

改定版

風致地区内行為許可に係るガイドライン

令和6年4月

大津市

目次

本ガイドラインの目的	1
本ガイドラインの位置づけ	1
本ガイドラインの構成	1
用語の定義	2
許可の基準（市条例第5条）	4
数値基準	4
許可を要しない行為	5
1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転	6
(1) 建築物その他の工作物が仮設若しくは地下に設けるものの場合	6
1) 仮設の建築物等	6
2) 地下に設ける建築物等	8
(2) 建築物又は工作物が仮設及び地下に設けるもの以外の場合	9
1) 建築物の高さに関する事	9
2) 建築物の建ぺい率に関する事	11
3) 建築物の壁面後退距離に関する事	12
4) 建築物等の位置、形態及び意匠に関する事	15
5) 工作物に関する事	18
6) 建築物の緑地率に関する事	20
7) 補足事項及びただし書きの適用	21
2 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更（宅地の造成等）	22
3 木竹の伐採	27
4 土石の類の採取	29
5 建築物等の色彩の変更	30
6 水面の埋立て又は干拓	31
7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積（屋外における土石等の堆積）	32
建築物が風致地区の内外等にまたがり建築される場合	33
緑地面積の算定基準	34
建築物（又は敷地）と緑地の配置について	36
風致地区におけるソーラーパネルの設置について	37

本ガイドラインの目的

大津市において、都市計画法(以下「法」という。)第8条の規定により定められた風致地区内で一定の行為を行おうとする者は、「大津市風致地区内における建築物等の規制に関する条例」(以下「市条例」又は単に「条例」という。)の定めるところにより、市長の許可を得なければならない。

本ガイドラインは、条例を分かりやすく解説するとともに、「古都大津」にふさわしい風致地区形成のための風致地区内における行為の望ましいあり方について示したものである。

本ガイドラインの位置づけ

本ガイドラインは、風致地区内での行為に関し、条例や各種の関連法規、関連計画、指針等と照らし合わせ、許可基準を解説したものであり、条例に基づく行為許可の運用にあたって活用するものである。

本ガイドラインの構成

本ガイドラインは、風致地区内行為の許可基準の解釈と運用に関する解説等によって構成される。

用語の定義

本ガイドラインに使用している用語は、都市計画法(昭和43年法律第100号)、建築基準法(昭和25年法律第201号)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例によるもののほか、条例の適切な運用を図るために以下のとおり定義する。

○建築物

「建築物」とは、建築基準法第2条第1号の規定に準ずるものとする。

建築基準法 第2条第1号 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

○仮設の建築物

「仮設の建築物」とは、建築基準法第85条第2項又は同条第5項で規定する仮設建築物を指すものとする。

建築基準法 第85条第2項

災害があった場合において建築する停車場、官公署その他これらに類する公益上必要な用途に供する応急仮設建築物又は工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物については、(以下略)

建築基準法 第85条第5項

特定行政庁は、仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物について安全上、防火上及び衛生上支障がないと認める場合においては、1年以内の期間(建築物の工事を施工するためその工事期間中当該従前の建築物に替えて必要となる仮設店舗その他の仮設建築物については、特定行政庁が当該工事の施工上必要と認める期間)を定めてその建築を許可することができる。(以下略)

○地下に設ける建築物等

「地下に設ける建築物等」とは、地下に埋まっているもの又は建築物で地階(建築基準法施行令第1条第2号に定めるものをいう。)に該当する建築物のうち同施行令第2条第2項に規定する地盤面上1m以下のものを指す。

建築基準法施行令 第1条第2号 地階

床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のものをいう。

○地盤面

建築基準法施行令第2条第2項に規定する地盤面をいう。

建築基準法施行令 第2条第2項

(略)「地盤面」とは建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

○工作物

土地または建築物に定着して設置される建造物のうち、建築物以外のものをいう。

○建築物の改築

既存建築物の、ある棟の全部又は一部を除却し、その除却する建築物と同程度の構造・規模の建築物をほぼ同様の場所に建築する場合をいう。ただし、同一敷地内の既存建築物をすべて除却して建築する場合は、新築として取り扱うものとする。

○建築物の移転

建築物等又はその一部を解体せずに、同一敷地内の別の場所へ移すことをいう。別の敷地へ移す場合は、新築又は増築となる。

○道路

「道路」とは建築基準法第 42 条各項に規定するものをいう。同条第 2 項及び第 3 項による道路の場合、道路の中心線から規定による後退をした線をその道路の境界線とみなす。

○緑地面積

「緑地面積」とは木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積をいう。

○間伐

右表に示す標準伐期齢に満たない森林の樹木を森林保育のために抜き切りすることをいう。

標準伐期齢	
樹種	伐期齢
スギ・マツ	40年
ヒノキ	45年
その他 針葉樹	50年
クヌギ	15年
その他 広葉樹	20年

○択伐

右表に示す標準伐期齢に達した森林の樹木を森林の構成を著しく変化させることなく抜き切りすることをいう。

○公共用空地

行為に係わる土地及び周辺の土地の区域に存在する航路、道路、公園、広場、市街地等その他の公共の用に供する場をいう。

許可の基準(市条例第5条)

数値基準

建築物の許可の基準			
最高高さ	15m 以内		
建ぺい率	40% 以下		
壁面後退	道路から	有効で 2m 以上	
	隣地から	有効で 1m 以上	
植栽計画	周辺の風致に十分配慮された緑地が設けられていること		
	緑地率 (新築の場合のみ)	用途地域内	20% 以上
		上記外の地域	30% 以上
形状・色彩等	屋根・外壁の形状・色彩は、周辺の風致と十分に調和していること 土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと		
宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更の許可の基準			
植栽計画	緑地率	用途地域内	20% 以上
		上記外の地域	30% 以上
のり面	1ha を超える宅地の造成等の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・高さは、5m 以下 (もしくは5m以下ごとに幅1.5m以上の小段を設け、のり高以上となる高木が植栽されていること) ・種子吹き付け又は樹木による緑化がされていること 	
	1ha 以下の宅地の造成等の場合	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが5mを超える場合は、種子吹き付け又は樹木による緑化がされていること 	
		<ul style="list-style-type: none"> ・高さが5m以下の場合は、可能な限り種子吹き付け又は樹木による緑化がされていること 	

許可を要しない行為

行為の種別	許可を要しない行為一覧
建築物の新築、改築、増築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の床面積の合計が10 ㎡以下であるものの新築、改築若しくは増築（新築、改築又は増築後の建築物の高さが8mを超えるもの、建ぺい率が10分の4を超えるもの、壁面後退距離が道路に接する部分にあつては2m、その他の部分にあつては1m未満であるものを除く。）又は移転（移転後の壁面後退距離が道路に接する部分にあつては2m、その他の部分にあつては1m未満であるものを除く。）
工作物の新築、改築、増築又は移転	<ul style="list-style-type: none"> ・ 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物 ・ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの ・ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台 ・ 上記以外の工作物で新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5m以下であるもの ・ 建築物の存する敷地内で行う建築物に付属する物干場、受信用の空中線系（その支持物を含む。）その他これらに類する工作物 ・ 電気通信事業又は有線一般放送（共同聴取業務に限る。）の用に供する線路又は空中線系でその高さが15m以下のもの ・ 農林漁業を営むために行う幅員が2m以下の用排水路、農道又は林道の設置 ・ 農林漁業を営むために行う用排水施設、農道及び林道を除く工作物の設置
宅地の造成等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積が10 ㎡以下の土地の形質の変更で、かつ、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない当該土地の形質の変更 ・ 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わない土地の形質の変更 ・ 農林漁業を営むために行う土地の形質の変更（宅地の造成、土地の開墾を除く。）
木竹の伐採	<ul style="list-style-type: none"> ・ 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採 ・ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採 ・ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採 ・ 仮植した木竹の伐採 ・ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採（この条例による市長の許可を要する行為のためのものを除く。） ・ 建築物の存する敷地内で行う高さが5mを超えない木竹の伐採 ・ 林業を営むために行う木竹の伐採 ・ 農業又は漁業を営むために行う森林である土地の区域外における木竹の伐採
土石の類の採取	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積が10 ㎡以下の地形の変更で、かつ、高さが1.5mを超えるのりを生ずる地形の変更を伴わない土石類の採取 ・ 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5mを超えるのりを生ずる地形の変更を伴わない土石類の採取
建築物等の色彩の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物等のうち屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
水面の埋立て又は干拓	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積が10 ㎡以下の水面の埋立て又は干拓
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積が10 ㎡以下であり、かつ、高さが1.5m以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積 ・ 建築物の存する敷地内で行う高さが1.5m以下である土石、廃棄物又は再生資源の堆積
行為全般	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画事業の施行として行う行為 ・ 国、県若しくは市町又は都市計画施設を管理することとなる者が、当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行う行為 ・ 非常災害のため必要な応急措置として行う行為 ・ 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

1 建築物その他の工作物の新築、改築、増築、移転

本規定は、建築物や工作物が「古都大津」の歴史的・文化的資源と調和した周囲の自然景観やまちなみに溶け込み、違和感のない状態とするためのものである。

(1) 建築物その他の工作物が仮設若しくは地下に設けるものの場合

1) 仮設の建築物等

市条例	第5条第1項第1号ア(ア)(イ)、同項第3号ア(ア)(イ)
第5条第1項第1号ア〈仮設の建築物等の新築〉 (ア) 当該建築物等の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。 (イ) 当該建築物等の規模及び形態が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
第5条第1項第3号ア〈仮設の建築物等の増築〉 (ア) 当該増築部分の構造が、容易に移転し、又は除却することができるものであること。 (イ) 増築後の建築物等の規模及び形態が、増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	

