

令和5年8月通常議会

施設常任委員会所管事務調査

第2次大津市景観計画案作成について (景観計画策定状況の報告)

令和5年9月19日

都市計画部 都市計画課

目次

1. 景観計画について	3
2. 第2次大津市景観計画の策定について	5
3. 第2次大津市景観計画原案について	10



1. 景観計画について

(1) 景観計画とは

景観計画は、景観法第8条第1項に基づき策定する計画

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」に基づき策定した「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」を踏まえ、「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(きら)めく景観」、「緑が薫(かお)る景観」、「歴史を育(はぐく)む景観」の3つの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もの

景観法第8条第1項（抜粋）

景観行政団体は、都市、農山漁村その他市街地又は集落を形成している地域及びこれと一体となって景観を形成している地域における次の各号のいずれかに該当する土地の区域について、良好な景観の形成に関する計画を定めることができる。

- 1 現にある良好な景観を保全する必要があると認められる土地の区域
- 2 地域の自然、歴史、文化等からみて、地域の特性にふさわしい良好な景観を形成する必要があると認められる土地の区域
- 3 地域間の交流の拠点となる土地の区域であって、当該交流の促進に資する良好な景観を形成する必要があると認められるもの
- 4 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われ、又は行われた土地の区域であって、新たに良好な景観を創出する必要があると認められるもの
- 5 地域の土地利用の動向等からみて、不良な景観が形成されるおそれがあると認められる土地の区域

1. 景観計画について

(2) 景観計画に関係するこれまでの経過

平成15年	10月	全国10番目の古都として政令指定
平成16年	3月	「古都大津の風格ある景観をつくる基本条例」制定
	4月	「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」策定
	6月	景観法公布
	7月	大津市景観審議会設置
平成17年	3月	景観行政団体となる<告示3月28日>
平成18年	2月	「大津市景観計画」策定<告示2月21日>
	3月	「大津市景観法施行条例」策定
	10月	「大津市景観計画」及び「大津市景観法施行条例」施行
平成20年	5月	大津市景観計画ガイドライン策定
平成23年	1月	良好な景観形成に向けた高度地区の見直し
平成25年	11月	「びわこ大津草津景観推進協議会」設立
		「びわこ大津草津景観宣言」の調印
令和元年	5月	「びわこ東海道景観協議会」設立
令和3年	3月	「びわこ東海道景観基本計画」策定
		「大津市歴史的風致維持向上計画」認定



2. 第2次大津市景観計画の策定について

(3) 事業概要

平成18年に策定した「大津市景観計画」は、策定後15年が経過している。
このため、令和4年度から令和6年度までの3カ年をかけて見直しを行い、第2次大津市景観計画を策定する。

