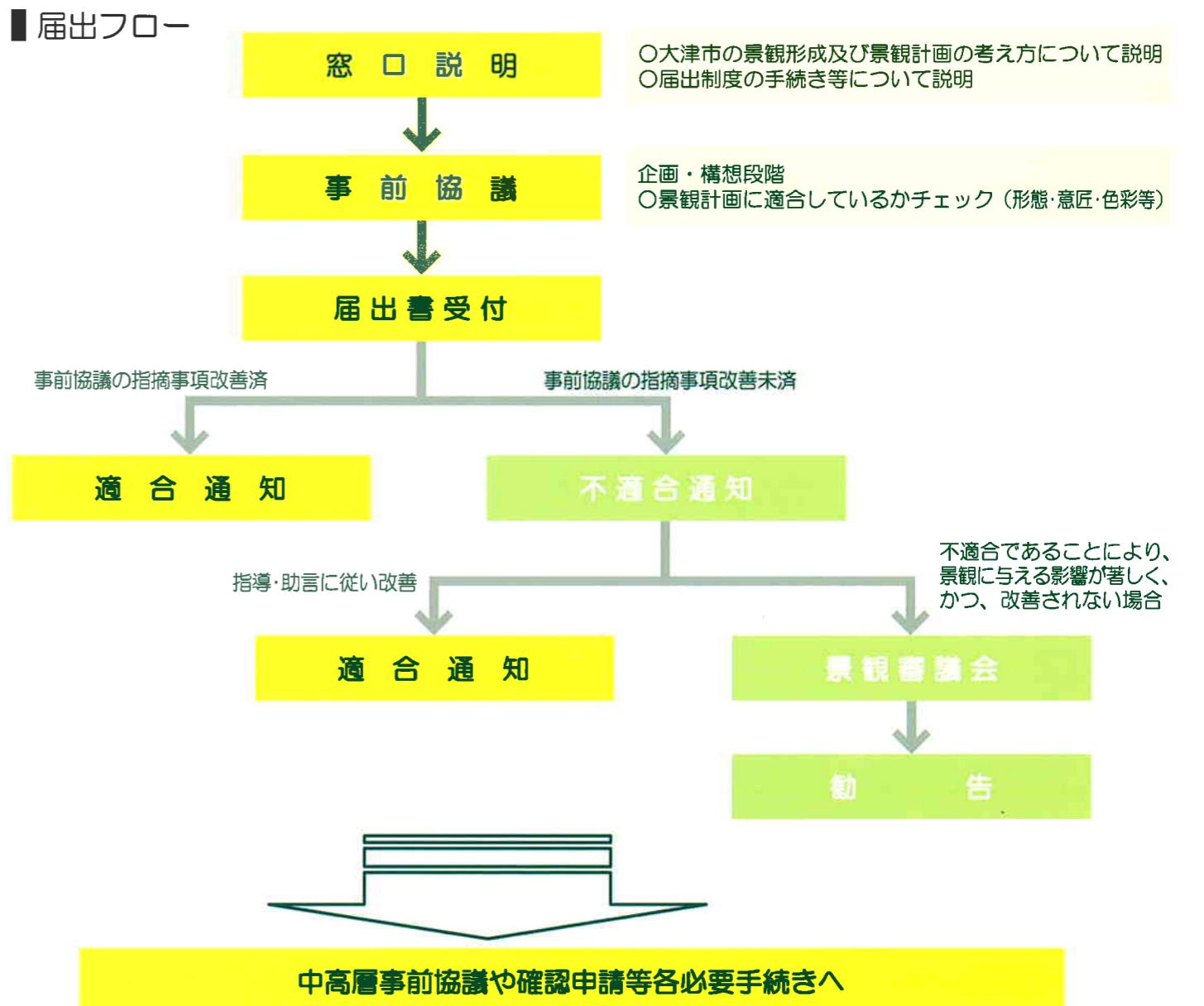
適用除外となる行為

区分	内容
法令等の規定に基づき、①「滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例」の規定による許可（協議・通知）を受けて行う行為	
許可を受け、届け出て	
②「大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例」の規定による許可（協議・通知）を受けて行う行為	
行う行為のうち、景観形成のための措置が講じられるものとして条例で定めるもの	
③「大津市伝統的建造物群保存地区保存条例」の規定による許可（協議・通知）を受けて行う行為	
④「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」の規定による許可を受けて行う行為	
⑤「自然公園法」の許可を受けて行う行為	
⑥「森林法」に規定する地域森林計画の対象となっている民有林または保安林における木竹の伐採、鉱物の掘採もしくは土石類の採取、水面の埋立もしくは干拓または土地の開墾その他の土地の形質の変更で、同法による許可を受けて行う行為	