・「仮設の建築物」については、用語の定義 (P.2)を参照。

基本的考え方

本規定は、当該建築物等が風致地区である周囲の自然景観やまちなみに溶け込み、違和感がなく目立たない状態とするために定めているものである。

解釈と運用

- ①「容易に移転し、又は除却することができるもの」とは、次の要件に該当するものとする。
 - ア. 階数が2以下で、かつ、地階を有しないこと。
 - イ. 主要構造部(建築基準法第2条第5号に定める主要構造部をいう。)が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
- ② 仮設の建築物等の許可期限は、概ね6か月以内とする。ただし、長期的施行に関するものについては、それに要する期間を勘案し、協議の上決定する。
- ③ 「土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でない」とは以下のとおりとする。なお、建築物にあつては、可能な限り『(2) 建築物又は工作物が仮設及び地下に設けるもの以外の場合』の許可基準によることが望ましい。

(規模)

ア. 周囲の状況等を考慮し個別ごとの判断によるが、いずれも必要最小限度にとどめたものとする。

(形態)

ア. 背景をなす自然景観や周囲のまちなみとの対応において、違和感を与えるような形態(塔状等)を避ける。

イ. 長大な壁面が生じざるを得ない建築物等については、建築物を分割する又は屈曲するなどの、壁面の見え掛かりを小さくするよう工夫する。

●申請不要行為

第2条第2項第4号

建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの。ただし、次に掲げる場合を除く。

ア 当該建築物の高さ(改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の高さ)が8mを超えることとなる場合

イ 当該建築物の建ぺい率(改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の建ぺい率)が10分の4(特に規則で指定する地区(以下「指定地区※」という)にあっては、10分の2)を超えることとなる場合

ウ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離(改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離)が道路に接する部分にあっては2m(指定地区※にあっては、3m)、その他の部分にあっては1m(指定地区※にあっては、1.5m)未満となる場合

第2条第2項第6号

次に掲げる工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の新築、改築、増築又は移転

ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の新築、改築、増築又は移転

・「工作物」については、用語の定義(P.3)を参照。

※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

2) 地下に設ける建築物等

市条例	第5条第1項第1号イ、同項第3号イ
第5条第1項第1号イ〈地下に設ける建築物等の新築〉 イ 地下に設ける建築物等については、当該建築物等の位置及び規模が新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
第5条第1項第3号イ〈地下に設ける建築物等の増築〉 イ 地下に設ける建築物等については、増築後の当該建築物等の位置及び規模が増築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	

・「地下に設ける建築物等」については、用語の定義 (P.2)を参照。

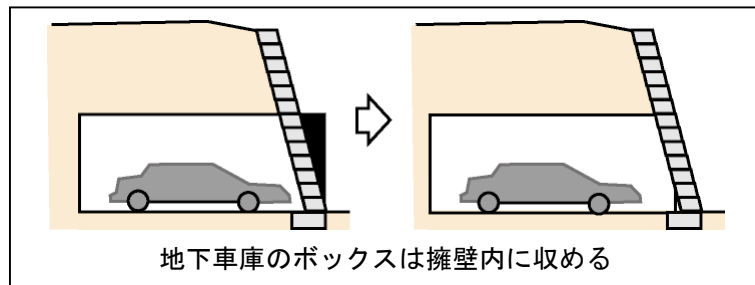
基本的考え方

地下に設ける建築物等の位置や規模によっては、地上部に出た壁面等が風致の維持や地上部・接道部の緑化に支障を及ぼすことがあるが、本規定は、それを防ぐために定められているものである。

解釈と運用

- ① 地下に設ける建築物等の地上に出る部分については、山頂部やスカイラインの自然景観を保全するため、尾根線上など目立つ場所や周辺市街地から目立つ中腹部から上位面への建築を避ける。
- ② 地下に設ける建築物で当該建築物の部分が地盤面から 1m 以上地上に出る場合は、一般の(地上に設ける)建築物と同様に風致景観上の影響があるため、建ぺい率、壁面後退、緑化率は、『(2)建築物又は工作物が仮設及び地下に設けるもの以外の場合』の基準値によるものとする(面積等の算定方法は建築基準法に準じる)。

- ③ ボックス式地下車庫については、ボックスを擁壁の内側に収める。



●申請不要行為

第2条第2項第4号

建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が 10 m²以下のもの。(以下略)

第2条第2項第6号

次に掲げる工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の新築、改築、増築又は移転

イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるものの新築、改築、増築又は移転

(2) 建築物又は工作物が仮設及び地下に設けるもの以外の場合

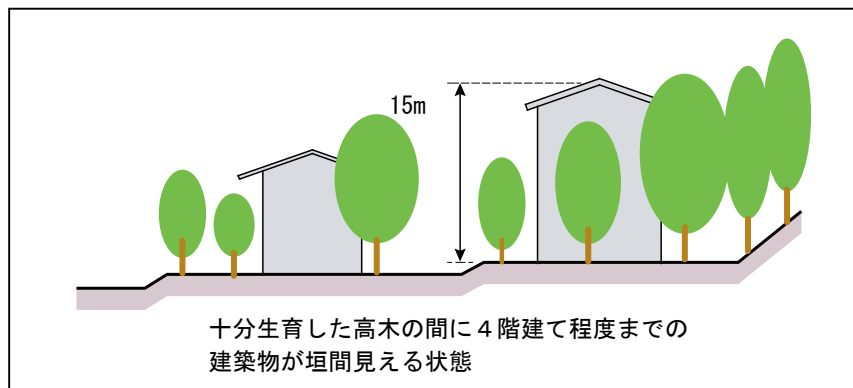
1) 建築物の高さに関すること

市条例	第5条第1項第1号ウ(ア)、同項第2号ア、同項第3号ウ(ア)
第5条第1項第1号ウ〈建築物等の新築〉 (ア) 建築物にあつては、当該建築物の高さが15m(指定地区※にあつては、8m)以下であること。ただし、当該建築物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でなく、かつ、敷地について風致の維持に有効な措置が行われることが確実と認められる場合においては、この限りない。	
第5条第1項第2号〈建築物等の改築〉 ア 建築物にあつては、改築後の建築物の高さが改築前の建築物の高さを超えないこと。	
第5条第1項第3号ウ〈建築物等の増築〉 (ア) 建築物にあつては、当該増築部分の建築物の高さが15m(指定地区※にあつては、8m)以下であること。第1号ウ(ア)ただし書の規定は、この場合について準用する。	

※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

基本的考え方

建築物の高さを15mに制限するのは、樹木が建築物等を覆い隠す、もしくは樹木間に建築物等が見え隠れし、全体として緑に富んだ景観が保たれている状態とするためのものであり、15mという高さは、十分生育した高木の間に4階建て程度までの建築物等が垣間見える状態を想定している。



解釈と運用

- ① 建築物の高さは15m以内とする。
- ② 建築物の高さの算定については建築基準法に準ずるものとし、建築物に付属する避雷針、アンテナ、煙突等は建築物の高さを含めないものとする。
- ③ 昭和45年3月31日の県条例制定以前から立地している建築物の改築の場合で、改築前の高さが基準値を超えている建築物は、高さの限度は改築前の高さとする。

● 申請不要行為

建築物の高さ/建ぺい率/後退距離/位置、形態及び意匠/緑地率に関すること 共通

第2条第2項第4号

建築物の新築、改築又は増築で、新築、改築又は増築に係る建築物若しくはその部分の床面積の合計が10㎡以下であるもの。ただし、次に掲げるものを除く。

ア 当該建築物の高さ（改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の高さ）が8mを超えることとなる場合

イ 当該建築物の建ぺい率（改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の建ぺい率）が10分の4（指定地区※にあっては、10分の2）を超えることとなる場合

ウ 当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離（改築又は増築の場合にあっては、当該改築又は増築後の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離）が道路に接する部分にあっては2m（指定地区※にあっては、3m）、その他の部分にあっては1m（指定地区※にあっては、1.5m）未満となる場合

第2条第2項第5号

建築物の移転で、移転に係る建築物の床面積が10㎡以下であるもの。ただし、移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2m（指定地区※にあっては、3m）、その他の部分にあっては1m（指定地区※にあっては、1.5m）未満となる場合を除く。

※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

2) 建築物の建ぺい率に関すること

市条例	第5条第1項第1号ウ(イ)、同項第3号ウ(イ)
第5条第1項第1号ウ〈建築物等の新築〉	(イ) 建築物にあっては、当該建築物の建ぺい率が10分の4(指定地区※にあっては、10分の2)以下であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。
第5条第1項第3号ウ〈建築物等の増築〉	(イ) 建築物にあっては、増築後の建築物の建ぺい率が10分の4(指定地区※にあっては、10分の2)以下であること。第1号ウ(イ)ただし書の規定は、この場合について準用する。

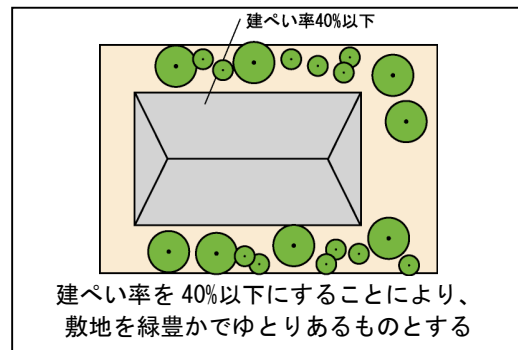
※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

