

第2章 景観計画の区域における良好な景観の形成に関する方針

大津市は、琵琶湖と比良、比叡、音羽、田上などの山々や丘陵地に囲まれ、それらに挟まれた細長い平坦地に市街地や田園地帯が広がり、これらの山々から琵琶湖へ注ぐ幾つもの河川が平坦地を貫く地形的に特徴のある都市である。

比良・比叡などの山々や前山の緑、前面に広がる琵琶湖や瀬田川などの水辺を望む大景観は、人々にうるおいとやすらぎを感じさせる貴重な自然景観であるとともに、市民が大津らしさを感じる重要な景観となっている。さらに、背後の山並みから琵琶湖へと注ぎ込む幾つもの河川が、これらの山並みと市街地や田園地帯と琵琶湖などとを繋ぎ合わせ、湖岸とともに特徴ある景観軸*となって連続する眺望景観*を生み出し、大津の景観をより魅力あるものとしている。

他方、市街地は、時代を超えて引き継がれてきた歴史文化資産、人々の営みにより形成されてきたまちなみ、公共施設や公共空間などにより構成されている。中でも、古都としての性格を強く表す、代表的な歴史文化資産を中心とした地域や、都市の新しい顔を創出する都心商業地域などが市街地景観を特徴づけている。また、一般市街地においても、歴史的発展経緯の異なる各地域ごとに、多様な特徴ある景観を形成している。

さらに、田上丘陵、堅田丘陵、比良山麓などに広がる広大な田園地帯は、人々の営みによって創り出され、背後の自然環境や集落の家並みと一体となって雄大で美しい風景が維持されてきた。

このような大津の景観特性を踏まえ、大津の原風景*とも言える、恵まれた自然景観・歴史的景観を保全しつつ、その中に新しい魅力ある景観を創出していくとともに、個性ある地域の景観を形成するため、下記の5つの基本方針に沿って景観づくりに取り組む。

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、その琵琶湖に迫り雄大な自然景観を形成する比良山系、比叡山*から音羽山に至る古都を抱く山並み、広大な田園地帯の背後に連なる田上山地など、この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。

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体となって、近江八景など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さ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のある歴史的景観を創造する。

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

白砂青松の湖岸、背後に迫る雄大な山並みやそこに端を発する河川と一体となって形成される田園風景、里山林*を背にあるいは湖に面した集落など、豊かな自然と、その中で展開されてきた人々の営みによって、美しい景観が創り出され、また守られてきた。このような景観は、雄大な自然景観の中に織り込まれながら、古都大津の風景を特徴づける重要な景観要素となっている。そこで、地域の人々の手を加えながら、この美しい景観を保全するとともに、より魅力ある、人々を引き付ける景観へと高めていく。

大津の顔となる景観を創る

大津には、各時代に都、寺院、城郭など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中で、従来の顔が喪失されてきた。そこで、大津駅前や浜大津から膳所にかけての湖岸部など、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など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。

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。このため景観計画以外の手法も含め、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となり、個性あるまちかどやまちなか等における様々な景観づくりの取り組みなどを推進する。

また、大津市は南北45.6km、面積約464km²に及び広大な市域を有し、山地、丘陵地、峡谷、琵琶湖岸、平野などの地形的な多様性、歴史的な都市発展の経緯の違いによる文化的多様性を持つため、各地の景観もまた多様な特徴を持つ。そのため、市域を地形的な特性、文化的特性などにより区分し、個々の地域特性に配慮した景観形成が必要となる。

そこで、市域をまず7つの景観地域*（大津の骨格を成す山地景観地域、うち歴史的風土を構成する古都緑地景観地域、山地前面の丘陵地景観地域、丘陵地に広がる田園集落景観地域、古都を代表する市街地部に当たる古都景観地域、大津の顔を形成する都心景観地域、これらを除く市街地部に当たる市街地景観地域）と2つの景観軸（湖岸軸（市街地を繋ぐ都市湖岸軸、白砂青松の自然湖岸軸）、河川軸（市街地を流れる都市河川軸、自然地域の骨格を形成する自然河川軸））、都心景観路（眺望景観路、水緑景観路、歴史街道景観路、にぎわい景観路、せせらぎ景観路）からなる景観構成要素*に区分する。その上で、景観地域は地域特性に応じた地区に区分し、さらに景観地域の各地区と景観軸は、土地利用の現況や用途に配慮した景観区*により区分する。都心景観路の区域では、関係者が主体となって景観の目標像を共有した上で修景のあり方の検討及び景観形成の基準の策定に取り組むことを促進し、その基準は他の景観区の基準に上乘せする形で設定する。

また、かつて近江八景に選ばれた景観などを中心として、雄大な自然と歴史的・文化的な事物が織り成す大津を代表する眺望景観を保全するため、「眺望景観保全地域」及び「重要眺

望点」を定める。

さらに、大津市の景観形成上特に重要な地区、あるいは地域住民の積極的、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は、今後地区ごとの詳細な地区別景観形成実施計画^{*}の策定を前提として、上記区分によらず「特定地区」として取り扱うものとし、その計画内容（景観形成方針、規制誘導基準、景観重要建造物^{*}・景観重要樹木^{*}の指定方針など）を本景観計画に位置づける。

具体的な地域、地区、景観区の範囲は、図1～28のとおりとする。また、眺望景観保全地域の範囲は、図29～34のとおりとする。

景観構成要素、地区、景観区による区分

《景観地域》

景観構成要素	地区	景観区	面積 (ha)	
山地景観地域	比良山系地区	緑地景観区	4,465	
	葛川・伊香立地区	緑地景観区	6,277	
	大石・田上地区	緑地景観区	9,265	
古都緑地景観地域	比叡山・音羽山地区	緑地景観区	4,238	
	伽藍山地区	緑地景観区	83	
丘陵地景観地域	比良山麓丘陵地区	緑地景観区	644	
		堅田・和邇丘陵地区	緑地景観区	817
		低層住宅地景観区	513	
		中高層住宅地景観区	135	
		一般市街地景観区	57	
		沿道市街地景観区	22	
		近隣商業地景観区	9	
		準工業地景観区	22	
	南郷・瀬田丘陵地区	緑地景観区	1,003	
		低層住宅地景観区	177	
		中高層住宅地景観区	507	
		一般市街地景観区	308	
		沿道市街地景観区	13	
		近隣商業地景観区	34	
		商業地景観区	3	
		準工業地景観区	53	
		工業地景観区	70	
	田園集落景観地域	北部湖岸田園地区	緑地景観区	698
		比良山麓田園地区	緑地景観区	636
仰木・伊香立田園地区		緑地景観区	2,070	
田上田園地区		緑地景観区	973	
古都景観地域	堅田地区	一般市街地景観区	18	
		近隣商業地景観区	2	
		商業地景観区	3	
	坂本・大津京跡地区	低層住宅地景観区	107	
		中高層住宅地景観区	304	
		一般市街地景観区	472	
		沿道市街地景観区	44	
		近隣商業地景観区	38	
		商業地景観区	16	
	準工業地景観区	2		
	石山寺周辺・近江国庁跡地区	低層住宅地景観区	16	
		中高層住宅地景観区	160	
		一般市街地景観区	54	
都心景観地域	堅田副都心地区	商業地景観区	38	
	大津・膳所都心地区	商業地景観区	158	
	石山副都心地区	商業地景観区	37	
	瀬田副都心地区	商業地景観区	20	