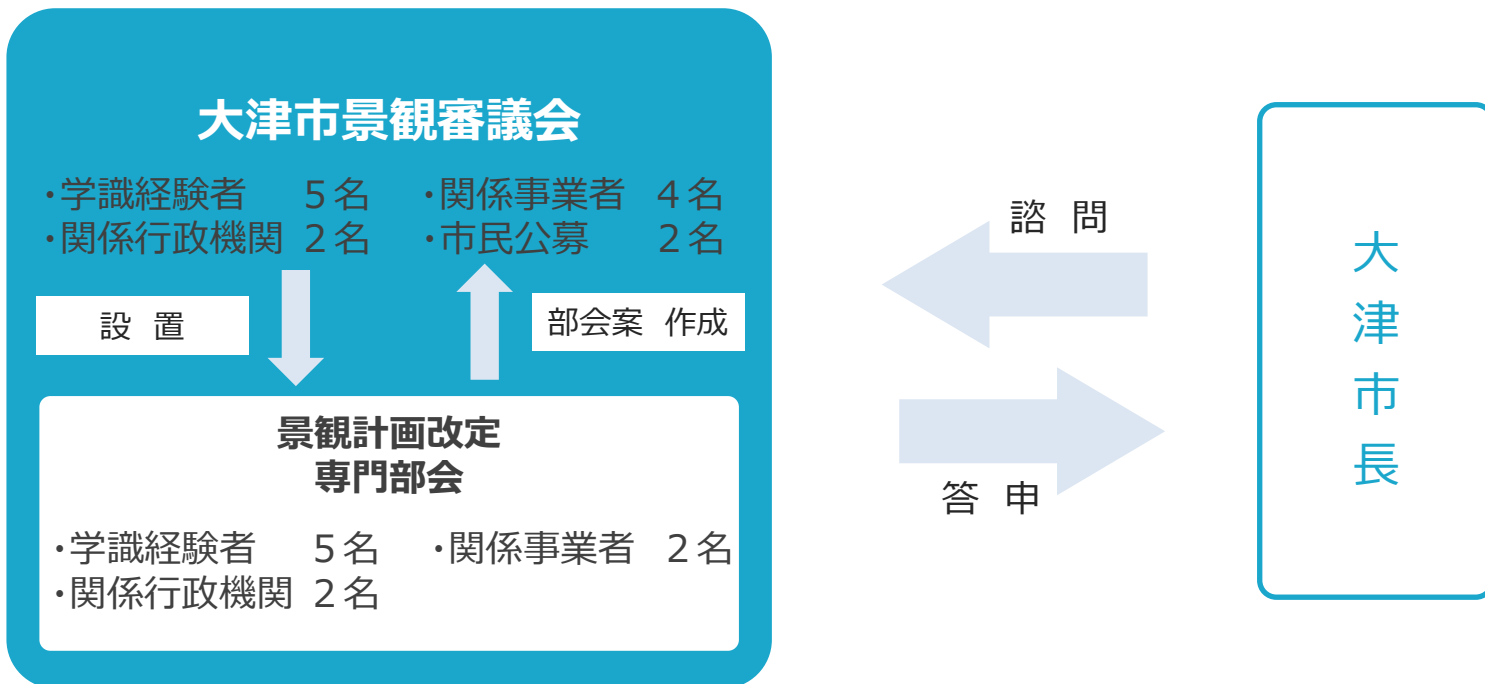
第2次景観計画策定にあたっては、社会情勢の変化や景観に対する市民意識等を踏まえるとともに、令和2年度に策定した「歴史的風致維持向上計画」や、「びわこ東海道景観基本計画」の内容を反映していく。



