

大津市 景観計画 ガイドライン

5 眺望景観基準編

目 次

1. 地域ごとの景観形成基準	1
(1) 眺望景観保全地域.....	1
1) 北部湖岸眺望景観保全地域.....	1
2) 堅田眺望景観保全地域	2
3) 雄琴眺望景観保全地域	2
4) 園城寺門前・大津京都心眺望景観保全地域	3
5) 大津都心眺望景観保全地域.....	4
6) 東海道沿道眺望景観保全地域	5
7) 瀬田唐橋眺望景観保全地域.....	5
(2) 対岸眺望景観保全地域.....	6
1) 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域.....	6
2) 大津都心対岸眺望景観保全地域	6
2. 景観シミュレーションについて	7
(1) 眺望景観保全地域.....	7
(2) 対岸眺望景観保全地域.....	10
3. 北部湖岸眺望景観保全地域の景観シミュレーション	11
3-1 景観シミュレーションの目的.....	11
(1) 景観の種類	11
(2) 景観シミュレーションの目的	11
3-2 景観シミュレーションの進め方.....	12
(1) 景観シミュレーションのフロー	12
(2) 景観シミュレーションのタイプ	14
(3) 景観シミュレーションの手順	15
手順1 「調査対象地域」の設定	15
手順2 調査対象地域の特性の調査.....	15
1) 視点場の抽出	15
2) 眺望景観の抽出	17
3) 建築計画地周辺の現況調査	19
4) 現況写真の撮影	19
手順3 景観シミュレーションの実施	20
1) 計画建築物などの完成予想図の作成	20
2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）の作成.....	20
手順4 景観シミュレーションの評価	21
1) 計画建築物などの評価（景観形成基準による評価）	21
2) 計画建築物などの景観形成措置の検討.....	22
3) 景観形成措置後の予測図の作成.....	22
4) 景観形成措置後の総合的評価.....	22
手順5 景観配慮事項届出書の作成.....	22
3-3 北部湖岸眺望景観保全地域における景観形成基準の解説	23
(1) 建築物などの高さ	23
(2) 建築物などの形態	27

(3) 建築物などの色彩	27
(4) 広告物の高さ	28
(5) 広告物の意匠など	28
(6) 設備	29
(7) その他	30

4. 北部眺望景観保全地域以外の地域の景観シミュレーション 31

4-1 景観シミュレーションの目的	31
(1) 景観の種類	31
(2) 景観シミュレーションの目的	31

4-2 景観シミュレーションの進め方	32
(1) 景観シミュレーションのフロー	32
(2) 景観シミュレーションの手順	34
手順1 「調査対象地域」の設定	34
1) 中景の「視点場」の抽出	34
2) 建築計画地周辺の現況調査	34
3) 現況写真の撮影	34
手順2 景観シミュレーションの実施	35
1) 計画建築物などの完成予想図の作成	35
2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）の作成	35
3) 横断図の作成	36
手順3 景観シミュレーションの評価	38
1) 計画建築物などの評価（景観形成基準による評価）	38
2) 計画建築物などの景観形成措置の検討	39
3) 景観形成措置後の予測図の作成	39
4) 景観形成措置後の総合的評価	39
手順4 景観配慮届出書の作成	39

4-3 その他の地域における景観形成基準の解説	40
(1) 建築物等及び広告物の高さ	40
(2) 建築物等の形態	41
(3) 建築物等の色彩	42
(4) 広告物の意匠など	43
(5) 設備	44
(6) その他	45

4-4 重要眺望点・対岸重要眺望点における撮影場所	46
(1) 浮御堂（北向き）	46
(2) 大津港	48
(3) 大津湖岸なぎさ公園（打出の森）	50
(4) 園城寺観音堂（展望所）	52
(5) 柳が崎（びわ湖大津館）	54
(6) 名神高速道路（大津 S.A.）	56
(7) 瀬田湖岸緑地（琵琶湖漕艇場）	58
(8) 唐橋公園	60
(9) 烏丸半島（草津市）	62
(10) 矢橋帰帆島（草津市）	64

眺望景観保全地域・対岸眺望景観保全地域の凡例

アイコン	地域名
北	① 北部湖岸眺望景観保全地域
堅	② 堅田眺望景観保全地域
雄	③ 雄琴眺望景観保全地域
園	④ 園城寺前・大津京都心眺望景観保全地域
大	⑤ 大津都心眺望景観保全地域
東	⑥ 東海道沿道眺望景観保全地域
瀬	⑦ 瀬田唐橋眺望景観保全地域
対堅	対岸① 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域
対大	対岸② 大津都心対岸眺望景観保全地域

1. 地域ごとの景観形成基準

(1) 眺望景観保全地域

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定めた眺望点からの眺望に対する基準

<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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<広告物の意匠など>

- ・前景（湖岸部）の樹林地帯、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) 堅田眺望景観保全地域

◇浮御堂からの眺望に対する基準

<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。
- ・背後の比良の山並みと調和した色彩とします。

<広告物の高さ>

- ・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、比良の山並みの稜線への見通しを確保するよう努めます。

<広告物の意匠など>

- ・歴史的まちなみ、比良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」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) 雄琴眺望景観保全地域

◇浮御堂からの眺望に対する基準

<高さ>

- ・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>

- ・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。

<広告物の高さ>

- ・屋上広告物を設置する場合は、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。

<広告物の意匠など>

- ・大比叡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」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

◇大津港、大津湖岸なぎさ公園（打出の森）からの眺望に対する基準

<高さ> ・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。	<広告物の高さ> ・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。
<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。 ・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。	<広告物の意匠など> ・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。
<色彩> ・背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。	<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）からの眺望に対する基準

<高さ> ・大津京駅周辺から浜大津駅周辺の間において、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。	<広告物の高さ> ・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。
<形態など> ・園城寺の門前、旧北国街道沿道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。	<広告物の意匠など> ・園城寺の門前、旧北国街道沿道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。
<色彩> ・園城寺の門前、旧北国街道沿道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。	<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）」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

◇柳が崎（びわ湖大津館）からの眺望に対する基準

<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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<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。
- ・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。

<広告物の意匠など>

- ・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。

<色彩>

- ・背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。

<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

<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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<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。

<広告物の意匠など>

- ・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。

<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。

<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) 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）からの眺望に対する基準

<高さ>

- ・音羽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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<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。
- ・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。

<広告物の意匠など>

- ・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。

<色彩>

- ・背後の山並みの自然景観と調和した色彩とします。

<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

◇唐橋公園からの眺望に対する基準

<高さ>

- ・瀬田唐橋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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<形態など>

- ・瀬田唐橋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。

<広告物の意匠など>

- ・瀬田唐橋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。

<色彩>

- ・瀬田唐橋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。

<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「唐橋公園」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。

(2) 対岸眺望景観保全地域

1) 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域

◇烏丸半島（草津市）からの眺望に対する基準

<高さ>

- ・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。
- ・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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<広告物の意匠など>

- ・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

◇矢橋帰帆島（草津市）からの眺望に対する基準

<高さ>

- ・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。

<広告物の高さ>

- ・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。

<広告物の意匠など>

- ・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. 景観シミュレーションについて

景観シミュレーションは、届出の際に必要な「景観配慮事項届出書」及び「完成予想図」の作成のために必要なものです。

眺望景観基準編では、景観シミュレーションの進め方及び景観形成基準に適合しているかどうかの評価などについて解説しています。

天津市景観計画では、7箇所の眺望景観保全地域と、2箇所の対岸眺望景観保全地域を定めており、それぞれの地域について景観形成の基準を定めています。

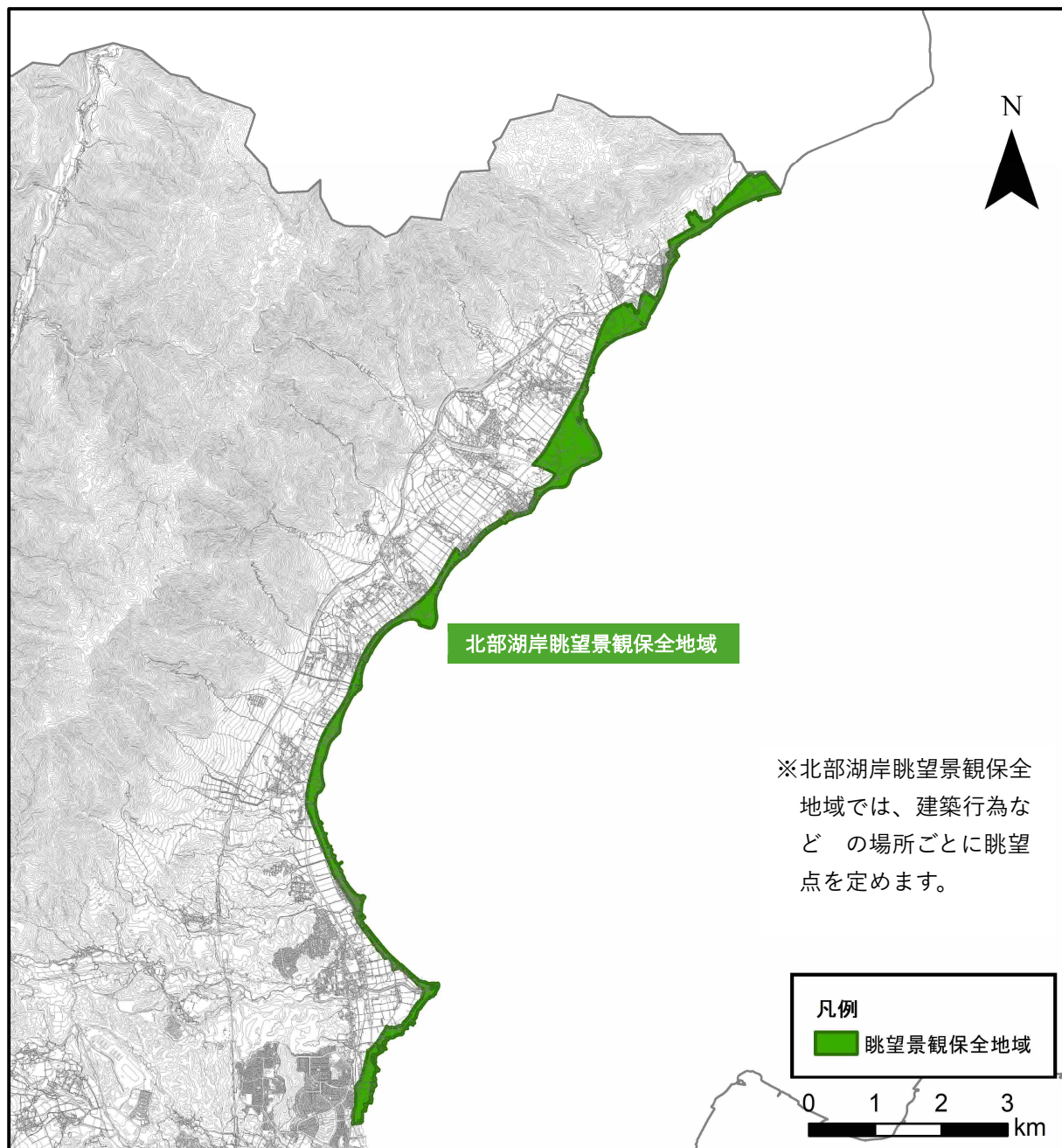
また、天津を特徴づける山稜と琵琶湖の水面により構成される自然の大景観や、自然と歴史が一体となって構成される景観の中で特に優れていると考えられる景観を望み、多くの市民が親しみ、かつ集まる場所を「重要眺望点」（8箇所）、「対岸重要眺望点」（2箇所）として設定しています。

（1）眺望景観保全地域

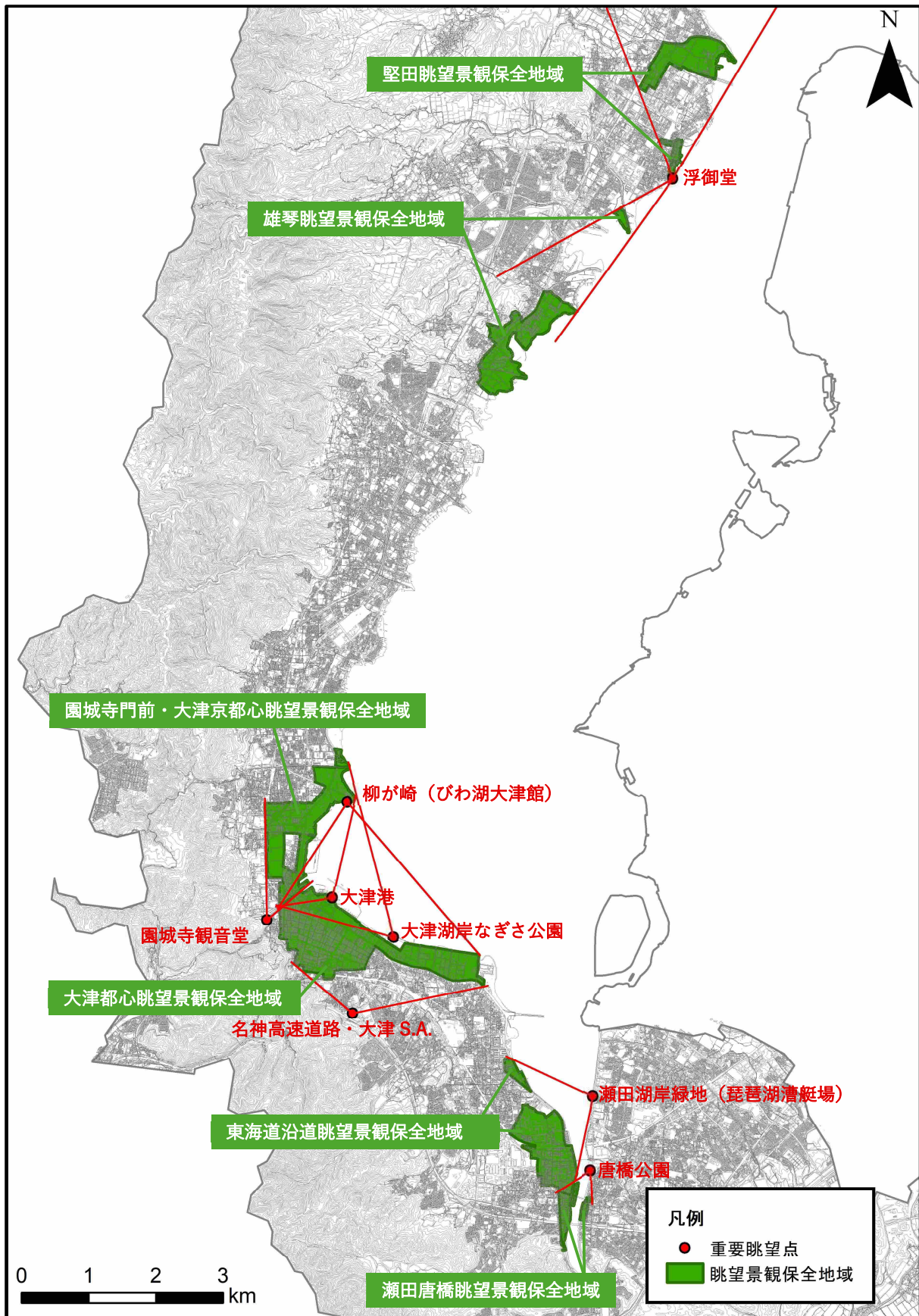
眺望景観保全地域の景観シミュレーションは、建築行為などの場所ごとに眺望点を定める「北部湖岸眺望景観保全地域」の場合と、それぞれに対応した重要眺望点を有する6箇所の眺望景観保全地域の場合の2通りがあります。

眺望景観保全地域名	配慮が必要な「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（北向き）
③ 雄琴眺望景観保全地域	浮御堂（南向き）
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 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

北部湖岸眺望景観保全地域



眺望景観保全地域（北部湖岸地域以外）



1

地域ごとの
景観形成基準の概要

2

景観シミュレーション
について

3

北部湖岸地域の
景観シミュレーション

4

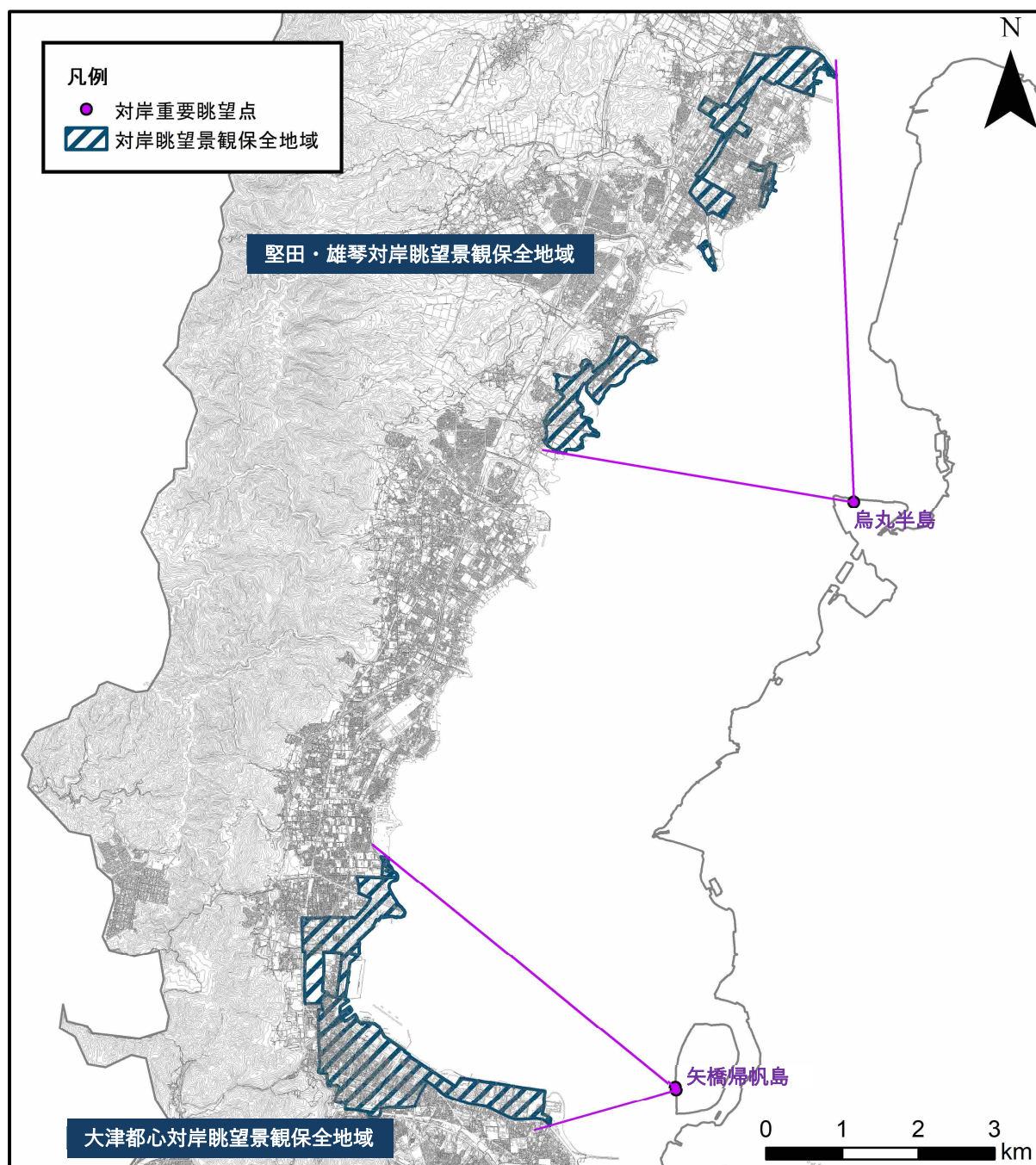
その他の地域の
景観シミュレーション

(2) 対岸眺望景観保全地域

対岸眺望景観保全地域の景観シミュレーションは、それぞれの地域に対応した対岸重要眺望点を考慮して行います。

対岸眺望景観保全地域	配慮が必要な「対岸重要眺望点」
① 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域	烏丸半島（草津市）
② 大津都心対岸眺望景観保全地域	矢橋帰帆島（草津市）

