



A scenic view of a Japanese city, likely Kyoto, with mountains in the background and a traditional temple in the foreground. The temple has a large, multi-tiered roof with dark tiles. In the background, a modern city skyline is visible, including a tall, cylindrical building. The sky is blue with scattered white clouds.

第4章 眺望景観保全地域等における 景観形成方針と行為の制限に関する事項

本章では、眺望景観保全地域等における景観形成の方針についての考え方を示します。そのうえで、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項について示します。

1. 眺望景観保全地域等における景観形成に関する方針

本市は、比良山系から比叡山※、音羽山、さらに田上山地に連なる山並みに囲まれ、琵琶湖を前面に抱く固有の地形条件を有し、緑と水の大景観※を形成しています。また、古くより人々の営みの中でこの大景観と調和した、優れた歴史的・文化的な景観が形成されてきました。

このような本市の特徴ある景観のいくつかは、近江八景※に選ばれるなど優れた眺望景観※として人々に愛され、時代とともに変容しながらも現在にも引き継がれています。

そこで、本市を特徴づける山稜※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、かつ集まる場所を「重要眺望点」として設定します。

この重要眺望点からその対象となる景観に影響を与えると考えられる地区であり、かつ当該地区における建築行為などを誘導※する必要性が認められる地区を対象として、以下の「眺望景観保全地域」を設定します。

眺望景観保全地域	重要眺望点
①北部湖岸眺望景観保全地域	(建築行為などの場所ごとに眺望点※を定めます)
②堅田眺望景観保全地域	・ 浮御堂※
③雄琴眺望景観保全地域	
④園城寺※門前・大津京都心眺望景観保全地域	・ 大津港 ・ 大津湖岸なぎさ公園 (打出の森) ・ 園城寺観音堂 (展望所)
⑤大津都心眺望景観保全地域	・ 柳が崎 (びわ湖大津館) ・ 名神高速道路 (大津S.A.)
⑥旧東海道沿道眺望景観保全地域	・ 瀬田湖岸緑地 (琵琶湖漕艇場)
⑦瀬田唐橋眺望景観保全地域	・ 唐橋公園

4 章 眺望景観保全地域等における景観形成方針と行為の制限に関する事項

また、本市と草津市は、「対岸眺望ポイント」を定め、互いに眺望しあう「見る」「見られる」関係を重視し、対岸景観の素晴らしさを広く知ってもらい、両市の景観保全や景観形成に対する意識の高揚を図っています。

そこで、これらの取組を、更に推進することを目的として、「近江八景」を意識した景観づくりという観点を踏まえ、草津市側から本市を眺める対岸景観の特徴である、山稜と琵琶湖の水面により構成される自然の大景観などを望むことができる場所を「対岸重要眺望点」として設定します。

この対岸重要眺望点からその対象となる景観に影響を与えると考えられる地区であり、かつ当該地区における建築行為などを誘導する必要性が認められる地区を対象として、以下の「対岸眺望景観保全地域」を設定します。

対岸眺望景観保全地域	対岸重要眺望点
① ^{かたた おごと} 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域	^{からすま} ・烏丸半島（草津市）
②大津都心対岸眺望景観保全地域	^{やばせきはん} ・矢橋帰帆島（草津市）