景観構成要素	地 区	景観区	面 積 (ha)
市街地景観地域	小松地区	一般市街地景観区	39
		沿道市街地景観区	7
		近隣商業地景観区	3
	木戸地区	低層住宅地景観区	4
		一般市街地景観区	23
		沿道市街地景観区	8
		近隣商業地景観区	4
	和邇地区	低層住宅地景観区	27
		一般市街地景観区	54
		近隣商業地景観区	15
	堅田・雄琴地区	低層住宅地景観区	19
		中高層住宅地景観区	42
		一般市街地景観区	223
		沿道市街地景観区	45
		近隣商業地景観区	6
		商業地景観区	91
		準工業地景観区	12
		工業地景観区	36
	比叡平地区	中高層住宅地景観区	58
		一般市街地景観区	11
	藤尾地区	中高層住宅地景観区	13
		一般市街地景観区	45
		沿道市街地景観区	11
	旧東海道沿道地区	低層住宅地景観区	30
		中高層住宅地景観区	72
		一般市街地景観区	379
		沿道市街地景観区	71
		近隣商業地景観区	58
		商業地景観区	5
		準工業地景観区	39
工業地景観区	89		
瀬田地区	緑地景観区	27	
	低層住宅地景観区	2	
	中高層住宅地景観区	107	
	一般市街地景観区	259	
	沿道市街地景観区	34	
	近隣商業地景観区	13	
	商業地景観区	1	
	準工業地景観区	57	
工業地景観区	79		

《景 観 軸》

景観構成要素	地 区	景観区	面 積 (ha)
湖岸軸	—	市街地水辺景観区	392
		集落水辺景観区	26
		砂浜樹林景観区	146
		山岳水辺景観区	38
		ヨシ原樹林景観区	62
		河畔林景観区	43
		水辺景観特別地区	—
河川軸	—	都市河川沿岸景観区	—
		自然河川沿岸景観区	—

《都 心 景 観 路》

景観構成要素	地 区	景観区	面 積 (ha)
都心景観路	—	眺望景観路	—
		水緑景観路	—
		歴史街道景観路	—
		にぎわい景観路	—
		せせらぎ景観路	—

※景観区は用途地域※などと関連づけ、下記のように定義する。

- 緑地景観区 : 市街化調整区域、都市計画区域外※
- 低層住宅地景観区 : 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域
- 中高層住宅地景観区 : 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域
- 一般市街地景観区 : 第1種住居地域
- 沿道市街地景観区 : 第2種住居地域、準住居地域、準工業地域（幹線道路沿道のみ）
- 近隣商業地景観区 : 近隣商業地域
- 商業地景観区 : 商業地域
- 準工業地景観区 : 準工業地域（幹線道路沿道を除く）
- 工業地景観区 : 工業地域、工業専用地域
- 市街地水辺景観区、集落水辺景観区、砂浜樹林景観区、山岳水辺景観区、ヨシ原樹林景観区、河畔林景観区 : 「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に定める琵琶湖景観形成地域（市街地湖岸景観、集落湖岸景観、砂浜樹林景観、山岳湖岸景観、ヨシ原樹林景観、河畔林景観）
- 水辺景観特別地区 : 「ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例」に定める琵琶湖景観形成特別地区
- 都市河川沿岸景観区 : 都市河川岸の境界から15mまでの区域
- 自然河川沿岸景観区 : 自然河川岸の境界から15mまでの区域
- 眺望景観路 : 琵琶湖や山並みへの見通しを求める沿道の区域
- 水緑景観路 : 緑豊かな沿川の区域
- 歴史街道景観路 : 伝統的なまちなみが残る街道沿道の区域
- にぎわい景観路 : にぎわいのある商店街の区域
- せせらぎ景観路 : 周辺住民に親しまれている小河川沿いの区域

※「用途地域」は、都市計画法第8条第1項に規定する地域地区をいう。

《景 観 地 域》

(1) 山地景観地域

北部の比良山系、南部の田上山地といった、大津市の背骨を形成する山地部の樹林地を保全するとともに、山間部に点在する農村集落や農地により構成される景観を保全する。また、比良山系においては、自然性の高い樹林地を保護するとともに、レクリエーション利用などにも配慮しつつ、その緑地景観の保全に努める。

① 比良山系地区（図2）

琵琶湖に面して緑の山肌が迫り立ち、大津北部の雄大な自然景観を創出する比良の山並みの中で、山腹から山頂にかけての自然度の高い地区である。特に、武奈ヶ岳*、八雲ヶ原湿原*などに原生の自然が残されている。また、蓬萊山など自然レクリエーション拠点として利用されている地区でもある。

そこで、レクリエーション利用に配慮しつつ、豊かな自然環境、緑地景観を保全する。

ア 緑地景観区

- 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する。
- 武奈ヶ岳、八雲ヶ原湿原などの自然性の高い地域においては、その自然環境を保全する。
- 山頂、山間の自然環境を活かしたレクリエーション拠点において、建築物などの建築を行う場合には、自然景観と調和したものとする。

② 葛川・伊香立地区（図3）

奥比叡や比良山系の緑、安曇川の清流などの美しい自然景観が多くあり、また安曇川沿いには山村集落が点在している地区である。

そこで、周辺の自然と特徴ある集落とが一体となった、自然と歴史に彩られた景観を保全する。

ア 緑地景観区

- 奥比叡（大尾山）の山並み、比良山系と安曇川により形成される谷あいの風景など、優れた自然景観を保全するとともに、自然とともに人々の暮らしを育んできた農村集落や田園地帯の景観を保全する。
- 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する。
- 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する。

③ 大石・田上地区（図4）

田上山地、瀬田川・大戸川の清流や溪谷など多くの自然景観があり、また谷あいには農村集落が点在している地区である。

そこで、周辺の緑地景観の保全を図るとともに、周辺の自然と農村集落が一体となった、特徴ある景観を保全する。

ア 緑地景観区

- 田上山地、瀬田川や大戸川により形成される谷あいの風景など、優れた自然景観を保全するとともに、自然とともに人々の暮らしを育んできた農村集落の景観を保全する。
- 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する。
- 谷あいに点在する農村集落の景観を、地域住民の主体的な取り組みのもとに保全する。

(2) 古都緑地景観地域

比叡山をはじめ、坂本地区、近江大津京跡、園城寺*、石山寺*などの古都大津を代表する歴史的まちなみと一体となって歴史的景観を形成する樹林地を開発などから守るなど、適正に保全する。

① 比叡山・音羽山地区 (図5)

古都大津を代表する歴史資産である比叡山延暦寺*や園城寺などとそれらが立地する緑豊かな比叡山、長等山、音羽山の山並みが一体となって歴史的風土を形成している地区である。