基本的考え方

建築物の建ぺい率は、40%以下に制限することにより、風致地区内の敷地を周辺との調和に配慮した緑豊かでゆとりあるものとするためのものである。

解釈と運用

- ① 建築物の建ぺい率は40%以内とする。
- ② 建築物の建ぺい率、建築面積の算出については建築基準法に準ずるものとする。ただし、建築基準法による角地緩和は適用されない。
- ③ 建築物の軒、ひさし、これに類するものの壁面からの張り出し部分については、建築面積に含めないものとする。ただし、1.0mを超えるものは1.0mを排除した部分を建築面積にする。



- ④ 昭和45年3月31日の県条例制定以前から立地している建築物の改築の場合で、改築前の建ぺい率が基準値を超えている建築物の建ぺい率の限度は、改築前の建ぺい率以内とする。ただし、可能な限り緑地面積を広く確保する。

● 申請不要行為

『1) 建築物の高さに関すること』の申請不要行為(P.10)に同じ

3) 建築物の壁面後退距離に関すること

市条例	第5条第1項第1号ウ(ウ)、同項第4号ア
第5条第1項第1号ウ〈建築物等の新築〉 (ウ) 建築物にあっては、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2m(指定地区※にあっては、3m)、その他の部分にあっては1m(指定地区※にあっては、1.5m)以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。	
第5条第1項第4号〈建築物等の移転〉 ア 建築物にあっては、移転後の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地の境界線までの距離が、道路に接する部分にあっては2m(指定地区※にあっては、3m)、その他の部分にあっては1m(指定地区※にあっては、1.5m)以上であること。第1号ウ(ウ)ただし書の規定は、この場合について準用する。	

・「道路」については、用語の定義(P.3)を参照。

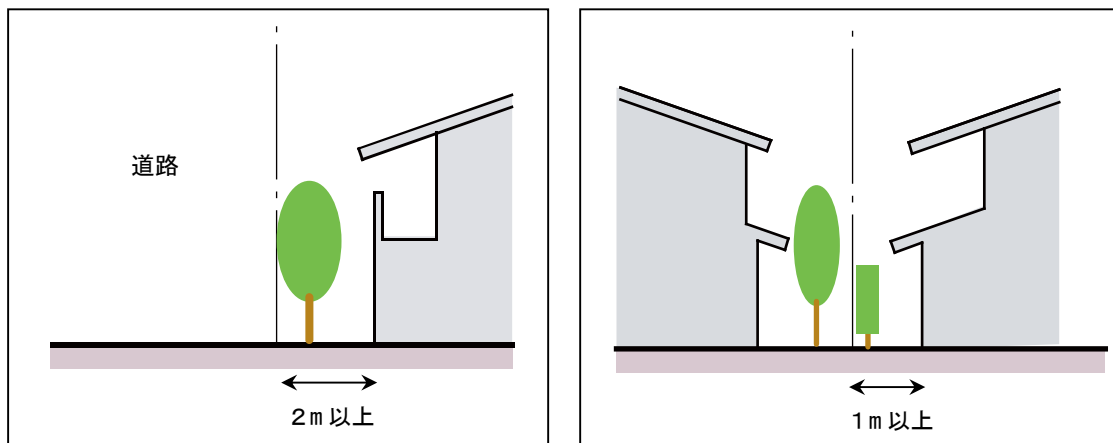
※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

基本的考え方

壁面後退は、道路および隣地からの距離を制限することにより、敷地において生垣や低木、高木等が植栽できる空間を確保するためのものである。

解釈と運用

- ① 壁面後退は、道路境界から2m以上、隣地境界から1m以上とする。壁面後退距離は、敷地境界から壁又は柱の外壁面(バルコニー、出窓等で建築面積に算入される部分を含む。)までの距離とする。
- ② 昭和45年3月31日の県条例制定以前から立地している建築物の改築の場合で改築前の建築物の壁面後退距離が規定値に適合しない建築物の壁面後退距離は、改築前の状態を超えてはならず、できるだけ基準値に近づけるものとする。また、可能な限り緑地面積を広く確保する。



③ 琵琶湖や瀬田川など景観計画の湖岸軸に位置する場合は、景観計画の基準に準ずる。

● 申請不要行為

『1) 建築物の高さに関すること』の申請不要行為 (P. 10) に同じ

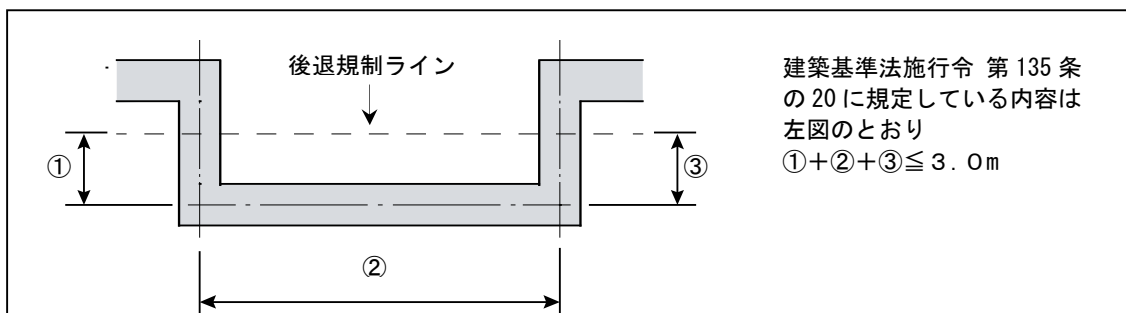
ただし書きは地域の実情を考慮し、下記の基準により適用する。

① 小規模な突出や付属建築物に関しては建築基準法施行令第 135 条の 20 の緩和規定を準用する。

建築基準法施行令 第 135 条の 20

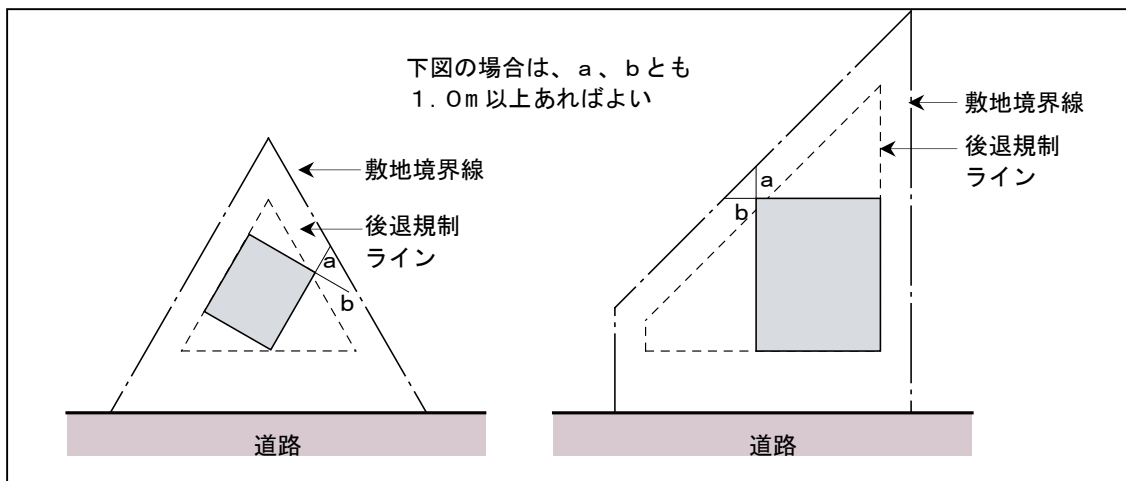
法第 54 条第 1 項の規定により政令で定める場合は、当該地域に関する都市計画において定められた外壁の後退距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合とする

- 一 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3m 以下であること。
- 二 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3m 以下で、かつ、床面積の合計が 5㎡以内であること。



② 1台程度の片持梁構造の自動車車庫等については、その規模や構造からみて、風致景観に与える影響が少ないと考えられることから、当該車庫等の設置される敷地に十分な植栽がなされているなど周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合には、車庫等の壁面後退距離の基準を緩和する。柱と屋根のみで構成されていることが条件で、壁があるものや必要以上に柱があるもの、屋根の上を利用できるような形態は認めない。

③ 建築物の敷地が三角地、異形地(となり合う敷地境界線の狭角がおおむね 60 度以下)の場合は、下図のように壁面後退距離を緩和できるものとする。ただし、道路からの距離は条例の基準によるものとする。



4) 建築物等の位置、形態及び意匠に関すること

市条例	第5条第1項第1号ウ(エ)、同項第2号イ、同項第4号イ
第5条第1項第1号ウ〈建築物等の新築〉 (エ) 建築物にあつては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
第5条第1項第2号〈建築物等の改築〉 イ 建築物にあつては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては改築後の工作物の規模、形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	
第5条第1項第4号〈建築物等の移転〉 イ 建築物にあつては移転後の建築物の位置が、工作物にあつては移転後の工作物の位置が、移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	

基本的考え方

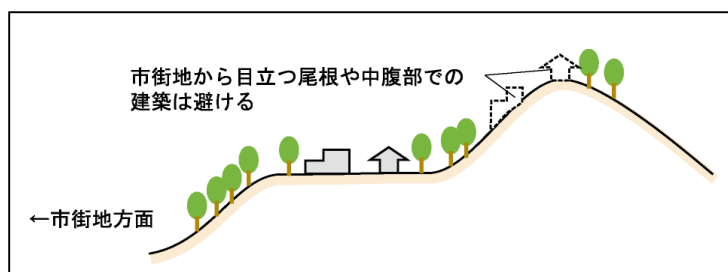
建築物や工作物の位置、規模形態及び意匠の規制は、当該建築物や工作物が自然景観やまちなみに溶け込み、違和感のない状態とするためのものである。

