

第 2 次 大津市景観計画の あらまし(案)

令和 7 年 (2025 年) 3 月

水・緑・人が織りなす古都のかがやき



大津市は、平成 16 年 4 月に「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、平成 18 年 2 月に景観法に基づき、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た『大津市景観計画』を策定して、景観計画区域内における届出制度を開始し、令和 7 年 3 月に第 2 次大津市景観計画を策定しました。

大津市

経緯

- 平成 18 年 2 月 「大津市景観計画」策定
- 平成 18 年 10 月 「大津市景観計画」施行
- 平成 19 年 12 月 「大津市景観計画」変更
(変更点)
・志賀地域を含めた大津市全域
- 平成 30 年 5 月 「大津市景観計画」変更
(変更点)
・都心景観路の追加
- 令和 7 年 3 月 「第 2 次大津市景観計画」策定
(主な変更点)
・景観区を景観エリアに再編
・景観重点地区の設定
(堅田地区、坂本地区、大津百町地区)
・対岸眺望景観保全地域の設定
(草津市との景観連携)
・景観づくりの推進方策 (第 6 章)
の新設

令和 年 月 日策定
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

01. 景観計画とは

景観計画は、都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進することを目的に、景観法に基づき定められるものです。大津市景観計画では、その対象となる景観計画区域、良好な景観の形成に関する方針、良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の方針を定めています。

02. 良好な景観の形成に関する5つの基本方針

本市の景観特性や基本目標を踏まえ、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、**5つの基本方針**に沿って景観づくりに取り組みます。

2. 古都大津の歴史的景観を守り、育てる

特徴ある歴史的景観を保全するとともに、新たな価値ある歴史的な景観を育て、次の世代に継承します。



左：延暦寺根本中堂 右上：浮御堂から見た堅田のまちなみ 右下：大津百町のまちなみ

4. 大津の顔となる景観を創る

本市の表玄関となる地域において、地域特性を積極的に活かし、古都大津の顔となる個性と風格のある都市景観を創造します。



左：大津港 右上：大津湖岸なぎさ公園 右下：中央大通り

1. 水と緑の大景観を守る

琵琶湖や山並みからなる自然環境を守り、眺望する視点場及び視点場からの景観を保全します。



左：浮御堂からの眺望景観 右上：比良山系 右下：瀬田湖岸緑地からの眺望景観

3. 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

豊かな自然と人々の営みによる、美しい景観を保全するとともに、より魅力ある景観へと高めていきます。



左：雄松崎 右上：北小松 右下：瀬田川（鹿跳橋周辺）

5. 個性ある地域景観を創り、育てる

住民や事業者が主体となり、それぞれの地域資源を十分に活かし、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を推進します。



左：出島の灯台 右上：京阪電車（琵琶湖疏水） 右下：仰木の棚田

03. 景観形成区分

大津市景観計画では、景観計画区域を市域全域（琵琶湖の区域を除く）と定めています。大津市景観計画の特徴として、景観計画区域をさらに細かく、また、重なりをもつ地域により区分し、これら地域区分に対応した細やかな方針や制限基準を定めています。

04. 第2次大津市景観計画における主な変更点

景観区を景観エリアに再編

地域特性に基づき市内を区分する景観地域は旧計画から踏襲しつつ、景観形成の基本単位については、細分化され分かりにくさのあった景観区を再編し、土地利用の現況や用途など景観特性の違いに応じて指定する景観エリアを新たに指定しました。

エリアの再編状況

旧計画	第2次大津市景観計画
緑地景観区	▶ 緑地景観エリア
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
一般市街地景観区	
近隣商業地景観区	
沿道市街地景観区	▶ 沿道市街地景観エリア
商業地景観区	▶ 商業地景観エリア
準工業地景観区	▶ 工業地景観エリア
工業地景観区	
市街地水辺景観区	▶ 市街地水辺景観エリア
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	▶ 水辺景観特別エリア

景観重点地区の設定（堅田地区、坂本地区、大津百町地区）

景観計画区域のうち、特に景観上重要な地域で、これまでも地域住民と行政の協働により地域で育まれてきた特性を活かした景観づくりに取り組んでいる地域を対象に景観重点地区を指定し、それぞれの地区に応じた景観形成基準などを定めました。

対岸眺望景観保全地域の設定（草津市との景観連携）

大津市と草津市は広域的な観点から良好な景観を保全、創造するために「びわこ東海道景観協議会」を設立し、令和3年3月に「びわこ東海道景観基本計画」を策定しました。

この中で、琵琶湖越しの景観について「対岸眺望ポイント」を定め、対岸景観形成の目標と目標像を設定しました。

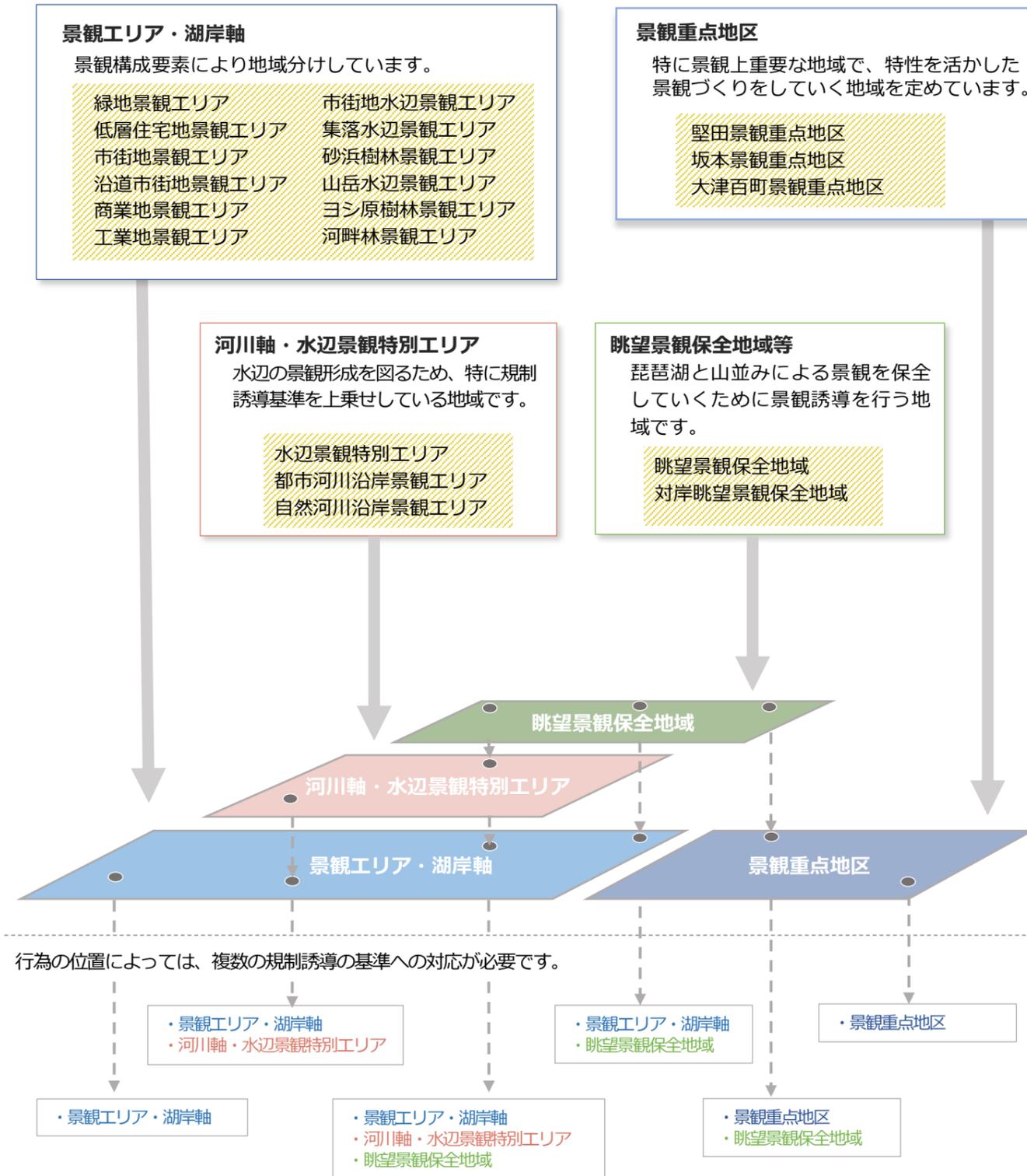
これに基づき、草津市側から本市側の水と緑の大景観などを望むことができる「対岸重要眺望点」およびその視対象となる景観に影響を与えられられる建築行為などを誘導する「対岸眺望景観保全地域」をそれぞれ指定しました。