そこで、歴史的風土保存区域*にも指定されている山並みの自然景観を保全するとともに、歴史文化資産を保護する。

ア 緑地景観区

- 古都大津を代表する坂本*、近江大津京跡と一体となって歴史的風土を形成する比叡山から音羽山にかけての山並みの自然景観を保全する。
- 比叡山中に立地する延暦寺（東塔地区、西塔地区、横川地区）については、その歴史文化資産を保護し、建築物などの建築を行う場合には、その歴史的景観と調和したものとする。
- 比叡山中を走る道路沿道においては山上から琵琶湖を見晴らす眺望点*を整備する。
- 崇福寺跡*については、周辺の自然景観と調和しつつ自然散策路上の眺望点として修景*整備を行う。
- 長等山山麓に立地する園城寺（三井寺）については、その歴史文化資産を保護し、建築物などの建築を行う場合には、その歴史的景観と調和したものとする。

② 伽藍山地区 (図6)

瀬田川と緑豊かな伽藍山*が特徴的な自然景観を形づくっている。それらの自然と石山寺の歴史資産とが一体となって古都大津を代表する歴史的風土を形成している地区である。

そこで、歴史的風土保存区域*にも指定されている山並みの自然を保全するとともに、歴史文化資産を保護し、また歴史的景観と調和したまちなみの形成を図る。

ア 緑地景観区

- 石山寺と一体となって歴史的風土を形成する伽藍山の自然景観を保全する。
- 石山寺については、その歴史文化資産を保護し、社寺における建築物などの建築を行う場合には、その歴史的景観と調和したものとする。

(3) 丘陵地景観地域

丘陵地においてはこれまで比較的まとまりのある住宅地などの開発が進んできた地域であることから、これら住宅地などにおける良好な都市景観の維持・形成に取り組むとともに、現存する樹林地を守り、その緑地景観を保全する。

① 比良山麓丘陵地区（図7）

琵琶湖に面して迫り立つ比良の山並みの山麓部に当たる緑に覆われた地区であり、地区内を湖西道路、志賀バイパスが縦断し、緑地の中に小・中規模の住宅地の開発が分散的に進んでいる。また、比良川・大谷川の下流域においては企業などの保養施設が立地する。

そこで、山麓部の緑地景観を保全するとともに、住宅地においては緑豊かな落ち着いたまちなみ景観を形成する。また、湖岸付近においては、周辺の田園景観と調和した緑豊かな落ち着いた保養地としての景観形成に努める。

ア 緑地景観区

- 比良山麓部において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する。
- 湖西道路、志賀バイパスについては、周囲の緑地景観に溶け込ませるよう沿道部の修景に配慮する。
- 比良山麓に点在する住宅地においては、地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたまちなみ景観を形成する。
- 比良川・大谷川の下流域においては、建築物などの建築を行う場合は、周辺の田園景観や湖岸の緑地景観と調和したものとする。

② 堅田・和邇丘陵地区（図8）

奥比叡（大尾山）の山裾に連なる堅田丘陵から比良山麓にかけての緑地、天神川・真野川の谷筋に広がる田園を背景に、比較的大規模な開発により切り開かれたまとまりのある低層・中層の住宅地が広がる緑豊かな景観を形成する地区である。

そこで、背後の緑地景観・田園景観を保全するとともに、住宅地においては緑豊かな落ち着いたまちなみ景観を形成する。

ア 緑地景観区

- 堅田丘陵、比良山麓の緑地景観を保全するとともに、そこに点在する農村集落や田園地帯の自然と一体となった農村景観を保全する。
- 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する。
- 春日山については地域の歴史を伝えるシンボル空間として、公園整備などに併せて周辺の緑地景観を創出する。

- 比良山麓（和邇地区）の住宅地においては、地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

イ 低層住宅地景観区

- 地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。
- 計画段階にある開発区域においては、周辺の緑地景観と調和した開発を誘導[※]するとともに、緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を創出する。

ウ 中高層住宅地景観区

- 周辺の低層住宅地のまちなみ景観との連続性に配慮し、豊かな緑の中に低層建築物[※]と中層建築物[※]、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

エ 一般市街地景観区

- 低中層の商業施設や業務施設[※]が住宅と適度に混在し、緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和するまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

オ 沿道市街地景観区

- 住宅地の骨格を成す道路の沿道において成安造形大学などの施設立地に併せ、住宅地に個性やにぎわいを与えるまちなみ景観を形成する。

カ 近隣商業地景観区

- 住宅地の近隣センター[※]を形成する地域において、緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

キ 準工業地景観区

- 住宅地に隣接する工場、浄水場及び衛生プラント[※]などにおいて、敷地境界部に植栽を施すなど、緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和した景観を形成する。

③ 南郷・瀬田丘陵地区（図9）

丘陵部における開発が進む地区であり、瀬田川左岸においては、丘陵部にゴルフ場が立地する他、びわこ文化公園都市[※]として緑の中に美術館や図書館などの文化施設が立地する。また、丘陵部の裾野には住宅地開発が進み、緑地が徐々に後退している。一方、瀬田川の右岸においても斜面に沿ってまとまった住宅地が形成されている。

そこで、残された緑地景観を保全するとともに、住宅地や文教ゾーンにおいては緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

ア 緑地景観区

- 瀬田丘陵に残る樹林地^{*}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する。

イ 低層住宅地景観区

- 地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

ウ 中高層住宅地景観区

- 周辺の低層住宅地のまちなみ景観との連続性に配慮し、豊かな緑の中に低層建築物と中層建築物、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- びわこ文化公園都市においては、緑豊かな文教ゾーンとして落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

エ 一般市街地景観区

- 低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在し、緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和するまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

オ 沿道市街地景観区

- 瀬田川を臨む沿道市街地及び瀬田川沿岸の市街地において、瀬田川の水辺及び緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和したうらおいのあるまちなみ景観を形成する。

カ 近隣商業地景観区

- 住宅地の近隣センターを形成する地域において、緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

キ 商業地景観区

- 瀬田川沿岸の商業地域においては、瀬田川の水辺及び緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和したうらおいとにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

ク 準工業地景観区

- 住宅地に隣接する廃棄物処理場において、敷地境界部に植栽を施すなど、緑豊かな落ち着いたある周辺の住宅地と調和した景観を形成する。
- 住宅が主となる地域において、工場などとの秩序ある混在に配慮しつつ、個性と落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ケ 工業地景観区

- 研究所や工場などが立地する地域において、周辺の住宅地に圧迫感を与えないよう建築物などの壁面位置に充分配慮するとともに、デザインされた塀の設置や緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。

(4) 田園集落景観地域

栗原・仰木地区に代表される棚田、志賀地域や田上地区の広大な農地など、湖岸などから丘陵部にかけて広がる田園地帯やその中に点在する集落と背後に迫る山並みなどにより形成される特徴的な田園景観を保全する。

① 北部湖岸田園地区 (図10)

大津北部の国道161号の沿道に南北方向に広がる広大な農地、そこに点在する集落、背後の比良の山並みが一体となって雄大な農村景観を形成する地区である。

そこで、背後の緑地景観・田園景観を保全するとともに、集落においてその歴史性を踏まえ、個性と魅力のあるまちなみ景観形成に努める。

ア 緑地景観区

- 広大な農地とそこに点在する農村集落が一体となった農村景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに保全する。
- 北小松、北比良、南比良、和邇（北浜、中浜、南浜）などの琵琶湖に面した集落においては、建築物の建築などを行う場合には、湖岸の自然景観、水辺景観*との調和に配慮する。
- 小野の集落においては、建築物の建築などを行う場合には、その歴史的環境との調和に配慮する。