対岸眺望景観保全地域



3. 北部湖岸眺望景観保全地域の景観シミュレーション

3-1 景観シミュレーションの目的

(1) 景観の種類

影響調査を必要とする景観は、視点場からの距離により、次の3種類に分類されます。

景観シミュレーションは、この3種類の景観に対して作成します。

近景	視点場からの距離が概ね0.1km～0.5km
中景	視点場からの距離が概ね0.5km～2.0km
遠景	視点場からの距離が概ね2.0km～5.0km

(2) 景観シミュレーションの目的

景観の種類ごとの景観シミュレーションの目的は次のとおりです。

	目的	内容
近景	主に建築物等の意匠・形態や色彩を把握するために行います。	計画建築物等の意匠、素材、アクセントカラー、敷地内の緑化など、計画建築物等の主要な構造やディテールと周辺地域との関係をチェックします。
中景	主に建築物等の規模（高さ）が景観に与える影響を検証するために行います。	主として、計画建築物等の形態、基調色、及び規模についてチェックします。 計画建築物等と、その前景及び背景※となる「主要な眺望景観を構成する景観資源」との関係に配慮します。
遠景		主として、計画建築物等の位置と規模についてチェックします。 計画建築物等と、その背景となる「主要な眺望景観を構成する景観資源」との関係に配慮します。

※「前景」及び「背景」：ここでは、計画建築物等の手前の方に配置された光景を前景、背後に配された光景を背景とします。

- ・ アクセントカラー：強調色。
小さな面積に用いて全体を引き締めるために使う色彩。基本的な割合は、全体の約5%程度。
- ・ ディテール：全体の中の細かい部分。細部。

3-2 景観シミュレーションの進め方

(1) 景観シミュレーションのフロー

景観シミュレーションは次の手順にそって進めます。

手順1 調査対象地域を設定します

調査対象地域は、建築計画地を中心に概ね半径15km以内の地域です。

→P15



手順2 調査対象地域の特性を調べます

1) 視点場を抽出します

建築計画地を中心に概ね半径5km以内の範囲にある「視点場」を抽出します。

抽出した「視点場」の中から、計画地からの距離により、近景、中景、遠景それぞれの「主要な眺望点」を設定します。

「主要な眺望点」の数は、対象となる「大規模建築物など」の規模（高さ）により異なります。（P14参照）

→P15

2) 眺望景観を抽出します

① 建築計画地を中心に概ね半径15km以内の範囲にある「主要な眺望景観」や「重要な眺望景観を構成する景観資源」を抽出します。

② ①の中から「重要な眺望景観」を設定します。

→P17

3) 建築計画地周辺の現況を調査します

2) で設定した「主要な眺望点」と「眺望景観」、「景観資源」について、現地調査を行います。

→P19

4) 現況の写真を撮影します

「主要な眺望点」から、建築計画地の方向に向かって写真を撮影します。

→P19



手順3 景観シミュレーションを行います

1) 計画建築物などの完成予想図を作成します

設計図書、計画書に基づき、「主要な眺望点」からの計画建築物などの完成予想図(コンピュータグラフィックによる3Dモデル又は手描きパース図など)を作成します。

2 フォトモンタージュ手法による予測図(画像合成図)を作成します

「主要な眺望点」から撮影された現況写真と計画建築物などの完成予想図を画像合成し、予測図(画像合成図)を作成します。

→P20



手順4 景観シミュレーションの結果を評価します

景観シミュレーションにより作成された複数の予測図(画像合成図)について、大津市景観計画に基づき、基準に適合しているか評価します。

評価の結果から、適合していないと判断される場合は、景観への配慮や代替措置など、景観形成措置の検討を行います。景観形成措置後の予測図を作成し、計画建築物などの総合評価を行います。

→P21



手順5 景観配慮事項届出書を作成します

総合評価を踏まえ、景観配慮事項届出書を作成し、行為の届出に添付します。

→P22

(2) 景観シミュレーションのタイプ

景観シミュレーションは、景観の種類や眺望景観の重要度に応じて段階的に行います。

	景観の種類	種類	対象	視点場
近景	視点場からの距離が概ね0.1km～0.5km	タイプ1	計画建築物とその周辺景観	主要な眺望点 任意の視点場
中景・遠景	視点場からの距離が概ね0.5km～2.0km（中景）	タイプ2	重要な眺望景観	主要な眺望点
		タイプ3	主要な眺望景観	主要な眺望点
	視点場からの距離が概ね2.0km～5.0km（遠景）	タイプ4	景観資源	任意の視点場

必要となる景観シミュレーション数は、対象となる「大規模建築物など」の規模（高さ）によります。

区分	高さ 15m以下の建築物など	高さ 15m～31mの建築物など	高さ 31mを超える建築物など
タイプ1	1箇所以上	1箇所以上	1箇所以上
タイプ2	該当するもの全て	該当するもの全て	該当するもの全て
タイプ3	景観に与える影響が最も大きいと推察される「主要な眺望景観」において1箇所以上	該当するもの全て （ただし、対象となる景観資源が同一の場合には、景観への影響が最も大きいと推察される「主要な眺望点」において実施）	該当するもの全て
タイプ4	タイプ2、3の両方に該当するものがない場合、景観に与える影響が最も大きいと推察される任意の視点場において1箇所以上	タイプ3で遠景と中景が各々2箇所に満たない場合、各々相当の箇所数を補足実施する。 （視点場を湖上に設定するかは任意）	タイプ3で遠景と中景が各々2箇所に満たない場合、各々相当の箇所数を補足実施し、そのうち、1箇所以上は、湖上を視点場として実施する。

(3) 景観シミュレーションの手順

手順1 「調査対象地域」の設定

調査対象地域は、建築計画地を中心に概ね半径 15km 以内の地域とします。

計画建築物などの規模、周囲の地形状況、景観資源及び眺望点の分布状況などを考慮し、必要に応じて増減するものとします。

手順2 調査対象地域の特性の調査

1) 視点場の抽出

建築計画地を中心に概ね半径 5 km 以内の範囲にある「視点場」を抽出します。

抽出した「視点場」の中から、計画地からの距離により、近景、中景、遠景それぞれの「主要な眺望点」を設定します。

志賀地域における主要な眺望点のうち、代表的なものは次のとおりです。（16箇所）

- ① 北小松湖岸緑地
- ② 北小松駅
- ③ 比良げんき村
- ④ 近江舞子水泳場
- ⑤ 近江舞子内湖
- ⑥ 近江舞子駅

- ⑦ 比良駅
- ⑧ 青柳水泳場
- ⑨ 松の浦水泳場
- ⑩ びわ湖バレイ駐車場
- ⑪ 志賀駅
- ⑫ 蓬萊駅

- ⑬ 和邇駅
- ⑭ 和邇浜水泳場
- ⑮ 小野妹子公園
- ⑯ 小野駅

そのほか、湖岸、湖上、湖岸道路、琵琶湖近傍の史跡名勝などにおいて不特定多数の人が利用する場所で、景観資源を眺望できるものについても「主要な眺望点」とすることができます。不特定多数の人が利用する場所としては、次のように考えられます。

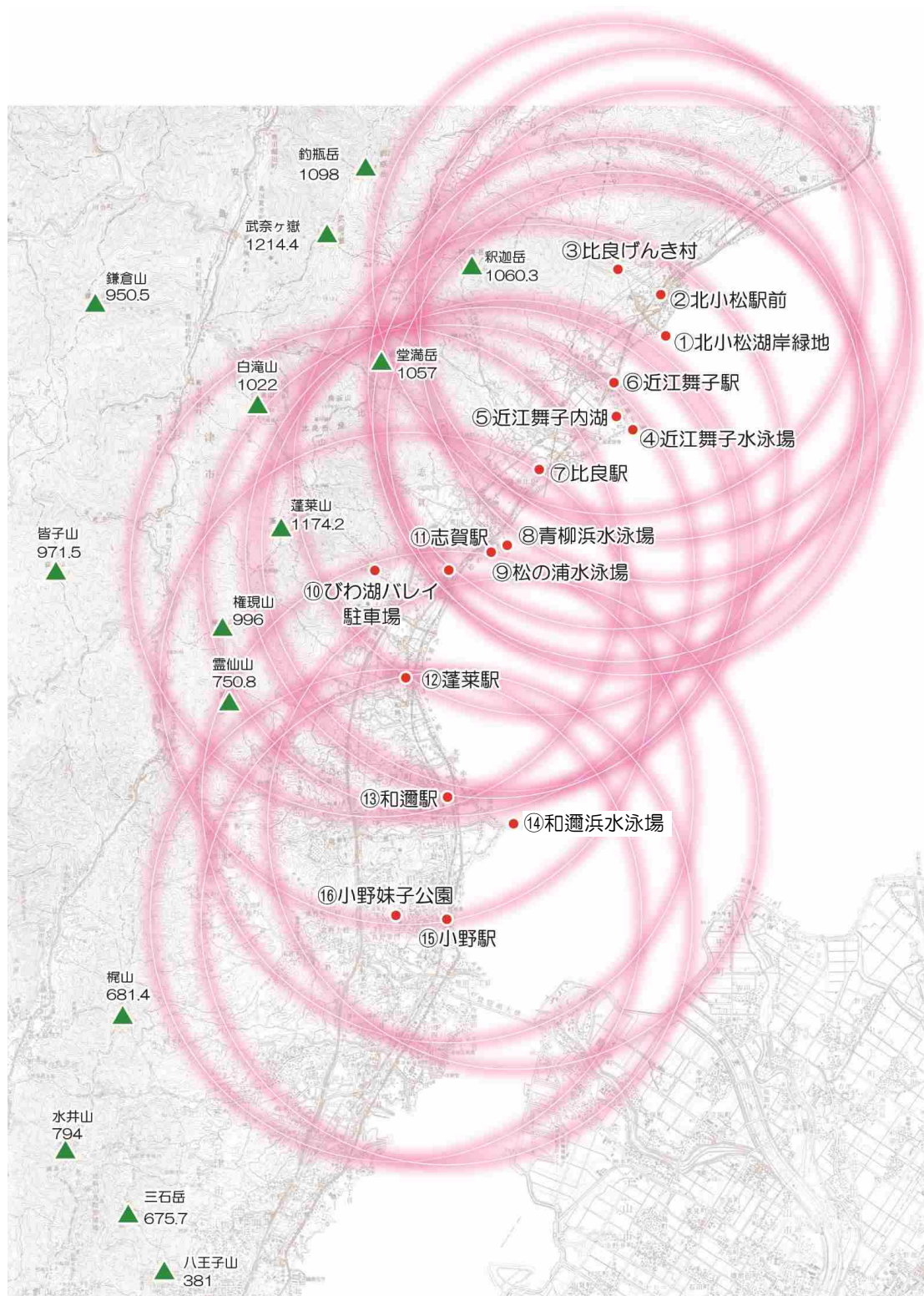
- ・ レクリエーション施設（眺望台、公園、水泳場など）
- ・ 公共公益施設（博物館、公民館、運動施設、道の駅など）
- ・ 自然公園、都市公園施設（湖岸緑地など）
- ・ 史跡名勝（史跡、神社仏閣など）
- ・ 交通施設（港湾、湖岸道路、航路など）

このほか、現地調査や文献などによる情報の収集・解析の結果を踏まえ、計画建築物と周辺地域の関係を把握しやすい場所を「主要な眺望点」として設定することができます。

「主要な眺望点」の選定にあたっては、市の担当者と協議のうえ決定します。

また、近景において、対象となる範囲内に「主要な眺望点」を設定できない場合や、中遠景において、重要な眺望景観、主要な眺望景観に該当するものがない場合については、計画建築物と周辺地域の関係性を把握しやすい場所を「任意の視点場」として設定することができます。

<主要な眺望点と眺望点から半径 5 km の範囲>



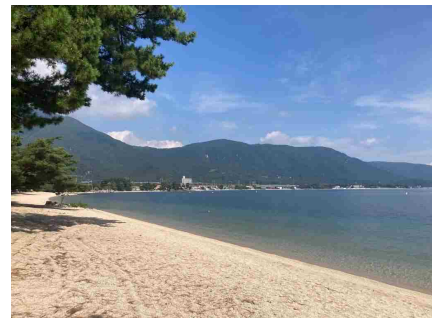
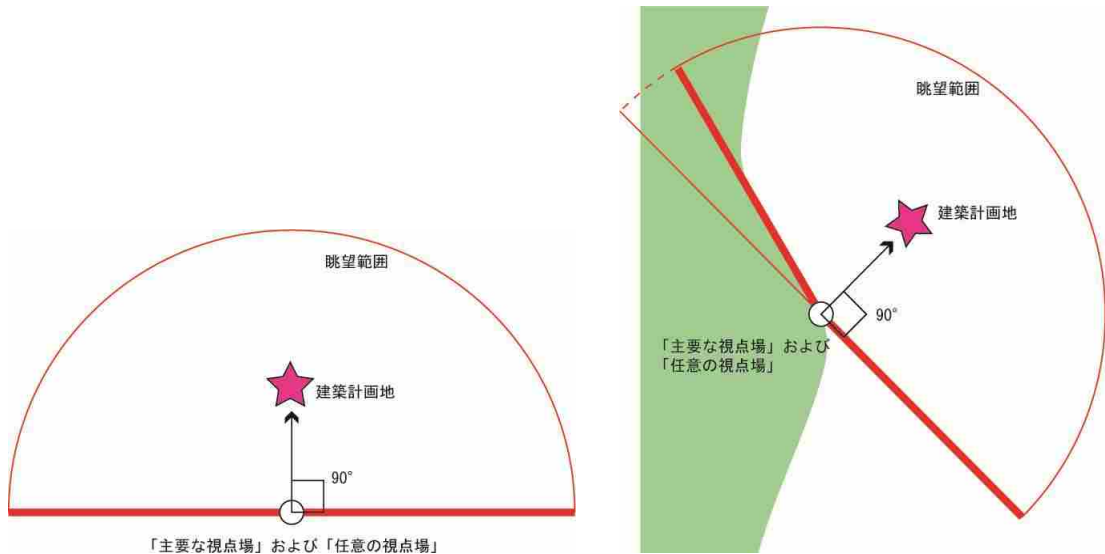
2) 眺望景観の抽出

調査対象地域に含まれる、「主要な眺望景観」、「重要な眺望景観」や「主要な眺望景観」や「重要な眺望景観」を構成する景観資源」を抽出します。

それぞれの概要は次のとおりです。

主要な眺望景観	主要な眺望点から眺望できる琵琶湖、内湖、樹林、山並みなどの景観をいいます。
重要な眺望景観	白砂青松の琵琶湖岸の樹林地、背後の比良の山並みにより構成される自然景観など、主要な眺望景観の中でも、特に親しみのある大切にしたい景観と位置づけられるものをいいます。
「主要な眺望景観」や「重要な眺望景観」を構成する景観資源	主要な眺望点から望見できる琵琶湖や内湖、湖辺のマツ林やヤナギ林などの樹林帯や河畔林、島や半島、周囲の山並みなどの自然景観資源や歴史的建造物、集落などの人文景観資源をいいます。

眺望景観は、原則として「主要な眺望点」及び「任意の視点場」から、建築計画地の方向を見た場合の、建築計画地を中心に 180° 内を眺望の範囲とします。山並みや既存の緑地などにより、 180° の視界の確保が難しい場合は、目視可能な範囲とします。



近江舞子水泳場からの眺望

< 視点場、眺望景観の抽出の例 >



3) 建築計画地周辺の現況調査

2) で設定した「主要な眺望点」からの建築計画地及びその周辺の視認状況や「眺望景観」・「景観資源」について、現況を把握します。

また、フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成）作成の際に、位置を決める基準点として活用できる建築計画地周辺の建築物や工作物の高さ、位置、前景の樹林の高さ、位置などについても、数箇所把握します。

4) 現況写真の撮影

「主要な眺望点」及び「任意の視点場」から、建築計画地の方向に向かって写真を撮影します。

フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成）作成（景観シミュレーション）に用いる写真の撮影は、計画建築物などと周辺景観の関係を把握しやすいよう、計画建築物などの前景及び背景となる樹林や山並み、湖面などを適正な画面構成で収めるよう配慮します。