ここでは、各眺望景観保全地域における景観形成の基準を定め、別途条例に規定する「行為の届出」に対し、「一般的な行為の制限」に加え、本基準に基づき指導します。

(1) 眺望景観保全地域における景観形成に関する方針

①北部湖岸眺望景観保全地域

白砂青松^{はくしゃせいしょう}※の琵琶湖岸の樹林地※、背後の比良^{ひら}の山並みにより構成される自然景観※を保全※します。

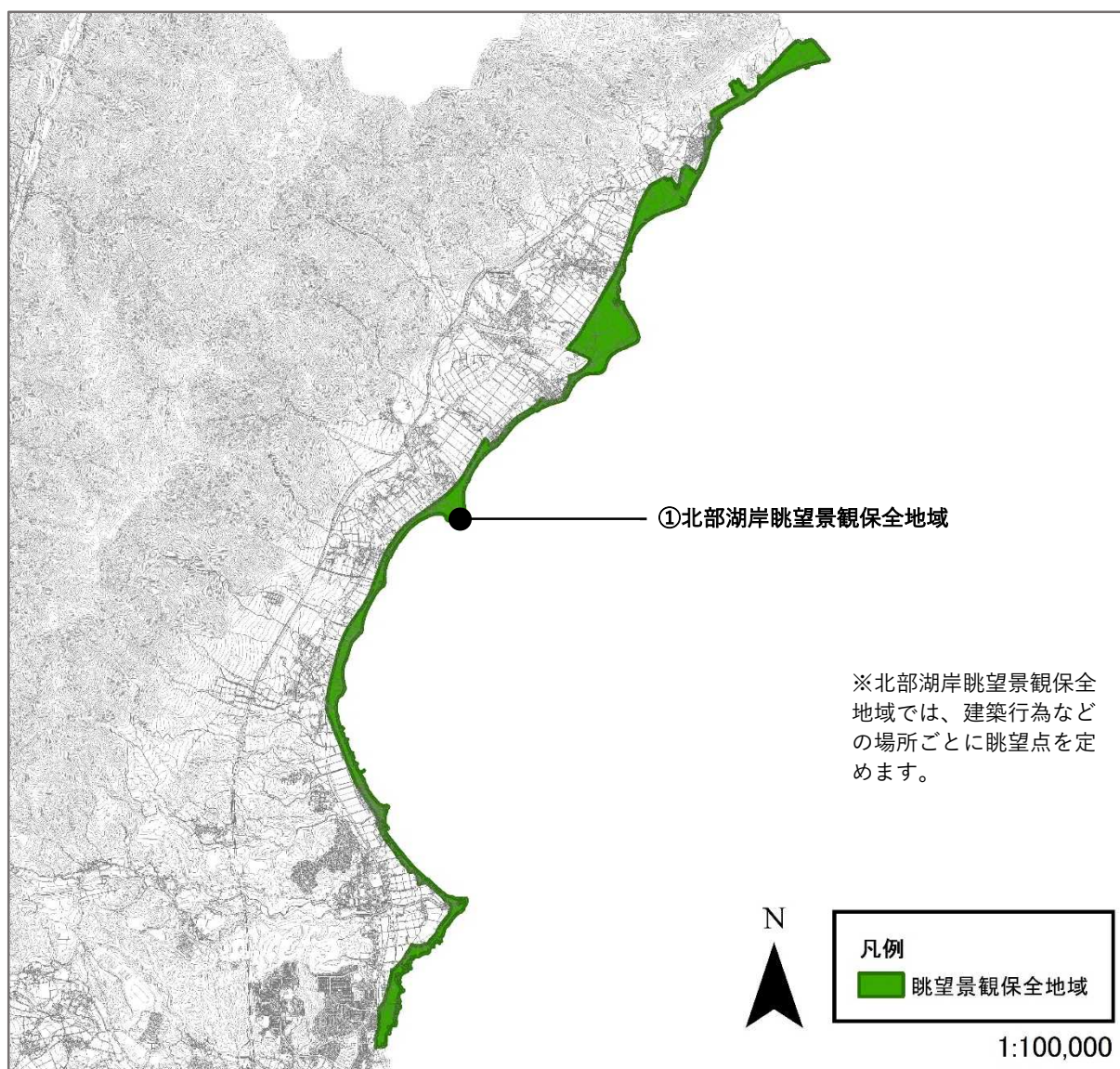


図4-1 北部湖岸眺望景観保全地域

②^{かた}堅田眺望景観保全地域

前面の琵琶湖の水面、背後の^{ひら}比良の山並みなどの自然景観と、琵琶湖に面する^{かた}堅田の歴史的まちなみ景観とが一体となった景観を保全します。