景観づくりの推進方策（第6章）の新設

景観づくりを推進していくため、関係者間の役割や行動計画、市が行う推進方策の内容について示す章を設けました。

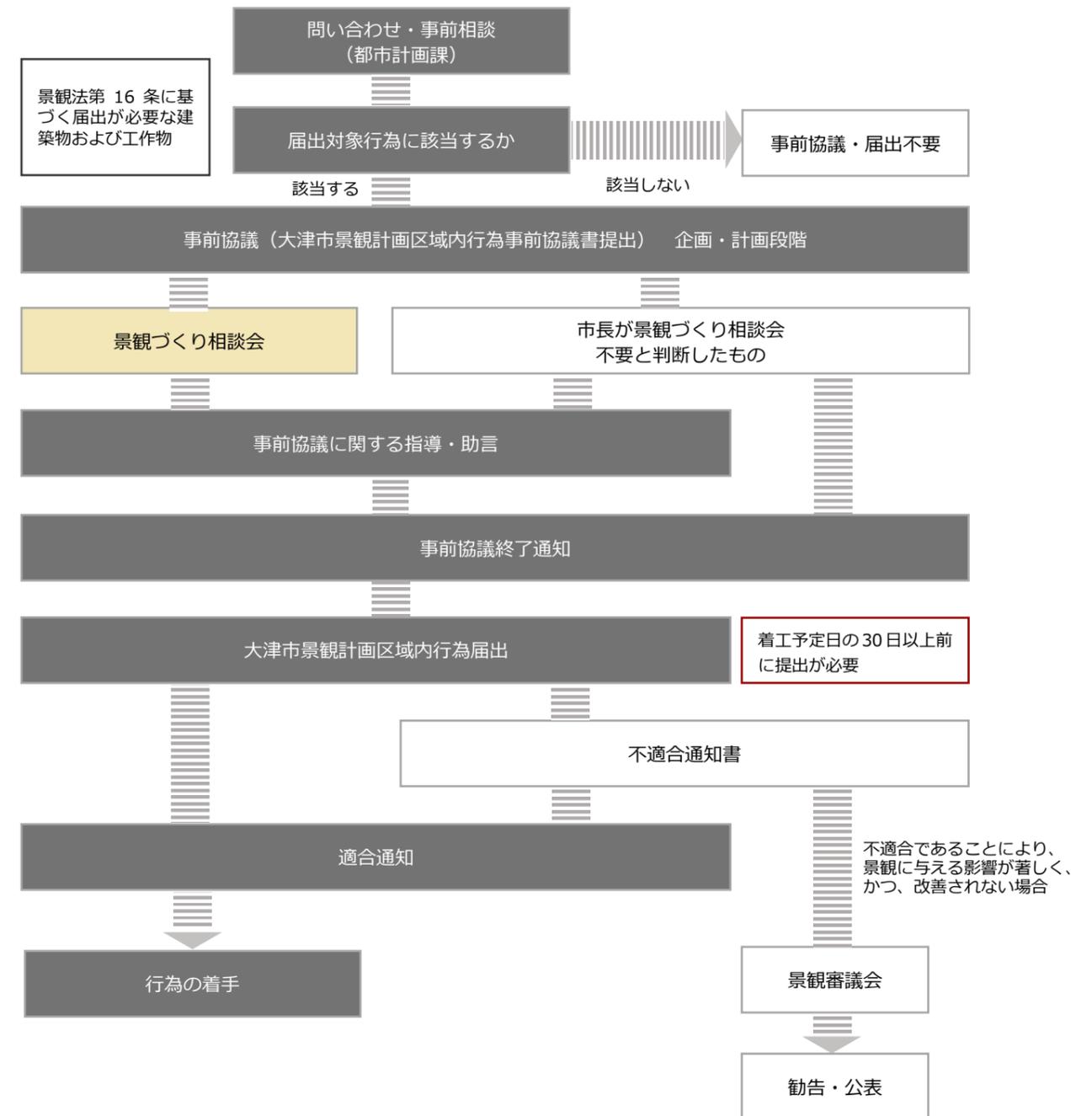
05. 地域区分の概要

景観計画区域をさらに細かく、また重なりをもつ地域により区分し、これら地域区分に対応した細やかな方針や規制誘導基準を定めています。また、水辺の景観や眺望景観などの観点等からも景観誘導に取り組む地域を定めており、これらの地域の範囲は重なっている場合があります。



06. 届出フロー

建築等の行為の計画を行う、できるだけ早い段階（企画・計画段階）に、窓口にてご相談ください。



07. 届出対象

届出の対象行為

■ 建築物

建築物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更
 (外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡以下であるものを除く)

■ 工作物

工作物の新築、増築、改築、移転、外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更
 (外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡以下であるものを除く)
 次の種類①～⑤を指します

- 種類① 垣(生垣を除く。)、柵、塀、擁壁、その他これらに類するもの
 種類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(以下「屋外広告物」という。)電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路又は空中線系(その支持物を含む。))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。)
 彫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。)
 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

- 種類③ 汚水又は廃水を処理する施設
 種類④ 電気供給のための電線路、有線電気通信のための線路又は空中線系(その支持物を含む。)
 種類⑤ 太陽光発電設備等(太陽光を電気に変換し、または太陽熱を利用する設備及びその附属物)

■ 開発行為

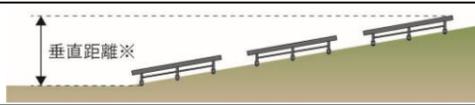
都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

- 建築物・工作物・開発行為以外
 土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘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

適用除外となる行為 次に該当する行為については、景観法に基づく届出は必要ありません。

- ・ 滋賀県風致地区内における建築等の規制に関する条例(昭和45年滋賀県条例第24号)第2条第1項の規定による許可を受け、又は同条第3項の規定による協議若しくは同条例第3条の規定による通知を行行行為
- ・ 大津市風致地区内における建築等の規制に関する条例(平成16年条例第5号)第2条第1項の規定による許可を受け、又は同条第3項の規定による協議若しくは同条例第3条の規定による通知を行行行為
- ・ 古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(昭和41年法律第1号)第9条第1項の規定による許可を受けて行行行為
- ・ 自然公園法(昭和32年法律第161号)第20条第3項の規定による許可を受けて行行行為
- ・ 森林法(昭和26年法律第249号)第10条の2第1項、第34条第1項若しくは第2項又は第49条第1項の規定による許可を受けて行行行為

- ・ 大津市伝統的建造物群保存地区保存条例(平成元年条例第59号)第4条第1項の規定による許可を受け、又は同条例第6条の規定による協議若しくは同条例第7条の規定による通知を行行行為
- ・ 地区計画等(都市計画法第4条第9項に規定する地区計画等)が定められている区域に限る。)の区域(地区整備計画(同法第12条の5第2項第1号に規定する地区整備計画をいう。))内で行う土地区画形質の変更、建築物の新築、改築又は増築その他の政令で定める行為…地区計画等において届出の対象となる行為
- ・ 屋外広告物法(昭和24年法律第189号)第4条又は第5条の規定に基づく条例の規定に適合する屋外広告物の表示または屋外広告物を掲出する物件の設置
- ・ その他、景観法で定めるもの