2. 第2次大津市景観計画の策定について

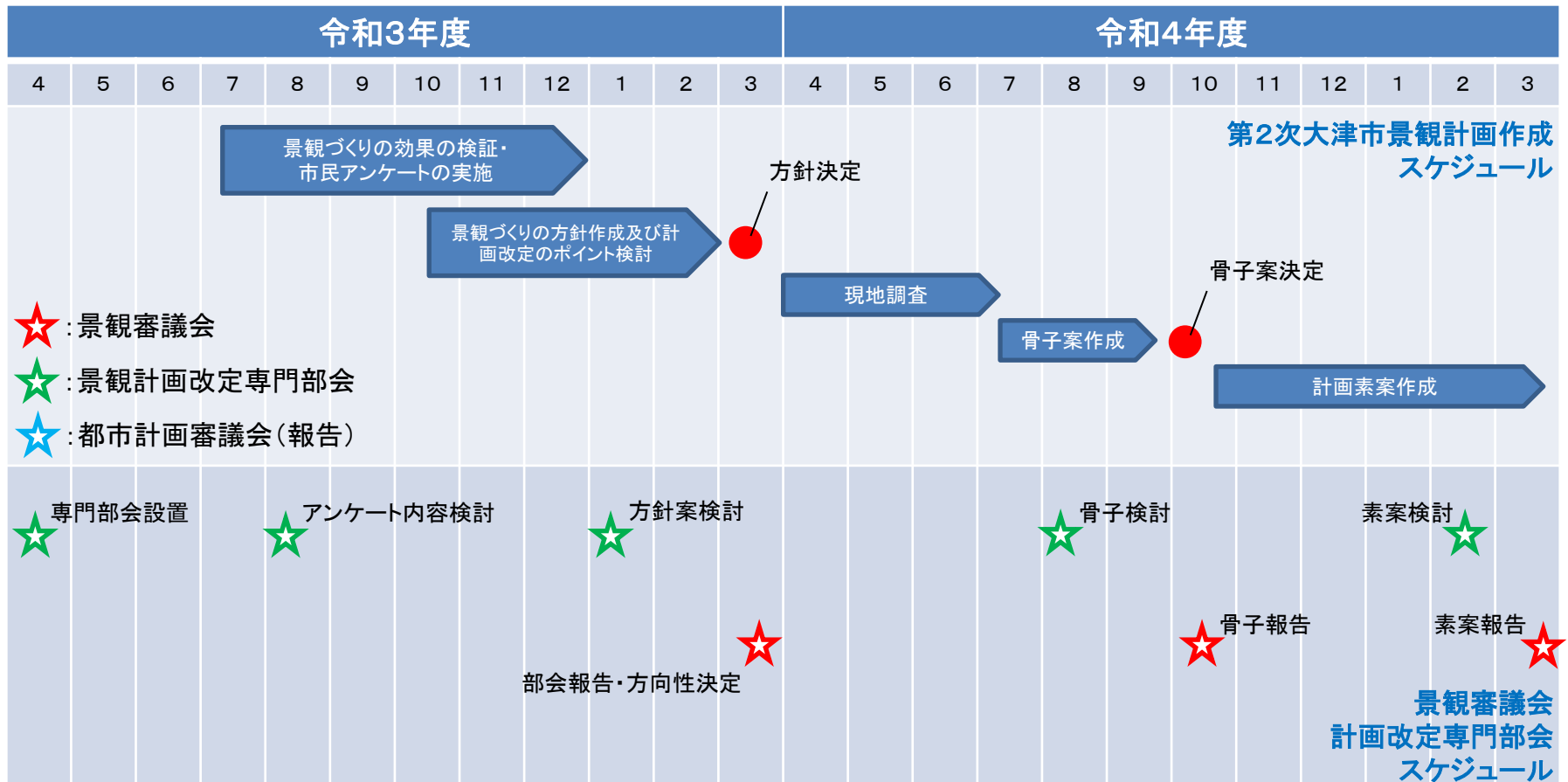
(4) 策定体制

大津市景観審議会に、「大津市景観計画改定専門部会」（大津市景観審議会規則第7条）を設置し、景観計画改定の部会案を作成する。



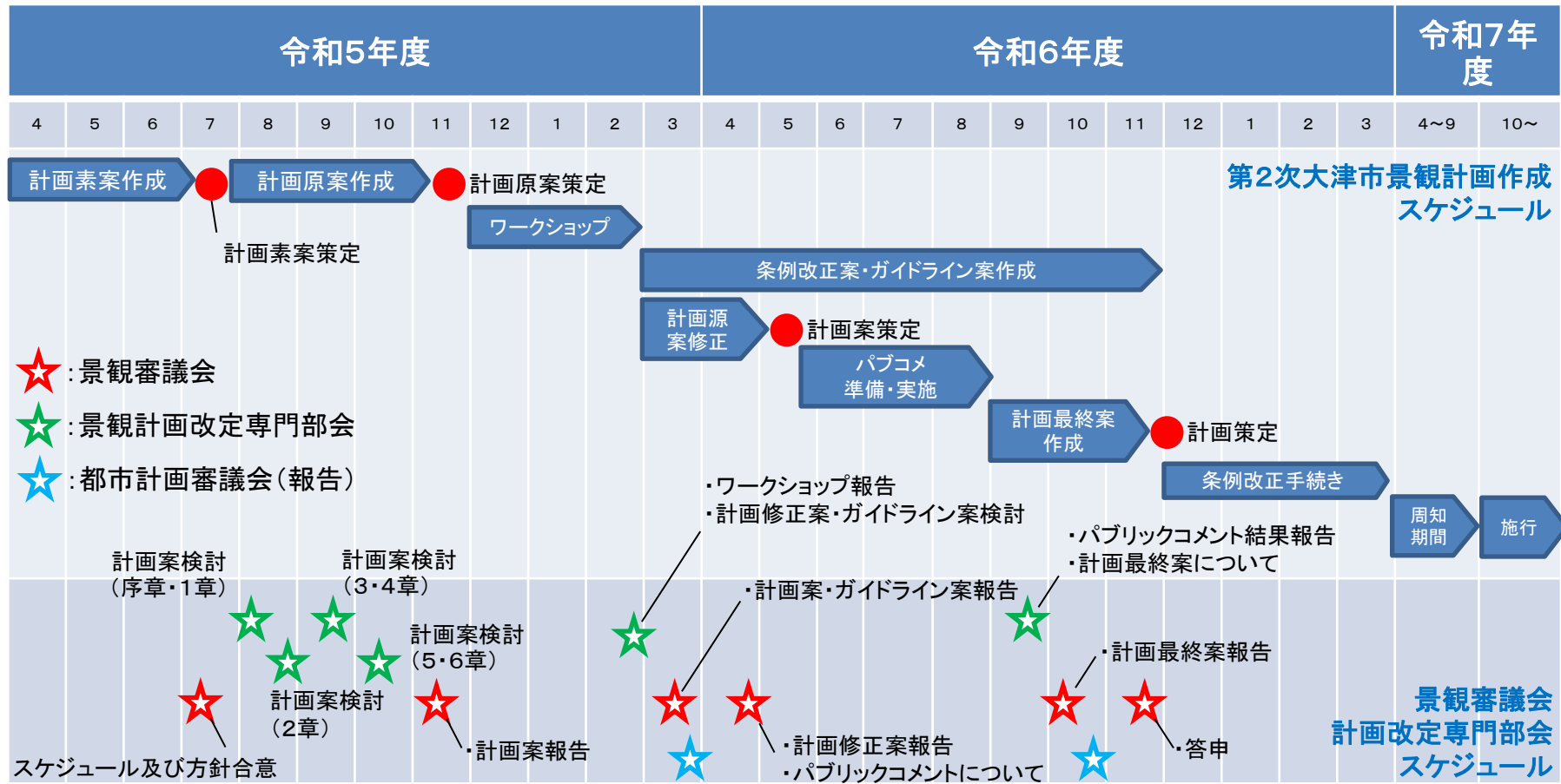
2. 第2次大津市景観計画の策定について

(5) 策定スケジュール



2. 第2次大津市景観計画の策定について

(5) 策定スケジュール



2. 第2次大津市景観計画の策定について

(6) 現行の景観計画の効果と課題

令和3年度

事前調査として、現行の景観計画による景観づくりの効果を検証

- (1) 市民意識調査
- (2) 景観法に基づく届出内容の調査
- (3) 市民アンケート

R3年9月20日～10月5日 18～85歳の市民3,000人へ発送（無作為抽出）回答数は、1,173通（回収率：39.1%）

- (4) 他都市の景観計画に関する事例研究

現行計画の効果

- 届出制度の運用等により、景観形成基準が定着し、良好な建築物・建造物が普及
- 本市全体の景観に対する満足度が向上

現行計画の課題

- 難しい専門用語を用いた複雑な構成としており、目指すべき景観像を共有しにくい。
- びわこ東海道景観基本計画や歴史的風致維持向上計画など新たな取組が反映できていない。

3. 第2次大津市景観計画原案について

(1) 第2次大津市景観計画策定のポイント

効果 ①

届出制度の運用等により、景観形成基準が定着し、良好な建築物・建造物が普及

課題 ①

難しい専門用語を用いた複雑な構成としており、目指すべき景観像を共有しにくい。



誰にとっても分かりやすい・伝わる計画

全体の構成を改め、写真やイラストを多用して、「誰にとっても分かりやすい・伝わる計画」とする。

地域毎の方針等がわかりやすい計画

現行景観計画の届出区分に配慮しながら、細分化されすぎた景観の区分を統一して再編するとともに地域毎の景観形成方針に関する部分の構成を変え、わかりやすい計画に改める。