③^{おごと}雄琴眺望景観保全地域

前面の琵琶湖の水面と湖岸緑地※、またその背後の^{だいひえい}大比叡の山並みが創り出す水と緑の大景観を保全します。

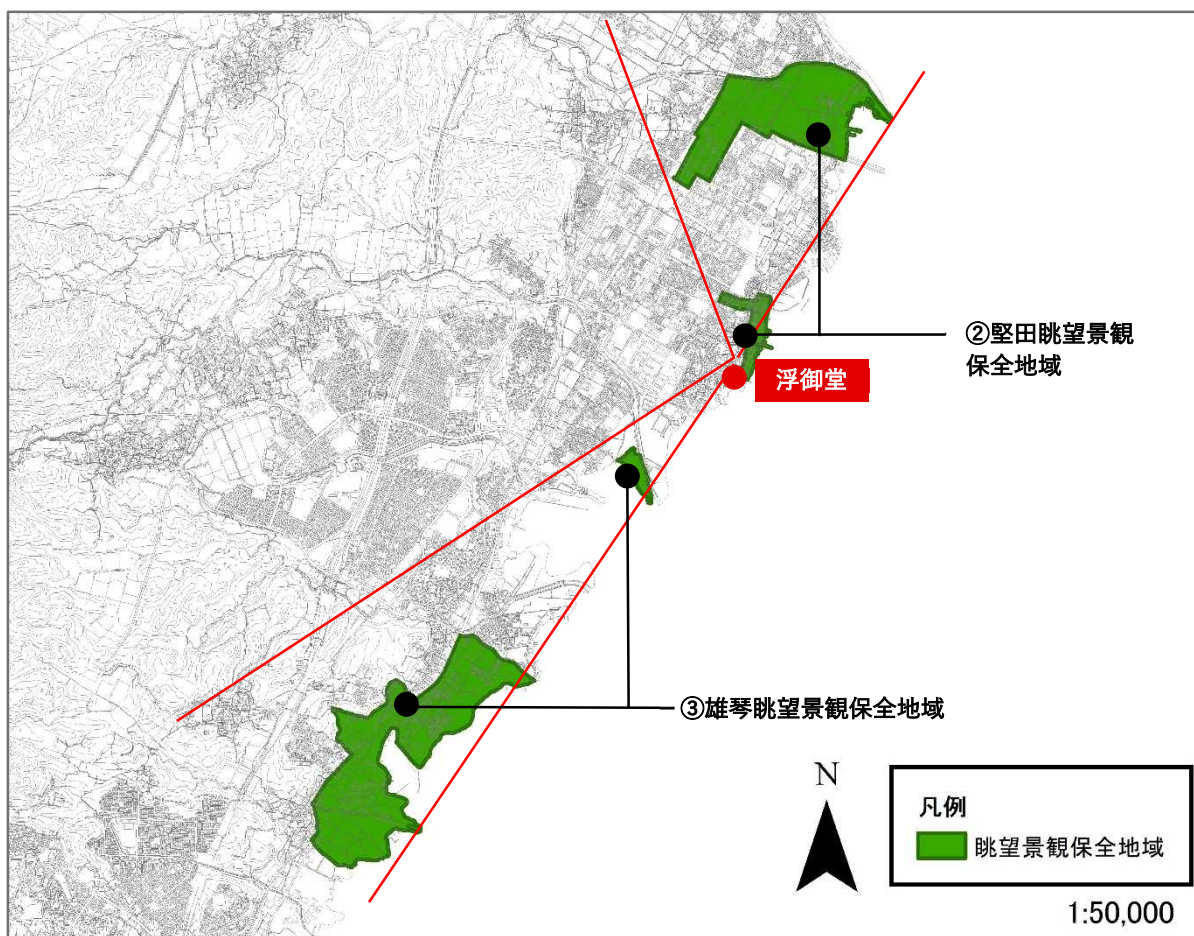


図4-2 堅田眺望景観保全地域/雄琴眺望景観保全地域

④^{おんじょうじ}園城寺門前・^{おおつきょう}大津 京 都心眺望景観保全地域

大津港、大津湖岸なぎさ公園からの眺望

前面の琵琶湖の水面、背後の^{だいひえい}大比叡から^{ながらやま}長等山に連なる山並みなどの自然景観と、湖岸部の近代的なまちなみ景観とが融和した大津固有の景観を保全します。