撮影条件

写真撮影は次の条件で行います。

■ カメラ

有効画素数3メガピクセル以上のデジタルカメラを使用します。

撮影ファイルサイズは1280×1024以上とし、鮮明な印刷状態が得られるものを使用します。

■ 撮影の手順

- ① 撮影ポイントに三脚を立てます。
- ② 地上からカメラレンズの中心までの高さを150cmに調整します。
- ③ 建築計画地を中心に、計画建築物などの前景や背景となる樹林や山並み、湖面、また、画像合成の際の位置決め基準点となる計画地周りの建築物や工作物などもあわせて撮影します。

※ 撮影は、午前10時から午後3時までを基準とし、順光、逆光に配慮します。

■ 撮影条件などの記録

建築計画地と撮影場所を含む地形図(原則として縮尺1/5,000以上のもの)に、撮影日時、撮影場所、撮影方向、建築計画地(敷地)、背景となる眺望景観などを記入・記録します。撮影場所が複数となる場合は、図上に撮影地点を明示し、計画地から撮影場所までの距離を明示します。

また、景観シミュレーションの際の位置を決める基準点となる建築計画地周辺の建築物や工作物などの高さや距離、方向などについても明示します。

1) 計画建築物などの完成予想図の作成

設計図書、計画書に基づき、各「主要な眺望点」及び「任意の視点場」からの計画建築物などの完成予想図（3次元のコンピューターグラフィック（以下CG）や、2次元CG、手描きパース図など）を作成します。

完成予想図の作成にあたっては、計画建築物などの形態、外壁などの質感、色彩など、できるだけ正確に表現します。色彩については、現況写真撮影時の天候や距離感に配慮し、画像合成時に調整してもかまいません。

標高や、画像合成時の位置決めの基準となる要素（計画地周辺の地形や、計画建築物などの前景や背景となる樹林や山並み、周囲の建築物や工作物など）を活かし、高さ、形状、位置が認識できるように完成予想図を作成します。

2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）の作成

視点場で撮影した現況写真と計画建築物などの完成予想図を画像合成し、フォトモンタージュによる予測図（画像合成図）を作成します。

計画建築物などの前景や背景となる樹林、山並み、湖面、周辺建物や工作物などの規模や位置を正確に把握し、完成予想図が計画地に正確に配置されるよう、現況写真とのスケール感及び奥行き感に配慮して合成します。

1) 計画建築物などの評価（景観形成基準による評価）

作成した予測図を活用しながら、計画建築物などの形態や意匠、色彩などが大津市景観計画「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」、「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」、「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」に適合しているか検証・評価します。

<近景・中景への評価項目>

形態・意匠	・周辺景観との調和 ・屋根、壁面、開口部などの意匠 ・屋上設備 ・屋上工作物
色彩	・周辺景観との調和 ・屋根、壁面、開口部などの色彩 ・屋上工作物などの色彩
敷地内における位置	・敷地内建築物などの配置 ・敷地境界線及び道路境界線からの後退距離
素 材	・周辺景観との調和、耐久性など
敷地の緑化措置	・周辺景観との調和、緑化措置の方法など
樹木などの保全措置	・既存樹木の保全方法、移植など

<眺望景観への評価項目>

・建築物などの高さ ・建築物などの形態 ・建築物などの色彩 ・広告物の高さ ・広告物の意匠など ・設備 ・その他
--

2) 計画建築物などの景観形成措置の検討

評価の結果、評価指標に適合しないと判断される場合は、景観への影響をできる限り回避、又は軽減し、規模の評価指標や景観計画の内容に適合するよう、適正な景観形成措置を検討します。

景観形成措置の検討をした結果、景観への影響の回避、又は規模の評価指標や景観計画の内容への適合が困難である場合は、景観形成措置の検討の経緯及び、その理由を明らかにしたうえで、市と協議を行い、方向性を検討します。

< 景観形成措置の例 >

・ 周辺の景観との調和を図る	→ 明度や彩度を落とした落ち着いた色彩にする。 → 建物周りを高木などによって修景緑化をする。
・ 周辺の街並みのスカイラインとの協調に努める。	→ 目立ちやすい地形条件の場所を避ける。 → 屋根勾配とスカイラインとの同調化を図る。
・ 背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努める。	→ 施設の配置を工夫する。 → 分棟にして、高さを低くする。

3) 景観形成措置後の予測図の作成

評価の結果、景観への影響が著しいと判断される場合は、再度、景観形成措置を踏まえた予測図を作成します。

この予測図から景観形成措置を検証します。

4) 景観形成措置後の総合的評価

景観形成措置を踏まえた予測図などをもとに、計画建築物などの景観への影響に対する総合的な評価を行います。

手順 5 景観配慮事項届出書の作成

総合評価を踏まえ、景観配慮事項届出書を作成し、行為の届出に添付します。

景観配慮事項届出書の作成にあたっては、手続編 P 23～39「1－5 届出に必要な書類」及び手続編 P 40～85「1－6 届出に必要な書類の記入例及び様式」を参照してください。

・ スカイライン : 山や建物などが空を区切って作る輪郭、空を背景とした輪郭線。

3-3 北部湖岸眺望景観保全地域における景観形成基準の解説

(1) 建築物などの高さ

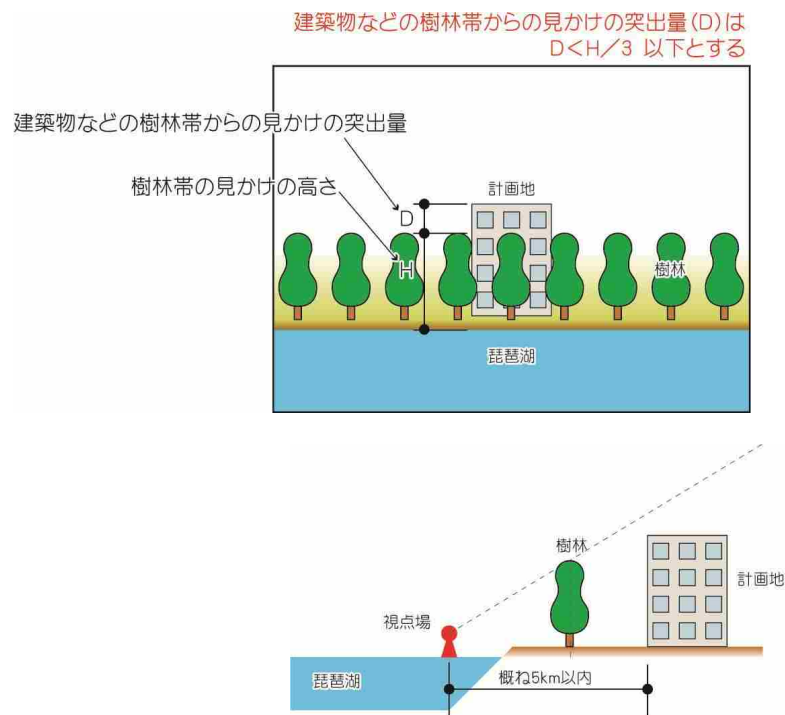
景観形成基準	解説
○計画建築物などの前景（湖岸部）に樹林地がある場合、建築物などの規模は見かけにおいて樹冠の連続性に影響を与えないように配慮します。やむを得ず樹冠から突出するときは、樹林帯の見かけの高さの概ね1/3以下の突出とします。	①
○湖岸から背景の山並みの山稜までの距離が概ね5 km以内の場合、建築物の規模は山並みの見かけの高さの概ね1/4以上を遮蔽しない高さとし、山並みを大きく遮蔽して山並みの連続性に著しい影響を与えないように配慮します。	②
○湖岸から背景の山並みの山稜までの距離が概ね5 kmを超える場合、建築物の規模は山並みの見かけの高さの概ね1/2以上を遮蔽しない高さとし、山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。	③
○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。	④

▶**解説** 建築物などの高さの基準は、水辺の景観を代表する景観特性ごとに、数値的な目安などを示しています。原則として、主要な眺望点からの眺望景観に著しい影響を与えないものとします。

規模の評価指標に適合していなくても、対象となるそれぞれの眺望景観の特性に応じた必要な景観形成措置を講じることなどにより眺望景観に著しい影響を及ぼさないと判断できる場合や、反対に、本評価指標に適合していても眺望景観に著しい影響を及ぼすと判断できる場合もあります。

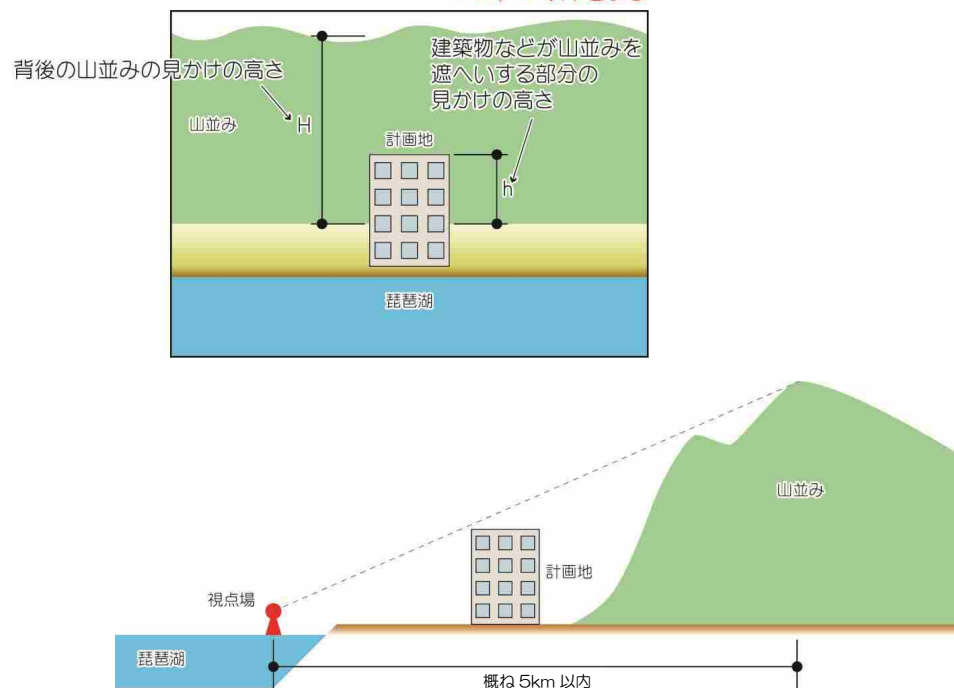
最終的には、市の担当者と協議のうえ、それぞれの眺望景観の特性に応じた評価を行います。

▶解説 ① 計画建築物などの前景に樹林地がある場合



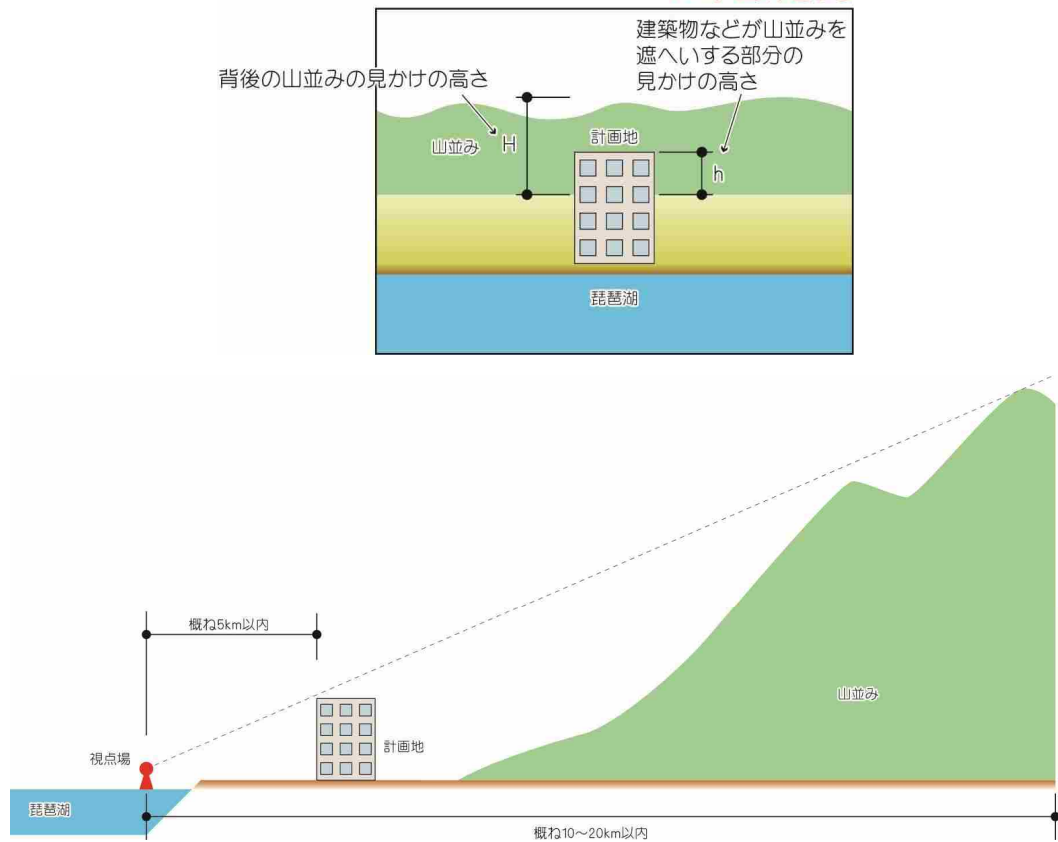
② 計画建築物などの背景に山並みがある場合
(湖岸から背景の山並みの山稜までの距離が、概ね5km以内の場合)

建築物などが山並みを遮へいする部分の
見かけの高さ(h)は
 $h < H/4$ 以下とする

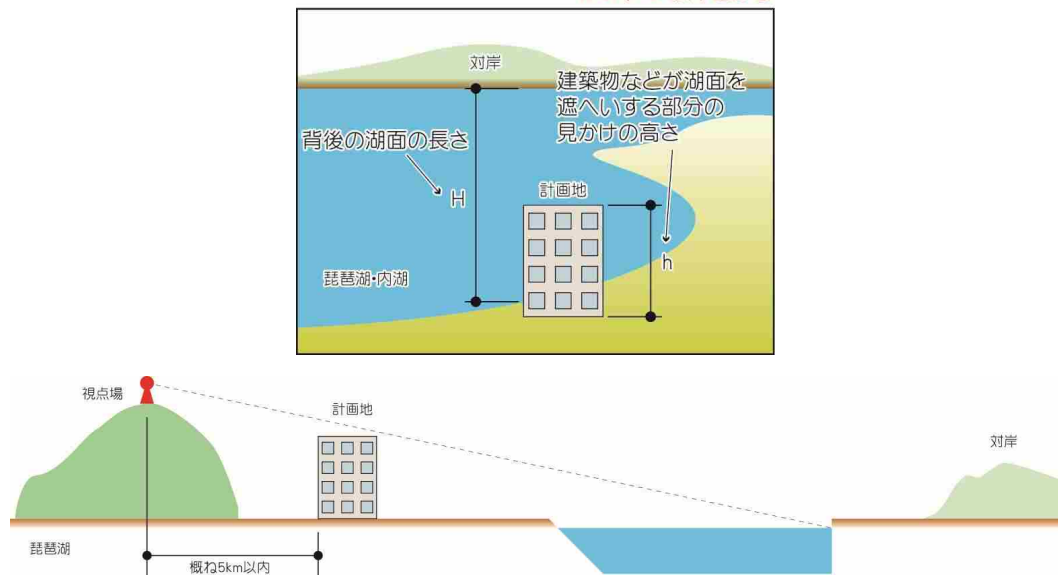


③ 計画建築物などの背景に山並みがある場合

(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)

建築物などが山並みを遮る部分の
見かけの高さ(h)は
 $h < H/2$ 以下とする

④ 俯瞰する視点場において、計画建築物などの背景に湖面がある場合

建築物などが山並みを遮る部分の
見かけの高さ(h)は
 $h < H/3$ 以下とする

<評価にあたっての作業>

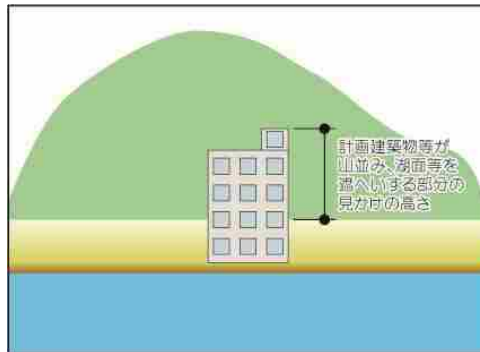
評価にあたっては、下記の項目について予測図ごとに計測します。この計測結果からスケール比を算出し、景観への配慮点を含めそれぞれの評価指標に適合しているかどうかを評価します。

計測に関して作成した資料は、景観配慮事項届出書と合わせて提出します。

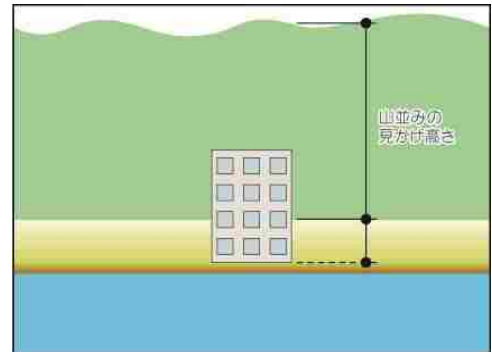
- ・ 計画建築物などの樹林帯からの見かけの突出量 (m)
- ・ 計画建築物などが山並み、湖面などを遮へいする部分の見かけの高さ (mm)
- ・ 樹林の見かけの高さ (mm)
- ・ 山並みの見かけの高さ (mm)
- ・ 湖面の湖岸から対岸までの見かけの長さ (mm)