効果 ②

本市全体の景観に対する満足度が向上

課題 ②

びわこ東海道景観基本計画や歴史的風致維持向上計画など新たな取組が反映できていない。



重点的な景観誘導（歴史的風致維持向上計画との整合）

重点的に景観形成に取り組むエリアとして、堅田、坂本、大津百町に重点地区を設定する。



広域的な景観誘導（びわこ東海道景観基本計画との整合）

草津市側から本市を眺める対岸重要眺望点を新たに設定する。

景観形成の推進方策の明示

景観形成の主体と役割を示し、推進方策を明示する。

3. 第2次大津市景観計画原案について

(2) 第2次大津市景観計画原案の目次構成

【現行】景観計画	第2次景観計画素案	
前文 第1章 景観計画の区域	序章 大津市の景観づくり	<ol style="list-style-type: none"> 1 第2次大津市景観計画策定の背景と目的 2 計画の位置付け 3 景観づくりの基本的な考え方 4 景観づくりの基本方針 5 大津市景観計画の区域
第2章 景観計画の区域における良好な景観形成に関する方針	第1章 大津市の景観特性と景観形成	<ol style="list-style-type: none"> 1 第2次大津市景観計画の活用方法 2 大津市の景観特性と区分
第3章 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項	第2章 地域・地区ごとの景観形成方針と行為の制限等に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 地域・地区ごとの景観形成に関する方針 2 景観軸における景観形成に関する方針 3 都心景観路における景観形成に関する方針 4 景観エリアごとの行為の制限等に関する事項
	第3章 景観重点地区における景観形成方針と行為の制限に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 景観重点地区について 2 堅田景観重点地区 3 坂本景観重点地区 4 大津百町景観重点地区
	第4章 眺望景観保全地域における景観形成方針と行為の制限に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1 眺望景観保全地域における景観形成に関する方針 2 眺望景観保全地域における行為の制限に関する事項
第4章 景観重要建造物の指定の方針 第5章 景観重要建造物の指定の方針	第5章 景観法に基づくその他の個別方針等	<ol style="list-style-type: none"> 1 広域景観連携における景観形成に関する方針 2 景観重要建造物の指定の方針 3 景観重要樹木の指定の方針 4 公共施設の景観整備に関する方針 5 屋外広告物の景観形成に関する方針
	第6章 景観づくりの推進方策	<ol style="list-style-type: none"> 1 景観と景観づくり 2 景観づくりの主体と役割 3 行政が取り組む景観づくり 4 市民・事業者が取り組む景観づくり 5 景観づくりのためにできること