解釈と運用

① 「土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でない状態」とするため、以下の配慮を必要とする。

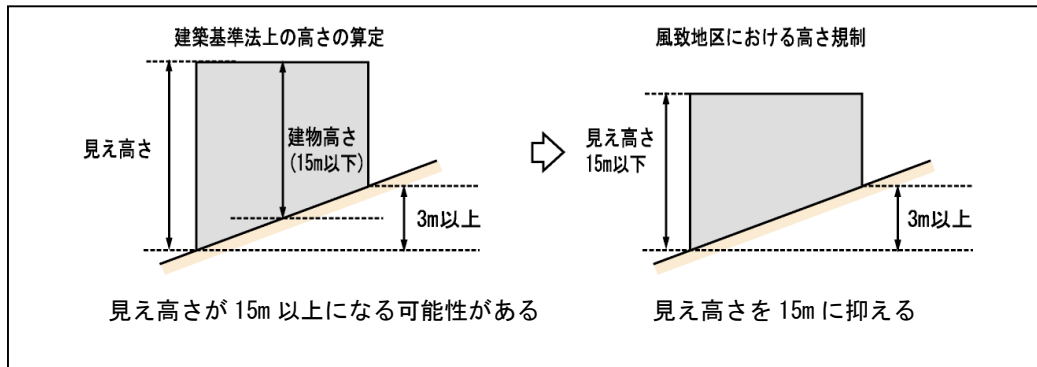
(建築物の位置)

- ア. 山頂部やスカイラインの自然景観を保全するため、周辺市街地から目立つ尾根や中腹部より上位面への建築をできる限り避ける。
- イ. 当該建築物の敷地の周囲に沿って、当該建築物の存する地域の風致の維持に有効な緑地帯が十分に確保されていること。



(建築物の規模)

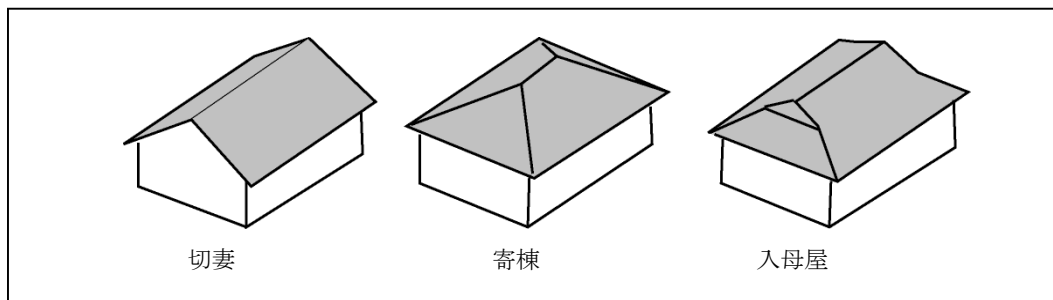
ア. 斜面地等では、建築基準法上の高さが許可基準に適合しても、公共用空地からの見え高さが非常に高くなる場合がある。高低差が 3m 以上となる敷地においては、見え高さが 15m 以上となる形態を避ける。



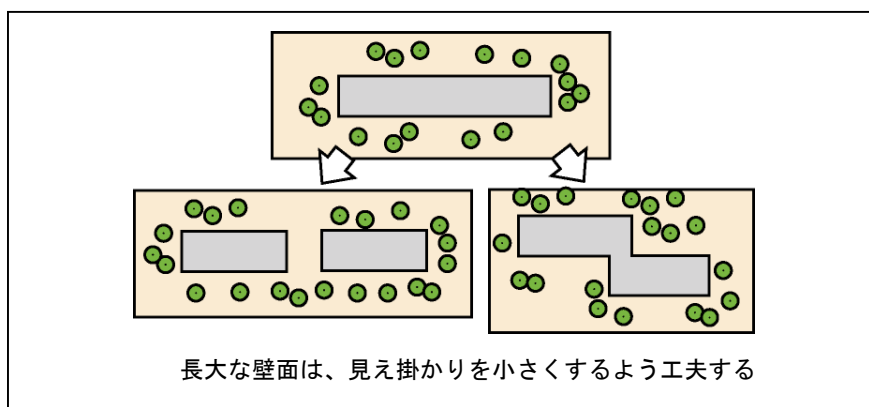
(建築物の形態)

ア. 背景をなす自然景観や周囲のまちなみとの対応において、違和感を与えるような形態(塔状等)を避ける。

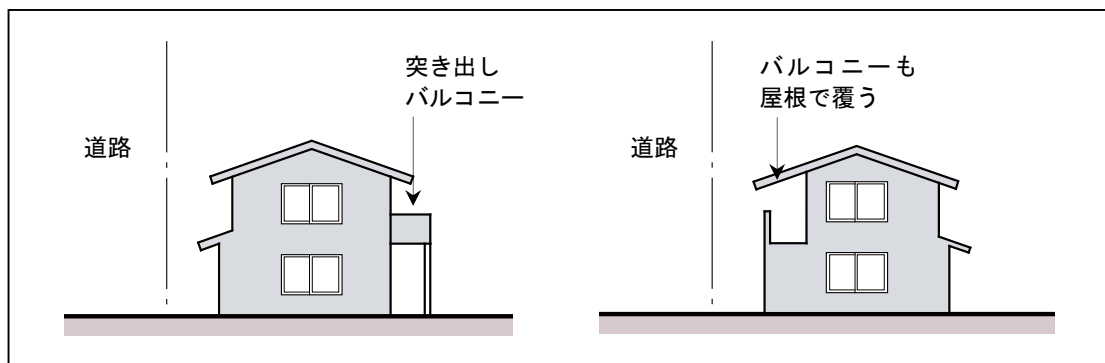
イ. 原則として周辺の土地における風致景観となじみやすいものとするため、屋根形状は伝統的形式の両勾配屋根(切妻や寄棟、入母屋等)とする。



ウ. 長大な壁面が生じざるを得ない建築物については、建築物を分割する又は屈曲するなどの、壁面の見え掛かりを小さくするよう工夫し、巨大感又は長大感を軽減すること。



エ. バルコニーや外階段は、公共用空地から見えない位置に設けるものとする。公共用空地から見える位置に設ける場合は、勾配屋根又は勾配を持った庇で覆うこと。



オ. 太陽光発電パネルは屋根に設置する場合及び地上に設置する場合ともに公共用空地から見えない位置に設けるものとする。公共用空地から見える位置に設ける場合は、当該装置が屋根面とできるだけ一体となるようにし、パネルの色彩や素材について配慮する。地上に設置する場合には、架台等が見えないように、ルーバーや植栽により修景するものとする。

(太陽光発電パネルの概要についてはP.37を参照のこと。)

(建築物の意匠)

- ア. 建築物の色彩については景観計画に準ずるものとし、周辺の土地における風致景観となじみやすい茶系を基調とした中間色を基本とし、原色や光沢の強いものを避ける。漆喰壁や土壁、屋根瓦や弁柄など、地域で伝統的に使われてきた慣例色や自然素材(木、石、銅板等)の持つ色彩が基調となったものの場合はこの限りではない。
- イ. まちなみ景観に統一感と連続性を与えるため、各建築物の屋根と壁面や建築物相互の色差(色相、彩度、明度の差)が大きくなるよう組み合わせに配慮する。
- ウ. 原則として屋根や外壁には、金属など光に反射する素材のものを避ける。

● 申請不要行為

『1) 建築物の高さに関すること』の申請不要行為 (P. 10) に同じ

5) 工作物に関すること

市条例	第5条第1項第1号ウ(エ)、同項第2号イ、同項第4号イ
<p>第5条第1項第1号ウ〈建築物等の新築〉</p> <p>(エ) 建築物にあつては当該建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては当該工作物の位置、規模、形態及び意匠が、新築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p> <p>第5条第1項第2号〈建築物等の改築〉</p> <p>イ 建築物にあつては改築後の建築物の位置、形態及び意匠が、工作物にあつては改築後の工作物の規模、形態及び意匠が、改築の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p> <p>第5条第1項第4号〈建築物等の移転〉</p> <p>イ 建築物にあつては移転後の建築物の位置が、工作物にあつては移転後の工作物の位置が、移転の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。</p>	

・「工作物」については、用語の定義 (P.3)を参照。

基本的考え方

工作物の位置、規模形態及び意匠の規制は、当該工作物が自然景観やまちなみに溶け込み、違和感のない状態とするためのものである。

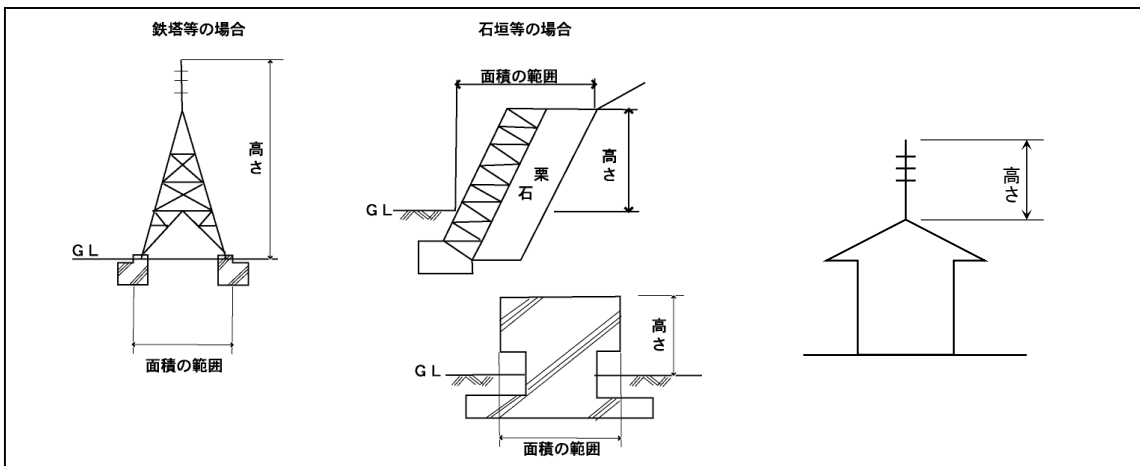
解釈と運用

① 建築物と同様、「土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でない状態」とするため、以下の配慮を必要とする。