<見かけ高さなどの定義>

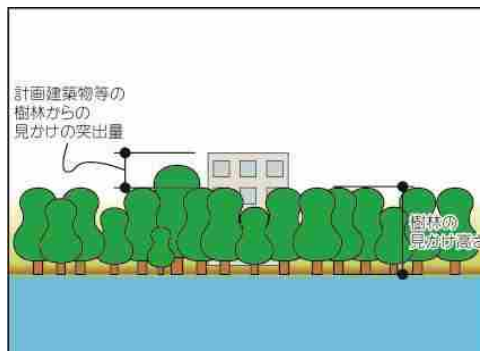
見かけの高さなどについては、次のように定義します。



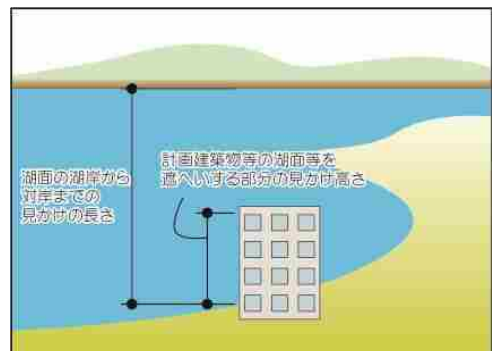
計画建築物などの背景となる山並み、湖面などを遮へいする部分の見かけの高さは、ペントハウスなどを含む最高の高さとしします。



山並みの見かけの高さは、山並みの地際又は計画建築物などの地盤面から山並みのスカイラインを形成する平均的な高さとしします。



樹林の見かけの高さは、計画建築物などの前景の樹林の根元から樹冠が形成する連続的なラインの平均的な高さとしします。



湖面の見かけの長さは、計画建築物などの背後の湖岸から背後の対岸までの長さとしします。

(2) 建築物などの形態

景観形成基準

○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。

▶解説 勾配をもった山並みや樹木を背景とした地域、勾配屋根をもつ建築物で形成された地域では、違和感を生じさせるような屋根の形態は避けます。

建築物などの形態は、景観エリア基準編P 3～12「(1) 建築物の建築など 1) 形態・意匠」及び湖岸軸基準編P 13～18「(1) 建築物の建築など 2) 形態」を参照してください。

(3) 建築物などの色彩

景観形成基準

○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。

▶解説 樹林地帯や山並みと調和のとれた色彩とは、空や樹木の緑、土や水などの自然の色と馴染みやすい、暖色系の低彩度の色を基本とします。

建築物などの外壁の色彩の基調色・副調色については、彩度3以下とします。

ただし、次の場合には、この限りではありません。

- ・ 弁柄、石材など地域固有の素材（主として自然素材）や、これを模したものを使用する場合。（弁柄色：8 R 3.5/7）
- ・ 橋梁などで地域とのなじみが深く、地域のイメージの核となっていたり、ランドマークとなっているもの。
- ・ 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合。

・ ランドマーク : その土地の目印や象徴になるような建造物。

(4) 広告物の高さ

景観形成基準

○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。

▶**解説** 広告物の高さは、良好な眺望景観を保全することができるよう、十分配慮します。また、周辺景観を形成している自然景観や既存の建築物などの高さに配慮し、周囲の自然景観や建築物との連続性や統一感が感じられるものにします。

(5) 広告物の意匠など

景観形成基準

○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。

▶**解説** 樹林帯や背景の山並みと調和のとれた色彩とは、空や樹木の緑、土や水などの自然の色と馴染みやすい、暖色系の低彩度の色を基本とします。

また、広告物も、遠景や中景といった眺望景観を構成する要素の一部であることを意識し、誇大なものとならないよう、広告物の規模や面積を小さく抑えます。

樹林帯や背景の山並みなどの持つ勾配に配慮し、スカイラインを乱したり、違和感を生じさせるような形態は避けます。

・ 華美な広告物 : 周辺の景観との調和を乱す色彩を多用した広告物や照明などを多用した広告物など

(6) 設備

景観形成基準

○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。

▶解説 建築物の形態・意匠と同様に、周辺の景観に馴染むよう配慮することが望まれます。
外壁に付帯する施設・設備は、建築物と一体的にデザインします。

屋上に設置される設備機器や塔屋などは、まちなみやスカイラインに大きな影響を与えるものです。公共的な場所から見えない位置に設置したり、できるだけ建築物と一体的にデザインすることで、全体的にまとまりのある形態となるよう配慮します。やむを得ず、公共的な場所から望見できる箇所に設備を設置する場合は、その設備が景観を阻害しないよう、壁面を立ちあげたり（パラペット）、ルーバーなどの目隠し措置を講じます。

テレビアンテナなどの屋上工作物は、公共的な場所から望見できないようその設置場所を工夫したり、建築物と一体となってバランスのとれたものにするなどの配慮が必要です。やむを得ず露出する場合は、共聴化や設置場所を1箇所にまとめるなど、できるだけすっきりとした印象になるよう、配慮します。

- | | | |
|----------|---|--|
| ・ スカイライン | ： | 山や建物などが空を区切って作る輪郭、空を背景とした輪郭線。 |
| ・ パラペット | ： | 建物の屋上、テラスのへり、橋梁の両側などに設け、人の落下を防ぐ手すり・勾欄（こうらん）。 |
| ・ ルーバー | ： | 壁や天井の開口部に、羽板（はいた）を縦又は横に組んで取り付けたもの。羽板の向きを変えて直射日光や通風を加減する。 |

(7) その他

景観形成基準

- 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。

▶解説

敷地内の緑は、まちなみにうるおいを与えると同時に、都市環境を保全・改善するために重要な要素です。特に大規模建築物や駐車場の周囲に配された緑は、景観の阻害要素を遮蔽するだけでなく、まちなみ景観の魅力を高める効果があります。

樹木の配置は、緑に囲まれた景観を形成するため、公共的な場所からの視線に配慮しながら検討します。特に景観阻害要素となる恐れのある大規模建築物などや駐車場の周囲については、道路沿いを中心に中高木植栽などによる遮蔽的な植栽を行います。

樹種については、周辺地域の既存の植生を考慮し、周辺の景観との調和が得られるよう配慮します。また、個々の樹木の性質を踏まえ、樹木などの成長を考慮するとともに、建築物などの規模に合った樹高や樹冠のボリューム、複数の樹種の組み合わせを検討します。

併せて、季節による景観の変化についても十分検討しておく必要があります。

4 北部湖岸眺望景観保全地域以外の地域の景観シミュレーション

4-1 景観シミュレーションの目的

(1) 景観の種類

影響調査を必要とする景観は、視点場からの距離により、次の3種類に分類されます。

近景	視点場からの距離が概ね0.1km～0.5km
中景	視点場からの距離が概ね0.5km～2.0km
遠景	視点場からの距離が概ね2.0km～5.0km

重要眺望点・対岸重要眺望点に関する景観シミュレーションは、このうちの中景と、重要眺望点・対岸重要眺望点からの景観に対して行います。

(2) 景観シミュレーションの目的

重要眺望点・対岸重要眺望点からの景観シミュレーションは、近景、中景、遠景など、景観の種類を問わず行います。

それぞれの視点場からの景観シミュレーションの目的は次のとおりです。

	目的	内容
近景	主に建築物等の意匠・形態や色彩を把握するために行います。	計画建築物等の意匠、素材、アクセントカラー、敷地内の緑化など、計画建築物等の主要な構造やディテールと周辺地域との関係をチェックします。
中景	主に建築物等の規模（高さ）が景観に与える影響を検証するために行います。	主として、計画建築物等の形態、基調色、及び規模についてチェックします。 計画建築物等と、その前景及び背景となる「主要な眺望景観・対岸重要眺望点を構成する景観資源」との関係に配慮します。
遠景	主に建築物等の規模（高さ）が景観に与える影響を検証するために行います。	主として、計画建築物等の位置と規模についてチェックします。 計画建築物等と、その背景となる「主要な眺望景観・対岸重要眺望点を構成する景観資源」との関係に配慮します。

4-2 景観シミュレーションの進め方

(1) 景観シミュレーションのフロー

景観シミュレーションは次の手順に沿って進めます。

手順1 調査対象区域の特性を調べます

1) 中景の視点場を抽出します

計画地から概ね0.5km～2.0km離れた任意の地点で、計画地（計画建築物など）及び周辺の街並みが見通せる中景の視点場を抽出します。

中景の視点場は少なくとも1箇所以上とします。

→P34

2) 建築計画地周辺の現況を調査します

計画地に赴き、計画地周辺の既存建築物や工作物などの規模や位置を調査し、確認します。

また、1)で抽出した中景の視点場や重要眺望点・対岸重要眺望点（以下「重要眺望点など」）からの建築計画地及びその周辺の視認状況や眺望景観について現地調査を行います。

→P34

3) 現況の写真を撮影します

重要眺望点などから、建築計画地の方向に向かって写真を撮影します。

→P34



手順2 景観シミュレーションを行います

1) 計画建築物などの完成予想図を作成します

設計図書、計画書に基づき、重要眺望点などからの計画建築物などの完成予想図（コンピュータグラフィックによる3Dモデル又は完成パース図など）を作成します。

→P35

2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）を作成します

重要眺望点などから撮影された現況写真と計画建築物などの完成予想図を画像合成し、予測図（画像合成図）を作成します。

→P35

3) 横断図を作成します

山並みの稜線や琵琶湖の水面への見通しを確保できているかを確認するため、横断図を作成します。

→P36

手順3 景観シミュレーションの結果を評価します

景観シミュレーションにより作成された複数の予測図（画像合成図）について、大津市景観計画に基づき、基準に適合しているか評価します。

評価の結果から、適合していないと判断される場合は、景観への配慮や代替措置など、景観形成措置の検討を行います。

景観形成措置後の予測図を作成し、計画建築物などの総合評価を行います。

→P38

手順4 景観配慮事項届出書を作成します

総合評価を踏まえ、景観配慮事項届出書を作成し、行為の届出に添付します。

→P39

(2) 景観シミュレーションの手順

手順 1 調査対象区域の特性の調査

1) 中景の「視点場」の抽出

計画建築物などと近隣との関係性が確認できる場所を視点場として、少なくとも1箇所以上設定します。

視点場の選定にあたっては、市の担当者と協議のうえ決定します。

2) 建築計画地周辺の現況調査

重要眺望点などからの建築計画地及びその周辺の視認状況や眺望景観について、現況を把握します。

また、フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成）作成の際に、位置決め基準点として活用できる建築計画地周辺の建築物や工作物の高さ・位置、前景の樹林の高さ・位置など、数箇所把握します。

3) 現況写真の撮影

重要眺望点などから、建築計画地の方向に向かって写真を撮影します。

フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成）作成（景観シミュレーション）に用いる写真の撮影は、計画建築物などが近隣景観、眺望景観に与える影響を把握しやすいよう、計画建築物などの前景及び背景となる樹林や山並み、湖面などを適正な画面構成で収めるよう配慮します。



撮影条件

写真撮影は次の条件で行います。

■ カメラ

有効画素数3メガピクセル以上のデジタルカメラを使用します。

撮影ファイルサイズは1280×1024以上とし、鮮明な印刷状態が得られるものを使用します。

■ 撮影の手順

- ① 撮影ポイントに三脚を立てます。
- ② 地上からカメラレンズの中心までの高さを150cmに調整します。
- ③ 建築計画地を中心に、計画建築物などの前景や背景となる樹林や山並み、湖面、また、画像合成の際の位置決め基準点となる計画地周りの建築物や工作物などもあわせて撮影します。

※ 撮影は、午前10時から午後3時までを基準とし、順光、逆光に配慮します。

■ 撮影条件などの記録

建築計画地と撮影場所を含む地形図（原則として縮尺1/2,500以上）に、撮影日時、撮影場所、撮影方向、建築計画地（敷地）などを記入・記録します。撮影場所が複数となる場合は、図上に撮影地点を明示し、計画地から撮影場所までの距離を明示します。

また、景観シミュレーションの際の位置を決める基準点となる建築計画地周辺の建築物や工作物などの高さや距離、方向などについても明示します。

1) 計画建築物などの完成予想図の作成

設計図書、計画書に基づき、重要眺望点などからの計画建築物などの完成予想図（3次元のコンピューターグラフィック（以下CG）や、2次元CG、手描きパース図など）を作成します。

完成予想図の作成にあたっては、計画建築物などの形態、外壁などの質感、色彩など、できるだけ正確に表現します。色彩については、現況写真撮影時の天候や距離感に配慮し、画像合成時に調整してもかまいません。

標高や、画像合成時の位置決め基準となる要素（計画地周辺の地形や、計画建築物などの前景や背景となる樹林や山並み、周囲の建築物や工作物など）を活かし、高さ、形状、位置が認識できるように完成予想図を作成します。

2) フォトモンタージュ手法による予測図（画像合成図）の作成

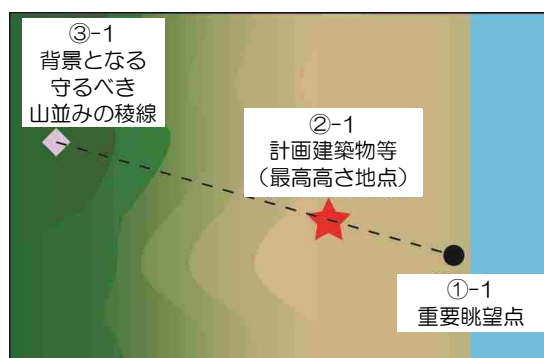
重要眺望点などで撮影した現況写真（手順1－3）と計画建築物などの完成予想図（手順2－1）を画像合成し、フォトモンタージュによる予測図（画像合成図）を作成します。

計画建築物などの前景や背景となる樹林、山並み、湖面、周辺建物や工作物などの規模や位置を正確に把握し、完成予想図が計画地に正確に配置されるよう、現況写真とのスケール感及び奥行き感に配慮して合成します。

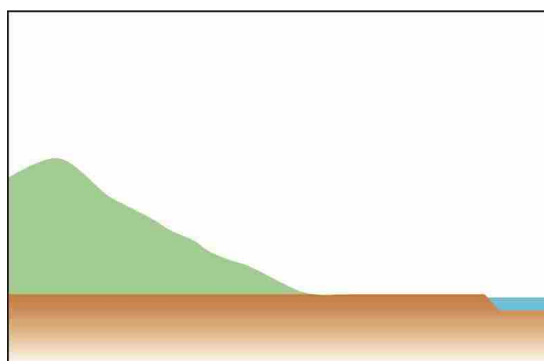
3) 横断図の作成

山並みの稜線や琵琶湖の水面への見通しを確認するため、横断図を作成します。

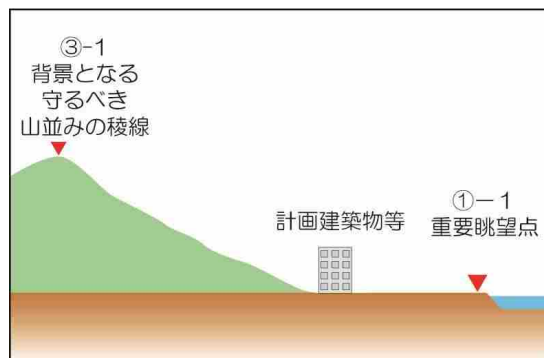
1. 地形図（原則として縮尺1/2,500以上）に、①-1 重要眺望点、②-1 計画建築物など（最高高さ地点）と、③-1 その背景となる守るべき山並みの稜線の3点を記入し、直線で結びます。



2. 1で記入した直線に沿って、土地断面図を作成します。

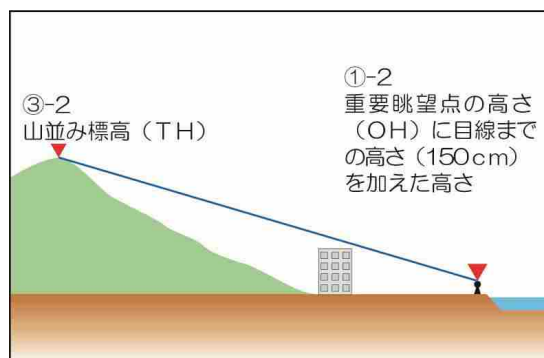


3. 断面図上に計画建築物を配置します。

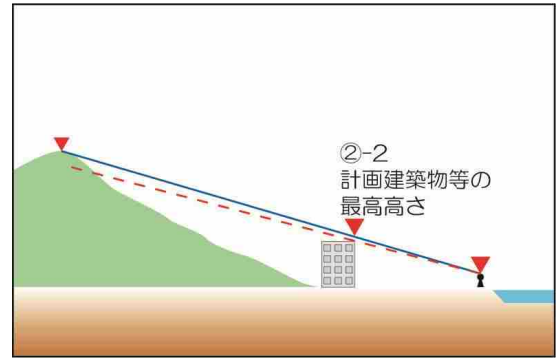


4. ①-2重要眺望点に150 c m^{※1}を加えた高さの点と、③-2その背景となる守るべき山並みの稜線の高さの点を直線で結びます。

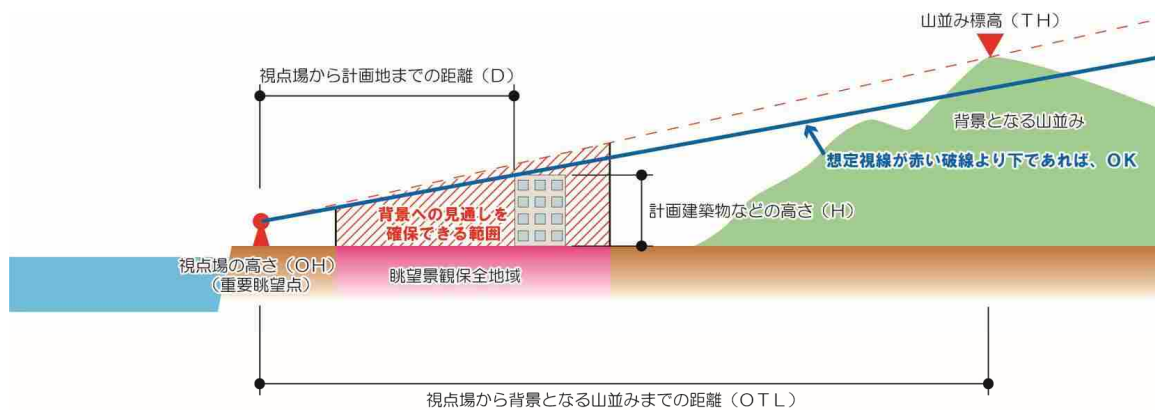
※1：150cm は目線の高さ



5. ①-2 視点場（重要眺望点）に150cmを加えた高さの点と、②-2 計画建築物などの最高高さ部分を直線で結びます（想定視線）。想定視線が、4 の線より下であれば、見通しを阻害していないものと評価します。見下ろしの視点場の場合は、琵琶湖の汀線を基準とします。