3. 第2次大津市景観計画原案について

(3) 景観計画原案の概要 ～ 序章 ～

1 第2次大津市景観計画策定の背景と目的

計画書P序章-1

本市の景観に関する取組の経過と第2次大津市景観計画の策定の背景及び目的について記述

平成15年10月：全国で10番目の「古都」に政令指定

平成16年 3月：「古都大津の風格ある景観をつくる基本条例」制定

平成16年 4月：「古都大津の風格ある景観をつくる基本計画」策定

平成16年6月：景観法施行

平成18年 2月：「大津市景観計画」策定

15年経過

- ・市民意識・社会情勢の変化
- ・関連計画との整合が必要

平成21年4月：「大津市屋外広告物条例」施行

平成23年1月：「高度地区」見直し

令和 3年3月：「びわこ東海道景観基本計画」策定

令和 3年3月：「大津市歴史的風致維持向上計画」策定

令和3年4月～：「第2次大津市景観計画」策定に向けた検討

3. 第2次大津市景観計画原案について

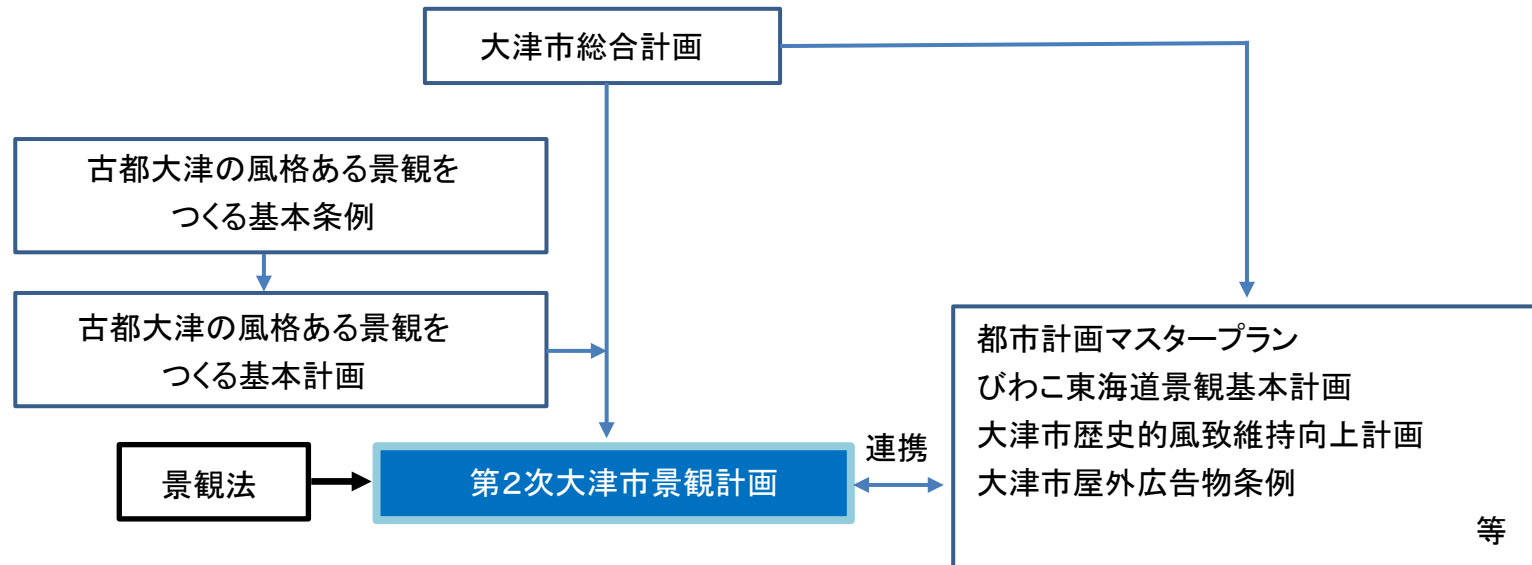
(3) 景観計画原案の概要 ～ 序章 ～

2 計画の位置付け

計画書P序章-2

本計画の位置付けについて記述

- ・本計画は、景観行政団体である本市が景観法第8条に基づき策定する計画
- ・本計画は、市民と行政が協働して取り組む景観づくりの指針として、本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もの



3. 第2次大津市景観計画原案について

(3) 景観計画原案の概要 ～ 序章 ～

3 景観づくりの基本的な考え方

計画書P序章-3

景観形成の基本理念及び基本目標は、前計画を踏襲しつつ、文章と合わせて、図及び写真を掲載することにより、イメージしやすいものとする。

(1) 景観形成の基本理念

水・緑・人が織りなす古都のかがやき

— 自然と歴史と時代の文化が響きあう古都大津の景観を創り、育てる —

(2) 景観形成の基本目標

水が煌めく景観

これまで人を引き付けて止まなかった琵琶湖に抱かれ、恵まれ、琵琶湖を望み続けてきた大津において、これにつながる河川を含めた水とともにある景観の実現を目指します。



緑が薫る景観

周囲を山並みに囲まれた大津において、前面に広がる田園、市街地周辺の前山が保全され、市街地内が緑に満ちた、緑豊かな景観の実現を目指します。



歴史を育む景観

近江大津京が開かれてから歴史の表舞台に登場し、その後歴史上の重要な地域として発展し、歴史と文化を積み重ねてきた古都大津において、住まう人や訪れる人が歴史を体感できる景観の実現を目指します