② 比良山麓田園地区 (図11)

比良山麓の斜面に広がる棚田と集落、背後の山並みが一体となって農村景観を形成する地区である。そこで、背後の緑地景観・田園景観を保全するとともに、集落においてその歴史性を踏まえ、個性と魅力のあるまちなみ景観形成に努める。

ア 緑地景観区

- 栗原や八屋戸などの山麓部に点在する農村集落、農地、周辺の緑地が一体となった農村景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに保全する。
- 山麓部の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する。

③ 仰木・伊香立田園地区 (図12)

堅田丘陵の斜面に広がる棚田と点在する集落が背後の比叡・奥比叡の山並みと一体となって農村景観を形成する地区である。そこで、背後の緑地景観・田園景観を保全するとともに、集落においてその歴史性を踏まえ、個性と魅力のあるまちなみ景観形成に努める。

ア 緑地景観区

- 伊香立や仰木などの堅田丘陵に点在する農村集落、農地、周辺の緑地が一体となった農村景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに保全する。
- 丘陵部の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する。

④ 田上田園地区（図13）

大戸川の両岸に広がる広大な農地、田上山の麓に点在する集落が、背後の山並みと一体となって緑豊かな田園風景を形成する地区である。

そこで、大戸川の水辺景観を活かしつつ、背後の緑地景観・田園景観を保全するとともに、集落においてその歴史性を踏まえ、個性と魅力のあるまちなみ景観形成に努める。

ア 緑地景観区

- 田上、上田上に広がる田園地帯、周辺に点在する農村集落により形成される農村景観を、地域住民の主体的な取り組みのもとに保全する。
- 大戸川沿いの地域においては、河川、田園、山並みが一体となった眺望景観を阻害しないよう建築物の誘導、修景措置などを行う。

(5) 古都景観地域

近江大津京跡、比叡山・坂本地区、園城寺周辺、石山寺周辺、堅田周辺、近江国庁跡などの主要な歴史文化資産を有する地域において、これらを保全するとともに、人々が歴史を実感することができるよう周辺環境を整備し、地域全体の歴史的景観の保全と創造に取り組む。

① 堅田地区 (図14)

浮御堂*をはじめとして、数多くの社寺や古いまちなみなどの歴史文化資産が残される地区である。また、堅田内湖周辺には、農地が残されており、内湖と水田が一体となった特徴的な景観を形成している。

そこで、地域の有する歴史文化資産を保全するとともに、それらを生かした落ち着いたある歴史的まちなみ景観を形成する。

ア 一般市街地景観区

- 社寺などの歴史文化資産を保全、活用しつつ、琵琶湖岸に沿って古くから形成されている歴史的まちなみ景観を形成する。

イ 近隣商業地景観区

- 地域の身近な商業地として、周辺の歴史的まちなみと調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

ウ 商業地景観区

- 地域に点在する歴史文化資産や琵琶湖の親水性を生かすとともに歴史的建造物などを保全・活用し、歴史とにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。
- 比良の山並みを背景とし、琵琶湖に面する歴史的まちなみとにより構成される、浮御堂からの眺望景観を保全する。

② 坂本・大津京跡地区 (図15)

近江大津京跡、坂本・日吉大社*をはじめとして数多くの社寺仏閣、古墳、遺跡などの歴史文化資産を有しており、それらの周辺の樹林地と一体となって古都大津を代表する歴史的風土を形成している。その一方で、幹線道路沿道を中心として商業施設や集合住宅などが立地しており都市的景観を形成している。

そこで、地域の有する歴史文化資産を保全するとともに、それらを生かした落ち着いたある歴史的まちなみ景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 比叡山、宇佐山麓部の住宅地においては、地域住民の主体的な取り組みのもとに、周辺の自然景観と調和し、地域の歴史性を生かした戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたまちなみ景観を形成する。

イ 中高層住宅地景観区

- 低層建築物と中層建築物、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、周辺の自然景観と調和し、地域の歴史性を生かした落ち着いたまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 近江大津宮錦織遺跡[※]周辺においては、史跡の発掘調査の進捗に併せて公有化、公園化を推進しつつ、古都大津にふさわしい歴史性を生かした落ち着いたまちなみ景観を形成する。
- 坂本や下阪本の未だ農地が残る地域においては、街路などの都市基盤[※]整備を進めながら計画的な市街地形成を誘導するとともに、落ち着いたまちなみ景観を形成する。

ウ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在する、個性と落ち着いたまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 坂本、下阪本、園城寺周辺においては、地域の歴史文化資産を生かしつつ歴史的まちなみ景観を保全する。

エ 沿道市街地景観区

- 大津北部の動脈に当たる国道161号、湖西バイパスの沿道地域において、背後の住宅市街地などのバッファゾーン[※]として低中層の商業施設、娯楽施設、集合住宅などが適度に混在する比較的にぎわいのある沿道景観を形成する。
- 施設などの立地においては前面道路境界部の緑化や街路樹の整備を推進し、駐車場などを目隠しするとともに、にぎわいの中にも落ち着いたまちなみ景観を創出する。
- 琵琶湖岸と道路との距離が少ない箇所では、建築物の配置などにおいては湖岸が見えるよう工夫するなど、水辺を意識できる沿道景観を創出する。
- 沿道が屋外広告物に覆われることのないよう前面道路境界部の緑の量とのバランスに配慮しつつ屋外広告物の設置を規制[※]・誘導する。

オ 近隣商業地景観区

- JR唐崎駅周辺においては、地域の身近な商業地域として、周辺の住宅地と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。
- 坂本の日吉大社参道の沿道地域においては、歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かし

たにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

- 大津市役所などの行政機関が立地する地域においては、公共空間を充実し風格あるまちなみ景観を形成する。

カ 商業地景観区

- 皇子山総合運動公園において緑豊かな公共空間を整備し、周辺地域の落ち着いたまちなみ景観、風格あるまちなみ景観の形成に資する。

キ 準工業地景観区

- 近江大津京跡に位置し、また近江神宮に近接する操車場において、敷地境界部に植栽を施すなど、歴史的環境と調査した景観を形成する。

③ 石山寺周辺・近江国庁跡地区（図16）

近江国庁跡[※]をはじめとして、多くの歴史文化資産を有している。大部分が市街地であり、新旧の戸建て住宅や集合住宅が混在するなかに、社寺林や河川沿いの並木などが点在し、水と緑が豊かな景観を形成する地区である。

そこで、地域の有する歴史文化資産を保全するとともに、それらを生かした落ち着いたまちなみ景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたまちなみ景観を形成する。

イ 中高層住宅地景観区

- 低層建築物と中層建築物、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、周辺の自然景観と調和し、地域の歴史性を生かした落ち着いたまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 近江国庁跡周辺においては、史跡の発掘調査の進捗に併せて公有化、公園化を推進しつつ歴史性を生かした落ち着いたまちなみ景観を形成する。

ウ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在する、個性と落ち着いたまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

エ 商業地景観区（山岳水辺景観区に準じる）

- 瀬田川沿岸の石山寺門前の商業地域においては、瀬田川の水辺、伽藍山の緑及び地域の歴史性と調和したうるおいと落ち着いたまちなみ景観を形成する。

(6) 都心景観地域

大津の都心に位置づけられる西大津～膳所、副都心に位置づけられる堅田駅周辺、石山駅周辺、瀬田駅周辺の各地域において、古都大津の顔となるにぎわいと風格のある都市景観の創造に取り組む。