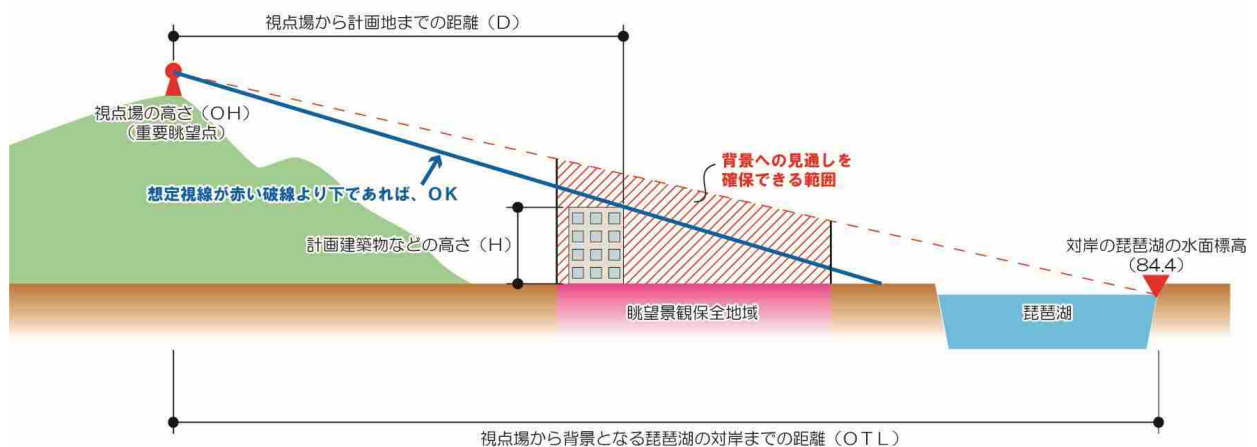


また、眺望景観保全地域ごとの建築可能な高さは、次の式によって求めることができます。



見上げ

$$H = \{ TH - (OH + 1.5) \} \times D / OTL$$
 1.5 (m) : 視点（目の高さ）
 視座場から計画地までの距離 (D)



見下ろし

$$H = \{ (OH + 1.5) - 84.4 \} \times (OTL - D) / OTL$$
 1.5 (m) : 視点（目の高さ）
 84.4 (m) : 琵琶湖の水面標高

手順3

景観シミュレーションの評価

1) 計画建築物などの評価（景観形成基準による評価）

作成した予測図及び断面図などを活用しながら、計画建築物などの形態や意匠、色彩などが大津市景観計画「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」、「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」、「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」に適合しているか検証・評価します。

評価に当たっては、景観配慮事項届出書を用いて行います。

< 近景・中景への評価項目 >

形態・意匠	・ 周辺景観との調和 ・ 屋根、壁面、開口部などの意匠 ・ 屋上設備 ・ 屋上工作物
色彩	・ 周辺景観との調和 ・ 屋根、壁面、開口部などの色彩 ・ 屋上工作物などの色彩
敷地内における位置	・ 敷地内建築物などの配置 ・ 敷地境界線及び道路境界線からの後退距離
素 材	・ 周辺景観との調和、耐久性など
敷地の緑化措置	・ 周辺景観との調和、緑化措置の方法など
樹木などの保全措置	・ 既存樹木の保全方法、移植など

< 重要眺望点からの評価項目 >

- ・ 建築物などの高さ
- ・ 建築物などの形態
- ・ 建築物などの色彩
- ・ 広告物の高さ
- ・ 広告物の意匠など
- ・ 設備
- ・ その他

2) 計画建築物などの景観形成措置の検討

評価の結果、評価指標に適合しないと判断される場合は、景観への影響をできる限り回避、又は軽減し、規模の評価指標や景観計画の内容に適合するよう、適正な景観形成措置を検討します。

景観形成措置の検討をした結果、景観への影響の回避、又は規模の評価指標や景観計画の内容への適合が困難である場合は、景観形成措置の検討の経緯及び、その理由を明らかにしたうえで、市と協議を行い、方向性を検討します。

<景観形成措置の例>

・周辺の景観との調和を図る	→ 明度や彩度を落とした落ち着いた色彩にする。 → 建物周りを高木などによって修景緑化をする。
・周辺の街並みのスカイラインとの協調に努める	→ 分棟にして高さを低くする。 → 目立ちやすい地形条件の場所を避ける。 → 屋根勾配とスカイラインとの同調化を図る。
・背後の山並みの稜線への見通しを確保するよう努める	→ 施設の配置を工夫する。 → 分棟にして、高さを低くする。

3) 景観形成措置後の予測図の作成

評価の結果、景観への影響が著しいと判断される場合は、再度、景観形成措置を踏まえた予測図を作成します。

この予測図から景観形成措置を検証します。

4) 景観形成措置後の総合的評価

景観形成措置を踏まえた予測図などをもとに、計画建築物などの景観への影響に対する総合的な評価を行います。

手順4 景観配慮事項届出書の作成

総合評価を踏まえ、景観配慮事項届出書を作成し、行為の届出に添付します。

景観配慮事項届出書の作成にあたっては、手続編P23～39「1-5 届出に必要な書類」及び手続編P40～85「1-6 届出に必要な書類の記入例及び様式」を参照してください。

4-3 その他の地域における景観形成基準の解説

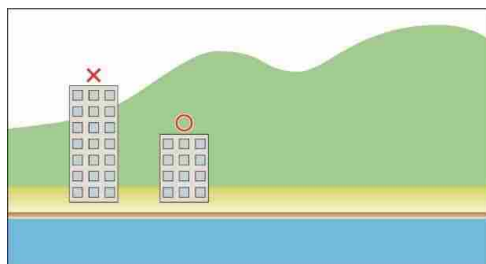
(1) 建築物等及び広告物の高さ

景観形成基準	解説
○山並みの稜線への見通しを確保します。 景観エリア： 堅 雄 園 東 瀬 対堅 対大	①
○琵琶湖水面から突出しません。 景観エリア： 園 大	②
○周辺の街並みのスカイラインとの協調に努めます。 景観エリア： 大 対大	③

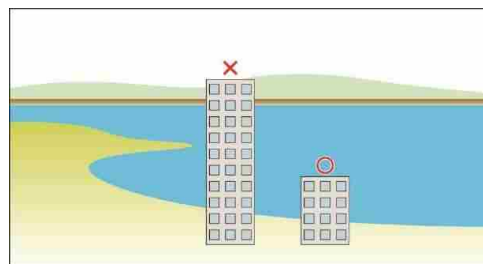
▶解説 建築物の高さがまちなみの景観に与える影響は大きく、周囲の建築物等の高さから突出した建築物等や広告物等は、それ自体のデザインの評価に関わらず、地域の景観を損なう可能性があります。

建築物等や広告物の高さは、良好な眺望景観を保全することができるよう、十分配慮します。また、周辺景観を形成している自然景観や既存の建築物等の高さを考慮し、周囲の自然景観や建築物との連続性や統一感が感じられるものにします。

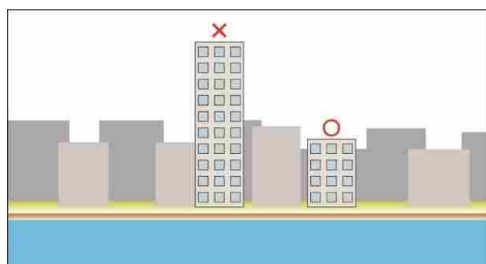
特に、大規模建築物は、周辺に多大な影響を及ぼすことから、ヒューマンスケール（人間の体を設計基準にして決めた空間）に配慮したデザイン的な工夫を行うことが必要です。



解説イラスト①



解説イラスト②



解説イラスト③

(2) 建築物等の形態

景観形成基準	
○歴史的まちなみの背後に突出する場合は、和風木造建造物と調和するよう配慮します。	景観エリア : 堅
○歴史性に配慮します。	景観エリア : 園 瀬
○自然景観と調和するよう配慮します。	景観エリア : 雄 園 大 東 瀬 対堅 対大
○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。	景観エリア : 園 大 東

▶解説 建築物の形態・意匠も、まちなみの景観に与える影響が大きいため、周辺の景観に馴染むよう配慮することが望まれます。

建築物の形態は、周辺景観を形成している自然景観や既存の建築物等の形態・意匠に配慮したものとします。

歴史的な景観を有する地域では、その歴史的な景観を保全・継承するため、周辺の伝統的建築様式と合わせた建築様式、意匠とします。やむを得ず伝統的な建築様式と合わせることが出来ない場合は、外観の意匠を和風基調のデザインとし、1階部分に軒・庇を設けるなど工夫します。

勾配をもった山並みや樹木を背景とした地域、勾配屋根をもつ建築物で形成された地域では、違和感を生じさせるような屋根の形態は避けます。

大規模な建築物の長大な壁面や大面積の壁面は、その壁面の印象が平滑・単調なものとならないよう、陰影効果を考慮して、表面の形状や色彩・素材などを工夫します。表面に柔らかな陰影を持たせることで、圧迫感や威圧感を軽減し、周辺の景観との調和を図ります。

(3) 建築物等の色彩

景観形成基準

- 和風木造建造物と調和するよう配慮します。

景観エリア : 堅

- 歴史性に配慮します。

景観エリア : 園 瀨

- 自然景観と調和するよう配慮します。

景観エリア : 堅 雄 園 大 東 瀨 対堅 対大

▶ 解説

和風木造建造物と調和する色彩、歴史性に配慮した色彩、旧北国街道沿道のまちなみと調和のとれた色彩、自然景観と調和した色彩とは、空や樹木の緑、土や水などの自然の色と馴染みやすい、暖色系の低彩度の色を基本とします。

建築物等の外壁の色彩の基調色・副調色については、彩度3以下とします。

ただし、次の場合には、この限りではありません。

- ・ 弁柄、石材など地域固有の素材（主として自然素材）や、これを模したものを使用する場合。（弁柄色：8 R 3.5/7）
- ・ 橋梁などで地域とのなじみが深く、地域のイメージの核となっていたり、ランドマークとなっているもの。
- ・ 地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性を踏まえた色彩基準が定められ、良好な景観形成が図られる場合。

また、色彩にはその面積や組み合わせ等により大きく印象が変わるという性質があります。周辺景観と調和した落ち着いたある色彩のデザインを行うために、色彩の性質に配慮します。

(4) 広告物の意匠など

景観形成基準	
○ 歴史的まちなみと調和のとれた色彩とします。	景観エリア : 堅
○ 歴史性に配慮します。	景観エリア : 園 瀬
○ 山並みと調和のとれた色彩とします。	景観エリア : 堅 雄 園 大 東 瀬
○ 琵琶湖の自然景観と調和のとれた色彩とします。	景観エリア : 園
○ 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とします。	景観エリア : 大 対堅 対大
○ 華美な広告物は設置しません。	景観エリア : 堅 雄 園 大 東 瀬 対堅 対大

▶解説 歴史的まちなみと調和のとれた色彩、歴史性に配慮した色彩、山並みと調和のとれた色彩とは、空や樹木の緑、土や水などの自然の色と馴染みやすい、暖色系の低彩度の色を基本とします。

華美な広告物とは、周辺の景観との調和を乱す色彩を多用した広告物や照明等を多用した広告物などを指します。

(5) 設備

景観形成基準

- 外部に露出させないよう工夫します。

景観エリア : 堅 雄 園 大 東 瀬 対堅 対大

- 露出する場合でも各重要眺望点から直接見えないよう工夫します。

景観エリア : 堅 雄 園 大 東 瀬 対堅 対大

▶ 解説

建築物の形態・意匠と同様に、周辺の景観に馴染むよう配慮することが望まれます。

外壁に付帯する施設・設備は、建築物と一体的にデザインします。

屋上に設置される設備機器や塔屋などは、まちなみやスカイラインに大きな影響を与えるものです。公共的な場所から見えない位置に設置したり、できるだけ建築物と一体的にデザインすることで、全体的にまとまりのある形態となるよう配慮します。やむを得ず、公共的な場所から望見できる箇所に設備を設置する場合は、その設備が景観を阻害しないよう、壁面を立ちあげたり（パラペット）、ルーバーなどの目隠し措置を講じます。

テレビアンテナなどの屋上工作物は、公共的な場所から望見できないようその設置場所を工夫したり、建築物と一体となってバランスのとれたものにするなどの配慮が必要です。やむを得ず露出する場合は、共聴化や設置場所を1箇所にまとめるなど、できるだけすっきりとした印象になるよう、配慮します。

(6) その他

景観形成基準	
○ 敷地内の緑化に努めます。	
景観エリア	: 堅雄園大東瀬対堅対大

- ▶**解 説** 敷地内の緑は、まちなみにうおいを与えるとともに、都市環境を保全・改善するために重要な要素です。特に大規模建築物や駐車場の周囲に配された緑は、景観の阻害要素を遮蔽するだけでなく、まちなみ景観の魅力を高める効果があります。
- 樹木の配置は、緑に囲まれた景観を形成するため、公共的な場所からの視線に配慮しながら検討します。特に景観阻害要素となる恐れのある大規模建築物などや駐車場の周囲については、道路沿いを中心に中高木植栽などによる遮蔽的な植栽を行います。
- 樹種については、周辺地域の既存の植生を考慮し、周辺の景観との調和が得られるよう配慮します。また、個々の樹木の性質を踏まえ、樹木などの成長を考慮するとともに、建築物などの規模に合った樹高や樹冠のボリューム、複数の樹種の組み合わせを検討します。
- 併せて、季節による景観の変化についても十分検討しておく必要があります。

4-4 重要眺望点・対岸重要眺望点における撮影場所

重要眺望点、対岸重要眺望点における景観影響調査のための撮影箇所は次のとおりです。

(1) 浮御堂（北向き）、浮御堂（南向き）

浮御堂（北向き）・（南向き）

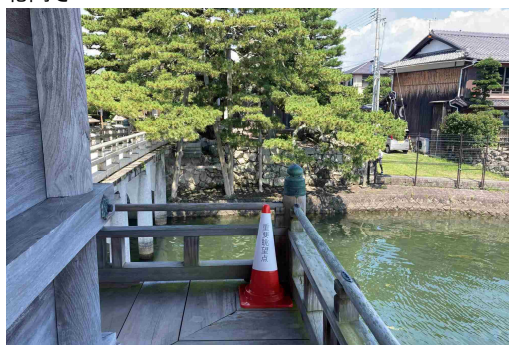


① 堅田眺望景観保全地域

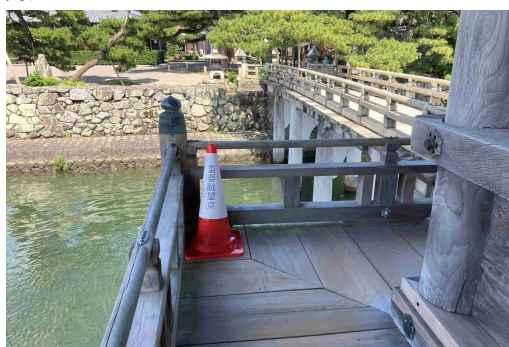
② 雄琴眺望景観保全地域

< 撮影箇所 >

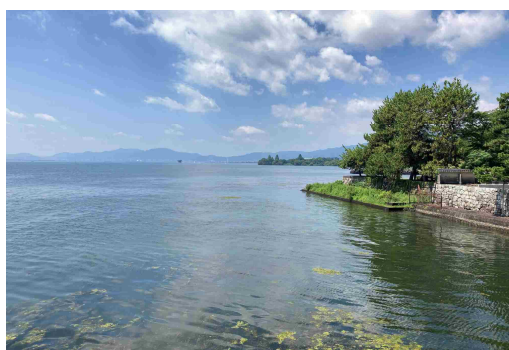
北向き



南向き

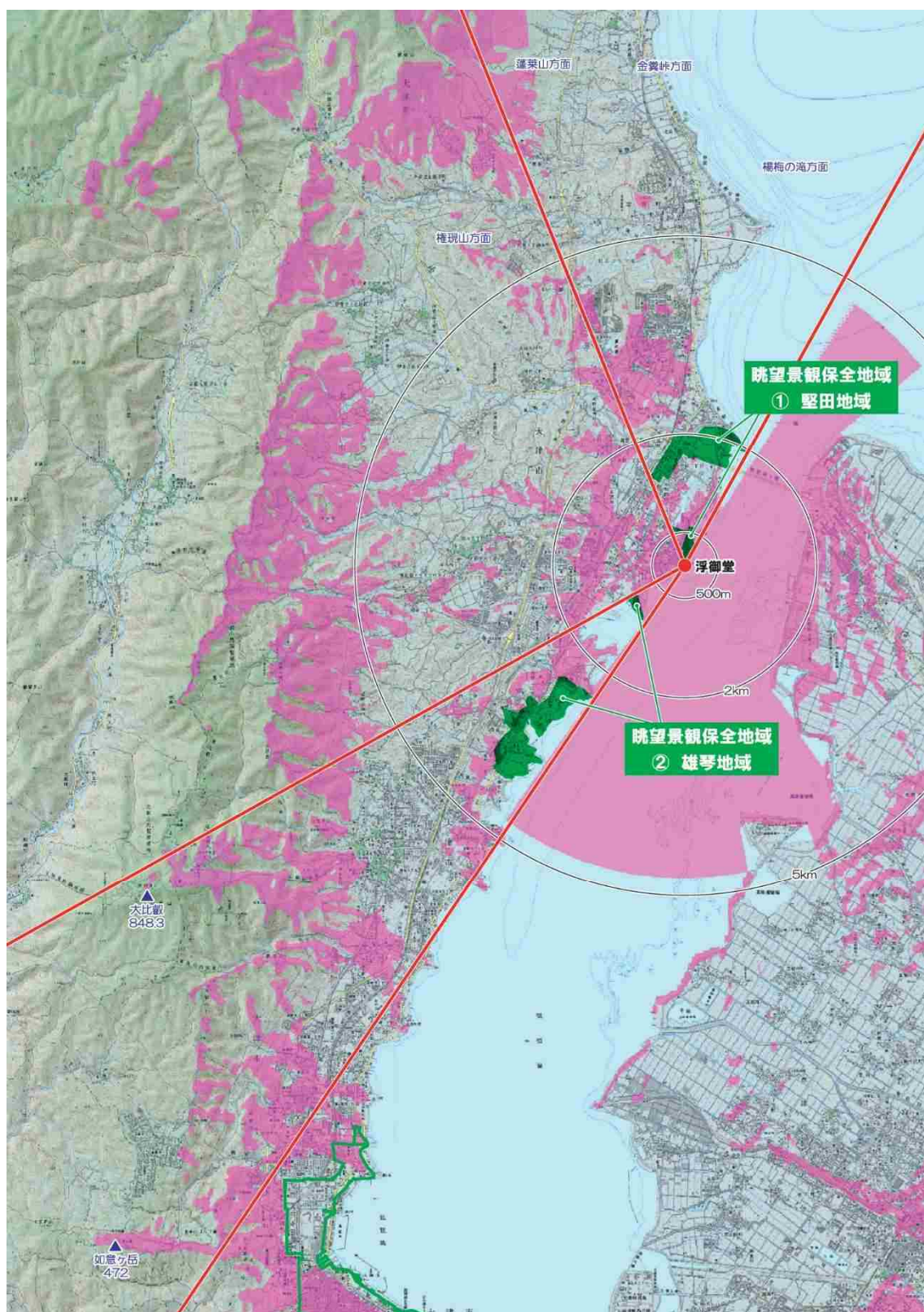


浮御堂からの眺望景観（北向き）



浮御堂からの眺望景観（南向き）

参考：重要眺望点 浮御堂から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映しておりません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