^{おんじょうじかんのんどう}園城寺観音堂（展望所）からの眺望

大津の重要な歴史文化資産である^{おんじょうじ}園城寺から、琵琶湖の水面を背景とした旧北国街道沿道の家並みを俯瞰する景観を保全します。

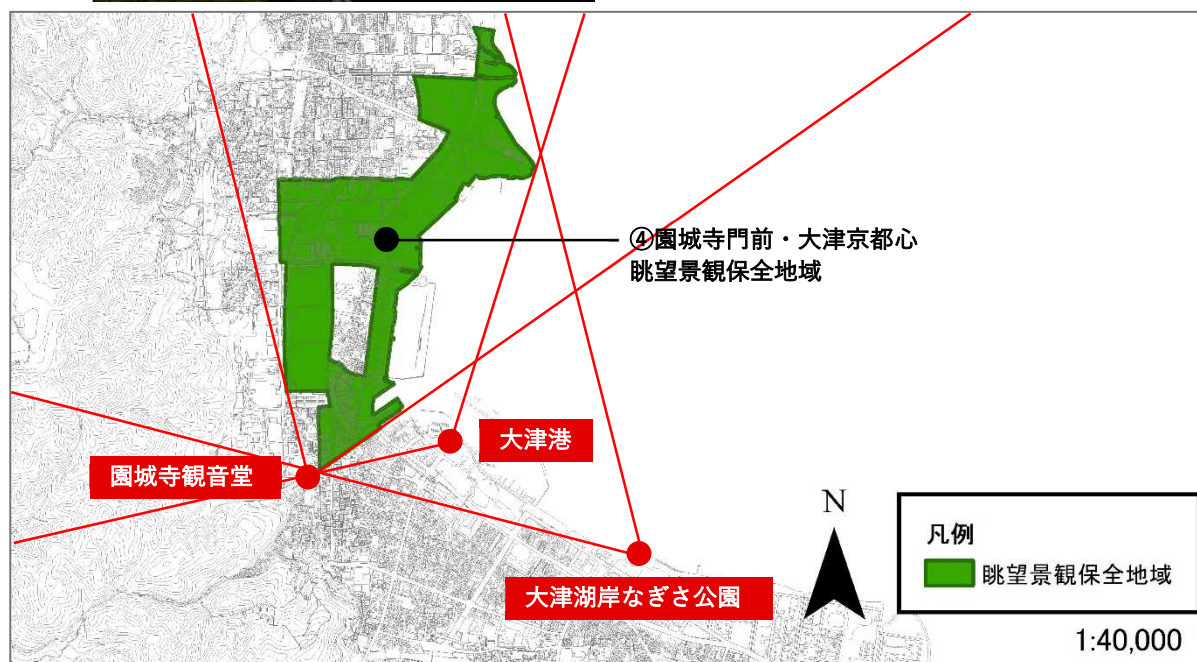


図4-3 園城寺門前・大津京都心眺望景観保全地域

⑤大津都心眺望景観保全地域

柳が崎からの眺望

湖岸部の近代的な都市景観と、前面の琵琶湖の水面や、背後の音羽山系の山並みなどの自然景観が、調和した風格ある大津固有の景観を保全・創出します。

名神高速道路・大津S.A.からの眺望

比良山系と湖東の山並みが、琵琶湖と一体となって創り出す滋賀県を代表する水と緑のパノラマ景観※を保全します。

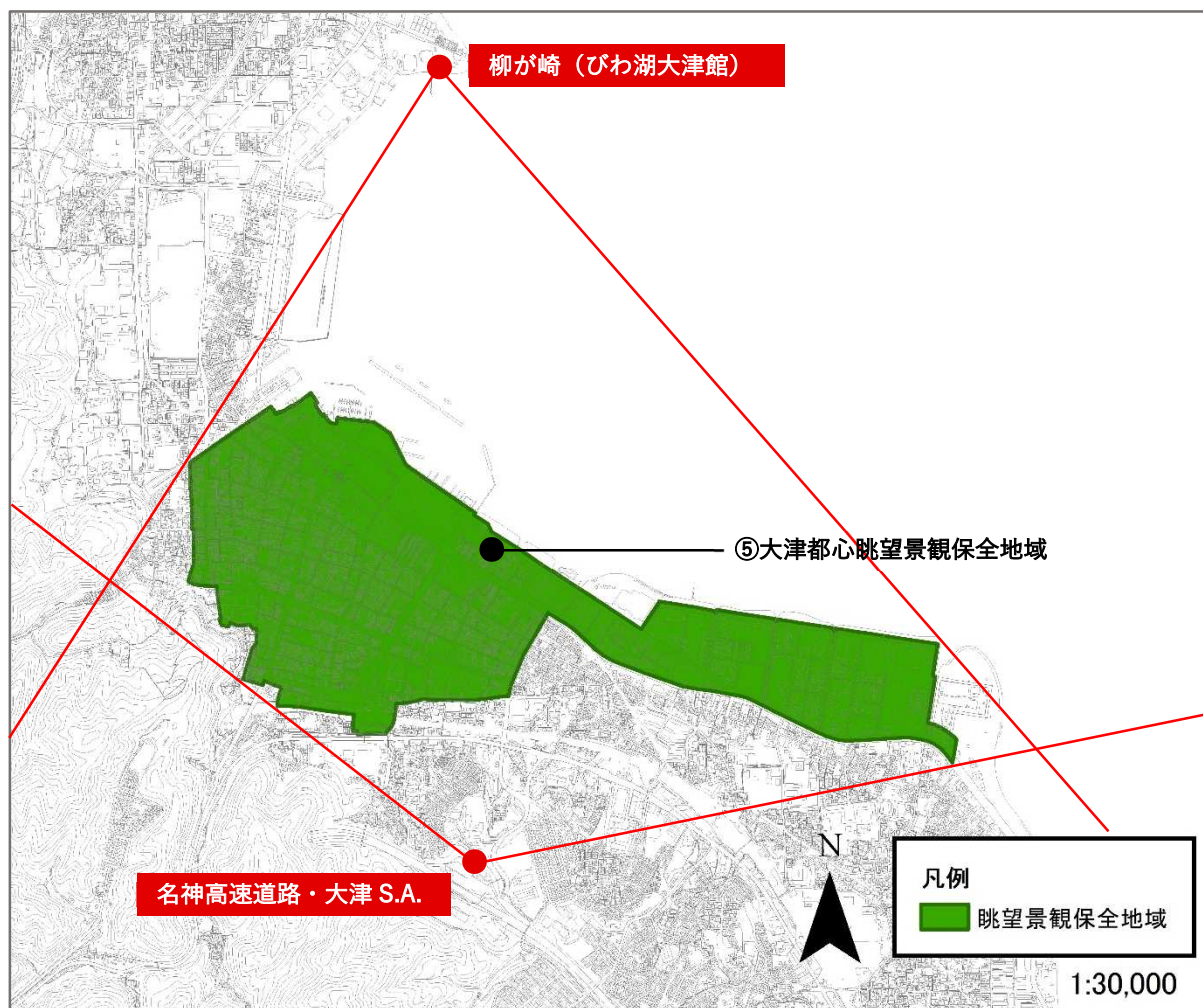


図4-4 大津都心眺望景観保全地域

⑥旧東海道沿道眺望景観保全地域

前面の琵琶湖の水面、背後の音羽山系の山並みなどの自然景観のなかに、近代的なまちなみ景観が融和した大津固有の景観を保全します。