① 堅田副都心地区 (図17)

本市の北部副都心として位置づけられており、商業・業務施設、中高層の集合住宅などが集積する地区である。

そこで、北部の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのある商業地景観を形成する。

ア 商業地景観区

- 北部副都心の中核を形成するJR堅田駅周辺及びこれに連なる国道161号沿道の商業地域において、北部の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のあるまちなみ景観を形成する。
- 駅前広場や道路における緑化や歩行者空間の整備に併せ、事業者との連携のもとに、地域に立地する中高層集合住宅の低層部における商業利用の促進、商業施設の前面道路境界部の広場整備や緑化の推進などにより、地域全体が歩行者空間により連なったにぎわいのあるまちなみ景観を創出する。
- 駅前や国道161号沿道部が屋外広告物に覆われることのないよう屋外広告物の設置を規制・誘導する。
- 比良の山並みを背景とし、琵琶湖に面する歴史的まちなみとにより構成される、浮御堂からの眺望景観を阻害しないよう配慮する。

② 大津・膳所都心地区 (図18)

本市の都心として位置づけられており、公共施設、商業・業務施設、中高層の集合住宅などが集積する地区である。一方、旧東海道筋などには歴史文化資産や町家なども数多く残されている。

そこで、大津市の玄関口として、歴史性を生かしつつ、都心にふさわしいにぎわいのある商業地景観を形成する。

ア 商業地景観区

- 大津市都心部の中核を形成する西大津から膳所にかけての商業地域において、大津市の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のあるまちなみ景観を形成する。
- JR大津駅、京阪浜大津駅の周辺においては、駅前広場や道路などの公共空間の緑化などにより歩行者にとって快適な環境を実現するとともに、事業者との連携のもとに中高層の商業・業務施設や共同住宅の立地に併せて低層部の商業利用、前面道路境界部の広場整備や緑化の推進などにより、地域全体が歩行者空間により連なったにぎわいのあるま

ちなみ景観を創出する。

- 古くから城下町、港町として発展し、多くの社寺などの歴史文化資産や町家建築を多く残す地域においては、歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かしたにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。
- 駅前や国道161号沿道部が屋外広告物に覆われることのないよう、屋外広告物の設置を規制・誘導する。
- 柳が崎、大津港、大津湖岸なぎさ公園などの湖岸部の眺望点から望む、前面に広がる琵琶湖、背後の山並み、その間に広がる市街地とが織り成す都市景観を阻害しないよう、さらにはより良好な景観を形成するよう配慮する。

③ 石山副都心地区（図19）

本市の南部副都心として位置づけられており、商業・業務施設、中高層の集合住宅などが集積する一方で、旧東海道筋などにおいては歴史的建造物が残されている地区である。

そこで、南部の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのある商業地景観を形成する。

ア 商業地景観区

- 南部副都心の中核を形成するJR石山駅周辺及びこれに連なる国道1号沿道の商業地域において、南部の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のあるまちなみ景観を形成する。
- 駅前広場や道路における緑化や歩行者空間の整備に併せ、事業者との連携のもとに、地域に立地する中高層集合住宅の低層部における商業利用の促進、商業施設の前面道路境界部の広場整備や緑化の推進などにより、地域全体が歩行者空間により連なったにぎわいのあるまちなみ景観を創出する。
- 旧東海道筋の商業地域においては、歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かしたにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。
- 駅前や国道1号沿道部が屋外広告物に覆われることのないよう屋外広告物の設置を規制・誘導する。
- 対岸の眺望点から望む、瀬田川、音羽山から伽藍山へと連なる山並みとが織り成す自然景観を阻害しないよう、さらにはより良好な景観を形成するよう配慮する。

④ 瀬田副都心地区（図20）

本市の東部副都心として位置づけられており、商業・業務施設、中高層の集合住宅などが集積する地区である。

そこで、東部の玄関口としてふさわしい風格とにぎわいのある商業地景観を形成する。

ア 商業地景観区

- 東部副都心の中核を形成するJR瀬田駅周辺及びこれに連なる国道1号沿道の商業地域において、東部の玄関口にふさわしいにぎわいと風格のあるまちなみ景観を形成する。
- 駅前広場や道路における緑化や歩行者空間の整備に併せ、事業者との連携のもとに、地域に立地する中高層集合住宅の低層部における商業利用の促進、商業施設の前面道路境界部の広場整備や緑化の推進などにより、地域全体が歩行者空間により連なったにぎわいのあるまちなみ景観を創出する。
- 駅前や国道1号沿道部が屋外広告物に覆われることのないよう屋外広告物の設置を規制・誘導する。

(7) 市街地景観地域

鉄道駅や駅前広場、都市計画道路※などの公共施設や公共空間を中心として、地域の顔となる都市景観の形成に取り組むとともに、湖岸や河川などの水辺空間や地域に分布する歴史文化資産を活用し、また、まちなかに充実した緑を配することにより、個性と潤いのある市街地景観を形成する。

① 小松地区 (図21)

近江舞子浜の背後に広がる地区であり、湖岸のレクリエーション拠点と南小松の旧市街地とが混在する地区である。

そこで、JR近江舞子駅周辺については、今後駅前広場などの整備を前提としつつ、レクリエーション拠点にふさわしいにぎわい景観を形成する。また、住宅市街地において地域の自然、歴史性を生かしながら、落ち着いた市街地景観を形成するとともに、幹線道路沿道においては、周辺の住宅地や田園地帯に配慮した沿道景観を形成する。

ア 一般市街地景観区

- 旧市街地においては、地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、個性と落ち着きのあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 近江舞子駅周辺の今後開発が進むと考えられる地域においては、街路などの都市基盤整備を進めながら計画的な市街地形成を誘導し、落ち着きのあるまちなみ景観を創出する。

イ 沿道市街地景観区

- 国道161号沿道においては、琵琶湖側に広がる田園風景との調和に配慮し、施設などの立地において前面道路境界部の緑化や街路樹の整備を推進し、駐車場などを目隠しするとともににぎわいの中にも落ち着きのある沿道景観を創出する。
- 国道161号沿道が屋外広告物に覆われることのないよう前面道路境界部の緑の量とのバランスに配慮しつつ屋外広告物の設置を規制・誘導する。

ウ 近隣商業地景観区

- JR近江舞子駅周辺においては、今後駅前広場を含めた公共空間の修景整備を進めるとともに、建築物の建築を行う場合には、湖岸の自然景観などとの調和に配慮しつつ、レクリエーション拠点にふさわしいにぎわい景観を形成する。

② 木戸地区 (図22)

志賀地域の中心となる地区であり、JR志賀駅周辺、国道161号沿道には行政サービス機能や沿道型の商業サービス機能が立地する。また、市街地の一部には歴史的なまちな

みが残る。

そこで、志賀駅前や幹線道路沿道において大津北部の生活拠点にふさわしい、にぎわい景観を形成するとともに、地域の自然、歴史性を生かしながら、落ち着いた市街地景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 背後の山並みの緑との調和に配慮しつつ、地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたまちなみ景観を形成する。