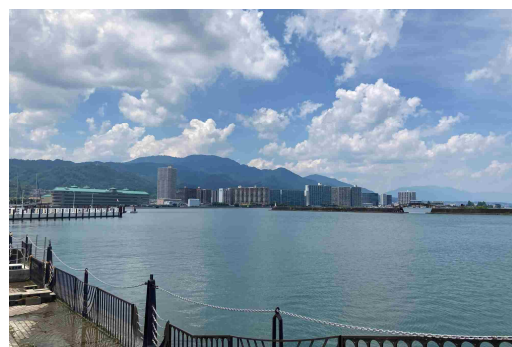
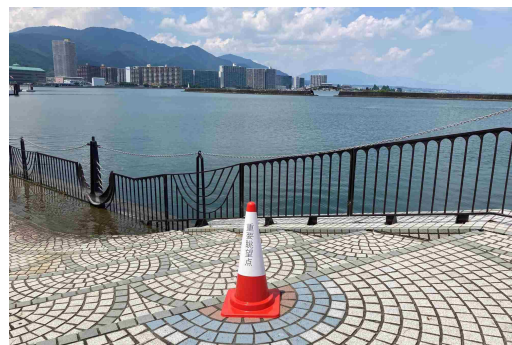
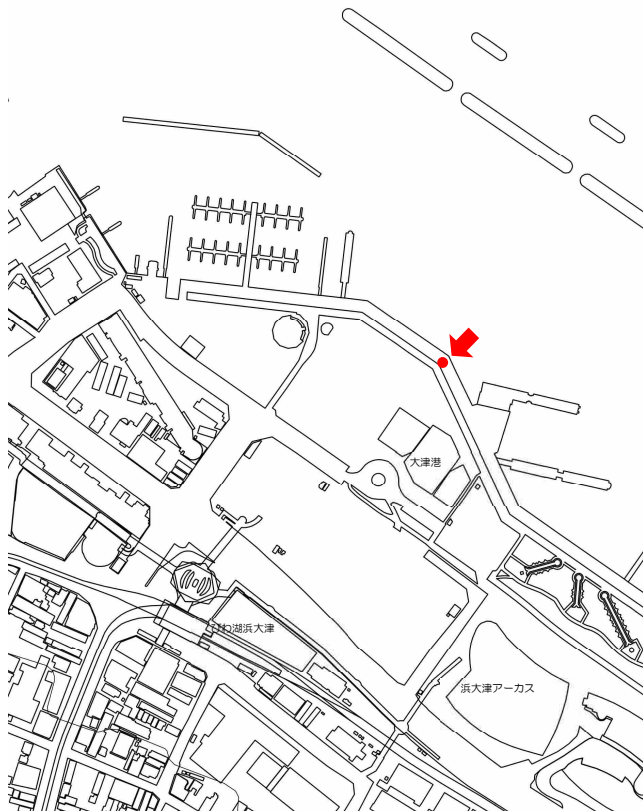
4 その他の地域の
景観シミュレーション

(2) 大津港

大津港

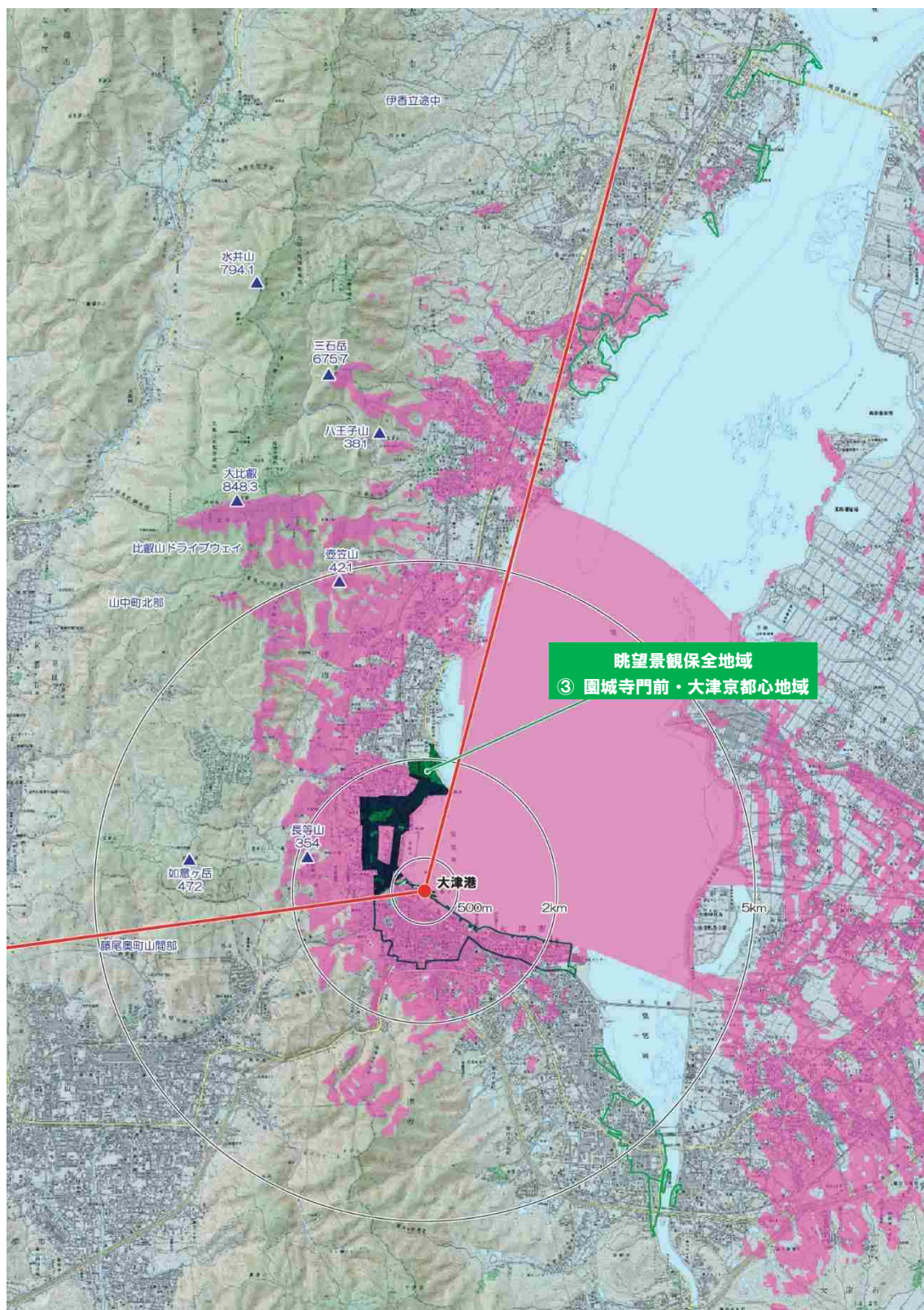
② 園城寺前・大津京都心眺望景観保全地域

<撮影箇所>



大津港からの眺望景観

参考：重要眺望点 大津港から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映しておりません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

4 その他の地域の
景観シミュレーション

(3) 大津湖岸なぎさ公園（打出の森）

大津湖岸なぎさ公園（打出の森）

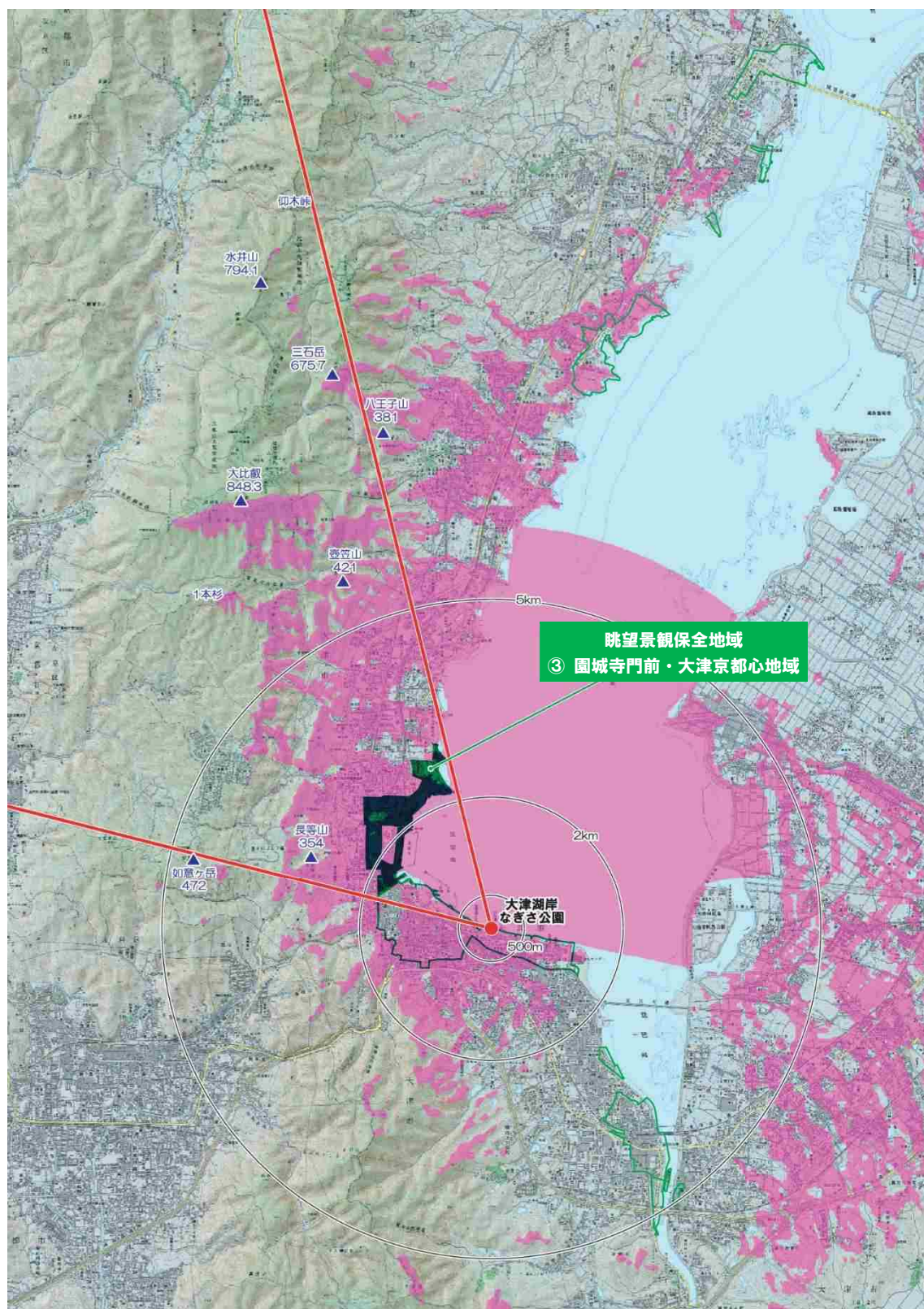
③ 園城寺前・大津京都心眺望景観保全地域

<撮影箇所>



大津湖岸なぎさ公園からの眺望景観

参考：重要眺望点 大津湖岸なぎさ公園から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映していません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

4 その他の地域の
景観シミュレーション

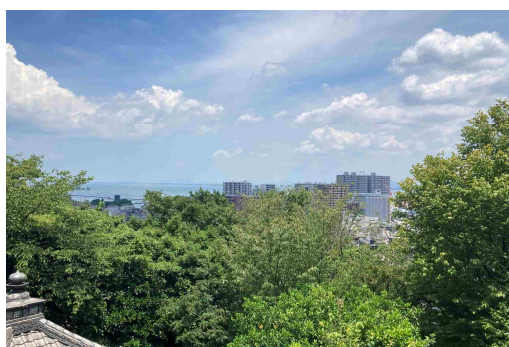
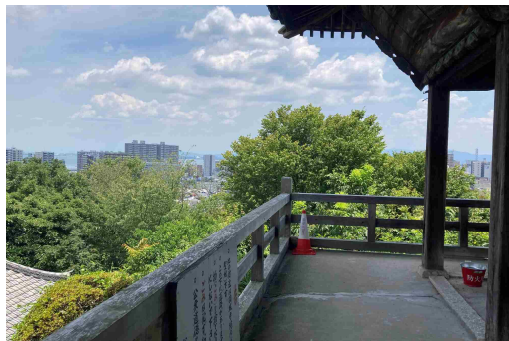
(4) 園城寺観音堂（展望所）

園城寺観音堂

④ 園城寺前・大津京都心眺望景観保全地域

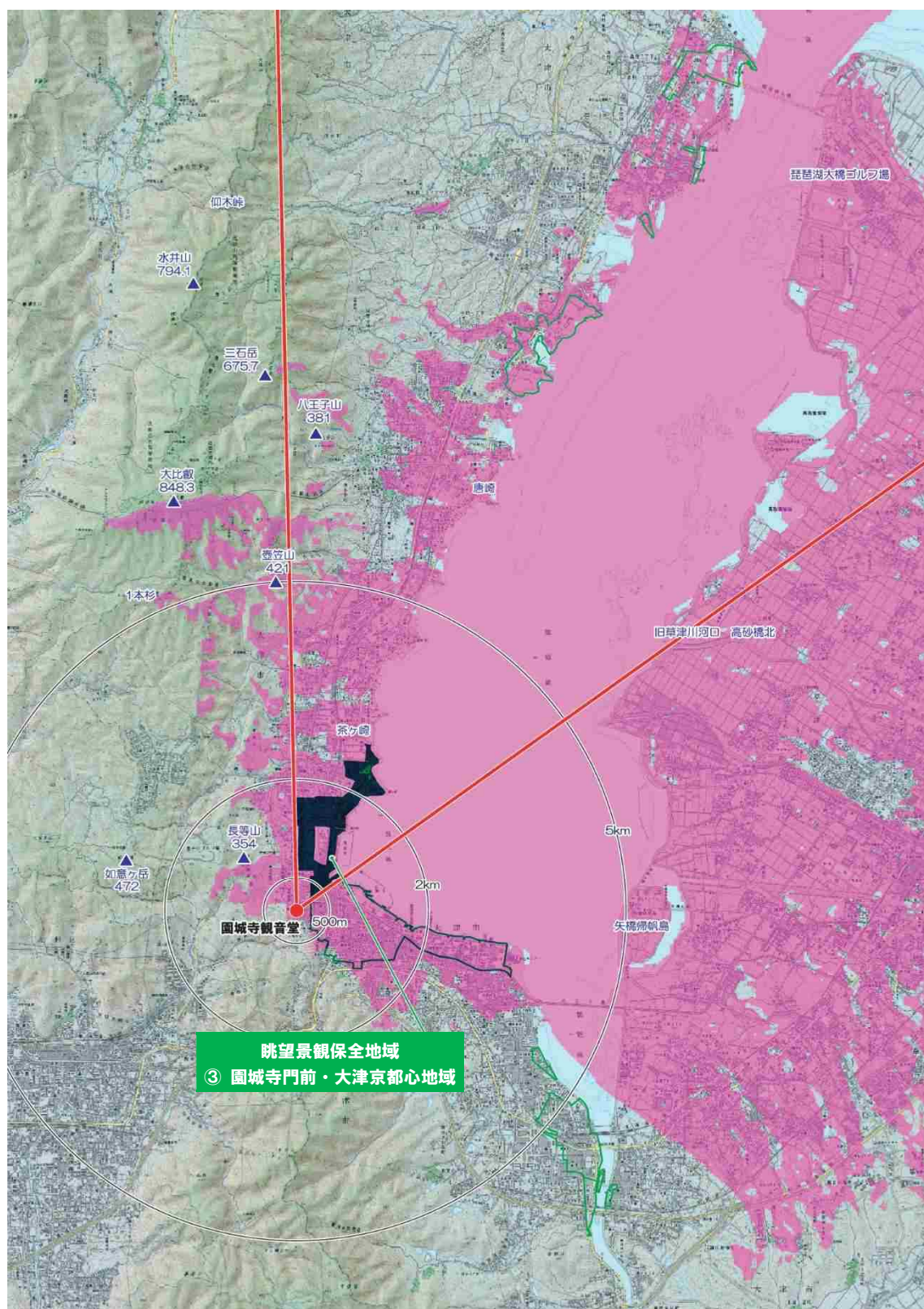


< 撮影箇所 >



園城寺観音堂からの眺望景観

参考：重要眺望点 園城寺観音堂から眺望できる水面・水際線



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映しておりません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