(工作物の規模)

ア. 高さは工作物の接する一番低い地盤面からの高さとする。建築物の上に工作物を設置する場合は工作物の接地面からの高さとする。

イ. 建築面積は一体の構造物の地上に現れるものの外側の線の結んだ線で囲まれる区域の水平投影面積とする。



(工作物の意匠)

- ア. 門、塀及びフェンス等の色彩については、周辺との調和に配慮し、灰色、黒色、茶色、薄茶色、濃緑色等で落ち着いたものを基調とし、原色や光沢の強いものを避ける。
- イ. コンクリート柱、鉄柱及び鉄塔については、原則として樹林により遮られる、又は地形的な条件により周辺市街地から容易に見えない位置に配置するとともに、原色や光沢の強いものを避ける。
- ウ. 擁壁等の構造物は、石材などの自然素材又はこれを模したものをを用いる。これらの素材を用いることができない場合は、化粧型枠の使用、構造物前面の植栽などによる修景措置を講じる。

●申請不要行為

第2条第2項第6号

次に掲げる工作物(建築物以外の工作物をいう。以下同じ。)の新築、改築、増築又は移転

- ア 風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物の新築、改築、増築又は移転
- イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるものの新築、改築、増築又は移転
- ウ 消防又は水防の用に供する望楼及び警鐘台の新築、改築、増築又は移転
- エ その他の工作物の新築、改築、増築又は移転で、新築、改築、増築又は移転に係る部分の高さが1.5m以下であるもの

第2条第2項第13号

前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為

- イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。
 - (イ) 工作物のうち、当該敷地に存する建築物に付属する物干場、受信用の空中線系(その支持物を含む。)その他これらに類する工作物以外のものの新築、改築、増築又は移転
- ウ 電気通信事業又は有線一般放送(放送法施行規則(昭和25年電波監理委員会規則第10号)第2条第4号に規定する有線一般放送をいい、その全てが共同聴取業務であるものに限る。以下同じ。)の用に供する線路又は空中線系(その支持物を含む。以下同じ。)のうち、高さが15m以下であるものの新築(有線一般放送の用に供する線路又は空中線系に係るものに限る。)、改築、増築又は移転
- エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げるものを除く。
 - (ア) 建築物の新築、改築、増築又は移転
 - (イ) 用排水施設(幅員が2m以下の用排水路を除く。)又は幅員が2mを超える農道若しくは林道の設置

6) 建築物の緑地率に関すること

市条例	第5条第1項第1号ウ(オ)
第5条第1号ウ〈建築物等の新築〉	
(オ) 建築物の新築にあつては、木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の建築物の敷地の面積に対する割合が10分の3(指定地区※にあつては10分の5、法第8条第1項第1号に規定する用途地域にあつては10分の2)以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。	

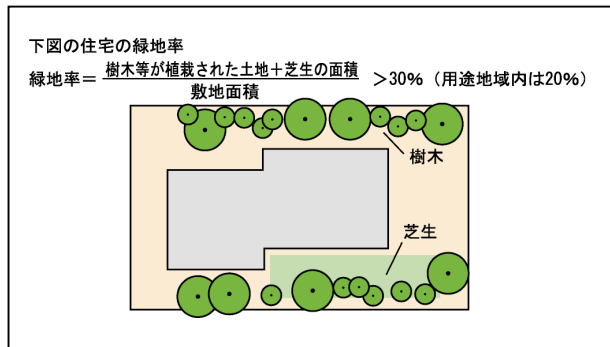
※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

基本的考え方

建築物等と緑地が一体となって調和した風致を形成するために、適切な緑地の配置が行なわれるようにするためのものである。

解釈と運用

- ① 建築物の新築にあつては、緑地率は10分の3以上とする。ただし、用途地域内(大津市では、市街化区域内)での割合は10分の2以上とする。
- ② 緑地率は、緑地面積の敷地面積に対する割合をいい、緑地面積の算定基準はP34を参照のこと。
- ③ 増築、改築及び移転の場合は、条例上緑地率の規定は適用されないが、極力敷地内の緑化を図るものとする。



● 申請不要行為

『1) 建築物の高さに関すること』の申請不要行為(P.10)に同じ

7) 補足事項及びただし書きの適用

補足事項

建築物又は工作物の新築、改築、増築又は移転の際、許可申請対象となる土地の形質の変更が必要なときは、あらかじめ土地形質の変更に係る行為許可を要する。

ただし書きの適用

各項目中のただし書きの適用については、許可に際しあらかじめ、「大津市景観審議会」において審議を要するものとする。この場合、建築行為による景観への影響についてシミュレーションを行うこと。

2 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更(宅地の造成等)

市条例	第5条第1項第5号
第5条第1項第5号〈宅地の造成等〉	
宅地の造成等については、次に掲げる要件に該当し、かつ、風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
ア 木竹が保全され、又は適切な植栽が行われる土地の面積の宅地の造成等に係る土地の面積に対する割合が10分の3(指定地区※にあっては10分の5、法第8条第1項第1号に規定する用途地域にあっては10分の2)以上であること。ただし、周辺の土地の状況により風致の維持に支障がないと認められる場合においては、この限りでない。	
イ 宅地の造成等に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	
ウ 1haを超える宅地の造成等にあっては、ア及びイのほか、次に掲げる要件に該当すること。	
(ア) 高さが5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないこと。	
(イ) 切土又は盛土に伴いのりを生ずる場合にあっては、適切な植栽をすること等により、当該切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。	
(ウ) 風致の維持上特に枢要な森林で、あらかじめ市長が指定したものの伐採を伴わないこと。	
エ 1ha以下の宅地の造成等で、ウ(ア)に規定する切土又は盛土を伴うものにあつては、適切な植栽をすること等により、当該切土又は盛土により生ずるのりが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。	

※令和6年4月1日現在、大津市には「指定地区」はありません。

許可の基準			
植栽計画	緑地率	用途地域内	20%以上
		上記外の地域	30%以上
のり面	1haを超える宅地の造成等の場合	・高さは、5m以下 (もしくは5m以下ごとに幅1.5m以上の小段を設け、のり高以上となる高木が植栽されていること)	
		・種子吹き付け又は樹木による緑化がされていること	
	1ha以下の宅地の造成等の場合	・高さが5mを超える場合は、 種子吹き付け又は樹木による緑化がされていること	
・高さが5m以下の場合は、 可能な限り種子吹き付け又は樹木による緑化がされていること			

基本的考え方

宅地の造成等に関する基準は、風致地区の地勢が大きく変化することによって風致景観の維持に支障をきたすことを防ぐために設けられているものであり、行為によって部分的な変形は生じても、大局的には施行前の風致が維持されている状態が望ましい。そのため、連続したのり面が生じる切土及び盛土は避けるべきである。

市街化区域内では都市化の進展は避けられないことから、造成後の宅地等において緑豊かな都市景観を創出することに目標をおく。

市街化調整区域内においては、宅地の造成等の行為は必要最小限のやむを得ない範囲とする。

土地の形質の変更には、「土地の形状の変更」と「土地の性質の変更」があり、各々の行為において目的は問わず、「建築物の建築を目的」としない土地の形質の変更にも適用するものとする。

ア. 土地の形状の変更

- ・切土、盛土又は整地による土地の形状の変更。

イ. 土地の性質の変更

- ・建築敷地以外の土地の建築敷地への変更等。
- ・駐車場、資材置き場、太陽光発電施設等への変更等、建築物の建築を目的としない土地への変更。

解釈と運用

① 緑地率は、10分の3以上とする。ただし、用途地域内(大津市では、市街化区域内)での割合は10分の2以上とする。緑地面積の算定基準はP.34を参照のこと。

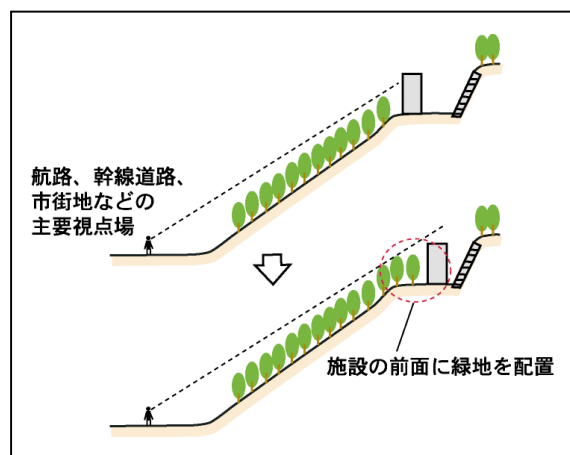
② 適切な緑地の配置が行なわれるよう次の点に配慮する。

(保全すべき既存緑地について)

ア. 行為に係わる土地及び周辺の土地の区域の既存緑地のうち、優れた風致を形成する森林や植生等については、調和した景観を形成するように適切に緑地を保全する。

(適切な緑地の配置について)