番号	種別	建築物	工作物	開発行為	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	土地の開墾、土石の採取、鉱物の 採掘その他の土地の形質の変更	水面の埋立て又は干拓	
(1)	景観エリア	緑地景観エリア	ア 高さ10mを超えるもの イ 延床面積500㎡を超えるもの	種類①～③ 高さ10mを超えるもの 種類④ 高さ15mを超えるもの					
(2)		低層住宅地景観エリア							
(3)		市街地景観エリア	ア 高さ13mを超えるもの	種類①～③ 高さ13mを超えるもの 種類④ 高さ15mを超えるもの					
(4)		沿道市街地景観エリア	イ 延床面積1,500㎡を超えるもの						
(5)		商業地景観エリア	ア 高さ15mを超えるもの	種類①～④ 高さ15mを超えるもの					
(6)		工業地景観エリア	イ 延床面積3,000㎡を超えるもの						
(7)	(1)～(6)の景観エリア		種類⑤ 垂直距離(※最も低い位置にある部分から最も高い位置にある部分までの距離)が10mを超えるもの、又は、太陽電池モジュール等の面積の合計が1,000㎡を超えるもの						
(8)	湖岸軸	市街地水辺景観エリア 集落水辺景観エリア 砂浜樹林景観エリア 山岳水辺景観エリア ヨシ原樹林景観エリア 河畔林景観エリア	ア 建築物(塀を除く。) イ 建築物(塀を除く。) ウ 塀の新築又は移転で高さ1.5mを超えるもの エ 塀の新築又は移転で長さ10mを超えるもの オ 塀の改築、増築で、改築又は増築後の塀の高さが1.5m又は長さが10mを超えることとなるもの カ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡を超えるもの	種類① 高さ1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの 種類② 高さ5mを超えるもの 種類③ 高さ1.5mを超え、又はその築造面積の合計が100㎡を超えるもの 種類④ 高さ10mを超えるもの 種類⑤ 垂直距離*が10mを超えるもの、又は、太陽電池モジュール等の面積の合計が1,000㎡を超えるもの 種類①～⑤ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡を超えるもの	開発行為のうち1,000㎡以上のもの	以下の全て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林業を営むために行う木竹の伐採以外のもの	以下の全てに該当する土石、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、若しくはその堆積に係る部分の面積が100㎡を超えるもの ②堆積された物件が外部から見通すことができる場所での堆積 ③堆積の期間が30日を超えて継続するもの	①盛土により生ずる法面の高さが1.5mを超えるもの ②長さが10mを超えるもの ③当該行為に係る部分の面積が100㎡を超えるもの	
(9)		水辺景観特別エリア	(8)欄に同じ	(8)欄に同じ		以下の全て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林業を営むために行う木竹の伐採以外のもの	以下の全てに該当する土石、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、若しくはその堆積に係る部分の面積が100㎡を超えるもの ②堆積された物件が外部から見通すことができる場所での堆積 ③堆積の期間が30日を超えて継続するもの	①切土又は盛土により生ずる法面の高さが1.5mを超えるもの ②切土又は盛土により生ずる法面の長さが10mを超えるもの ③当該行為に係る部分の面積が100㎡を超えるもの	①盛土により生ずる法面の高さが1.5mを超えるもの ②長さが10mを超えるもの ③当該行為に係る部分の面積が100㎡を超えるもの
(10)	重点地区	堅田景観重点地区	ア 建築物(塀を除く。) イ 建築物(塀を除く。) ウ 塀の新築又は移転で高さ1.5mを超えるもの エ 塀の新築又は移転で長さ10mを超えるもの オ 塀の改築、増築で、改築又は増築後の塀の高さが1.5m又は長さが10mを超えることとなるもの カ 屋根等(屋根・屋上・外壁面)に太陽光発電設備等を設置する建築物の新築、改築、増築又は移転で、太陽電池モジュール等の面積の合計が10㎡を超えるもの キ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡を超えるもの	種類① 高さ1.5mを超え、又は長さが10mを超えるもの 種類② 高さ5mを超えるもの 種類③ 高さ1.5mを超え、又はその築造面積の合計が100㎡を超えるもの 種類④ 高さ10mを超えるもの 種類⑤ 垂直距離*が5mを超えるもの、又は、太陽電池モジュール等の面積の合計が100㎡を超えるもの 種類①～⑤ 外観を変更することとなる修繕・模様替・色彩の変更の、それに係る部分の面積が10㎡を超えるもの			(9)欄に同じ	(9)欄に同じ	
(11)		坂本景観重点地区	(10)欄に同じ	(10)欄に同じ		(9)欄に同じ	(9)欄に同じ		
(12)		大津百町景観重点地区	(10)欄に同じ	(10)欄に同じ		(9)欄に同じ	(9)欄に同じ		

08. 景観計画で定める主な規制誘導基準 (良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)

大津市景観計画では、景観エリアごとに、規制誘導基準(良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項)を設けています。また、景観重点地区の規制誘導基準は別に定めていますが、ここでは共通する基準を説明します(景観重点地区だけに設けた基準の詳しい内容は次ページ)。さらに、これらの区域に重ねて設定している眺望景観保全地域では、追加基準を設けています。

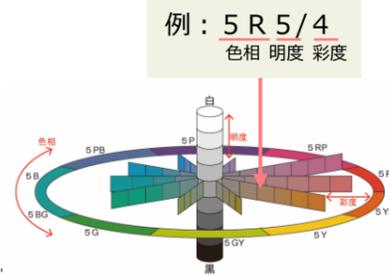
建築物その他の工作物の主な規制誘導基準

すべての景観エリア 景観重点地区

- 形態及び意匠は、周辺景観への調和に配慮します。
- 敷地内における位置は、境界から極力後退します。
- 素材は、長期間にわたり良好な景観を維持できるものを使用します。
- 周辺環境と調和した緑豊かな景観とするため、敷地の緑化に努めます。

すべての景観エリア

- 色彩は、けばけばしいものとせず、落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和を図ります(各立面*の5分の4以上は明度3~8、彩度3以下とします)。
- ※屋根および外壁を合わせた見付け面積。屋根にだけ基調色より暗い色彩を用いる場合はこの限りではありません。



湖岸軸6景観エリア*

- 門、柵、擁壁等を除き、琵琶湖及び瀬田川の汀線から10m後退し、かつ、琵琶湖及び瀬田川に直に接する敷地については境界線から2m後退するとともに、湖岸道路(大津市景観計画にて規定)から2m後退し、後退部分の緑化に努めます。
- 用途地域外において高さ10mを超えるものは、主要な視点場からの景観に著しい影響を与えないよう配慮します。(※河畔林景観エリアでは、さらに河川側境界から2m後退と緑化)

※湖岸軸は、景観エリアのうち水辺沿いの帯状の要素により設定されています。市街地水辺景観エリア、集落水辺景観エリア、砂浜樹林景観エリア、山岳水辺景観エリア、ヨシ原樹林景観エリア、河畔林景観エリアの6エリアです。



都市河川沿岸景観エリア 自然河川沿岸景観エリア

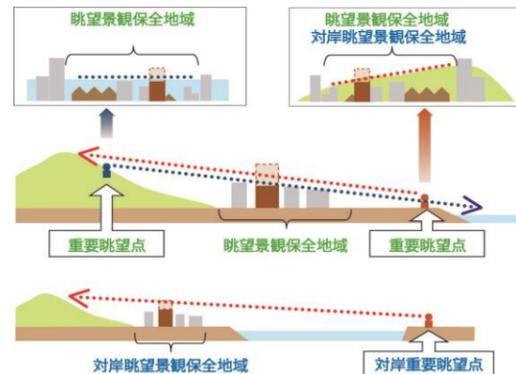
- 河川側敷地境界から、極力後退し、中低木の緑化に努めます。

建築物等及び広告物の高さ

眺望景観保全地域・対岸眺望景観保全地域

- 対応する重要眺望点から見た山並みの稜線等から突出しません。
- 対応する重要眺望点から琵琶湖の水面(水平線又は対岸の水際線)等から突出しません。

※一定の高さ(北部眺望景観保全地域内では13m、それ以外では31m)を超える建築物や工作物については、届出の際、合成写真による景観シミュレーションが必要です。



太陽光発電設備等の規制誘導基準

すべての景観エリア 景観重点地区

- 太陽電池モジュール等は、黒または濃紺もしくは低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとします。附属設備は、周辺景観と調和した色彩とします。
- 敷地境界線から極力後退します。
- 樹姿や樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすよう配慮します。

開発行為その他土地の形質の変更の主な規制誘導基準

すべての景観エリア 景観重点地区

- 造成などに係る切土及び盛土に伴い法面が生じる場合にあっては、適切な植栽を行います。
- 擁壁などの構造物は、石材などの自然素材又はこれを模したものを uses。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ます。



石材を用いている例

湖岸軸6景観エリア 堅田景観重点地区

- 駐車場を設置する場合は、外周部に修景緑化を行います。
- 琵琶湖、内湖、瀬田川及び湖岸道路に面して擁壁などの構造物を設置する場合は、高さを極力低いものとします。