⑦瀬田唐橋眺望景観保全地域

瀬田唐橋の歴史的な雰囲気と、瀬田川の水面、その背後の国分山、大平山、伽藍山※と連なる山並みなどの自然景観が一体となった景観を保全します。



瀬田湖岸緑地からの眺望



唐橋公園からの眺望

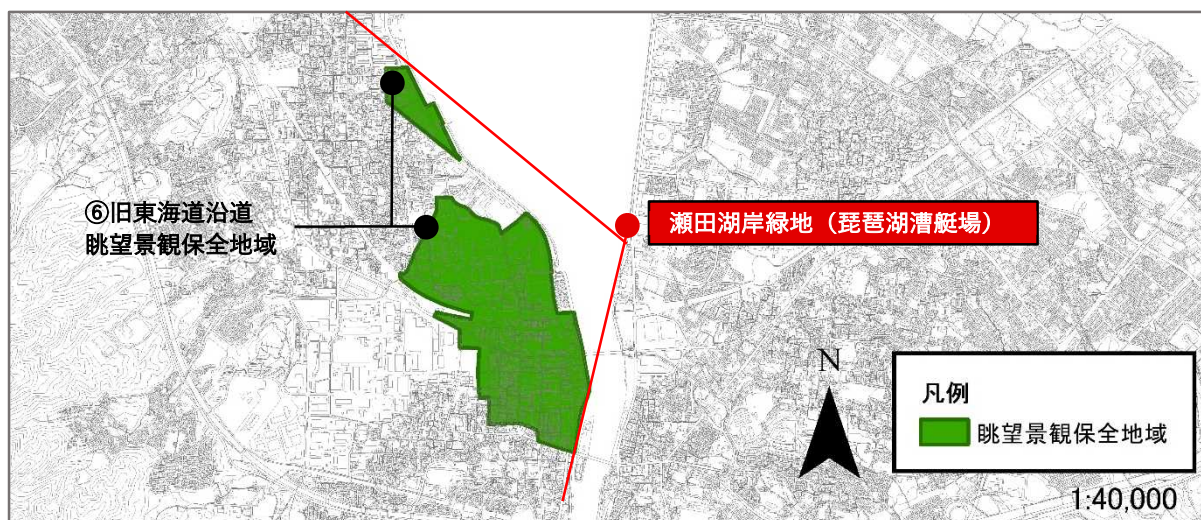


図4-5 旧東海道沿道眺望景観保全地域

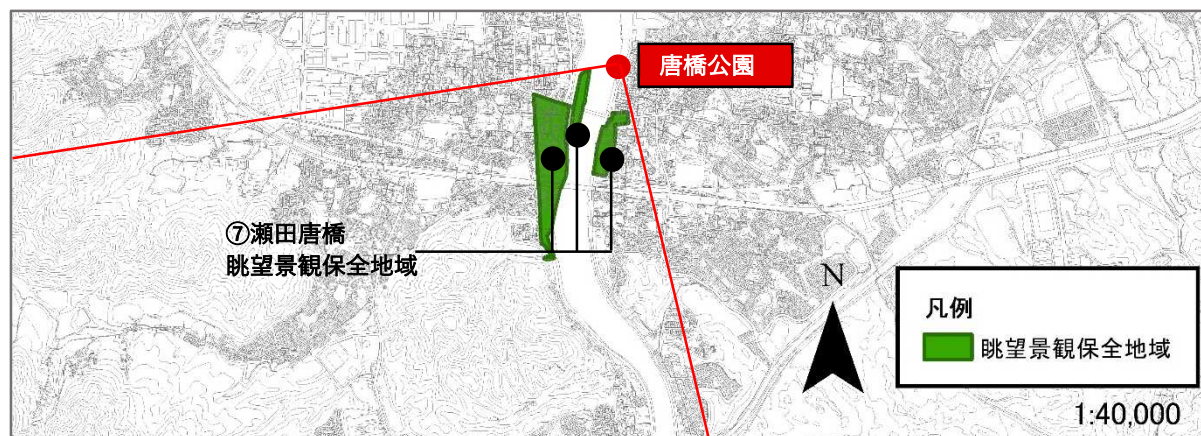


図4-6 瀬田唐橋眺望景観保全地域

(2) 対岸眺望景観保全地域における景観形成に関する方針

① 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域

雄大な青空と琵琶湖の湖面、さらに琵琶湖越しに連なる比良の山並みなどの自然景観で構成される景観、及び湖岸緑地、またその背後の大比叡^{だいひえい}の山並みが創り出す水と緑の大景観を保全します。