ア. 緑地の配置については、行為に係わる土地及び周辺の土地の区域のみでなく、公共用空地からの景観を配慮した上で計画する。特に、大規模な建築物や構造物が立地する土地にあつては、航路、幹線道路、市街地等からみて相当の緑量を有する緑地がその前面に配置されていること。



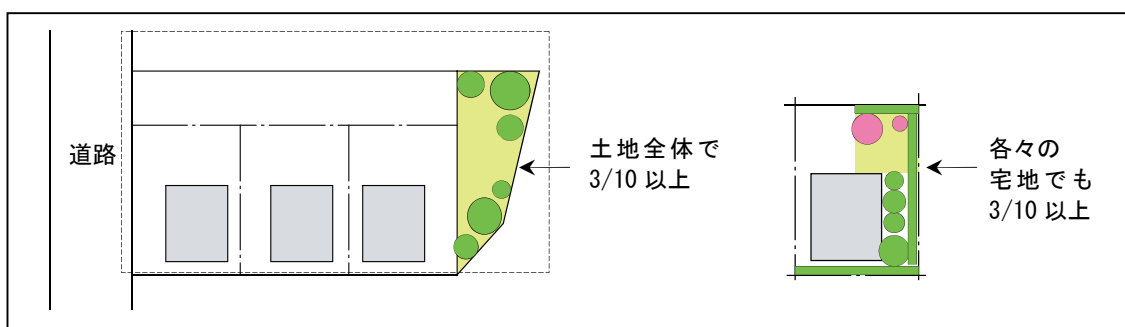
(修景施設について)

ア. 造成行為を行う土地の区域に河川等がある場合は、改修にあたり景観に配慮した構造、材質等とすることが望ましい。この場合、水流の部分も含めて緑地面積に算入することができる。

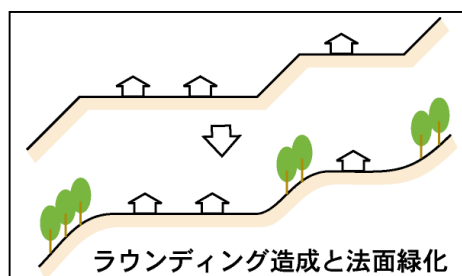
イ. 歩行者専用道や歩道が設置される場合は、極力緑化を図ることや歩道部分の舗装の材質を景観的配慮がされたものにする等の検討が望ましい。この場合、歩道部分を緑地面積に算入することができる。



- ③ 緑地率は、開発行為を行った土地全体で 10 分の3以上(用途地域内での割合は 10 分の2以上)、各々の宅地の敷地で 10 分の3以上(用途地域内での割合は 10 分の2以上)とする。住宅地分譲を目的とした土地の造成で、緑地部分が売買されることとなる場合は、許可に当たっては、緑地協定の締結を原則とする。緑地部分における再開発は認めない。

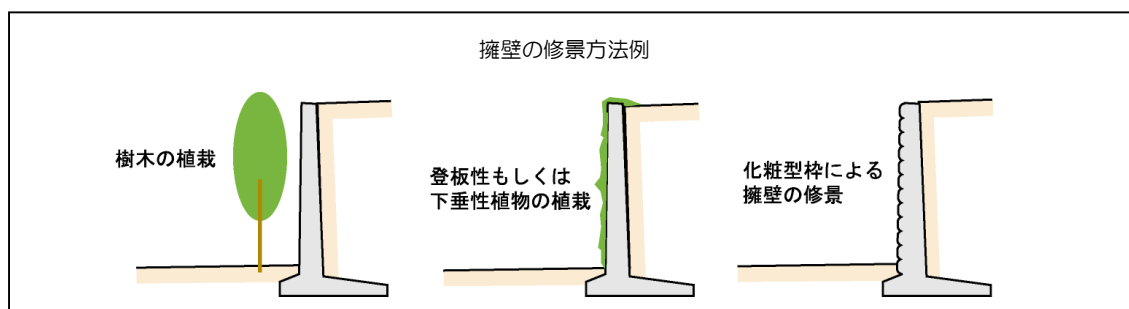


- ④ のり面は原則緑化するものとし、できるだけ緩やかな勾配や犬走り(小段)の幅を広く取る。のり面緑化は景観・環境への配慮等の観点から、周辺環境や現地条件を考慮して、表土利用工¹などを検討する。また、植栽樹木については気候、土質、周囲の植生に応じた樹木等を選定するものとするが、種子吹付けについては一般の洋芝のほかにヨモギ、ハギ、ススキ等の郷土種を混播するものとする。周囲の風致との調和に配慮して、必要に応じてのり肩、のり尻に丸みをつける(ラウンディング)などの修景処理を行なう。



¹表土利用工 森林や草原などにおける表土内の埋土種子を活用した緑化であり、造成箇所及び周辺地域の樹林地や草地で採取した表土を直接のり面に土羽土として張り付けたり、植生基材と混ぜて吹付けるなどにより緑化する工法。

- ⑤ 高さが1mを超える切土または盛土が行われ、かつ、その切土または盛土をする土地の面積が1,000㎡以上である場合には、当該切土または盛土を行う部分(植栽の必要がないことが明らかな部分を除く)について表土の復元に努めること。
- ⑥ 造成によって擁壁等構造物が発生する場合は、周囲の風致との調和に配慮した石材などの自然素材又はこれを模したものをを用いる。これらの素材を用いることができない場合は、化粧型枠の使用、構造物前面の植栽などによる修景措置を講じる。



- ⑦ 市街化調整区域内において1ha以上の宅地等の造成を行う場合は、許可に際しあらかじめ、「大津市景観審議会」において審議を要するものとする。ただし書きの適用についても同様とする。この場合、行為が行われる区域の植生を調査するとともに、宅地の造成行為等による景観への影響についてシミュレーションを行うこと。
- ⑧ 資材置場等の造成の場合
 - ア. 道路に面する部分については、植栽と内側の堆積物等を遮蔽するに必要な塀を併設すること。ただし、植栽帯により遮蔽することができる場合はこの限りでない。
 - イ. 上記以外の部分については、植栽又は塀を施すこと。ただし、公共用空地から容易に眺望される場合はアと同様とする。
 - ウ. ア及びイに規定する植栽及び植栽帯には、常緑の中高木の植栽又は生垣を施すこと。
 - エ. ア及びイに規定する塀の色彩等については、工作物の部分を準用する。
 - オ. 法面の処理については、④を準用する。
 - カ. 擁壁等については、⑤を準用する。
- ⑨ 森林の区域で行われる宅地の造成以外の造成行為については、上記のほか次の各号に適合すること。
 - ア. 自然的地形を改変する場合は、自然的地形の改変部分を最小限とし、既存の樹林は極力残存させること。
 - イ. 公共用空地からの眺望に影響がある部分については樹林帯を確保し、森林を残置し、あるいは中高木の植栽を施すこと。

ウ 造成される区域の周囲には樹林帯を残すこと。やむを得ない理由により残せない場合には新たに緑地帯を設けること。

エ. 切土又は盛土に伴い生じる土砂又は工事のために必要な土砂は、できる限り造成区域内で処理し、造成区域外への搬出入は原則として行わないこと。ただし、やむを得ず搬出入する場合にあっては、搬出入する土砂の種類、搬出入期間等を明確にすること。●申請不要行為

第2条第2項第7号

面積が10㎡以下の土地の形質の変更で、高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴わないもの

第2条第2項第13号

イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(ウ) 高さが1.5mを超えるのりを生ずる切土又は盛土を伴う土地の形質の変更

第2条第2項第13号

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げるものを除く。

(ウ) 宅地の造成又は土地の開墾

3 木竹の伐採

市条例	第5条第1項第6号
第5条第1項第6号	
木竹の伐採については、木竹の伐採が次のいずれかに該当し、かつ、伐採の行われる土地及びその周辺の土地の区域における風致を損なうおそれが少ないこと。	
ア 第2条第1項第1号及び第2号に掲げる行為に必要な最小限度の木竹の伐採	
イ 森林の択伐	
ウ 伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐（前号ウ（ウ）の森林に係るものを除く。）で、伐採区域の面積が1ha以下のもの	
エ 森林である土地の区域外における木竹の伐採	

基本的考え方

木竹の伐採は、建築物等の建築や宅地の造成等に伴う必要最小限度の範囲を認めているものであり、基本的にこれ以外の伐採をできる限り制限し、木竹の維持、保全を図るものである。

解釈と運用

① 面積等の算定方法

木竹の伐採については以下のとおりの面積を算出する。

単木伐採の場合	伐採する樹木のおおむね樹冠水平面積とする。
皆伐、択伐、間伐の場合	伐採率の如何を問わず伐採区域森林の面積とする。

② 運用方針

（建築及び造成等の行為をするための必要最小限度の木竹の伐採）

- ア. 巨木、銘木・古木、学術上重要な木竹、地域固有の歴史文化と結びついた木竹、周囲の風致への影響が大きい木竹の伐採は行わないこととし、やむを得ない場合は移植等を行う。

（森林の択伐）

- ア. 伐採樹種が伐採の時期を迎えている場合や、下層木の生長を促すために必要な伐採である場合について、伐採を認めるものとする。

（伐採後の成林が確実と認められる森林の皆伐）

- ア. 伐採する森林の面積は1ha以下とし、皆伐後の土地の形質の変更は行わないものとする。
- イ. 伐採跡地に対して、原則として伐採木竹と同じ樹種による速やかな植林を行うものとする。