木材の伐採の主な規制誘導基準

湖岸軸6景観エリア 景観重点地区

- 伐採は小規模にとどめます。
- 高さ10m又は枝張り10m以上のものは、伐採しないよう努めます。

屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積の主な規制誘導基準

湖岸軸6景観エリア 景観重点地区

- 琵琶湖、内湖及び瀬田川の汀線から10m後退するとともに、大津市景観計画で指定する湖岸道路から2m後退します。
- 堆積物件を外から容易に望見できないよう、敷地外周部を常緑樹等により緑化します。

土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の主な規制誘導基準

水辺景観特別エリア* 堅田景観重点地区 ※水辺景観特別エリアは湖岸軸の各景観エリアへの上乗せ規定です。

- 駐車場を設置する場合は、外周部に修景緑化を行います。
- 広場、運動場その他これらに類するものを設置する場合であって、敷地面積が0.3ha以上であるときは、敷地面積の20%以上を緑化します。

水面の埋め立て又は干拓の主な規制誘導基準

水辺景観特別エリア* 堅田景観重点地区 ※水辺景観特別エリアは湖岸軸の各景観エリアへの上乗せ規定です。

- 護岸は石材等の自然素材又はこれを模したものを uses。

09. 景観重点地区で定める主な規制誘導基準

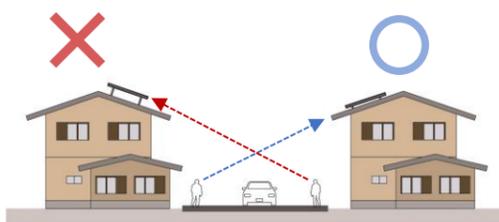
景観形成基準の解説

■ 各地区共通

太陽光発電設備等（建築物に設置するもの）	
位置	太陽光発電設備等を設置する場合には、太陽電池モジュール等が公共空間から望見しにくい形での設置に努めます。
形態・意匠	屋根材または外壁材として一体で設置する場合は、その他の屋根材または外壁材の意匠について、周辺景観を含めて太陽光発電設備との調和を考慮します。
色彩	太陽電池モジュール等は、黒または濃紺もしくは低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとしします。

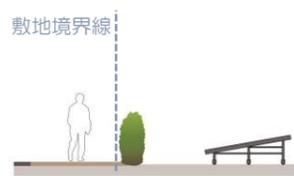
太陽光発電設備等（地上に設置するもの）	
共通事項	<ul style="list-style-type: none"> 太陽電池モジュール等は、黒または濃紺もしくは低彩度・低明度の色彩とし、低反射でできるだけ模様が目立たないものとしします。 付属設備は、周辺景観と調和した色彩とします。
地上に設置する平面的に並べるもの（平面型）	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界線から極力後退します。 敷地内に生育する樹林は保存するよう努めます。やむを得ず伐採するときは、必要最小限にとどめます。 樹姿や樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすよう配慮します。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、その周辺に移植するよう努めます。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復を図ります。 敷地外周部は、生垣などで緑化し、公共空間から容易に望見できないようにします。 常緑の中・高木を取り入れた樹木により修景緑化を図り、最上部は、修景植栽の高さより低くします。 植栽は、現存植生を考慮し、周辺環境と調和する樹種とします。
地上に設置する支柱に設けるもの（支柱型）	<ul style="list-style-type: none"> 周辺に与える威圧感及び突出感を軽減し、修景緑化を図るための空地を確保するため、敷地境界線から極力後退します。 樹姿又は樹勢が優れた良好な樹木がある場合は、修景に活かすよう配慮します。ただし、これにより難しい場合は、移植の適否を判断し、その周辺に移植するよう努めます。移植後は十分な管理を行い、樹勢の回復を図ります。 すっきりとした形態及び意匠とします。 落ち着いた色彩で周辺景観との調和を図ります。 周囲への威圧感や突出感を和らげるよう、高さを勘案した樹種及び樹木を選び、植栽位置を考慮します。 植栽は、現存植生を考慮し、周辺環境と調和する樹種とします。

建築物に設置するもの

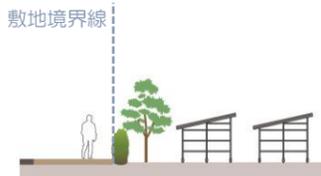


太陽光発電設備等を設置する場合には、太陽電池モジュール等が公共空間から望見しにくい形での設置に努めます。

地上に設置するもの



敷地境界線から極力後退します。

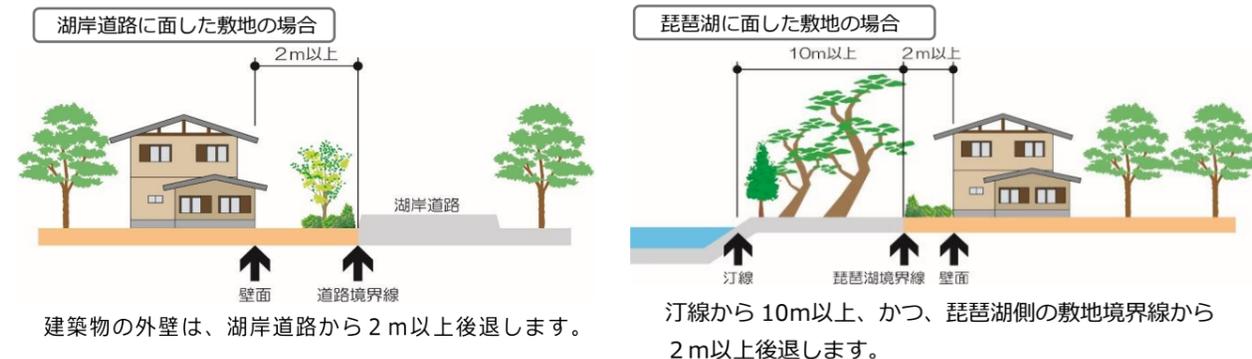


周囲への威圧感や突出感を和らげるよう、高さを勘案した樹種及び樹木を選び、植栽位置を考慮します。

■ 堅田景観重点地区

建築物	敷地内における位置	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な景観を有する地域にあっては、壁面はまちなみに揃え、大きく後退する場合は、門扉や生垣等でまちなみの連続性に配慮します。 原則として建築物の外壁は、湖岸道路から2m以上後退するとともに、琵琶湖に直接面する敷地又は汀線から10m以内の敷地にあっては、汀線から10m以上、かつ、琵琶湖側の敷地境界線から2m以上後退し、内湖に直接面する敷地にあっては内湖側の敷地境界線から2m以上後退します。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の建築物の多くが入母屋、切妻などの形態の屋根を持った地区又は周辺に山稜若しくは樹林がある地区にあっては、勾配のある屋根を設けます。
	色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> けばけばしい色彩を基調とせず、周辺の建築物の色彩との調和を図ります（明度：3～8、彩度：2以下）。 屋根の色彩は、黒色、濃灰色等の濃暗色とします。 屋根や外壁の素材は、周辺の建築物との調和に配慮した素材を使用します。 伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物と同様の素材とします。ただし、これにより難しい場合はこれを模した素材とします。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 敷地内に生育するヨシ原などは、保存するよう努めます。
擁壁		<ul style="list-style-type: none"> 石材などの自然素材を用います。ただし、これにより難しい場合はこれを模したものをを用います。これらの素材を用いることができない場合は、壁面の緑化、構造物前面の植栽などによる修景措置を講じます。 地域の景観を特徴づける擁壁などの構造物が残されている近傍では、その様式、材料などを継承し、地域的な景観の創出に努めます。

