

大津市 景観計画 ガイドライン

Ⅷ 都心景観路編

目 次

1. 本ガイドラインの位置づけ	1
2. 都心景観路の景観形成に関する方針.....	1
【景観形成に関する方針】	1
ア 眺望景観路	1
イ 水緑景観路	1
ウ 歴史街道景観路	2
エ にぎわい景観路	2
オ せせらぎ景観路	2
3. 都心景観路ガイドライン	2
付録. 景観形成に関わるルール（方針、方策等）検討のススメ	3
（１）住民主体で考えるルール（方針、方策等）の検討の進め方	3
（２）都心景観路の参考ルール（方針、方策等）	5
ア 眺望景観路	5
イ 水緑景観路	5
ウ 歴史街道景観路	6
エ にぎわい景観路	6
オ せせらぎ景観路	6
壁面後退（セットバック）と緑視率の参考値	7

1. 本ガイドラインの位置づけ

景観計画では、景観の形成に関する方針を定めています。都心景観路では、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することとし、策定された基準は他の景観エリアの基準に上乘せする形で設定することができるものとしています。

沿道や沿川の関係者間で共有された景観形成のルール（方針、方策等）の申し出に基づき、景観計画との整合性や合意形成の状況等を勘案し、必要な項目を景観形成の基準として景観計画に位置づけていきます。景観形成の基準として位置づけなかったその他のルール（方針、方策等）については、他の法制度の活用などの担保方策を検討するものとします。

本ガイドラインは、景観計画に位置づけた都心景観路の景観形成の基準を解説する手引きとして、土地所有者などの関係者や設計者等が、計画検討や設計の際に活用されることを想定しています。

2. 都心景観路の景観形成に関する方針

都心景観路には、「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」の5つの景観エリアがあります。

【景観形成に関する方針】

大津市景観計画に示された方針を以下に抜粋します。

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します。
- 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ます。

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、水辺空間の修景に取り組み、河岸のまちなみと一体的に良好な眺望景観を形成します。
- 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ます。

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します。

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します。

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るおいのある連続的な景観を形成します。

3. 都心景観路ガイドライン

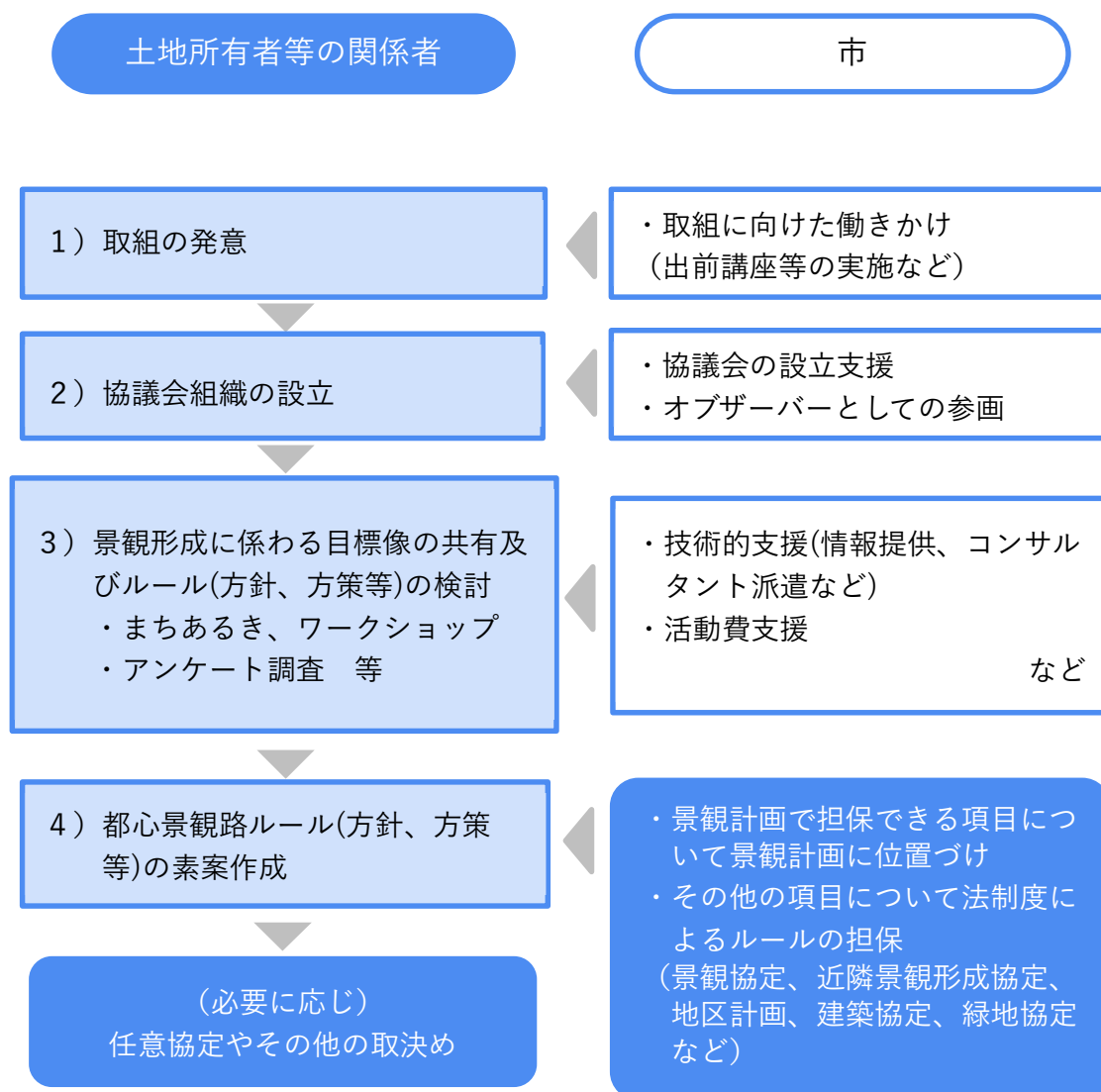
都心景観路のガイドラインは、今後、景観形成の基準の景観計画への位置づけを受けて基準とその手引きを都心景観路の景観エリアごとに掲載していきます。