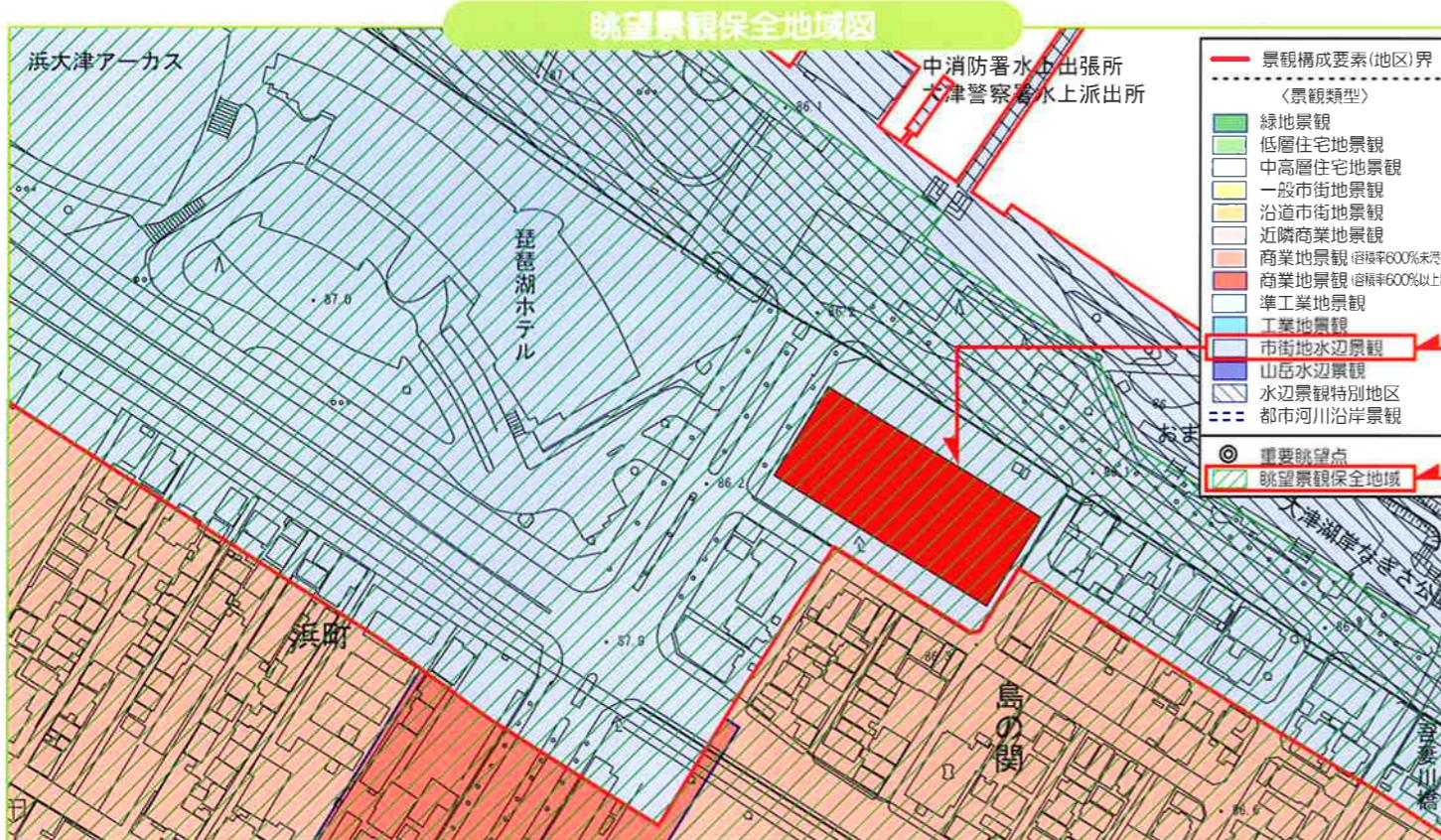
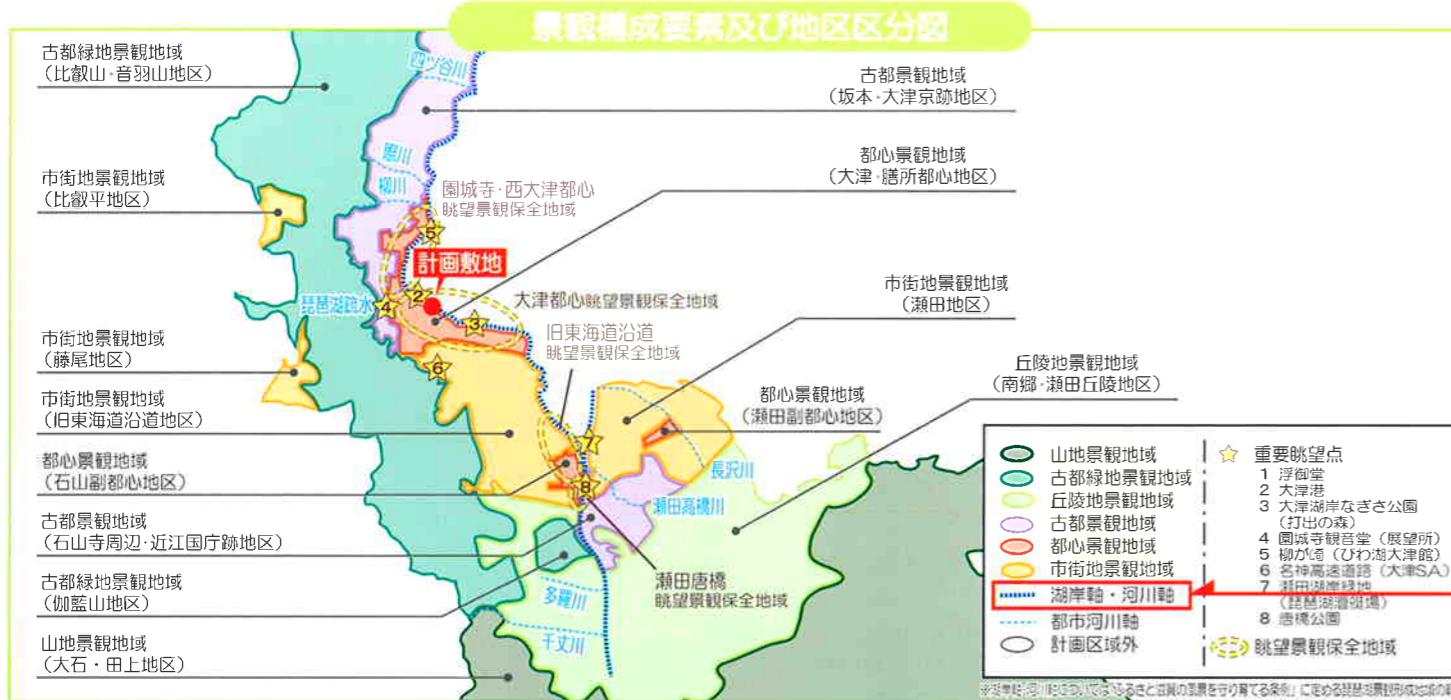
添付図書一覧