敷地内における位置



形態・意匠



勾配のある屋根を設けます。

色彩・素材



けばけばしい色彩を基調とせず、周辺の建築物の色彩との調和を図ります。

擁壁

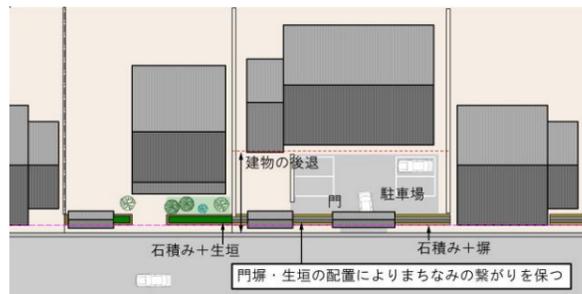


石材などの自然素材を用います。

■ 坂本景観重点地区

建築物	敷地内における位置	<ul style="list-style-type: none"> 壁面はまちなみに揃え、大きく後退する場合は、門塀や生垣等でまちなみの連続性に配慮します。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面する建築物の屋根は切妻、寄棟、入母屋などの勾配屋根とし、屋根勾配は極力3/10以上であること。ただし、物置、車庫等の付属物はこの限りではありません。 通りに面して軒又は庇を設け、出幅を揃えるなど、まちなみの連続性を乱さないように配慮します。
	色彩・素材	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面する建築物の外壁は、茶系統の中間色（色相：R、YR、Y、明度：3～6、彩度：3以下）、を基調とします。通りに面さない建築物の外壁は、けばけばしい色彩を基調とせず、周辺の建築物の色彩との調和を図ります（明度：3～8、彩度：2以下）。ただし、自然素材（漆喰、土壁、木、石など）やこれを模したものをを用いる場合はこの限りではありません。 屋根の色彩は、黒色、濃灰色等の濃暗色とします。 屋根や外壁の素材は、周辺の建築物と調和に配慮した素材を使用します。 伝統的な様式の建築物で形成された地区にあっては、周辺の建築物と同様の素材とします。ただし、これにより難しい場合はこれを模した素材とします。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 建物を後退した部分の空間には、高木植栽等の樹木を配置し、通りから塀や生垣越しに緑が見えるように、敷地内に緑地(樹木)の配置に配慮します。
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> 道路に面して擁壁を設ける場合は、石積み擁壁とします。 石材などの自然素材を用います。ただし、これにより難しい場合はこれを模したものをを用います。これらの素材を用いることができない場合は、壁面の緑化、構造物前面の植栽などによる修景措置を講じます。 隣接して既存の穴太衆積みの石積み擁壁がある場合は、隣接する石材と同等の材質、色彩とし、外構の連続性に配慮します。 	

敷地内における位置



壁面はまちなみに揃え、大きく後退する場合は、門塀や生垣等でまちなみの連続性に配慮します。

緑化



建物を後退した部分の空間には、高木植栽等の樹木を配置し、通りから塀や生垣越しに緑が見えるように、敷地内の緑地(樹木)の配置に配慮します。

擁壁



穴太衆積みの石積み擁壁がある場合は、隣接する石材と同等の材質、色彩とし、外構の連続性に配慮します。

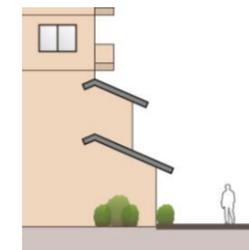
■ 大津百町景観重点地区

建築物	敷地内における位置	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的な景観を有する地域にあっては壁面はまちなみに揃え、大きく後退する場合は、門塀や生垣等でまちなみの連続性に配慮します。 歴史的な景観を有する地域以外にあっては、周辺に与える威圧感を軽減し、かつ修景緑化を図るための空地を確保するため敷地境界線から極力後退します。 主要な幹線道路*に面する建築物は、通りの見通し景観を確保するために道路からセットバックするなど、配置に配慮します。
	形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> まちなみの連続性に配慮し、周辺建築物等と調和するデザインとします。歴史的な景観を有する地域にあっては、外観意匠を極力和風基調のデザインとし、1階や低層部に軒・庇を設けるなど、周辺の伝統的建築様式との調和に配慮します。 主要な幹線道路*に面する建築物は、通りの見通し景観を確保するために、形態に配慮します。 主要な幹線道路*に面して大規模な壁面が生じる場合は、壁面の分節化や分棟を図る等、圧迫感を軽減するために、形態に配慮します。
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> けばけばしい色彩を基調とせず、周辺の建築物の色彩との調和を図ります。 屋根の色彩は、黒・灰色系を基本とし、金属板葺きの場合はメタリックな光沢が少ないものとします。 高さ15mを超える建築物の外壁等の色彩 低層部の外壁色は、低明度・低彩度の落ち着いた色調となるよう配慮します。 高さ15m以下の建築物の外壁等の色彩 外壁は、低明度・低彩度の落ち着いた色調となるよう配慮します。 ▼外壁等の色彩の詳細は下記「色彩」の図及び表を参照してください。
	素材	<ul style="list-style-type: none"> 外壁は周辺の伝統的建築様式との調和に配慮した素材を使用します。
	緑化	<ul style="list-style-type: none"> 主要な幹線道路*に面する建築物は、通りの見通し景観を確保するために道路からセットバックした部分に緑化スペースを確保します。(電車道を除く。)
		<p>*主要な幹線道路とは、中央大通り(市道幹1037号線)、百石町通り(市道幹1033号線・市道中3401号線)、大津駅前から新松屋通り(市道幹2014号線)、地区内の電車道(県道高島大津線)とします。</p>

形態・意匠

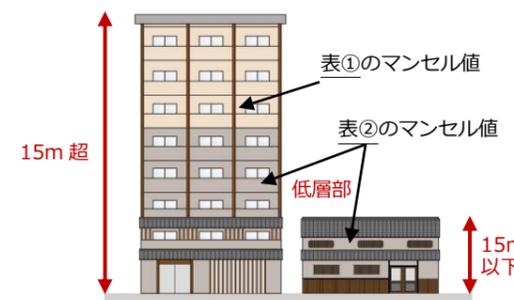


外観意匠を極力和風基調のデザインとします。(1階や低層部に軒・庇を設ける等)



主要な幹線道路に面して大規模な壁面が生じる場合は、壁面の分節化や分棟を図る等、圧迫感を軽減するために、形態に配慮します。

色彩



高さ15mを超える建築物の低層部以外の外壁等で使用可能な基調色は、一般エリアと同じ表①のマンセル値とします。

高さ15mを超える建築物の低層部及び高さ15m以下の建築物の外壁色は、表②のマンセル値の範囲の色彩を使用します。

高さ15mを超える建築物は、各立面の4/5以上を規定の色彩の範囲内とします。(屋根にだけ暗い色を用いる場合は、この限りではありません。)

色相	全色相
明度	3～8
彩度	3以下

表①▲低層部以外で使用可能な色彩

色相	R、YR、Y	左記以外
明度	3～6	3～6
彩度	3以下	2以下

表②▲低層部で使用可能な色彩

10. 景観づくりの推進方策

景観づくりの推進により、豊かな生活環境の創造、活力のある社会の実現、地域に対する誇りと愛着の醸成などが期待できます。

大津の美しく風格ある景観を一層磨いていくために、「市民」、「事業者」、「行政」がそれぞれの役割のもと、協働による景観づくりを継続的に積み重ねていきます。

「景観」とは

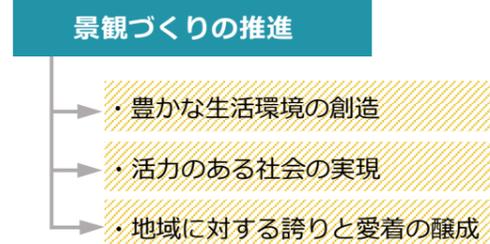
景観とは、人間が視覚でとらえる眺めのことです。私たちが日ごろ目にしている建物やまちなみ、道路、橋、山、川、湖、木々の緑、人々の暮らしなど、目に映るものすべてが一体となって景観をかたちづくっています。

近年は景観とは眺めだけではなく、土地の歴史や伝統、文化、人々の生業、都市活動や日常生活から生じる雰囲気、さらには人間の五感を通して感じるものすべてを含むものと、その概念は広がっています。