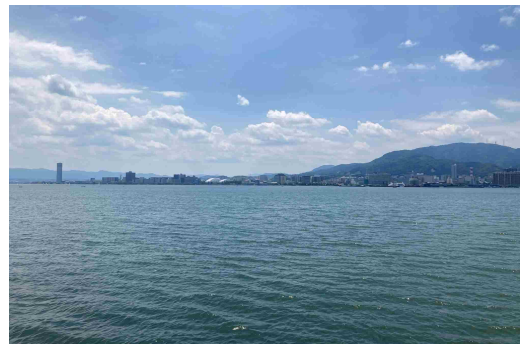
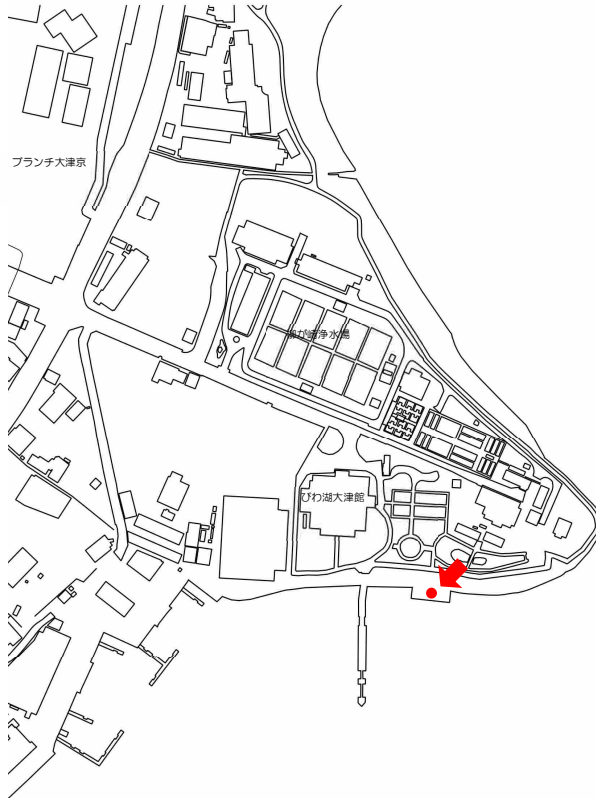
4 その他の地域の
景観シミュレーション

(5) 柳が崎 (びわ湖大津館)

柳が崎 (びわ湖大津館)

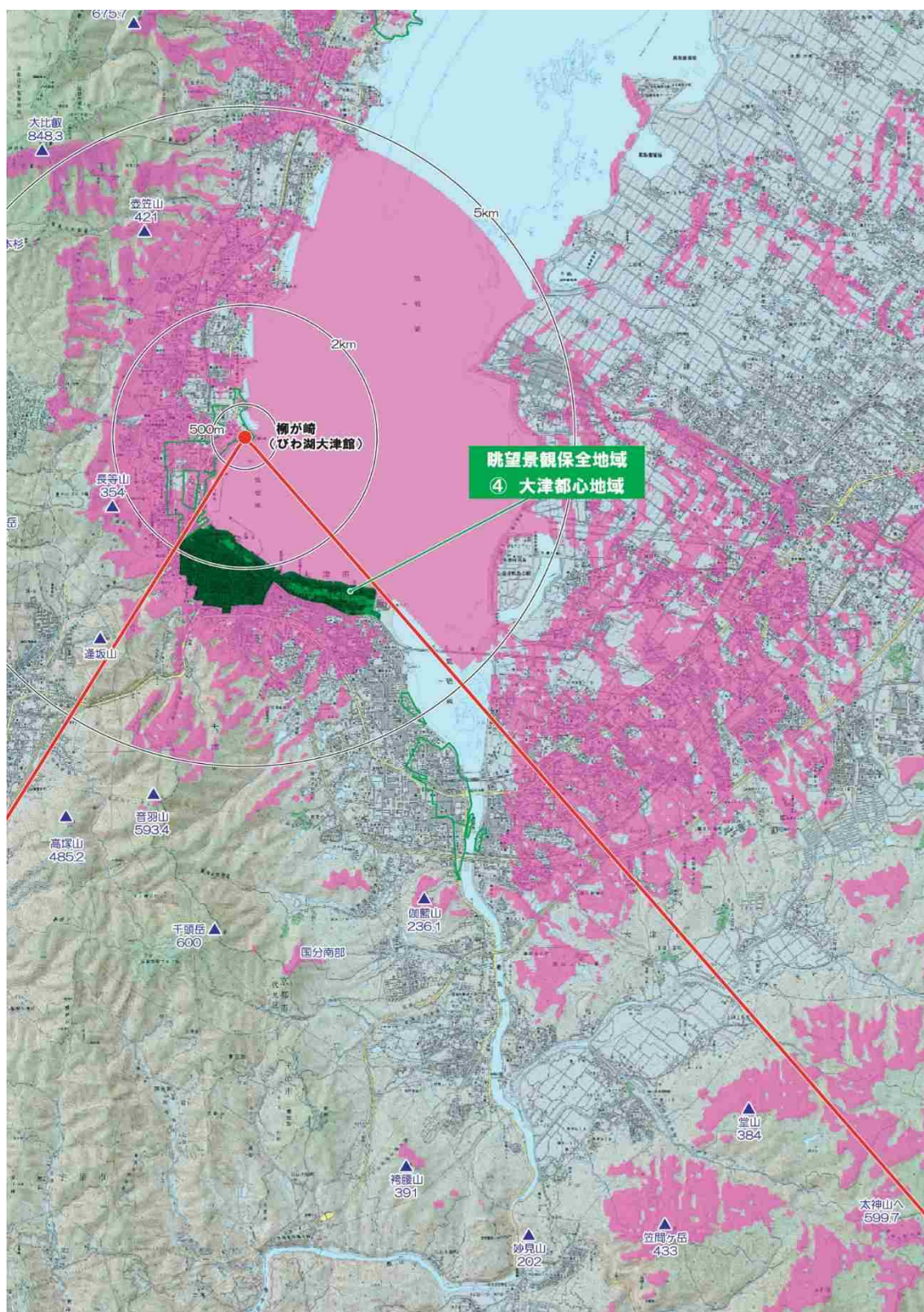
⑤ 大津都心眺望景観保全地域

< 撮影箇所 >



柳が崎からの眺望景観

参考：重要眺望点 柳が崎から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映していません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

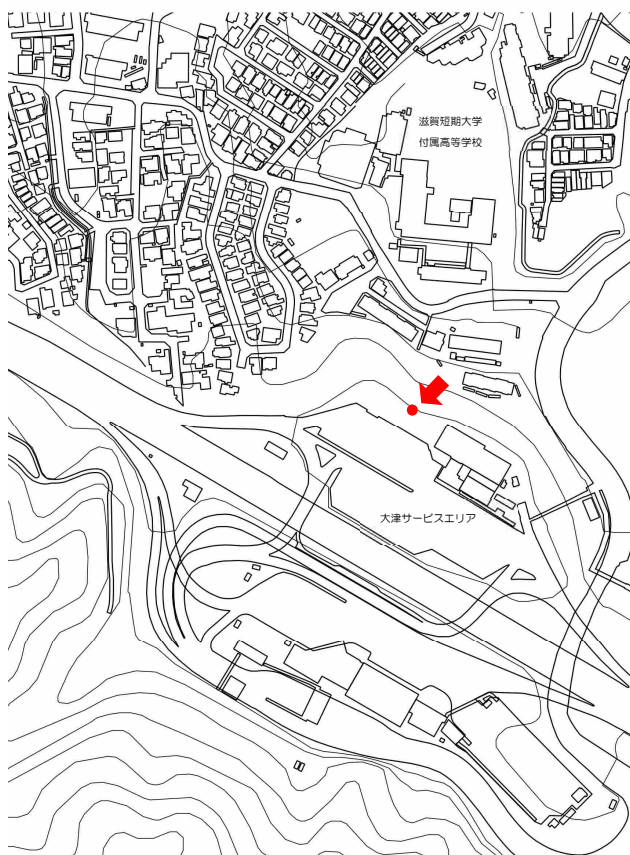
3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

4 その他の地域の
景観シミュレーション

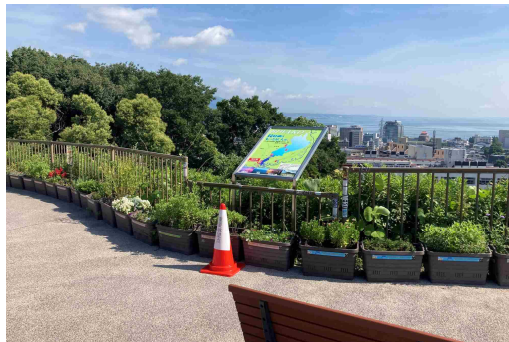
(6) 名神高速道路 (大津 S.A.)

大津 S.A.

④ 大津都心眺望景観保全地域

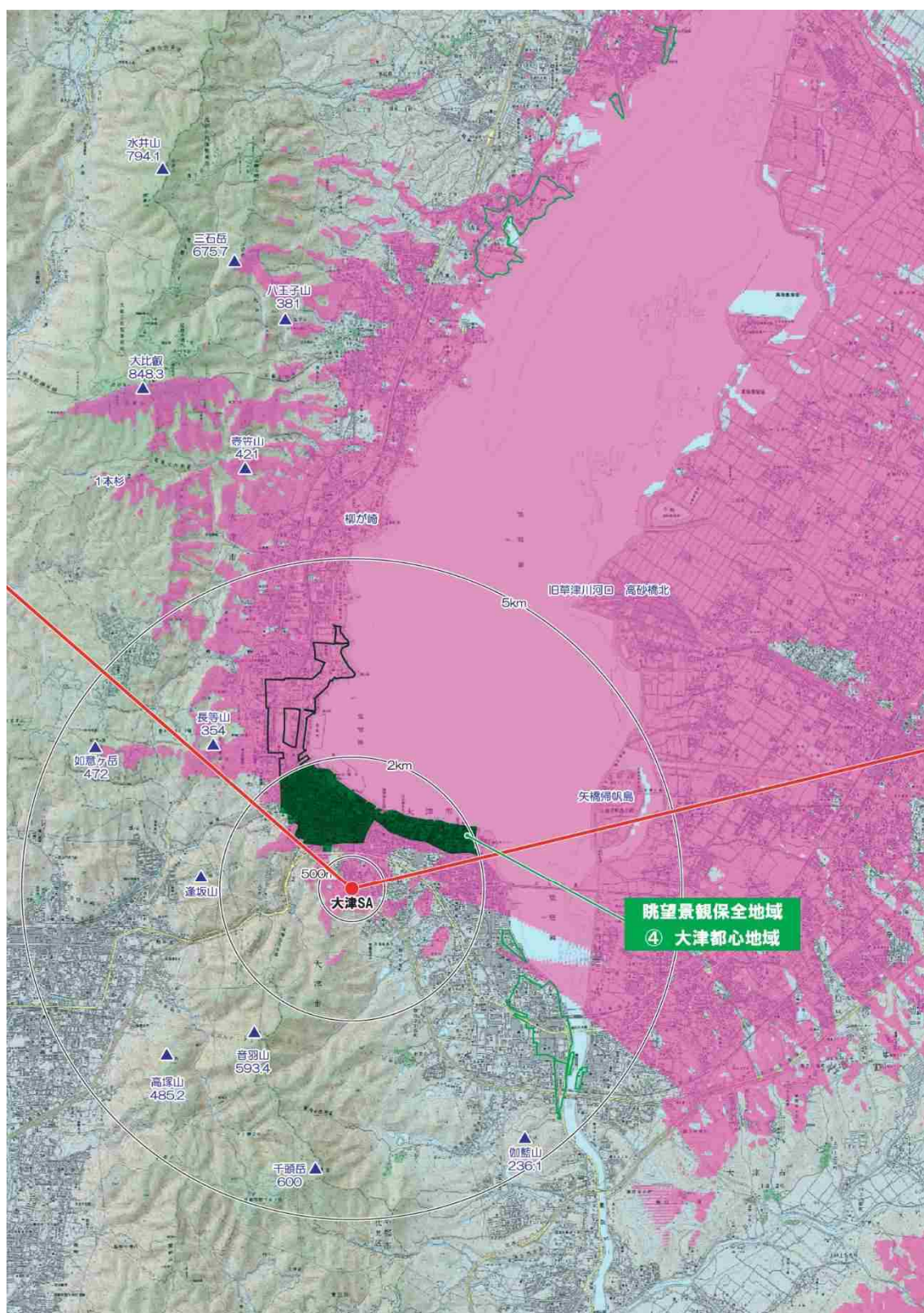


< 撮影箇所 >



大津 SA からの眺望景観

参考：重要眺望点 大津S.A.から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映しておりません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

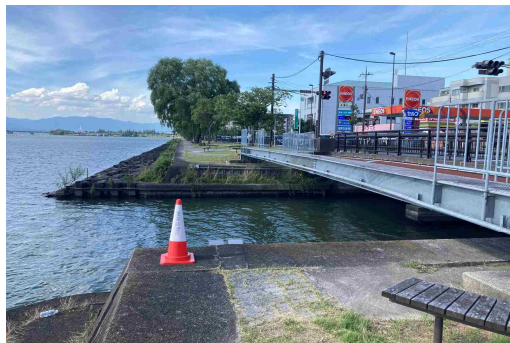
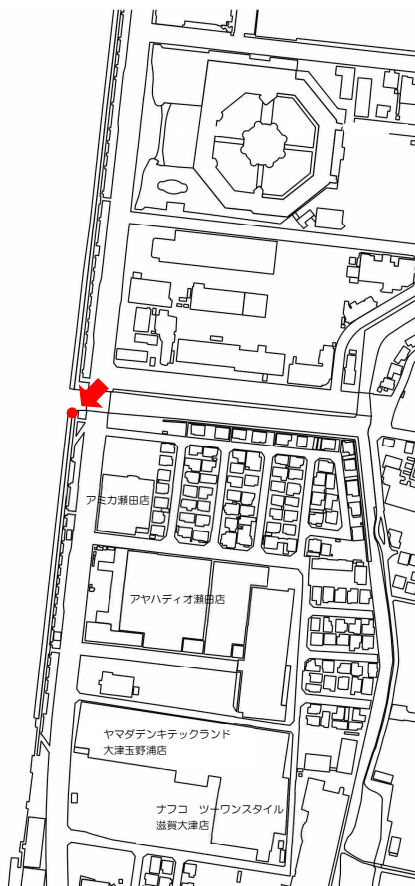
4 その他の地域の
景観シミュレーション

(7) 瀬田湖岸緑地（琵琶湖漕艇場）

瀬田湖岸緑地（琵琶湖漕艇場）

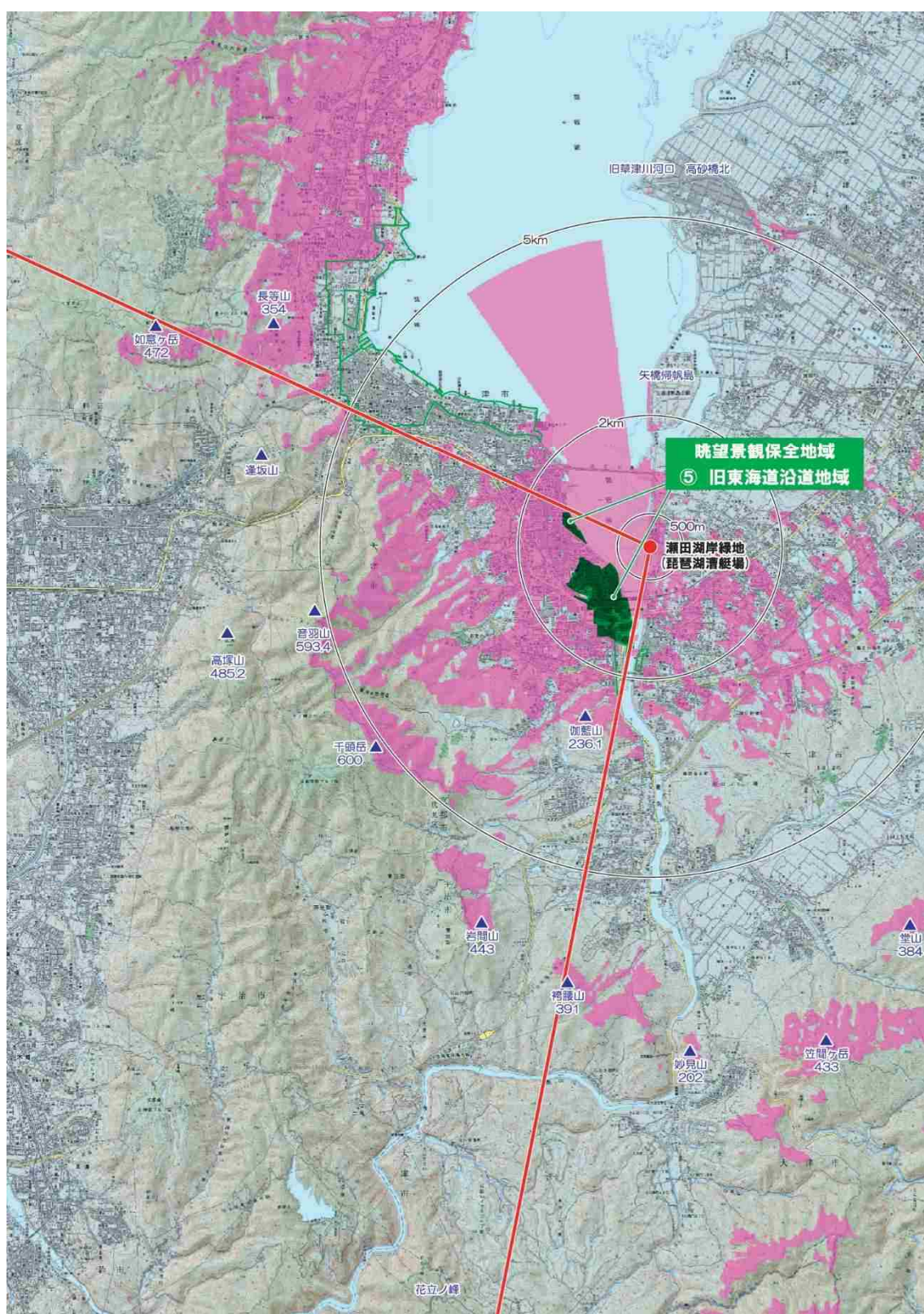
⑥ 東海道沿道眺望景観保全地域

< 撮影箇所 >



瀬田湖岸緑地からの眺望景観

参考：重要眺望点 瀬田湖岸緑地から眺望できる山並み

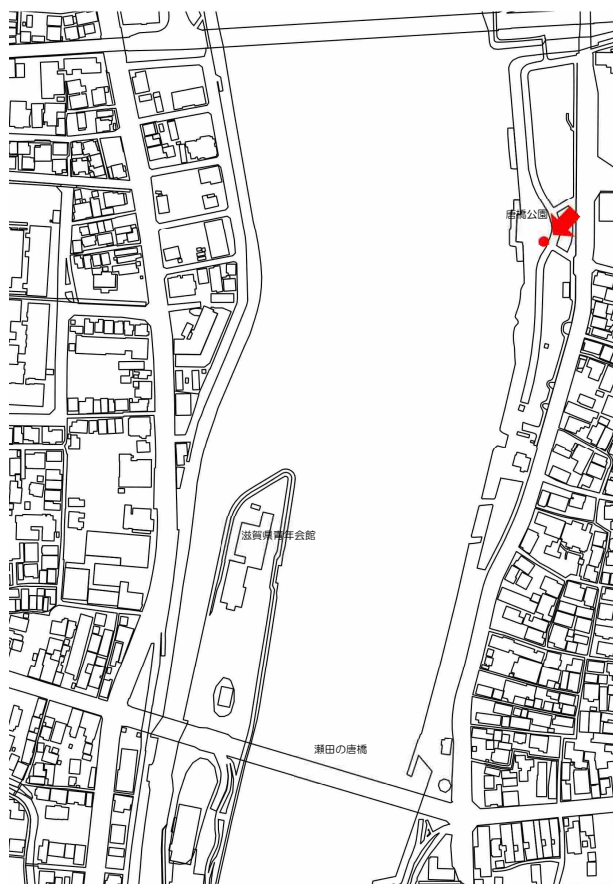


※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映していません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