3. 第2次大津市景観計画原案について

(3) 景観計画原案の概要 ～ 序章 ～

4 景観づくりの基本方針

計画書P序章-4～序章-9

景観づくりの基本方針は、前計画を踏襲しつつ、文章と合わせて、写真を掲載することにより、イメージしやすいものとする。

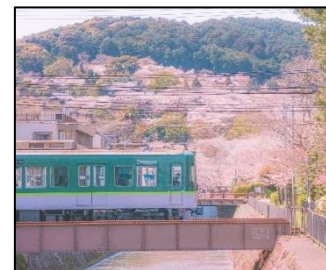
◇水と緑の大景観を守る

◇古都大津の歴史的景観を守り、育てる

◇自然と人々の営みが創り出してきた美しい景観を守り、育てる

◇大津の顔となる景観を創る

◇個性ある地域景観を創り、育てる



5 大津市景観計画の区域

計画書P序章-10

景観計画の区域は、前計画を踏襲し、市全域（琵琶湖を除く）とする。

3. 第2次大津市景観計画原案について

(3) 景観計画原案の概要 ～ 第1章 ～

1 第2次大津市景観計画の活用方法

計画書P1章-1～1章-2

景観計画の使い方や届出の方法など市民や事業者がどのように景観計画等を活用すれば良いかについて記載する。

2 大津市の景観特性と区分

計画書P1章-3～1章-10

本市の景観特性について解説したうえで、「景観地域」や「景観エリア」など景観に関する区分の定義について記述する。合わせて市域の全体像と必要する場所の位置が把握しやすいように市全域に関する図表及び区分図を掲載する。

景観地域	景観特性	景観地域と景観エリア
山形景観地域	北郡の丘陵山岳、奥郡の目上丘陵といった、大津市の風景を形成する山岳景観と、山麓に広がる農林景観により構成される山形景観を有する地域	山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-1-1 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-1 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-2 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-3 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-4 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-5
山形景観地域	山形景観地域を構成する山岳景観と、山麓に広がる農林景観により構成される山形景観を有する地域	山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-6 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-7 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-8 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-9 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-10 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-11 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-12
山形景観地域	山形景観地域を構成する山岳景観と、山麓に広がる農林景観により構成される山形景観を有する地域	山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-13 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-14 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-15 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-16 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-17 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-18 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-19 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-20
山形景観地域	山形景観地域を構成する山岳景観と、山麓に広がる農林景観により構成される山形景観を有する地域	山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-21 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-22 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-23 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-24 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-25 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-26 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-27 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-28 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-29 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-30
山形景観地域	山形景観地域を構成する山岳景観と、山麓に広がる農林景観により構成される山形景観を有する地域	山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-31 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-32 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-33 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-34 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-35 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-36 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-37 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-38 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-39 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-40
山形景観地域	山形景観地域を構成する山岳景観と、山麓に広がる農林景観により構成される山形景観を有する地域	山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-41 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-42 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-43 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-44 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-45 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-46 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-47 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-48 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-49 山形景観地域 北郡山岳地区 緑地景観エリア 2章-2-50

市全域に関する図表



市全域に関する区分図

3. 第2次大津市景観計画原案について

2 大津市の景観特性と区分

計画書P1章-3～1章-10

現行景観計画の届出区分に配慮しながら、細分化されすぎた景観の区分を統一して再編する。

旧計画	届け出対象規模(建築物)		新計画	届け出対象規模(建築物)		
緑地景観区	高さ10mを超えるもの 延床面積500㎡を超えるもの	→	緑地景観エリア	高さ10mを超えるもの 延床面積500㎡を超えるもの		
低層住宅地景観区		→	低層住宅地景観エリア			
中高層住宅地景観区			市街地景観エリア	高さ13mを超えるもの 延床面積1500㎡を超えるもの		
一般市街地景観区						
近隣商業地景観区	高さ13mを超えるもの 延床面積1500㎡を超えるもの	→				
沿道市街地景観区		→				
準工業地景観区			工業地景観エリア	高さ15mを超えるもの 延床面積3000㎡を超えるもの		
工業地景観区	高さ15mを超えるもの 延床面積3000㎡を超えるもの	→				
商業地景観区		→	商業地景観エリア			
市街地水辺景観区	① 建築物(へいを除く。)の新築、改築、増築又は移転で、その新築、改築、増築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの ② 建築物(へいを除く。)の新築、改築、増築又は移転で、新築、改築又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 へいの新築、改築、増築又は移転で高さが1.5mを超えるもの ④ へいの新築、改築、増築又は移転で長さが10mを超えるもの ⑤ へいの改築、増築で、改築又は増築後のへいの高さ1.5m又は長さが10mを超えることとなるもの	→	市街地水辺景観エリア	① 建築物(へいを除く。)の新築、改築、増築又は移転で、その新築、改築、増築又は移転に係る部分の床面積の合計が10㎡を超えるもの ② 建築物(へいを除く。)の新築、改築、増築又は移転で、新築、改築又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 へいの新築、改築、増築又は移転で高さが1.5mを超えるもの ④ へいの新築、改築、増築又は移転で長さが10mを超えるもの ⑤ へいの改築、増築で、改築又は増築後のへいの高さ1.5m又は長さが10mを超えることとなるもの		
集落水辺景観区		→	集落水辺景観エリア			
砂浜樹林景観区		→	砂浜樹林景観エリア			
山岳水辺景観区		→	山岳水辺景観エリア			
ヨシ原樹林景観区		→	ヨシ原樹林景観エリア			
河畔林景観区		→	河畔林景観エリア			
水辺景観特別区		上記①～⑤	→		水辺景観特別エリア	上記①～⑤