イ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、個性と落ち着いたまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 志賀駅周辺の今後開発が進むと考えられる地域においては、街路などの都市基盤整備を進めながら計画的な市街地形成を誘導し、落ち着いたまちなみ景観を創出する。

ウ 沿道市街地景観区

- 国道161号の沿道地域において、施設などの立地においては前面道路境界部の緑化や街路樹の整備を推進し、駐車場などを目隠しするとともににぎわいの中にも落ち着いたまちなみ景観を創出する。
- 沿道が屋外広告物に覆われることのないよう前面道路境界部の緑の量とのバランスに配慮しつつ屋外広告物の設置を規制・誘導する。

エ 近隣商業地景観区

- 行政関連機関や商業施設の立地を進め、大津北部の生活拠点として、周辺の住宅地と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

③ 和邇地区（図23）

和邇駅周辺に古くから形成される市街地であり、商店街が形成され、国道沿いに大規模な商業施設が立地するなど、大津北部の生活拠点のひとつとして位置づけられる地区である。また、地区の南に和邇川が流れ、川岸には公園整備が行われるなど親水性の高い景観が形成され、周辺には小野神社*など歴史文化資産が散見されるなど歴史性に富んだ地区である。

そこで、地域の自然、歴史性を生かしながら、落ち着いた市街地景観を形成するとともに、商業地については、周辺の住宅地や田園地帯に配慮しつつ、にぎわいのある景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 隣接する歴史的資産(天皇神社^{*})に配慮しつつ、地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

イ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、個性と落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ウ 近隣商業地景観区

- 商店街においては地域の身近な商業地域として、周辺の住宅地と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。
- 国道161号沿道においては、琵琶湖側に広がる田園風景との調和に配慮し、施設などの立地において前面道路境界部の緑化や街路樹の整備を推進し、駐車場などを目隠しするとともににぎわいの中にも落ち着いたあるまちなみ景観を創出する。
- 駅前及び国道161号沿道が屋外広告物に覆われることのないよう前面道路境界部の緑の量とのバランスに配慮しつつ屋外広告物の設置を規制・誘導する。

④ 堅田・雄琴地区（図24）

新旧の住宅地を中心とした地区であり、一部河川緑地や農地などの自然や歴史的資産が点在している。また、国道沿道などには、大規模な商業施設や研究施設などが立地している地区である。

そこで、地域の自然、歴史性を生かしながら、落ち着いた市街地景観を形成するとともに、幹線道路沿道や商業地については、周辺の住宅地に配慮しつつ、にぎわいのある景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

イ 中高層住宅地景観区

- 街路などの都市基盤整備を進めながら計画的な市街地形成を誘導するとともに、低層建築物と中層建築物、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ウ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在する、個性と落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の

主体的な取り組みのもとに形成する。

- 琵琶湖岸に沿った古くから形成されている地域においては社寺などの歴史文化資産を保全、活用しつつ、歴史的まちなみ景観を形成する。
- 堅田内湖周辺地域においては、公園整備や道路整備に併せて親水性や周辺地域の歴史性を生かしたまちなみ景観を創出する。
- 雄琴川の河岸の地域など、今なお農地が広がる地域においては、街路などの都市基盤整備を進めながら計画的な市街地形成を誘導し、河川緑地や点在する農地などを活用し、自然環境を残す落ち着いたまちなみ景観を創出する。

エ 沿道市街地景観区

- 大津北部の動脈に当たる国道161号の沿道地域において、背後の住宅市街地などのバッファゾーンとして低中層の商業施設、娯楽施設、集合住宅などが適度に混在する比較的にぎわいのある沿道景観を形成する。
- 施設などの立地においては前面道路境界部の緑化や街路樹の整備を推進し、駐車場などを目隠しするとともににぎわいの中にも落ち着いたまちなみ景観を創出する。
- 琵琶湖岸と道路との距離が少ない箇所では、建築物の配置などにおいて湖岸が見えるよう工夫するなど、水辺を意識できる沿道景観を創出する。
- 沿道が屋外広告物に覆われることのないよう前面道路境界部の緑の量とのバランスに配慮しつつ屋外広告物の設置を規制・誘導する。

オ 近隣商業地景観区

- 堅田の商店街など地域の身近な商業地域として、周辺の住宅地と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

カ 商業地景観区

- 琵琶湖大橋周辺においては、琵琶湖や琵琶湖大橋を望む景観に配慮し、親水性を感じられる特徴ある商業地景観を創出する。
- 比良の山並みを背景とし、琵琶湖に面する歴史的まちなみにより構成される、浮御堂からの眺望景観を阻害しないよう配慮する。
- 大津市の観光地のひとつである雄琴温泉周辺においては、東方に琵琶湖を望み西方に比叡山を仰ぐ景観に配慮した歴史と自然を感じられる観光地にふさわしい景観を創出する。
- 浮御堂から望む、背後の比叡の山並みと前面に広がる琵琶湖が織り成す自然景観を阻害しないよう、さらにはより良好な景観を形成するよう配慮する。

キ 準工業地景観区

- 周辺の住宅地との調和に配慮した建築の形態・意匠とし、あるいは天神川河口部の自然環境との調和に配慮した緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。

ク 工業地景観区

- 大規模な研究施設などにおいては、周辺の住宅地に圧迫感を与えないよう建築物などの壁面位置に充分配慮するとともに、天神川河口部の自然環境との調和に配慮し、デザインされた塀の設置や緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。

⑤ 比叡平地区（図25）

比叡山の中腹の台地を造成した住宅地である。眼下には琵琶湖が広がり、遠くには近江富士を望むなど眺望に優れた地区である。

そこで、周辺の緑と調和した落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

ア 中高層住宅地景観区

- 豊かな緑の中に低層建築物と中層建築物が適度に混在した、落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

イ 一般市街地景観区

- 低中層の商業施設が住宅と適度に混在し、緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

⑥ 藤尾地区（図26）

大部分が山林であり、地区南西部の琵琶湖疏水※周辺に住宅地がある。また、古くから交通の要衝となっており、疏水のほか京阪電車、国道1号、名神高速道路などが走る地区である。

そこで、周辺の緑地景観を保全するとともに、落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。また幹線道路沿道などにおいては周辺の住宅地に配慮しつつ、にぎわいのある景観を形成する。

ア 中高層住宅地景観区

- 豊かな緑の中に低層建築物と中層建築物が適度に混在した、落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

イ 一般市街地景観区

- 低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在し、緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ウ 沿道市街地景観区

- 国道1号沿道において、背後の住宅市街地などのバッファゾーンとして低中層の商業施設、娯楽施設、集合住宅などが適度に混在する比較的にぎわいのある沿道景観を形成する。
- 沿道が屋外広告物に覆われることのないよう屋外広告物の設置を規制・誘導する。

⑦ 旧東海道沿道地区（図27）

旧東海道筋を中心として古いまちなみや数多くの歴史文化資産が残されている。一方、国道沿道などにおいては、ロードサイド型*の商業施設や大規模な工業施設などが立地している。

そこで、住宅市街地においては、落ち着いたあるまちなみ景観を形成するとともに、幹線道路沿道などにおいては、周辺の住宅地景観に配慮しつつ、歴史性を生かしたにぎわいのある景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着いたあるまちなみ景観を形成する。