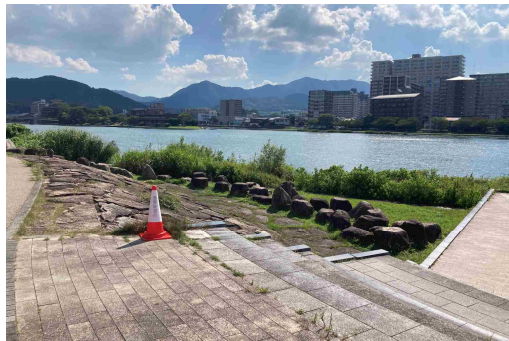
(8) 唐橋公園

唐橋公園

⑦ 瀬田唐橋眺望景観保全地域

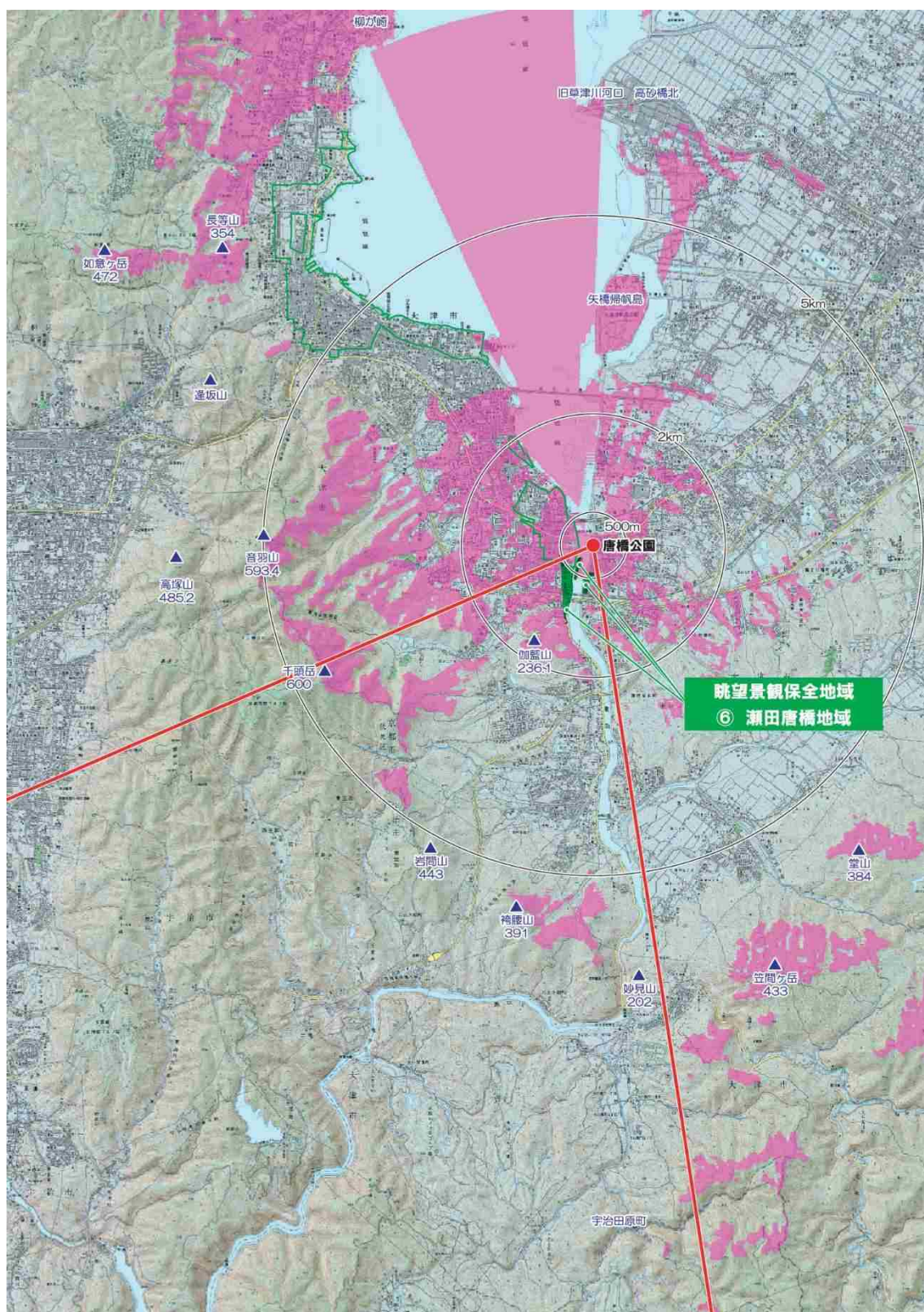


< 撮影箇所 >



唐橋公園からの眺望景観

参考：重要眺望点 唐橋公園から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映しておりません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の数値地図 25000（地図画像）及び数値地図 50mメッシュ（標高）を使用したものである。（承認番号 平 19 総使、第 542 号）

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

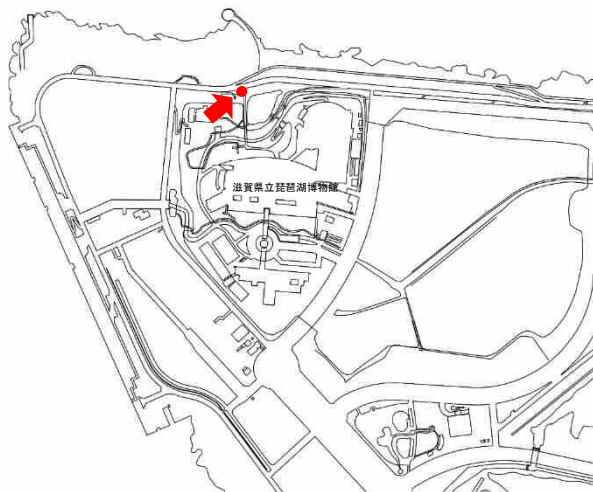
4 その他の地域の
景観シミュレーション

(9) 烏丸半島 (草津市)

烏丸半島 (草津市)

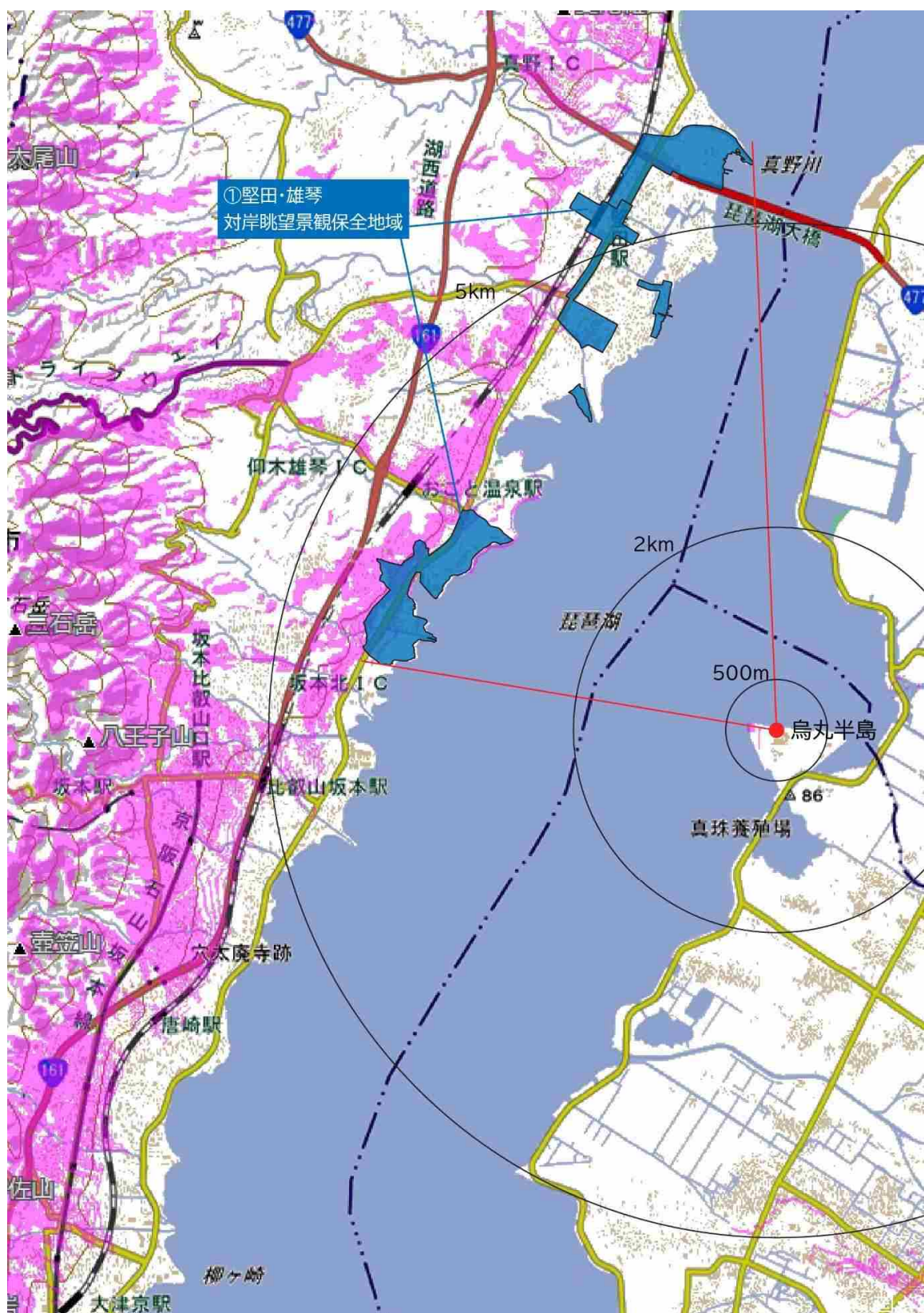
対岸① 堅田・雄琴対岸眺望景観保全地域

< 撮影箇所 >



烏丸半島からの眺望景観

参考：対岸重要眺望点 烏丸半島（草津市）から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映していません。
この地図の作成に当たっては、国土地理院地図及び、基盤地図情報(数値標高モデル 10m メッシュ)を使用したものである。

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

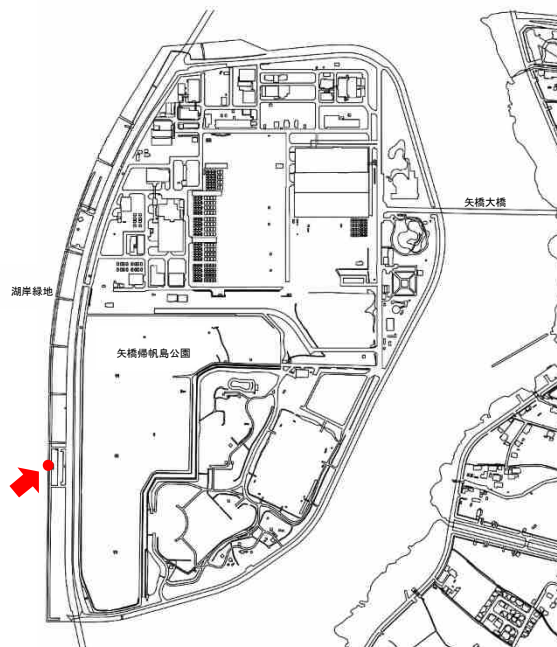
4 その他の地域の
景観シミュレーション

(10) 矢橋帰帆島（草津市）

矢橋帰帆島（草津市）

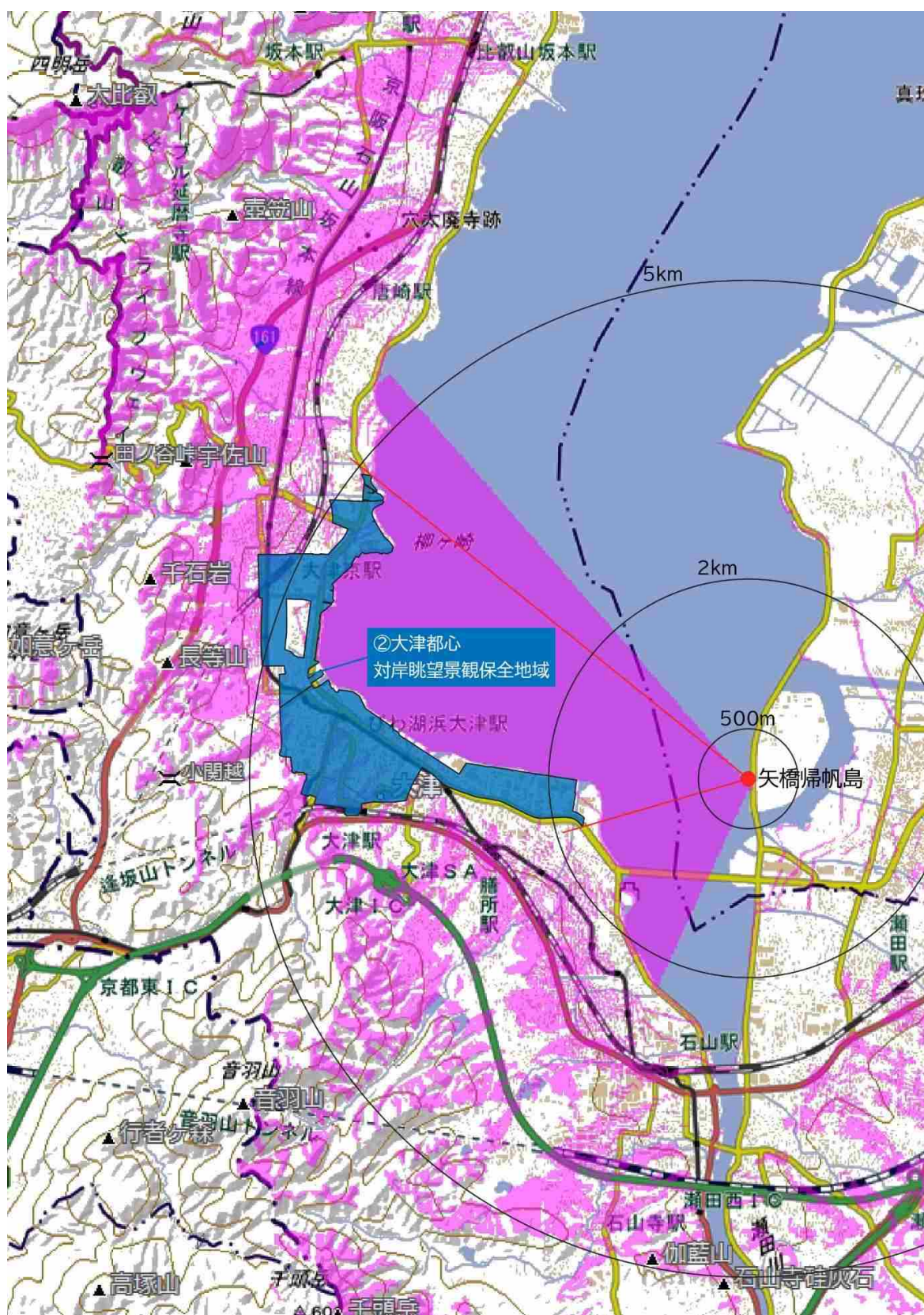
対岸② 大津都心対岸眺望景観保全地域

< 撮影箇所 >



矢橋帰帆島からの眺望景観

参考：対岸重要眺望点 矢橋帰帆島（草津市）から眺望できる山並み



※ 既存の建物等、樹林地などによる眺望への影響は反映しておりません。

この地図の作成に当たっては、国土地理院地図及び、基盤地図情報(数値標高モデル 10m メッシュ)を使用したものである。

1 地域ごとの
景観形成基準の概要

2 景観シミュレーション
について

3 北部湖岸地域の
景観シミュレーション

4 その他の地域の
景観シミュレーション

大津市景観計画ガイドライン

5 眺望景観基準編

令和7年(2025年)3月策定

発行者	大津市都市計画部都市計画課
所在地	〒520-8575 滋賀県大津市御陵町3番1号
電話	(077)528-2956
E-mail	otsu1303@city.otsu.lg.jp