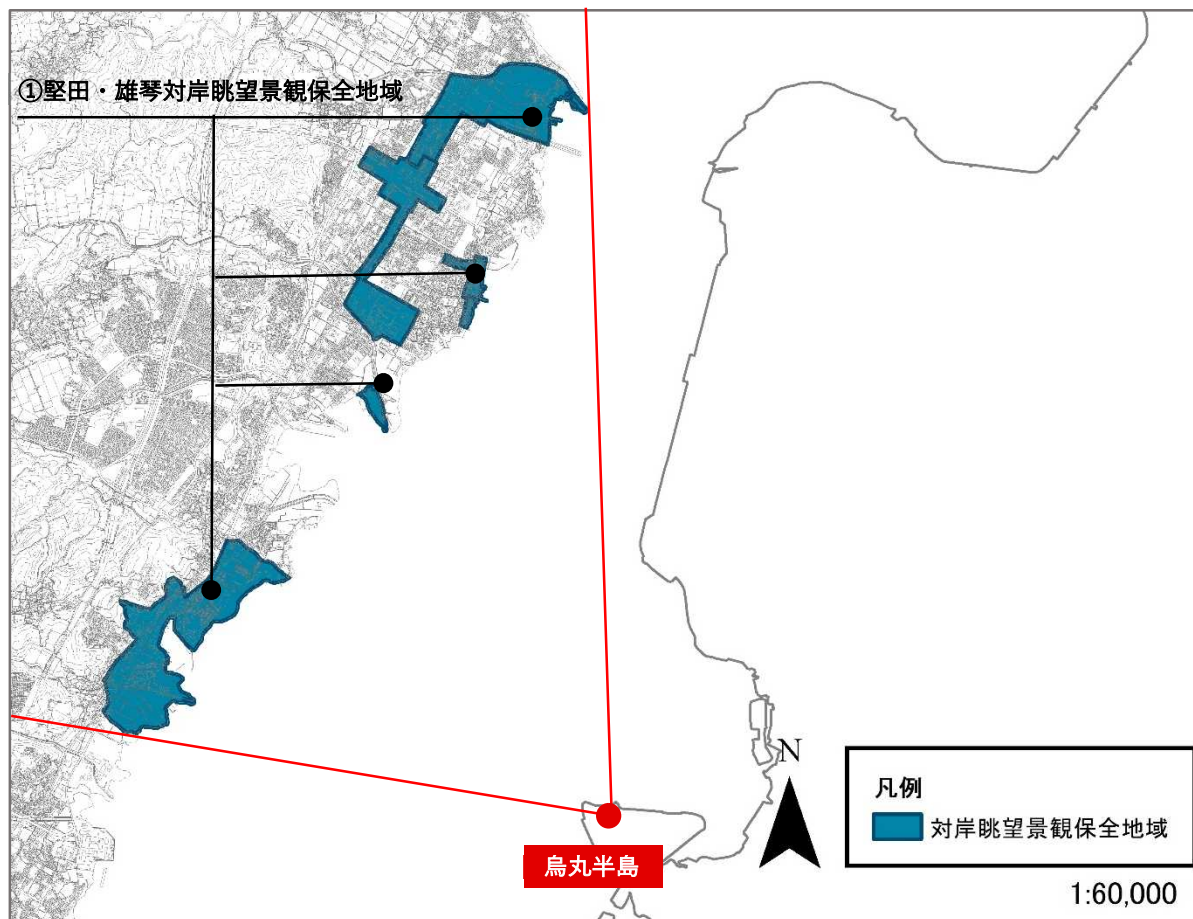


図4-7 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域

②大津都心対岸眺望景観保全地域

琵琶湖の水面や背後の大比叡^{だいひえい}から長等山に連なる山並みなどの自然景観と、湖岸に広がるなぎさ公園及び近代的なまちなみ景観とが融和した大津固有の景観を保全します。