景観づくりの意義

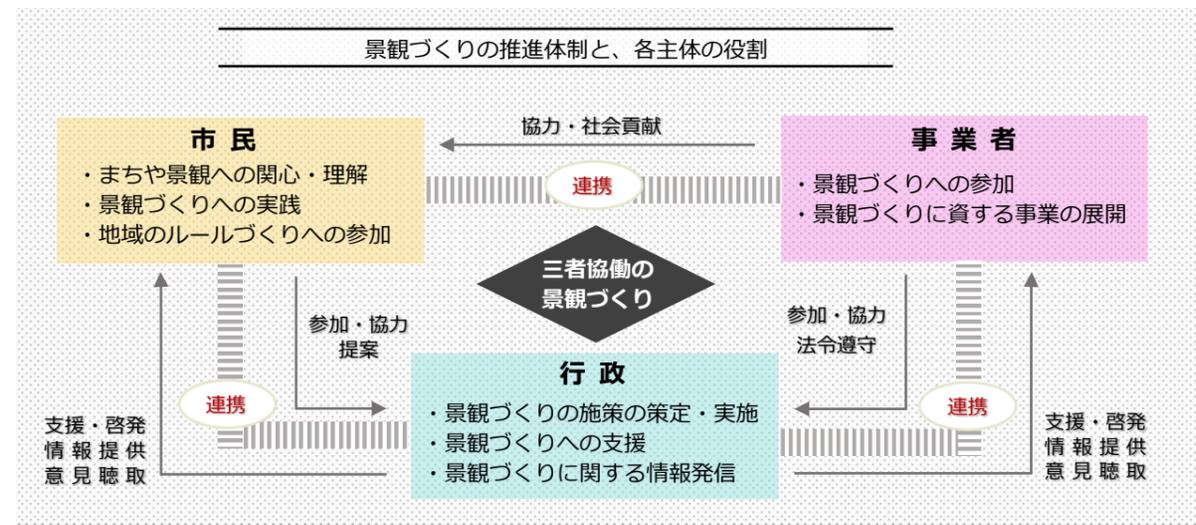
身近な景観づくりを進めることにより、心安らぐ環境の中で快適に暮らすことができ、また、自然景観や歴史的景観、住民の暮らしが培ってきた地域特有の景観などの大津らしい景観を守り育てることで、本市に住み働く人たちの誇りと愛着が醸成されます。更に、大津の景観の魅力に惹かれて人々が訪れることで、まちの活性化に繋がります。



景観づくりの主体

景観づくりは行政だけで進めるものではなく、市民や事業者と一緒に進め、目指すべき景観のあり方を共有し、役割分担のもと連携・協働して取り組んでいくことが大切です。

このことから、景観づくりを推進する主体は、市民（市民団体・来訪者を含む。）、事業者、行政とし、本計画を共通のよりどころとして、3者が連携・協働して、景観づくりに取り組みます。



各主体の役割

景観づくりにおける各主体の役割は、次のとおりとします。

市民の役割

市民は、一人ひとりが景観の担い手であることを意識し、まちや景観に関心を持ち、身近な生活の場の景観を良く保ち、さらに良くしていくための活動に取り組みます。

自宅周辺の美化や地域活動への参加など、できることから景観づくりを進め、住民が連携することにより景観づくりのルールを定めるなど、地域の景観の未来を共有し実現していくことを目指します。



事業者の役割

事業者は、自らの事業活動が良好な景観を保全・創出し得るという自覚を持ち、地域の一員として積極的な景観づくりに取り組みます。景観づくりの活動においては、住民及び行政と積極的に連携を図ります。

事業活動においては、景観法などの関連法令及び条例を遵守し、景観保全に配慮するとともに、自らの店舗・事業所周辺の美化や適正な維持管理、積極的な地域活動への参加、支援など、景観づくりへの協力を通して社会貢献を実践します。



行政の役割

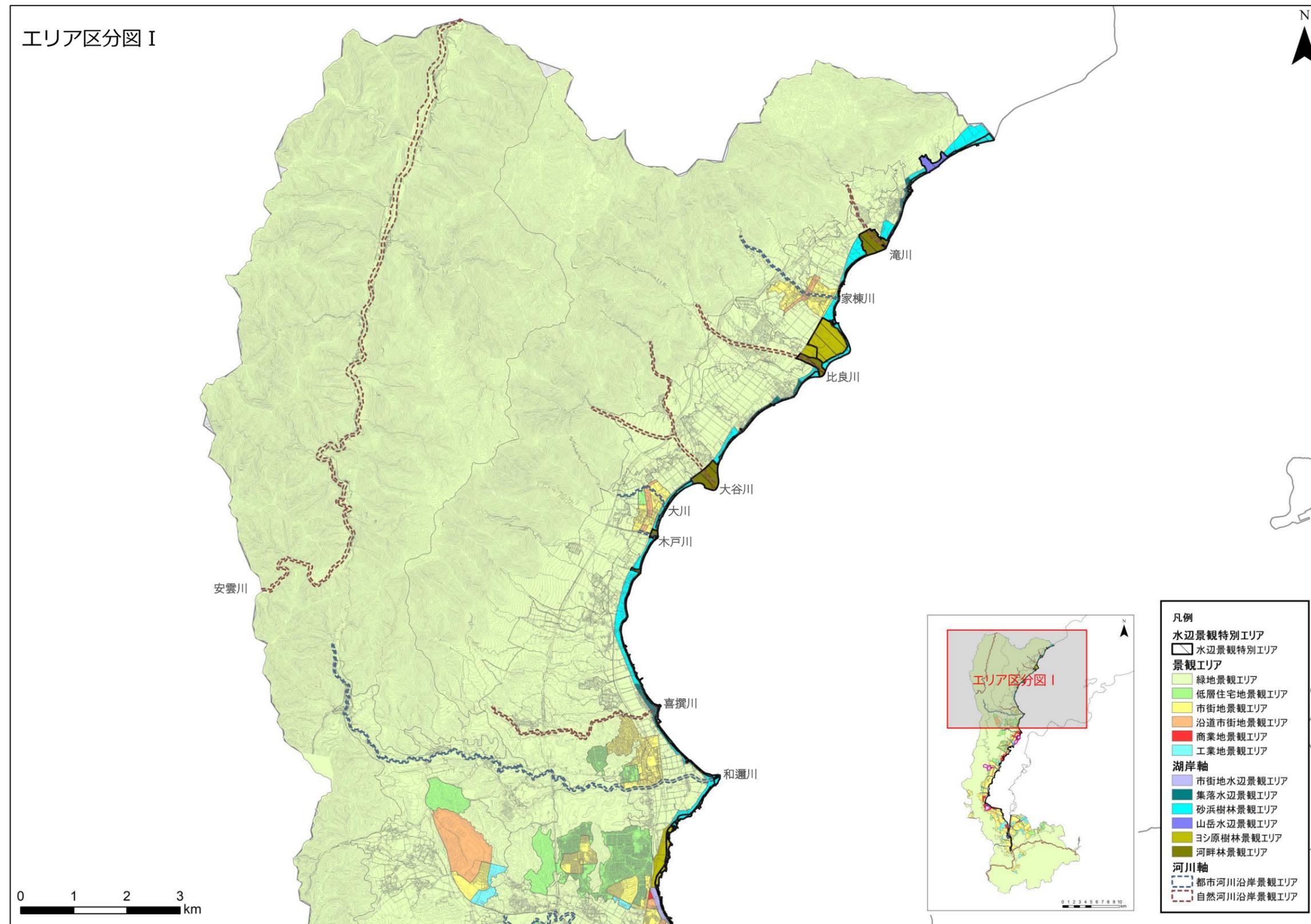
行政は、良好な景観を保全・創出するため、本計画に基づいた必要な施策を講じ、実施します。また、景観法及び関係法令に基づき、関係部局が相互に連携しながら良好な景観形成を図るとともに、広域景観形成のための他自治体との連携や、市民や事業者と協働して景観づくりに取り組みます。これらの景観づくりに当たっては、市民及び事業者への必要な情報提供・支援を行うとともに、市民及び事業者から意見を聴き、施策に反映させるよう努めます。加えて、景観づくりにおける先導的な役割を十分に認識し、地域の景観に配慮した公共施設の整備及び適正な維持管理に取り組みます。