付録. 景観形成に関わるルール(方針、方策等)づくりの手引き

(1) 住民主体で考えるルール(方針、方策等)の検討の進め方

都心景観路の景観形成の基準を景観計画に位置づけていくため、土地所有者等の関係者のみなさんが主体となって景観形成に係わるルール(方針、方策等)の検討を進めていただくことが大切です。市に素案として提出した後、素案の内容のうち、景観計画で担保できる内容を位置づける手順となります。

市は土地所有者等の関係者のみなさんの取組みを支援します。



●景観計画への位置づけ

土地所有者等の関係者間で共有された都心景観路のルール（方針、方策等）は、市に素案として提示していただきます。市は素案の内容について、景観計画をはじめ行政が定めるまちづくりに関連する他の計画との整合性や合意の状況を勘案した上で、景観計画で担保できる項目について景観計画に位置づけます。

●法制度によるルール（方針、方策等）の担保

景観計画に位置づけなかった項目については、ルール（方針、方策等）の内容や合意の状況を勘案して景観協定、近隣景観形成協定、地区計画、建築協定、緑地協定などの法制度により担保します。それぞれの制度では、定められるルール（方針、方策等）や手続き等の内容が異なります。以下の比較表を参考にしてください。

各法制度の比較表

		景観協定	近隣景観形成協定	地区計画	建築協定	緑地協定	景観計画
根拠法令等	法律	景観法	—	都市計画法	建築基準法	都市緑地法	景観法
	条例	—	ふるさと滋賀の風景を守り育てる条例（滋賀県）	大津市地区計画等の案の作成手続きに関する条例	大津市建築協定に関する条例	—	—
制度の目的		地域の良好な景観形成等	身近な風景を美しくする等	良好な環境の街区整備・開発・保全等	地住宅地の環境、商店街の利便の増進等	地域の緑地の保全と緑化の推進等	地域の良好な景観形成等
対象区域		景観計画区域内	県内の自治会や町内会などの区域	都市計画区域内（0.5ha以上の一団の土地）	大津市全域	都市計画区域内	景観計画区域内
定められる項目	建物の用途	○	○*	○	○		
	敷地の面積	○	○*	○	○		
	建物の規模	○	○*	○	○		○
	建物の高さ	○	○*	○	○		○
	建物の位置	○	○*	○	○		○
	塀垣柵の構造	○	○	○	○	○	○
	建物意匠・色彩	○	○	○	○		○
	緑化に関する事項	○	○	○		○	○
	緑地の保全	○	○	○		○	○
	工作物	○	○*	○			○
	屋外広告物	○	○*	○	○ 建物に付随するもの		○
	道路公園等の位置づけ		○*	○			○
	その他	○ 花壇づくりや清掃等	○ 花壇づくりや清掃等				
手続き	策定主体	土地の所有者等	町内で話し合い、市長推薦で知事認定	土地所有者等が考えて大津市が決定	土地の所有者等	土地の所有者等	景観行政団体（大津市）
	合意形成	協定者全員の合意	協定区域内の土地建物所有者等の2/3以上	土地所有者等の2/3以上かつ同意者の所有面積が全体の2/3以上	協定者全員の合意	協定者全員の合意	住民の合意形成
	決定・許可権者	景観行政団体（大津市）	滋賀県知事	市町村（大津市）	特定行政庁（大津市）	市町村（大津市）	景観行政団体（大津市）
	変更・廃止手続き	変更：全員合意 廃止：過半数合意	協定で定める	都市計画の変更手続き	変更：全員合意 廃止：過半数合意	変更：全員合意 廃止：過半数合意	景観計画の変更手続き