3. 第2次大津市景観計画原案について

(3) 景観計画原案の概要 ～ 第2章 ～

1 地域・地区ごとの景観形成に関する方針

計画書P2章-1～2章-70

地域毎に景観形成方針と地図をひとまとめに記載し、わかりやすいような構成とするとともに文章と合わせて写真やイラストを掲載し、方針がイメージしやすいものとする。

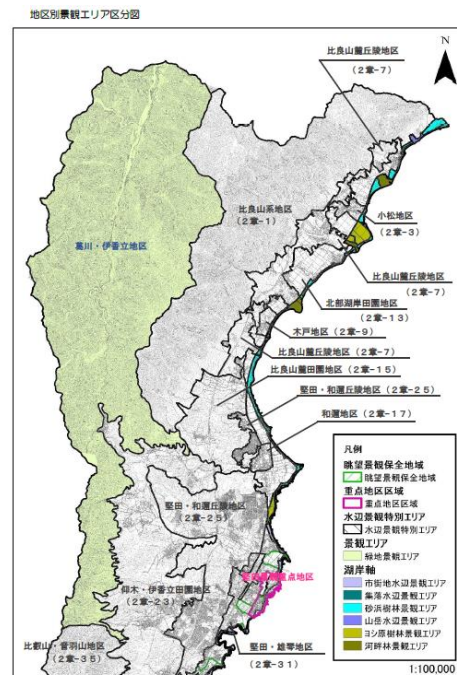
(8) 山地景観地域 (葛川・伊香立地区)

奥比叡や比叡山系の緑、安曇川の清流などの美しい自然景観と安曇川沿いに点在する山村集落景観を有する地区であり、周辺の自然と特徴ある集落とが一体となった景観を保全します。



◇景観エリアごとの景観づくりの方針

緑地景観エリア
 奥比叡(大叡山)の山並み、比叡山系と安曇川により形成される谷あいの風景などの優れた自然景観を保全します。
 森林の適正な維持管理を促進することにより緑地景観を保全します。
 安曇川の谷あいに点在する山村の集落景観を、地域住民の主体的な取り組みのもとに保全します。

3. 第2次大津市景観計画原案について

(3) 景観計画原案の概要 ～ 第2章 ～

2 景観軸における景観形成に関する方針

計画書P2章-71～2章-78

琵琶湖岸や河川における景観形成の方針を記載

3 都心景観路における景観形成に関する方針

計画書P2章-79～2章-80

都心部の主要な幹線道路、河川沿いの道路、伝統的なまちなみの残る道路、にぎわいのある商店街などにおいて景観形成のルールづくりに取り組み、地域住民の合意形成が図れた場合に、都心景観路として、順次、計画に位置付けていくことを記載

4 景観エリアごとの行為の制限等に関する事項

計画書P2章-81～2章-125

景観エリアごとに必要となる事前協議・届出の対象行為や規模、行為ごとの景観形成基準を記載

景観エリアごとの景観形成基準を別表形式で整理し、使い易いよう工夫