	建築物、工作物 で高さが31m 未満のもの	建築物、工作物で高さ が31mを超えるもの 眺望景観 眺望景観 保全地域外 保全地域内	開発行為	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	木竹の伐採	屋外における土石、 廃棄物・再生資源そ の他の物件の堆積	水面の埋立て または干拓
付近見取図（縮尺2,500分の1の市域図）	○	○ ○	○	○	○	○	○
配置図及び植栽計画図（縮尺200分の1以上）	○	○ ○					
平面図（縮尺200分の1以上）	○	○ ○					
立面図（縮尺200分の1以上）	○	○ ○					
写真（敷地・周辺の状況を撮影したもの）	○	○ ○	○	○	○	○	
写真（重要眺望点から計画地を望み撮影したもの）		○					
写真（中景 ^{*2} の視点から計画地を望み撮影したもの）	○	○					
景観配慮事項届出書	○	○ ○					
位置図（敷地・重要眺望点を明記したもの）		○					
位置図（敷地・中景の写真撮影位置を明記したもの）	○	○ ○					
重要眺望点からの計画建築物等の完成予想図		○					
中景の視点からの計画建築物等の完成予想図	○	○ ○					
設計説明書		○					
現況平面図（縮尺500分の1以上）	○	○ ○	○	○ *1	○		
計画平面図（縮尺500分の1以上）	○	○ ○	○	○ *1	○		
土地利用計画図（縮尺500分の1以上）	○	○ ○					
現況断面図（縮尺500分の1以上）	○	○ ○					
計画断面図（縮尺500分の1以上）	○	○ ○					