「近隣景観形成協定」の*印は、景観形成に関する内容について決めることができます。

各制度の活用方法などの詳細は、景観計画第6章-10～を参照ください。

(2) 都心景観路の参考ルール（方針、方策等）

土地所有者等の関係者の皆さんが検討する都心景観路の景観形成のルール（方針、方策等）の例を紹介します。

ア 眺望景観路

○道路から見える琵琶湖や山並みへの豊かな眺望の確保と快適な歩行者空間づくりのために、次のようなルールが考えられます。

【琵琶湖や山並みへの見通し景観の確保】

- ・ 建物のセットバックにより、道路から見える琵琶湖や山並みへの眺望を確保する。
- ・ セットバックした空間には緑化スペースを確保する。

【目で見て感じられる緑の量（緑視率）の確保】

- ・ 琵琶湖と山並みへの連続性を向上させるため、道路に面した敷地に一定量の緑化を確保する。

【眺めを向上するための屋外広告物の誘導】

- ・ 眺めを遮るような突出し広告や屋上広告等の掲出は、可能な限り控える。
- ・ 眺めを阻害する奇抜な色彩の使用を抑える。

【快適な歩行者空間づくりのための沿道の花や緑の演出】

- ・ 眺めを楽しむ人が快適なときをすごせるように、沿道敷地に花や緑を植栽するなど、積極的な美化に努める。

イ 水緑景観路

○河川沿いの道路から見える琵琶湖や山並みへの豊かな眺望の確保と快適な歩行者空間づくりのために、次のようなルールが考えられます。

【琵琶湖や山並みへの見通し景観の確保】

- ・ 水辺空間の修景に取り組み、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により、道路または河川沿いから見える琵琶湖や山並みへの眺望を確保する。
- ・ セットバックした空間には緑化スペースを確保する。

【目で見て感じられる緑の量（緑視率）の確保】

- ・ 琵琶湖と山並みへの連続性を向上させるため、道路に面した敷地に一定量の緑化を確保する。

ウ 歴史街道景観路

○都心の中を通る歴史的なまちなみの連なりを継承していくために次のようなルールが考えられます。

【伝統的な街並みの保全、活用】

- ・ 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ため、まちなみの連続性に配慮する。
- ・ 外観意匠を極力和風基調のデザインとし、1階に軒・庇を設けるなど、周辺の伝統的建築様式との調和に配慮する。
- ・ 建築物の外観は、落ち着いた色彩を基調とし、周辺景観との調和を図る。

【伝統的な街並みと調和する屋外広告物の誘導】

- ・ 広告物は、歴史的なまちなみの繋がりを意識した和風意匠とする。
- ・ 伝統的な建築物やそれに隣接する建築物に掲出する広告物は、木材やそれに類する材料を用いるなど、歴史的景観に配慮する。

【伝統的なまちなみと調和する公共空間の美化】

- ・ 公園や広場などはまちなみとの調和に配慮した緑化を施すなど、憩いの場を形成する。
- ・ 伝統的なまちなみを美しく保つため、積極的な美化に努める。

エ にぎわい景観路

○都心のにぎわいや活気を感じさせる通りとしていくために次のようなルールが考えられます。

【快適に通行できるにぎわいのあるまちなみ景観の誘導】

- ・ 市民に身近な商店街として、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や小休止できる空間づくりを行う。

【にぎわいや活気を演出する屋外広告物の誘導】

- ・ 広告物はデザイン性の高い適切な規模のものを建物低層部や地上に配置したり、外観デザインを協調させるなど、人に身近な場所へのにぎわいづくりに配慮する。

オ せせらぎ景観路

○都心のせせらぎ（水辺）をより身近なものにしていくために次のようなルールが考えられます。

【快適に通行できるにぎわいのあるまちなみ景観の形成】

- ・ 河川側の敷地境界から極力後退し、低・中木又は生垣による緑化を行うことにより、背後の山並みと一体的な景観を形成する。
- ・ 沿川に面する敷地は、季節を感じさせる花や花木類を積極的に植栽する。

壁面後退（セットバック）と緑視率の参考値

○眺望景観路と水緑景観路について、見通し景観の確保と緑の量の確保ために、壁面後退（セットバック）と緑視率による参考ルール（方針、方策等）を掲載していますが、検討の際に以下の参考値を活用ください。

壁面後退（セットバック） 参考値

項目	敷地面積	基準値
道路からの 壁面後退	敷地面積 2,000 m ² 以上	4 m以上
	敷地面積 1,000 m ² 以上	2 m以上
	敷地面積 1,000 m ² 未満	敷地境界線から 極力後退

※ 景観路のうち、基準が適用されるのは**眺望景観路**と**水緑景観路**を対象とする。

緑視率 参考値

項目	敷地面積	参考基準値
緑視率	敷地面積 2,000 m ² 以上	25%以上
	敷地面積 1,000 m ² 以上	20%以上
	敷地面積 1,000 m ² 未満	5 %以上

緑視率（％）＝（樹木等の立面投影面積^{※1}）÷（建築物の立面投影面積^{※2}）×100

※1 対象範囲の樹木等については、下表の数値により積算し求める。

※2 建築物の幅×高さ ただし、高さの最高は 10m。

樹高区分 （管理目標樹高）	緑視面積 （m ² ）
5m以上（高木）	10.0
3.5～5m（中木 1）	5.0
1.5～3.5m（中木 2）	1.5
1～1.5m（低木）	0.5

大津市景観計画ガイドライン

〔8〕 都心景観路編

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