標準伐期齢	
樹種	伐期齢
スギ・マツ	40年
ヒノキ	45年
その他 針葉樹	50年
クヌギ	15年
その他 広葉樹	20年

(森林である土地の区域外における木竹の伐採)

ア. 巨木、銘木・古木、学術上重要な木竹、地域固有の歴史文化と結びついた木竹、周囲の風致への影響が大きい木竹の伐採は原則として避けるものとする。

イ. 伐採は周辺の土地における風致を損なわない、必要最小限の本数とする。

●申請不要行為

第2条第2項第8号

次に掲げる木材の伐採

ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のための通常行われる木竹の伐採

イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

ウ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採

エ 測量、実地調査又は施設の保守の支障となる木竹の伐採(この条例による市長の許可を要する行為のためのものを除く。)

第2条第2項第13号

イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。

(エ) 高さが5mを超える木竹の伐採

エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げるものを除く。

(エ) 森林の択伐又は皆伐(林業を営むために行うものを除く。)

- ・「間伐」「択伐」については、用語の定義(P.3)を参照。
- ・「自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採」とは林地所有者が伐採木を自家の燃料、用材等として使用する場合のことをいう。
- ・送電線の維持管理に係る送電線下の伐採に関しては申請の必要はない。

4 土石の類の採取

市条例	第5条第1項第7号
第5条第1項第7号 土石の類の採取については、採取の方法が、露天掘りでなく(必要な埋戻し若しくは植栽をすること等により風致の維持に著しい支障を及ぼさない場合を除く。)、かつ、採取を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	

基本的考え方

土石の類の採取に関する基準は、行為の前後で風致の地ぼうが大きく変化することを防ぐために設けられているものであり、採取に際して景観上の配慮がなされ、又、採取後の時間の推移の中で、風致地区にふさわしい環境の回復に向けた措置が講じられている状態を想定している。

解釈と運用

① 運用方針

- ア. 期間が長期にわたる場合には、全体計画を定め、緑化の推進(長期的な緑地計画)を図るものとする。
- イ. 着手区域の表土を適切に確保し、採取終了後の緑化に有効に役立てる。
- ウ. 緑化にあたっては、地域に生育する郷土樹種を基本とした植栽を行う。
- エ. 採取区域のうち、周辺部から特に目立つ場所を重点的に緑地として保全、育成する。

② 規模の大きい土石の類の採取行為

市街化調整区域において 1ha 以上の範囲で土石の類の採取を行う場合は、許可に際しあらかじめ、「大津市景観審議会」において審議を要するものとする。この場合、行為が行われる区域の植生を調査するとともに、土石の類の採取による景観への影響についてシミュレーションを行うこと。

●申請不要行為

第2条第2項第9号 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が第7号の土地の形質の変更と同程度のもの 第2条第2項第13号 イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。 (オ) 土石の類の採取で、その採取による地形の変更が、(ウ)の土地の形質の変更と同程度のもの

5 建築物等の色彩の変更

市条例	第5第1項条第8号
第5条第1項第8号 建築物等の色彩の変更については、当該変更後の色彩が当該変更の行われる建築物等の存する土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと。	

基本的考え方

色彩の変更に関する基準は、当該建築物の屋根や壁面、又は工作物が周囲の自然景観やまちなみ景観に溶け込んだ状態を想定している。

解釈と運用

① 運用方針

〈建築物〉

- ア. 建築物の色彩については景観計画に準ずるものとし、周辺の土地における風致景観となじみやすい茶系を基調とした中間色を基本とし、原色や光沢の強いものを避ける。漆喰壁や土壁や屋根瓦、弁柄など、地域で伝統的に使われてきた慣例色や自然素材(木、石、銅板等)の持つ色彩が基調となったものの場合はこの限りではない。
- イ. まちなみ景観に統一感と連続性を与えるため、各建築物の屋根と壁面や建築物相互の色差(色相、彩度、明度の差)が大きくなるよう組み合わせに配慮する。
- ウ. 原則として屋根や外壁には、金属など光に反射する素材のものを避ける。

〈工作物〉

- ア. 門、塀、フェンス及び擁壁等の色彩については、周辺との調和に配慮し、灰色、黒色、茶色、薄茶色、濃緑色等で落ち着いたものを基調とし、原色や光沢の強いものを避ける。

●申請不要行為

第2条第2項第10号 建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のもの の色彩の変更
--

6 水面の埋立て又は干拓

市条例	第5条第1項第9号
第5条第1項第9号 ア 適切な植栽をすること等により、行為後の地ぼうが当該土地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和とならないものであること。 イ 当該行為に係る土地及びその周辺の土地の区域における木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。	

基本的考え方

水面の埋立て又は干拓に関する基準は、その行為が行われた土地の区域の景観が、周囲の風致と概ね調和している状態を想定している。

解釈と運用

① 運用方針

- ア. 一般的に水面は、一度埋め立てられると回復することが極めて困難であることから、当該水面の果たす都市景観、風致上の役割や歴史的経緯等も含めて評価し、当該行為を行うために必要最小限の埋め立て区域とする。
- イ. 水面の埋め立て又は干拓後は、適切な植栽等を行うことにより、風致の損傷を極力少ないものとする。
- ウ. 護岸は石材等の自然素材又はこれを模したものをを用いる。

●申請不要行為

第2条第2項第11号 面積が 10 m ² 以下の水面の埋立て又は干拓 第2条第2項第13号 前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為 エ 農林漁業を営むために行う行為。ただし、次に掲げるものを除く。 (オ) 水面の埋立て又は干拓

7 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積(屋外における土石等の堆積)

市条例	第5条第1項第10号
<p>第5条第1項第10号</p> <p>屋外における土石等の堆積については、必要な修景措置を行うこと等により、堆積を行う土地及びその周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。</p>	

基本的考え方

土石等の堆積に関する基準は、その土地において行うことがやむを得ず、必要最小限の範囲で行う場合のみに、堆積物の存在が周囲から目立たず、かつ、崩壊の危険性がない、概ね環境に悪影響を与えない状態を想定している。

解釈と運用

① 許可の基準

	許可の基準
堆積の高さ	5m 以下
堆積の位置	敷地境界線より 5m 以上離れていること
植 栽 等	敷地外から容易に見えないよう、植栽等がされていること
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地以外においてはその目的が達成することができないもの ・堆積に係る規模及び期間が必要最小限度であること ・堆積するものが崩壊、飛散及び流出するおそれがないこと ・堆積期間後の跡地の整理計画が明確であること

② 運用方針

ア. 期間が長期にわたる場合には、全体計画を定め、緑化の推進(長期的な緑地計画)を図るものとする。

イ. 堆積の行われる土地の敷地境界線と堆積物との間に5m以上の空間を確保し、道路などから堆積物が容易に視認できないよう、その前面に高中木を列植するものとする。

ウ. 支障木の伐採は僅少であること。

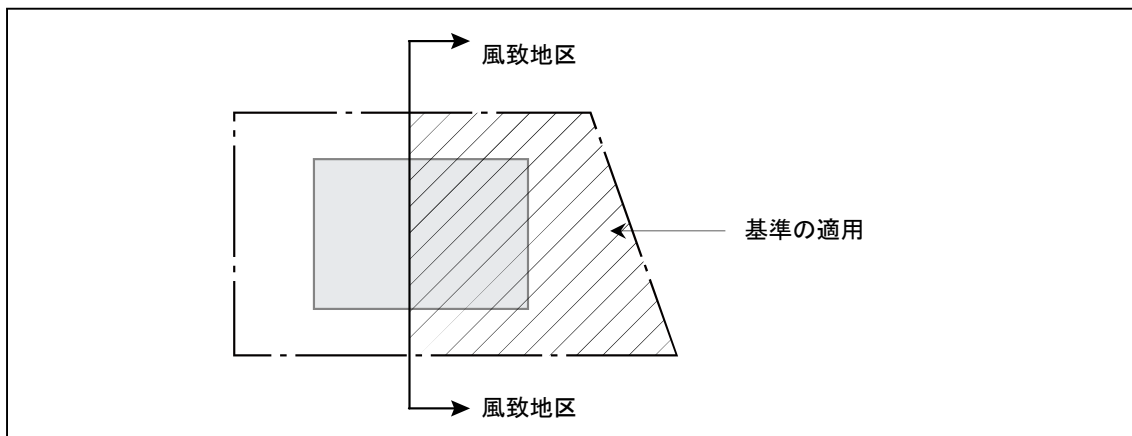
●申請不要行為

<p>第2条第2項第12号</p> <p>屋外における土石等の堆積で、その面積が 10 m²以下であり、かつ、その高さが 1.5m 以下であるもの</p> <p>第2条第2項第13号</p> <p>イ 建築物の存する敷地内で行う行為。ただし、次に掲げる行為を除く。</p> <p>(キ) 屋外における土石等の堆積で、その高さが 1.5m を超えるもの</p>
--