イ 中高層住宅地景観区

- 低層建築物と中層建築物、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、周辺の自然景観と調和し、地域の歴史性を生かした落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ウ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在する、個性と落ち着いたあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 城下町として発展してきた膳所においては、地域の歴史文化資産を生かしつつ歴史的まちなみ景観を保全する。

エ 沿道市街地景観区

- 大津市の動脈に当たる国道1号の沿道地域において、背後の住宅市街地などのバッファゾーンとして低中層の商業施設、娯楽施設、集合住宅などが適度に混在する比較的にぎわいのある沿道景観を形成する。
- 施設などの立地においてはできる限り前面道路境界部の緑化や街路樹を配置し、にぎわいの中にも落ち着いたあるまちなみ景観を創出する。
- 沿道が屋外広告物に覆われることのないよう屋外広告物の設置を規制・誘導する。

オ 近隣商業地景観区

- 膳所の旧東海道筋の商業地域においては、歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かしたにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

カ 商業地景観区

- 歴史文化資産や琵琶湖の親水性を生かすとともに歴史的建造物などを保全、活用し、歴史とにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

キ 準工業地景観区

- 比較的大規模な研究所や工場などが集積する地域において、周辺の住宅地に圧迫感を与えないよう建築物などの壁面位置に充分配慮するとともに、デザインされた塀の設置や緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。
- 住宅が主となる地域において、工場などとの秩序ある混在に配慮しつつ、個性と落ち着きのあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ク 工業地景観区

- 比較的大規模な研究所や工場などが集積する地域において、周辺の住宅地に圧迫感を与えないよう建築物などの壁面位置に充分配慮するとともに、デザインされた塀の設置や緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。

⑧ 瀬田地区（図28）

新旧の戸建て住宅を中心とした市街地景観を形成しており、北部にはまだまとまった農地が残されている。また、東西に走る国道1号や琵琶湖・瀬田川沿いにおいては大規模な商業施設や工場、集合住宅などが立地する地区である。

そこで、周辺の自然や地域の歴史性を生かした落ち着きのあるまちなみを形成するとともに、幹線道路沿道などにおいては、周辺の住宅地景観に配慮しつつ、にぎわいのある景観を形成する。

ア 低層住宅地景観区

- 地域住民の主体的な取り組みのもとに、戸建て住宅を中心とした緑豊かな落ち着きのあるまちなみ景観を形成する。

イ 中高層住宅地景観区

- 低層建築物と中層建築物、戸建て住宅と集合住宅など、多様性のある住宅が適度に混在した、周辺の自然景観と調和し、地域の歴史性を生かした落ち着きのあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ウ 一般市街地景観区

- 地域固有の自然条件、歴史文化資産などを掘り起こし活用しながら、低中層の商業施設や業務施設が住宅と適度に混在する、個性と落ち着きのあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。
- 今なお農地が広がる大萱地域においては、街路などの都市基盤整備を進めながら計画的な市街地形成を誘導し、河川緑地や点在する農地などを活用し、自然環境を残す落ち着きのあるまちなみ景観を創出する。

エ 沿道市街地景観区

- 大津市の動脈に当たる国道1号の沿道地域や旧浜街道沿道において、背後の住宅市街地などのバッファゾーンとして低中層の商業施設、娯楽施設、集合住宅などが適度に混在する比較的にぎわいのある沿道景観を形成する。
- 施設などの立地においてはできる限り前面道路境界部の緑化や街路樹を配置し、にぎわいの中にも落ち着きのある沿道景観を創出する。
- 沿道が屋外広告物に覆われることのないよう屋外広告物の設置を規制・誘導する。

オ 近隣商業地景観区

- 旧東海道筋の商業地域においては、歴史的建造物を保全、活用した商業施設や歴史的まちなみ景観に調和した低中層の商業施設などの立地を誘導し、歴史性を生かしたにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

カ 商業地景観区（一部市街地水辺景観区に準じる）

- 旧東海道筋、瀬田川沿岸の商業地域においては、水辺と一体となった歴史的環境と調和したにぎわいのあるまちなみ景観を形成する。

キ 準工業地景観区

- 大規模な研究所や工場などが集積する地域において、周辺の住宅地に圧迫感を与えないよう建築物などの壁面位置に充分配慮するとともに、デザインされた塀の設置や緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。
- 住宅が主となる地域において、工場などとの秩序ある混在に配慮しつつ、個性と落ち着きのあるまちなみ景観を地域住民の主体的な取り組みのもとに形成する。

ク 工業地景観区

- 大規模な研究所や工場などが集積する地域において、周辺の住宅地に圧迫感を与えないよう建築物などの壁面位置に充分配慮するとともに、デザインされた塀の設置や緑化を推進することにより良好なまちなみ景観の形成を誘導する。

《景 観 軸》

(1) 湖岸軸 (図2～28)

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、前面の琵琶湖や背後の山並みを遠くに見渡す眺望景観の視点場となる重要なエリアである。このような視点場が湖岸線に沿って連続し、眺望景観を連続的に望めることが大津の大きな景観特性となっていることから、この景観特性を守り育て、次世代に継承していくことが重要である。

そこで、市街地に接する湖岸部においては、雄琴などの^{もじ}葦の群生地などに代表される自然景観の保全、堅田、唐崎、唐橋、石山寺などにおける歴史的景観の保全・創造に取り組むとともに、湖岸背後の市街地において、その地域特性を生かしつつ、連続する湖岸の風景を生かした魅力的な景観形成を推進する。

白砂青松の浜辺が連なる特徴的な景観を形成する大津北部の湖岸線においては、レクリエーション利用などに配慮しつつ、その水辺景観を保全する。また、近江舞子内湖の^{もじ}葦の群生地や琵琶湖に流入する各河川の河口部においては、その自然景観の保全に取り組む。さらに、湖岸背後の集落や保養地などにおいては、その歴史性や連続する湖岸の風景を生かした魅力的な地域景観の形成を推進する。

ア 市街地水辺景観区

- 琵琶湖岸における公園・緑地の整備に併せて、琵琶湖を見晴らす眺望点としての水辺空間の修景に取り組むとともに、地域住民の主体的な取り組みにより水環境の改善を推進し、美しい水辺景観を形成する。
- 民間利用が進む湖岸部においては、うるおいのある水際線を形成するよう建築物などの建築などに当たっては湖岸からできるだけ後退し、緑地帯を設けるとともに親水性を持った汀線が連続する公共的空間を確保する。
- 湖岸及び湖岸道路沿いの建築物などについては落ち着きやまとまりをもたせるよう、その形態、色彩^{*}などに配慮するとともに建築物などの敷地内における緑化を図る。
- 雄琴港については雄琴温泉の玄関口であるとともに、それ自身が琵琶湖を望む重要な観光資源のひとつであることから、港湾の修景整備とともに周辺部の民有地における緑化を推進するなどにより特徴ある水辺景観を創出する。
- 堅田、下阪本、瀬田唐橋周辺などの歴史的まちなみを形成している地域においては、歴史性と水辺を生かしたうるおいと落ち着きのあるまちなみ景観を形成する。
- 湖岸における商業施設などの立地においてはなぎさ公園、湖岸緑地^{*}などの親水空間を生かし、にぎわいのあるまちなみ景観を形成する。
- 瀬田唐橋周辺を含む瀬田川沿岸の商業地域においては、地域の歴史性と瀬田川の水辺を生かした潤いと落ち着きのあるまちなみ景観を形成する。
- 瀬田地域の湖岸においては、琵琶湖を舞台として受け継がれてきたボート競技等が創り出す、にぎわいのある水辺景観を保全・創出する。