(*1) 縮尺200分の1以上
(*2) 500m～2km程度離れた場所



届出参考例



届出対象となる行為

行為種別景観類型	(い) 建築物	(ろ) 工作物 *
市街地水辺景観 山岳水辺景観	①建築物（ （い） を除く、 （ろ） ）の新築、改築、増築または移転で、その新築、改築、増築または移転に係る部分の床面積の合計が10m ² を超えるもの ②建築物（ （い） を除く、 （ろ） ）の新築、改築、増築または移転で、新築、改築または増築後の建築物の高さが5mを超えることとなるもの ③ （い） の新築、改築、増築または移転で高さが1.5mを超えるもの ④ （い） の新築、改築、増築または移転で長さが10mを超えるもの ⑤ （い） の改築、増築で、改築または増築後の （い） の高さが1.5mまたは長さが10mを超えることとなるもの ⑥ （い） 欄(1)項③に掲げるもの	①垣(生垣を除く)、さく、 （い） 擁壁その他これらに類するもので、高さ1.5mを超える又は長さが10mを超えるもの ②煙突、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、屋外広告物法昭和24年法律第189号第2条第1項に規定する屋外広告物以外「屋外広告物」という。および条例で定める工作物に該当するものを除く。 （い） 記念塔、電波塔、物見櫓その他これらに類するもの、屋外広告物に該当するものを除く。 （い） 像やその他これらに類するもの、屋外広告物に該当するものを除く。 （ろ） 高架水槽、メリーゴーランド、観覧車、飛行船、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、アスファルトブランチ、コンクリートブランチ、クラッシュアーバン、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で、高さ5mを超えるもの ③汚水または処理水を処理する施設で、高さ1.5mを超える又はその建築面積の合計が100m ² を超えるもの ④電気供給のための電線路、有線電気通信のための継続または空中線系その支線を含む。 （い） 高さが10mを超えるもの ⑤ （ろ） 欄(1)項②に掲げるもの

敷地位置：大津市島ノ関（大津市民会館）

計画行為内容：高さ32m、延床面積2,800m²の建築物の新築

1 地域区分の確認 ※地域区分図は都市景観課にて閲覧できます。

① 景観構成要素の確認 ➡ 湖岸軸

② 地区の確認 ➡ 湖岸軸であるため地区名称なし

③ 景観構成要素と地区から景観方針の確認

➡ 琵琶湖は、大津を特徴づける景観要素であり、特に湖との接点となる湖岸線は大津の景観づくりにとって最も重要なエリアである。そこで、雄琴などの葦の群生地などに代表される自然景観の保全、堅田、唐崎、石山寺などにおける歴史的景観の保全・創造に取り組む。また、湖岸背後の市街地において、その地域特性を生かしつつ、湖岸の風景を生かした魅力的な景観形成を推進する。（以下略）

④ 景観類型の確認 ➡ 市街地水辺景観

5) 景観類型による配慮基準の確認

➡ [建築物の建築] ○敷地内における位置：湖岸道路から2m、汀線から10mの外壁後退等 ○形態・

意匠：周辺景観との調和等 ○色彩：周辺の建築物の色彩との調和等（以下略）

⑥ 眺望景観保全地域内外の確認 ➡ 大津都心地域

7) 眺望景観保全地域による景観形成基準の確認 ➡ 柳が崎（びわ湖大津館）、名神高速道路（大津S.A.）

2 景観方針・配慮基準・景観形成基準を考慮のうえ基本構想等設計に反映

③ 行為内容が届出要件に該当するか確認

➡ 延床面積2,800m²>10m²、又は高さ32m>5mであるため届出が必要

4 届出内容にシミュレーションが必要か確認

1) 高さ32m>31mであるため中景の視点場（敷地から約500m~2km離れた地点）からのシミュレーションが必要

2) 高さ31m超であり、かつ眺望景観保全地域内であるため、柳が崎（びわ湖大津館）及び名神高速道路（大津S.A.）の2箇所の重要眺望点から、それぞれシミュレーションが必要

5 大津市景観形成に関する指導要綱に基づく事前協議書を提出し、協議を行う。（提出窓口：大津市都市計画部都市景観課）

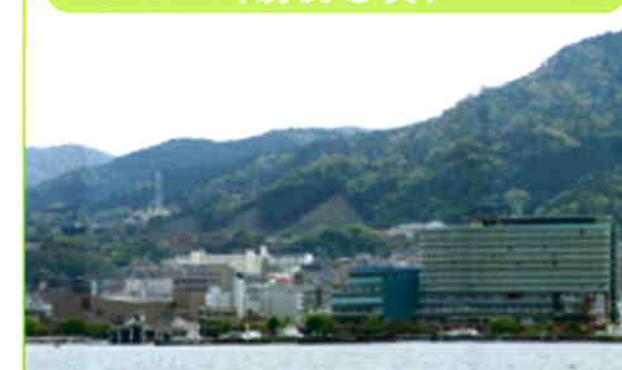
6 事前協議終了通知書を受理

7 大津市景観法施行条例に基づく届出（提出窓口：大津市都市計画部都市景観課）

8 適合通知書を受理

9 他法令届出等処理の後、着工

〈現況写真〉



〈シミュレーション〉