建築物が風致地区の内外等にまたがり建築される場合

① 計画区域が風致地区の内外にまたがる場合の取扱い

計画区域が風致地区の内外にまたがる場合は、風致地区内のみ風致地区条例の許可基準を適用する。



② 計画区域が異なる種別の風致地区にまたがる場合の取扱い

風致地区の内外にまたがる場合と同様に、それぞれの地区に適用される許可基準を、その地区で行われる行為に適用する。

※令和6年4月1日現在、大津市の風致地区には種別はありません。

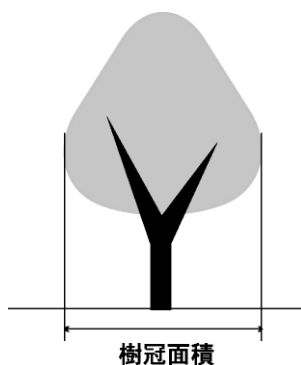
緑地面積の算定基準

- ① 緑地面積は、次に掲げるものの面積の合計とする。ただし、それぞれの面積が重複する場合は、どちらか一方の面積を緑地面積とする。
 - ア. 樹木が生育する10㎡以上の区画された土地であって、次の基準の一の基準に適合するもの、及び樹冠の面積の大きさから見て同等と認められるもの。
 - I) 10㎡当たり高木(成木に達したときの高さが4m以上で植栽時2m以上の樹木をいう。以下同じ。)が1本以上あること。
 - II) 20㎡当たり高木が1本以上、及び低木(高木以外の樹木をいう。以下同じ。)が20本以上あること。
 - イ. 高木又は低木が単独で植栽された土地で、高木にあつては1本当たり10㎡、低木にあつては0.5㎡を植栽された土地の面積とする。ただし、樹冠面積がそれぞれの土地の面積を超えるものにあつては樹冠面積を緑地面積とすることができる。
 - ウ. 低木又は芝その他の地被植物(除草等の手入れがなされる見込みのものに限る。)で覆われている土地。ただし、生け垣であつて公道に接する部分については、立面積を緑地面積とする。
 - エ. 花壇であつて、維持管理が十分なされる見込みのもの。
 - オ. のり面の保護のために造成された雑草地で、維持管理が十分なされる見込みのもの。
 - カ. 噴水、水流、池、滝、築山、彫像、灯籠、石組、飛石、日陰棚等の修影施設。
 - キ. 緑地率が30%以上の開発行為等に伴う提供公園。(緑地率が30%に満たない場合は植栽された面積のみを緑地面積とする。)
- ② 緑地面積は、公道に接する場合の生垣をのぞき、水平投影面積とする。
- ③ 緑地面積に占める高木の割合は30%以上を標準とするが、敷地条件等によりやむを得ない場合はこの限りではない。
- ④ バルコニー、出窓等の下部(水平投影部分)の植栽については、緑地面積に算入しない。
- ⑤ その他植栽地に関する取扱について
 - ア. つるものは低木として扱う。
 - イ. 樹種が高木でも、低く刈り込んで使用する場合は低木として、また、生け垣として使用する場合は生け垣として扱う。
 - ウ. 調整池で護岸を植栽等により修景を行わない場合は池とは見なさない。また、調整池で常時は水が無く芝生地等とする場合で維持管理が十分なされる見込みのものにあつては緑地として扱う。
 - エ. 苗木床、野菜畑、温室・ビニールハウス等は植栽された土地とは見なさない。
- ⑥ 植栽は道路に面した部分に重点的に配置すること。
- ⑦ 許可を得る者(又はその地位を承継する者)は、緑地の維持管理に努めること。
- ⑧ 緑地面積の算定例(緑地面積算出明細書参考)

緑地面積算出明細書（記入例）

敷地面積 A 150.00 m ²	必要緑地率 B 30 %以上	必要植栽面積 A×B= 45.00 m ²
ア-I 10m ² 当たり高木が1本以上ある土地		m ²
ア-II 20m ² 当たり高木が1本以上および低木が20本以上ある土地		m ²
イ 高木または低木が 単独で植栽された土地	高木本数 5本×10m ²	50 m ²
	樹冠面積が10m ² を超えるもの	m ²
	低木本数 8本×0.5m ²	4 m ²
	樹冠面積が0.5m ² を超えるもの	m ²
ウ-1 低木または芝その他の地被 植物で覆われている土地	芝	m ²
	地被植物()	m ²
ウ-2 生け垣	公道に接するもの	延長 4 m × 高さ 1.5 m
	公道に接しないもの(水平投影面積)	m ²
エ 花壇		m ²
オ のり面保護のための雑草地		m ²
カ 修影施設	修影施設の種類	池
キ 提供公園(緑地率が30%を超えるもの)		m ²
小計 C		60 m ²
重複面積 D	重複項目 (対象項目)	m ²
		m ²
合計 (C-D)		60 m ²
高木面積 50 m ²	緑地面積に占める高木の割合 (30%以上が望ましい) 83.3 %	

- 注 1 アでは主として既存樹木を想定しており、その場合は状況がわかる写真を添付してください。
 2 イで既存樹の樹冠面積が高木で10m²、低木で0.5m²を超えるものについては高さ、幅等が確認できる(ボール等を当てた)写真を添付して下さい。



建築物(又は敷地)と緑地の配置について

建築物等と緑地が一体となって調和した風致を形成するために、適切な緑地の配置が行なわれるよう次の点に配慮する。

①保全すべき既存緑地の適切な配置(残し方)

行為に係わる土地及び周辺の土地の区域の既存緑地のうち、優れた風致を形成する森林や植生等については、調和した景観を形成するように適切に緑地を保全する。

②適切な緑地の配置

緑地の配置については、行為に係わる土地及び周辺の土地の区域のみでなく、公共用空地からの景観を配慮した上で計画する。

特に、大規模な建築物等にあつては、航路、幹線道路、市街地等からみて相当の緑量を有する緑地がその前面に配置されていること。

③建築物等が緑の中に見え隠れするような配置

建築物等の規模、形状を勘案して緑地がこれらと一体となるように配置する。

例《建物高さ 15m 以下の場合》

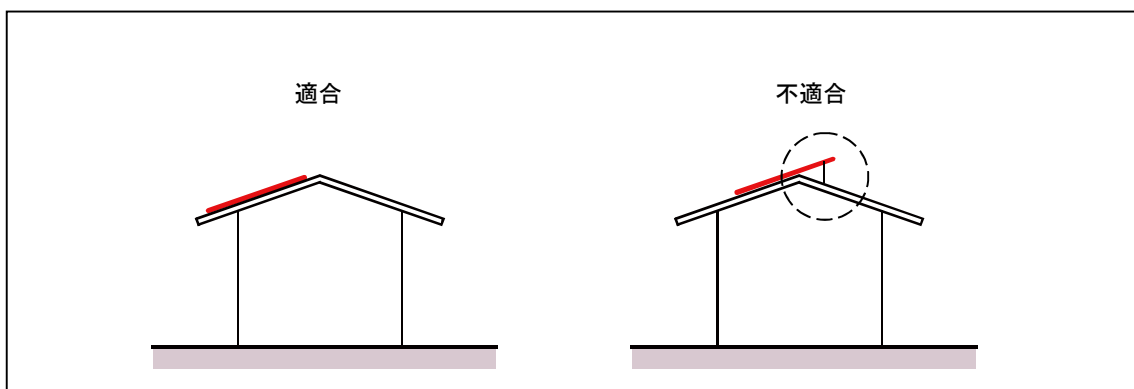
- ・生育した高木の中に建築物が垣間見えるような緑地の配置

例《建物高さ 8m 以下の場合》

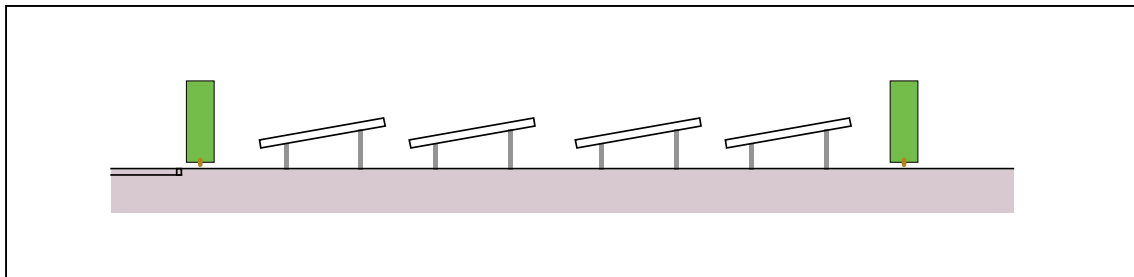
- ・建築物が樹林に覆われた緑地の配置

風致地区における太陽光発電パネルの設置について

- ① 太陽光発電パネルの色彩は、黒色又は濃紺、若しくは屋根材と同色で、低彩度・低明度の極力反射の少ないものを採用すること。
- ② 太陽光発電パネルは、模様が目立たないよう配慮するものとし、屋根と一体、又は、一体的に見える形態および色彩を採用すること。
- ③ 太陽光発電パネルは、切妻、勾配屋根の場合は、屋根から突出しないこと。



- ④ 太陽光発電パネルを地上に設置する場合は、架台などの鉄骨が見えないよう、ルーバーや植栽を施す等の手法で修景し、周辺のまちなみとの調和に配慮すること。



- ⑤ 太陽光発電システム製造メーカーの表示等は、極力目立たないよう工夫すること。
- ⑥ 太陽光発電パネルが屋根材として屋根の一部を形成している場合には、建築物として取り扱う。屋根の上に後付けされる場合は、工作物の新築行為として取り扱う。
- ⑦ 大津市太陽光発電設備の設置の規制等に関する条例(以下、「太陽光条例」とする)に基づく許可の対象となる事業に伴う木竹の伐採、土地の造成行為、建築物等の設置を行う場合は、申請に際しあらかじめ太陽光条例に基づく事前協議を終了すること。

風致地区内行為許可に係るガイドライン

平成17年3月 策定

平成27年4月 改正

令和 2年4月 改正

令和 6年4月 改定

大津市都市計画部都市計画課

〒520-8575 大津市御陵町3番1号

TEL 077-528-2956 FAX 077-527-1028

E-mail otsu1303@city.otsu.lg.jp