- 特に、ヨシ原、河畔林などの自然の景観資源が集中的に分布している地域においてはその景観の維持・保全に努める。

イ 集落水辺景観区

- 北小松、北比良、南比良、和邇北浜、和邇中浜の集落の前面に当たる湖岸部においては、琵琶湖とともに営まれてきた生活文化を伝承する歴史性と水辺を生かしたうおいと落ち着いたきのあるまちなみ景観を形成する。
- 北小松漁港においては、集落の歴史性に配慮した修景整備を進めるとともに、港周辺の民家においても、敷地内の修景緑化などに努める。

ウ 砂浜樹林景観区

- 白砂青松の浜の自然景観を保全する。
- 水泳場などのレクリエーション利用に供する地域において、砂浜に面する建築物などの建築を行う場合には、自然景観との調和に配慮するとともに、各地区ごとに全体として統一感のある景観形成に努める。
- 近江舞子内湖においては、湿地性の自然景観を保全するとともに、周辺のレクリエーション利用に配慮しつつ湖畔の修景整備に努める。

エ 山岳水辺景観区

- 瀬田川に迫った緑濃い伽藍山の山林が水面と一体となって形作る自然美を感じさせる景観を将来にわたって保全する。特に、伽藍山の自然景観の維持・保全に努める。
- 瀬田川沿岸の石山寺門前の商業地域においては、瀬田川の水辺、伽藍山の緑及び地域の歴史性と調和したうおいと落ち着いたきのあるまちなみ景観を形成する。
- 北小松において比良山系が湖岸に迫る特徴ある自然景観を保全する。

オ ヨシ原樹林景観区

- ヨシ原が群生する小野の湖岸部及び近江舞子内湖において、その自然景観を保全する。

カ 河畔林景観区

- 滝川、比良川、大谷川、木戸川、野離子川の各河口部において、その自然景観を保全する。

キ 水辺景観特別地区

- 湖水面に最も近い部分には、山林、ヨシ原、白砂青松の浜辺、湖畔林などの琵琶湖の景観を特徴づけるものが集中的に分布しており、これらが織りなす良好な自然景観を維持し、保全する。
- 市街地の進んだ地域においては、本来持っていた緑豊かな琵琶湖の景観を修復し、または、良好な景観を創出する。

(2) 河川軸 (図2~28)

河川は山地、農地や市街地、琵琶湖岸といった多様な景観要素を結びつけるとともに、上・中・下流にかかわらず琵琶湖や山並みなどを見通すビスタ景観*の視点場となるなど、大津の景観の骨格となる重要な要素である。このような視点場が河川堤防などに沿って連続し、ビスタ景観を連続的に望めることが大津の大きな景観特性となっていることから、この景観特性を守り育て、次世代に継承していくことが重要である。

そこで、連続する河川空間と周辺環境とを一体的に捉え、地域の景観特性に合わせた河川環境整備を行うなど、地域の景観をより魅力あるものとする。

市街地を流れる河川については、歴史的まちなみ、にぎわい空間、落ち着いた住宅地などの市街地の特性に合わせて河川空間を整備、活用することにより、魅力ある都市景観の形成に取り組む。また、琵琶湖疏水(京都市管理)は近代の文化遺産であり、その周辺環境と一体となった都市景観の向上に取り組む。

瀬田川、安曇川、大戸川といった山間地を流れる大河川、比良山系から大津北部の田園地帯を経て琵琶湖に注ぎ込む河川については、河川の自然環境保全に努めるとともに、河川環境整備を行う場合には、自然景観や田園風景と調和した整備を行う。

ア 都市河川沿岸景観区

- 河川の沿岸では市街地から琵琶湖、山並みを見通す眺望を確保するとともに、河岸のまちなみと一体的に良好な眺望景観を形成する。特に、視点場となる橋などからの眺望景観の確保・形成に配慮する。
- 河川緑地の整備などに併せて親水性を生かした、うるおいのあるまちなみ景観を形成する。

イ 自然河川沿岸景観区

- 瀬田川、安曇川、大戸川といった山間地を流れる河川の沿岸においては、峡谷の雄大な自然景観や広大な農地の広がり形成する田園風景の保全に努める。特に、視点場となる橋などからの眺望景観の確保・形成に配慮する。
- 田園地帯を流れる河川の沿岸においては、河川環境整備などに併せて、田園風景の保全に努める。

《都心景観路》

都心部の主要な幹線道路や河川沿いの道路、伝統的なまちなみの残る道路、身近なにぎわいのある商店街、周辺住民に親しまれている小河川などに沿って、都心部の景観の骨格となる軸的な要素としてそれぞれの特性に応じた景観形成を図る。

主要な幹線道路沿道や河川沿いの道路沿道等においては、大津の都心に相応しい琵琶湖側と山側へ連続する広がりのある緑豊かな沿道景観の形成を図る。また、伝統的なまちなみの残る道路や商店街、市街地内を流れる小河川沿いの道路においてはそれぞれの特性を踏まえ、周辺環境との調和に配慮した良好なまちなみ景観の形成を図る。

これらの実現に向けて関係者の合意を図りつつ、ベースとなる景観区の基準に上乘せする路線ごとの景観形成のルール（方針、方策等）づくりに取り組み、順次、位置付けて行くものとする。

将来的には、都心部以外の主要幹線道路等においても景観路としての位置づけを行い、沿道等における景観形成を図っていく。

ア 眺望景観路

- 道路から琵琶湖や山並みへの見通し景観の確保を実現するとともに、建物のセットバックにより沿道の緑化スペースを確保する。
- 敷地内において目で見て感じられる緑の量を確保し、琵琶湖と山並みへの連続性を向上させる。

イ 水緑景観路

- 河川沿いの道路から琵琶湖、山並みを見通す眺望を確保するとともに、水辺空間の修景に組み込み、河岸のまちなみと一体的に良好な眺望景観を形成する。
- 建物のセットバック等により沿道の緑化スペースを確保することで、敷地内において目で見て感じられる緑の量を確保し、琵琶湖と山並みへの連続性を向上させる。

ウ 歴史街道景観路

- 伝統的なまちなみが残る街道沿道においては、歴史文化資産や町家建築等を保全、活用したにぎわいのある歴史的なまちなみ景観を形成する。

エ にぎわい景観路

- 周辺住民に身近なにぎわいのある商店街については、安心して買物ができる環境づくりや空きスペースを活用した緑化推進、まちなみと調和した屋外広告物などにより、親しみやすく活気あるまちなみ景観を形成する。

オ せせらぎ景観路

- 市街地を流れる周辺住民に親しまれている小河川沿いについては、主な視点場となる橋上からの見え方を重視しつつ、水辺空間の修景などによる民有地と一体となったうらおいのある連続的な景観を形成する。