また、湖岸部の近代的な都市景観と、琵琶湖の水面や背後の音羽^{おとわ}山系の山並みなどの自然景観と、調和した風格ある大津固有の景観を保全・創出します。

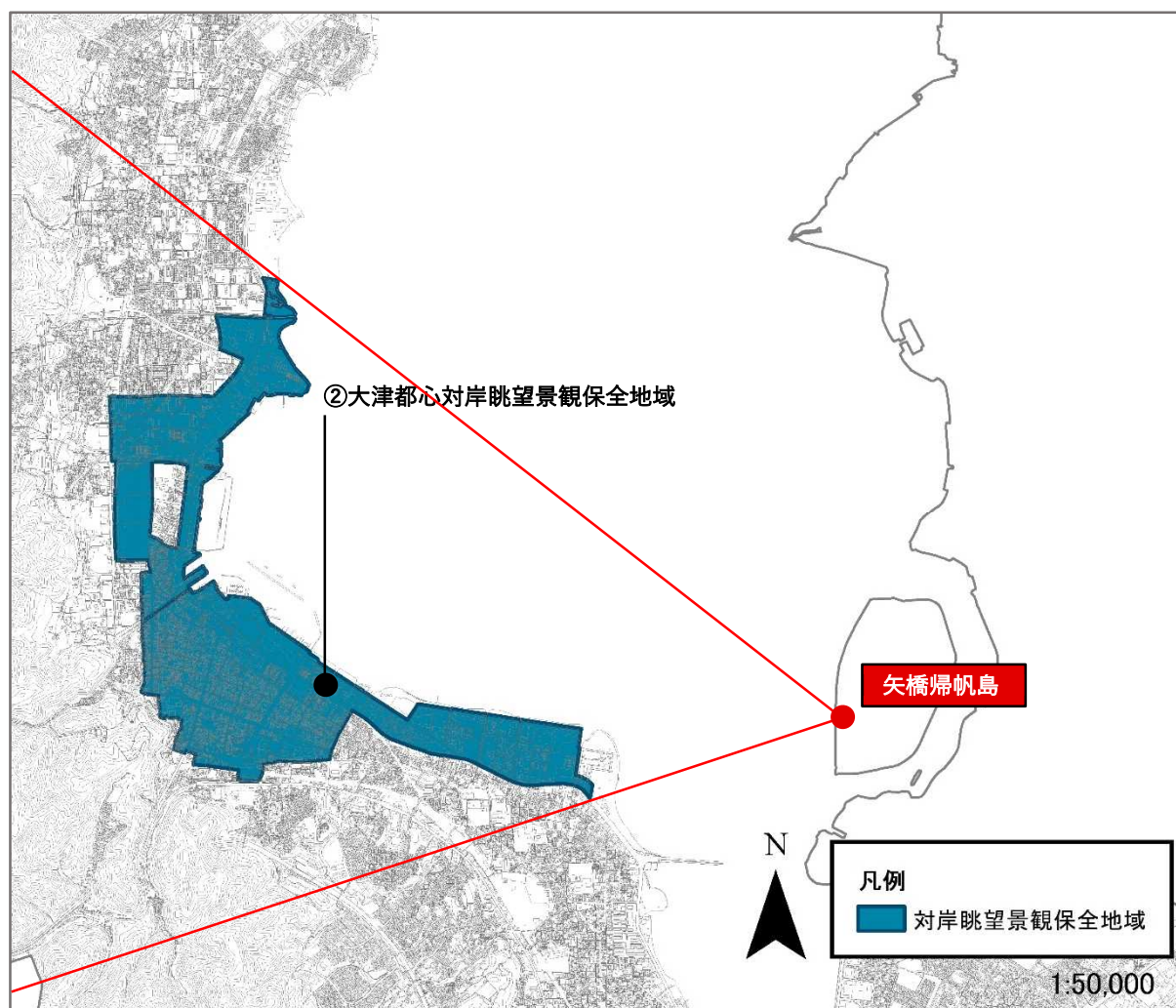


図 4 - 8 大津都心対岸眺望景観保全地域

2. 眺望景観保全地域等における行為の制限に関する事項

(1) 景観形成基準の取り扱い

眺望景観保全地域及び対岸眺望保全地域を対象として、対象となる行為及び規模ごとに、景観配慮事項届出書の提出を義務付けるとともに、その行為の制限を定めます。

眺望エリアにおける景観形成基準は、景観エリア※における景観形成基準に重ねて運用するものであり、追加の基準が適用されるものです。

(2) 眺望景観保全地域における景観形成基準

①北部湖岸眺望景観保全地域

重要眺望点		建築行為などの場所ごとに眺望点を定めます
建築物など	高さ	計画建築物などの前景（湖岸部）に樹林地がある場合、建築物などの規模は見かけにおいて樹冠※の連続性に影響を与えないように配慮します。やむを得ず樹冠から突出するときは、樹林帯の見かけの高さの概ね 1/3 以下の突出とします。 また、背景の山並みに対して、 （湖岸から背景の山並みの山稜までの距離が概ね 5 km 以内の場合） 建築物の規模は山並みの見かけの高さの概ね 1/4 以上を遮蔽しない高さとし、山並みを大きく遮蔽して山並みの連続性に著しい影響を与えないように配慮します。 （湖岸から背景の山並みの山稜までの距離が概ね 5 km を超える場合） 建築物の規模は山並みの見かけの高さの概ね 1/2 以上を遮蔽しない高さとし、山並みを大きく遮蔽して山並みの連続性に著しい影響を与えないように配慮します。 さらに、山腹などから俯瞰する視点場※において、計画建築物など背景に湖面がある場合、建築物などの規模は背後の湖面の対岸までの見かけの長さの概ね1/3以上を遮蔽しない高さとし、湖面を大きく遮へいして、湖面に著しい影響を与えないように配慮します。
	形態など	形態・意匠は前景（湖岸部）の樹林地帯、背景の山並みと調和するよう配慮します。
	色彩※	色彩は前景（湖岸部）の樹林地帯、背景の山並みと調和するよう配慮します。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、前景（湖岸部）の樹林地の樹冠の連続性に影響を与えないよう配慮するとともに、背景の山並みの連続性に著しい影響を与えないように配慮します。
	意匠など	前景（湖岸部）の樹林帯、背景の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設	備	外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも眺望点から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。

②^{かた}堅田眺望景観保全地域

重要眺望点		浮御堂 ^{うきみどう}
建築物など	高さ	歴史的まちなみの背後に突出しないよう努めます。 比良 ^{ひら} の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	形態など	歴史的まちなみの背後に突出する場合は、和風木造建築物と調和するよう配慮します。
	色彩	歴史的まちなみの背後に突出する場合は、和風木造建築物と調和するよう配慮します。 また、背後の比良の山並みと調和した色彩とします。
広告物	高さ	歴史的まちなみの背後に突出する屋上広告物を設置しないよう努めます。 屋上広告物を設置する場合は、比良 ^{ひら} の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	歴史的まちなみ、比良 ^{ひら} の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備	外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「浮御堂 ^{うきみどう} 」から直接見えないよう工夫します。	
そ の 他	湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。	

③^{おごと}雄琴眺望景観保全地域

重要眺望点		浮御堂 ^{うきみどう}
建築物など	高さ	大比叡 ^{だいひえい} の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	形態など	前面の湖岸緑地から突出する場合は、前面の緑地と背後の山並みからなる自然景観と調和するよう配慮します。
	色彩	前面の湖岸緑地から突出する建築物などは、前面の緑地と背後の山並みからなる自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、大比叡 ^{だいひえい} の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	大比叡 ^{だいひえい} の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備	外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「浮御堂 ^{うきみどう} 」から直接見えないよう工夫します。	
そ の 他	湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。	