市民・事業者による景観づくり

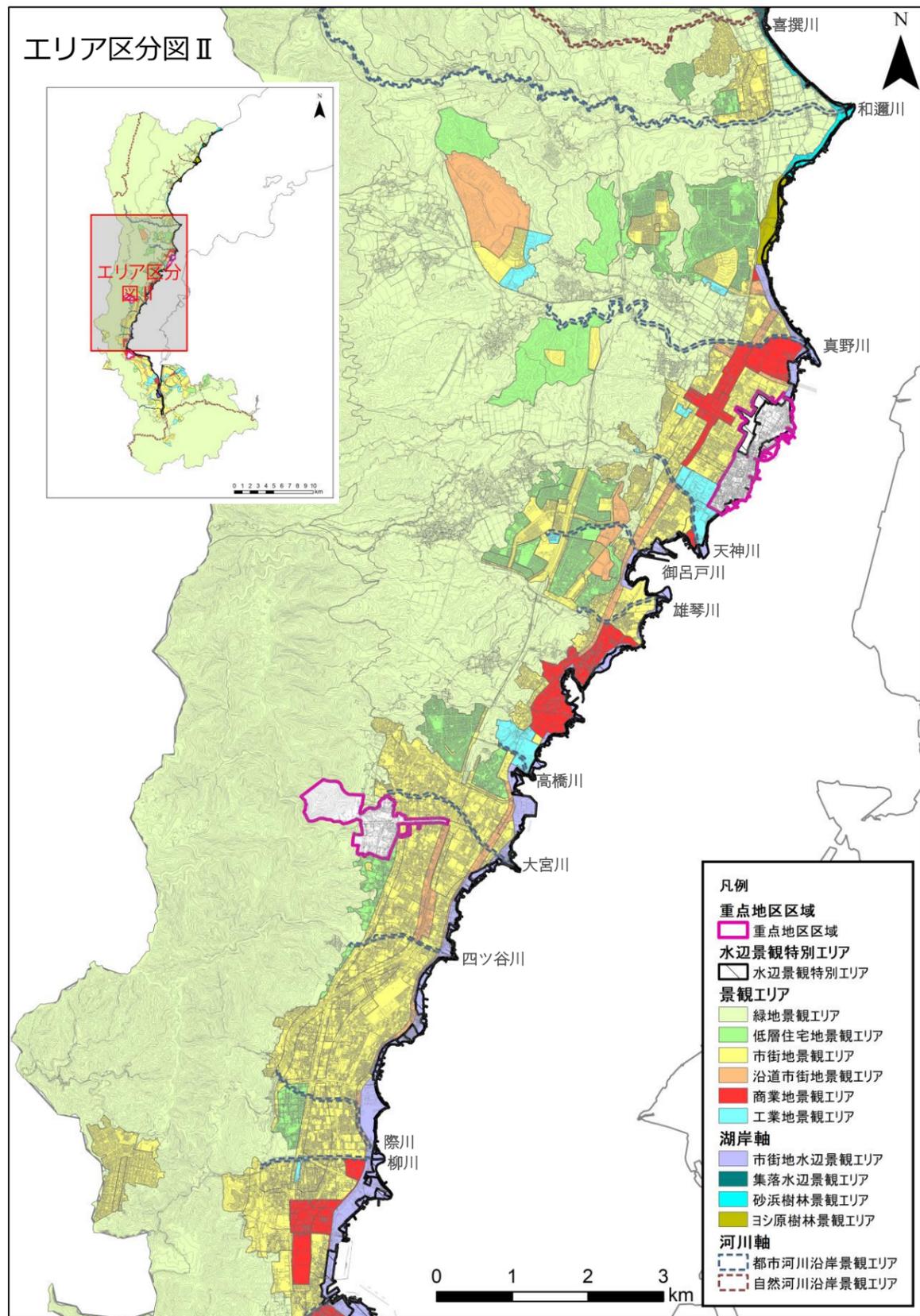
一人ひとりが身近な景観を意識し、暮らしの中でできるところから、景観づくりを始めます。同じ課題を抱えている人が隣近所にいれば、課題について共感し合うことが大切です。さらに輪を広げて、地域コミュニティの中でのまちづくり活動として展開します。地域でのまちづくり活動を通して、一人ひとりの景観への意識がさらに高まり、好循環を生みます。