④園城寺門前・大津京都心眺望景観保全地域

重要眺望点

大津港、大津湖岸なぎさ公園（打出^{うちで}の森）、園城寺観音堂^{おんじょうじかんのんどう}

■ 大津港、大津湖岸なぎさ公園からの眺望に対する基準

建築物など	高さ	大比叡 ^{だいひえい} から長等山に連なる山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	形態など	背後の山並みの自然景観と調和するよう配慮します。 また、湖岸に対し長大な壁面が面するなどにより圧迫感を与えることのないよう配慮します。
	色彩	背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	背後の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「大津港」、「大津湖岸なぎさ公園」側から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。

■ 園城寺観音堂（展望所^{おんじょうじかんのんどう}）からの眺望に対する基準

建築物など	高さ	大津 京 駅 ^{おおつきょう} 周辺から浜大津駅 ^{はまおおつ} 周辺の間において、琵琶湖の水面（水平線あるいは対岸の水際線）から突出しないよう努めます。
	形態など	園城寺 ^{おんじょうじ} の門前、旧北国街道沿道 ^{ほっこく} のまちなみの歴史性に配慮するとともに、背後の琵琶湖の自然景観と調和するよう配慮します。
	色彩	園城寺 ^{おんじょうじ} の門前、旧北国街道沿道 ^{ほっこく} のまちなみの歴史性に配慮するとともに、背後の琵琶湖の自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	琵琶湖の水面（水平線あるいは対岸の水際線）から突出する屋上広告物を設置しないよう努めます。
	意匠など	園城寺 ^{おんじょうじ} の門前、旧北国街道沿道 ^{ほっこく} のまちなみの歴史性に配慮するとともに、背後の琵琶湖の自然景観と調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「園城寺観音堂（展望所 ^{おんじょうじかんのんどう} ）」から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		敷地内の緑化に努めます。

⑤大津都心眺望景観保全地域

重要眺望点

柳が崎^{やな さき}（びわ湖大津館）、名神高速道路（大津S.A.）

■ 柳が崎^{やな さき}からの眺望に対する基準

建築物など	高さ	周辺のまちなみのスカイライン※との協調に努めます。
	形態など	背後の山並みの自然景観と調和するよう配慮します。 また、湖岸に対し長大な壁面が面するなどにより圧迫感を与えることのないよう配慮します。
	色彩	背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、周辺のまちなみのスカイラインとの協調に努めます。
	意匠など	背後の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「びわ湖大津館」から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。

■ 名神高速道路・大津S.A.からの眺望に対する基準

建築物など	高さ	大津S.A.からの眺望に対し、琵琶湖の水面の見通しに配慮します。
	形態など	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和するよう配慮します。
	色彩	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、琵琶湖の水面の見通しに配慮します。
	意匠など	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「大津S.A.」から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		敷地内の緑化に努めます。

⑥旧東海道沿道眺望景観保全地域

重要眺望点		瀬 ^せ 田湖岸緑地（琵琶湖漕艇場）
建築物など	高さ	音 ^{おと} 羽 ^わ 山系の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	形態など	背後の山並みの自然景観と調和するよう配慮します。 また、湖岸に対し長大な壁面が面するなどにより圧迫感を与えることのないよう配慮します。
	色彩	背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	背後の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「瀬 ^せ 田湖岸緑地（琵琶湖漕艇場）」から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。

⑦ 瀬田唐橋眺望景観保全地域

重要眺望点		瀬 ^せ 田 ^た 唐 ^{から} 橋 ^{はし} 公園
建築物など	高さ	瀬 ^せ 田 ^た 唐 ^{から} 橋 ^{はし} の背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	形態など	瀬 ^せ 田 ^た 唐 ^{から} 橋 ^{はし} の有する歴史性に配慮するとともに、背後の山並みの自然景観と調和するよう配慮します。
	色彩	瀬 ^せ 田 ^た 唐 ^{から} 橋 ^{はし} の有する歴史性に配慮するとともに、背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	瀬 ^せ 田 ^た 唐 ^{から} 橋 ^{はし} の有する歴史性に配慮するとともに、背後の山並みと調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも「唐 ^{から} 橋 ^{はし} 公園」から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。

(3) 対岸眺望景観保全地域における景観形成基準

① ^{かた}堅田・^{おご}雄琴対岸眺望景観保全地域

対岸重要眺望点		^{からすま} 烏丸半島（草津市）
建築物など	高さ	^{ひら} 比良の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。 ^{だいひえい} 大比叡の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	形態など	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和するよう配慮します。
	色彩	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも対岸重要眺望点から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。

②大津都心対岸眺望景観保全地域

対岸重要眺望点		やばせきはん 矢橋帰帆島（草津市）
建築物など	高さ	だいひえい ながらやま 大比叡から長等山に連なる山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。 周辺のまちなみのスカイラインとの協調や、音羽山系のおとわの山並みの稜線への見通しの確保に努めます。
	形態など	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和するよう配慮します。
	色彩	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和した色彩とします。
広告物	高さ	屋上広告物を設置する場合は、背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。
	意匠など	琵琶湖と山並みが織り成す自然景観と調和のとれた色彩・意匠とし、華美な広告物は設置しません。
設 備		外部に露出させないよう工夫します。露出する場合でも対岸重要眺望点から直接見えないよう工夫します。
そ の 他		湖岸部の景観をより魅力的にするため、敷地内の緑化に努めます。