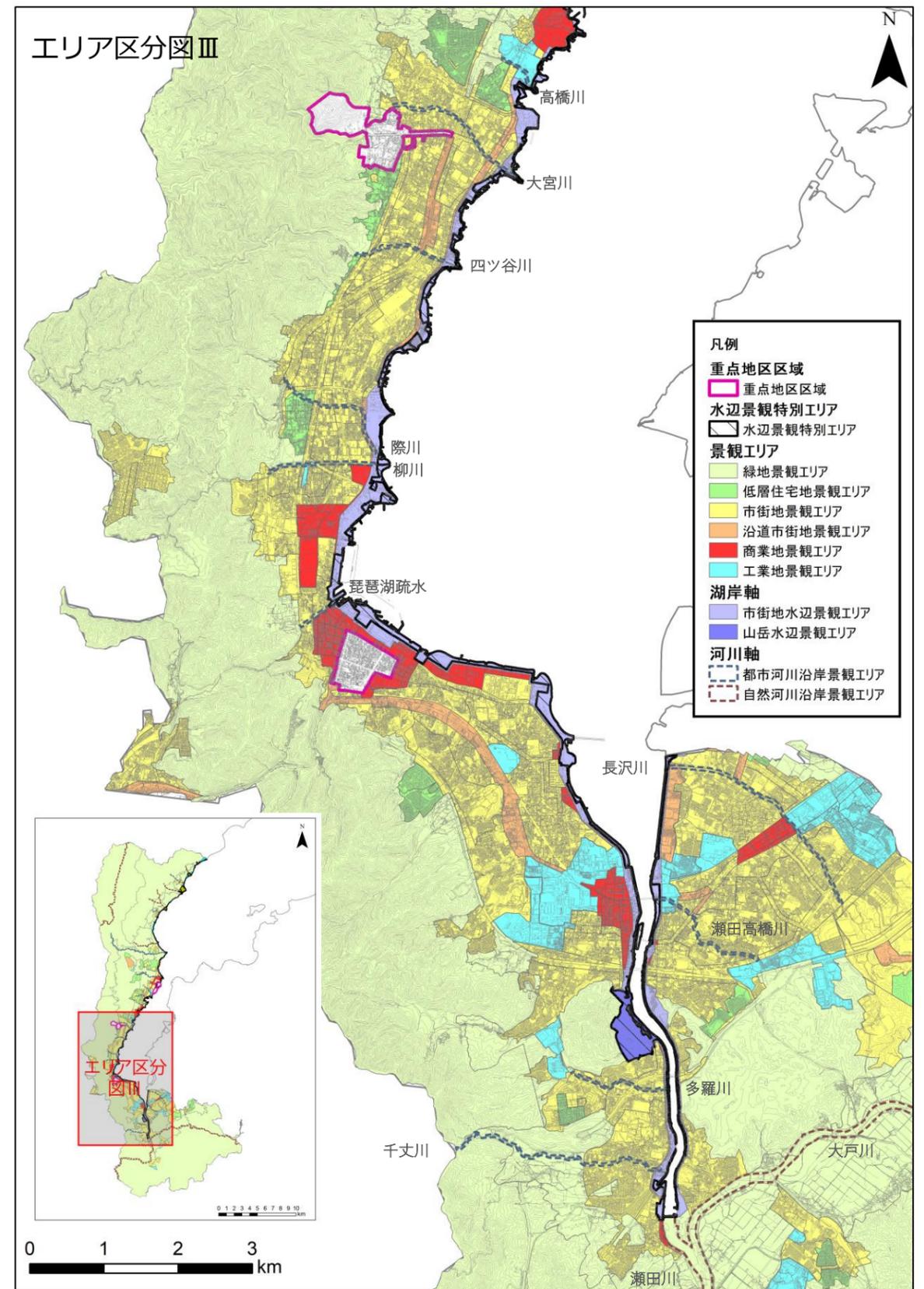
11. 景観エリア区分図



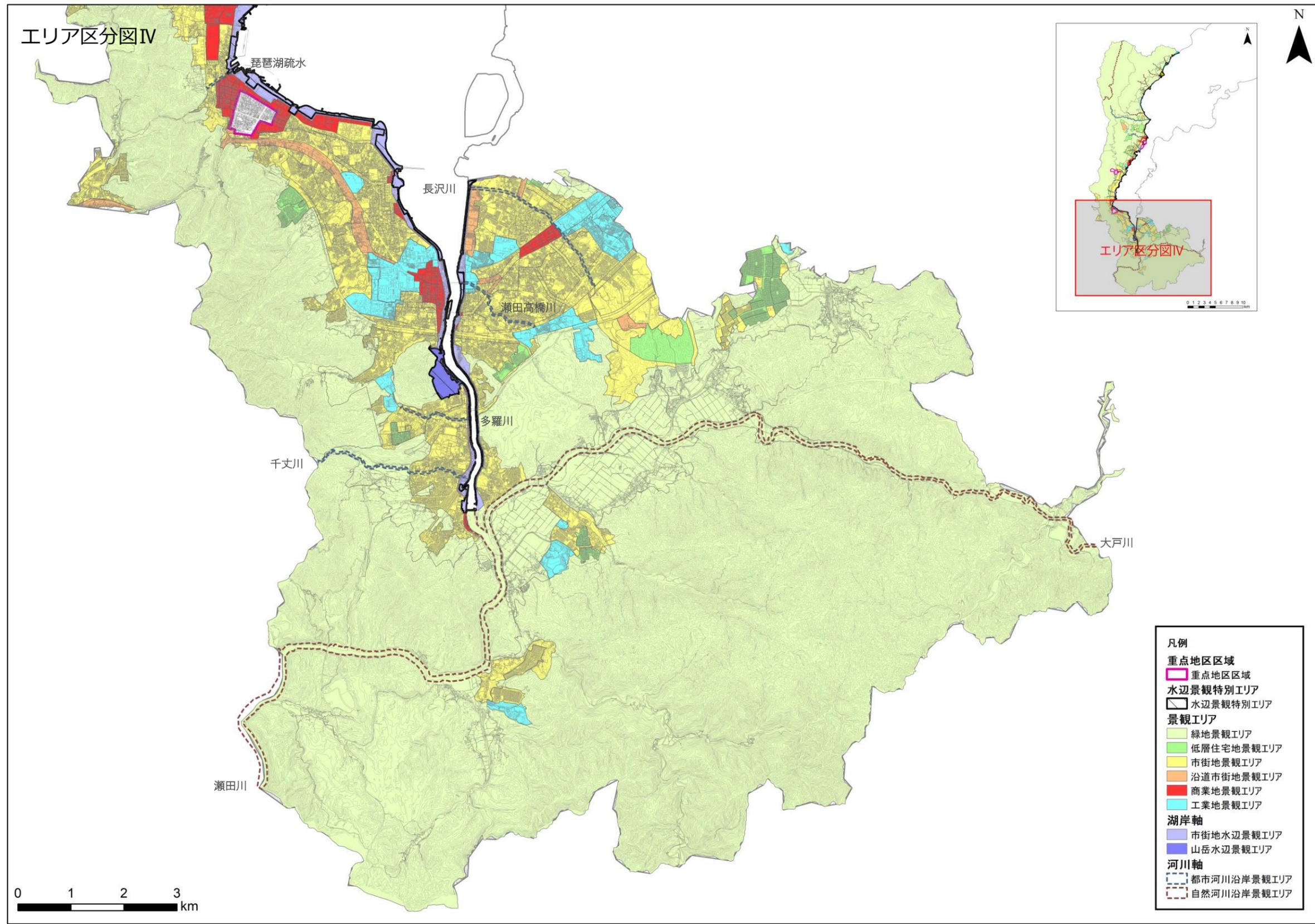
作成 令和7年4月



作成 令和7年4月



作成 令和7年4月



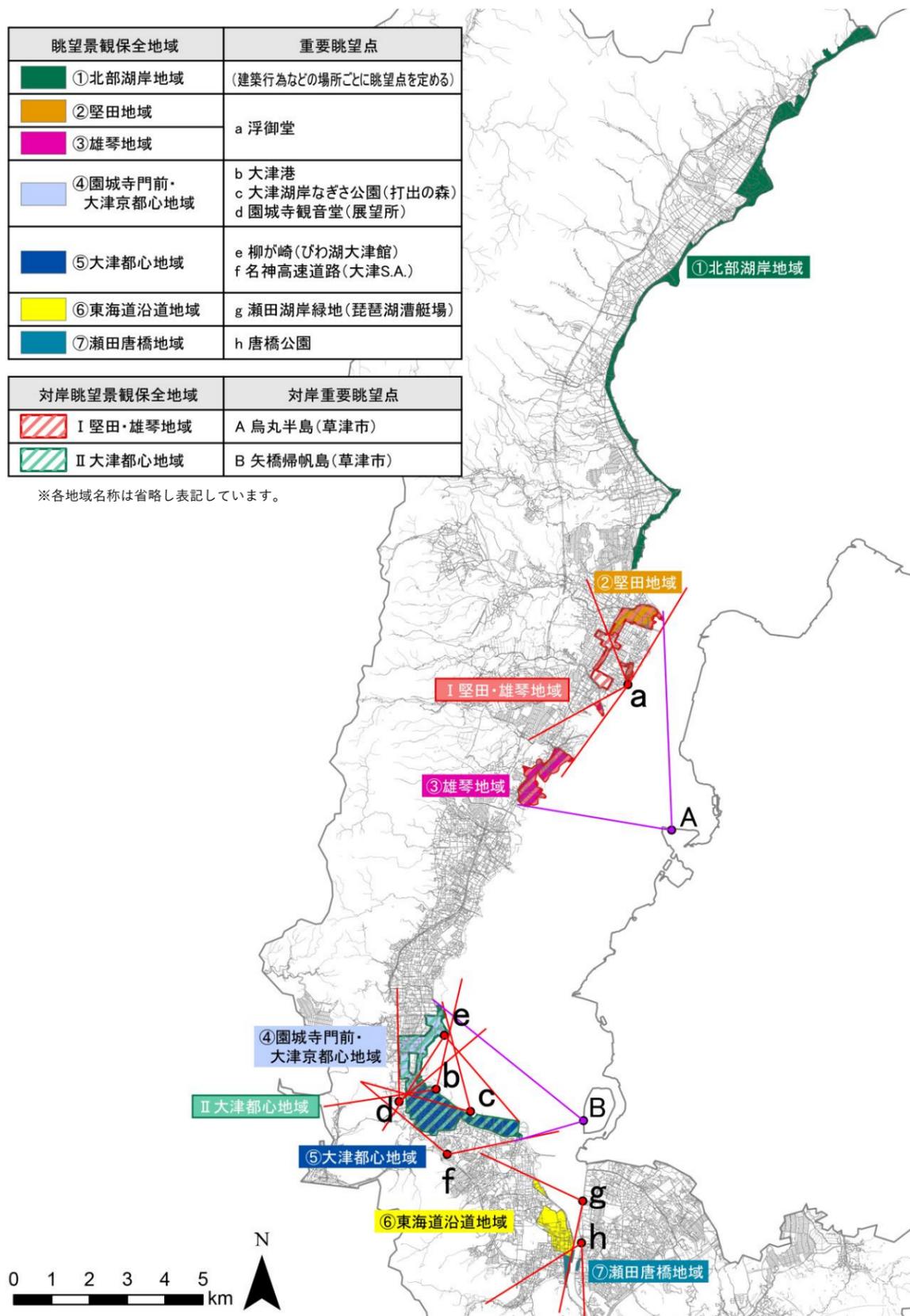
作成 令和7年4月

12. 眺望景観保全地域・対岸眺望景観保全地域 総括図

眺望景観保全地域	重要眺望点
① 北部湖岸地域	(建築行為などの場所ごとに眺望点を定める)
② 堅田地域	a 浮御堂
③ 雄琴地域	b 大津港 c 大津湖岸なぎさ公園(打出の森) d 園城寺観音堂(展望所)
④ 園城寺門前・大津京都心地域	e 柳が崎(びわ湖大津館) f 名神高速道路(大津S.A.)
⑤ 大津都心地域	g 瀬田湖岸緑地(琵琶湖漕艇場)
⑥ 東海道沿道地域	h 唐橋公園

対岸眺望景観保全地域	対岸重要眺望点
I 堅田・雄琴地域	A 烏丸半島(草津市)
II 大津都心地域	B 矢橋帰帆島(草津市)

※各地域名称は省略し表記しています。



近江舞子からの眺望



北小松漁港からの眺望



a 浮御堂からの眺望(北向き)



a 浮御堂からの眺望(南向き)



b 大津港からの眺望



c なぎさ公園からの眺望



d 園城寺からの眺望



e 大津サービスエリア(名神高速)からの眺望



f 柳が崎からの眺望



g 瀬田湖岸緑地からの眺望



h 唐橋公園からの眺望



A 烏丸半島からの眺望



A 烏丸半島からの眺望



B 矢橋帰帆島からの眺望



B 矢橋帰帆島からの眺望